

(t)HUIS

Van Leeuwenhoeklaan 52

Vlijmen



Instapklare 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers en zonnige tuin!



AMB
makelaars

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK
ETALAGEKANTOOR VLIJMEN

Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00
5261 CJ 073 711 37 03
5151 BR 0416 23 50 25
5142 HX 0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Van Leeuwenhoeklaan 52, Vlijmen

Il verzorgde 2-onder-1-kap woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk van Vlijmen. De woning beschikt over een oprit met laadpaal, een ruime garage, vier slaapkamers, een moderne keuken (2022) én een zonnige tuin met veel privacy. Dankzij onder andere 10 zonnepanelen, elektrische vloerverwarming en een nette afwerking is deze woning direct instapklaar.

Bijzonderheden

- Moderne en hoogwaardige keuken uit 2022, inclusief wijnklimaatkast;
- Vier ruime slaapkamers
- Zonnige en privacyvolle achtertuin met diverse zithoeken, gelegen op het westen;
- Ruime oprit met laadpaal en aangebouwde garage met elektrische deur;
- Begane grond voorzien van elektrische vloerverwarming (2021) en rolluiken (deels elektrisch);
- Energiezuinig dankzij 10 zonnepanelen en voorzien van energielabel [invullen zodra bekend];

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 073 - 711 37 00



Type

2-onder-1-kap



Bouwjaar

1986



Woonoppervlakte

133 m²



Perceeloppervlakte

225 m²



Slaapkamers

4



Energietabel

B

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 575.000 k.k.

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de hal met trapopgang, meterkast en toilet. Vanuit hier loop je de sfeervolle woonkamer in, waar direct de visgraat vloer opvalt. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zithoek, een fijne, lichte ruimte dankzij een groot raam én een extra zijraam. Je kijkt hier uit op de groene leibomen en de rustige straat aan de voorzijde, wat bijdraagt aan een prettige, ontspannen sfeer.

"Een fijne, lichte ruimte dankzij een groot raam én een extra zijraam!"

In het midden van de woonkamer is ruimte voor een grote eethoek, die direct in verbinding staat met de open keuken aan de achterzijde van de woning. Deze keuken, die in 2022 vernieuwd is, behoort tot de mooiste ruimtes van het huis. Het stijlvolle ontwerp en de hoogwaardige inbouwapparatuur maken het een plek waar comfort en uitstraling perfect samenkomen. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een klimaatkast. Via een deur is er directe toegang tot de fraai aangelegde en zonnige achtertuin.

De gehele begane grond is uitgerust met elektrische vloerverwarming en rolluiken (deels elektrisch, deels handmatig), wat bijdraagt aan het wooncomfort en controle biedt over lichtinval en privacy.

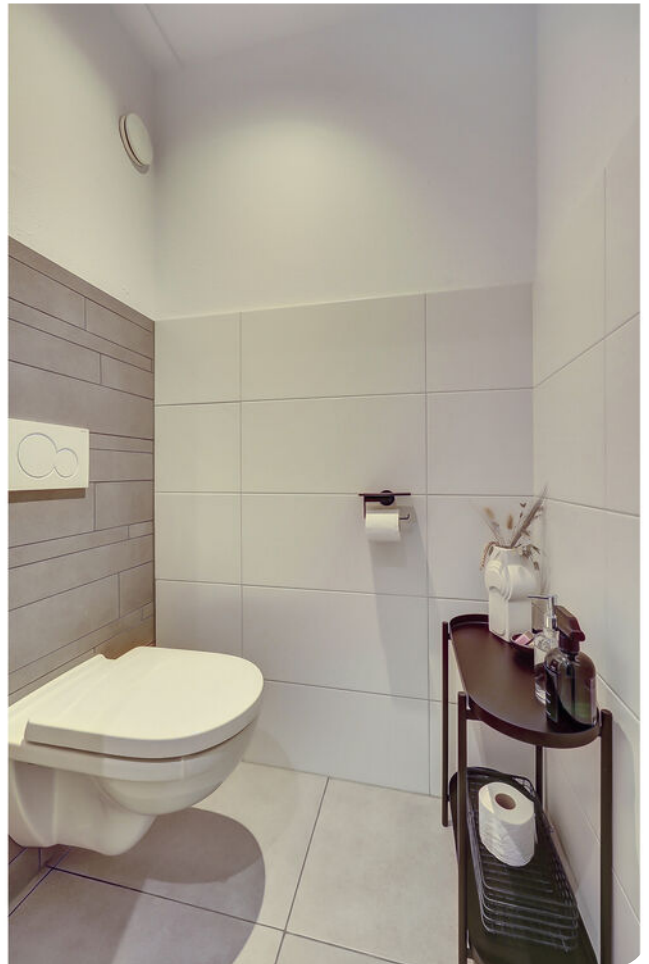














Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne kamers. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij het grote raam is de kamer heerlijk licht. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als kinderkamer en biedt eveneens volop ruimte. De derde slaapkamer wordt gebruikt als kantoor/thuiswerkplek, maar is ook geschikt als logeer- of hobbykamer. Alle kamers zijn voorzien van rolluiken, deels elektrisch bedienbaar. De badkamer is modern en strak afgewerkt. Deze is ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. Daarnaast biedt de overloop nog toegang tot een separaat toilet. Deze verdieping is daarmee praktisch ingedeeld en biedt volop comfort voor het hele gezin.













Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en verrassend ruim. Op de voorzolder bevindt zich een dakraam dat zorgt voor extra daglicht, evenals de opstelling van de CV-ketel (2018) en de aansluiting voor wasmachine en droger. Aan de achterzijde is een royale vierde slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de brede dakkapel over de breedte van de woning is deze kamer ruim, licht en uitstekend bruikbaar als volwaardige slaapkamer. Achter de knieschotten is bovendien handige bergruimte gecreëerd. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt en goed geïsoleerd, waardoor het een comfortabele extra leefruimte vormt.







Buitenruimte

De woning beschikt over een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's én een laadpaal. De aangebouwde garage is voorzien van een elektrische deur, elektra en wateraansluiting, en fungeert ook als achterom naar de tuin.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating, grind en gras. Er zijn diverse zithoeken gecreëerd, waardoor er meerdere mogelijkheden zijn om buiten te ontspannen. De tuin ligt op het westen, waardoor u in de middag en avond van de zon kunt genieten. Daarnaast biedt de tuin veel privacy, wat bijdraagt aan een rustige en aangename buitenruimte.



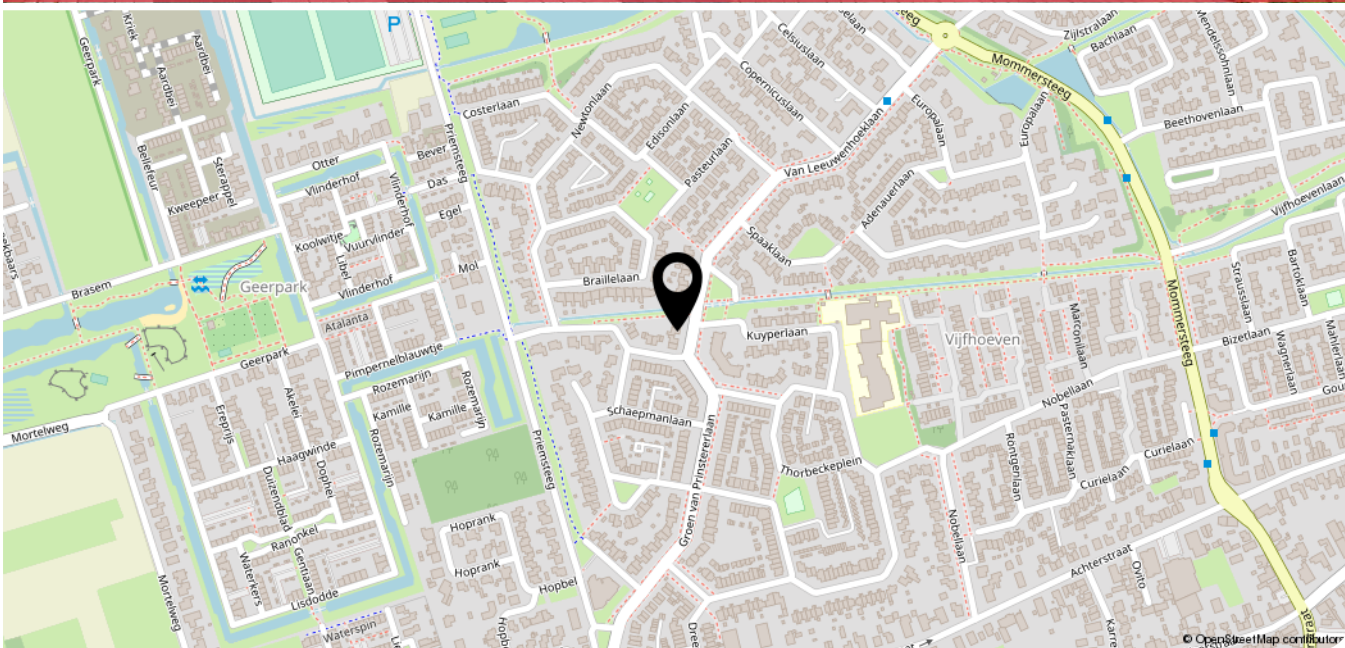




Locatie

Van Leeuwenhoeklaan 52

De woning ligt aan een rustige straat met een groenstrook en waterpartij aan de overzijde. In de directe omgeving zijn diverse speelveldjes, een basisschool en kinderopvang op loopafstand aanwezig. Het centrum van Vlijmen met winkels, supermarkten en voorzieningen ligt op slechts 5 minuten fietsen.

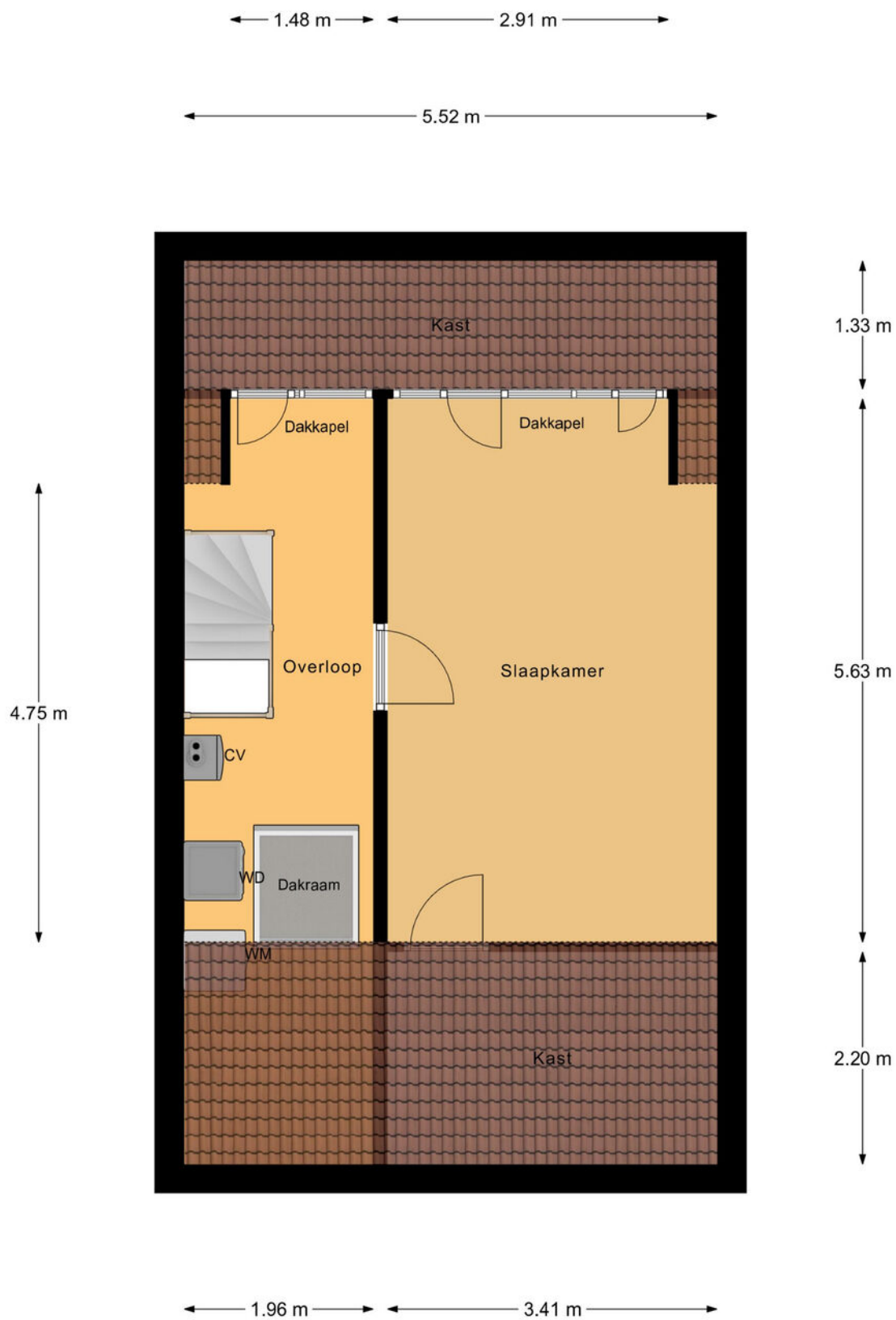




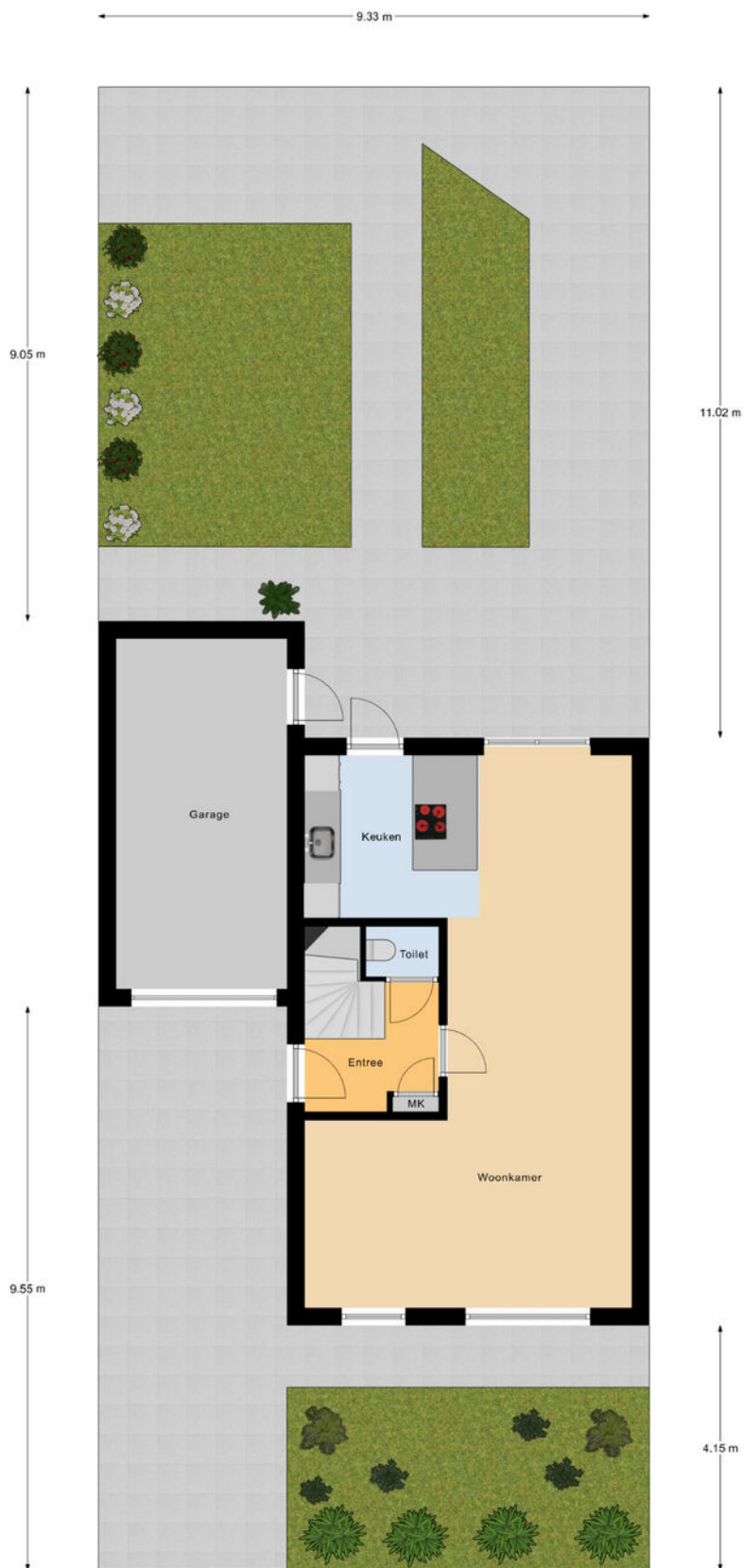
Begane Grond



1e Verdieping



Zolder



Begane Grond Tuin



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 N

Perceel 4878

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Koen Lantsheer
Register Makelaar Taxateur

Gratis
**WAARDE-
BEPALING**

AMB 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 nieuwbouwhuis
of omdat u extra hypotheek nodig heeft.

VRAAG NU EEN GRATIS WAARDEBEPALING AAN.

Scan de QR code hiernaast en vul het formulier in op onze website.

Wij nemen zo snel mogelijk contact met u op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@amb-makelaars.nl of
telefonisch **073 711 37 00**.



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 CJ
5151 BR
5142 HX

073 711 37 00
073 711 37 03
0416 23 50 25
0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

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



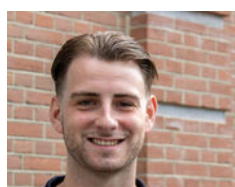
Deborah Vermeer
Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



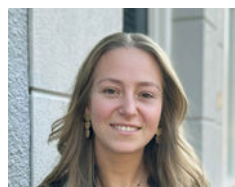
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



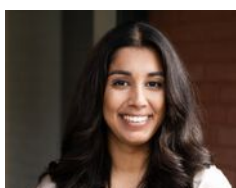
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

HOEVEEL KUNT U *lenen?*

VRAAG NU EEN GRATIS HYPOTHEEK QUICK-SCAN AAN

Gratis
HYPOTHEEK
VERKLARING

Onafhankelijk hypotheekadvies

Heeft u al advies ontvangen van een erkende, onafhankelijke adviseur en bent u financieel sterk voor de aankoop van uw droomwoning? Zodat u weet waar u aan toe bent en vertrouwen uitsprekt naar de verkopende partij. Bij AMB Hypotheken bieden we u een quick-scan aan die weinig tijd in beslag neemt.

Deze scan kan digitaal worden uitgevoerd op een moment dat u het beste uitkomt. Geeft u liever de voorkeur aan persoonlijk contact? Dan staan we graag klaar voor een gesprek bij u thuis of op één van onze kantoren. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur screent u zorgvuldig en stelt een hypotheekverklaring op.

VRAAG NU EEN GRATIS VERKLARING AAN.

Voor het plannen van een gratis hypotheekscan met één van onze adviseurs kunt u terecht op www.ambhypotheken.nl. Of scan de QR code en vul het formulier in op onze website.



Ron Kabalt
Financieel adviseur AMB Hypotheken



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 CJ
5151 BR
5142 HX
073 711 37 00
073 711 37 03
0416 23 50 25
0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars



AMB IS QUALIS MAKELAAR

Qualis is hét landelijke netwerk bestaande uit 50 zelfstandige makelaarskantoren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve huizen en appartementen in het hogere marktsegment. Allemaal makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Stille verkoop

Wilt u uw woning met volledige privacy verkopen, in alle rust? Wij noemen dat 'stille verkoop'. Geen opvallend bord in de tuin en geen vermelding op Funda. Desondanks besteden we evenveel zorg en aandacht aan uw woning als bij een reguliere verkoop. Afhankelijk van uw wensen presenteren we uw woning in het 'verborgen' aanbod op

Qualis.nl en delen het met ons uitgebreide netwerk van zoekers. Indien gewenst kunnen we ook andere doeltreffende marketingkanalen en middelen inzetten. Zo bereikt u precies de zeer geïnteresseerde doelgroep die u voor ogen heeft.

Dit is een succesvolle verkoopstrategie waarover we u graag meer willen vertellen.



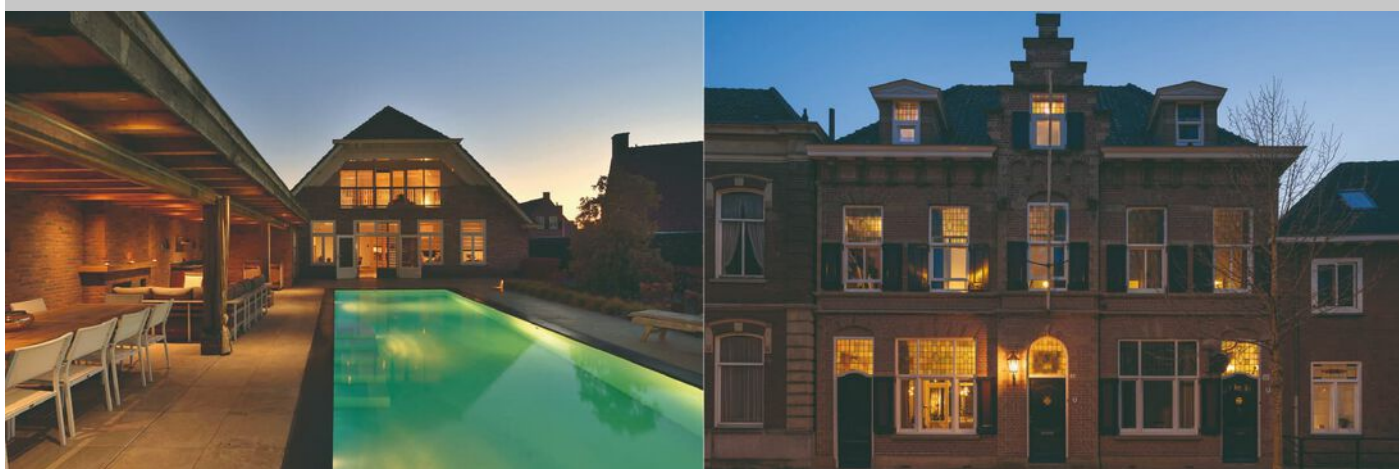
Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL



AMB
makelaars



QUALIS, EEN EXCLUSIEF LABEL VOOR
verkoop en aankoop van villa's en landhuizen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

