

(t)HUIS

Blauwbleuren 2

Vlijmen



**Duurzame en hoogwaardig afgewerkte
nieuwbouwwoning in geliefde Geerpark**



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

Blauwbleuren 2, Vlijmen

Duurzame en hoogwaardig afgewerkte nieuwbouwwoning (2022) met warmtepomp, zonnepanelen en energielabel A++++, gelegen in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer in het groene en geliefde Geerpark in Vlijmen. Deze moderne eindwoning combineert duurzaamheid, comfort en een uitgesproken luxe afwerkingsniveau. De woning beschikt over drie slaapkamers, een uitgebouwde begane grond, vloerverwarming op alle etages, rolluiken en een onderhoudsvriendelijke tuin met berging, overkapping en achterom aan de zijkant. Dankzij de rustige ligging aan het einde van de straat en het vrije uitzicht over het water woon je hier in

alle rust, met veel privacy en groen om je heen
Bijzonderheden:

- Uitgebouwde nieuwbouwwoning uit 2022;
- Eindwoning met vrije ligging aan het water;
- Energielabel A++++ (nul-op-de-meter);
- Voorzien van bodemwarmtepomp en 18 zonnepanelen;
- Per ruimte via verdeler regelbare vloer-verwarming en -koeling;
- Voorzien van rolluiken;
- Luxe keuken met schiereiland en hoogwaardige apparatuur;
- Drie slaapkamers (oorspronkelijk vier mogelijk);
- Onderhoudsvriendelijke tuin met berging,

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

Eindwoning



Bouwjaar

rond 2022



Woonoppervlakte

125 m²



Perceeloppervlakte

130 m²



Slaapkamers

3



Energielabel

A++++

Oplevering
In overleg

Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

Via de entree kom je in de verzorgde hal. Hier bevindt zich direct een vaste kast met de opstelling van de warmtepomp (2022), daarnaast de meterkast en een stijlvolle stalen deur met geblindeerd glas naar de toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met een opvallende tegelwand in blauwe tinten met patroon, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling. De gehele begane grond is afgewerkt met een hoogwaardige visgraat PVC-vloer en voorzien van vloerverwarming. Vanuit de hal geeft een stalen deur toegang tot de woonkamer.

"Aan de achterzijde bevindt zich rechts de sfeervolle zithoek met een luxe cinewall"

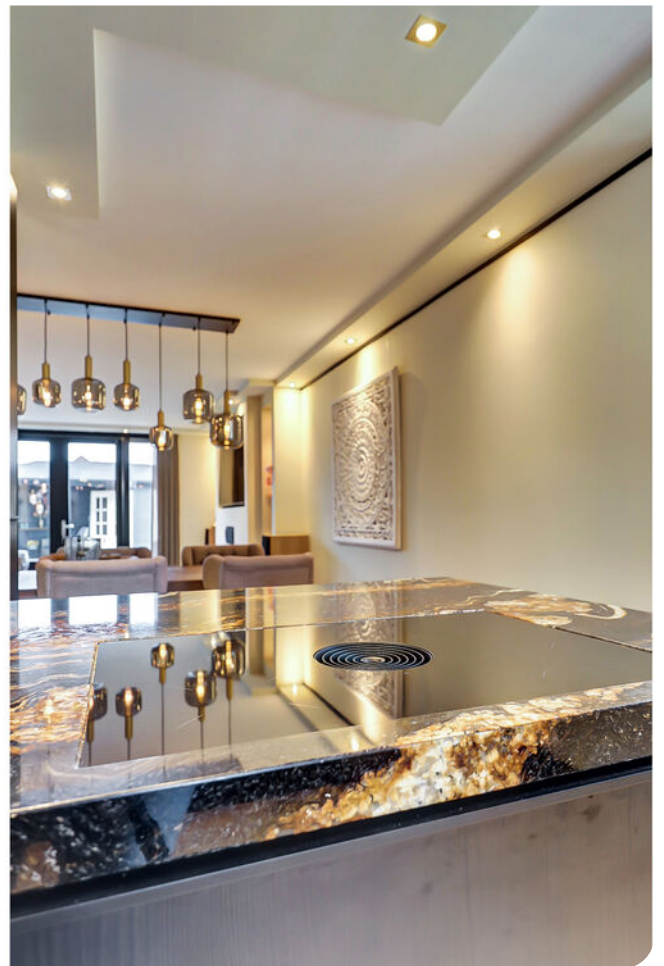
Bij binnenkomst in de woonkamer sta je direct in het royale eetgedeelte, dat dankzij de uitbouw extra ruim en licht is. Aan de achterzijde bevindt zich rechts de sfeervolle zithoek met een luxe cinewall, waar comfort en design samenkomen. Via de tuindeuren heb je directe toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne, zwarte keuken. Deze is uitgevoerd met een stijlvol schiereiland en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een ingebouwde koelkast en vriezer en een combi-oven. De keuken vormt samen met het eet- en zitgedeelte één open en harmonieus geheel, ideaal voor zowel dagelijks gebruik als gezellig samenzijn.

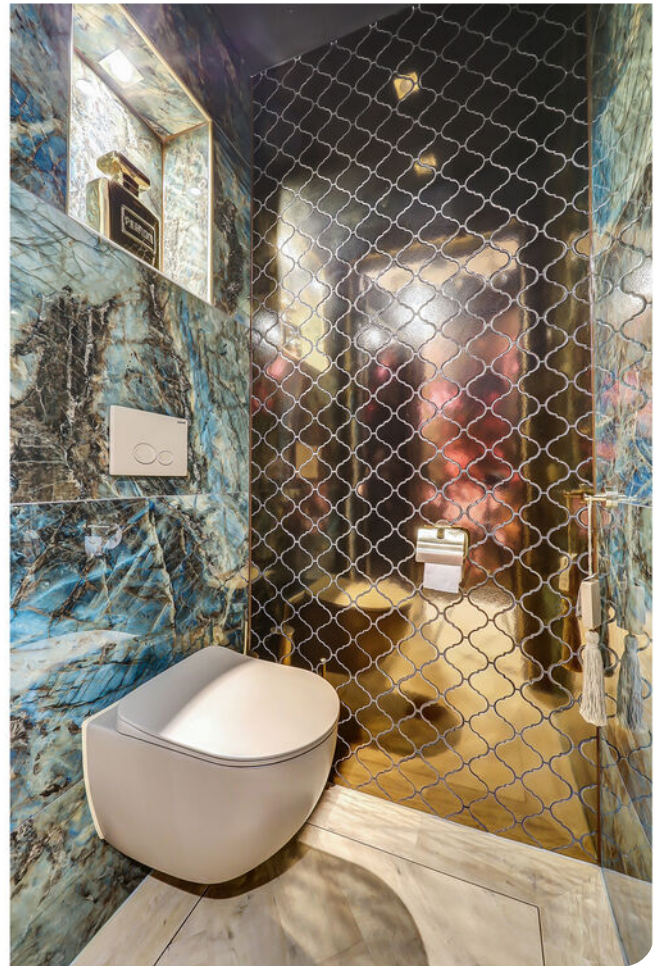


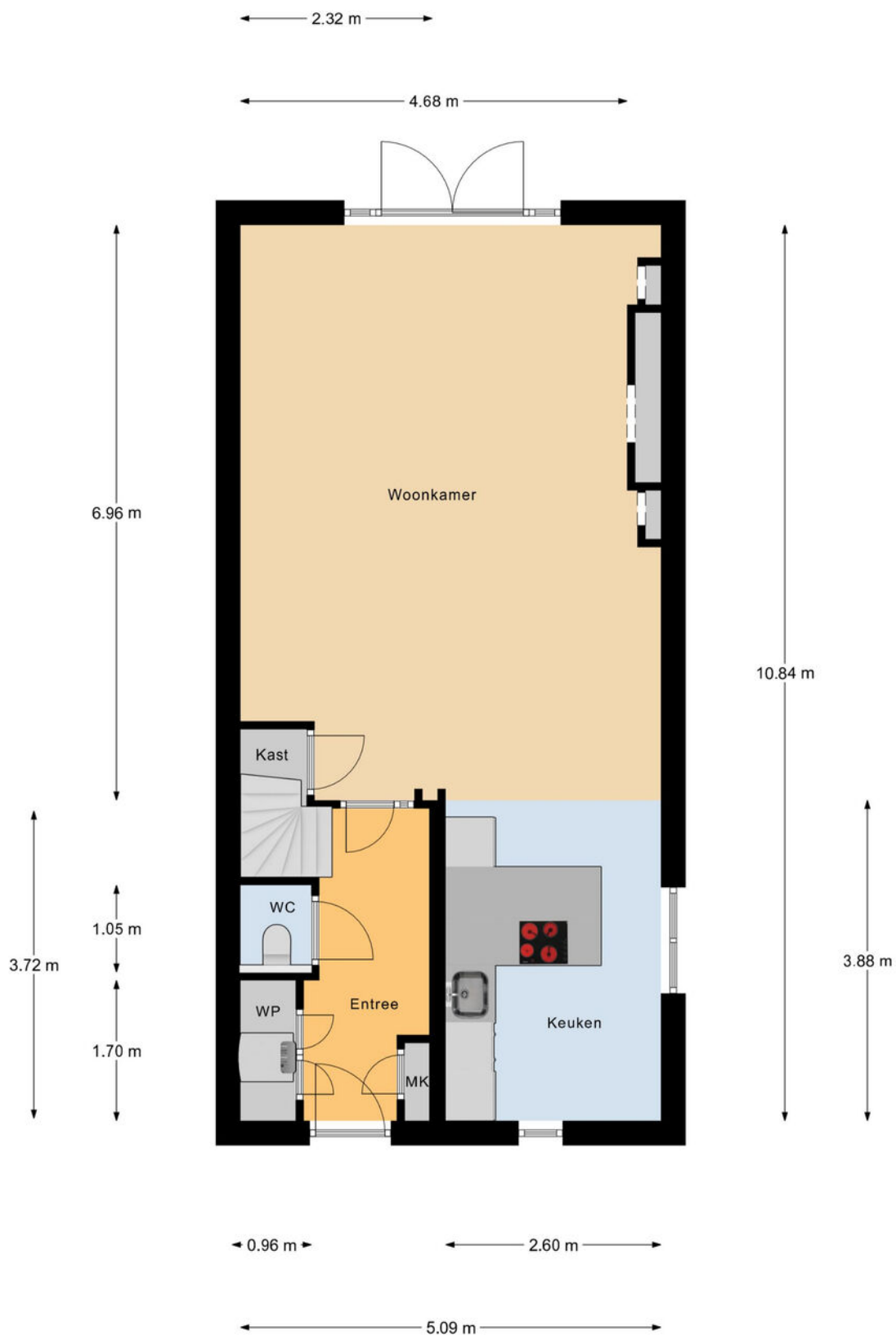












Begane Grond

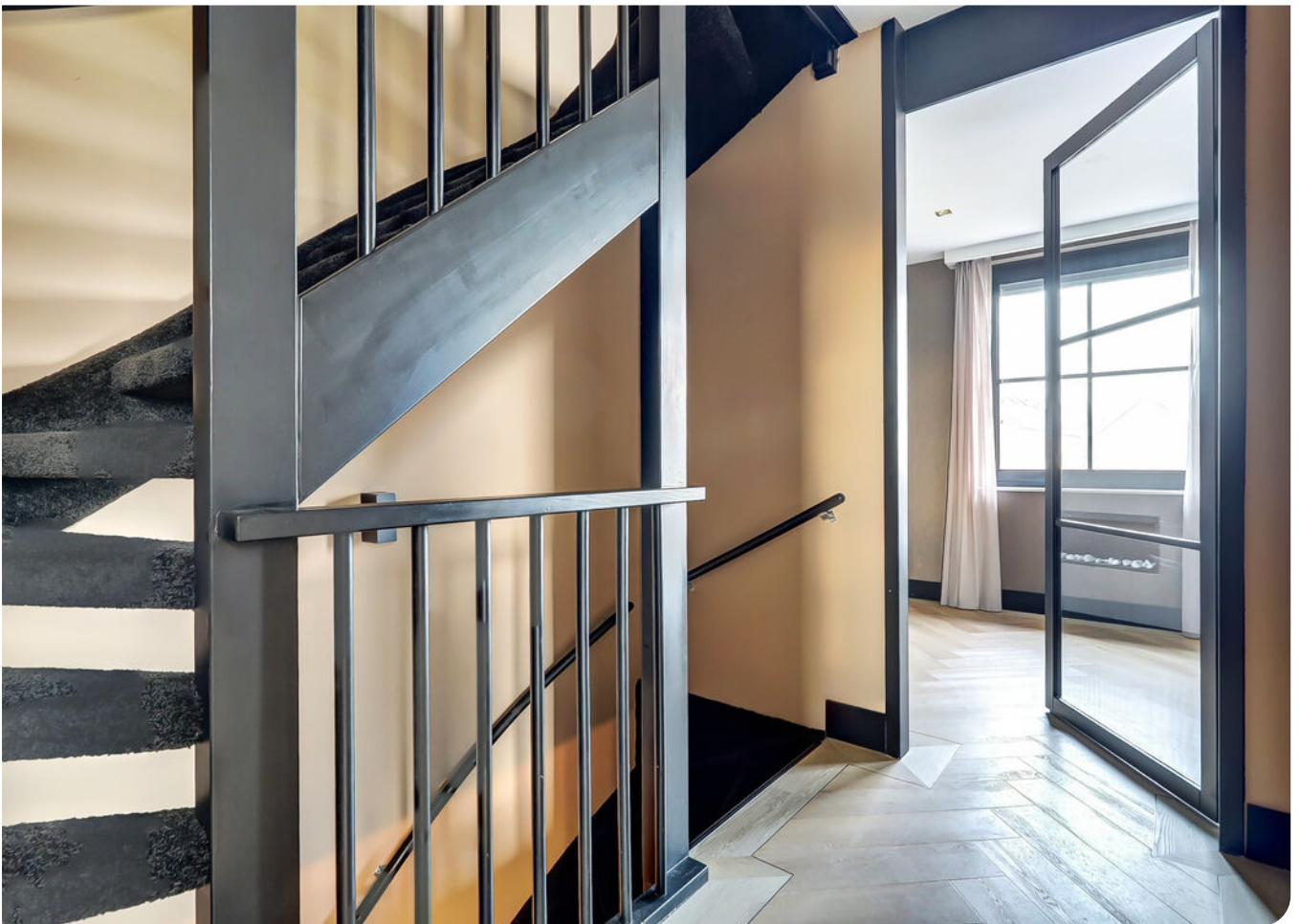
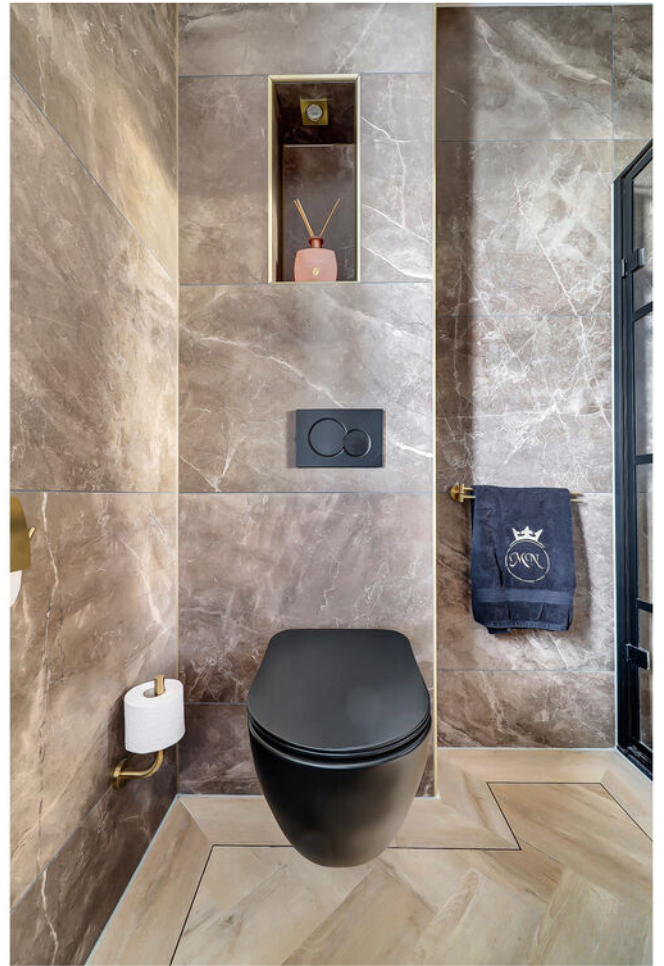


De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Van origine waren hier drie slaapkamers mogelijk; deze indeling is eenvoudig weer te herstellen indien gewenst. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en bereikbaar via een stalen deur. Deze kamer heeft vrij uitzicht en is afgewerkt met een visgraatvloer, wat zorgt voor een rustige en luxe sfeer. De tweede slaapkamer is een fijne, multifunctionele ruimte, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer en groot genoeg voor een tweepersoonsbed. De badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche met grote regendouche, een toilet en een dubbele wastafel met een meubel en bijzondere waskommen. Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming.

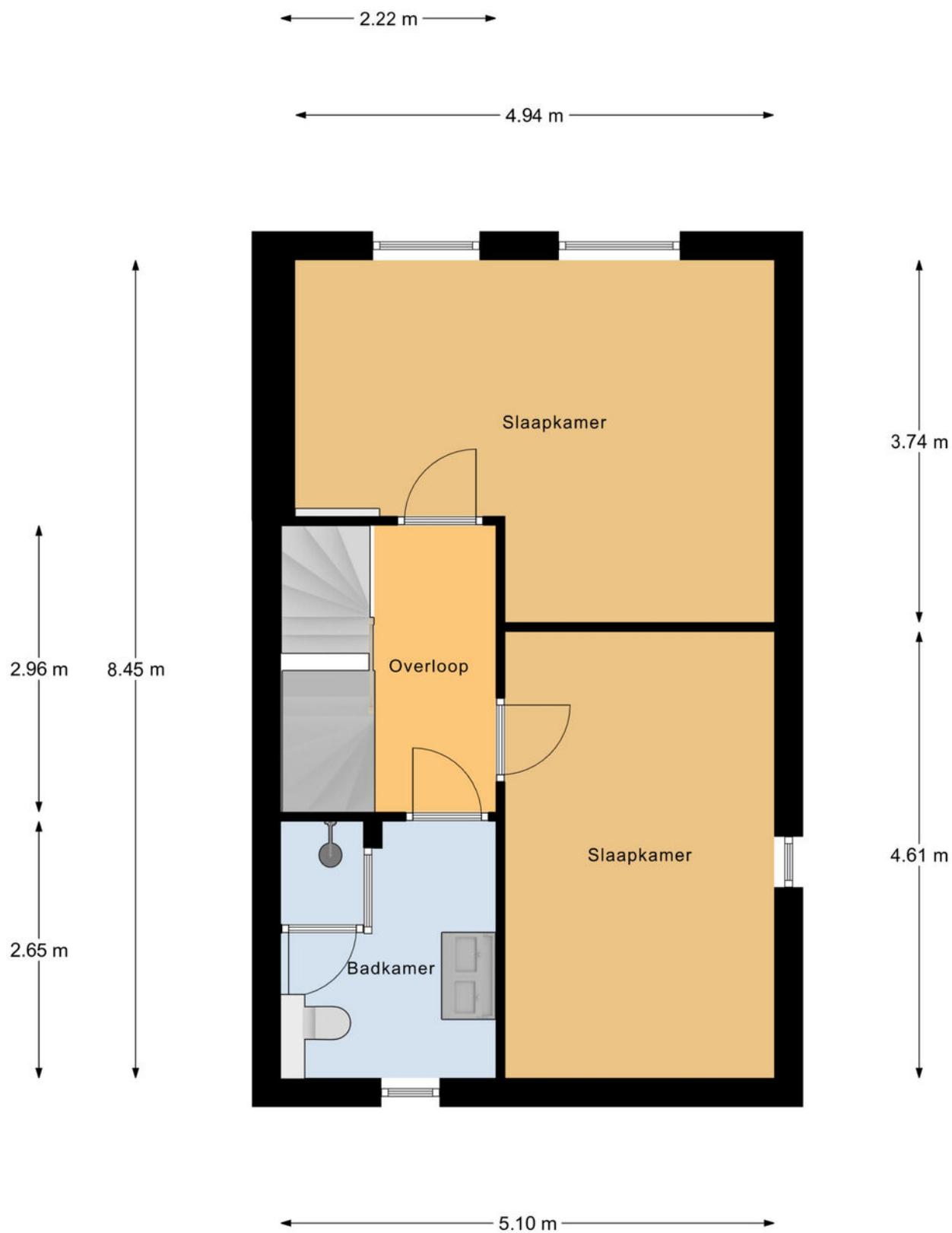










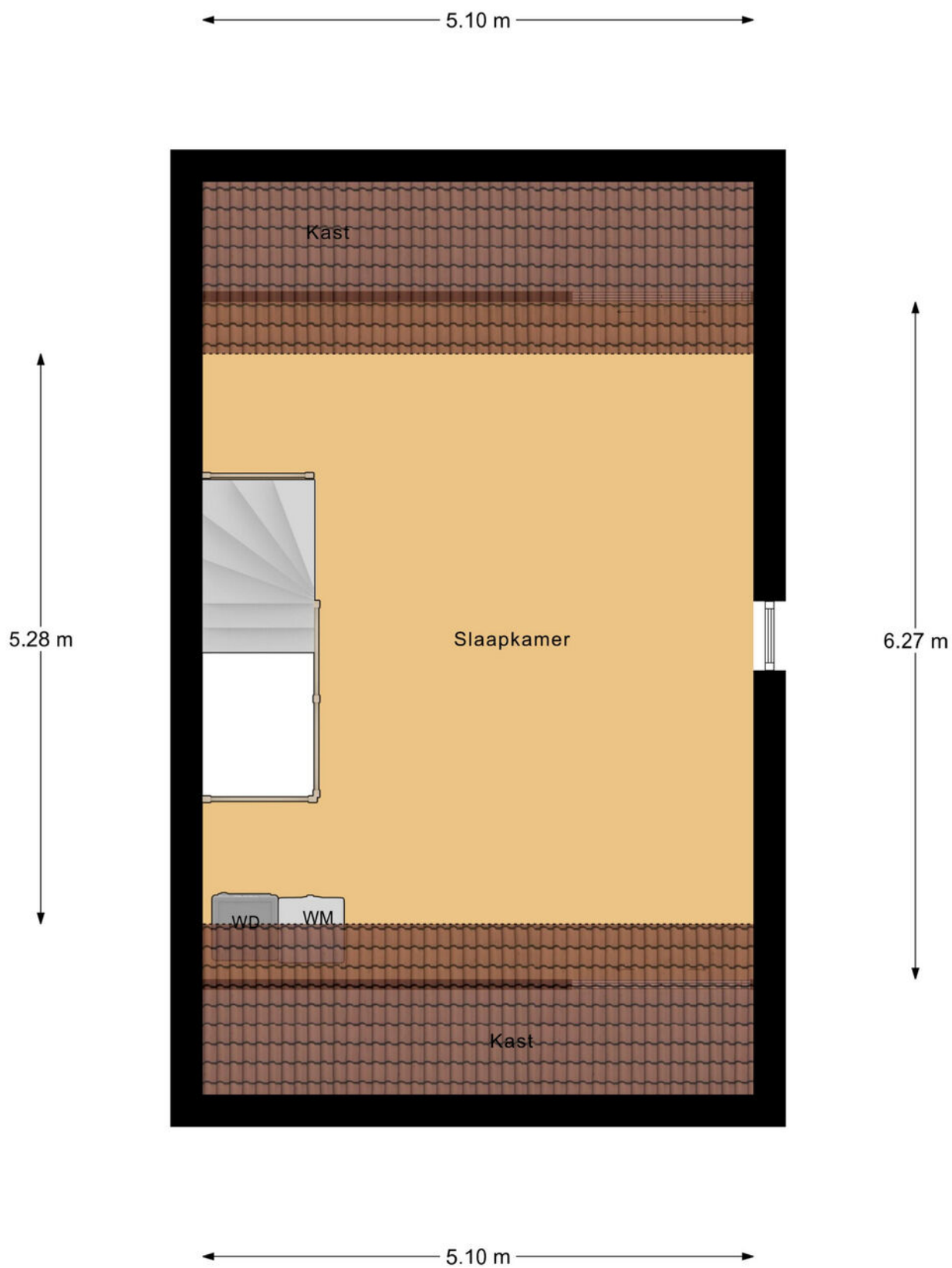


1e Verdieping



Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een volwaardige derde slaapkamer, ideaal ingericht. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming, wat het comfort in de hele woning onderstreept.





2e Verdieping



De woning betreft een eindwoning en is hierdoor extra gunstig gelegen. De achtertuin is gesitueerd op het noorden en grenst aan de rechterzijde niet aan andere bebouwing, wat zorgt voor een vrij en open gevoel en extra privacy.

De tuin is onderhoudsarm aangelegd met bestrating en biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken. Dankzij de praktische achterom aan de zijkant is de tuin eenvoudig bereikbaar, ideaal voor fietsen en tuinaccessoires. Daarnaast beschikt de tuin over een berging met een overkapt gedeelte, perfect ingericht als loungehoek of beschutte zitplek. Een fijne, praktische buitenruimte met veel privacy en comfort.









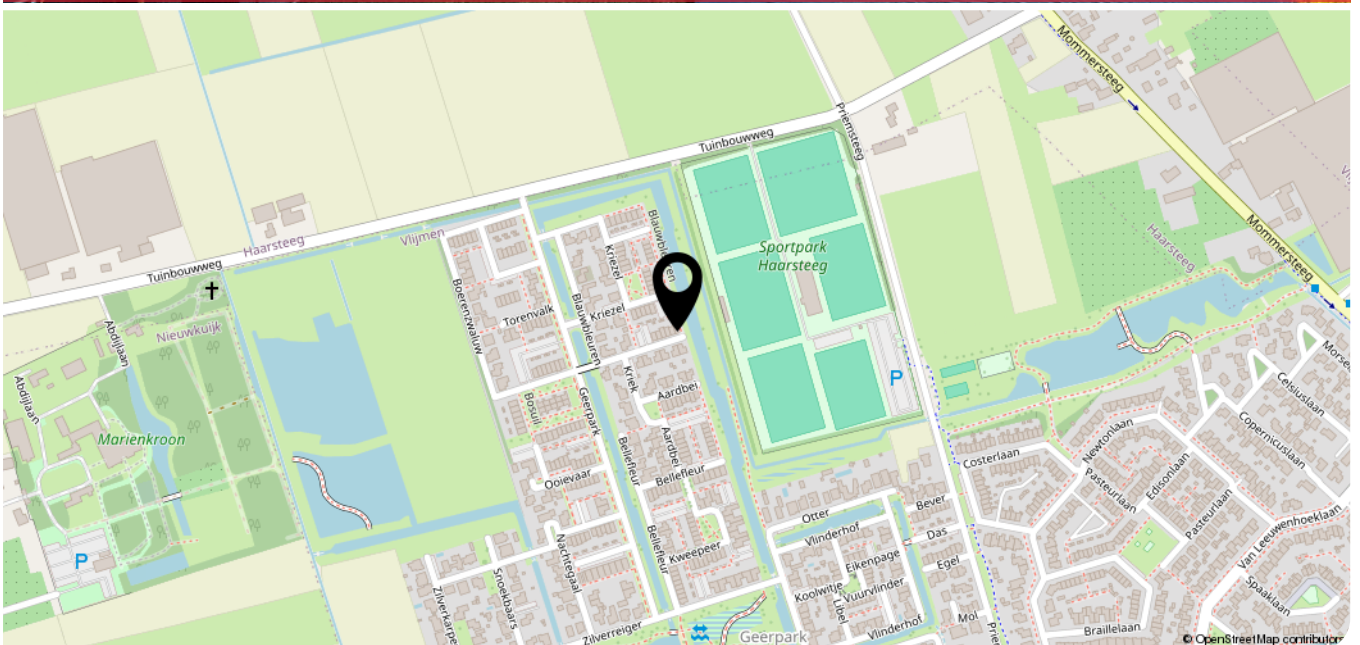




Locatie

Blauwbleuren 2, Vlijmen

De woning ligt aan een rustige straat in de wijk Geerpark, met uitsluitend bestemmingsverkeer en biedt directe toegang tot speeltuinen, wandelroutes en de basisschool op loopafstand. Deze wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, duurzaamheid en rustige woonomgeving.



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
hypotheeken

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



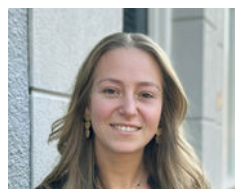
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



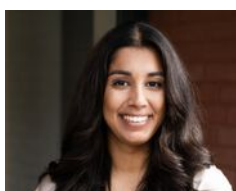
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



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