

(t)HUIS

Hertoglaan 45

Vught



Ruime twee-onder-1-kapwoning met 5 slaapkamers 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

Hertoglaan 45, Vught

De Hertoglaan 45 is gelegen in een rustige en groene woonwijk in Vught, met alle voorzieningen binnen handbereik. Binnen enkele minuten bereikt u de snelwegen richting Den Bosch, Eindhoven én Tilburg via de A65. Ook het treinstation ligt op korte afstand, wat de woning ideaal maakt voor forenzen.

Winkels voor dagelijkse boodschappen, scholen, gezellige horecagelegenheden en andere voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast ligt er op slechts circa vijf minuten afstand een bosrijke omgeving, perfect voor wandelen, fietsen en diverse sport- en recreatiemogelijkheden. De locatie combineert rust, ruimte en uitstekende

bereikbaarheid, wat deze woning zeer aantrekkelijk maakt voor gezinnen en werkenden.

Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-1-kapwoning;
- Vijf ruime slaapkamers;
- Multifunctionele bibliotheek-/werk-/speelkamer;
- Woonkeuken door latere uitbouw;
- Royale tuin op het zuiden;
- Eigen oprit en garage.

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 kapwoning



Bouwjaar

rond 1975



Woonoppervlakte

155 m²



Perceeloppervlakte

326 m²



Slaapkamers

5



Energie label

E

Extra

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 650.000 k.k.

Welkom aan de Hertoglaan 45 in Vught: een verrassend ruime en comfortabele twee-onder-1-kapwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een eigen oprit, garage en een fraai en vrij gelegen achtertuin op het zuiden. Deze woning biedt volop leefruimte voor een gezin en heeft veel potentie om geheel naar eigen wens te moderniseren.

Bij binnenkomst treft u een ruime entreehal met stenen vloer, meterkast en een toilet. De royale woonkamer is licht en sfeervol en voorzien van grote raampartijen met dubbel glas, houten kozijnen, radiatoren en een gezellige houtkachel. In de woonkamer ligt een houten vloer en is er naast een fijne zithoek ook ruimte voor een extra eethoek, wat zorgt voor een speelse en functionele indeling.



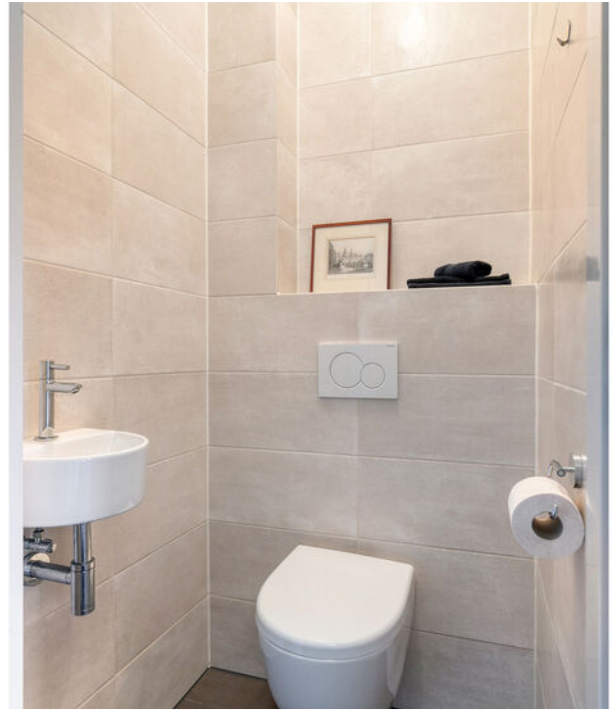
De keuken is later gemoderniseerd, waardoor een volwaardige woonkeuken is ontstaan. Deze is voorzien van een praktische tegelvloer en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Miele inductiekookplaat, Siemens combi-oven, 1,5 spoelbak, ingebouwde vaatwasser en afzuigkap. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken met wasgoed aansluiting en vaste kast. Aansluitend is er een doorgang naar de garage, die is voorzien van elektra en water.











Overloop met een multifunctionele bibliotheekruimte met boekenkasten. Deze ruimte is ook uitstekend in te delen als speelkamer, hobbyruimte of kantoorruimte. Vanuit deze ruimte is er toegang tot de hal met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van laminaat, slaapkamer aan de achterzijde van vloerbedekking en kleine slaapkamer aan de achterzijde voorzien van zeil. Twee slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer, bieden uitzicht op de tuin. Alle kamers beschikken over radiatoren en enkel glas. De royale hoofdslaapkamer heeft een kastenwand die indeelbaar is naar wens.

De badkamer is gemoderniseerd en voorzien van een schuifdeur. De ruimte is praktisch ingericht met een toilet, wastafel, inloopdouche en designradiator.















De zolderverdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en radiatoren. De tuingerichte slaapkamer beschikt over laminaat; de andere kamer is momenteel ingericht als kantoor en voorzien van vloerbedekking. Er is een luik naar de bergzolder. Op de overloop bevindt zich een extra wastafel en een separate, afsluitbare ruimte voor de Cv-installatie. Tevens is vanaf de overloop een extra berging bereikbaar onder de dakschuinte.









De woning beschikt over een ruime voortuin en een diepe, zonnige achtertuin op het zuiden. Deze tuin biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers en gezinnen die graag buiten leven. De aangebouwde garage en eigen oprit zorgen voor extra comfort en praktische bergruimte.



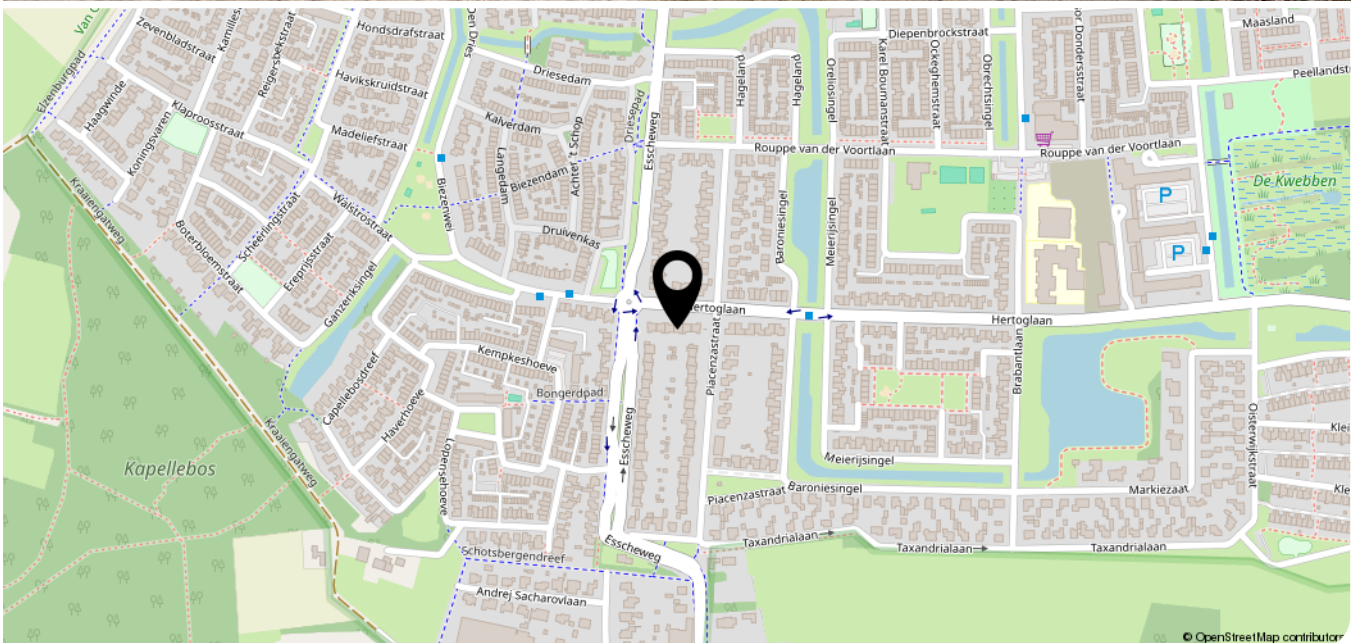


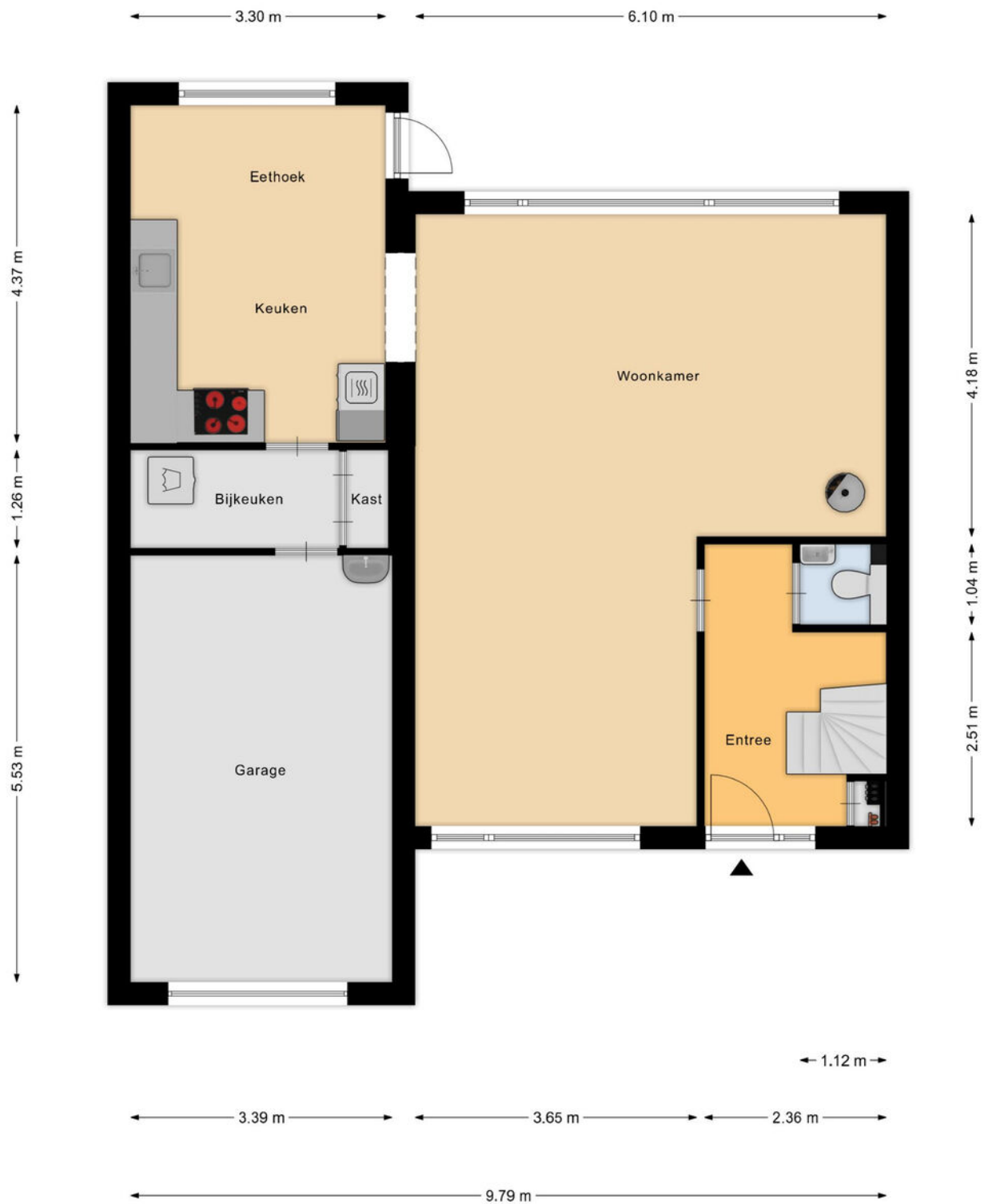




Locatie

Hertoglaan 45, Vught

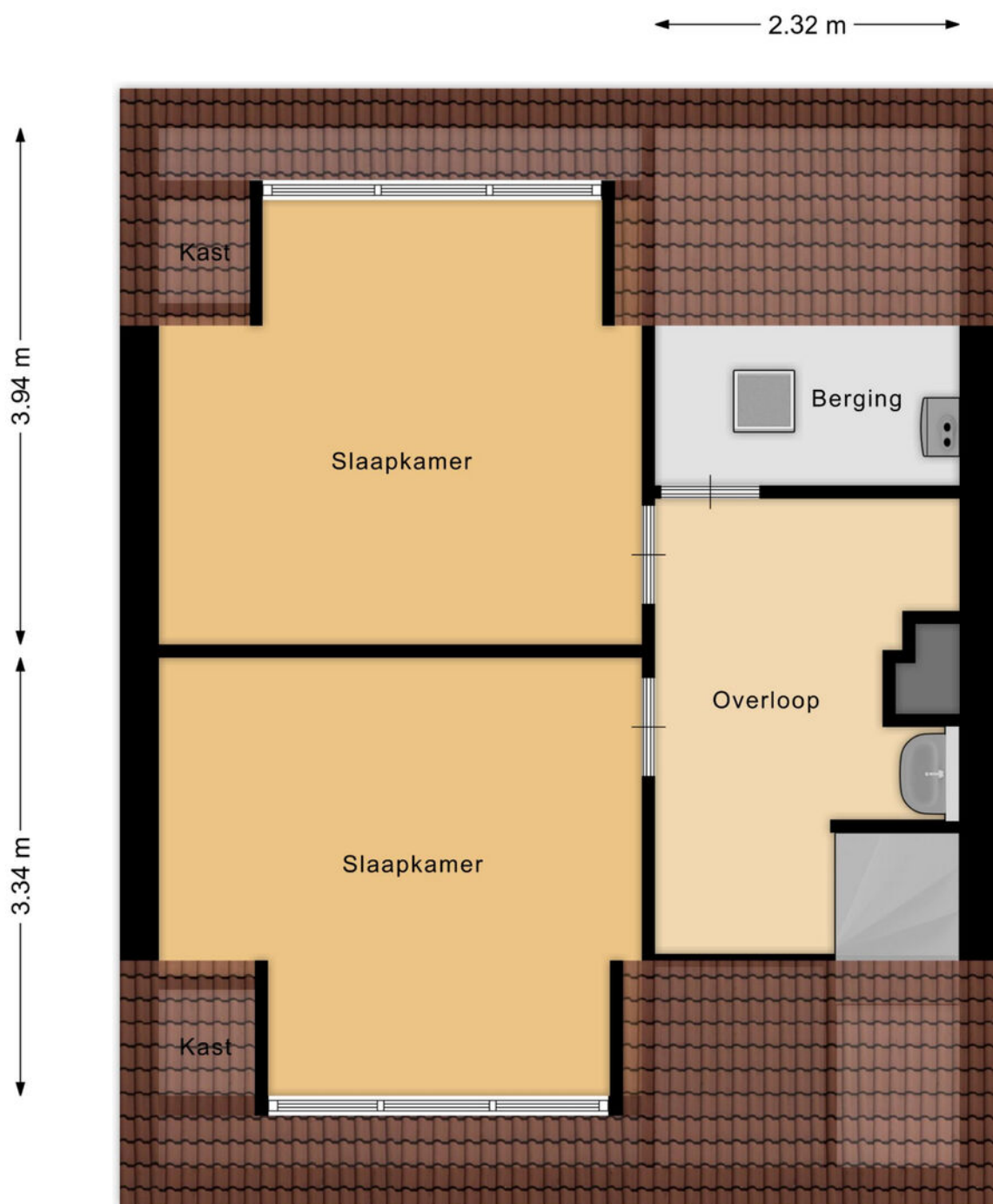




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



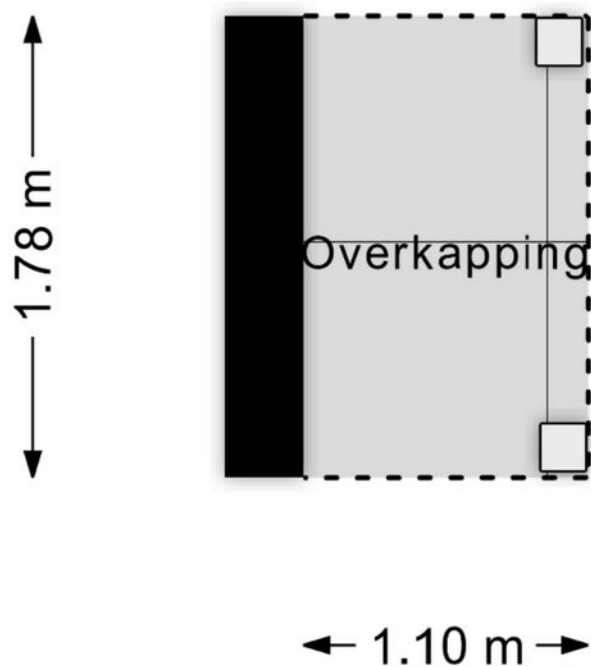
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Plan de plattegrond: huis met garage, tuin, terras, veranda
 © 2000, www.1000.nl



van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleen
© Zibber www.zibber.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



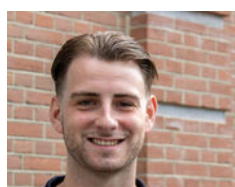
Deborah Vermeer
Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



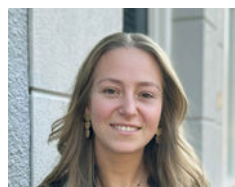
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



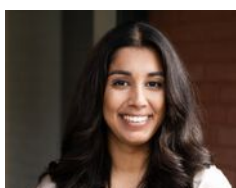
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

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



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vught
Sectie	D
Perceel	2846

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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. 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