

(t)HUIS

Van Deelenstraat 33

Oudheusden



**Prachtig afgewerkte vrijstaande woning
met energielabel B!**



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 Deelenstraat 33, Oudheusden

In een rustige straat in Oudheusden staat deze goed afgewerkte vrijstaande woning die comfort, ruimte en toekomstbestendig wonen perfect combineert. Het grote voordeel van deze woning is dat zij levensloopbestendig is dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daarnaast beschikt het huis over een heerlijke tuin met een luxe tuinhuis/bar, een moderne keuken uit 2017 en recent geschilderde kozijnen. Mede dankzij de HR++ beglazing en de 16 zonnepanelen heeft de woning energielabel B. Dit alles maakt de woning niet alleen comfortabel, maar ook energiezuiniger in gebruik. Een ideale plek voor wie levensloopbestendig wil wonen!

- Vrijstaande goed afgewerkte woning;
- Levensloopbestendig;
- Moderne keuken uit 2017;
- Luxe tuinhuis/bar;
- Eigen oprit voor meerdere auto's
- HR++ beglazing;
- Energielabel B;
- vloerverwarming op begane grond;
- Nabij uitvalswegen en natuurgebieden.

Mak 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

vrijstaande woning



Bouwjaar

rond 1981



Woonoppervlakte

154 m²



Perceeloppervlakte

490 m²



Slaapkamers

3



Energielabel

B

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 700.000 k.k.

Parkeer de auto op de eigen oprit waar plaats is voor meerdere auto's en stap vervolgens binnen in de verzorgde entreehal. Direct bij binnenkomst loop je de woonkamer in, een prachtige en sfeervolle ruimte die meteen één van de eyecatchers van deze woning vormt. Het hoge plafond en de open haard zorgen niet alleen voor warmte en gezelligheid, maar geven de ruimte ook een luxe uitstraling. Hier is meer dan voldoende plaats voor een royale zithoek en dankzij de vele ramen geniet je van een prettige lichtinval.

Het grote voordeel van deze woning is dat zij levensloopbestendig is dankzij het slaapgedeelte op de begane grond!

Vanuit de woonkamer loop je zo de woonkeuken in, die in 2017 is vernieuwd en is voorzien van een spoeleiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, nieuwe koelkast, vaatwasser en een gaskookplaat. Dankzij de dubbele tuindeuren staat de keuken in directe verbinding met de achtertuin. Via de keuken bereik je de bijkeuken en de berging, beide voorzien van een keukenblok en een wasmachineaansluiting. Deze ruimtes zijn ideaal voor extra bergruimte of het plaatsen van een extra koelkast of vriezer, en in de berging bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-ketel. De gehele begane grond, op de berging na, is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.















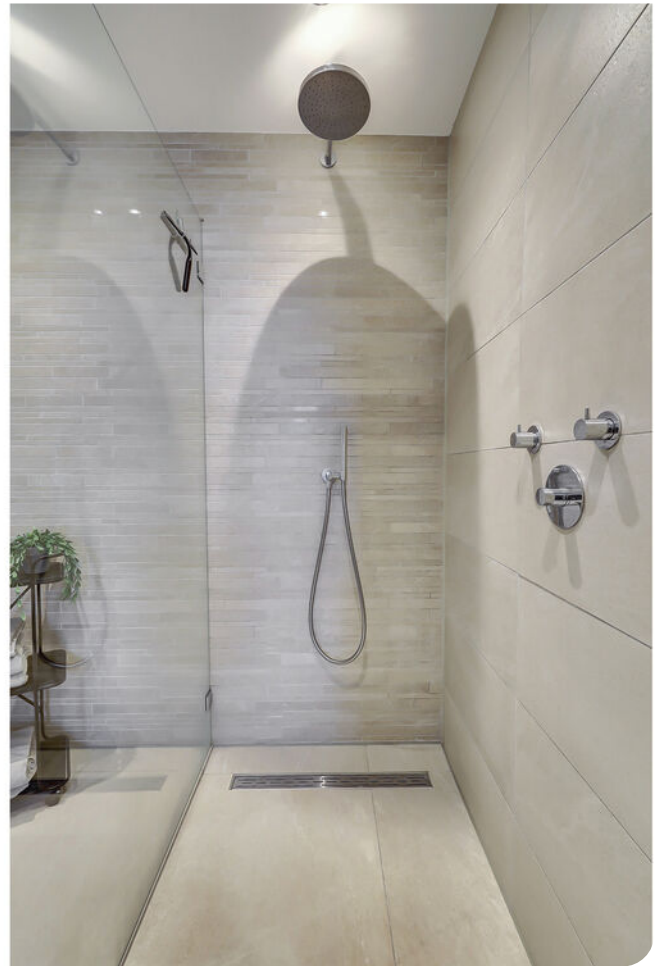




De entreehal geeft tevens toegang tot de hoofdslaapkamer op de begane grond. Deze slaapkamer is ruim opgezet en groot genoeg voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast. Vanuit de slaapkamer is er directe toegang tot de badkamer, wat zorgt voor extra comfort en privacy. De badkamer is voorzien van een wastafel met meubel en een moderne inloopdouche. Hier beschik je over jouw eigen privéplek binnen de woning, volledig gelijkvloers. Dankzij de slimme indeling met slaapkamer en badkamer op de begane grond is deze woning levensloopbestendig. Dit maakt het huis aantrekkelijk voor een brede doelgroep, van jonge gezinnen tot senioren. Comfortabel wonen, nu én in de toekomst.















Begane Grond

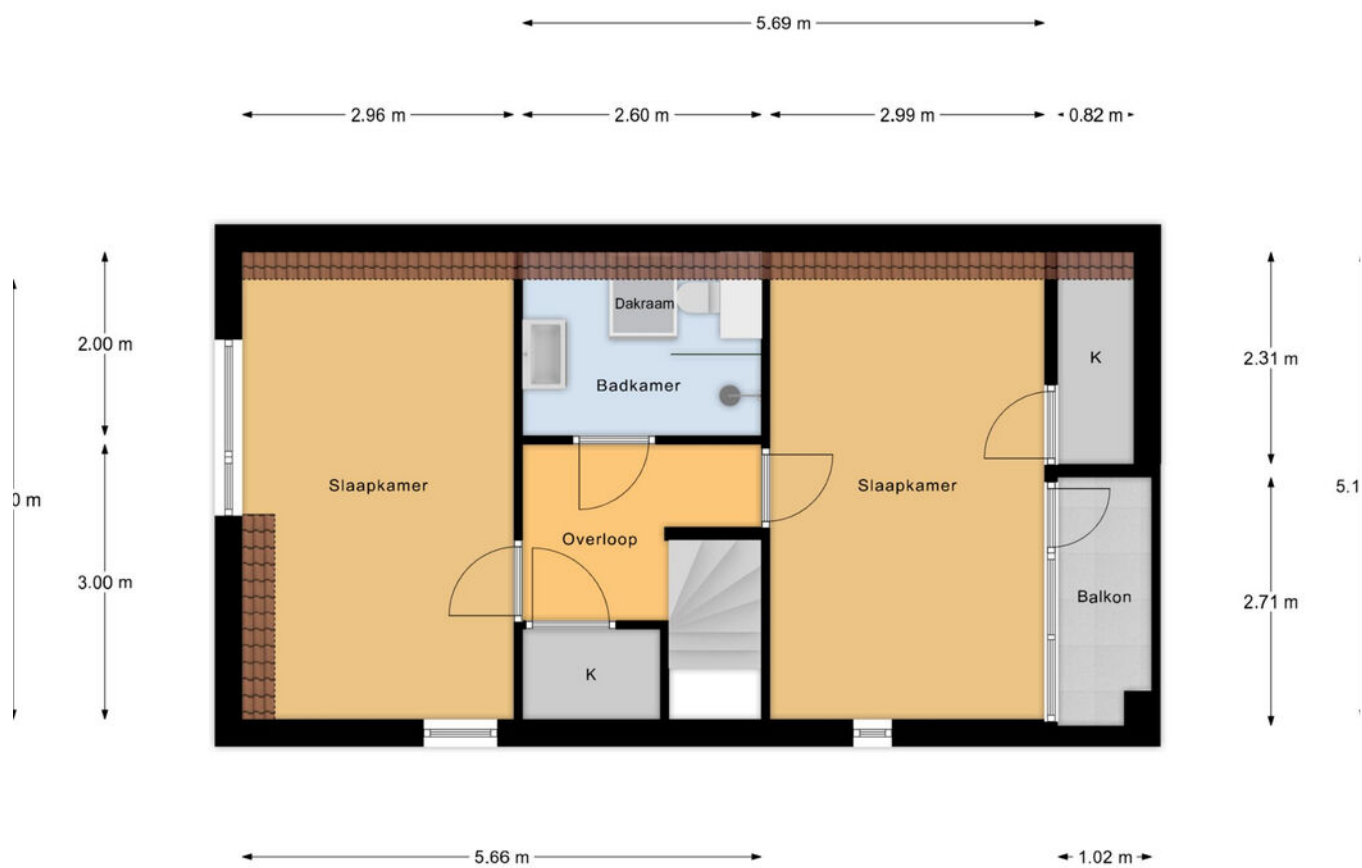


De eerste verdieping is te bereiken via de trap in de entreehal en brengt je op de overloop. Vanuit hier is er toegang tot twee slaapkamers, een badkamer en een praktische bergkast. De slaapkamers zijn ruim van formaat en groot genoeg voor een tweepersoonsbed. Daarnaast zijn deze kamers ook uitstekend te gebruiken als kantoor of hobbyruimte. Eén van de slaapkamers geeft toegang tot een balkon waar je heerlijk kunt zitten. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een inloopdouche, een wastafel met meubel en een toilet. Hiermee is ook de bovenverdieping volledig uitgerust en comfortabel ingericht.









1e Verdieping



De tuin is op te delen in twee verschillende gedeelten, ieder met een eigen sfeer. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een prachtig luxe tuinhuis met bar. Hier kun je het hele jaar door heerlijk zitten door het plaatsen van een elektrische kachel. De schuifwand kan in de zomer open en in de winter gesloten worden, waardoor je altijd comfortabel geniet. Dit is de perfecte plek om te borrelen met vrienden of gezellig met familie te eten. De achtertuin is eveneens ruim en biedt voldoende plaats voor een zitgedeelte of om kinderen te laten spelen. De tuin is geheel naar eigen smaak in te delen en biedt volop mogelijkheden. Een fijne buitenruimte waar rust en gezelligheid samenkomen.

















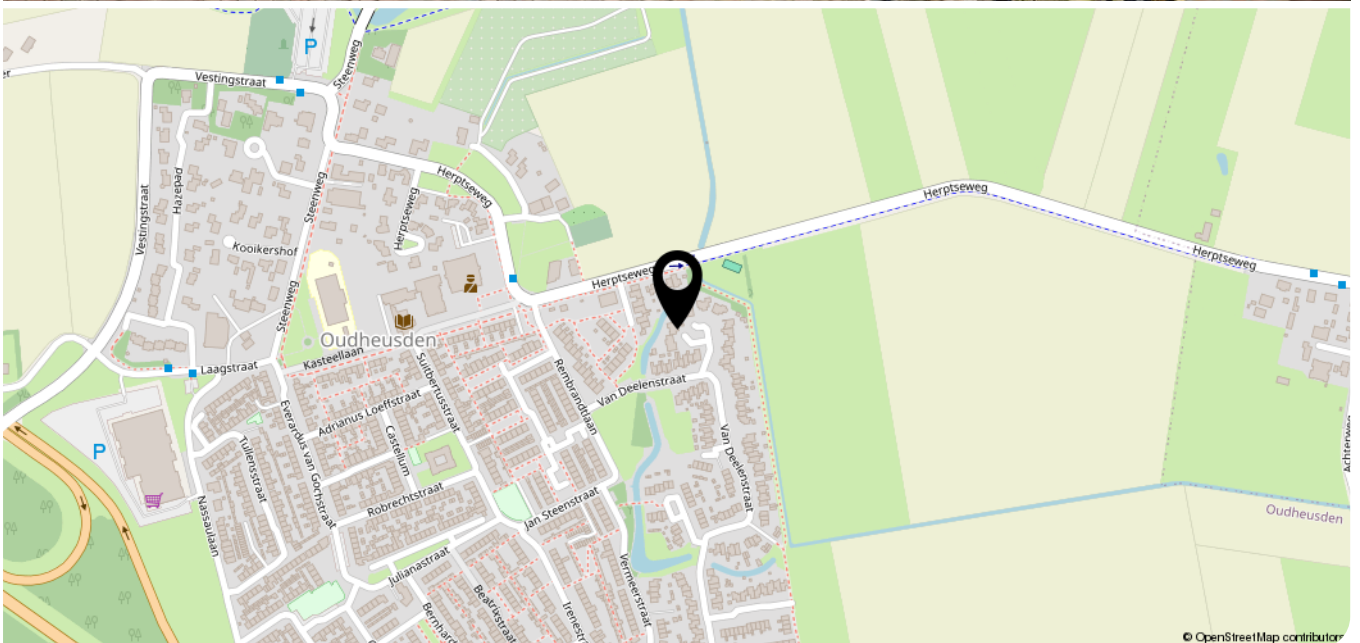
Begane Grond Tuin



Locatie

Van Deelenstraat 33,

De woning is gelegen in Oudheusden, op korte afstand van de sfeervolle vestingstad Heusden. Hier vind je karakteristieke straatjes, horeca en diverse voorzieningen. Dankzij de gunstige ligging nabij de Rijksweg A59 zijn steden als 's-Hertogenbosch en Waalwijk snel bereikbaar.



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
Grotestraat 208
5151 BR Drunen
0416 - 23 50 25
drunen@amb-makelaars.nl

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
Onderwijsboulevard 500
5223 DN 's-Hertogenbosch
073 - 711 37 00
info@amb-makelaars.nl

AMB VUGHT
Dorpsstraat 7
5261 CJ Vught
073 - 711 37 03
vught@amb-makelaars.nl

ETALAGEKANTOOR VLIJMEN
Plein 27
5251 AS Vlijmen

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



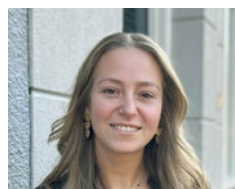
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



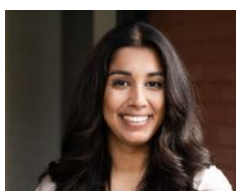
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer