

(t)HUIS

Esscheweg 82

Vught



Unieke vrijstaande woonboerderij met multifunctioneel bijgebouw!



AMB
makelaars

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

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

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

ETALAGEKANTOOR VLIJMEN
Plein 27
5251 AS Vlijmen

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Esscheweg 82, Vught

Unieke vrijstaande woonboerderij met multifunctioneel bijgebouw gelegen op een ruim bemeten perceel binnen de bebouwde kom van Vught.

Welkom bij deze buitengewone woonbeleving aan de Esscheweg 82, Vught. Deze vrijstaande woonboerderij ligt op korte afstand van het Moleneindplein en daarmee nabij winkels en scholen. Hoe bijzonder is dat, een woonboerderij gewoon in een woonwijk. Je kunt je vast voorstellen dat een dergelijk unieke woning zelden beschikbaar komt voor verkoop. De huidige bewoners wonen hier dan ook al sinds 2001. 2001.

De woning is dermate groot met veel verschillende ruimtes, dat een goede indruk van het geheel tot stand komt tijdens een bezichtiging. Derhalve een beknopte omschrijving van de indeling van de woning.

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 03*



Type

Vrijstaande woning



Bouwjaar

1957



Woonoppervlakte

399 m²



Perceeloppervlakte

1017 m²



Slaapkamers

5



Energie label

C

Bijgebouw bouwjaar

ca. 1990

Vraagprijs

€ 1.295.000 k.k.

**- Bankgarantie of waarborgsom
10% is van toepassing.**

- Oplevering in overleg.

Begane grond:

U betreedt de woning via een ruime entree/hal met een marmeren vloer. Vanuit hier is toegang tot de 2 woonkamers, toiletruimte, bijkeuken en de slaapkamer.

De sfeervolle zitkamer met haard aan de voorzijde van de woning heeft een fijn zicht op de voortuin / oprit.

Er is een ruime eetkeuken met tuinzicht in de uitbouw gerealiseerd. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur.

De tweede woonkamer is tuin gericht en is voorzien van een leistenen vloer (met vloerverwarming) en uitgerust met een haard voor de sfeervolle avonden.

De woning biedt vele mogelijkheden door de ruime opzet.

De slaapkamer met aangrenzende badkamer zijn ruim van opzet. Vanuit de slaapkamer is een inloopkast gerealiseerd. De badkamer voorziet in een ligbad, douche en wastafel. De separate toiletruimte is zowel vanaf de hal als badkamer te bereiken.

Er is een ruime bijkeuken met aangrenzend een toilet en doucheruimte. De aansluitingen voor de witgoedaansluitingen zijn netjes weggewerkt in een inbouwkast.

Tot slot is er een zeer ruime hobby/werkruimte welke is voorzien van een berging. Zowel vanaf de berging als de hobby/werkruimte is er toegang tot de naast gelegen Leeuwerikstraat.











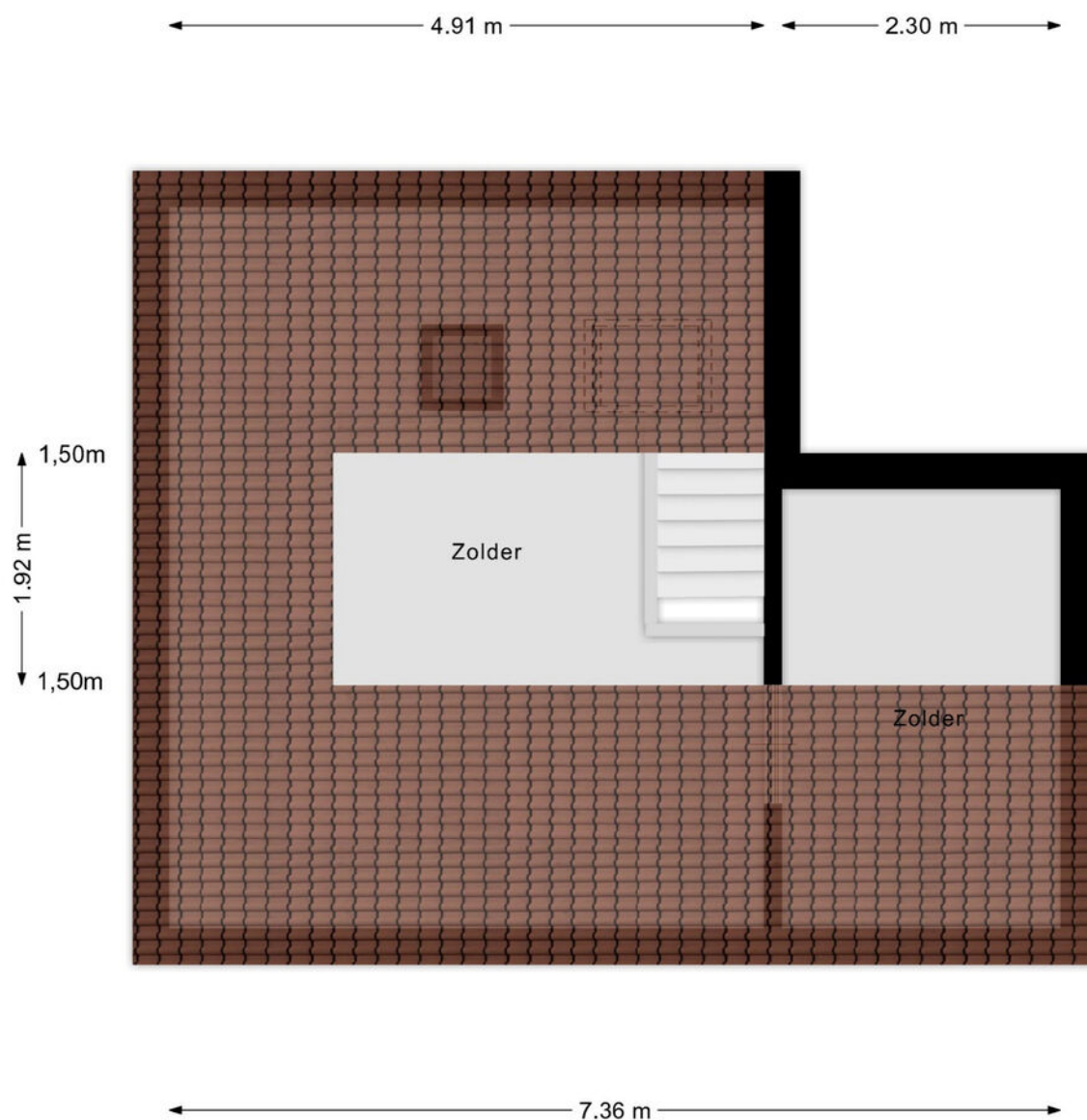






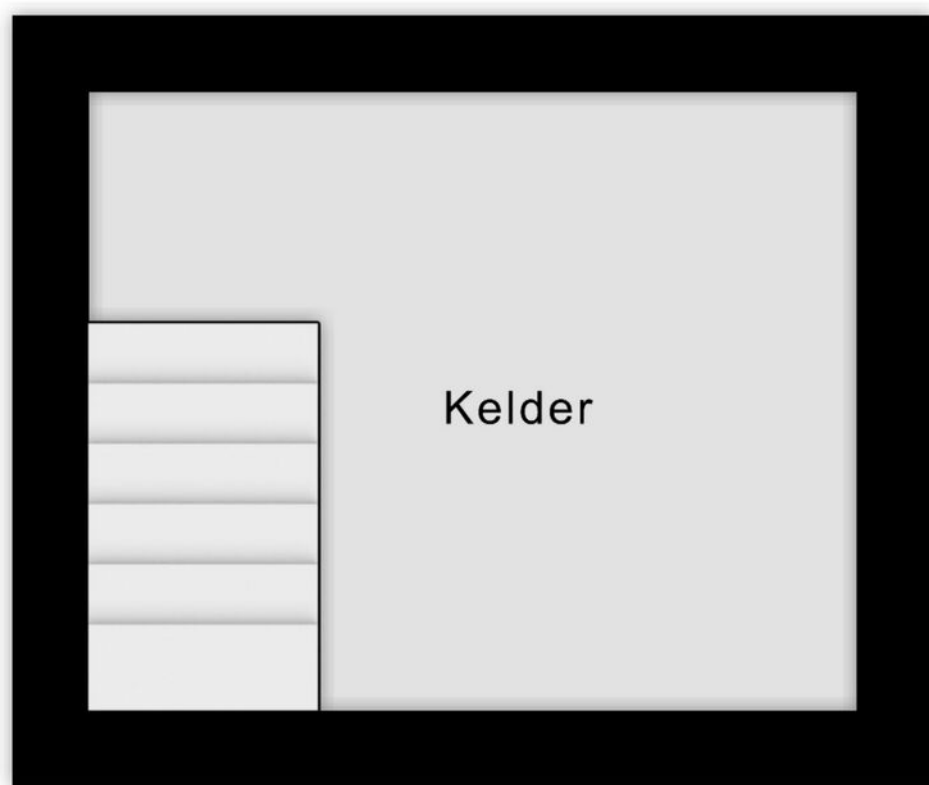






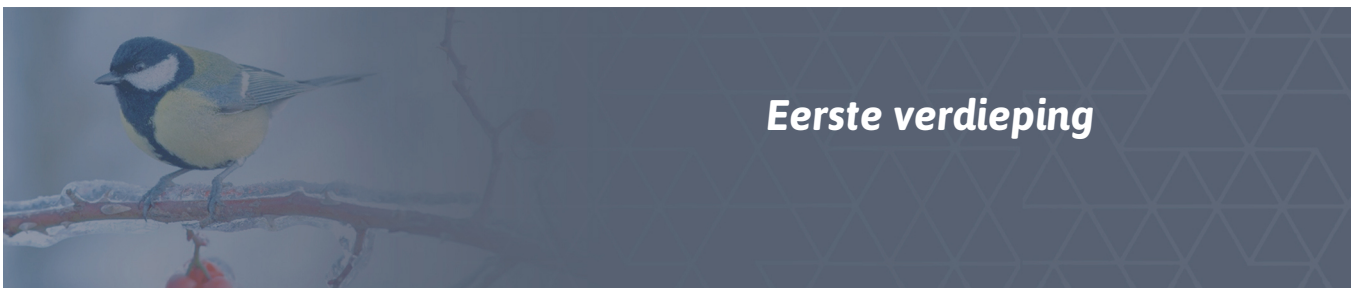
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

3.01 m



2.42 m

1 de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Eerste verdieping:

De eerste verdieping is bereikbaar via twee trapopgangen. Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een grote overloop, ontspanningsruimte, het toilet en diverse kast- en bergingsruimtes.

Zolder:

Via een vaste trap is de royale zolder/berging toegankelijk, welke mogelijkheden biedt voor extra slaapkamers.







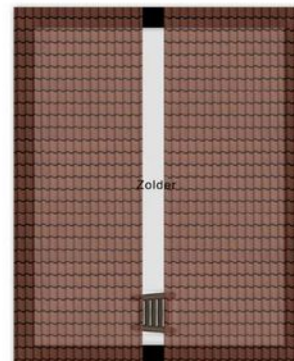




0.56 m 3.12 m 6.29 m 0.66 m

1,50m 7.34 m 1,50m

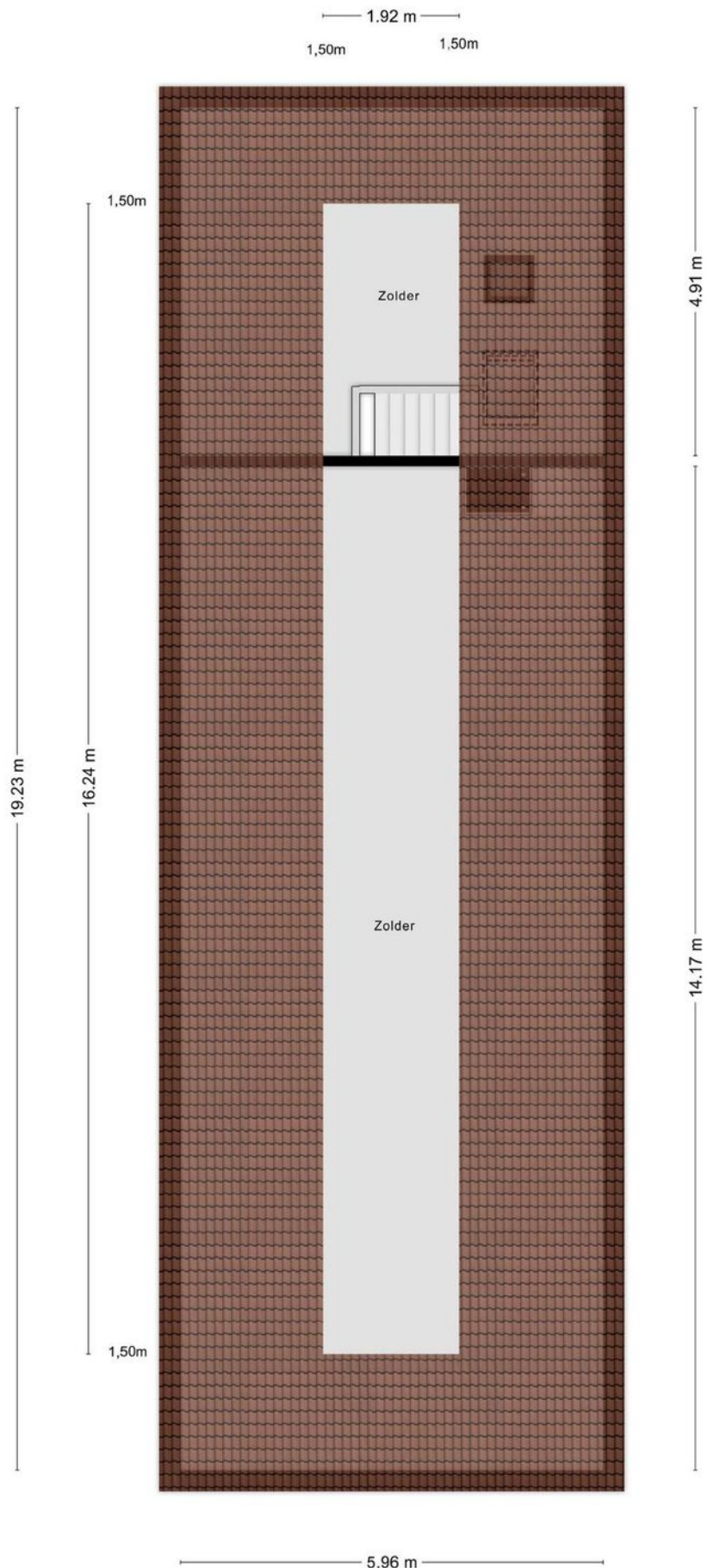
3.67 m



1,50m 1,50m

9.51 m

10.93 m





Bijgebouw / praktijkruimte

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een vrijstaand bijgebouw met eigen entree, perfect voor een aan huis gebonden beroep of hobby. Uiteraard ook om te bouwen tot garage. Met een netto vloeroppervlakte van 80 m² en een inhoud van circa 300 m³ biedt deze ruimte talloze mogelijkheden. Het bouwjaar is circa 1990, en het omvat een entree/hal, toiletruimte, en drie werkruimtes (vrij in te delen). Boven de gehele ruimte bevindt zich een berging.





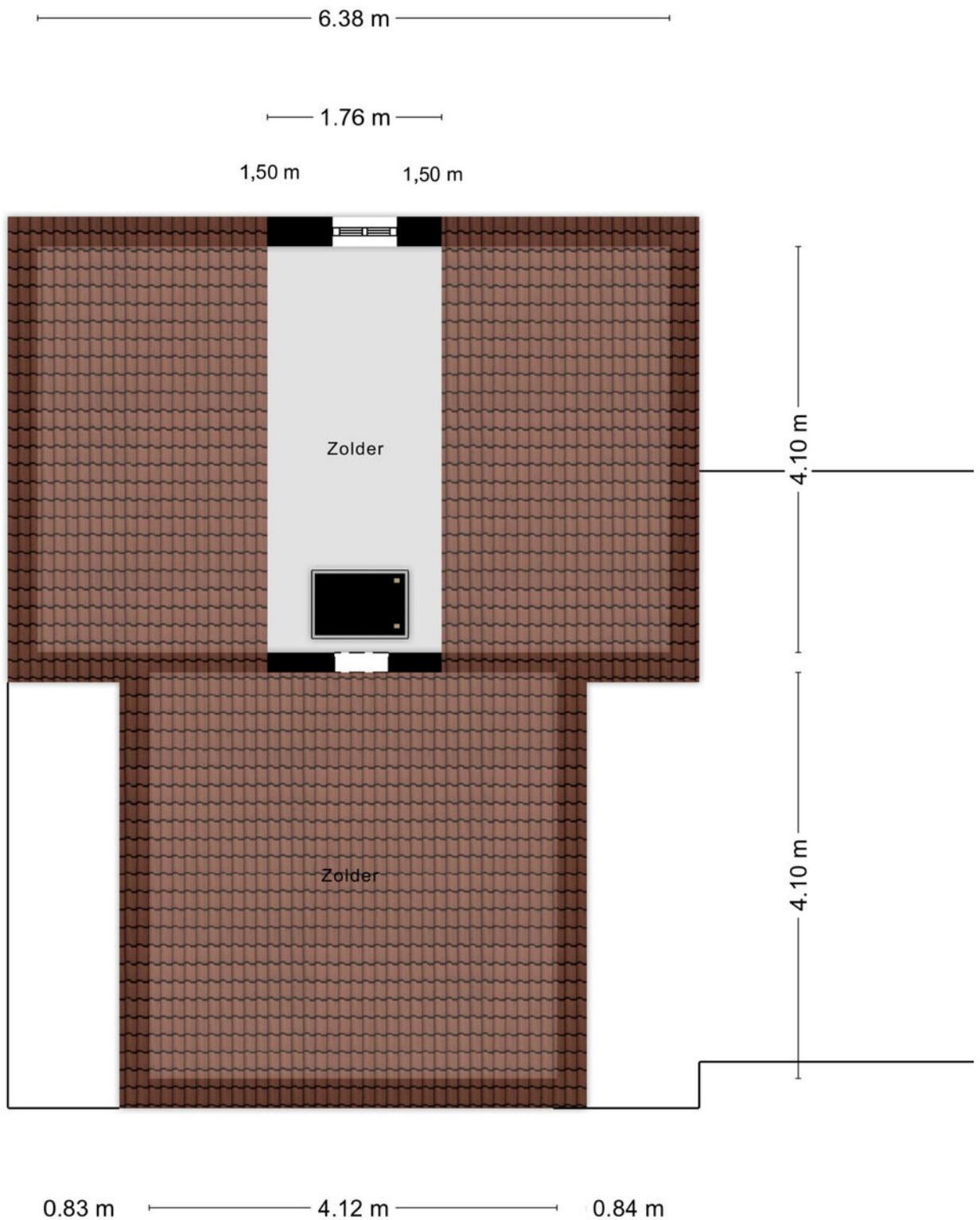








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Buitenleven











Geniet van de fraai aangelegde achtertuin op het westen en zijtuin op het zuiden. De woning biedt een ruime en fijn besloten achtertuin waardoor de privacy gewaarborgd is. De grote poort naar de Leeuwerikstraat biedt de mogelijkheid om met auto of aanhanger achter het huis te komen. De voortuin is erg ruim van opzet en biedt in de huidige vorm plaats aan meerdere auto's.

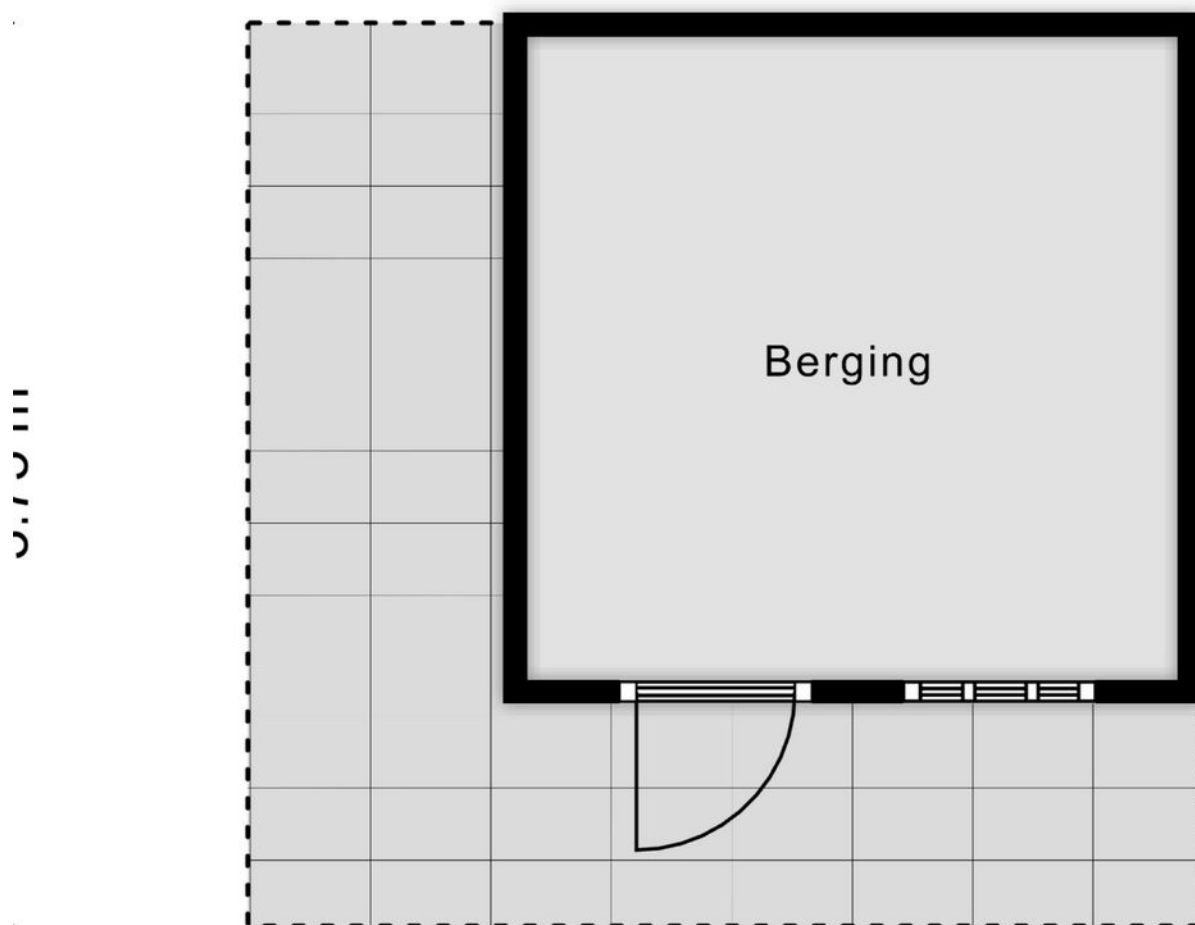


The floor plan illustrates a three-story residential building with a central corridor (Entree) providing access to various rooms. The top floor features a large living area (Woonkamer) with a fireplace, a kitchen (Keuken), and a dining area (Eetkamer). The middle floor includes a bedroom (Slaapkamer), a bathroom (Badkamer), and a study (Bibliotheek). The bottom floor consists of a large living area (Woonkamer), a kitchen (Keuken), and a dining area (Eetkamer). The building also includes a garage (Garage), a storage room (Berging), and a covered parking area (Overkapping). The exterior shows a green lawn, trees, and a paved area labeled 'Parkeringsplaats'.

— 9.90 mm —

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zilver www.zilver.nl

1.06 m 2.70 m

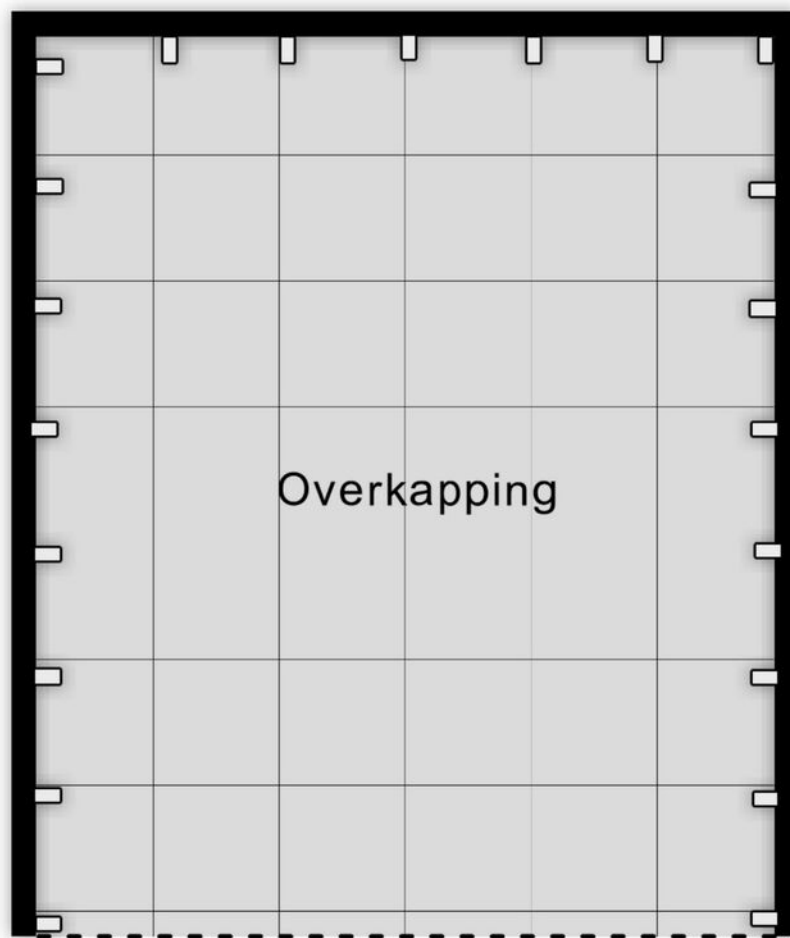


3.96 m

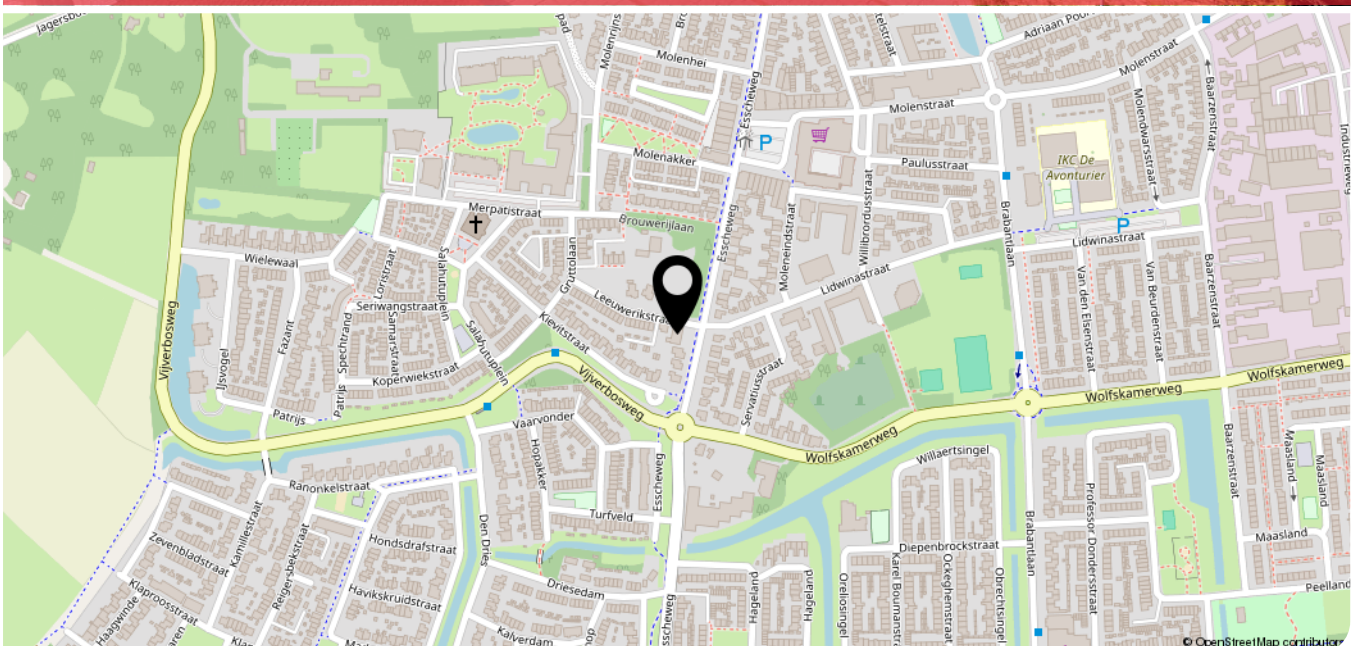
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.93 m

3.57 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







Mogelijkheden

Er zijn mogelijkheden tot het moderniseren dan wel veranderen van de indeling waardoor deze beter past bij de moderne tijd. Denk hierbij aan een grote moderne leefkeuken, luxe badkamer en slaapkamer op de begane grond, een speelkamer etc. (zie variant 1 & 2)

Daarnaast heeft de woning de mogelijkheid om gesplitst te worden in maximaal 4 woningen (dit is getoetst bij de gemeente) en is daarmee mogelijk interessant als CPO project voor maximaal 4 partijen. (zie variant 3)



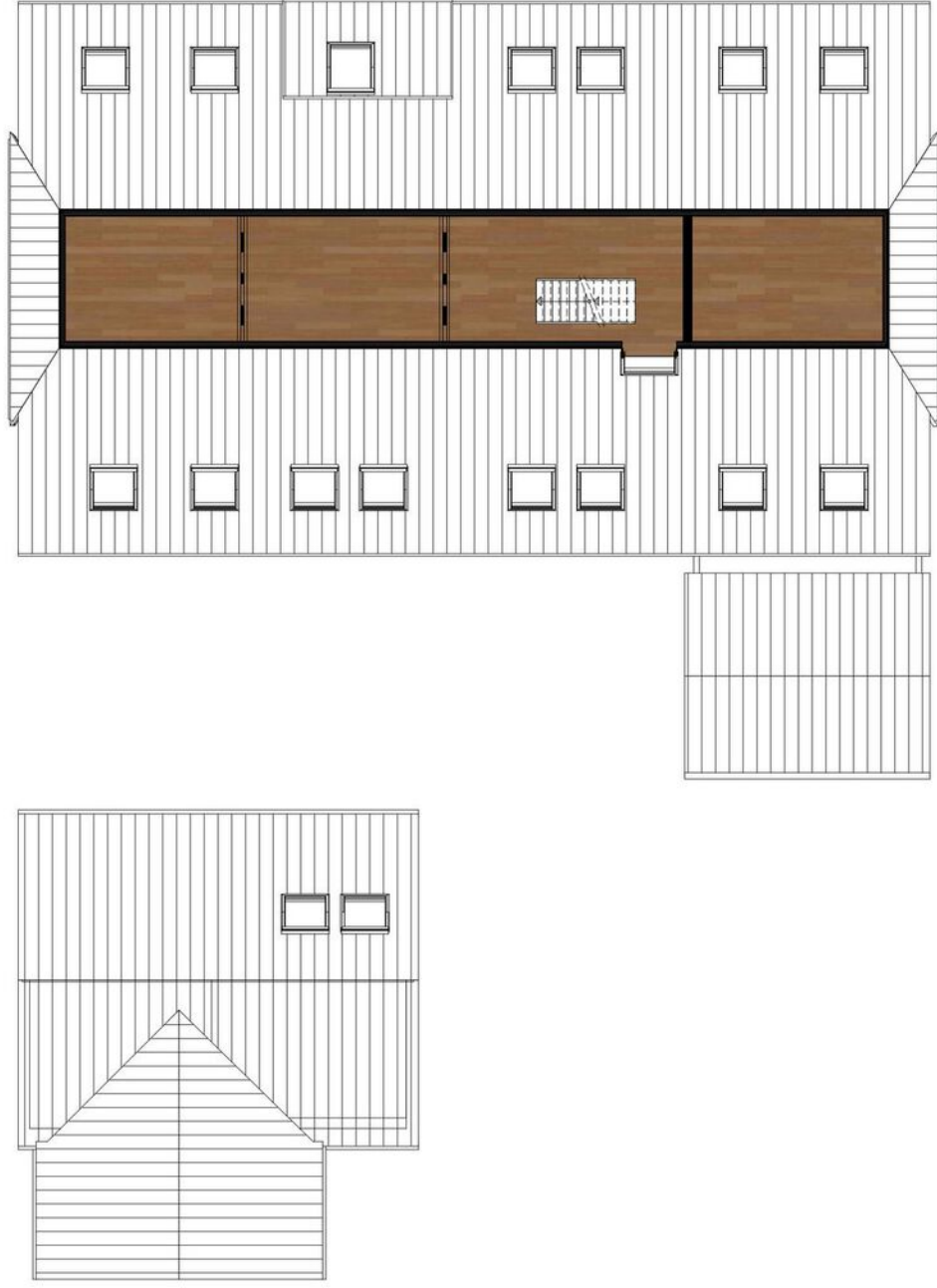
Variant 1



www.studio-vangogh.com | Kempenlandstraat 43, 5262 GK Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com



studio van gogh architecten
www.studio-vangogh.com | Kempenlandstraat 43, 5262 GK Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com



studio van gogh architecten

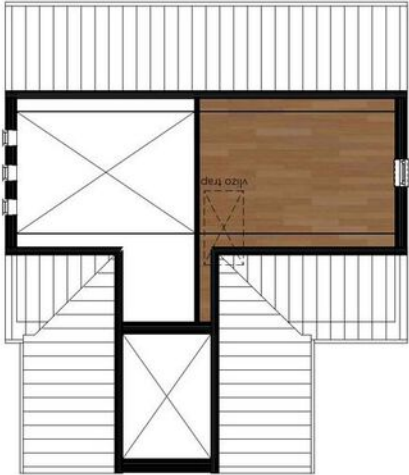
www.studio-vangogh.com | Kempenlandstraat 43, 5262 GK Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com

Variant 2

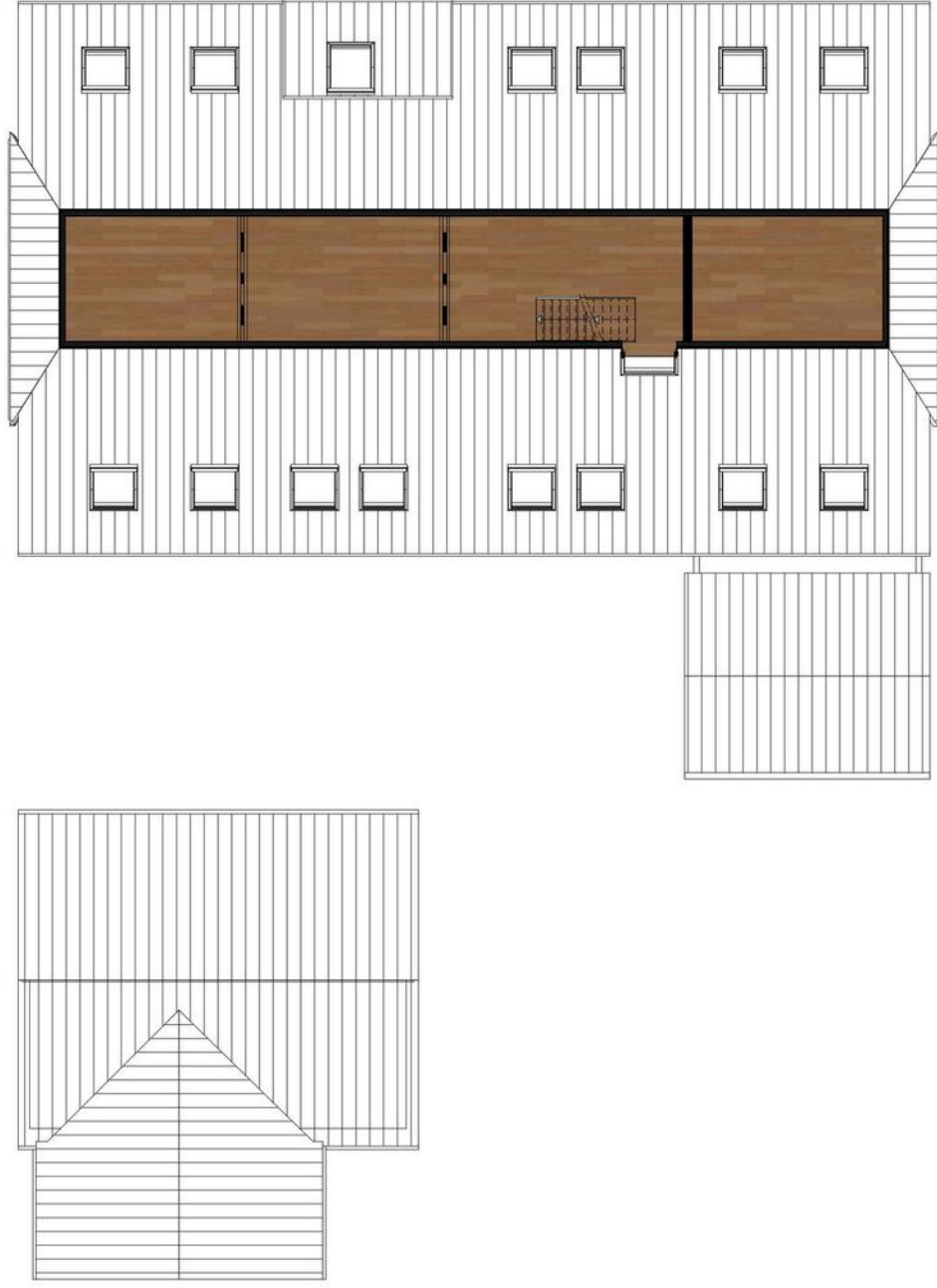


studio van gogh architecten

www.studio-vangogh.com | Kempenlandstraat 43, 5262 GK Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com



www.studio-vangogh.com | Kempenlandstraat 43, 5262 GK Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com



studio van gogh architecten

www.studio-vangogh.com | Kempenlandstraat 43, 5262 GK Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com



Variant 3



alle maten in mm en in het werk controleren

alle rechten voorbehouden aan studio van gogh architecten

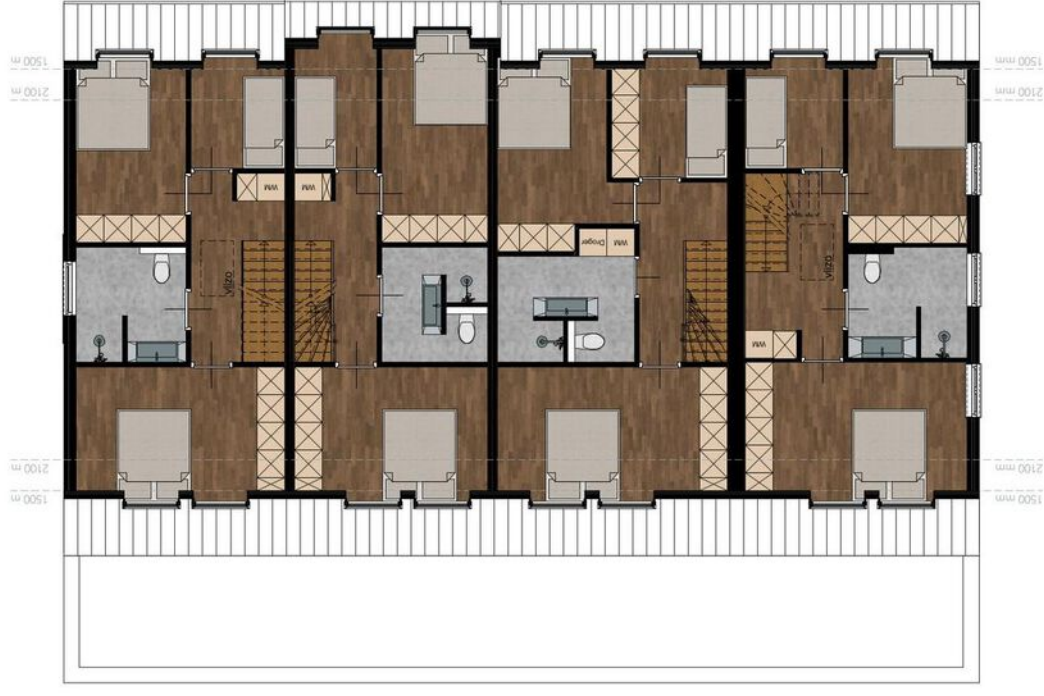
2023-P | **Jeanine en Toon** | van Helmond - Brekelmans | Esscheweg 82 - 5262TX, Vught

VO-NT-02 | plattegrond - begane grond | 1:100 | A3

21-12-2023 | in ontwikkeling | RP/SVG

studio van gogh architecten

www.studio-vangogh.com | Leeuwerikstraat 1, 5262 ZA Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com



alle maten in mm en in het werk controleren

2023-P | **Jeanine en Toon** | van Helmond - Brekelmans | Esscheweg 82 - 5262TX, Vught

VO-NT-03 | plattegrond - 1e verdieping | 1:100 | A3

21-12-2023 | in ontwikkeling | RP/SVG

alle rechten voorbehouden aan studio van gogh architecten

studio van gogh architecten

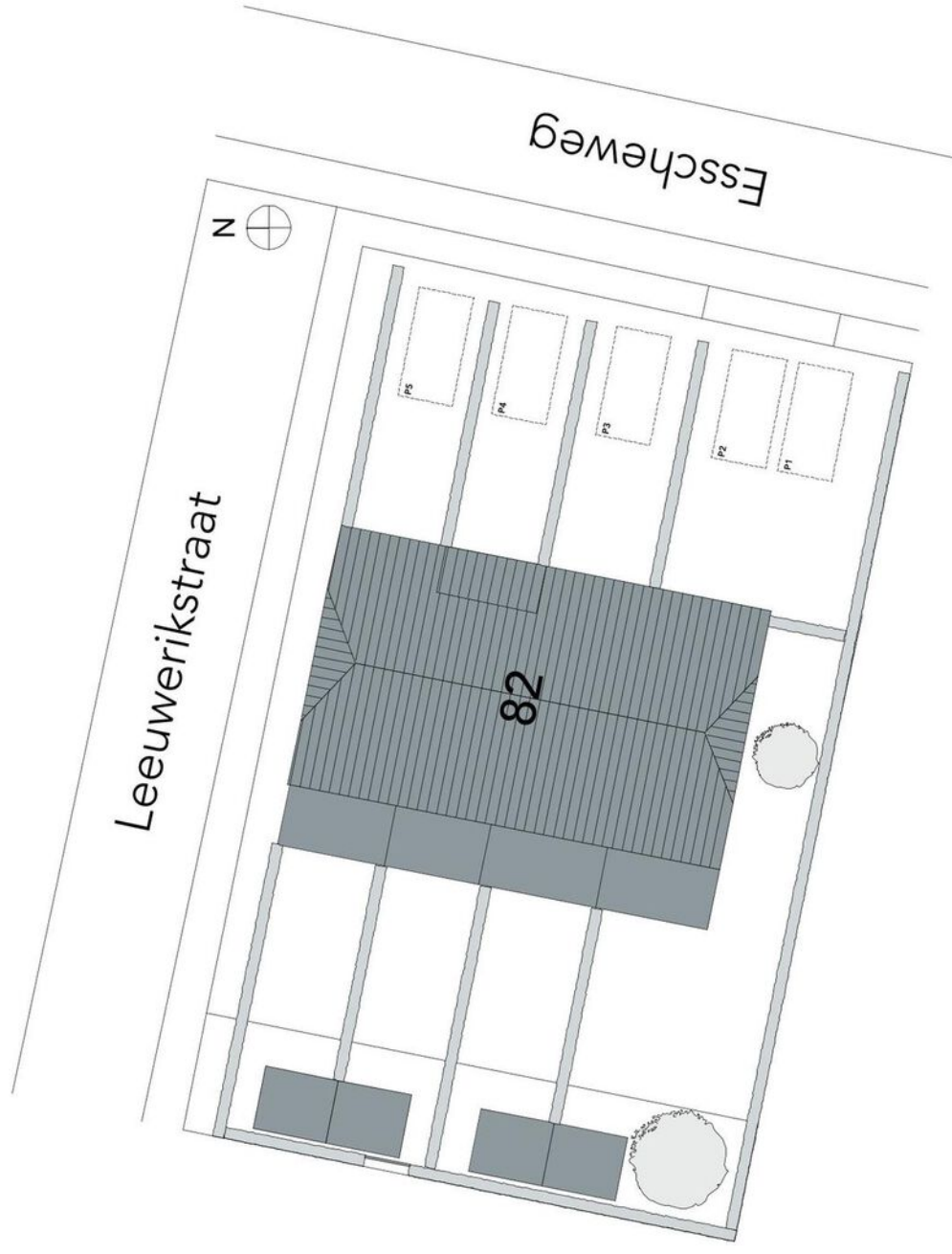
www.studio-vangogh.com | Leeuwerikstraat 1, 5262 ZA Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com



VO-NT-04 | plattegrond - 2e verdieping | 1:100 | A3

21-12-2023 | in ontwikkeling | RP/SVG

www.studio-vangogh.com | Leeuwerikstraat 1, 5262 ZA Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com



alle maten in mm en in het werk controleren

2023-P | **Jeanine en Toon** | van Helmond - Brekelmans | Esscheweg 82 - 5262TX, Vught

VO-NT-02 | **situatie NT** | 1:200 | A3

21-12-2023 | in ontwikkeling | RP/SVG

alle rechten voorbehouden aan studio van gogh architecten

studio van gogh architecten

www.studio-vangogh.com | Leeuwerikstraat 1, 5262 ZA Vught | 073 208 91 11 | shelly@studio-vangogh.com



0 5 10 15 20 25m

12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schaal 1: 500

Vught

E

3290

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

AMB
makelaars

AMB
hypotheken



WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Stefan Kuiten
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 vught@amb-makelaars.nl of telefonisch **073 - 711 37 03**.



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

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

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

ETALAGEKANTOOR VLIJMEN
Plein 27
5251 AS Vlijmen

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

