

# (t)HUIS

Wederiksingel 12

Vught



**Prachtige twee-onder-een-kapwoning  
met 5 slaapkamer en een royale tuin!**



**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](http://WWW.AMB-MAKELAARS.NL)

# Kenmerken

Wederiksingel 12, Vught

Welkom thuis! Bij aankomst valt direct de ruime oprit op, met plaats voor twee auto's. Via hier heb je niet alleen toegang tot de garage, maar ook direct tot de woning. Extra pluspunt: er is al een aansluiting voor een laadpaal aanwezig, zodat je helemaal klaar bent voor de toekomst.

De woning aan de Wederiksingel 12 ligt aan een groenstrook in de geliefde kindvriendelijke wijk De Vughtse Hoeven, onderdeel van Vught-Zuid. Dit is een geliefde woonomgeving met veel groen en een gemoedelijke sfeer, waar je kunt genieten van zowel rust als de nabijheid van alle voorzieningen.

In de directe omgeving vind je meerdere supermarkten voor de dagelijkse boodschappen, evenals scholen zoals basisschool De Wieken en het Maurick College, die beide eenvoudig lopend of fietsend te bereiken zijn. Voor wie met het openbaar vervoer reist, is er op loopafstand een bushalte, terwijl ook station Vught binnen enkele minuten fietsen of rijden bereikbaar is. Van hieruit sta je met de trein in korte tijd in 's-Hertogenbosch, Eindhoven of Tilburg.

## ***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**

2-onder-1-kap



### **Bouwjaar**

1993



### **Woonoppervlakte**

155 m<sup>2</sup>



### **Perceeloppervlakte**

258 m<sup>2</sup>



### **Slaapkamers**

5



### **Energie label**

A

### **Extra**

Oplevering in overleg

### **Vraagprijs**

€ 775.000 k.k.

## Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte en uitnodigende hal. Hier vind je de meterkast, een modern afgewerkt toilet (2022) en de vaste trap die je naar de eerste verdieping leidt. Vanuit de hal is tevens de deur naar de woonkamer. De hal is voorzien van een fraaie stenen vloer, die niet alleen praktisch is in gebruik, maar ook direct zorgt voor een stijlvolle en verzorgde uitstraling en is doorgelegd over de gehele begane grond. Tevens beschikt de gehele begane grond over vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer met een gezellige zithoek en speelhoek/leeshoek achter de zithoek. De haard geeft niet alleen behaaglijke warmte, maar ook een fijne en sfeervolle uitstraling.

*"Een warme en huiselijke sfeer!"*

In aansluiting op de woonkamer ligt de ruime eethoek, voorzien van plek voor een grote eettafel en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op een prachtige manier samenkomen.

De keuken, bereikbaar vanuit de eetkamer, ademt een warme en huiselijke sfeer. Het is nog de originele keuken en enigszins gedateerd met witte kastjes en een aanrechtblad in houtlook. Hier vind je diverse inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en ingebouwde vaatwasser. Zowel de combi-oven/magnetron en koelkast zijn recent vernieuwd. De ruimte is royaal genoeg om ook een gezellige ontbijthoek te creëren. Vanuit hier is bovendien directe toegang tot de bijkeuken/garage.



















### Eerste verdieping

Via de vaste trap in de entreehal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht op de tuin. Het is een royale kamer waar met gemak een groot tweepersoonsbed en beschikt op dit moment van een vaste kast.

Aan de voorzijde bevindt zich een tweede slaapkamer, die momenteel is ingericht als ruime kinderkamer. Daarnaast is er nog een derde kamer, nu in gebruik als studeer- of kantoorruimte, maar uiteraard ook uitstekend geschikt als extra slaapkamer. Alle kamers zijn voorzien van een lichtgrijze laminaatvloer, radiatoren en grote houten kozijnen met dubbel glas, wat zorgt voor veel lichtinval en een warme uitstraling.









De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd, beschikt over vloerverwarming en voelt modern en luxe aan. De strakke gietvloer in beige vormt een stijlvolle basis, aangevuld met een elegant zwart wastafelmeubel. De inloopdouche is uitgerust met een zwarte regendouche, ideaal voor een ontspannen start van de dag. Daarnaast beschikt de badkamer over een hangend toilet, een spiegel met geïntegreerde verlichting en een heerlijk ligbad waar je volledig tot rust kunt komen.









### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar twee ruime slaapkamers zijn gecreëerd. De gehele verdieping is voorzien van een strakke Novilon vloer, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. Dankzij de twee dakkapellen genieten beide slaapkamers van volop daglicht en een aangenaam gevoel van ruimte.

Op de overloop bevinden zich een wastafel en de cv-ketel (Avanta, 2015), praktisch en netjes weggewerkt in een vaste meubel. Deze verdieping biedt daarmee niet alleen extra slaapkamers, maar ook nog een extra bergruimte voor het stallen van spullen.











De tuin is zowel via de schuifdeuren in de eetkamer als via de bijkeuken/garage te bereiken en vormt een heerlijke plek om te genieten. Dankzij de ligging op het westen kun je hier de hele dag en avond van de zon profiteren. Het terrasgedeelte leent zich perfect voor een gezellige lounge- of eethoek, terwijl de overkapping achter in de tuin zorgt voor een fijne beschutte plek om ook met minder weer buiten te zitten. Het groen rondom de tuin, de klimplanten en de speelse inrichting geven het geheel een knusse en sfeervolle uitstraling. Voor kinderen is er volop ruimte om te spelen, bijvoorbeeld op het gazon of trampoline. De garage is van ruim formaat en is opgedeeld in een ruime (fietsen)berging en een bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Naast extra groepen voor de wasmachine en de droger is er een aparte groep doorgetrokken voor het plaatsen van een laadpaal ten behoeve van een elektrische auto. Daarmee is de garage helemaal klaar voor de toekomst en biedt deze volop mogelijkheden voor zowel opslag, hobby's als praktische voorzieningen.







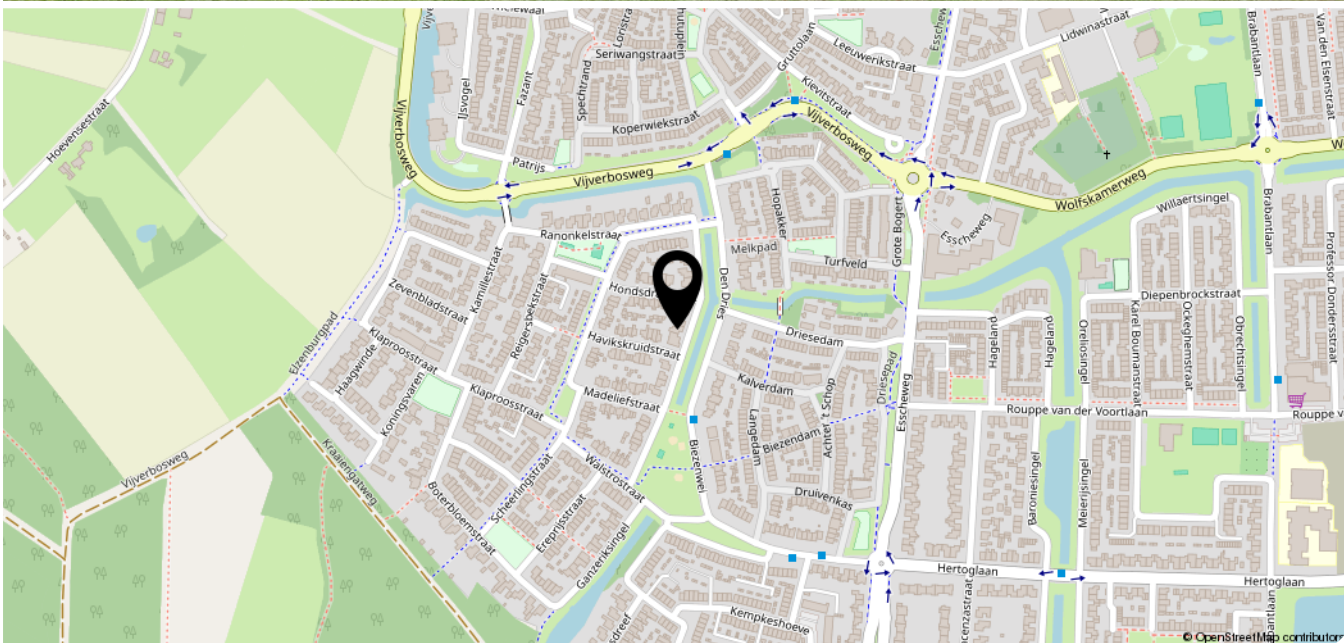




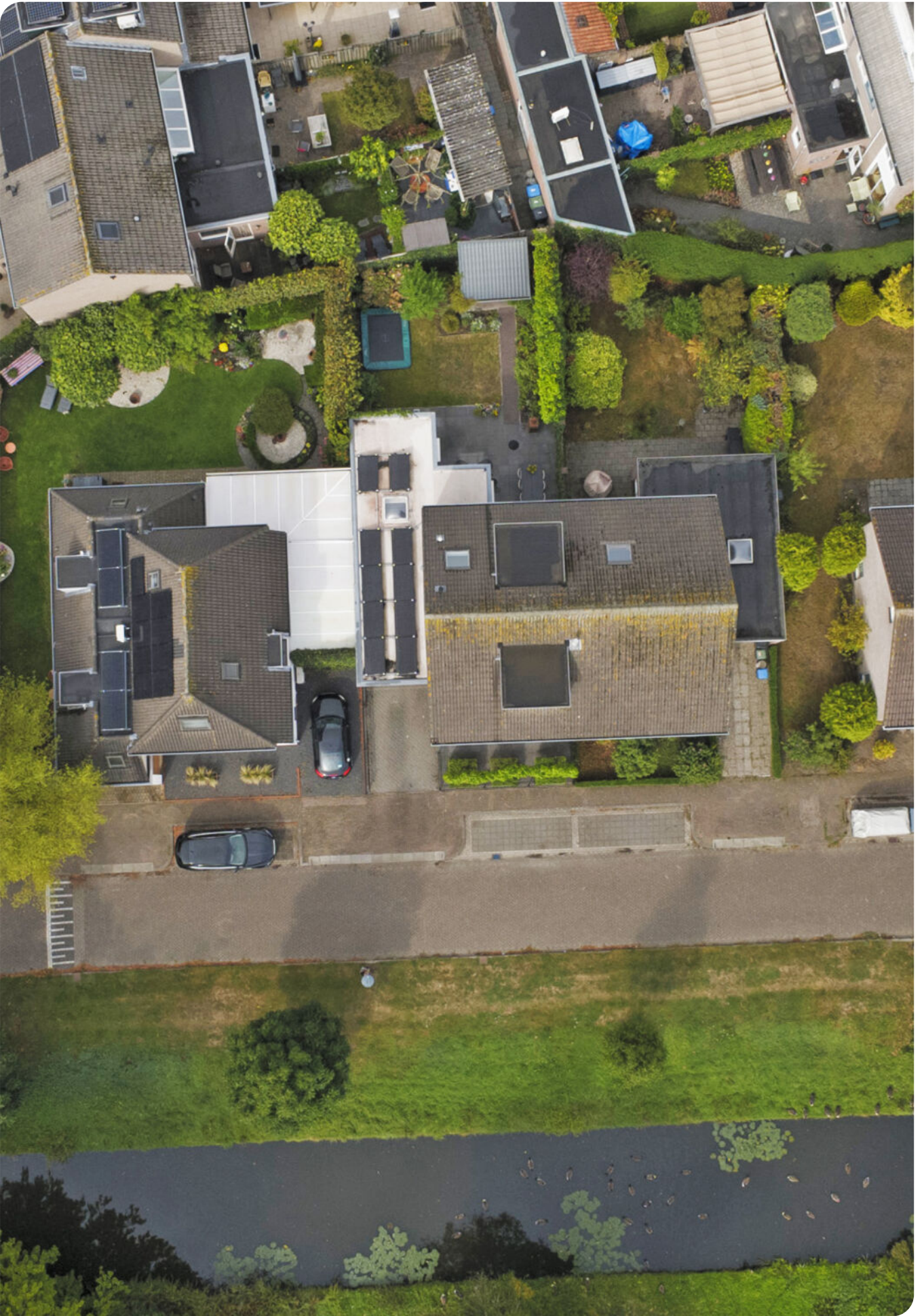
# Locatie

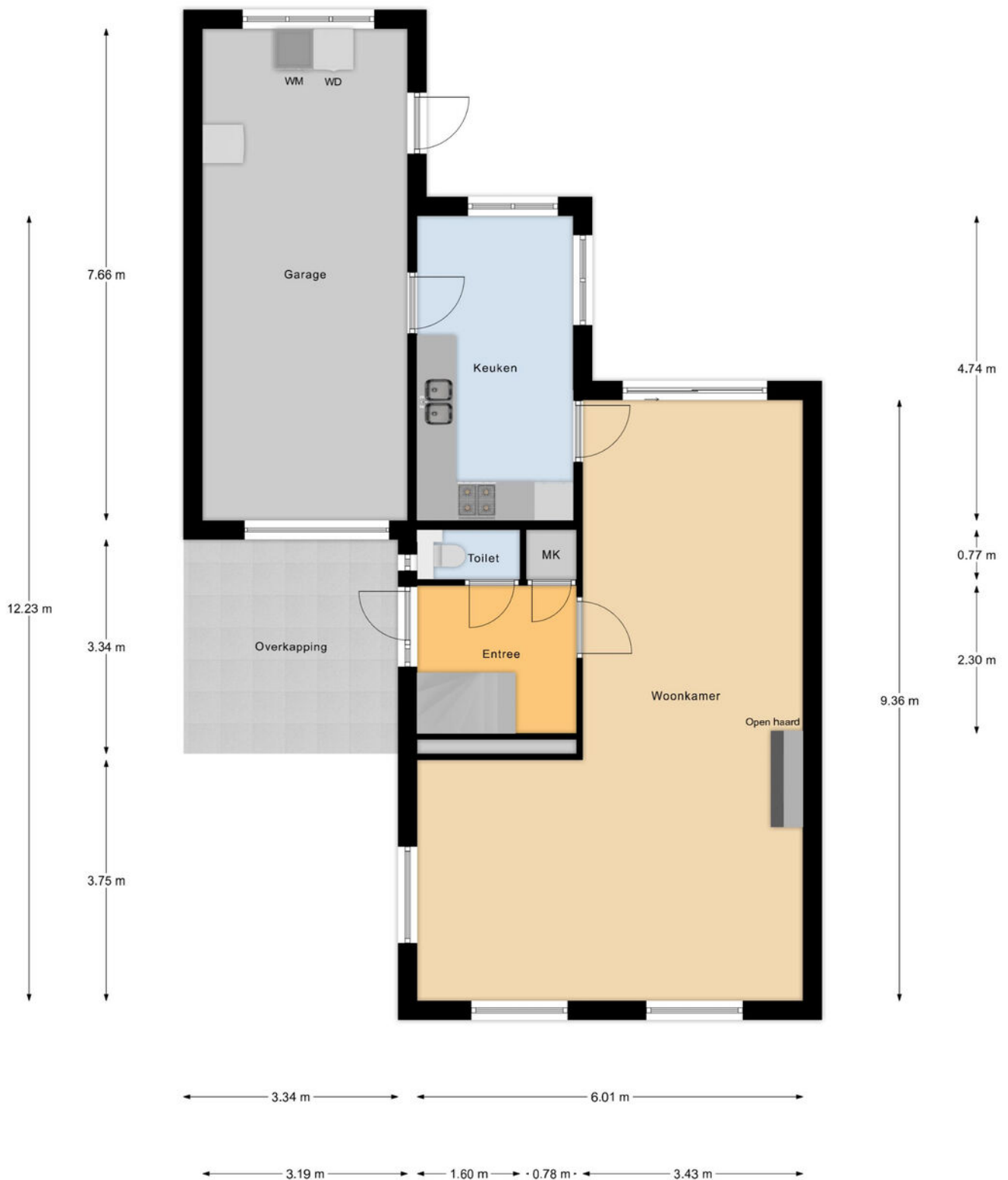
Wederiksingel 12, Vught

De woning aan de Wederiksingel 12 ligt aan een groenstrook in de geliefde kindvriendelijke wijk De Vughtse Hoeven, onderdeel van Vught-Zuid. Dit is een geliefde woonomgeving met veel groen en een gemoedelijke sfeer, waar je kunt genieten van zowel rust als de nabijheid van alle voorzieningen.









Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Begane Grond Tuin

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheken

# WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

*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](mailto:vught@amb-makelaars.nl) of telefonisch **073 - 711 37 03**.



Esmée Poot, Nienke van Gogh, Deborah Vermeer en Ingrid van Beek



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

Dorpsstraat 7  
Marijkestraat 9  
Onderwijsboulevard 500  
Grotestraat 208  
Plein 27

073 711 37 03  
0416 66 69 58  
073 711 37 00  
0416 23 50 25

[vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl)  
[waalwijk@amb-makelaars.nl](mailto:waalwijk@amb-makelaars.nl)  
[info@amb-makelaars.nl](mailto:info@amb-makelaars.nl)  
[drunen@amb-makelaars.nl](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)

[WWW.AMB-MAKELAARS.NL](http://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



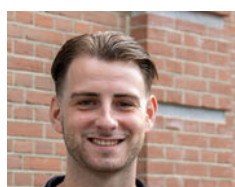
**Deborah Vermeer**  
Makelaar



**Ingrid van Beek**  
Register Makelaar



**Rick van Zanten**  
Vastgoedadviseur



**Bjorn Kreemers**  
Vastgoedadviseur



**Esmée Poot**  
Assistent makelaar A-RMT



**Jill Berkelmans**  
Vastgoedadviseur



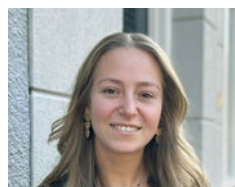
**Sharon Sanders**  
Commercieel medewerker



**Elisa Pijnenborg**  
Commercieel medewerker



**Marcha van de Water**  
Commercieel medewerker



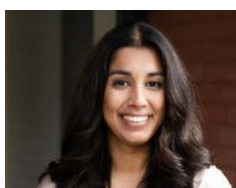
**Joyce Verstappen**  
Commercieel medewerker



**Ron Kabalt**  
Financieel adviseur  
AMB Hypotheken



**Daisy Verhallen**  
Administratief medewerker



**Fleur Wouters**  
Junior Marketeer

**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](http://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](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.*



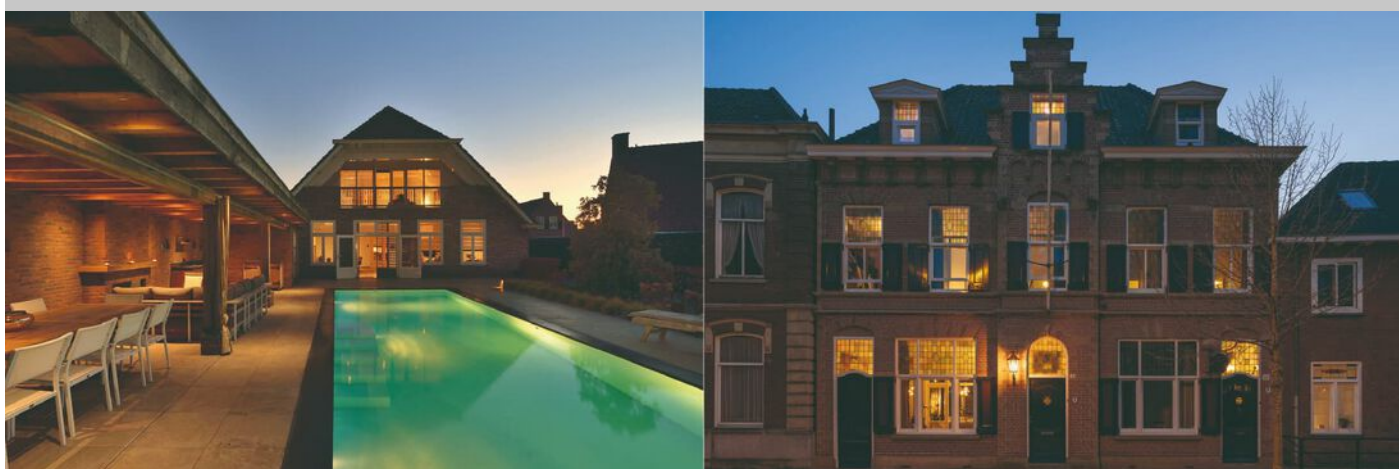
Bekijk ons exclusieve aanbod op [WWW.QUALIS.NL](http://WWW.QUALIS.NL)



**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)

