

(t)HUIS

Ruisvoorn 6

Vlijmen



Luxe vrijstaande woning met garage en oprit op het Geerpark!

AMB
Exclusief

AMB MAKELAARS DEN BOSCH
Onderwijsboulevard 500
5223 DN Den Bosch
073 - 711 37 00
denbosch@amb-makelaars.nl

AMB MAKELAARS VUGHT
Dorpsstraat 7
5261 CJ Vught
073 - 711 37 03
vught@amb-makelaars.nl

AMB MAKELAARS DRUNEN
Torenstraat 1
5151 JJ Drunen
0416 - 23 50 25
drunen@amb-makelaars.nl



WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Ruisvoorn 6, Vlijmen

Op een schitterende plek in de wijk Geerpark in Vlijmen staat deze luxe vrijstaande woning uit 2019. De woning is voorzien van een warmtepomp en 28 zonnepanelen en heeft vloerverwarming op alle etages in de woning én op de begane grond van de garage, wat samen resulteert in een energielabel A+++. Daarnaast beschikt de villa over een royale serre met glazen schuifstelsel, een aangebouwde garage met verdieping, een zonnige tuin op het zuiden, drie ruime slaapkamers en een grote zolder met talloze mogelijkheden. Kortom, de perfecte nieuwbouwwoning op een toplocatie!

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met serre en aangebouwde garage;
- Energielabel A+++ en voorzien van 28 zonnepanelen;
- HR++ beglazing;
- Volledig gasloos en voorzien van warmtepomp en vloerverwarming;
- Luxe keuken en badkamer aanwezig;
- Volwaardige en verrassend ruime tweede verdieping;
- Royale tuin op het zuiden met sproeisysteem en een vrijstaande houten overkapping;
- Grote oprit beschikbaar.

M maak kennis met de kenmerken van de woning.

*Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.
Bel 0416 - 235 025*



Type

vrijstaande woning



Bouwjaar

2019



Woonoppervlakte

191 m²



Perceeloppervlakte

464 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

A+++

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 1.050.000 k.k.

Begane grond:

U betreedt de woning via een ruime entree met een prachtige visgraat tegelvloer. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via stijlvolle dubbele deuren komt u binnen in de woonkamer. De woonkamer is opvallend licht dankzij de vele raampartijen en biedt volop ruimte voor een royaal zitgedeelte en een grote eettafel. Met moderne inbouwapparatuur zoals een ruime koelkast, kokend waterkraan, elektrische kookplaat, vaatwasser, oven en magnetron, en een apart gedeelte voor extra kastruimte en een koffiehoeke, is de keuken zowel stijlvol als functioneel en ideaal om het dagelijkse leven en gezellige momenten te

De ruime en hoogwaardige keuken vormt het hart van de begane grond en sluit prachtig aan op het eetgedeelte en de woonkamer.

In de woonkamer bevindt zich bovendien een trapkast, ideaal voor extra bergruimte. Aan de woonkamer grenst de royale serre, die toegankelijk is via openslaande deuren vanuit de woonkamer. De serre is uitgevoerd met een lichtstraat en een modern glazen schuifstelsel. Deze ruimte is een verlengstuk van de woonkamer en een ideale plek om zomer én winter van binnen en buiten te genieten.

Vanuit de woonkamer bereikt u bovendien een tweede hal. Hier bevindt zich een praktische kastenwand, de technische ruimte met de warmtepomp (2019) en de doorgang naar de garage.



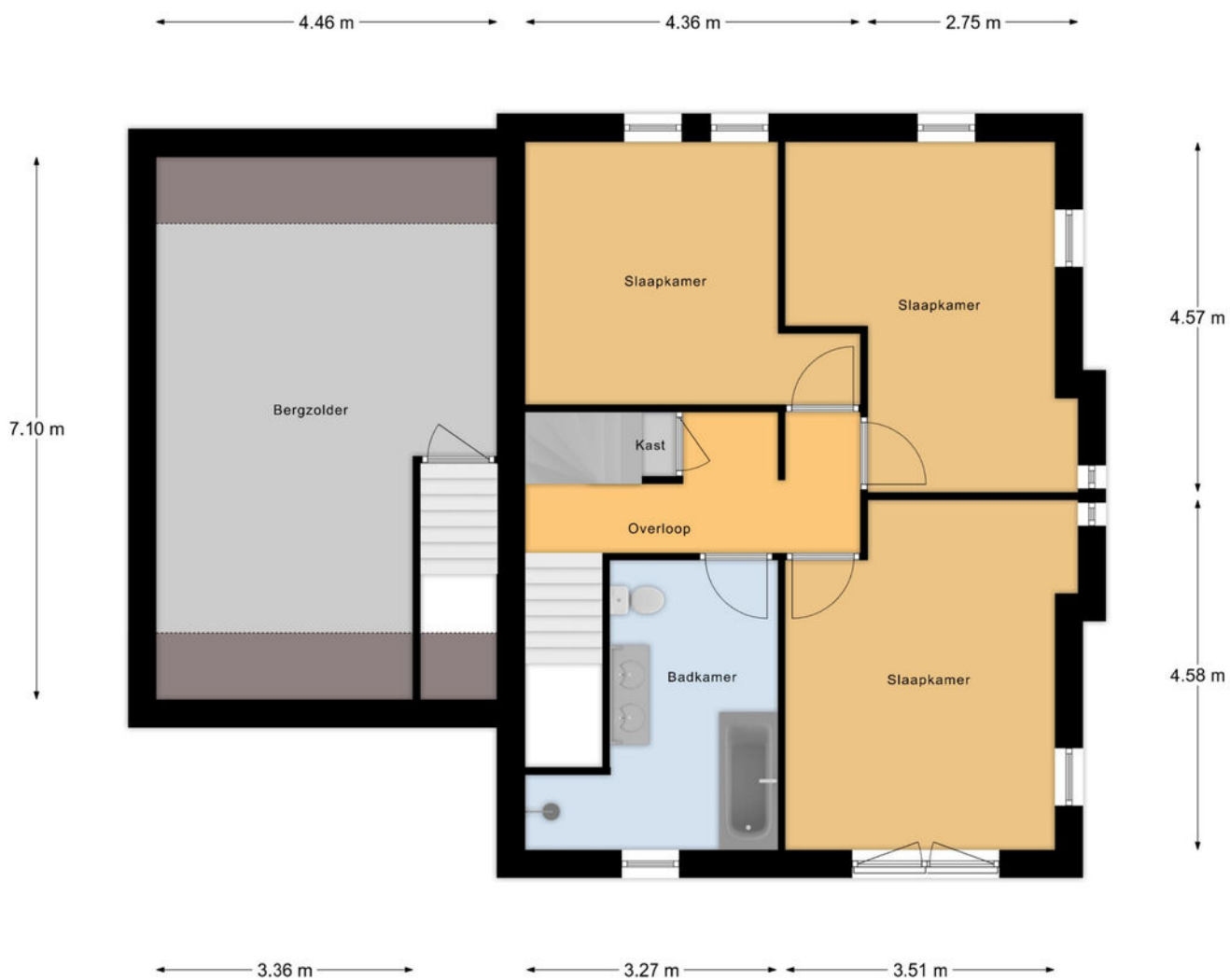






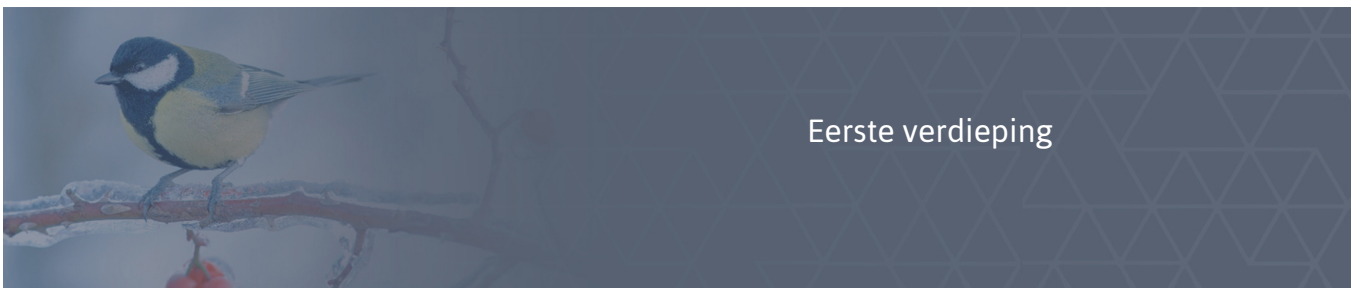






1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





De vaste trap in de hal leidt naar de eerste verdieping, welke toegang geeft tot drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over sfeervolle deuren naar een Frans balkon en biedt ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een kastenwand.

De badkamer is zeer ruim en compleet ingericht met een ligbad, dubbele wastafel met meubel, een inloop regendouche en een grote spiegel.

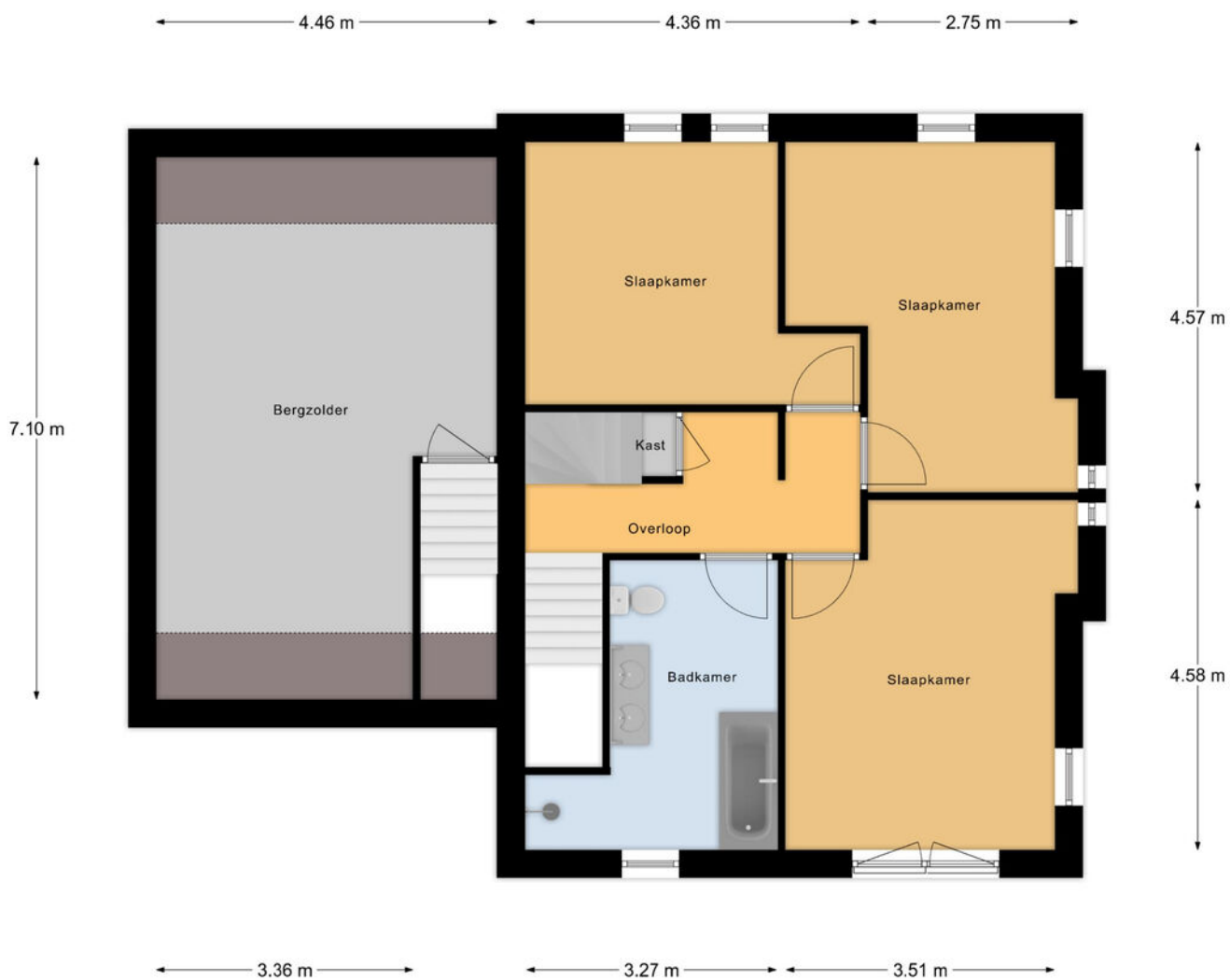
De twee overige slaapkamers zijn eveneens verrassend ruim en praktisch in te delen. Beide kamers zijn groot genoeg om een volwaardig tweepersoonsbed te plaatsen, aangevuld met kasten of een bureau. Daarmee zijn ze niet alleen perfect als kinderkamer, maar ook uitermate geschikt als logeerkamer, kledingkamer of kantoor. Dankzij de prettige lichtinval en de rechte wanden zijn de ruimtes optimaal bruikbaar en voelen ze bijzonder comfortabel aan.











1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Tweede verdieping:

De hoge zolder is verrassend ruim en licht dankzij de dakopbouw en de vele ramen. Hier vindt u de wasmachineaansluiting, de mechanische ventilatie en volop bergruimte. Door de royale afmetingen leent de verdieping zich uitstekend voor het realiseren van een extra slaapkamer, kantoor of hobbyruimte.

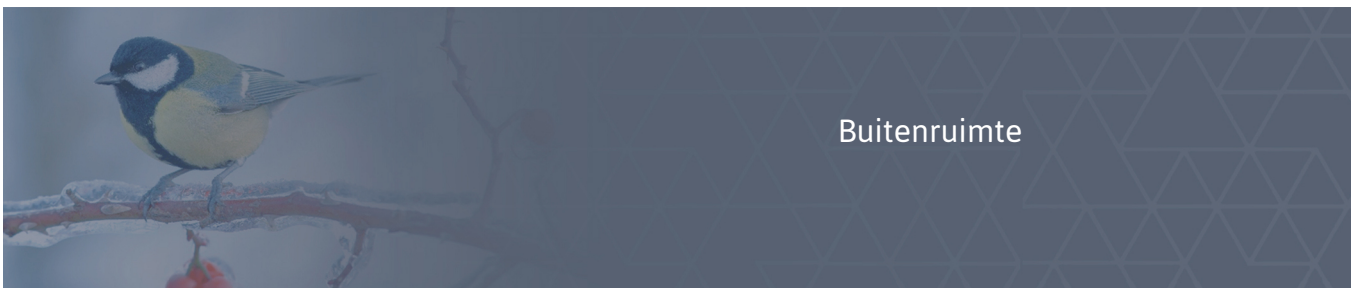






2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





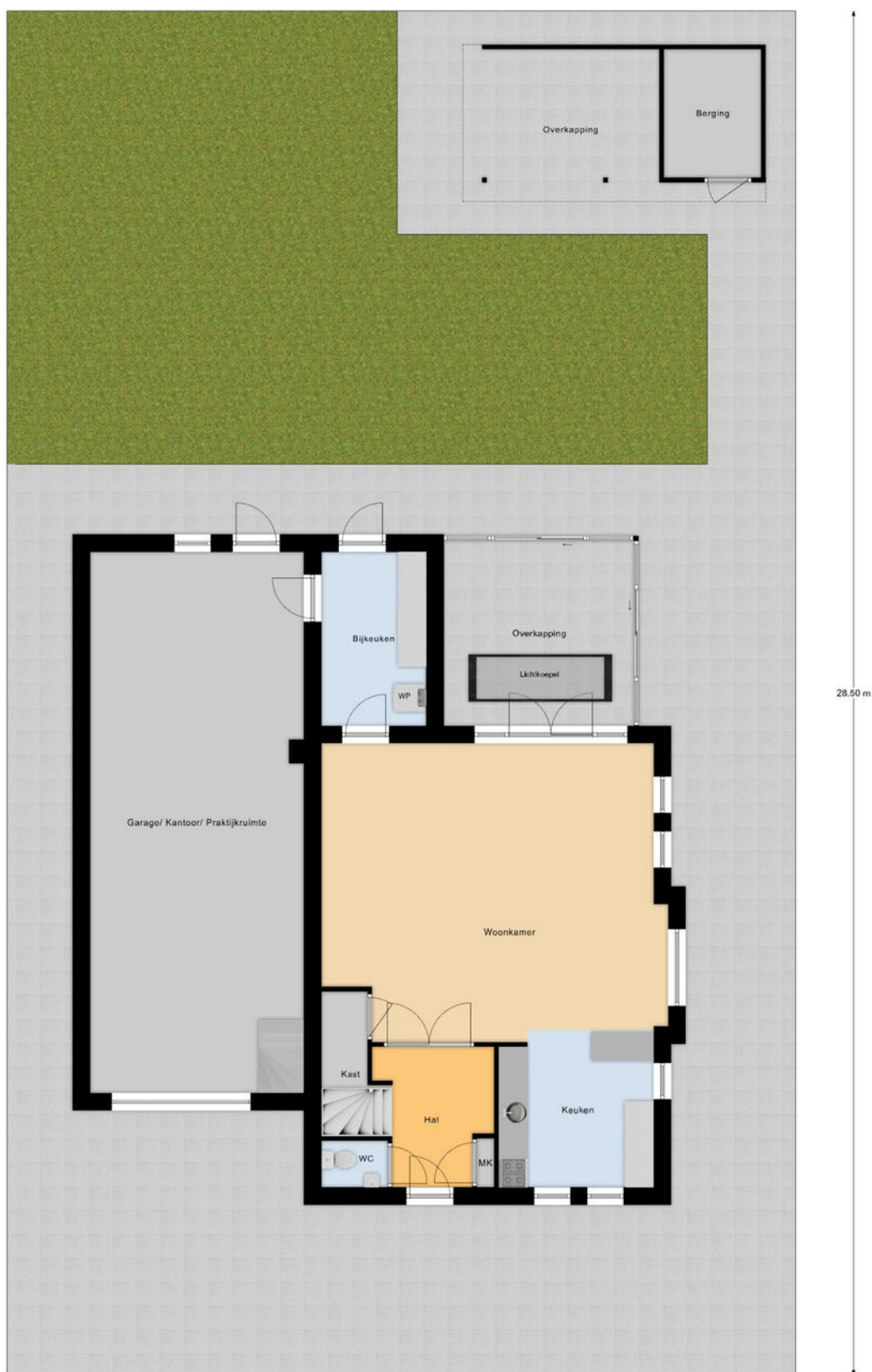
De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden, waardoor u de hele dag door van de zon kunt genieten. Het geheel is smaakvol ingericht met een combinatie van bestrating en een groot gazon, waardoor er zowel plek is voor terras, speelruimte als groen. Midden in de tuin bevindt zich een sfeervol overdekt zitgedeelte, perfect voor lange zomeravonden of een beschutte plek in het voor- en najaar. Aansluitend vindt u een praktische berging, voorzien van elektra, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of het inrichten van een hobbyhoek. De tuin staat bovendien in directe verbinding met de royale serre van de woning, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke wijze in elkaar overlopen en u optimaal kunt genieten van het lichte leefgedeelte en het comfort van de serre. De enorme diepte van de tuin zorgt ervoor dat u altijd een zonnig plekje kunt vinden, maar ook voldoende ruimte hebt om bijvoorbeeld een speeltoestel of extra terras aan te leggen. Via de brede houten poort met achterom is de tuin bovendien zelfs met de auto bereikbaar, wat extra gemak en flexibiliteit biedt.





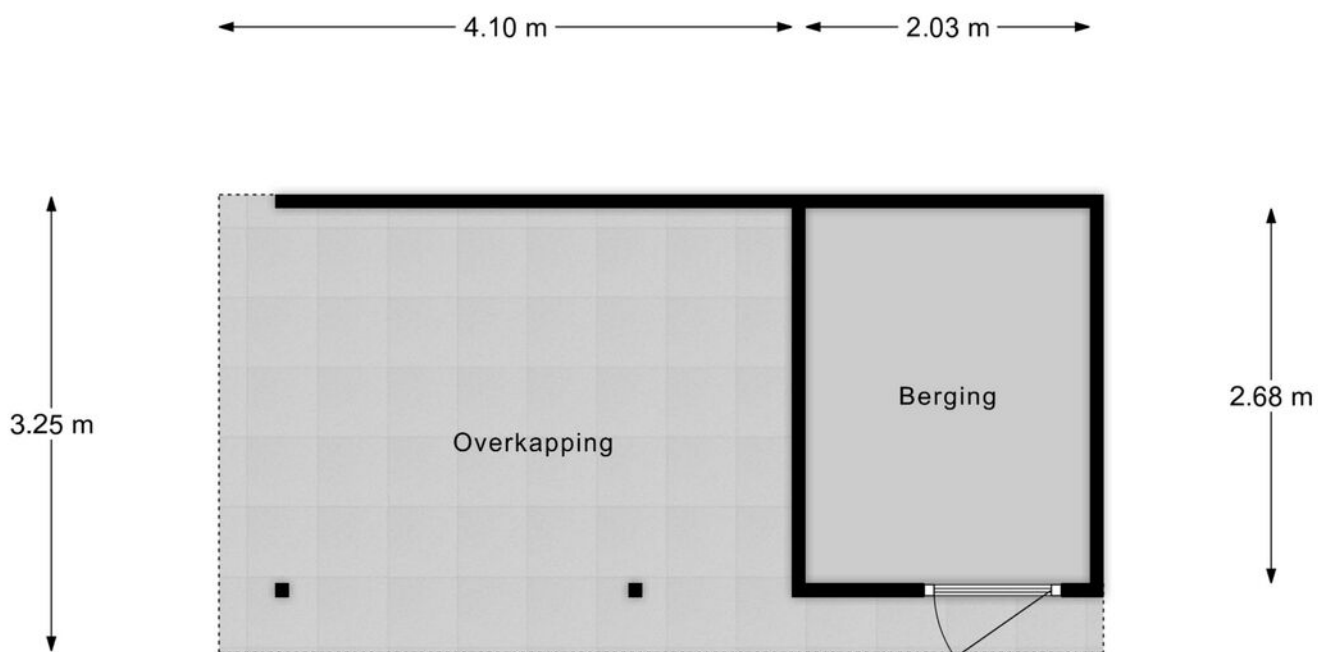






Begane Grond Tuin

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Tuinhuis

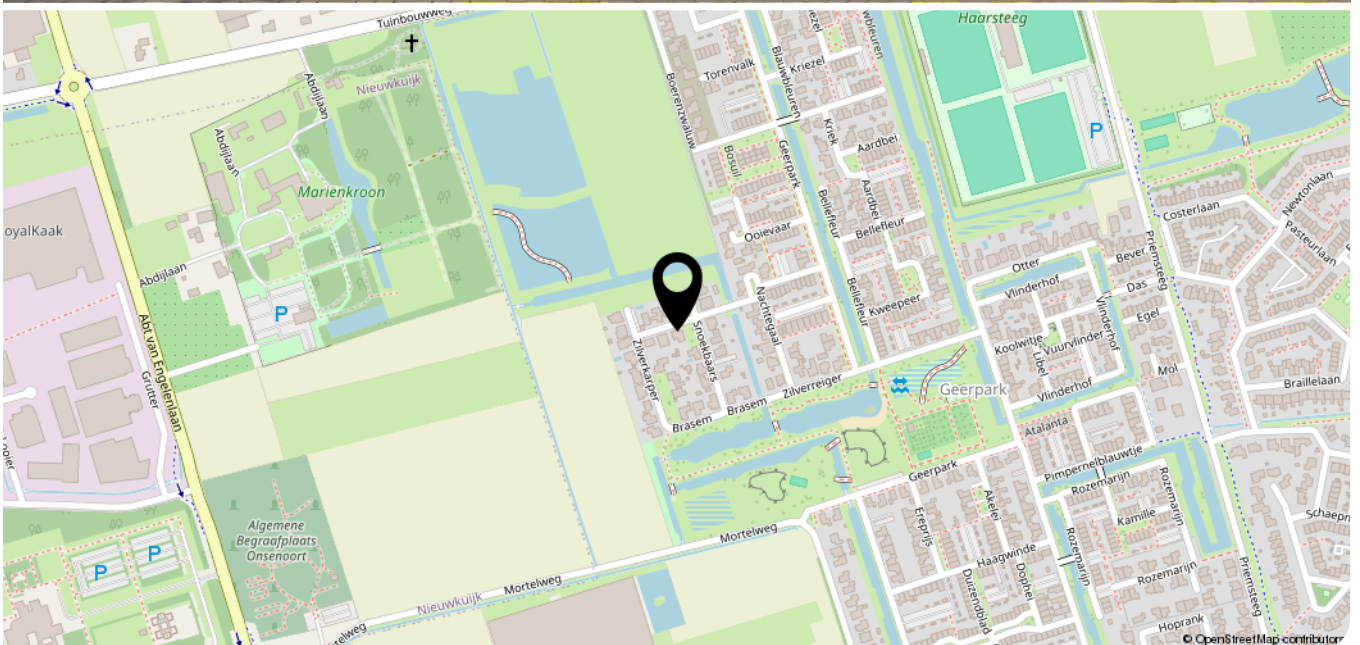
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Locatie

Ruisvoorn 6, Vlijmen

De woning is gelegen in Geerpark, een geliefde en duurzame wijk in Vlijmen die bekendstaat om zijn rustige, groene omgeving en kindvriendelijke karakter. De wijk is ruim opgezet met veel groenstroken, waterpartijen en veilige speelvoorzieningen voor kinderen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen.









AMB
makelaars

WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Nu gratis
**WAARDE-
BEPALING**
BEL 0416 23 50 25

AMB MAKELAARS *helpt u graag op weg.*

Er zijn verschillende redenen waarom u wilt weten wat uw woning waard is. Bijvoorbeeld omdat u wilt verhuizen, interesse heeft in een nieuwbouwproject, omdat u een extra hypotheek nodig heeft of gewoon uit nieuwsgierigheid.

VRAAG NU EEN GRATIS WAARDEBEPALING AAN.

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met u op voor een afspraak. Een afspraak plannen kan ook via drunen@amb-makelaars.nl of telefonisch via 0416 23 50 25.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____ Plaats: _____

Telefoon: _____

Email: _____



AMB MAKELAARS DEN BOSCH
Onderwijsboulevard 500
5223 DN Den Bosch
073 711 37 00
denbosch@amb-makelaars.nl

AMB MAKELAARS VUGHT
Dorpsstraat 7
5261 CJ Vught
073 711 37 03
vught@amb-makelaars.nl

AMB MAKELAARS DRUNEN
Torenstraat 1
5151 JJ Drunen
0416 23 50 25
drunen@amb-makelaars.nl

ETALAGEKANTOOR VLIJMEN
Plein 27
5251 AS Vlijmen

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 10 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze register makelaars en taxateurs zijn allen gecertificeerd en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen eigen woonomgeving en bieden u de best mogelijke service.

Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

Bij AMB staat uw tevredenheid centraal. Wij streven altijd naar het beste resultaat door slimme marketing, creatief makelaarschap, hoog kennisniveau en een open en eerlijke communicatie met zowel kopers als verkopers. We ontzorgen u graag van aankoop of verkoop van uw woning tot en met hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), en Qualis kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring

Ons *team*



Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Chantal van der Velden
Makelaar/register taxateur



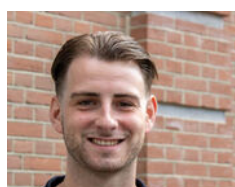
Deborah Vermeer
Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



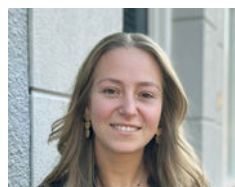
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



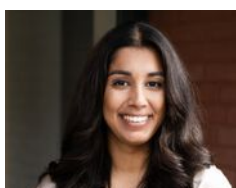
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer



AMB MAKELAARS IS QUALIS MAKELAAR

Het Qualis-label staat voor een krachtenbundeling van NVM-makelaars die gezamenlijk een professionele marketing hebben ontwikkeld voor de verkoop van woningen in het hogere marktsegment. Het label is gespreid over heel Nederland toegekend aan een selectie van ruim 50 NVM-makelaars. Makelaars met een uitstekende reputatie, een brede expertise en goede, vaak marktleidende, positie in dit marktsegment. Van ons mag u dus meer verwachten!

Gerichte marketing

De doelgroep in het hogere marktsegment woont vaak al naar tevredenheid. Men zoekt daardoor lang niet altijd actief naar een nieuwe woning maar staat open voor verbetering. De Qualis-marketing speelt daar gericht op in. Het woning-aanbod van de Qualis-makelaars wordt bijvoorbeeld full colour gepresenteerd in de eigen uitgaven Qualis Magazine en Qualis Gallery. Deze uitgaven worden landelijk verzonden, gebruikmakend van alle door de Qualis-makelaars aangeleverde relatiebestanden en woningadressen in het

beoogde segment. Daarnaast wordt het verkoopaanbod onder meer geplaatst in de digitale uitgaven Qualis E-magazine, op Qualis.nl, Facebook, Qualis-share en in de Qualis-pagina's in Het Financieele Dagblad.

Extra bezoekers op Funda

Het Qualis-verkoopaanbod wordt dankzij deze marketing ook op Funda beter bezocht. Heeft u wellicht verkoopplannen? Ook uw woning verdient een doordachte en actieve verkoopstrategie. Gericht op een aanvaardbare verkooptijd en optimale opbrengst, uw opbrengst!

Bekijk ons exclusieve aanbod op **WWW.AMB-EXCLUSIEF.NL**

AMB exclusief is onderdeel van AMB Makelaars

Den Bosch Onderwijsboulevard 500 | 5223 DN | 073 - 711 37 00 | denbosch@amb-makelaars.nl

Vught Dorpsstraat 7 | 5261 CJ | 073 711 37 03 | vught@amb-makelaars.nl

Drunen Torenstraat 1 | 5151 JJ | 0416 23 50 25 | drunen@amb-makelaars.nl

Etalagekantoor Vlijmen Plein 27 | 5251 AS

AMB
makelaars

AMB
Exclusief



PASSIE VOOR WONEN

*Verkoop en aankoop
van villa's en landhuizen.*



Bekijk ons exclusieve aanbod op **WWW.AMB-EXCLUSIEF.NL**