

# (t)HUIS

De Hoogstraat 12

Vlijmen



Verrassend complete tussenwoning in de geliefde wijk Vliedberg



**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

De Hoogstraat 12, Vlijmen

Welkom aan De Hoogstraat 12 in Vlijmen, een verrassend complete tussenwoning in de geliefde wijk Vliedberg, waar comfort, ruimte en sfeer moeiteloos samenkomen.

Deze ideale gezinswoning met een diepe tuin, moderne badkamer en een heerlijke leefruimte is precies wat je zoekt in het gezellige en centraal gelegen Vlijmen!

Bijzonderheden:

- Dankzij voorzieningen zoals rolluiken en mechanische ventilatie ervaar je zowel binnen als buiten extra wooncomfort.
- De woning wordt verwarmd door een Intergas CV-ketel uit 2021.
- De zolder biedt volop potentie om, met bijvoorbeeld een nokverhoging of dakkapel, extra kamers te realiseren.
- In 2021 zijn alle elektra- en waterleidingen vernieuwd en is een nieuwe meterkast geplaatst.
- Diepe achtertuin op het westen met overkapping, berging en achterom.
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk

## ***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**

tussenwoning



### **Bouwjaar**

rond 1962



### **Woonoppervlakte**

82 m<sup>2</sup>



### **Perceeloppervlakte**

187 m<sup>2</sup>



### **Slaapkamers**

2



### **Energie label**

D

### **Extra**

Oplevering in overleg

### **Vraagprijs**

€ 385.000 k.k.

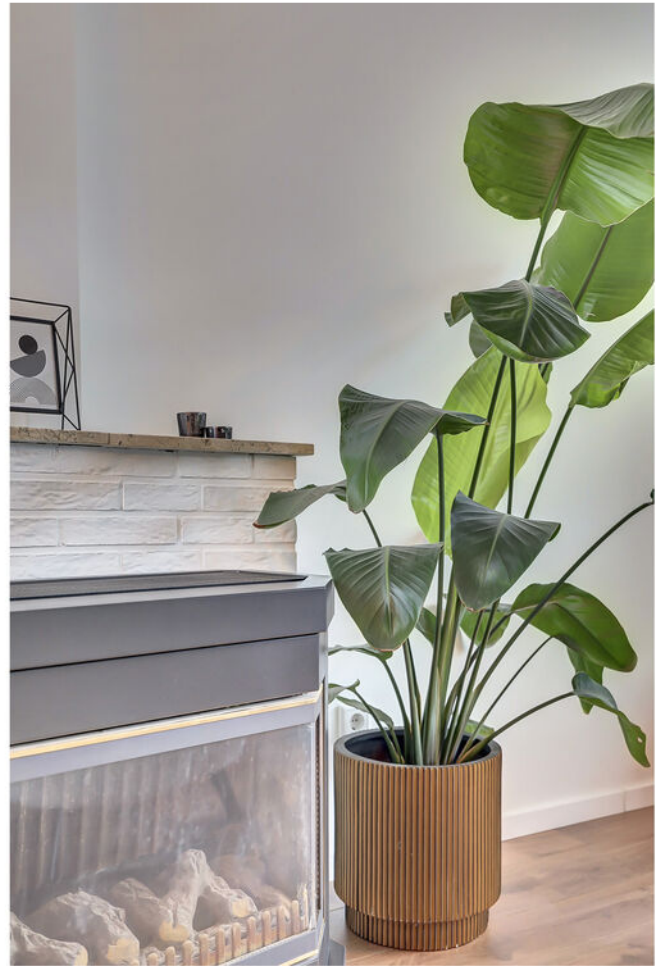
Bij binnenkomst word je ontvangen in een nette entree met meterkast, toilet en een praktische trapkast. In 2021 zijn zowel de elektra- als waterleidingen volledig vernieuwd en is de meterkast vervangen, waardoor de woning beschikt over een toekomstbestendige en zorgeloze installatietechnische basis.

Vanuit hier stap je direct door naar de halfopen keuken en de royale woonkamer. De woonkamer strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en biedt hierdoor een heerlijke, ruimtelijke leefomgeving met een natuurlijke lichtinval. Een fijne plek om te ontspannen, te tafelen of gezellig samen te zijn.

*"Een fijne plek om te ontspannen, te tafelen of gezellig samen te zijn."*

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven. Dankzij de halfopen opstelling heb je altijd contact met de woonkamer en een mooi zicht op de achtertuin.



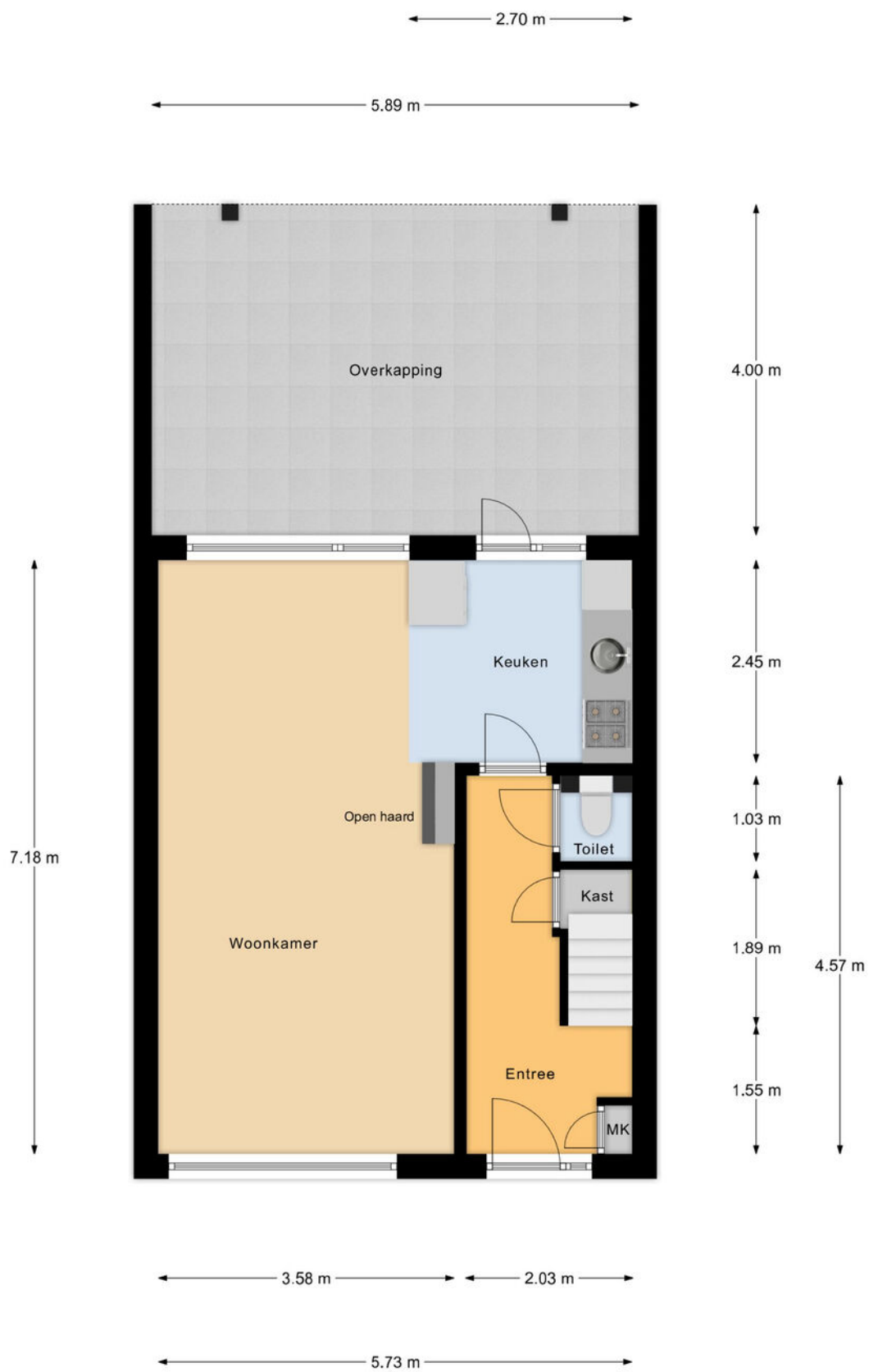












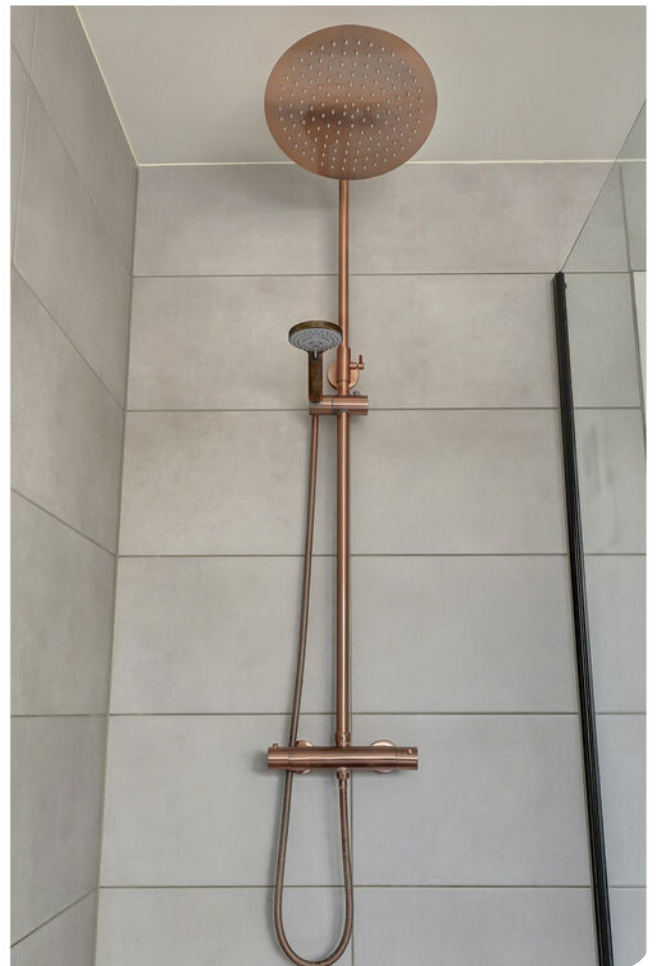
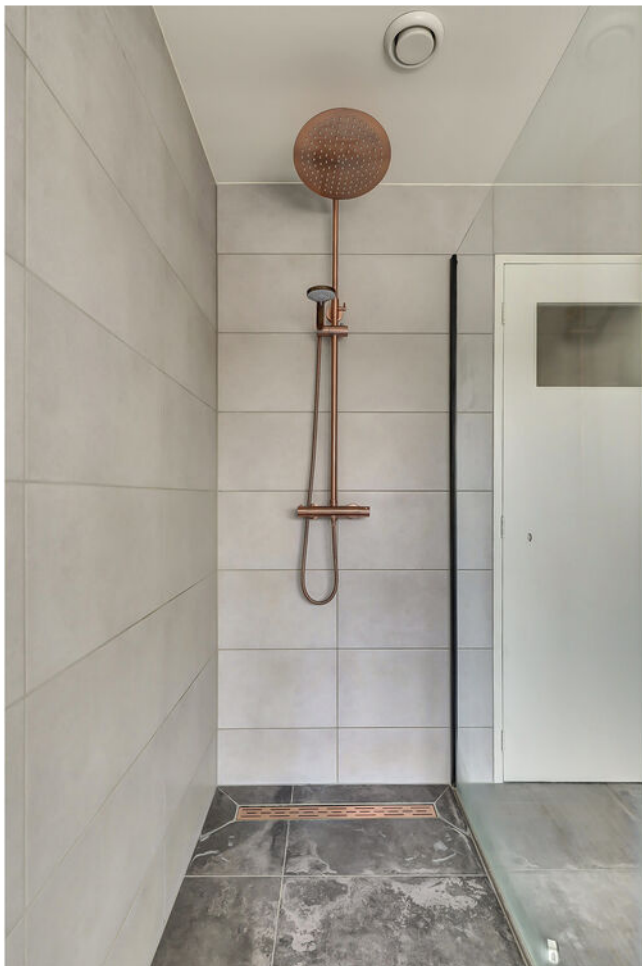
Begane Grond



De eerste verdieping beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, waarvan één toegang biedt tot een balkon. Verder vind je hier de overloop, een aparte wasruimte én een moderne badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet, uitgevoerd in een frisse, eigentijdse stijl en volledig instapklaar. Via de vlizotrap op de overloop bereik je bovendien een bergzolder, ideaal voor seizoensspullen en extra opslag.

Op de tweede verdieping bevindt zich een praktische bergzolder die te bereiken is via de vlizotrap. Een handige bonusruimte waar opbergruimte centraal staat.











1e Verdieping



De achtertuin is gelegen op het westen en vormt een absolute troef van deze woning. Hier geniet je van lange zonnige dagen en sfeervolle avonden. De tuin is uitgerust met een fijne overkapping, een ruim terras, nette grindstroken, een vrijstaande berging én een praktische achterom.



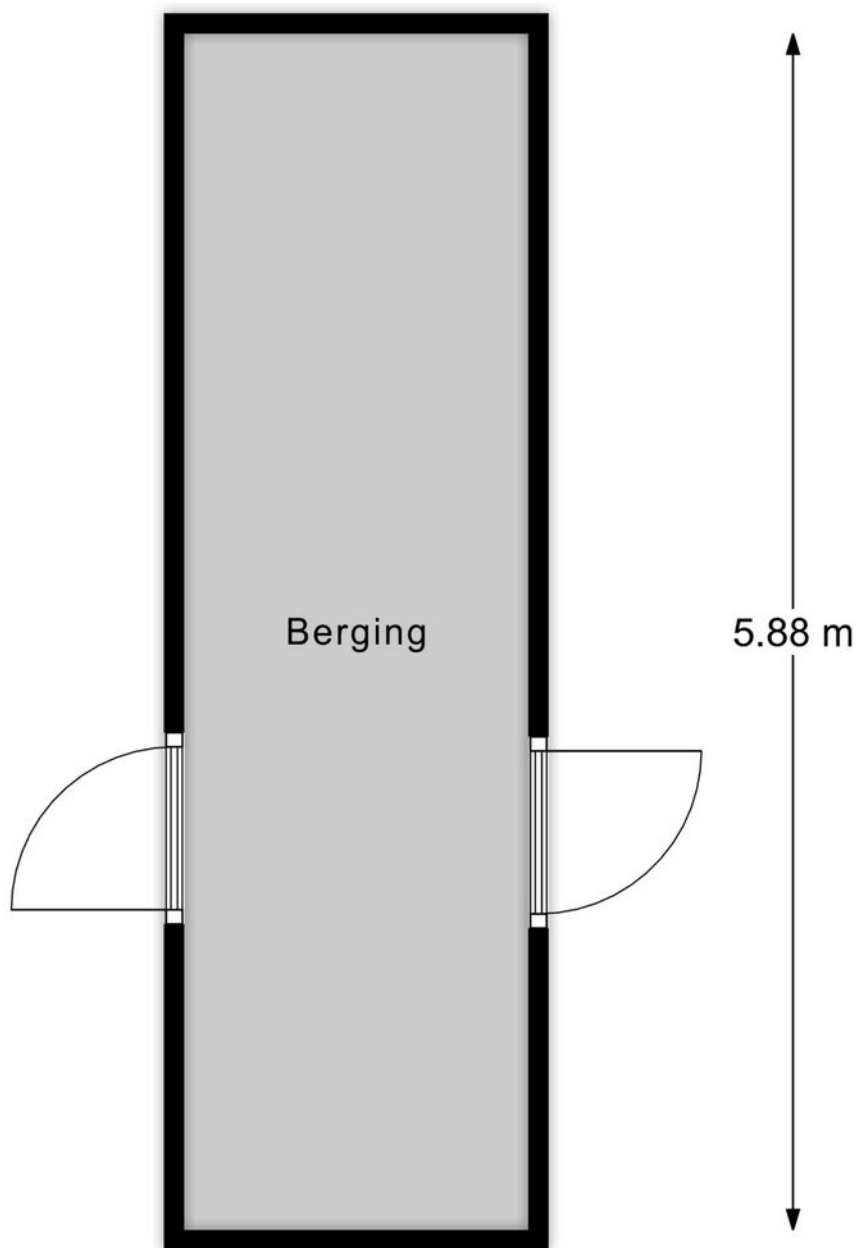




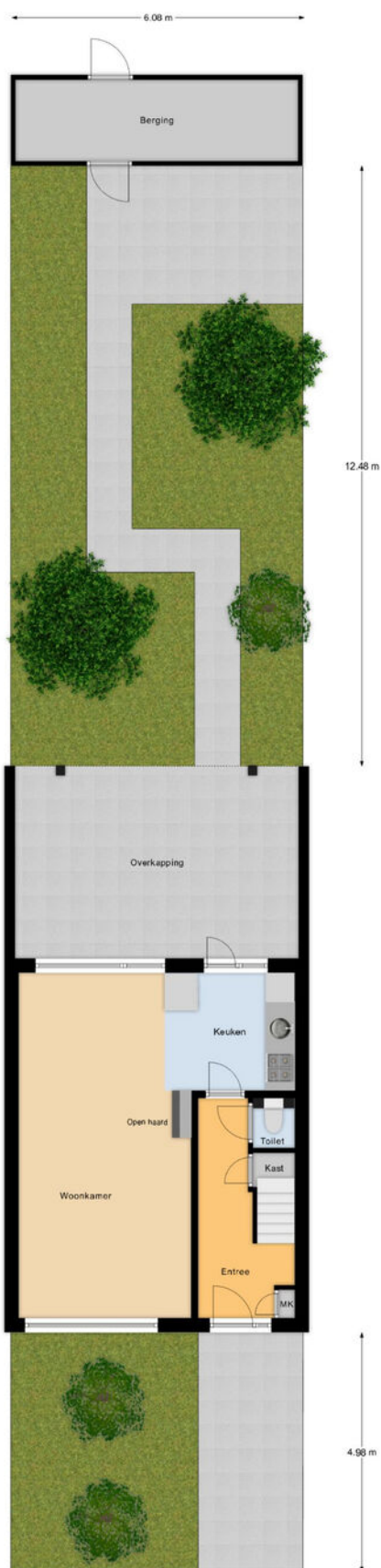




← 1.69 m →



Berging



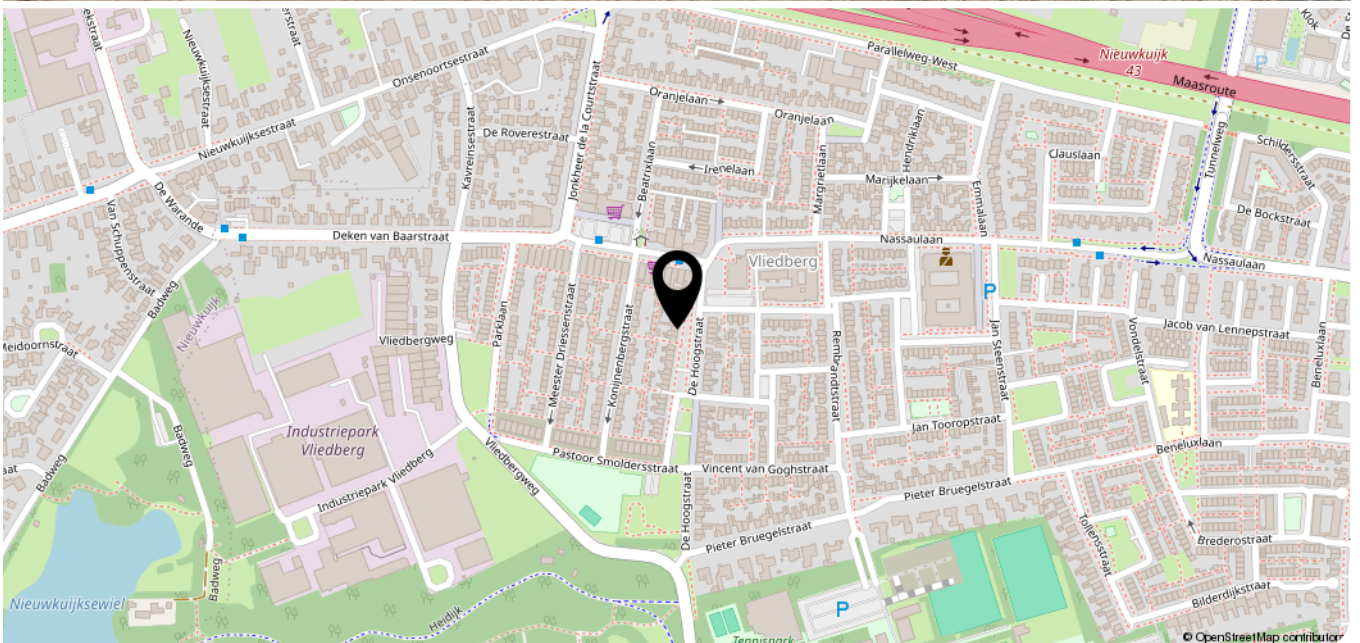
Begane Grond Tuin


A wide-angle photograph of a residential street. Several cars are parked along the side of the road, and there are trees and houses in the background. The sky is overcast.

# Locatie

*De Hoogstraat 12, Vlijmen*

De woning ligt op een fijne plek in Vliedberg, een wijk waar alle voorzieningen dichtbij zijn. Van winkels in de directe omgeving tot het levendige dorpsplein van Vlijmen: alles ligt binnen handbereik. Daarnaast zijn de uitvalswegen naar onder andere de A59 richting 's-Hertogenbosch en Waalwijk snel bereikbaar, waardoor de ligging uitstekend toegankelijk is.



**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](mailto: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](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)  
[info@amb-makelaars.nl](mailto:info@amb-makelaars.nl)  
[vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl)  
[waalwijk@amb-makelaars.nl](mailto:waalwijk@amb-makelaars.nl)

[WWW.AMB-MAKELAARS.NL](http://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



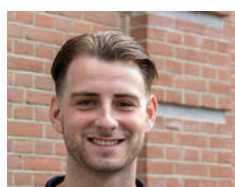
**Deborah Vermeer**  
Makelaar



**Ingrid van Beek**  
Register Makelaar



**Rick van Zanten**  
Vastgoedadviseur



**Bjorn Kreemers**  
Vastgoedadviseur



**Esmée Poot**  
Assistent makelaar A-RMT



**Jill Berkelmans**  
Vastgoedadviseur



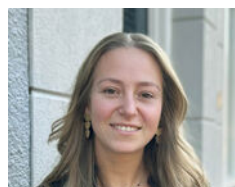
**Sharon Sanders**  
Commercieel medewerker



**Elisa Pijnenborg**  
Commercieel medewerker



**Marcha van de Water**  
Commercieel medewerker



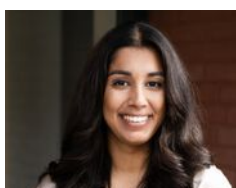
**Joyce Verstappen**  
Commercieel medewerker



**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](http://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](mailto:info@amb-makelaars.nl)  
[vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl)  
[drunen@amb-makelaars.nl](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)  
[waalwijk@amb-makelaars.nl](mailto:waalwijk@amb-makelaars.nl)

[WWW.AMB-MAKELAARS.NL](http://WWW.AMB-MAKELAARS.NL)