

# (t)HUIS

Onze Lieve Vrouweschutsstraat 17

Vlijmen



**Goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers!**



**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

Onze Lieve Vrouweschutsstraat 17, Vlijmen

Welkom in deze ruime en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning gelegen in de luwte van het centrum van Vlijmen. Met vier slaapkamers, energielabel A en een royale achtertuin is dit de plek voor het hele gezin of iedereen die zoekt naar een combinatie van rust, ruimte en comfort.

Deze instapklare woning biedt niet alleen ruimte en comfort, maar is ook helemaal klaar voor de toekomst. Met maar liefst 25 zonnepanelen op het dak geniet je van lage energiekosten en een duurzame levensstijl.

Op de oprit is voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren, ideaal voor gezinnen of gasten.

## 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

2-onder-1kapwoning



### Bouwjaar

1990



### Woonoppervlakte

127 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

228 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

4



### Energielabel

A

### Extra

25 zonnepanelen

### Vraagprijs

€ 575.000 k.k.

Binnenkomend via de voordeur betreed je een verzorgde entreehal met toegang tot de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de royale woonkamer. De hele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming én een strakke vloer die naadloos doorloopt naar het terras buiten – een stijlvol geheel dat binnen en buiten visueel verbindt.

De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen, die zijn voorzien van screens voor zonwering en privacy. De ruimte leent zich uitstekend voor zowel een gezellige zithoek als een grote eettafel – perfect voor ontspannen avonden met familie of vrienden. Een praktische berging in de woonkamer biedt extra opbergruimte voor spullen die je graag uit het zicht houdt.

*"Een stijlvol geheel dat binnen en buiten visueel verbindt"*

De open keuken is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien: een elektrische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser én een luxe ingebouwde koffiemachine maken koken en genieten hier extra comfortabel.

Aansluitend bevindt zich de garage, die niet alleen extra bergruimte biedt, maar ook voorzien is van aansluitingen voor een wasmachine en droger. Een keukenblok met spoelbak maakt deze ruimte extra praktisch – ideaal voor hobby's of klussen. Tot slot is er boven de garage nog een ruime vliering voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.











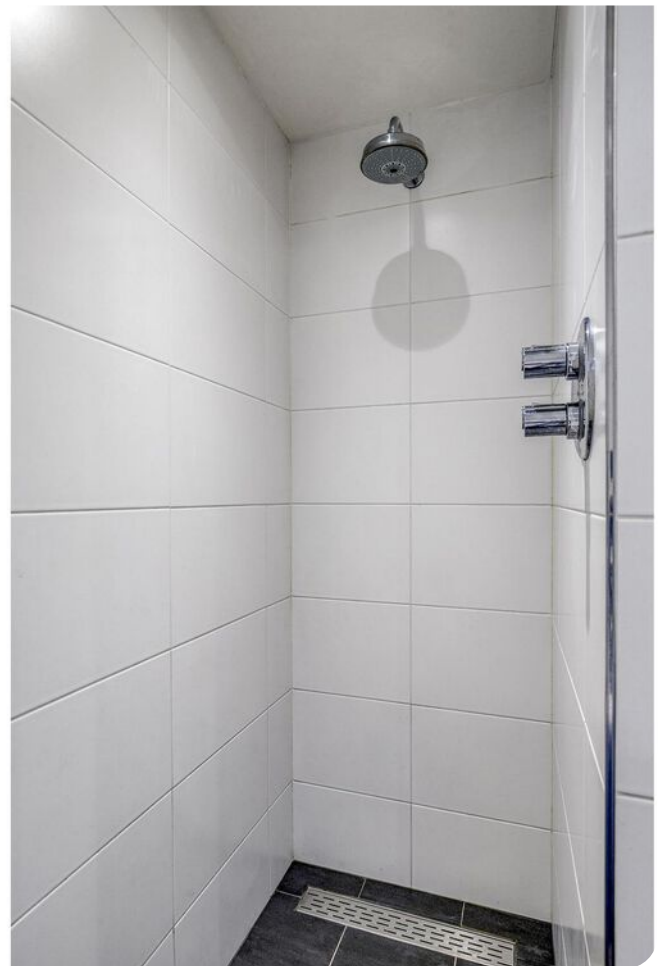


### Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de badkamer. Extra prettig is de airconditioning op de overloop en de screens in elke ruimte op de 1e verdieping. Waardoor het tijdens warme zomerdagen aangenaam koel blijft op de bovenverdieping. Op de overloop vind je een vaste kast, ideaal voor extra opbergruimte.

De hoofdslaapkamer is heerlijk ruim en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Met genoeg plaats voor een groot bed, een royale kledingkast en misschien zelfs een leeshoek of werkplek. De twee overige slaapkamers zijn ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De badkamer is modern en volledig betegeld. De badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche met regendouche, een toilet, een wastafel en vloerverwarming. Zo begin en eindig je de dag in alle comfort.









### Tweede verdieping

De vaste trap leidt je naar de tweede verdieping waar je uitkomt in een ruime slaapkamer. Dankzij het dakraam valt er een fijne hoeveelheid daglicht binnen waardoor de ruimte aangenaam aanvoelt. Of je deze kamer nu gebruikt als extra slaapkamer, thuishantoor of hobbyruimte, de mogelijkheden zijn eindeloos. De inbouwkasten zorgen voor extra opbergruimte zonder dat het ten koste gaat van de leefruimte. Daarnaast is op deze verdieping ook de cv-ketel geplaatst.







### Achtertuint

De ruime achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven met vrienden en familie. Dankzij de ligging op het oosten begin je de dag hier in alle rust met de zon op je gezicht. Langs de achtergevel van de woning loopt een luifel over de volledige breedte van de woning die zorgt voor beschutting tegen de felle zon. Zo zit je hier altijd comfortabel. Achterin de tuin vind je een houten berging die is voorzien van elektra, ideaal voor het opbergen van tuinmeubels of gereedschap. Tot slot een groot pluspunt is de achtergelegen poort, die directe toegang biedt tot de parkeerplaats van nabijgelegen winkels – altijd een plekje voor je auto en handig voor de dagelijkse boodschappen.

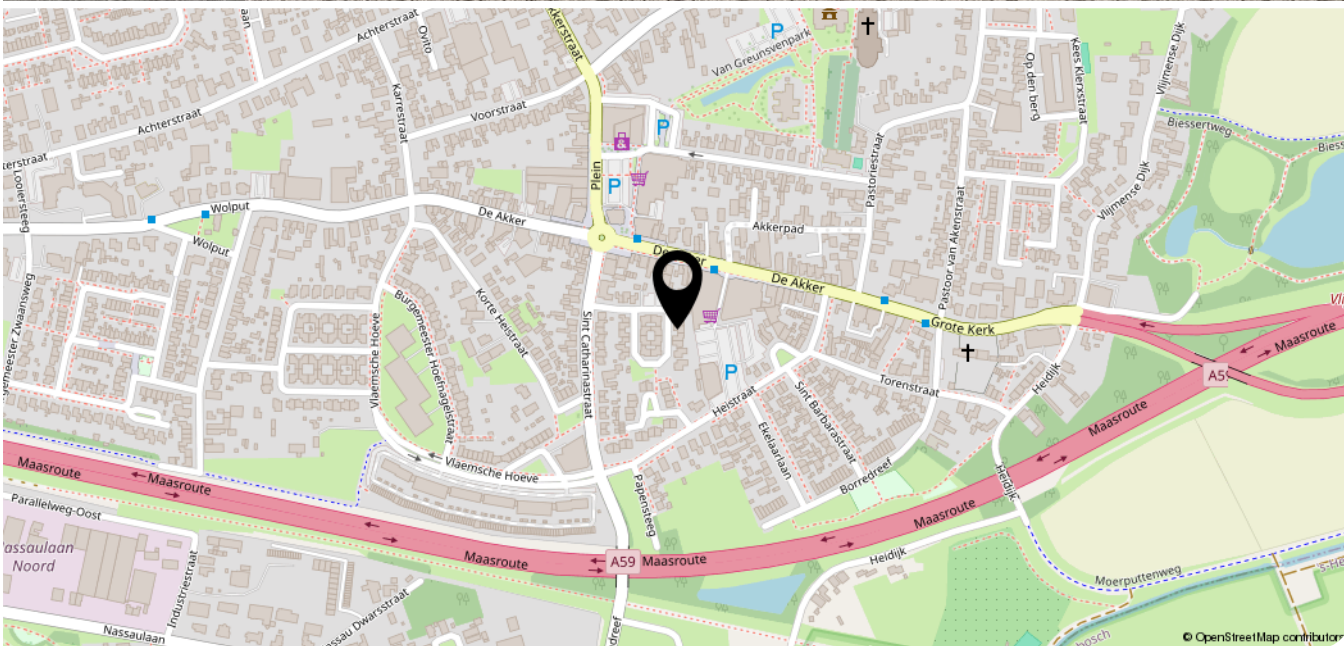




# Locatie

Vlijmen

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het gezellige centrum van Vlijmen. Alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels en eetgelegenheden zijn op loopafstand te vinden. Moet je de stad in? De A59 ligt vlakbij waardoor je in nog tien minuten in het bruisende hart van 's-Hertogenbosch bent.

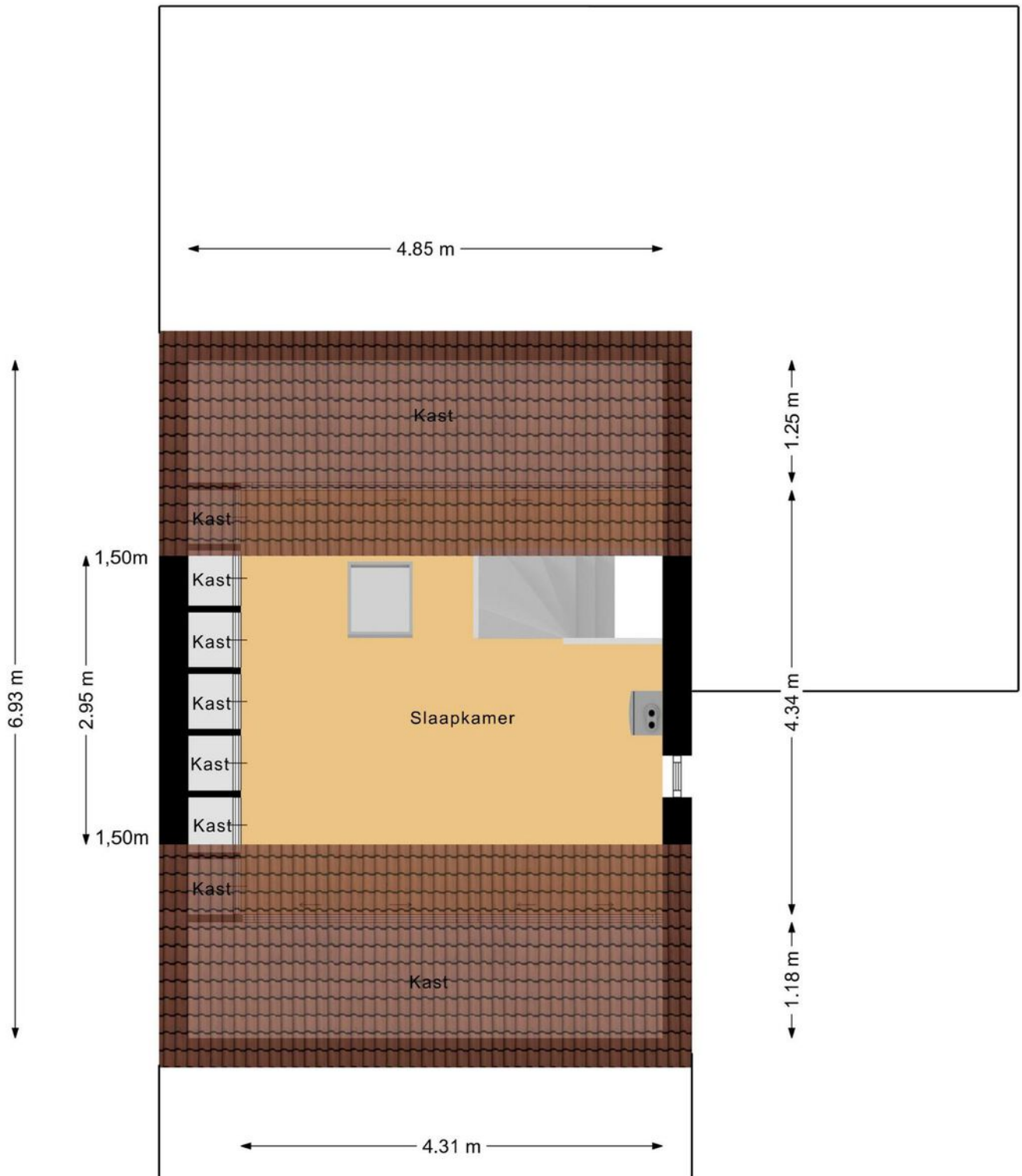




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



← 1.81 m →



↑ 3.16 m ↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheken

# WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Koen Lantsheer  
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 [info@amb-makelaars.nl](mailto:info@amb-makelaars.nl) of  
telefonisch **073 711 37 00**.



**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)

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheken

## AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 15 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze makelaars zijn allen gecertificeerde register makelaar - taxateurs 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 hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring.

### Onze Lieve Vrouweschutsstraat 17

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?  
Neem dan contact op met uw makelaar.

Bel 073 - 711 37 03

## Ons *team*



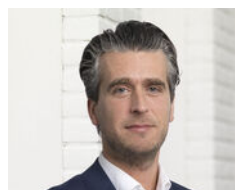
**Nienke van Gogh**  
NVM Makelaar/Taxateur



**Koen Lantsheer**  
NVM Makelaar/Taxateur



**Luuc van Zeeland**  
NVM Makelaar/Taxateur



**Robert-Jan van Dieperbeek**



**Bjorn Kreemers**  
Vastgoedadviseur



**Esmée Poot**  
Assistent Register Makelaar  
Taxateur A-RMT



**Petra van de Braak**  
Assistent Register Makelaar  
Taxateur A-RMT



**Rick van Zanten**  
Vastgoedadviseur



**Joyce Verstappen**  
Assistent makelaar



**Ron Kabalt**  
Financieel adviseur  
AMB Hypotheken



**Elisa Pijnenborg**  
Commercieel medewerker



**Anne Lemmens**  
Commercieel medewerker



**Marcha van de Water**  
Commercieel medewerker



**Daisy Verhallen**  
Administratief medewerker



**Sharon Sanders**  
Commercieel medewerker

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheeken

# 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.ambhypotheeken.nl](http://www.ambhypotheeken.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)

**AMB**  
makelaars



## AMB IS QUALIS MAKELAAR

Qualis is hét landelijke netwerk bestaande uit 50 zelfstandige makelaarskantoren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve huizen en appartementen in het hogere marktsegment. Allemaal makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

### Stille verkoop

Wilt u uw woning met volledige privacy verkopen, in alle rust? Wij noemen dat 'stille verkoop'. Geen opvallend bord in de tuin en geen vermelding op Funda. Desondanks besteden we evenveel zorg en aandacht aan uw woning als bij een reguliere verkoop. Afhankelijk van uw wensen presenteren we uw woning in het 'verborgen' aanbod op

Qualis.nl en delen het met ons uitgebreide netwerk van zoekers. Indien gewenst kunnen we ook andere doeltreffende marketingkanalen en middelen inzetten. Zo bereikt u precies de zeer geïnteresseerde doelgroep die u voor ogen heeft.

*Dit is een succesvolle verkoopstrategie waarover we u graag meer willen vertellen.*



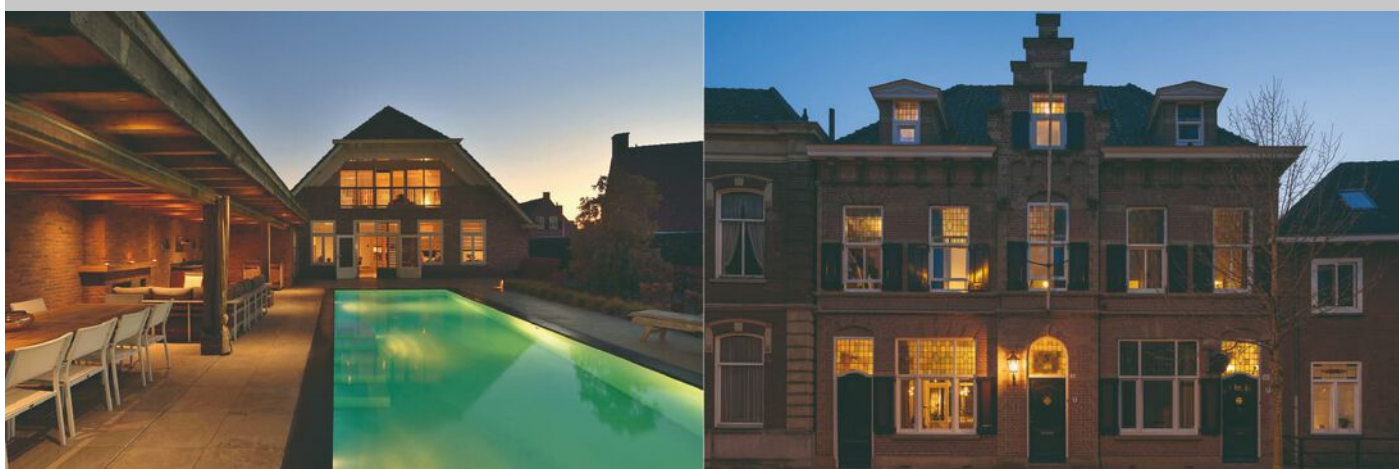
Bekijk ons exclusieve aanbod op [WWW.QUALIS.NL](http://WWW.QUALIS.NL)



**AMB**  
*makelaars*



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



Bekijk ons exclusieve aanbod op [WWW.QUALIS.NL](http://WWW.QUALIS.NL)

