

(t)HUIS

Adriaan Poortersstraat 17

Vught



**Instapklare tussenwoning met
Energie label A 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

Adriaan Poortersstraat 17, Vught

Welkom bij deze mooie instapklare tussenwoning met energielabel A, vier slaapkamers, woonkeuken in de uitbouw en diepe achtertuin op het zuiden.

Bijzonderheden

- De woning beschikt over energielabel A;
- Uitbouw en dakkapel;
- De woning beschikt over 12 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- De woning beschikt over houten kozijnen op de begane grond HR++ glas (2022) en kunststof kozijnen op de eerste en tweede verdieping met dubbelglas;
- Spouwmuur is nageïsoleerd in 2022;
- Nabij het centrum van Vught en 's-Hertogenbosch;
- Oplevering in overleg.

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

tussenwoning



Bouwjaar

1964



Woonoppervlakte

116 m²



Perceeloppervlakte

173 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

A

Extra

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 485.000 k.k.

Begane grond

Bij binnenkomst word je direct verrast door de lichte en uitnodigende hal. Deze biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de provisiekast, de vaste trap naar de eerste verdieping en natuurlijk de woonkamer.

De gehele begane grond is voorzien van een prachtige lichte visgraat laminaatvloer, met uitzondering van het gedeelte in de keuken. Daar ligt een donkere tegelvloer die de keuken op stijlvolle wijze van de woonkamer scheidt. De begane grond beschikt over houten kozijnen met HR++ glas.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zithoek. Grote raampartijen zorgen voor veel licht en een warme, sfeervolle ambiance.



De keuken ligt in de aanbouw aan de achterzijde en is ingericht met een ruim keukeneiland, waardoor er volop werk- en opbergruimte ontstaat. In de keuken bevindt zich een lichtstraat die zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval, waardoor de ruimte helder en open aanvoelt. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, ingebouwde koelkast, afzuigkap, vaatwasser (2024), combi-oven (2024) en een wasbak. De witte kastfronten in combinatie met het houtlook aanrechtblad geven de keuken een moderne en stijlvolle uitstraling. Vanuit de keuken loop je direct de tuin in. Ook vanuit het eetgedeelte, met dubbele openslaande deuren, heb je toegang tot de tuin. Op zomerse dagen wordt binnen moeiteloos met buiten verbonden, waardoor je optimaal profiteert van de leefruimte.

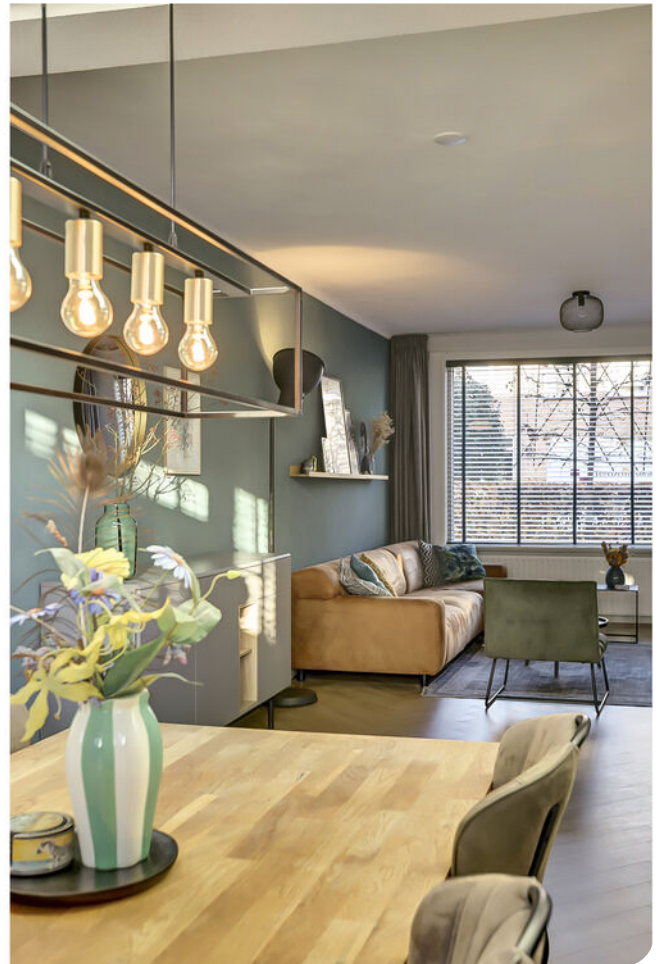
De ruimte waar voorheen de keuken stond voordat de woning is uitgebreid is een fijne plek om als thuiswerkplek in te richten en een speelhoek voor de kinderen.





















Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een kleine slaapkamer die nu in gebruik is als inloopkast en de badkamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet, radiator en een raam voor natuurlijke ventilatie.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over twee ramen, kunststof kozijnen met rolluiken. Alle kamers, evenals de overloop, zijn voorzien van een nette laminaatvloer. De hoofdslaapkamer is bovendien uitgerust met airconditioning die in 2024 is geplaatst, wat zorgt voor extra comfort.















Tweede verdieping

De tweede verdieping is praktisch ingedeeld met een voorzolder, een kantoorkamer waar de cv-ketel (2019) en de omvormer van de zonnepanelen zijn geplaatst, en een derde grote slaapkamer. Deze slaapkamer is uitgerust met een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De ramen op zolder zijn voorzien van screens, waardoor de ruimtes ook tijdens zonnige dagen aangenaam blijven. Tevens is hier ook een wasmachine aansluiting te vinden.





Tuin

De tuin ligt heerlijk op het zuiden, waardoor je de hele dag door geniet van zon, veel privacy en licht. Aan de voorzijde van de tuin bevindt zich een gezellige zithoek waar je 's ochtends al heerlijk kunt beginnen met een kop koffie. Door de gunstige ligging voelt de tuin als een verlengstuk van de woonkamer, ideaal om te ontspannen of om lange zomeravonden door te brengen.

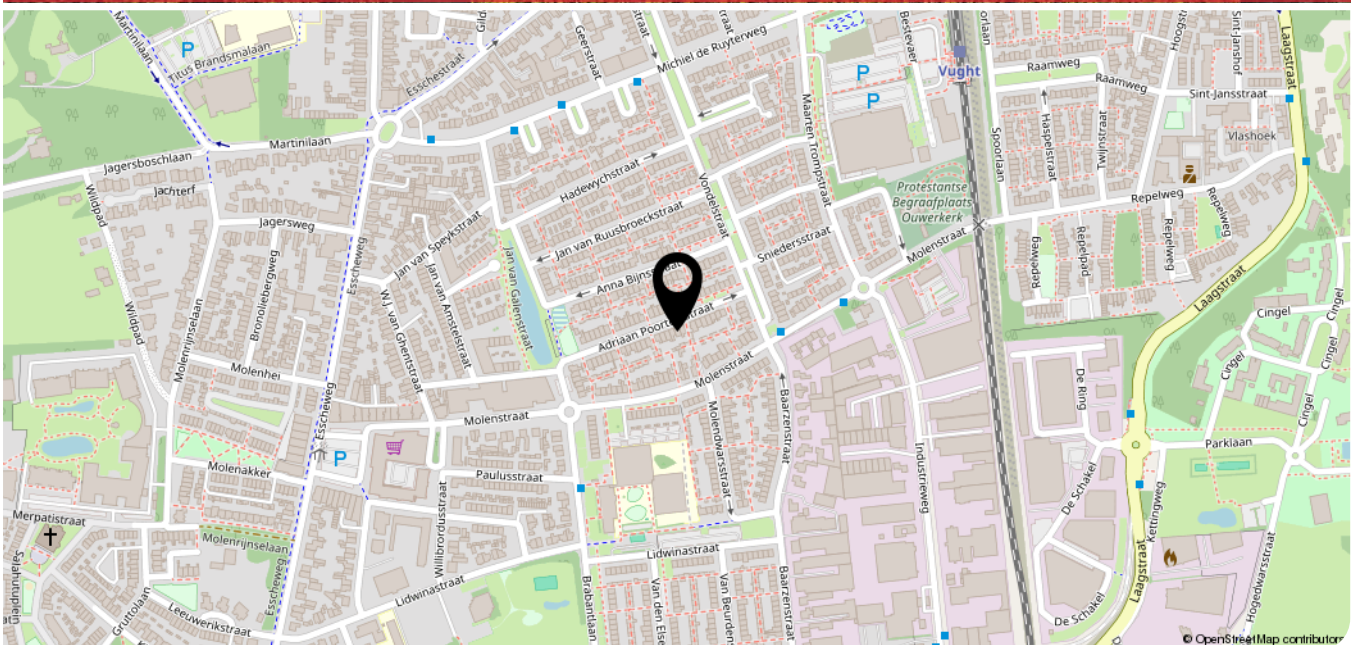
Aan de achterzijde van de tuin staat de vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra en water, perfect voor opslag, hobby's of een compacte werkruimte. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom, zodat je eenvoudig met fietsen of tuinspullen in en uit kunt.

Omgeving

Deze goed onderhouden en instapklare woning is gunstig gelegen nabij alle denkbare voorzieningen. Binnen handbereik vind je winkelcentrum Moleneindplein, diverse basisscholen en middelbare scholen, zwembad met fitness en het uitgestrekte buitengebied voor sport en ontspanning. Het centrum van Vught en het NS-station bevinden zich op loop- of fietsafstand en ook recreatiegebied 'De IJzeren Man' is eenvoudig bereikbaar. In de directe omgeving zijn een kinderspeelplaats en een vijverpartij met groenstrook aanwezig, ideaal voor gezinnen.

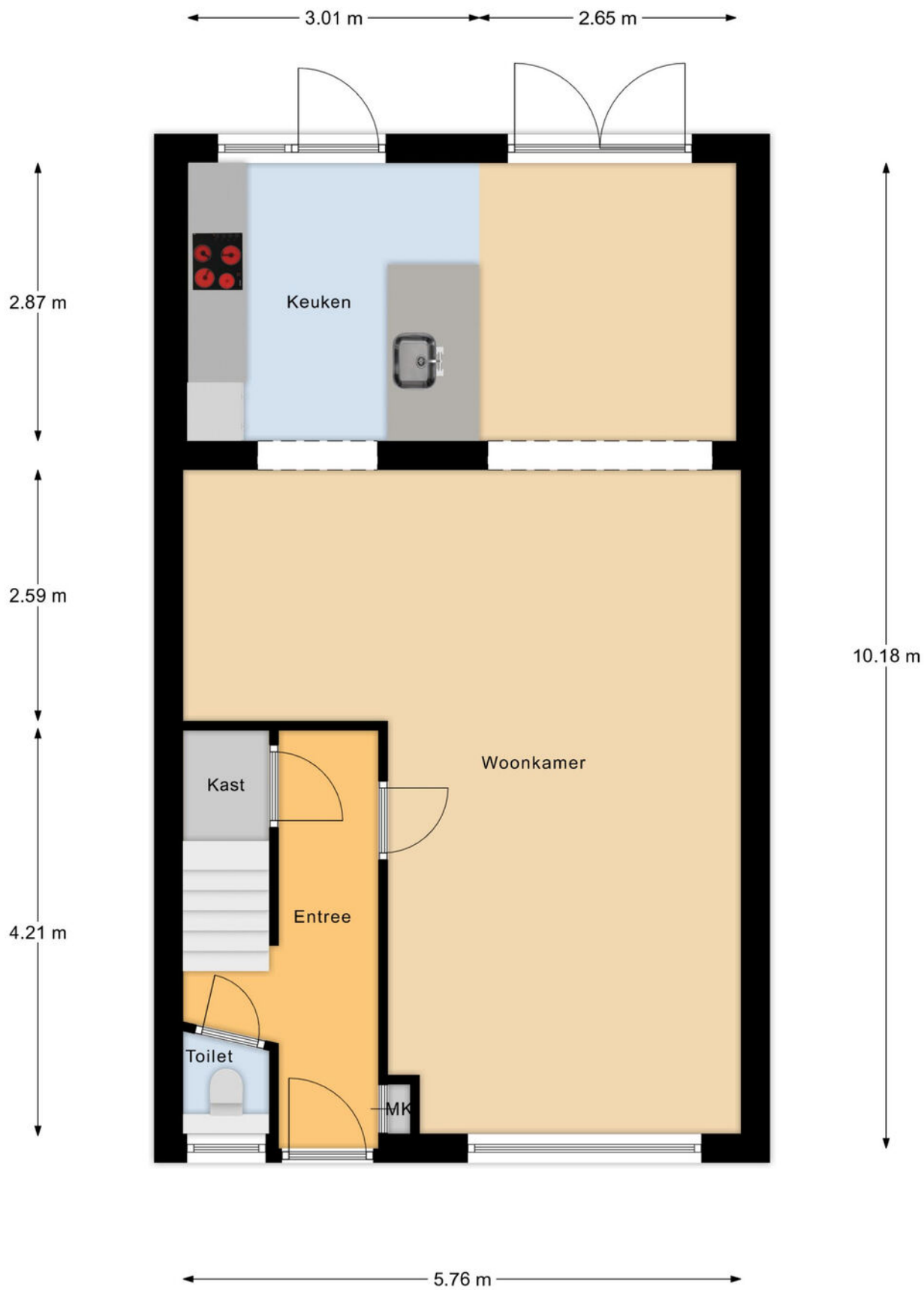












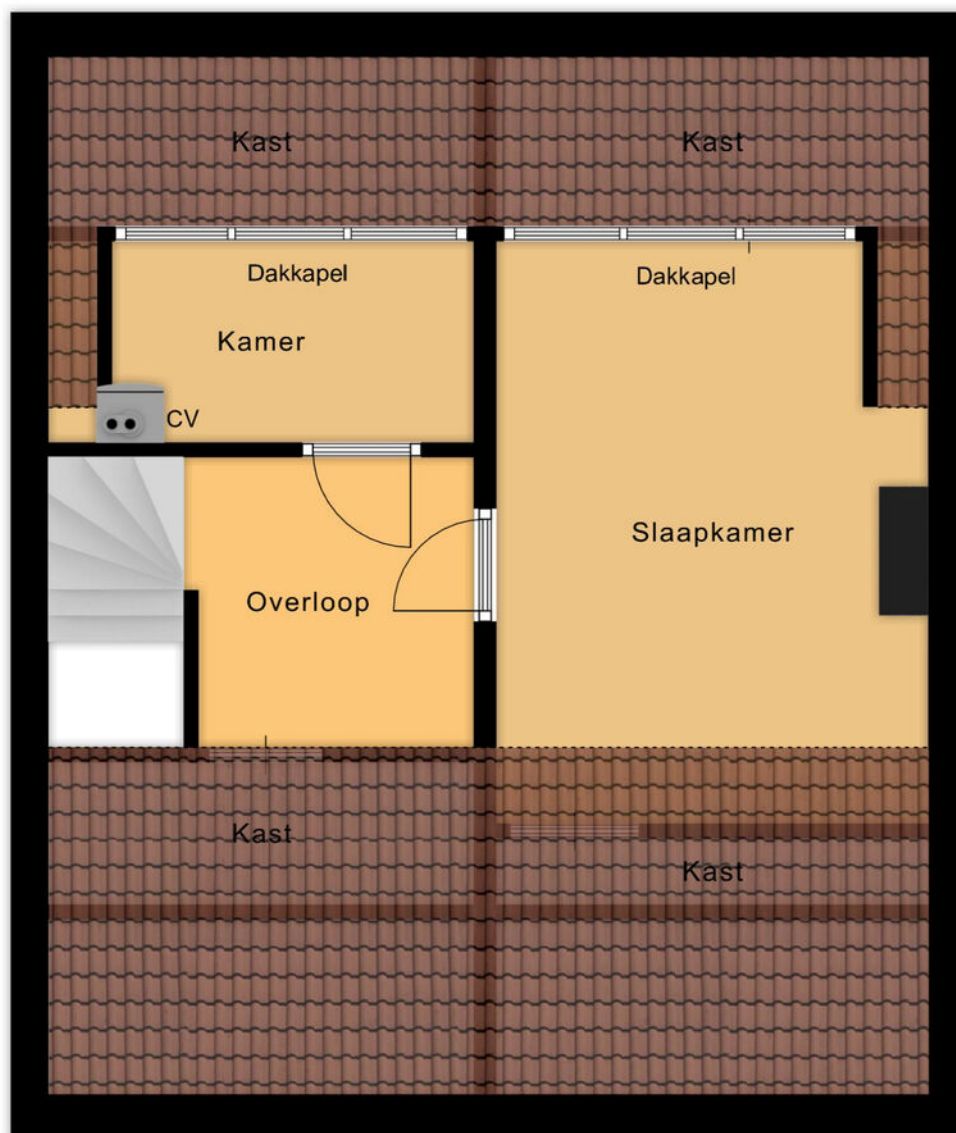
Begane Grond



1e Verdieping

← 2.83 m → ← 2.88 m →

↑ 25 m ↓



↑ 3.88 ↓

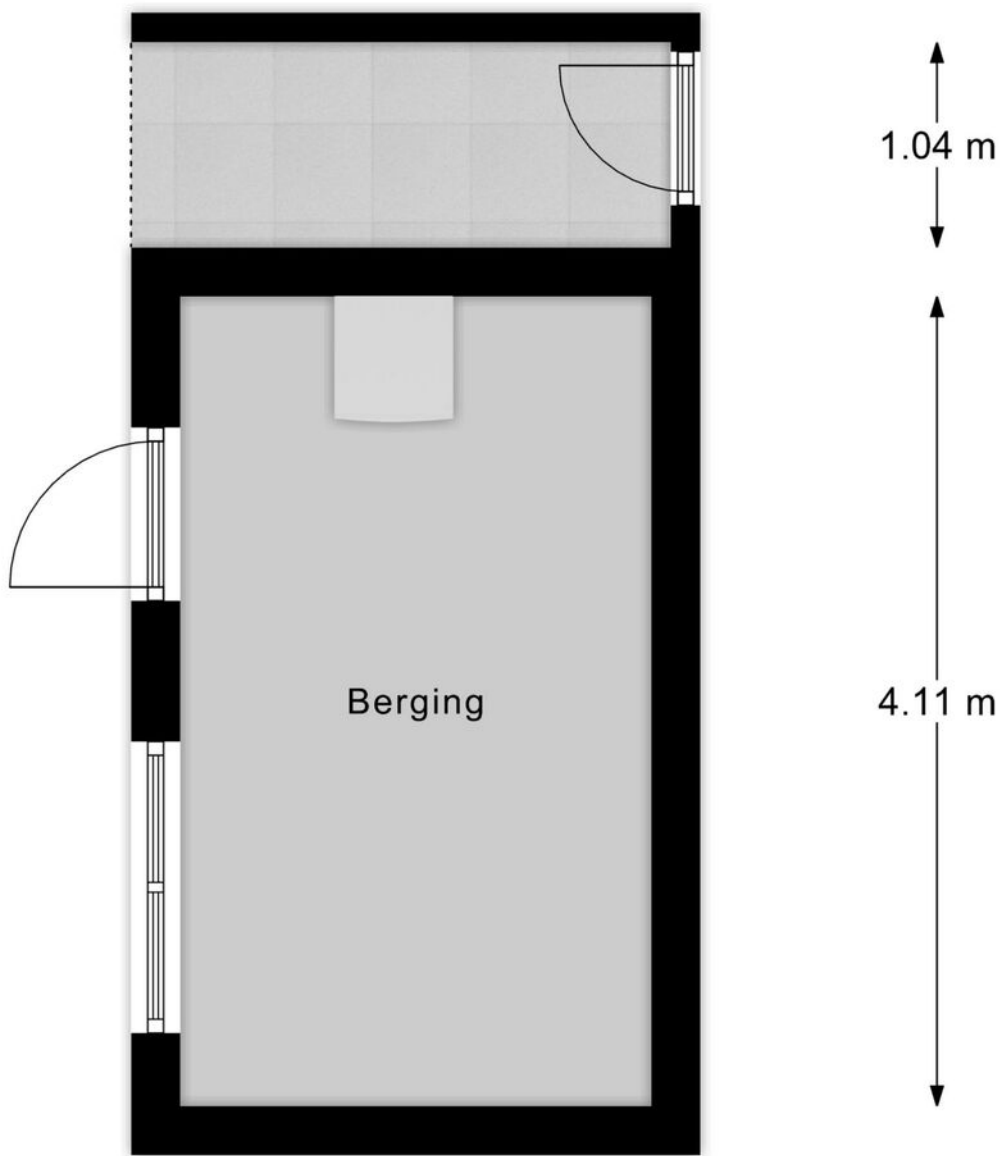
← 5.90 m →

Zolder



Begane Grond Tuin

← 2.79 m →

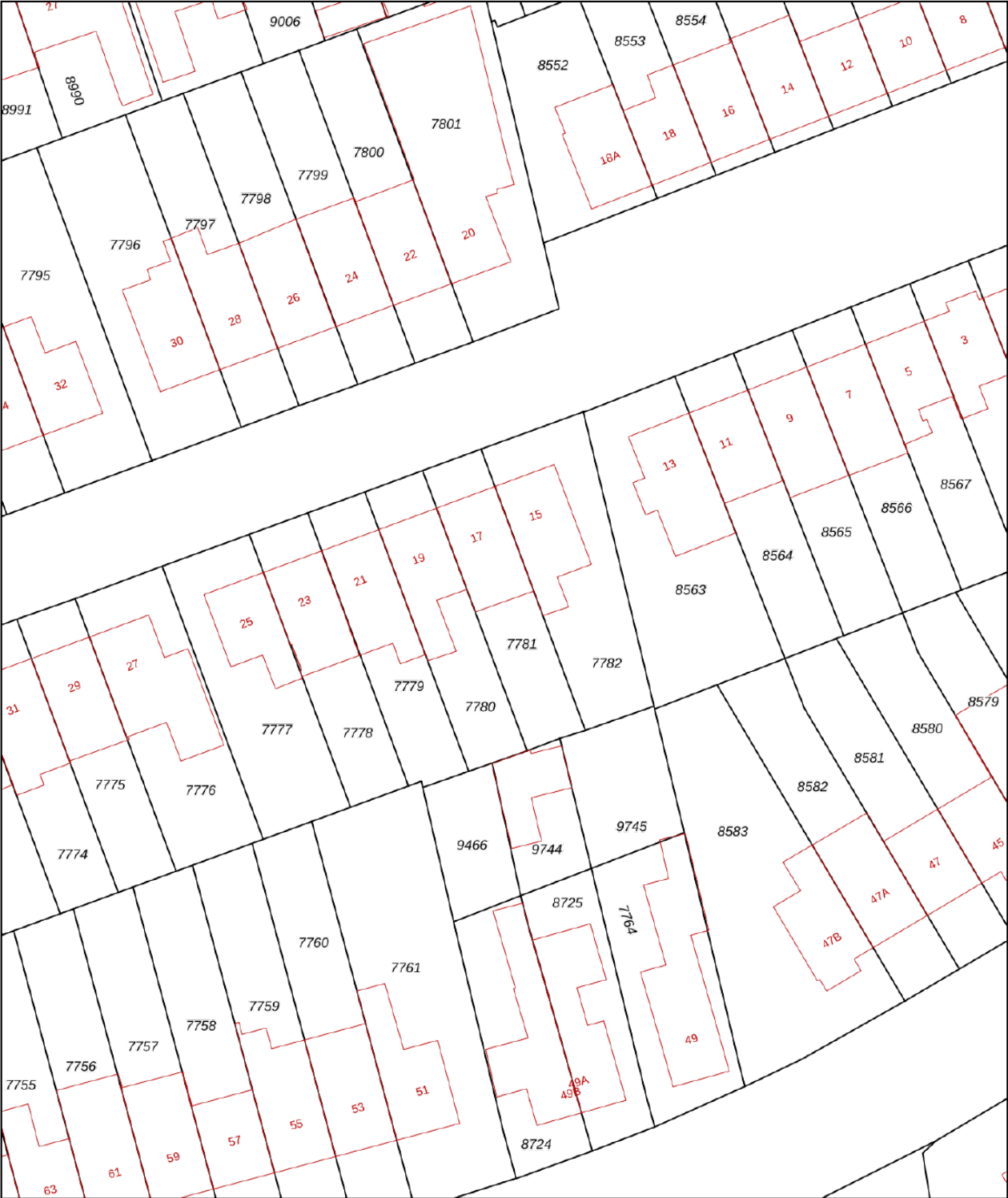


1.04 m

4.11 m

← 2.39 m →

Berging



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie B

Perceel 7781

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.

kadaster

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

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



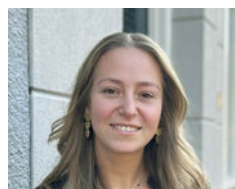
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



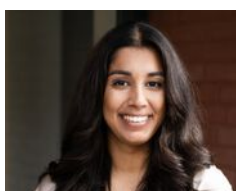
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer