

(t)HUIS

Nassaulaan 47 A

Vlijmen



**Royale 2-onder-1-kapwoning met oprit,
grote garage en groot perceel**



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

Nassaulaan 47 A, Vlijmen

Royale 2-onder-1-kapwoning met oprit, grote garage, deels uitgebouwde keuken en diepe tuin met overkapping in de geliefde wijk Vliedberg. In de fijne en centraal gelegen wijk Vliedberg staat deze royale 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit, grote garage, een deels uitgebouwde keuken en een verrassend diepe achtertuin met overkapping en ruimte voor een volwaardige buitenkeuken. De woning ademt ruimte, licht en comfort, met een grote woonkamer, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde kamer op zolder. Daarbij liggen winkels, scholen, sportclubs en het complete winkelaanbod van zowel Vliedberg als Vlijmen op loop- en fietsafstand.

Bijzonderheden:

- Royale 2-onder-1-kapwoning op een ruim perceel;
- Eigen oprit én grote garage;
- Deels uitgebouwde keuken in praktische U-opstelling;
- Vier slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping;
- Badkamer met ligbad, inloofdouche, toilet en wastafel, plus dakraam;
- Cv-installatie (2023) en energielabel C;
- Diepe achtertuin met gazon, bestrating en grote overkapping;
- Rustige, kindvriendelijke ligging in de gewilde wijk Vliedberg;

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 1970



Woonoppervlakte

117 m²



Perceeloppervlakte

284 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

C

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 500.000 k.k.

Bij binnenkomst in de hal vind je direct het separate toilet, de meterkast en toegang tot de voorraadkast. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, warm, uitnodigend en heerlijk licht dankzij de brede raampartijen aan de voorzijde. De zithoek biedt volop ruimte voor een royale hoekbank en aan de achterzijde is de eethoek gesitueerd.

"Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, warm, uitnodigend en heerlijk licht"

Aan de achterzijde ligt de afgesloten keuken, die door de uitbouw merkbaar ruimer is geworden. De keuken staat in een praktische U-opstelling en is uitgerust met onder andere een groot gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en inbouwmagneetron. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in.













Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



De overloop biedt extra kastruimte en geeft toegang tot drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is opvallend licht en royaal uitgevoerd, met voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De twee andere slaapkamers zijn ruim genoeg voor diverse indelingen en kunnen uitstekend dienen als kantoorruimte, kinderkamer, logeerkamer of inloopkast. De badkamer is volledig uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel. Dankzij het dakraam, de lichte afwerking en het natuurlijke licht voelt de ruimte ruim en prettig aan.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar de overloop ruimte biedt aan de cv-installatie (2023) en extra bergruimte. Aansluitend ligt een keurige slaapkamer met handige bergschotten en een eigen wastafel, waardoor deze verdieping perfect dienst kan doen als extra slaapkamer.







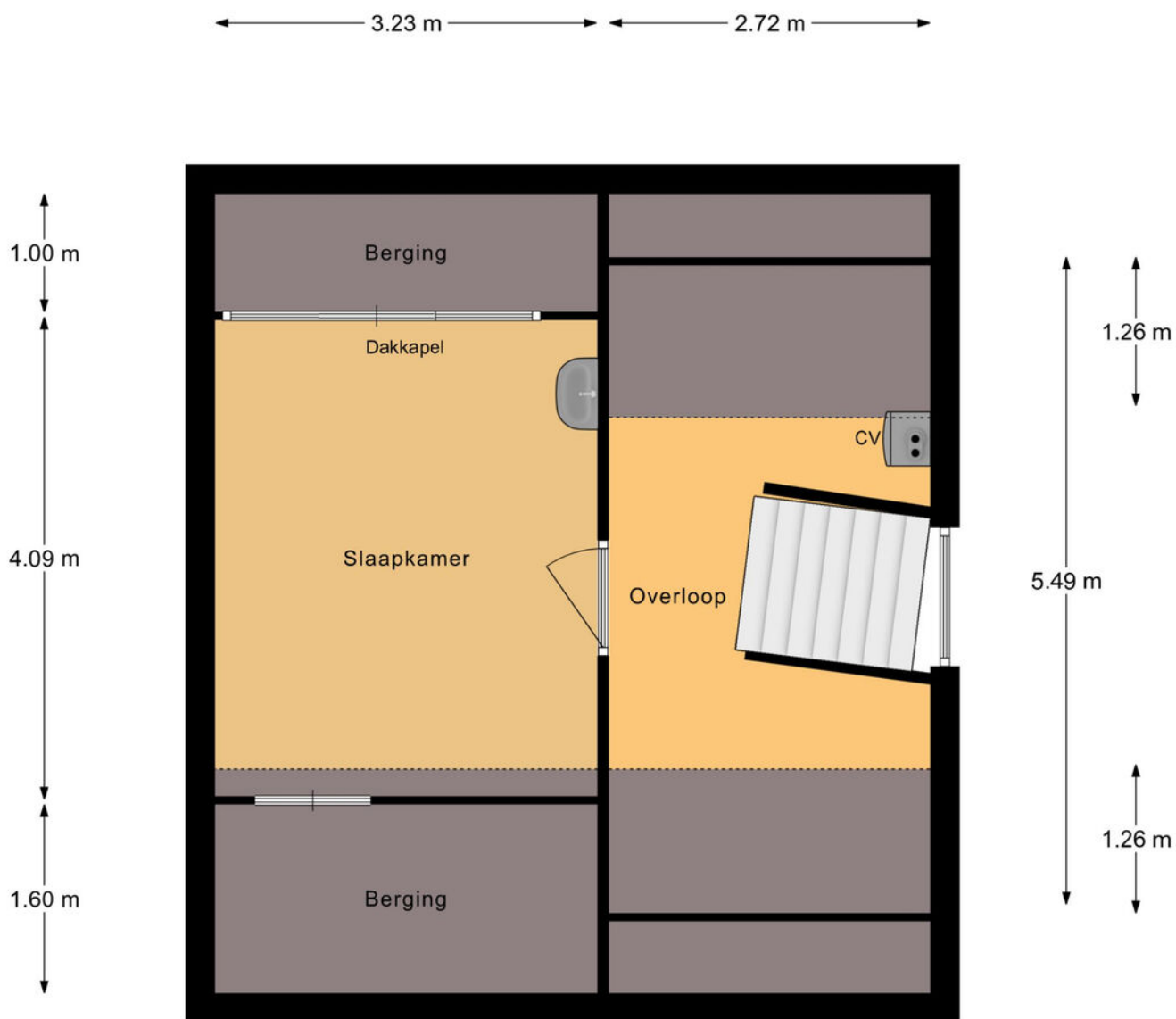
◀ 0.93 m ▶ ▶ 0.85 m ▶ ▶ 0.80 m ▶



1e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





2e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



De diepe achtertuin is aangelegd met een combinatie van gazon en bestrating, waardoor je meerdere zit-, speel- en gebruiksplekken hebt. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overdekte overkapping, ideaal voor een comfortabele zithoek waar je het hele jaar door beschut kunt genieten. Achter de garage is bovendien een extra overdekte ruimte ingericht, perfect als buitenkeuken of hobbyplek. De garage is zowel vanuit de tuin als vanaf de oprit bereikbaar en biedt volop opslagruimte. Hier bevinden zich tevens de wasmachine- en drogeraansluitingen.









Begane Grond Tuin

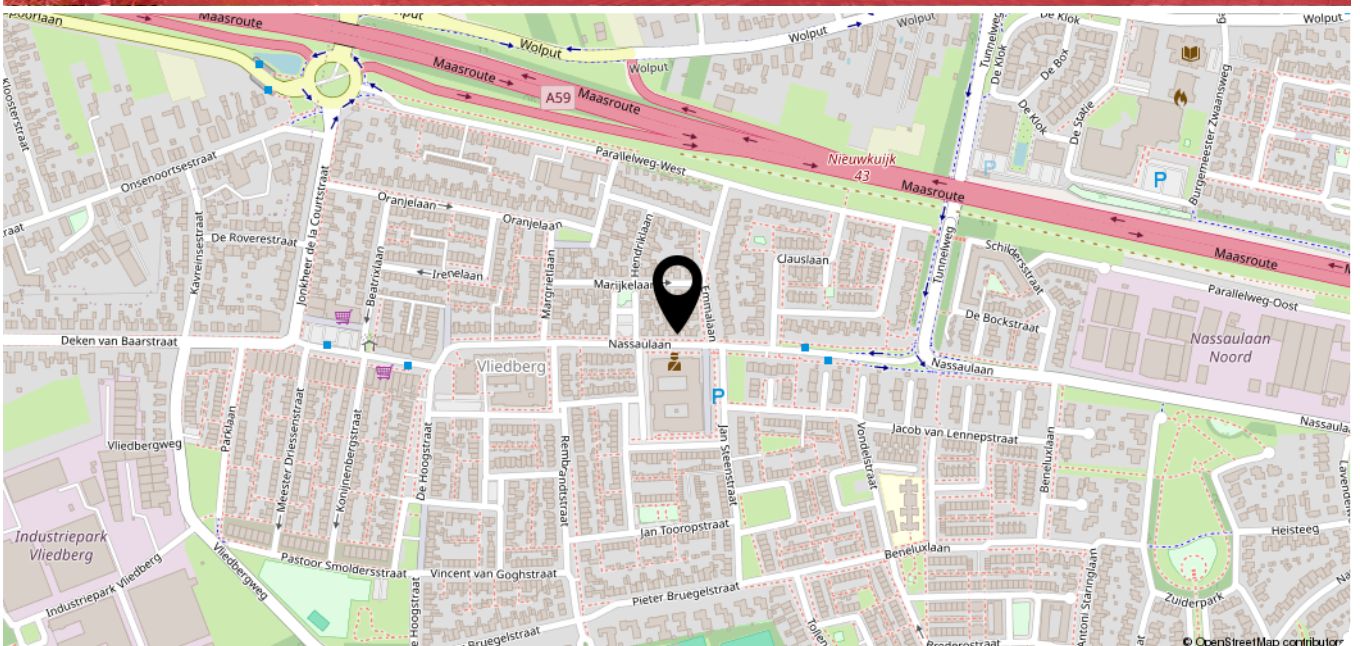
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Locatie

Nassaulaan 47 A, Vlijmen

In de fijne en centraal gelegen wijk Vliedberg liggen winkels, scholen, sportclubs en het complete winkelaanbod van zowel Vliedberg als Vlijmen op loop- en fietsafstand.



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



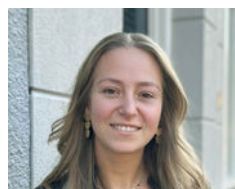
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



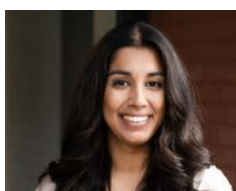
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer

AMB
makelaars

AMB
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