

(t)HUIS

Sint Annastraat 4

Nieuwkuijk



*Een unieke en charmante vrijstaande
woning in Nieuwkuijk*

AMB
makelaars

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

Sint Annastraat 4, Nieuwkuijk

Een werkelijk unieke en charmante vrijstaande woning in Nieuwkuijk, met de mogelijkheid tot vier slaapkamers, een zonnig dakterras en een moderne badkamer.

Gelegen in een van de meest geliefde straten van het dorp, biedt deze woning een prachtig uitzicht op de kerk en de molen vanaf het dakterras. Hier kunt u heerlijk ontspannen in zowel de zon als de schaduw, genietend van de privacy en de rust. De gas- en waterleidingen zijn vervangen in 2020 en het dak is van binnen volledig geïsoleerd.

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

rond 1906



Woonoppervlakte

159 m²



Perceeloppervlakte

177 m²



Slaapkamers

4



Energie label

D

Extra

- Groot dakterras met loungegedeelte en eethoek.
- 14 zonnepanelen aanwezig.

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.

De traditionele voordeur aan de voorzijde van de woning wordt zelden gebruikt, aangezien de achterdeur aan de zijkant van de woning als hoofdingang fungeert. Via de oprit, waar ruimte is voor het parkeren van één auto, bereikt u de achterdeur.

De entree aan de rechterzijde van de woning is bereikbaar vanuit de overkapping, die ook dienst kan doen als loungegedeelte. De overkapping is voorzien van een grote lichtkoepel voor voldoende natuurlijk licht. Vanuit de entree komt u in de multifunctionele ruimte die momenteel dienst doet als hal, met een kapstok, toegang tot het woongedeelte en de slaapkamers, een toiletruimte, diverse keukenapparatuur en de trap naar de eerste verdieping.

Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een grote servieskast.

Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot alle woonvertrekken aan de voorzijde van de woning. Grenzend aan deze ruimte bevindt zich de keuken met een doorloop naar zowel de eetkamer als de woonkamer.

De keuken is voorzien van een nieuwe grijze keuken uit 2020 met wandopstelling en inbouwapparatuur, waaronder een inductiefornuis met een oven (SMEG), een afzuigkap, wijnklimaatkast en boven- en onderkasten met een hardstenen werkblad. De eetkamer is een centrale ruimte in de woning, waar u kunt ontbijten op zondagochtend, huiswerk kunt maken op een regenachtige middag en gezellig kunt borrelen met vrienden op zaterdag.

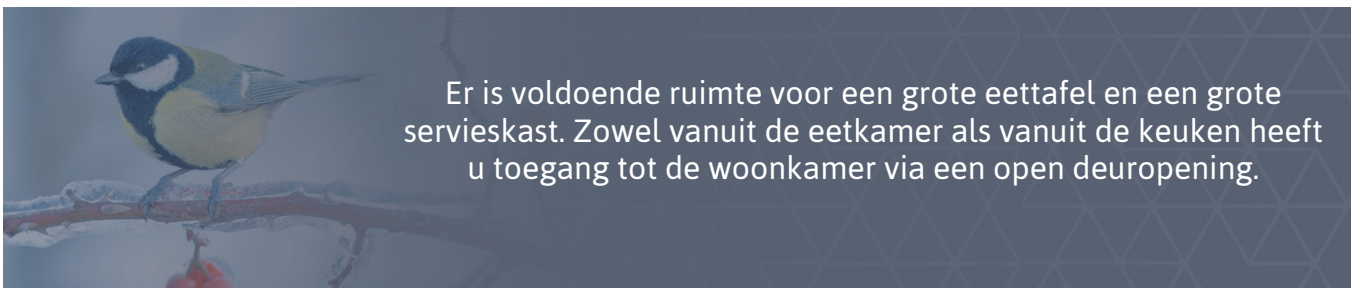






De woonkamer beslaat de volledige breedte van de woning en heeft een houten vloer en een gashaard voor de kille winterdagen. In de hoek van de woonkamer bevindt zich de weinig gebruikte voordeur en de meterkast met sfeervol glas-in-lood ruit.











Via de multifunctionele ruimte zijn aan de andere zijde twee ruime kamers op de begane grond bereikbaar. Via een portaal heeft u toegang tot de ketelruimte (Nefit, 2020), een inpandige berging (6 m²) die beschikt over een vaste kast, aansluitingen van het witgoed en wastafelvoorziening en de 2 slaapkamers.





De kamer aan de rechterzijde is de grootste op de begane grond, met een oppervlakte van maar liefst 17 m². Deze kamer is voorzien van een grote lichtkoepel en dubbele tuindeuren naar de overkapping en oprit. Deze slaapkamer is omgetoverd tot een thuisbar.





Via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Onder de schuine kanten van het dak zijn er knieschotten met veel bergruimte. Vanaf de overloop is er toegang tot een vlizotrap naar de bergzolder. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van maar liefst 20 m², inclusief een dakkapel. Deze slaapkamer heeft een romantische uitstraling, mede dankzij de hoge nok met witgelakt houten kraalwerk. De dakkapel aan de zijkant zorgt voor veel natuurlijk licht. Indien nodig kan deze slaapkamer eenvoudig worden opgesplitst om een extra kamer te creëren. De tweede slaapkamer op deze verdieping is 10 m² groot, heeft ook een dakkapel en wordt momenteel gebruikt als kinderkamer.







 Vanaf de overloop heeft u toegang tot een apart toilet, dat net als de badkamer is gemoderniseerd. De badkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een groot dakraam, vloerverwarming, een moderne inloofdouche, een ligbad en een wastafelmeubel.





Via een loopdeur in de badkamer heeft u toegang tot een groot dakterras van circa 48 m². Het dakterras strekt zich uit over de volledige breedte van het perceel en biedt een prachtig uitzicht over grote delen van Nieuwkuijk. Het dakterras is gelegen op het zuidwesten.





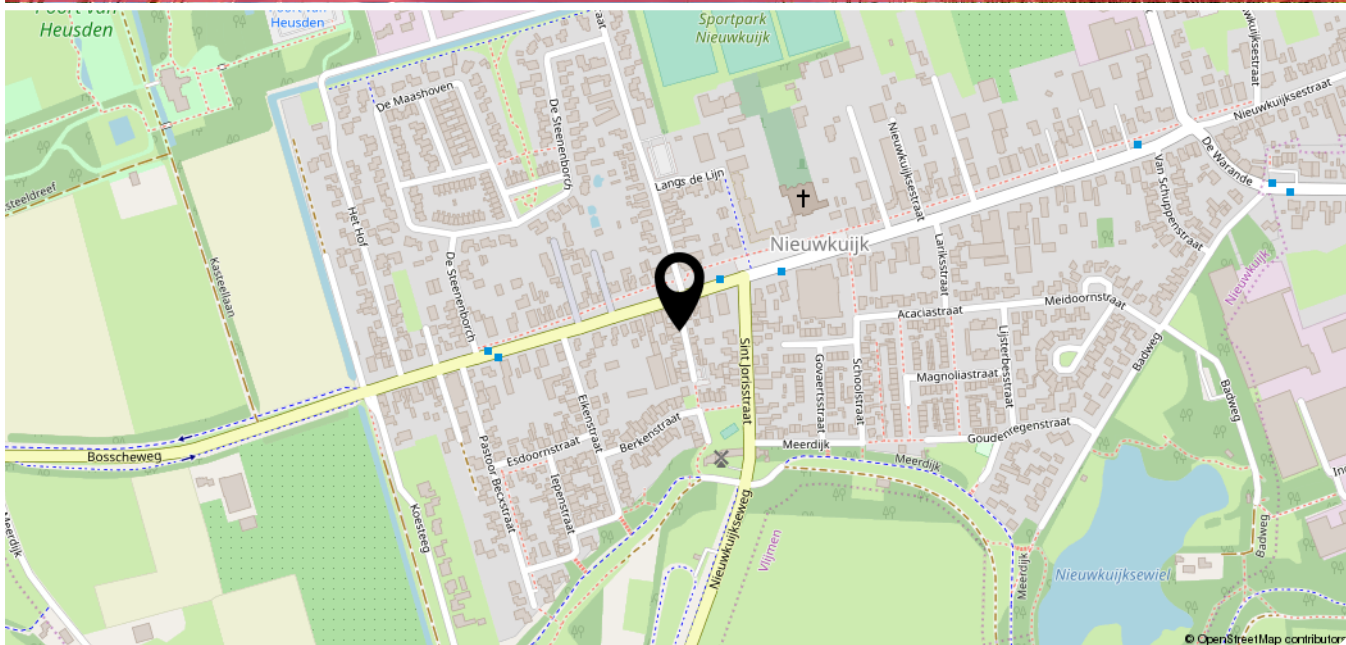




Locatie

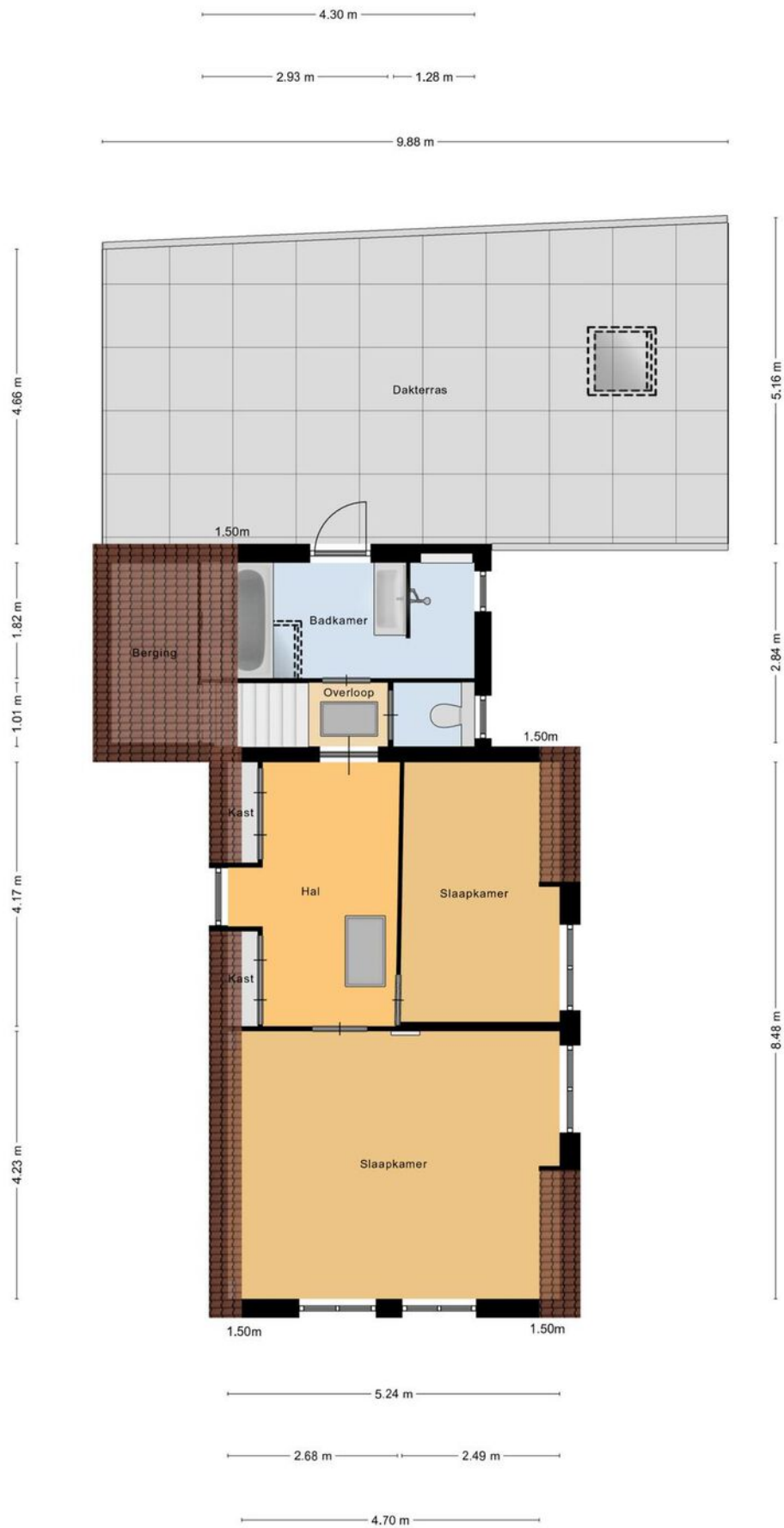
Sint Annastraat 4, Nieuwkuijk

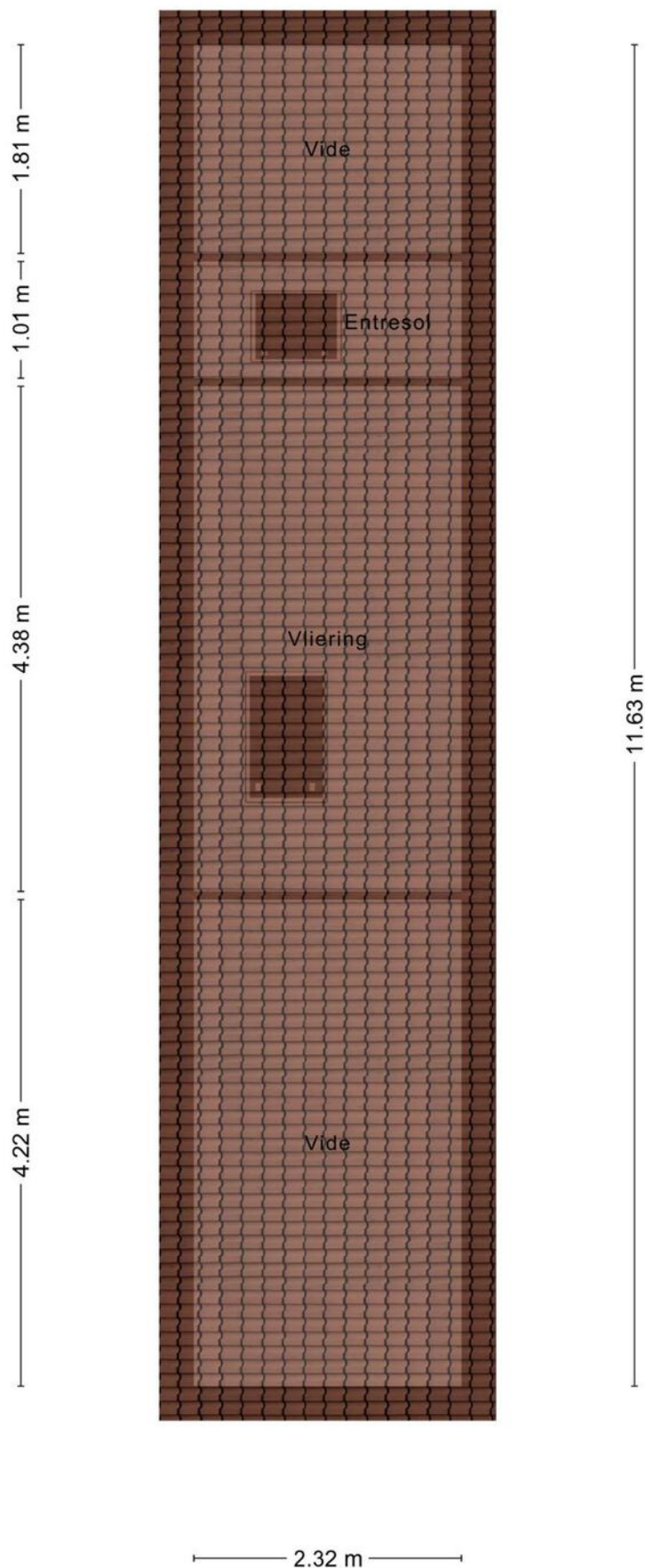
Gelegen in een van de meest geliefde straten van het dorp, biedt deze woning een prachtig uitzicht op de kerk en de molen vanaf het dakterras. Deze woning is prachtig op papier, maar nog indrukwekkender in werkelijkheid. Om echt de sfeer van deze woning te ervaren, nodigen wij u uit voor een bezichtiging met een van onze makelaars.











Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vlijmen
Sectie M
Perceel 251

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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

Ons team

staat voor u klaar

DE MAKELAAR die woont WAAR DIE WERKT

...brengt u altijd thuis!

AMB Makelaars bestaat uit een jong, ambitieus en hoogopgeleid team. Met haar achtergrond als bouwkundig ingenieur en haar ervaring als projectontwikkelaar vond Nienke van Gogh dat verkoop van huizen anders kon.

Om dat te laten zien startte zij in 2006 zelf met AMB makelaars. In 2012 werd een tweede vestiging in Vught geopend en in 2017 ook een kantoor in Drunen!

Bij AMB makelaars staat de opdrachtgever centraal. Wij streven in onze dienstverlening naar een grote mate van deskundigheid, openheid en integriteit.

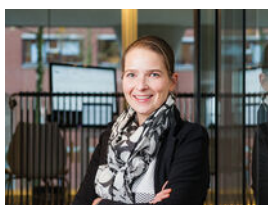
AMB Makelaars is een grote speler op de woningmarkt in 's-Hertogenbosch, Vught, Rosmalen, Drunen, Vlijmen en de directe omgeving hiervan.

Nienke, Stefan, Koen, Luuc zijn onze AMB-makelaars. Petra, Sophie, Elisa, Bram en Nienke Smits zijn onze officemanagers. Allemaal even belangrijk en samen een fantastisch team.

Sint Annastraat 4

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?
Neem dan contact op met uw makelaar.

Bel 073 - 711 37 00



Nienke van Gogh
Register Makelaar Taxateur



Stefan Kuiten
Register Makelaar Taxateur



Koen Lantsheer
Register Makelaar Taxateur



Luuc van Zeeland
Register Makelaar Taxateur



Nienke Smits
Commercieel Medewerker



Ilse Rooijackers
Commercieel Medewerker



Naomi van Tuijl
Commercieel Medewerker



Petra van de Braak
Commercieel Medewerker



Laurens van Heyningen
Verhuurspecialist



Daniel Jabali
Vastgoedadviseur