

(t)HUIS

Nieuwstraat 7

Vught



**Authentieke en volledig gerenoveerde
hoekwoning in Vught!**



AMB
makelaars

AMB VUGHT
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Dorpsstraat 7
Onderwijsboulevard 500
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

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

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Nieuwstraat 7, Vught

In de karakteristieke Nieuwstraat gelegen sfeervolle, authentieke, volledig in stijl gerenoveerde hoekwoning. De woning is in 2009 volledig opnieuw opgebouwd en voorzien van volop luxe en comfort. Een woning als deze komen we niet vaak tegen! Sfeervol verbouwd met ruime woonkamer verdeeld in voor- en tussenkamer en achterin de woning een waanzinnige woonkeuken met Tinello keuken en openslaande deuren naar het terras!

Op de eerste verdieping liggen een ruime slaapkamer, luxe badkamer en een balkon. De tweede verdieping is ingericht met een tweede en derde slaapkamer voorzien van dakkapellen aan weerszijde van de woning en er is nog een ruimte voor de wasmachine en droger.

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

hoekwoning



Bouwjaar

1930



Woonoppervlakte

94 m²



Perceeloppervlakte

120 m²



Slaapkamers

3



Energie label

E

Extra

Authentiek en stijlvol wonen in het oude centrum van Vught!

Vraagprijs

€ 545.000 k.k.

**Bankgarantie of waarborgsom
10% is van toepassing;**

Oplevering in overleg.

Begane grond:

De hal heeft een Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming en glad stucwerk wanden. Vanuit de hal zijn de woonkamer en het toilet bereikbaar. Ook het toilet is luxe afgewerkt met Duravit sanitair en Hans Grohe kraan. De woonkamer en suite heeft een rustiek eikenhouten vloer voorzien van vloerverwarming en is verdeeld in een voor- en achterkamer. De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken (in de uitbouw) en beschikt over een schouw (met mogelijkheid voor houthaard en aanwezigheid van gasaansluiting), en biedt toegang tot de hal en het portaal naar de trap.

De woning is volledig gerenoveerd en is voorzien van alle benodigde luxe en comfort om heerlijk te kunnen wonen!

De voorkamer biedt via het raam zicht op de Nieuwstraat en beschikt over de meterkast en een authentieke schouw (met mogelijkheid voor houthaard en aanwezigheid van gasaansluiting). De waanzinnige woonkeuken (2009) heeft als bijzonder effect een puntkap die de ruimte nóg unieker maakt! Vanuit de woonkeuken bieden de dubbele tuindeuren toegang tot het terras. De woonkeuken biedt plaats aan een grote eettafel en beschikt over een Tinello keukenblok voorzien van een natuurstenen aanrechtblad en alle apparatuur: koel-/vries combinatie, grote spoelbak, vaatwasser, 5 pits gasfornuis (Falcon) met ovens en afzuigkap.



















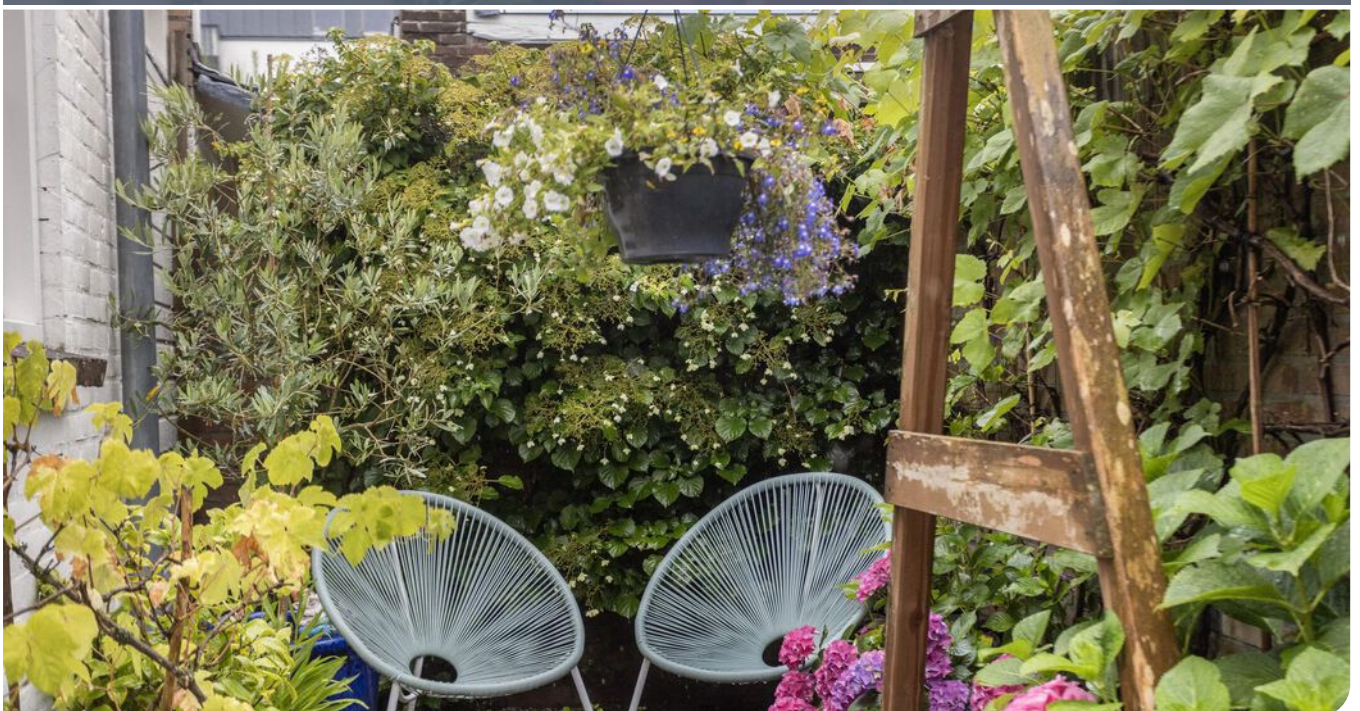


Buitenleven

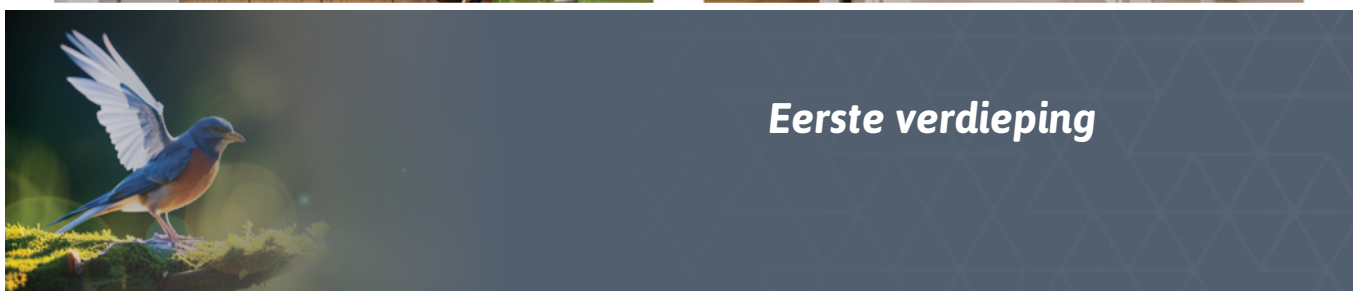
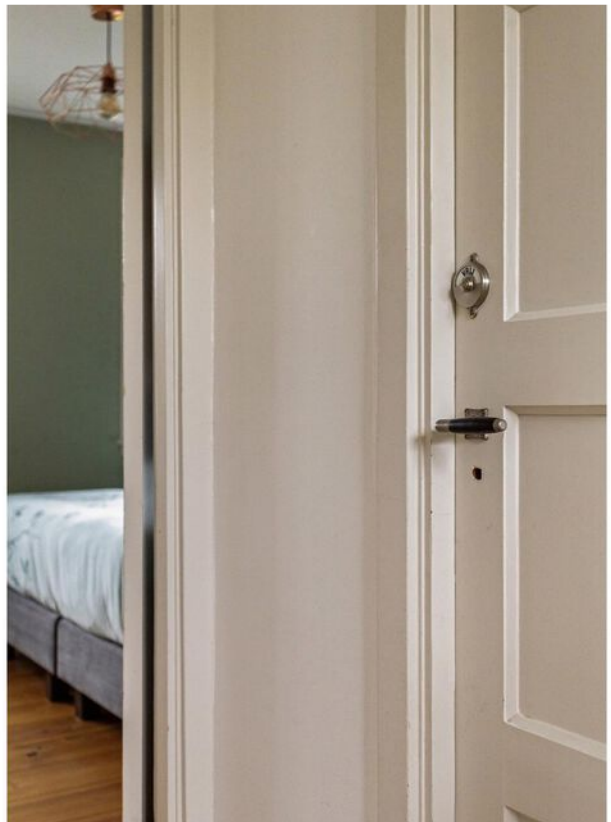




De achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een ruim terras met mooie grote tuintegels, er is een berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De berging is voorzien van elektra en er is een poort naar de oprit. De oprit biedt plaats aan één auto. De tuin is bijzonder sfeervol en groen met volop privacy. Naast de tuin is er ook nog een balkon op de eerste verdieping, eveneens op het zuiden georiënteerd.







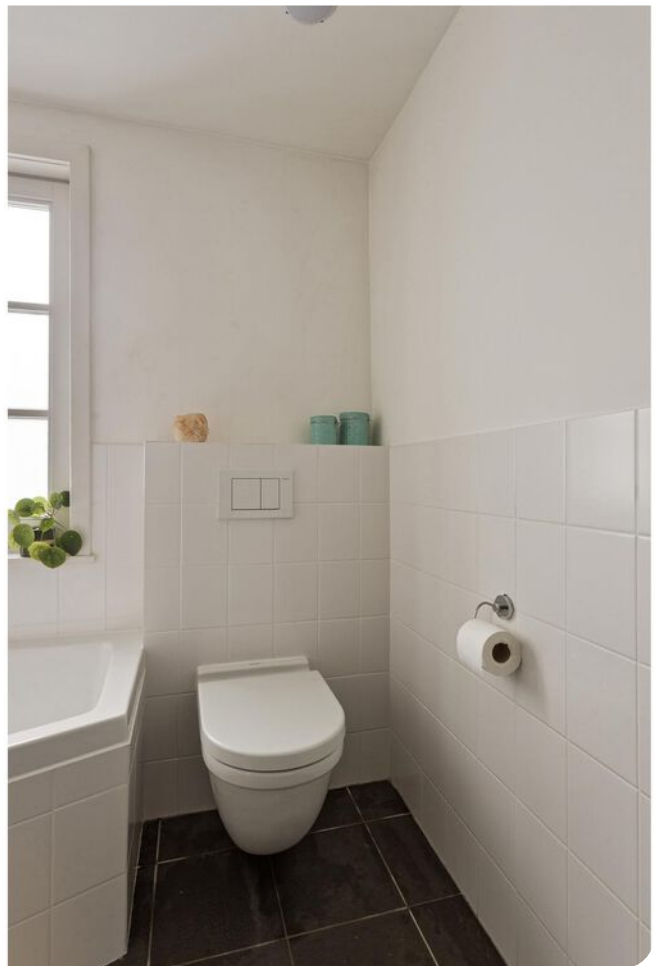
Eerste verdieping





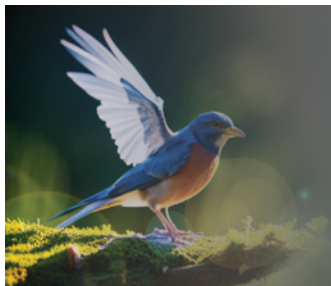
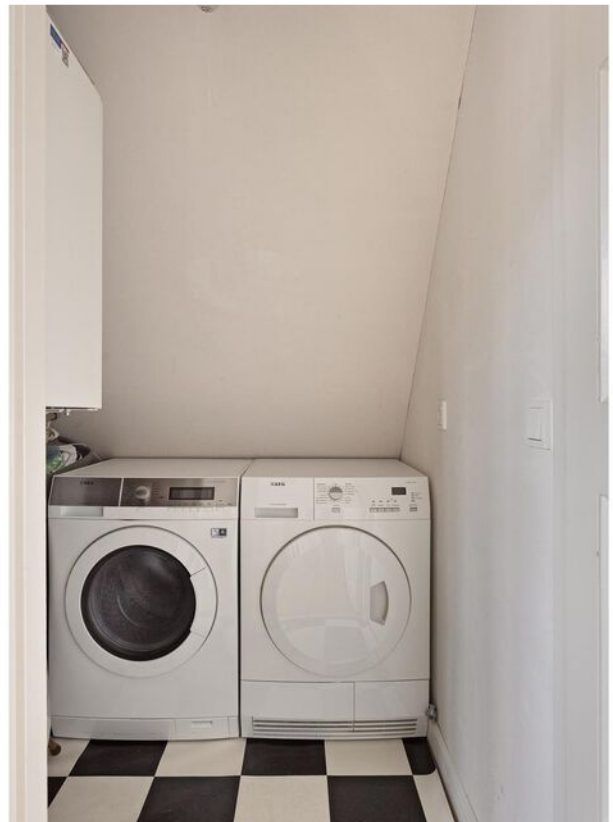
Op de eerste verdieping is de ouder-slaapkamer en de luxe en ruime badkamer gesitueerd. De slaapkamer ligt aan de voorzijde en is ruim van opzet. Deze beslaat de volledige breedte van de woning. Deze slaapkamer beschikt over een grenenhouten vloer, vaste kast en twee ramen met zicht op de Nieuwstraat. De badkamer is in 2009 gerealiseerd en beschikt over een ruim ligbad, inloopdouche met regendouche, zwevend toilet, wastafel en een design radiator met de mogelijkheid tot het ophangen van je handdoek. De ruimte heeft mechanische ventilatie, maar het is natuurlijk ook mogelijk te ventileren via het dubbele raam. Vanaf de overloop is er toegang tot het balkon.











Tweede verdieping





Op de tweede verdieping liggen een tweede en derde slaapkamer (met 2x dakkapel en bergruimte in de ingebouwde knieschotten). Vanaf de overloop is er toegang tot de bergruimte met wasmachine aansluiting en cv-ketel. De twee kamers worden via een schuifdeur van elkaar gescheiden. Een heeft een dakkapel aan de voorzijde en dus zicht op het centrum en de Nieuwstraat zelf. De andere heeft de dakkapel aan de achterzijde. De tweede kamer met het bureau betreft dus een doorloopkamer naar slaapkamer 3. Er is ook nog een vliering gerealiseerd voor extra bergruimte.







Bijzonderheden:

Bouwtechnisch keuringsrapport is aanwezig;

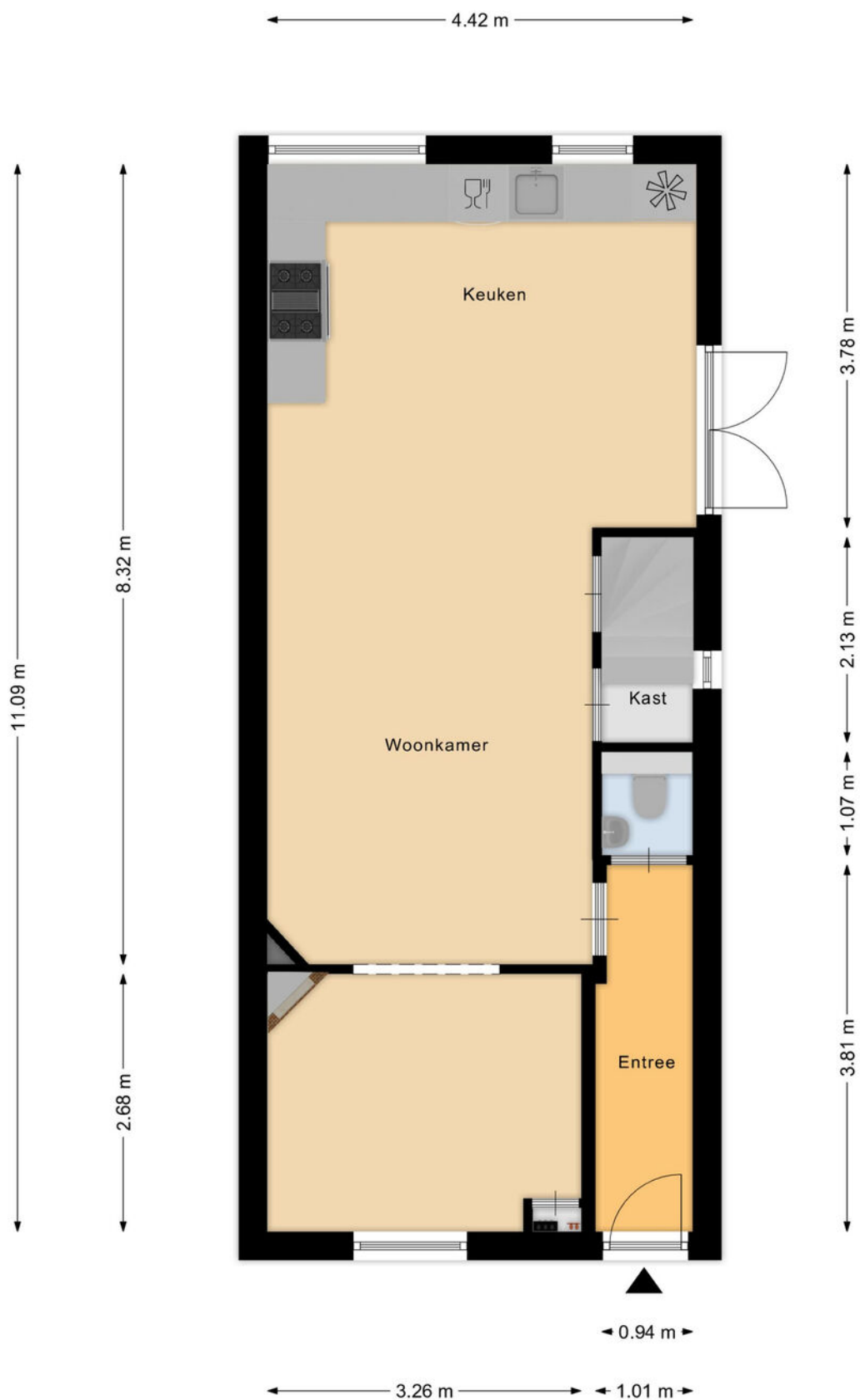
- Bijzonder sfeervol gerenoveerd met hoogwaardige materialen en luxe afwerking;
- Buiten houtwerk geschilderd in juni 2023;
- Vele jaren '30 elementen nog aanwezig zoals mooie plafondlijsten, roedeverdeling in de kozijnen /ramen en de Belgische hardstenen schouw in de voorkamer;
- Diverse vaste aansluitpunten aanwezig voor internet;
- Volledig na-geïsoleerde woning;
- Eigen oprit, zo heb je altijd plek en is het ideaal als je een elektrische auto aan huis wil opladen;
- Het perceel dient overpad te verlenen aan de bewoners van Nieuwstraat 5 en 3A.



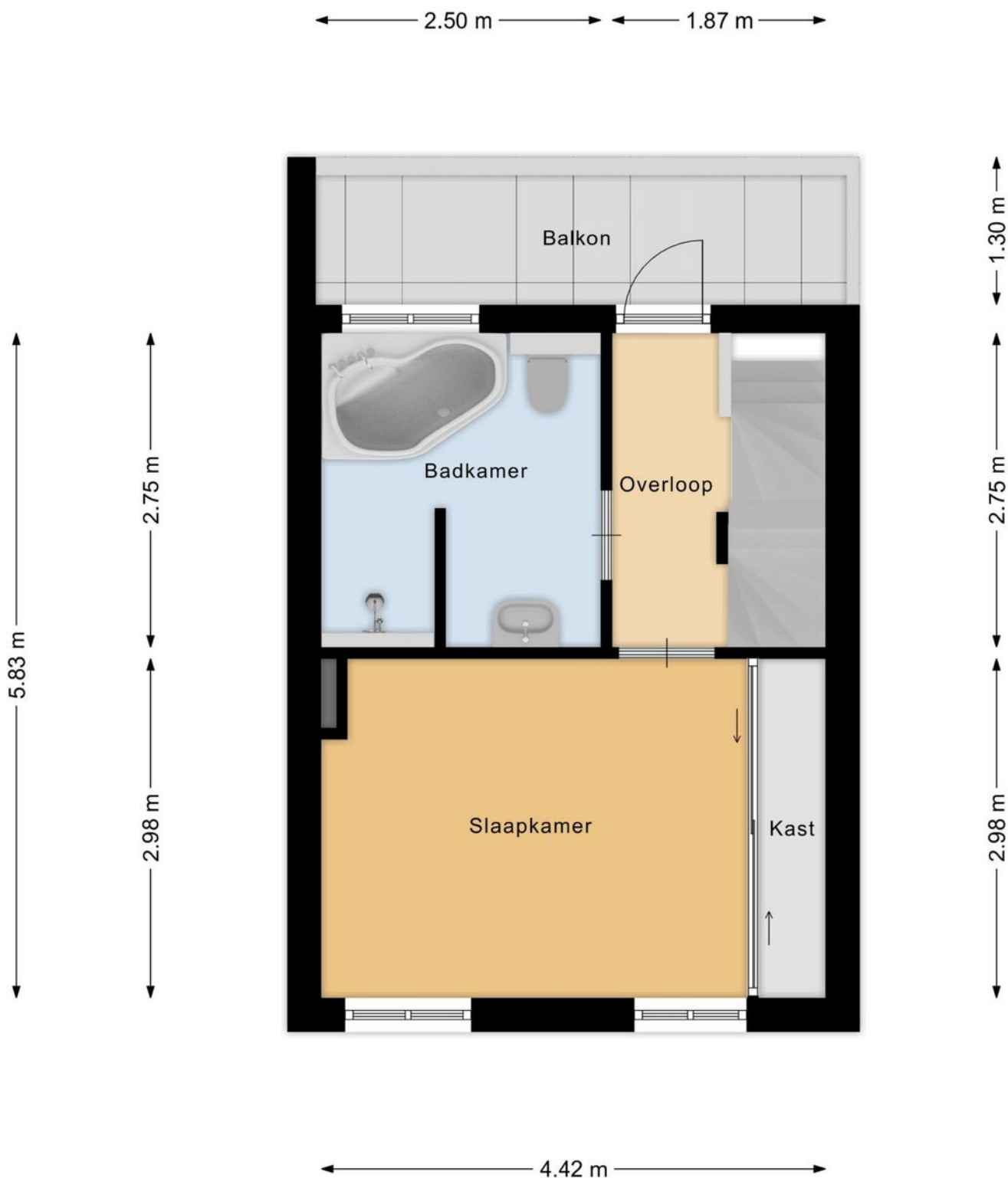
Algemeen:

Woning is grondig en duurzaam verbouwd. Hierbij is gekozen voor degelijke materialen en merken. De vloer op de begane grond is een rustiek Frans eikenvloer en in de hal en toilet een Belgische hardstenen vloer beide van 't Achterhuis te Udenhout. De vloeren zijn voorzien van vloerverwarming en de houten vloer heeft tevens een houten ondervloer. Bij het aanbrengen van de nieuwe elektra is tevens krachtstroom aangebracht voor de keuken. Keuken is van topkwaliteit op maat gebouwd door de firma Tinello te Kaatsheuvel. Alle inbouwapparatuur zijn van A merken: Miele koel- vriescombinatie, Miele afwasmachine, Itho afzuigkap en een prachtig Falcon fornuis. Alle lichtschakelaars zijn het merk Gira en door het hele huis is hiervoor dezelfde Gira lijn gebruikt. Woonkamer voor, woonkamer midden, keuken midden en keuken boven aanrechtblad hebben schakelaars met dimfunctie. Verder ligt door het hele huis cat6 UTP kabel aan te sluiten ook via de bijbehorende Gira aansluitingen. In de woonkamer voor en midden zijn bovenaan in de hoeken van het plafond totaal 8 Gira aansluitingen voor geluidsboxen aanwezig. Daarnaast zijn op de toilet beneden en de badkamer boven in het plafond geluidsspeakers aanwezig. De geïnstalleerde sanitair is van het merk Duravit en uitgevoerd met kranen van Hans Grohe. Buiten zijn nieuwe goten en regenpijpen aangebracht van zink.

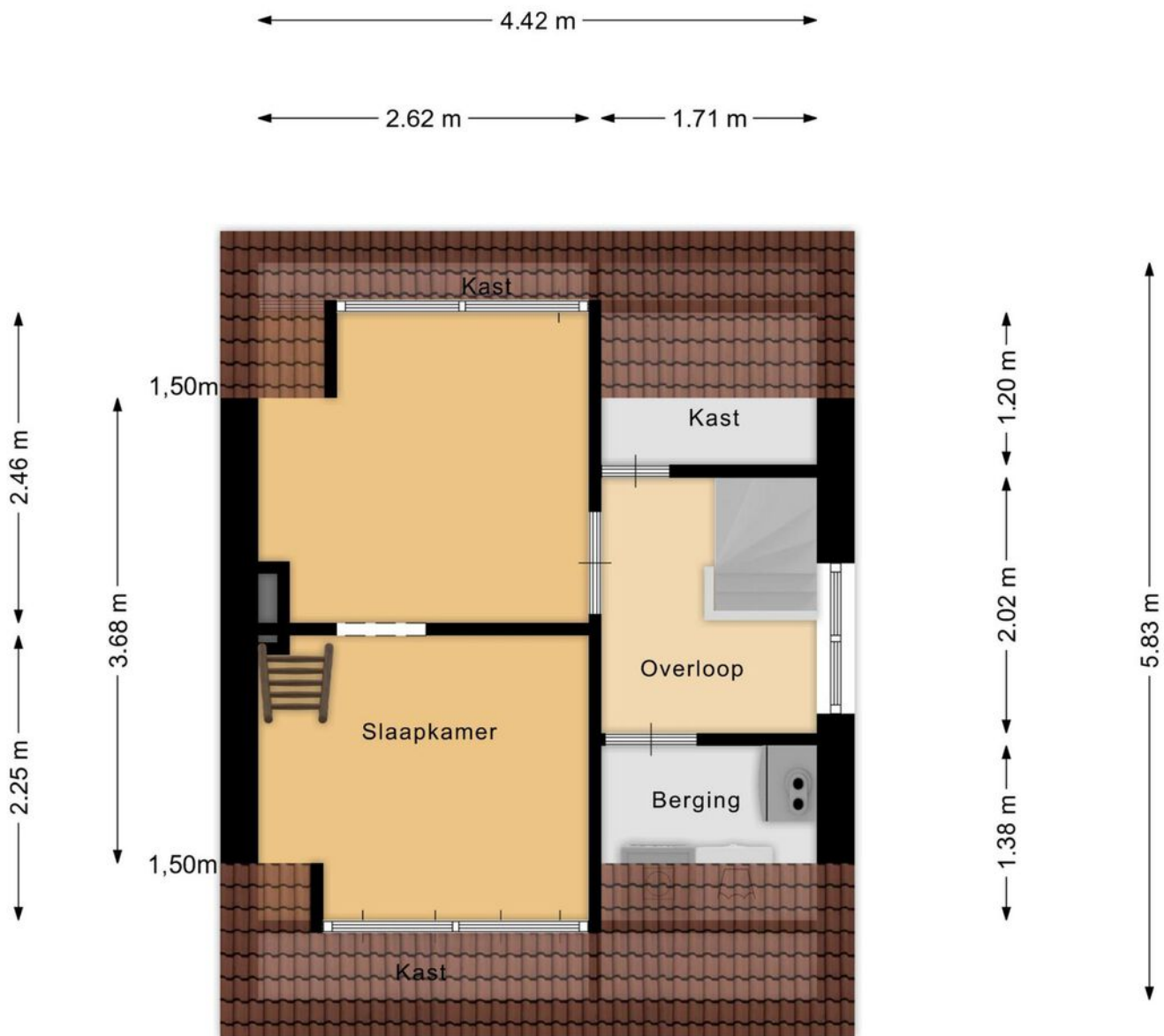




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

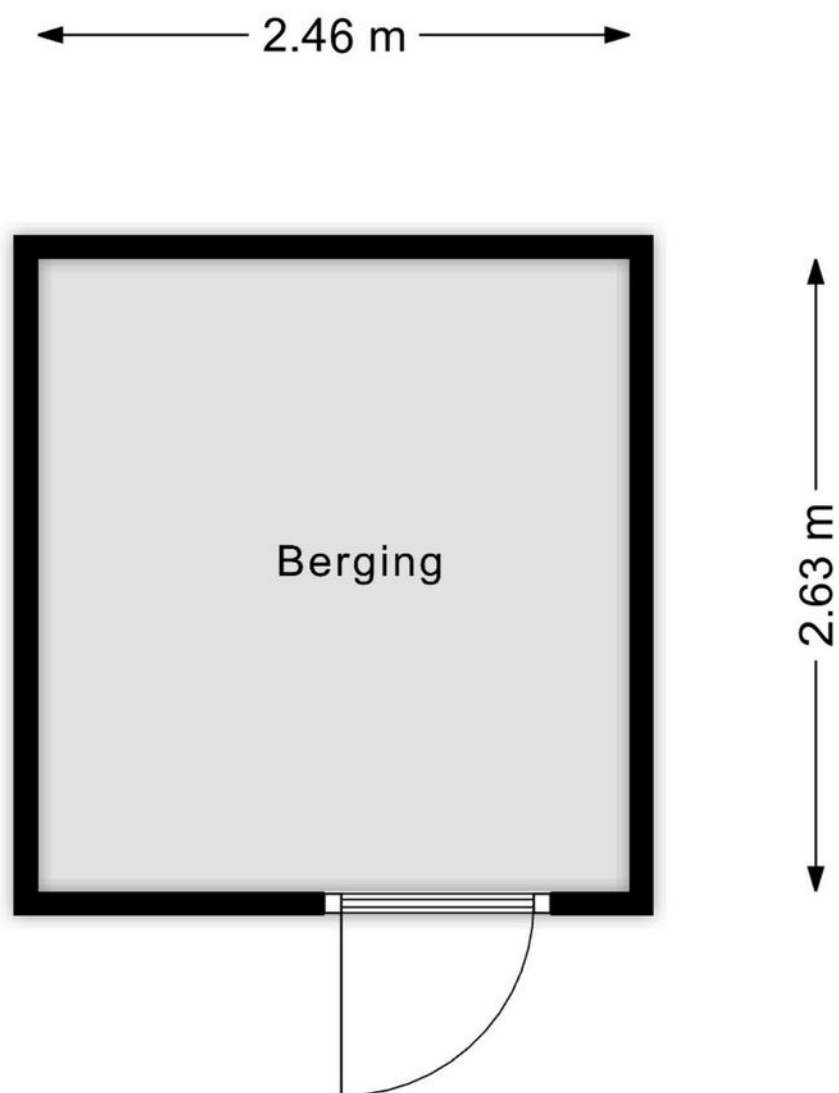


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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





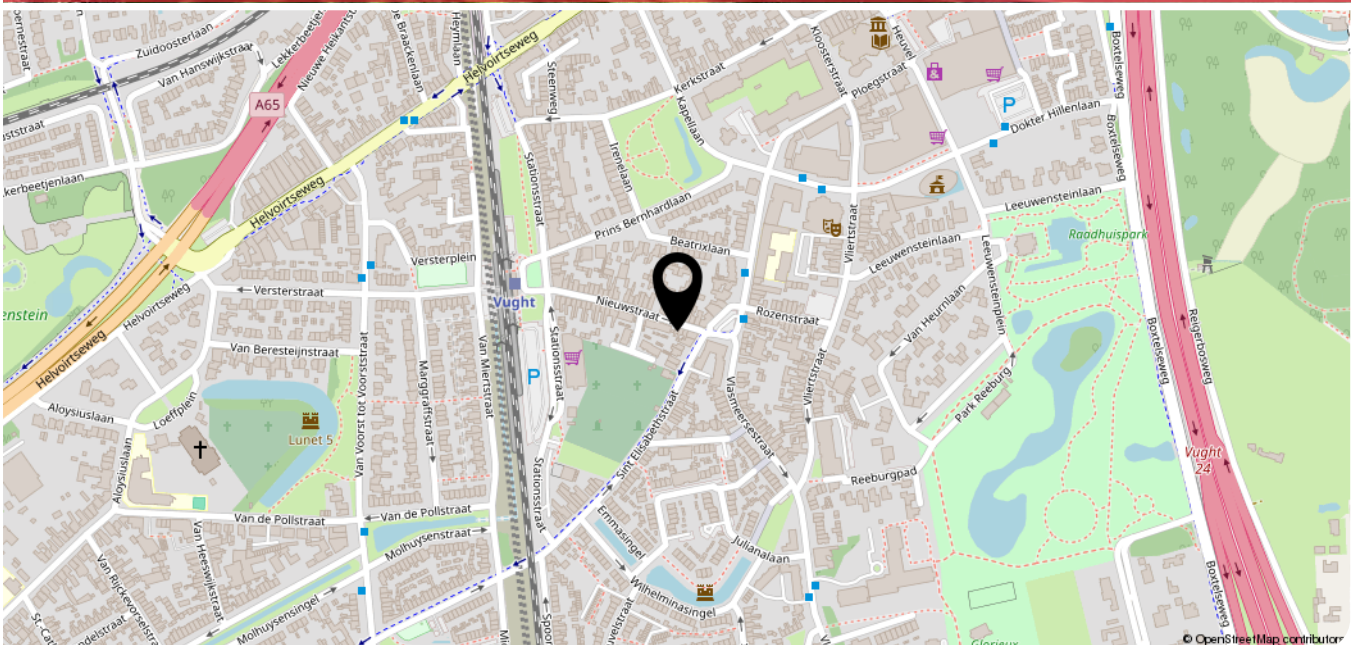
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Locatie

Nieuwstraat 7, Vught

De woning is gelegen in het oude centrum van Vught. Gelegen in een éénrichtingsstraat met parkeervakken, lei lindes en karakteristieke gevels, op steenworp afstand van meerdere supermarkten en het NS station. Ook de overige (winkel) voorzieningen, sport/school voorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn snel bereikbaar.



AMB
makelaars

AMB
hypotheken



WAT IS MIJN HUIS waard?
KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

**Gratis
WAARDE-
BEPALING**

Stefan Kuiten
Register Makelaar Taxateur

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
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Dorpsstraat 7
Onderwijsboulevard 500
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

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

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

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