

(t)HUIS

Torenstraat 1

Vlijmen



**Charmante en levensloopbestendige
twee-onder-een-kapwoning**



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

Torenstraat 1, Vlijmen

In het hart van Vlijmen, in de geliefde wijk Vlijmen-Dorp en op korte afstand van het centrum, staat deze charmante en levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning. Dankzij de slaapkamer én badkamer op de begane grond is deze woning uitermate geschikt voor wie graag gelijkvloers wil wonen, zonder in te leveren op ruimte of comfort. De woning combineert de authentieke uitstraling uit de jaren '30 met moderne voorzieningen. Met vijf slaapkamers, een grote vrijstaande garage, twee badkamers en een zonnige tuin op het westen is dit een ideaal thuis voor gezinnen, mensen die veel ruimte zoeken of wie voorbereid wil zijn op de toekomst.

Bijzonderheden:

- Authentieke jaren '30-uitstraling;
- Grote vrijstaande garage en zijtuin op het westen;
- Ruime woning met vijf slaapkamers en twee badkamers;
- Westelijk gelegen zijtuin met veel privacy;
- Vloerverwarming in keuken en elektrische vloerverwarming in badkamer op de begane grond;
- Voorzien van airconditioning (overloop en hoofdslaapkamer);
- Verwarming via Vaillant cv-ketel (2024);
- Centrale ligging nabij centrum, Plein en uitvalswegen;

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

2-onder-1-kap



Bouwjaar

rond 1930



Woonoppervlakte

142 m²



Perceeloppervlakte

335 m²



Slaapkamers

5



Energietabel

C

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 575.000 k.k.

Bij binnenkomst betreed je de entree, die toegang biedt tot de meterkast, trapkast en de woonkamer. Vanuit de woonkamer is er een tweede hal bereikbaar met de trapopgang naar de eerste verdieping, waardoor deze mooi is afgescheiden van de entree en leefruimte. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geniet van veel daglicht. De woonkeuken ligt centraal in de woning en staat in open verbinding met de tuingerichte eetruimte, waardoor een fijne, royale leefruimte ontstaat.

"De woonkeuken ligt centraal in de woning en staat in open verbinding met de tuingerichte eetruimte."

De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Boretti gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven, perfect voor de kookliefhebber. Achter de keuken bevindt zich een tweede hal, die tevens fungeert als achterom. In deze praktische hal vind je het separate toilet én de toegang tot de grote slaapkamer op de begane grond. Deze slaapkamer kan multifunctioneel gebruikt worden als hobby-, werk- of speelkamer. De moderne badkamer op de begane grond is voorzien van een wastafel, douchecabine en toilet, en beschikt bovendien over elektrische vloerverwarming voor extra comfort.





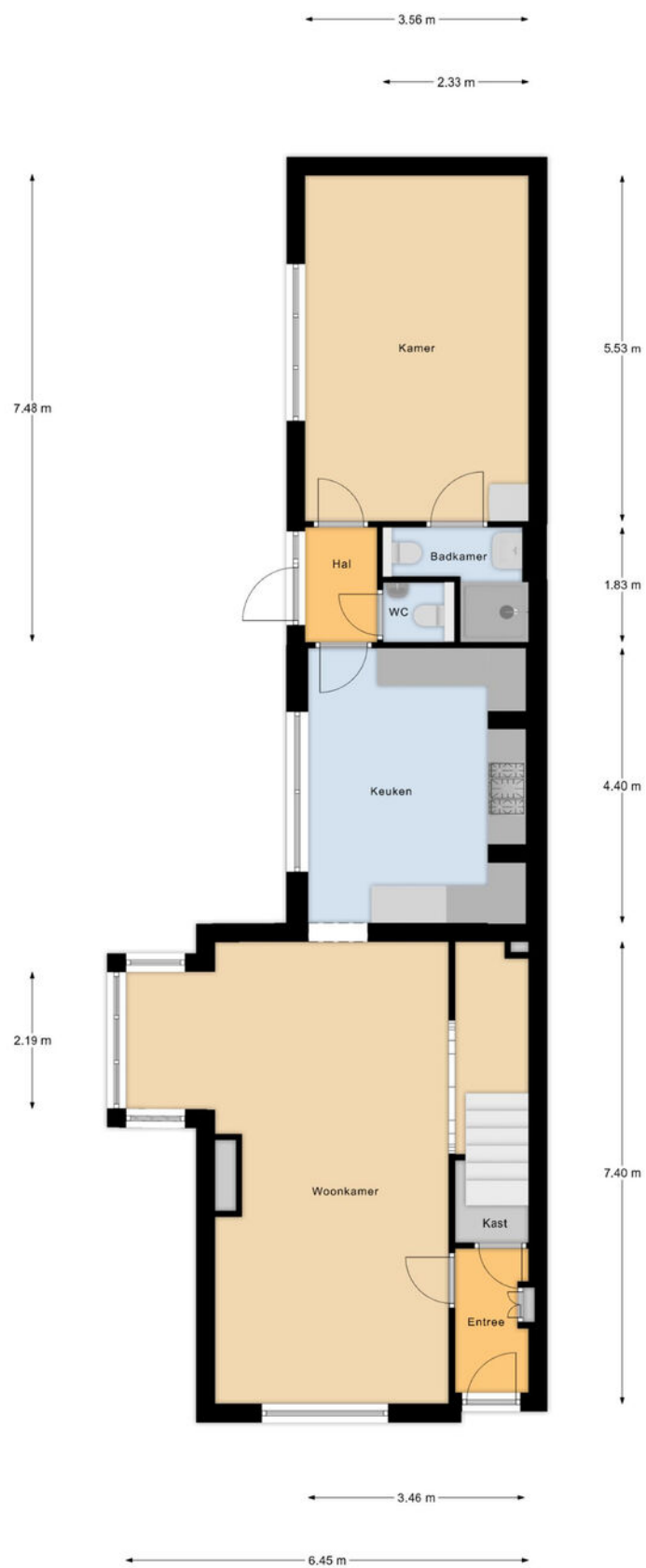










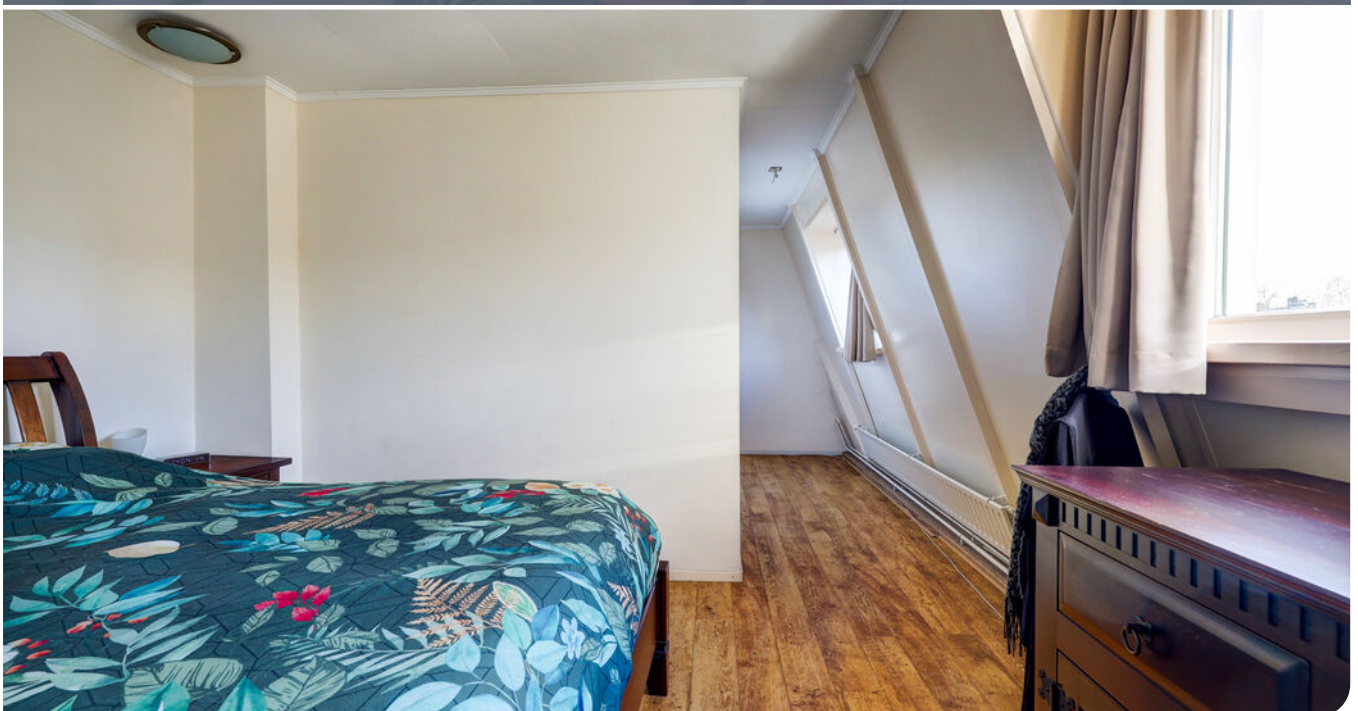


Begane Grond

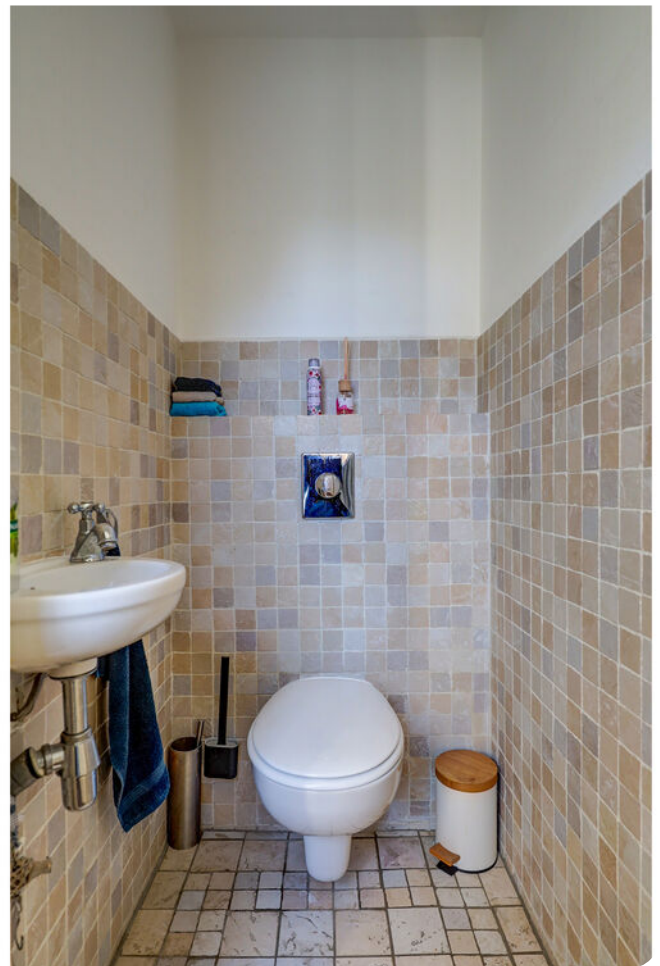


De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte en comfortabele voorzieningen. Vanaf de ruime overloop, die is uitgerust met airconditioning, zijn maar liefst vier volwaardige slaapkamers, een tweede badkamer en een separaat toilet bereikbaar. Op de overloop bevindt zich bovendien de aansluiting voor de wasmachine, praktisch en centraal gesitueerd.

De vier slaapkamers zijn stuk voor stuk van fijn formaat, waardoor ze uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer. De hoofdslaapkamer is daarnaast voorzien van een eigen airco-unit, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Dankzij de gunstige indeling van de verdieping is er voor iedereen een passende plek te creëren. De tweede badkamer is ruim van opzet en voorzien van een douchecabine, dubbele wastafel en ligbad. Een ideale gezinsbadkamer waar comfort en functionaliteit samenkomen. De tweede verdieping bestaat uit een praktische bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere items die je niet dagelijks nodig hebt.



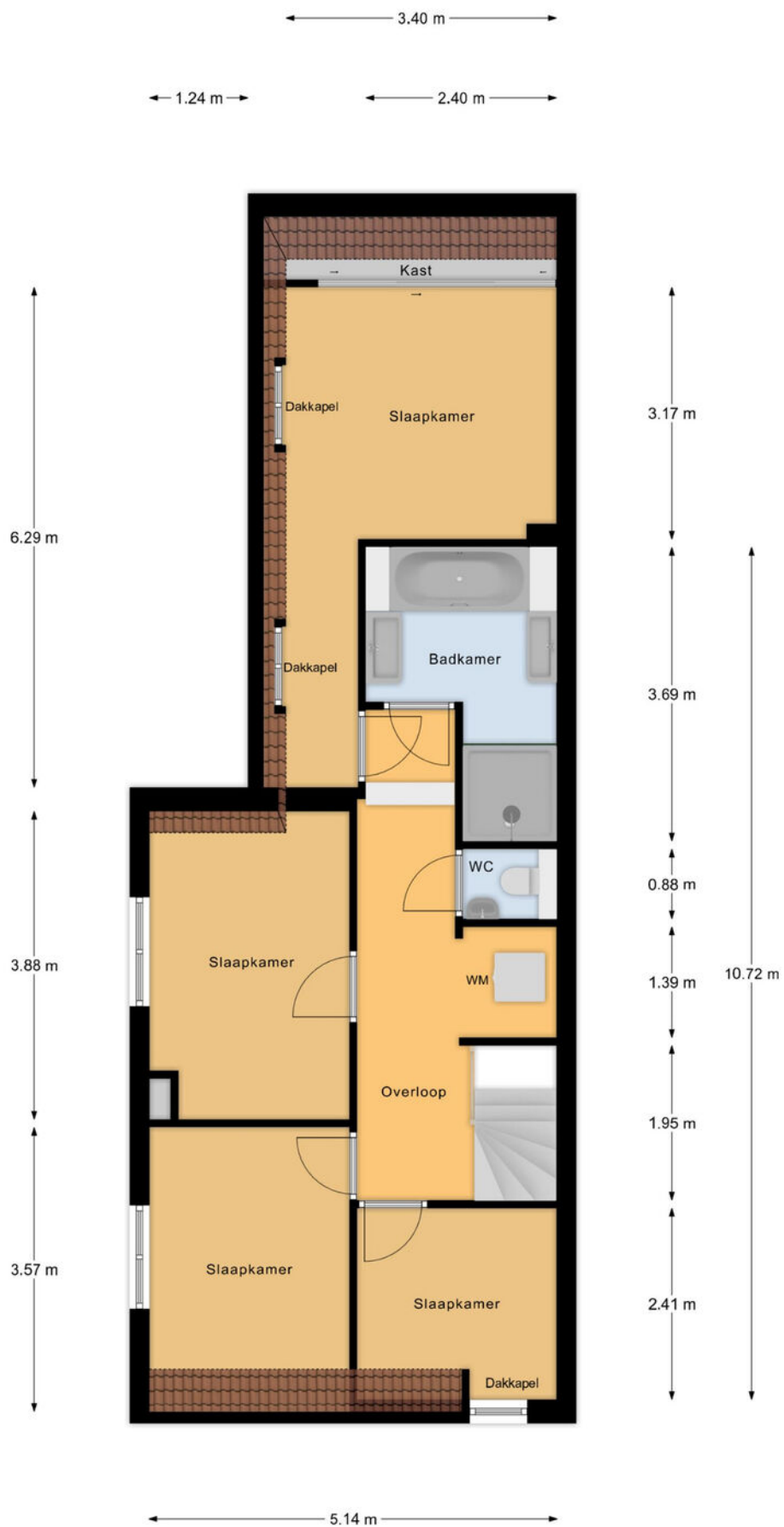












1e Verdieping



De tuin is volledig gelegen aan de zijkant van de woning en biedt hierdoor veel privacy, ruimte en een prettige vrije ligging. Dankzij de westelijke oriëntatie geniet je hier tot laat in de avond van de zon. In de zijtuin bevindt zich een grote vrijstaande garage, ruim genoeg om een auto in te parkeren en daarnaast voldoende bergruimte te bieden voor fietsen, gereedschap en hobbyspullen. De tuin beschikt bovendien over een eigen achterom, waardoor je de buitenruimte gemakkelijk kunt bereiken zonder door de woning heen te hoeven. De tuin is ingericht met een royaal terras en een speelhoek, ideaal voor gezinnen met kinderen of liefhebbers van buitenleven. Extra voorzieningen zoals elektrische zonwering en een buitenkraan zorgen voor extra gebruiksgemak en comfort. De woning zelf is aanvullend voorzien van rolluiken en een dakkapel op de eerste verdieping, wat zorgt voor extra licht, comfort en praktische leefruimte.

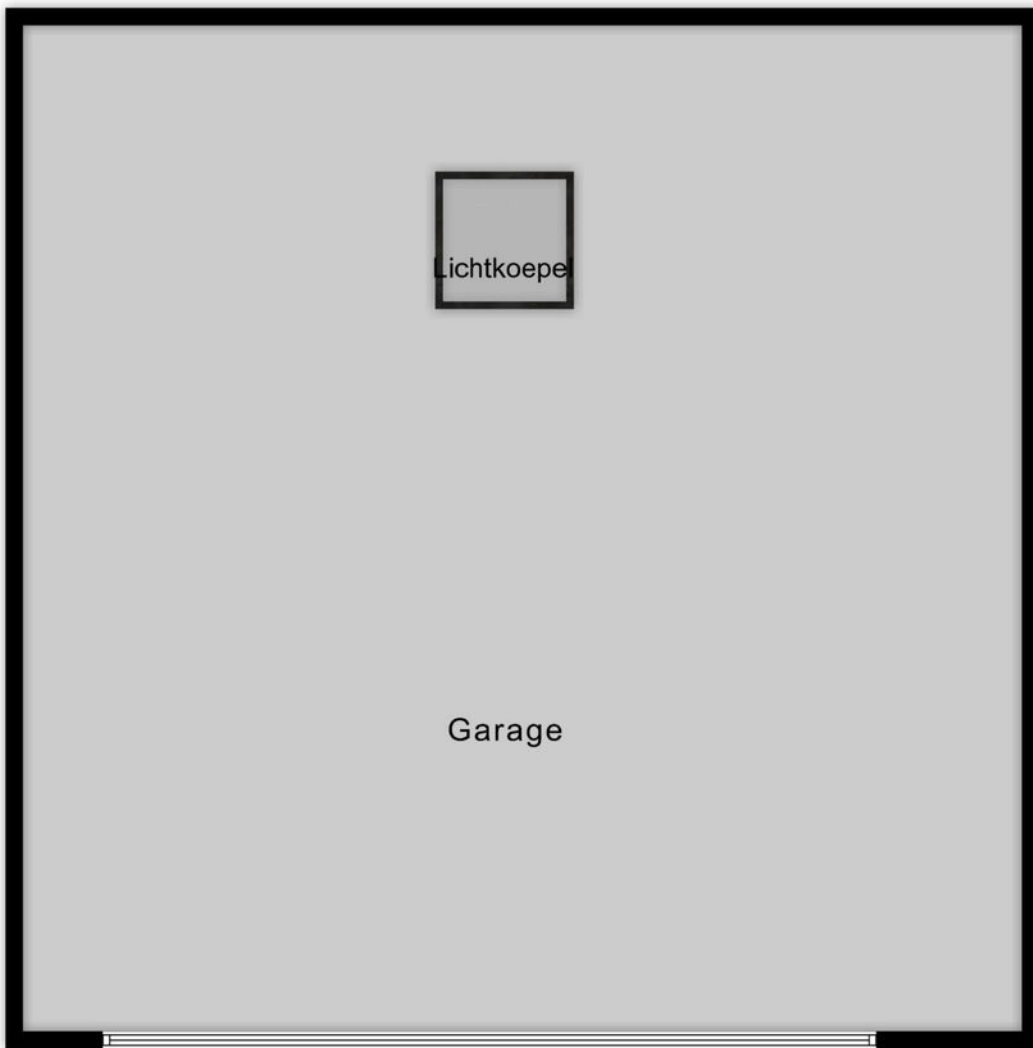








← 5.76 m →



↑ 5.80 m ↓

Garage



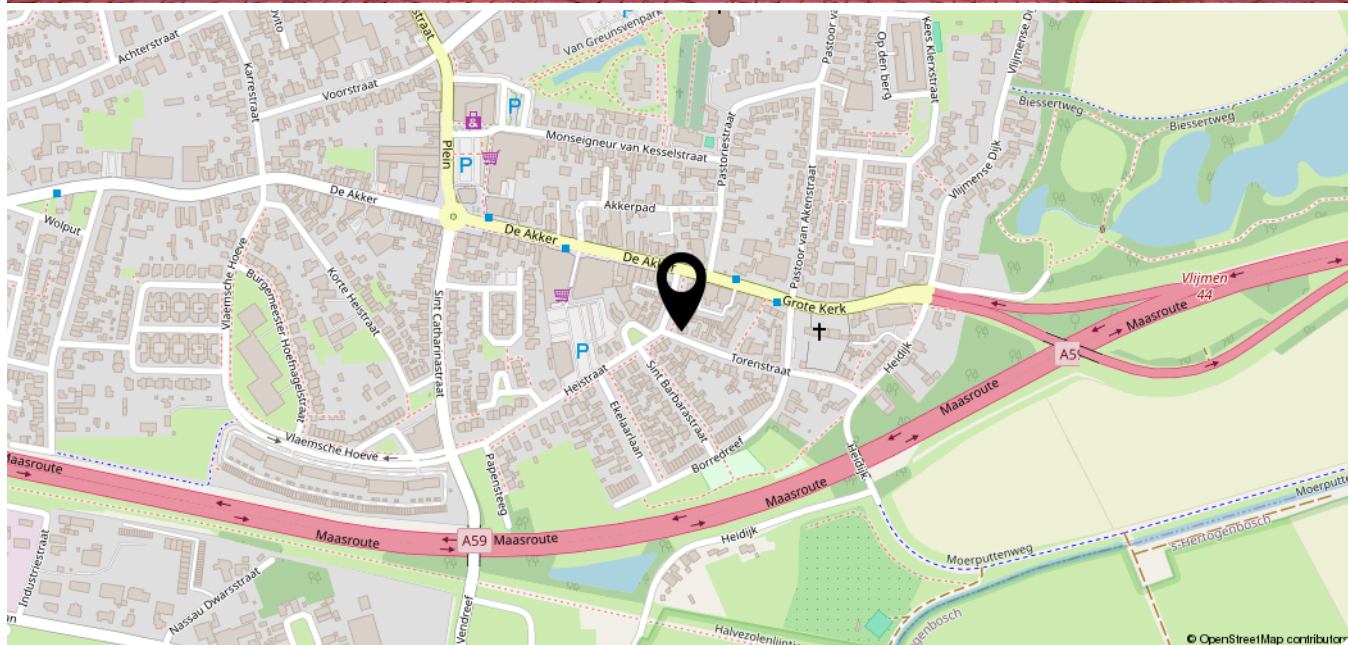
Begane Grond Tuin



Locatie

Torenstraat 1, Vlijmen

De woning ligt op loopafstand van het centrum en het gezellige Plein met diverse winkels en voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen, waaronder de A59 richting 's-Hertogenbosch en Waalwijk, binnen enkele minuten bereikbaar. Hierdoor woon je centraal én comfortabel met alle voorzieningen dichtbij.



AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Nienke van Gogh, Register Makelaar Taxateur
Luuc van Zeeland, 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 drunen@amb-makelaars.nl of
telefonisch **0416 23 50 25**.



AMB DRUNEN
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB WAALWIJK

Grotestraat 208
Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Marijkestraat 9

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

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



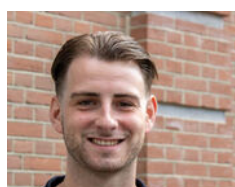
Deborah Vermeer
Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



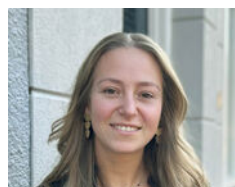
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



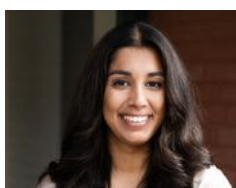
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer

AMB
makelaars

AMB
hypotheeken

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.ambhypotheeken.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