

(t)HUIS

Margrietlaan 39

Vught



***Uitgebouwd en energiezuinig
geschakeld herenhuis in Vught-Noord***



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

Margrietlaan 39, Vught

Uitgebouwd en energiezuinig geschakeld herenhuis (energielabel A+++)

Aan de geliefde Margrietlaan in Vught-Noord staat dit uitstekend onderhouden, uitgebouwde en zeer energiezuinige geschakelde herenhuis met energielabel A+++. Een woning die zich onderscheidt van vergelijkbare woningen in de straat door de uitbouw op de begane grond én het hoge duurzaamheidsniveau, wat resulteert in comfortabel wonen met lage energielasten.

De woning beschikt over een uitgebouwde voormalige garage met slaap-/werk-/hobbyruimte en berging, een ruime living met luxe open keuken, drie royale slaapkamers op de eerste verdieping, een separaat toilet, en een riante bergzolder met de mogelijkheid om een vaste trap en extra kamer te realiseren. Dit maakt de woning bijzonder flexibel en toekomstbestendig.

M 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

geschakelde woning



Bouwjaar

2010



Woonoppervlakte

142 m²



Perceeloppervlakte

172 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

A+++

Extra

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 775.000 k.k.

Via de entree kom je binnen in een verzorgde hal met toegang tot de meterkast, provisiekast, moderne toiletruimte met fontein en de trapopgang. Op de begane grond bevindt zich tevens een separate kamer, momenteel in gebruik als speelkamer, maar ook uitstekend geschikt als kantoor, hobbyruimte of slaapkamer.

De woonkamer is ruim en licht, met aan de achterzijde een comfortabele zithoek en aan de voorzijde de eethoek. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en er is een deur naar de tuin, wat de leefruimte extra open maakt. De hal en woonkamer zijn afgewerkt met een fraaie houten vloer die zorgt voor een warme, samenhangende uitstraling.



De open keuken vormt één geheel met de leefruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast (2025) en vaatwasser. De antraciet tegelvloer geeft de keuken een moderne uitstraling en contrasteert mooi met de houten vloer. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

















Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, wat extra ruimte en licht oplevert. De derde slaapkamer is eveneens ruim van opzet.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate inloopdouche en een stijlvol dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er ruimte voor wasmachine en droger. Op de overloop bevindt zich tevens een vaste kast met de cv-installatie en WTW systeem.

Bergzolder

Via de overloop is de royale bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt veel opslagruimte en heeft voldoende afmetingen om, met het plaatsen van een vaste trap, een extra kamer te realiseren.

















Tuin

De verzorgde tuin is praktisch en sfeervol aangelegd met een prettige balans tussen bestrating en groen. Door de hoge haag aan de straatzijde is het hier rustig en privé verblijven. Er is ruimte voor meerdere zitplekken. De aangebouwde berging is zowel van binnenuit via de speelkamer als via de tuin bereikbaar en biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap en opslag.







De woning is gelegen in het aantrekkelijke villaplan “De Tuinen van Heym”, een rustige en kindvriendelijke woonwijk met een fraai en eenduidig straatbeeld. De herenhuizen zijn ontworpen door het gerenommeerde architectenbureau Mulleners & Mulleners, dat niet alleen oog had voor de architectuur van de woningen, maar ook voor de uitstraling van de tuinen en de openbare ruimte. De ligging is ideaal: op korte afstand van het beboste Loyolapark met speelvoorzieningen en op fietsafstand van zowel het centrum van Vught als 's-Hertogenbosch. Diverse scholen, recreatieplas De IJzeren Man en natuurgebied de Vughtse Heide bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Utrecht/Eindhoven (A2), Tilburg (N65) en Waalwijk (A59) uitstekend bereikbaar.

Informatie over het PHS-spoorplan en de verdiepte ligging van het spoor in Vught is beschikbaar via de website van ProRail.

Duurzaamheid & techniek

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten verduurzaamd en gemoderniseerd:

- Energielabel A+++
- Hybride warmtepomp (2024)
- 25 zonnepanelen (geplaatst in 2020 en 2024)
- Houten kozijnen met HR++ beglazing, aan de achterzijde (speelkamer) HR+++ glas
- Uitgebouwde voormalige garage (2017) met extra kamer en berging
- 3-fase aansluiting (2023)
- Extra groep en bedrading in de meterkast voor een laadpaal
- Aparte energiemeter voor zonnepanelen (2024), zonnepanelen kunnen uitgeschakeld worden bij terug levering bij negatieve energieprijzen, waardoor voorkomen wordt dat betaald wordt voor terug levering.
- Honeywell Evohome slimme thermostaat met zoneregeling
- Slimme Philips Hue buitenverlichting bij voordeur, tuin en berging



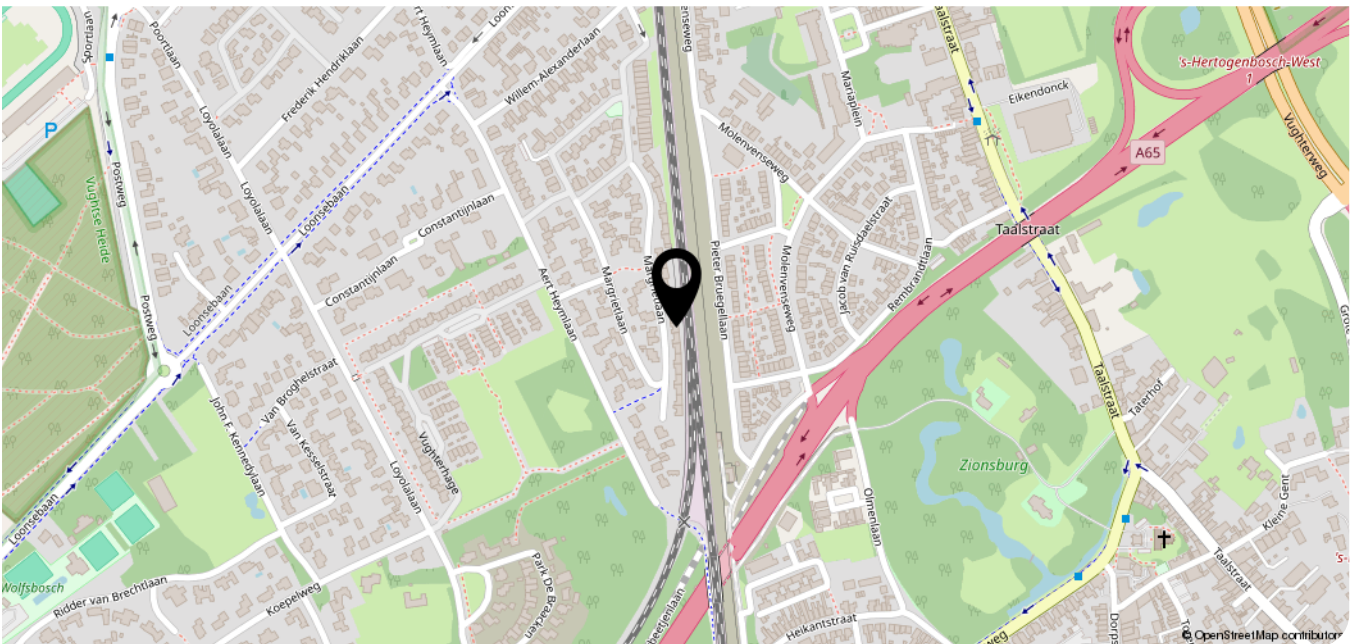






Locatie

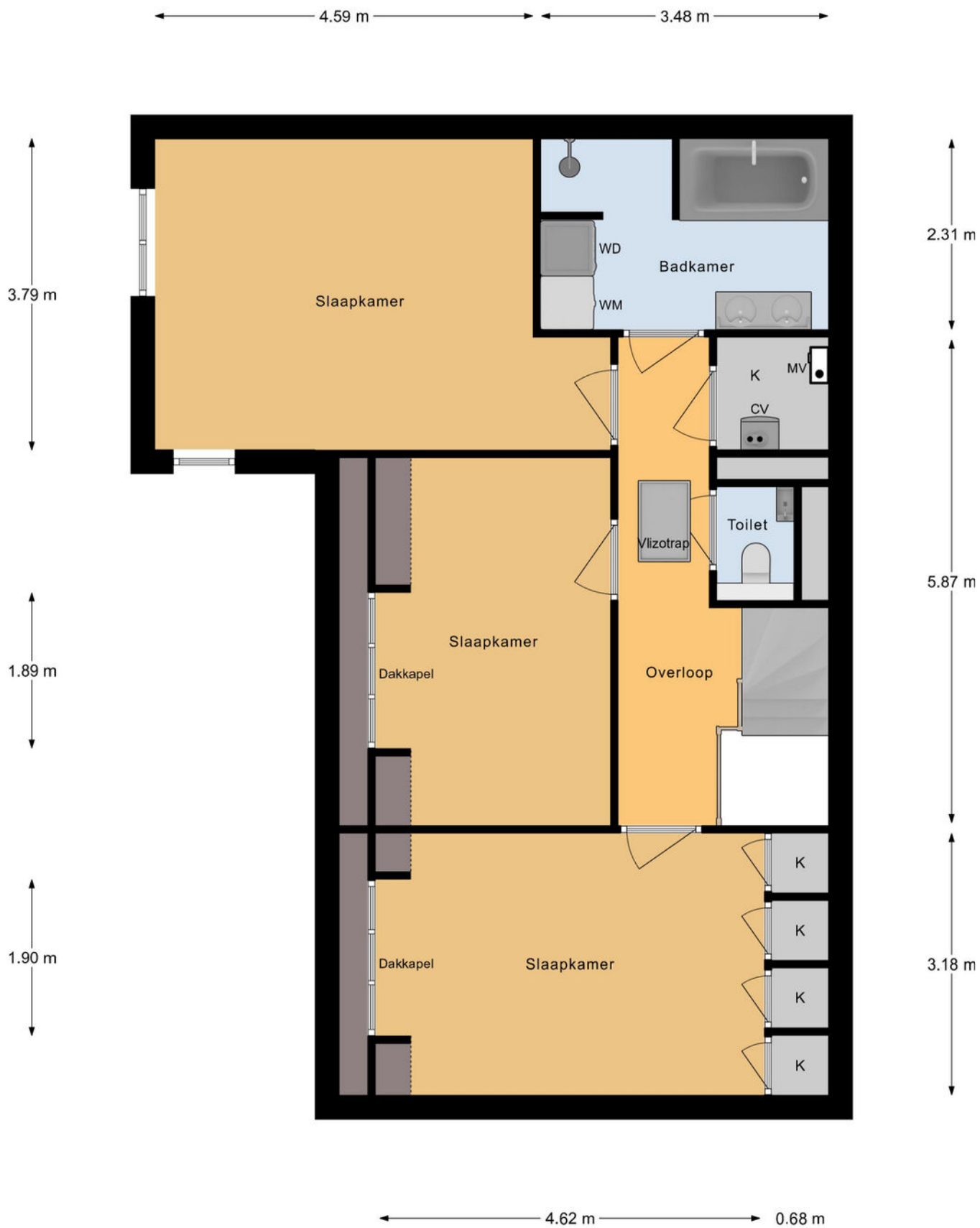
Margrietlaan 39, Vught





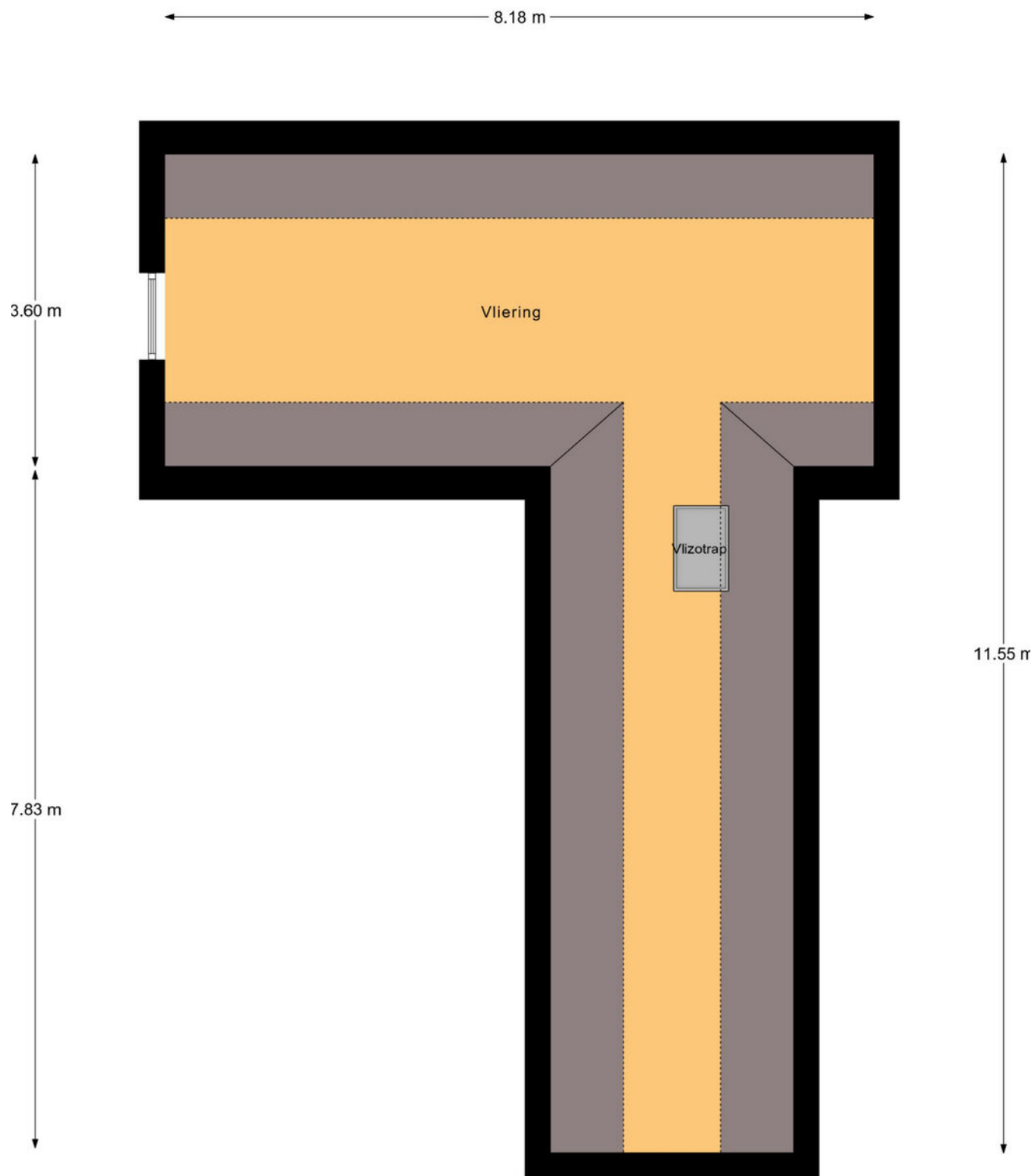
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Bergzolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Begane Grond Tuin

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

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