

(t)HUIS

Burgemeester van de Wielstraat 31
Vlijmen



Licht, ruim en helemaal instapklaar!



AMB
makelaars

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK
ETALAGEKANTOOR VLIJMEN

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00
5261 VN 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

Burgemeester van de Wielstraat 31, Vlijmen

deze vrijstaande woning aan de Burgemeester van de Wielstraat 31 in Vlijmen heeft echt alles! De woning beschikt onder andere over een luxe open keuken, sfeervolle serre en een moderne badkamer én comfortabele vloerverwarming op zowel de begane grond als de badkamer. Rondom geniet je van een diepe en groene tuin en is er een inpandige garage aanwezig.

De woning is gesitueerd in een kindvriendelijke, groenrijke omgeving. Op steenworp afstand vanaf de woning treft u diverse voorzieningen zoals o.a. sportcentrum "Die Heygrave", met sporthal en zwembad, de bibliotheek, speeltuintje en het nieuwe

gezondheidscentrum. Ook het centrum van Vlijmen met diverse winkels is binnen enkele minuten te bereiken. De diverse uitvalswegen zorgen dat u binnen enkele minuten op de snelwegen bent.

Bijzonderheden:

- Vrijstaand wonen op een royaal perceel;
- Moderne keuken en badkamer (2021);
- Prachtige sfeervolle serre met verwarming;
- Inpandige garage met elektrische roldeur;
- Airco's aanwezig in de hoofdslaapkamer;
- Volwaardige tweede verdieping met potentie voor twee extra slaapkamers;
- Ruime oprit;

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

Vrijstaande woning



Bouwjaar

1993



Woonoppervlakte

125 m²



Perceeloppervlakte

476 m²



Slaapkamers

3



Energie label

B

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 725.000 k.k.

Bij binnenkomst in deze nette woning valt direct het overvloed aan lichtinval op. De woonkamer is fraai afgewerkt en dankzij de lichte kleurstellingen een bijzonder aangename ruimte. De praktische indeling maakt het mogelijk zowel een ruime zithoek – bijvoorbeeld met een royale hoekbank en diverse stoelen – als een grote eethoek te creëren. De eetkamer grenst direct aan de keuken, wat zorgt voor een fijne verbinding tijdens gezellige avonden met familie en vrienden.

"Licht, ruim en helemaal instapklaar"

De luxe open keuken is eveneens voorzien van grote raampartijen waardoor er aan alle zijden overvloedig daglicht binnen binnenkomt. Dit zorgt voor een prettig uitzicht. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker-kraan, een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Kortom: van alle gemakken voorzien!

Verder vind je in de verrassend ruime hal een apart toilet met fonteintje en de meterkast.













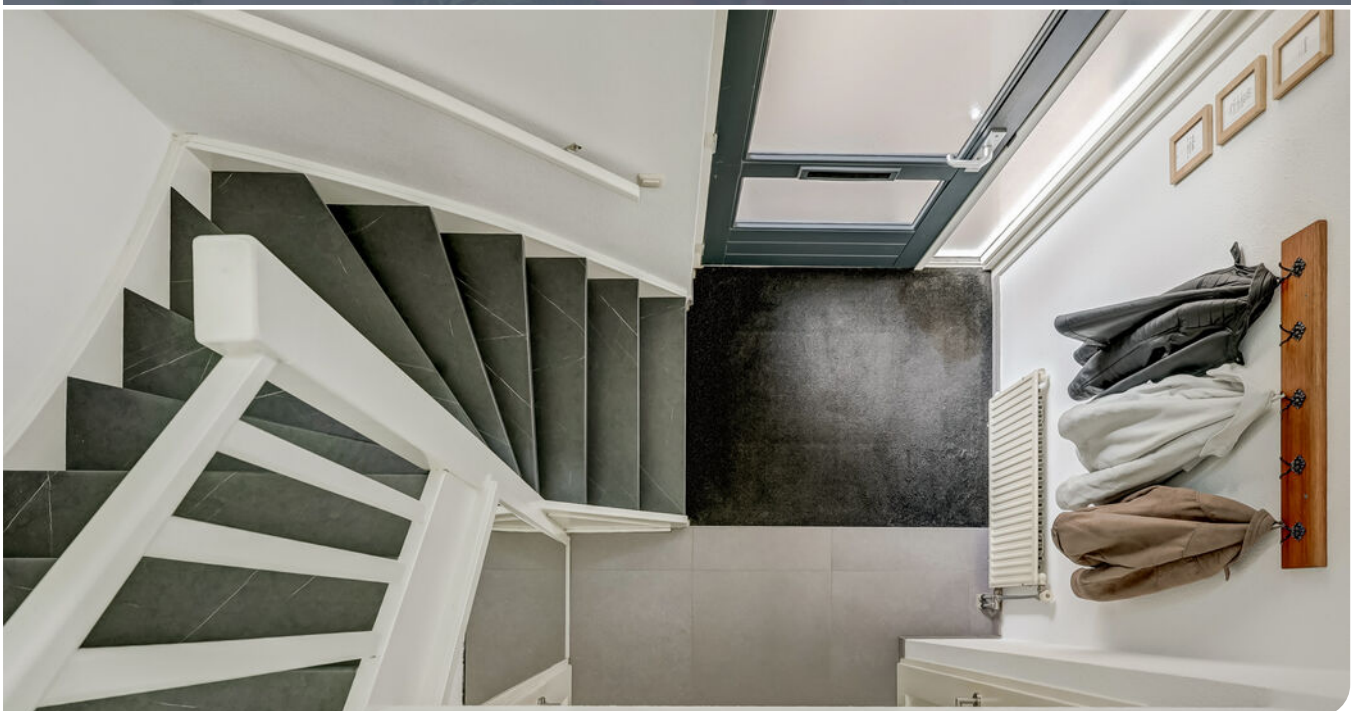






Via de vaste trap bereiken we de eerste verdieping, die beschikt over drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan één zijde van de verdieping en biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed met nachtkastjes. Praktisch is bovendien de brede ingebouwde kast, die veel opbergruimte biedt voor onder andere kleding, schoenen en overige spullen. Aan de andere zijde bevinden zich twee identieke kamers, ideaal als tweede en derde slaapkamer, maar ook perfect te gebruiken als werkkamer, kastenkamer of extra bergruimte.

De modern afgewerkte badkamer is voorzien van neutraal, licht tegelwerk en luxe sanitair. Hier vind je een ruime inloopdouche inclusief nisje, een ligbad, een wastafel met meubel en een toilet. Dankzij de ramen valt hier ook veel natuurlijk daglicht binnen, terwijl de inbouwspots 's avonds voor sfeervolle verlichting zorgen.













Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar een ruime overloop toegang biedt tot twee kamers aan weerszijden. Op dit moment dienen deze kamers als praktische opslagruimte en huisvesten ze de CV-installatie, evenals de aansluitingen voor wasmachine en droger. Toch bieden deze ruimtes veel potentie: met de plaatsing van een dakkapel kunnen hier twee extra slaapkamers worden gerealiseerd.





De woning beschikt op de begane grond over een inpandig te bereiken garage met aansluitende berging. De garage is voorzien van een elektrische roldeur, waardoor eenvoudig toegang vanuit de voorzijde mogelijk is. Hier is niet alleen plek voor een auto, maar ook voor fietsen, kleine voertuigen en tuingereedschap. Het dak van de garage is recent vernieuwd (2021) en kan dus weer jaren mee.

Vanuit de garage is de extra berging bereikbaar, ideaal als bijkeuken of opslagruimte. Dankzij de praktische indeling zijn er bovendien volop andere mogelijkheden: zo kan deze ruimte worden ingericht als speelkamer voor de kinderen of als rustige thuiswerkplek.

De begane grond wordt compleet gemaakt door een prachtige aangebouwde houten serre met glazen schuifpui. Deze sfeervolle ruimte is zowel via de woonkamer als de garage te bereiken en is voorzien van een warmtelamp, waardoor je hier ook in de koudere maanden comfortabel kunt vertoeven.

Dankzij de lichtkoepel en grote ramen voelt de serre als een ideale verlenging van de woon- en zitkamer, met volop daglicht en een prachtig uitzicht over de diepe tuin. Er is voldoende ruimte voor een royale loungeset, maar ook een grote tuintafel met stoelen past hier moeiteloos. De serre is volledig afsluitbaar en vormt zo een knusse plek om het hele jaar door van je woning en tuin te genieten.

De buitenruimte rondom deze vrijstaande woning is royaal, gelegen op een perceel van maar liefst 476 m². De brede en diepe achtertuin loopt over in het groen, wat niet alleen een prettige uitstraling geeft, maar ook zorgt voor een heerlijk buitenklimaat tijdens de warmere maanden. Er is voldoende ruimte voor kinderen om te spelen en voor huisdieren om vrij rond te lopen. Aan de achterzijde van het perceel kun je eenvoudig een lig- en zitplek creëren, zodat je op ieder moment van de dag van de zon kunt genieten. Tevens is er een praktisch houten tuinhuis aanwezig, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere benodigdheden.











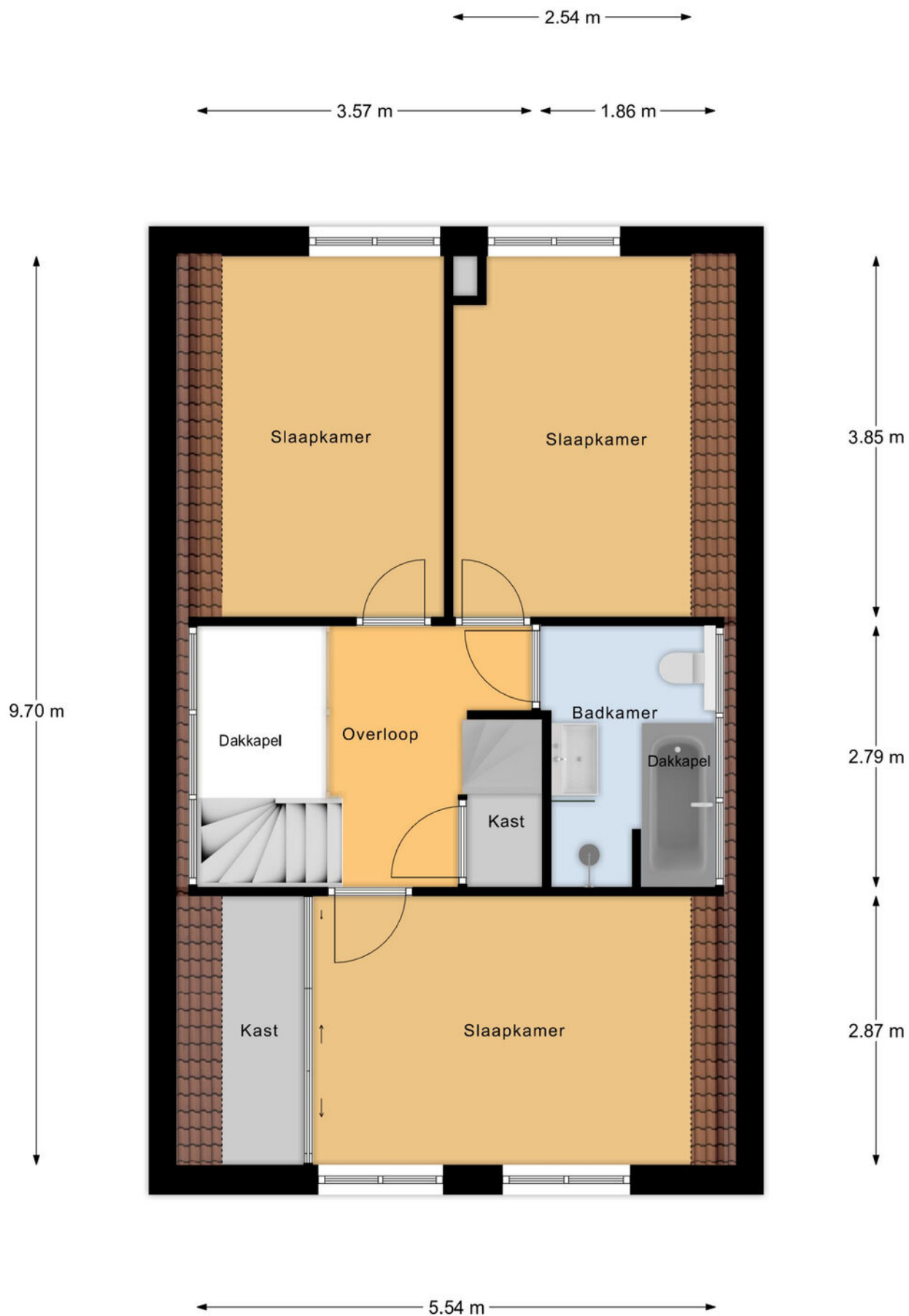




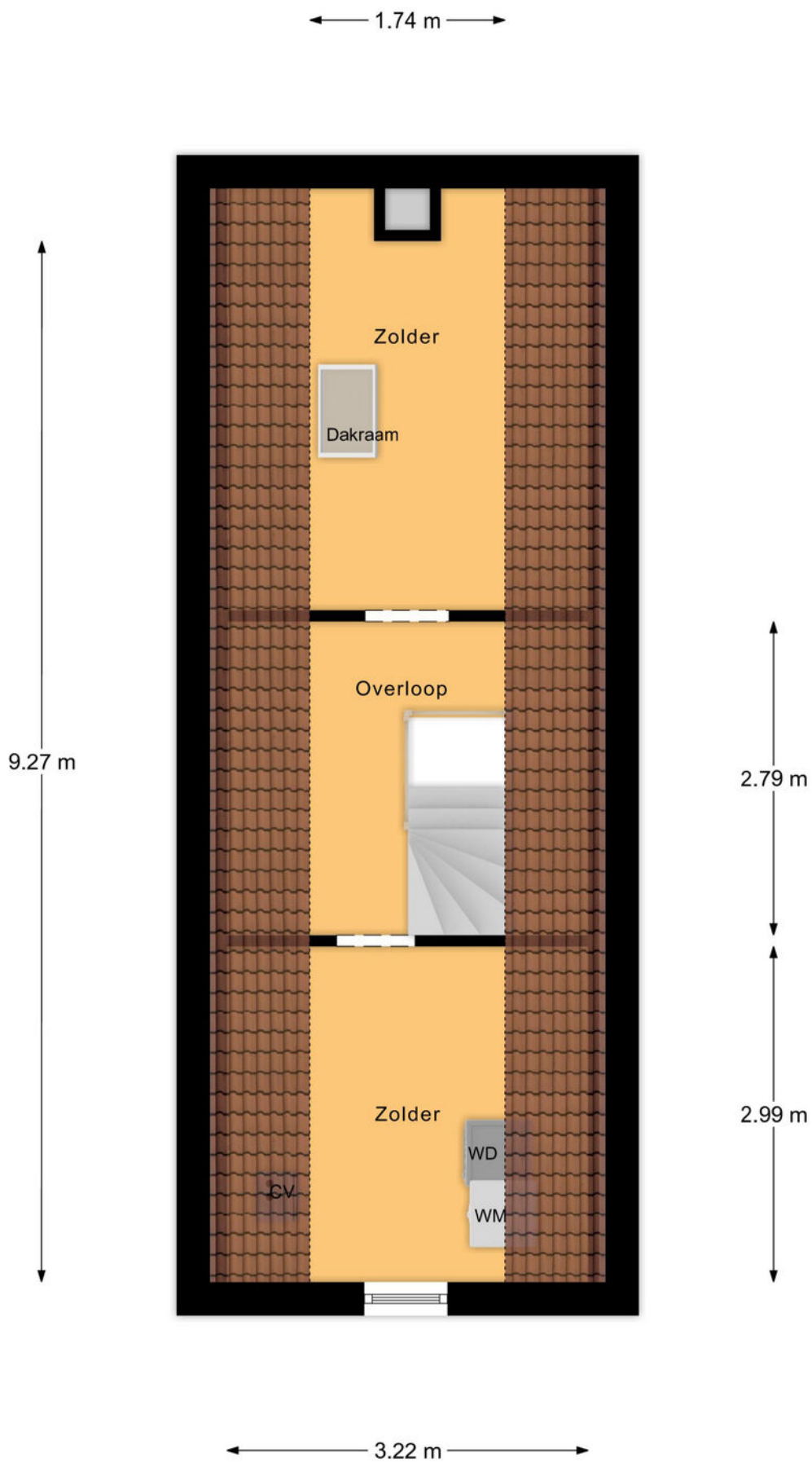




Begane Grond

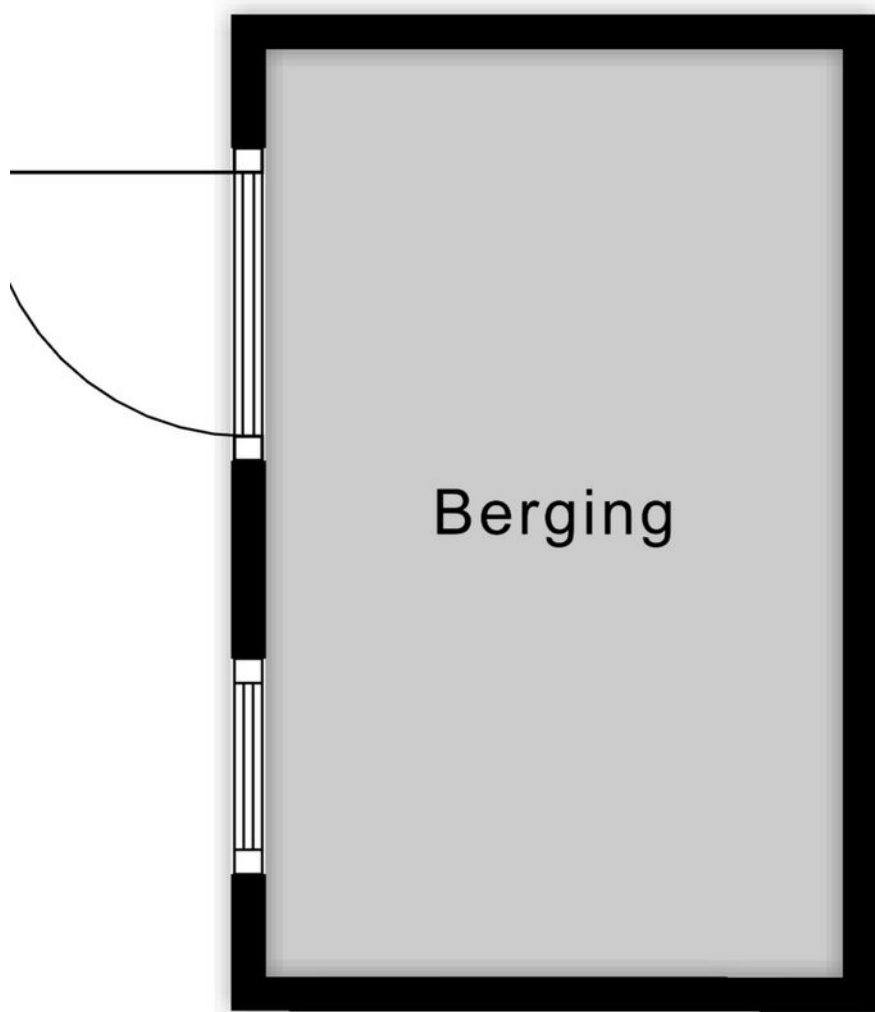


1e Verdieping



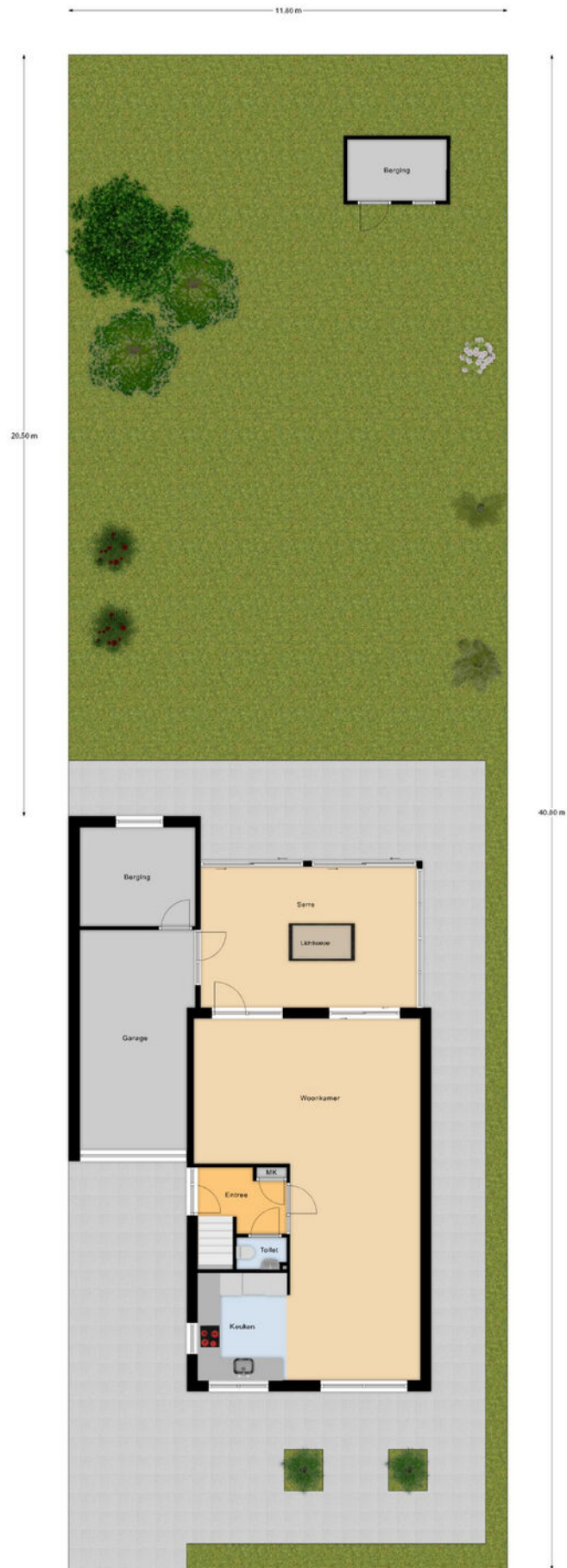
2e Verdieping

← 1.66 m →

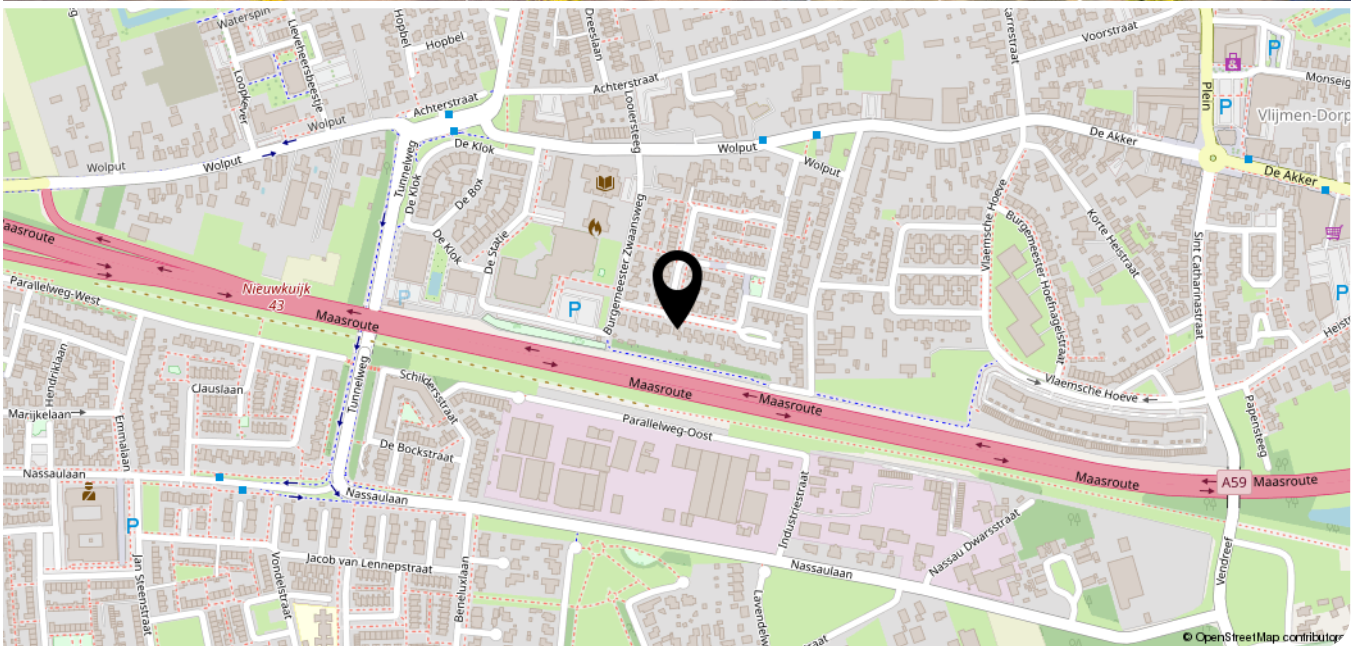


↑
2.67 r
↓

Berging



Begane Grond Tuin



AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

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
St.-Elisabethstraat 48
Marijkestraat 9

5151 BR
5223 DN
5261 VN
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



Jeroen van Haaren
Register Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Amber Pool
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Daphne Nieuwenhuizen
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken

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
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

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

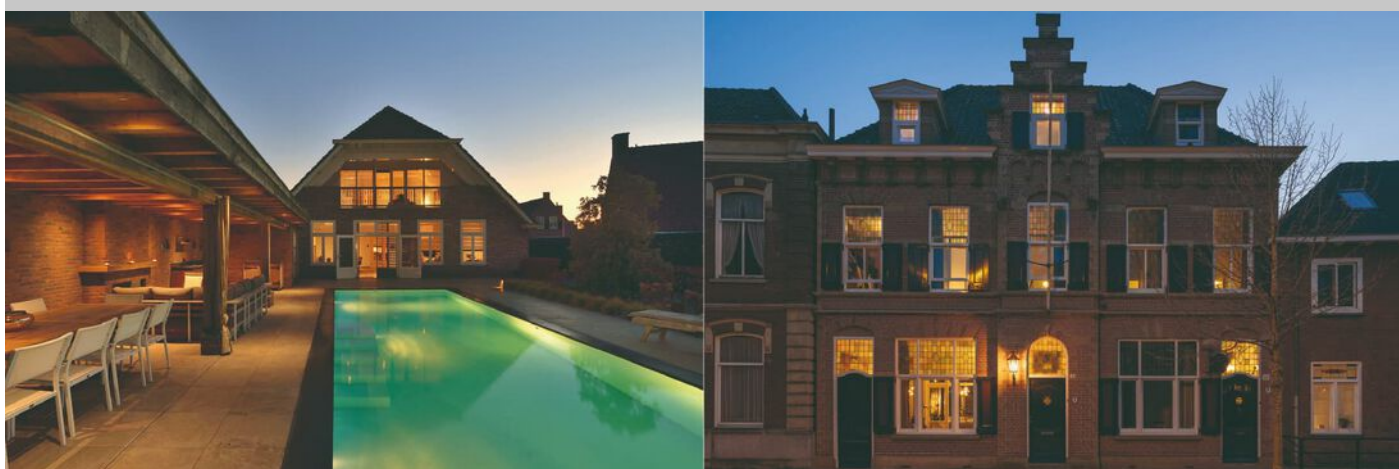
info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars



QUALIS, EEN EXCLUSIEF LABEL VOOR
verkoop en aankoop van villa's en landhuizen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

