

(t)HUIS

Pieter Bruegellaan 23

Vught



Kluswoning in de geliefde 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

Pieter Bruegellaan 23, Vught

In een fijne woonstraat in het geliefde Vught-Noord staat deze kluswoning klaar voor een nieuwe eigenaar. Een woning waar de huidige bewoonster, eerste eigenaar, jarenlang met veel liefde heeft gewoond. Nu is het tijd voor de volgende stap, en die is bij uitstek geschikt voor een handige klusser of starter die niet bang is om de handen uit de mouwen te steken.

Ja, de woning is gedateerd. Maar precies dat maakt dit huis zo interessant, hier kun je écht jouw eigen droomhuis creëren, op een mooi plekje in Vught.

Indeling & mogelijkheden

Bijzonderheden

- Bouwkundig rapport aanwezig
- Diepe, zonnige achtertuin op het oosten
- Fijne ligging in Vught-Noord
- Met wat liefde, aandacht en modernisering maak je hier een heerlijk thuis.
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk

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

rond 1954



Woonoppervlakte

88 m²



Perceeloppervlakte

132 m²



Slaapkamers

3



Energie label

D

Extra

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 395.000 k.k.

Je komt binnen via een ruime hal met trapopgang en trapkast. De woonkamer is in het verleden uitgebouwd, waardoor er een prettige leefruimte is ontstaan. In de uitbouw bevindt zich nu de keuken, met aansluitend een tussenportaal dat toegang geeft tot het toilet en de achtertuin. Een fijne basis om opnieuw in te delen en te moderniseren naar jouw woonwensen.



Eerste verdieping

Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers. Twee kamers zijn samengevoegd tot één grote slaapkamer, maar met het plaatsen van een eenvoudige wand zijn hier weer drie slaapkamers van te maken. De badkamer beschikt over een douche, wastafel, tweede toilet en een raam voor daglicht en ventilatie.

Tweede verdieping

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en wordt momenteel gebruikt als bergruimte. Door de hoogte (< 2 meter) telt deze verdieping nu mee als overige inpandige ruimte volgens de NEN2580-norm, maar met slimme aanpassingen is hier zeker extra woonruimte of een fijne werk-/slaapkamer te realiseren.

Totale oppervlakte inclusief zolder is 100 m².























Tuinliefhebbers opgelet

De diepe achtertuin op het oosten is een groot pluspunt. Hier geniet je al vroeg op de dag van de zon, met volop ruimte voor groen, een terras en lange zomeravonden. Achterin de tuin staat een stenen berging met overkapping en er is een praktische achterom.

Wonen in Vught-Noord

De ligging is zonder twijfel één van de grootste troeven. Vught-Noord staat bekend om zijn prettige woonstraten, groene omgeving en centrale ligging. Je woont hier op fietsafstand van het centrum van Vught, het station en ook 's-Hertogenbosch is snel bereikbaar.

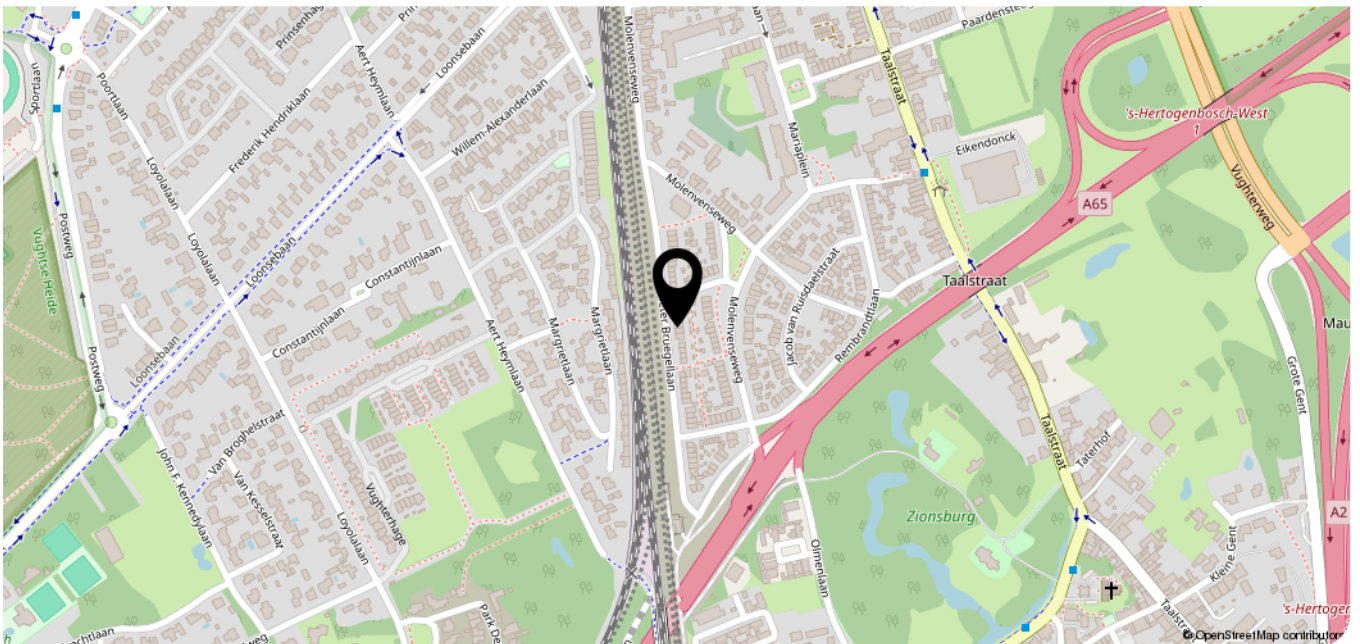
Voor natuurliefhebbers liggen De IJzeren Man en de Vughtse Heide op loopafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen uitstekend en is er een bushalte in de buurt.

Spoorontwikkeling: bouwen aan de toekomst

Op dit moment wordt er volop gewerkt aan het spoortracé in Vught. Dat is zichtbaar in de straat, maar deze grootschalige ontwikkeling brengt op termijn juist veel voordelen. De spoorlijn wordt deels verdiept aangelegd, wat zorgt voor minder geluidsoverlast, een betere leefomgeving en een fraaier straatbeeld. Aan de zijde van de Pieter Bruegellaan komt bovendien nog een geluidswal, wat het wooncomfort verder zal verbeteren. Een investering in de toekomst, en daarmee ook in de waarde van je woning.

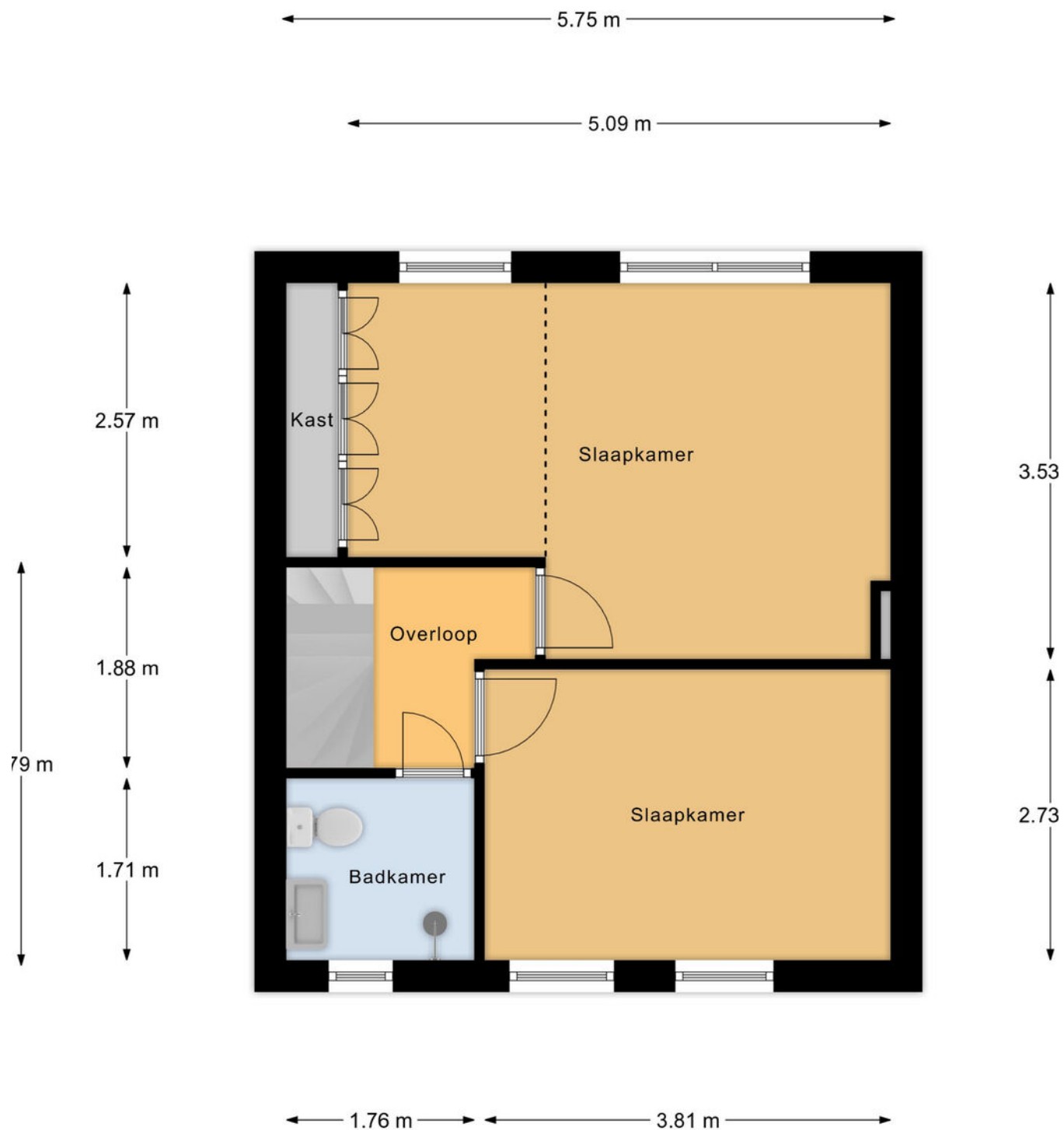








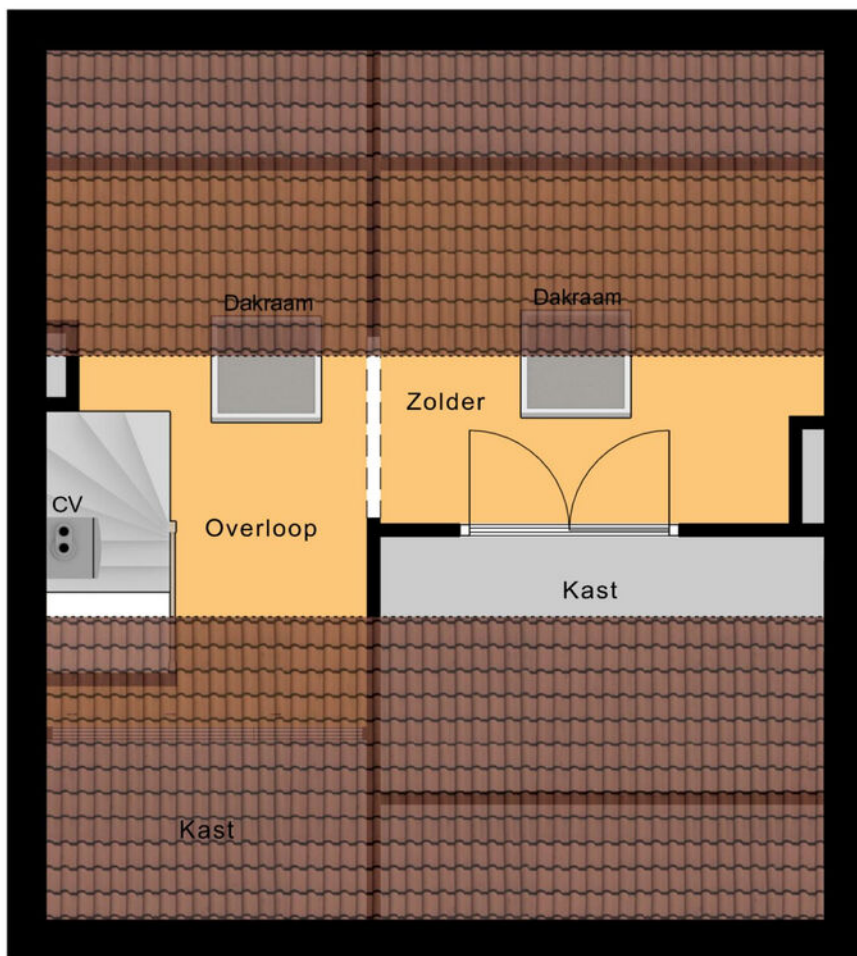
Begane Grond



1e Verdieping

5.69 m

78 m
37 m
31 m

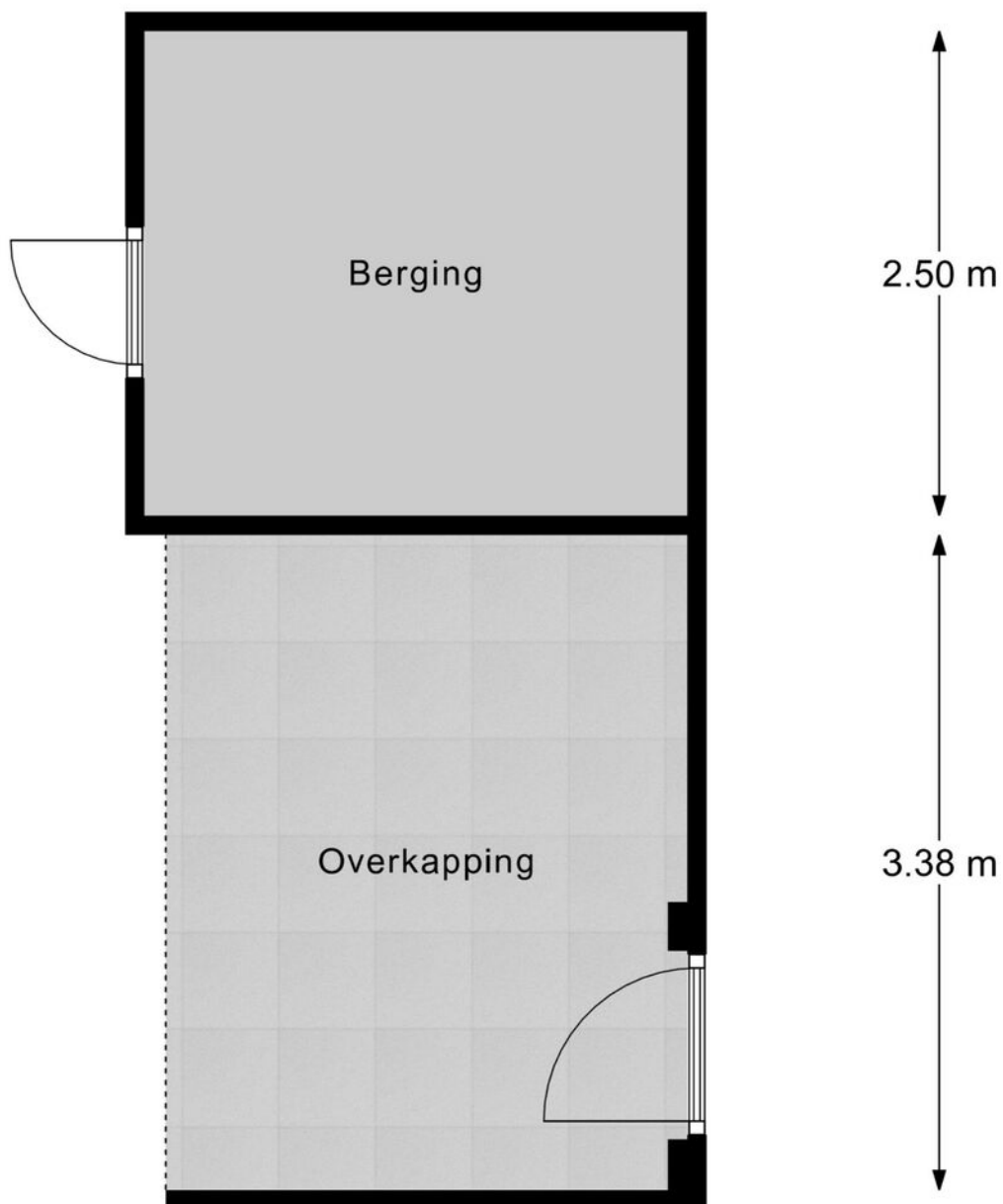


4.54 m
1.23
1.86
0.84 m

2.34 m 3.24 m

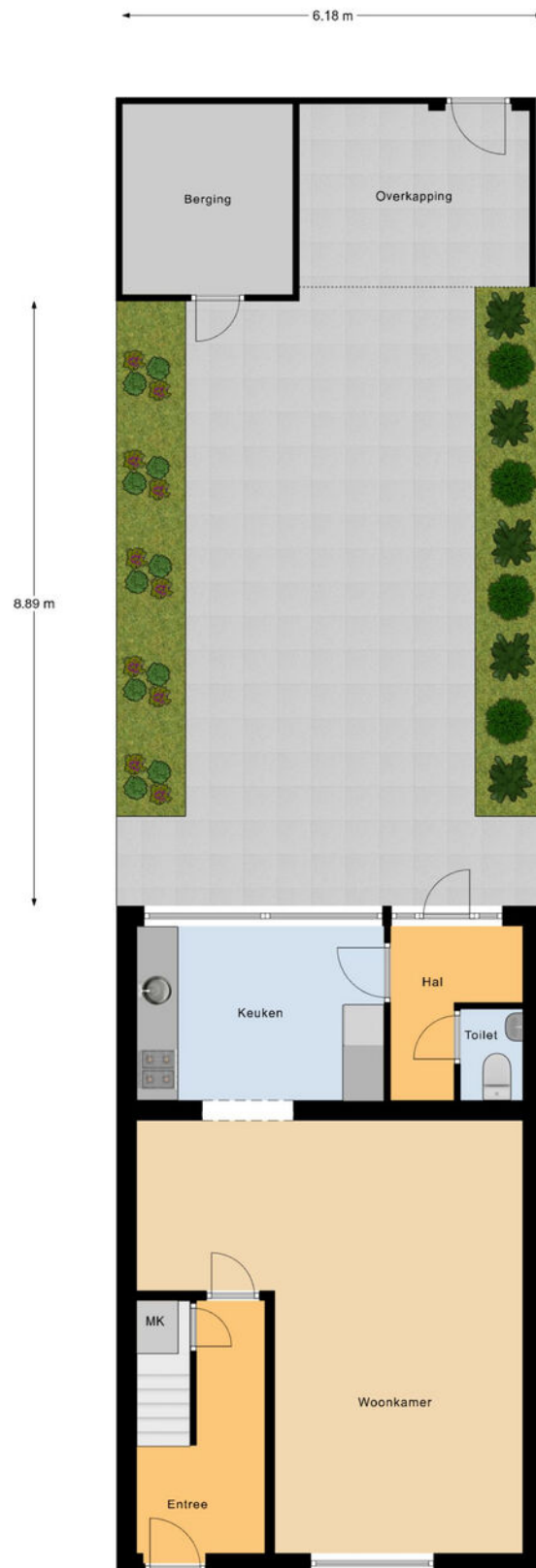
Zolder

← 2.80 m →

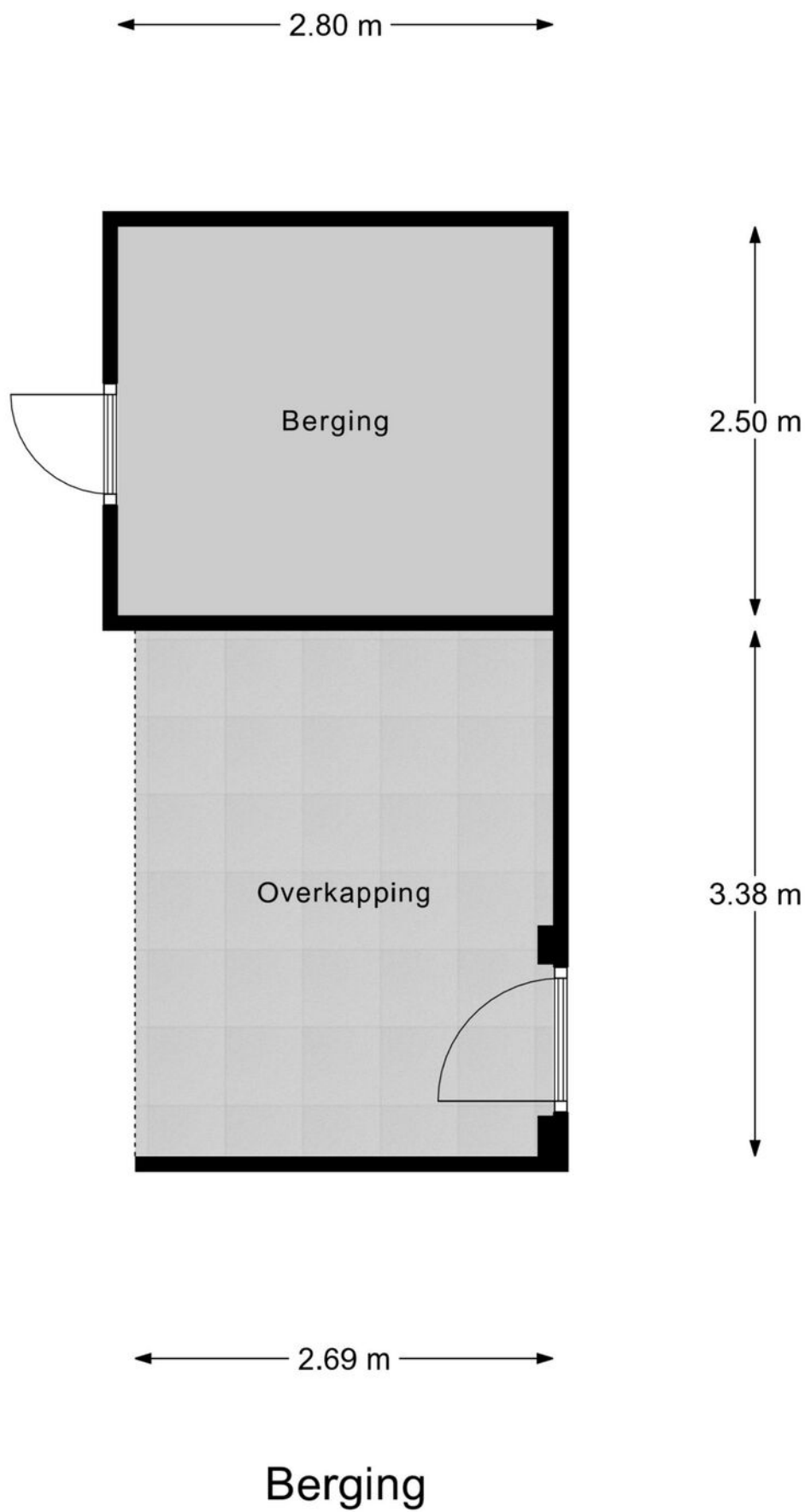


← 2.69 m →

Berging



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 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



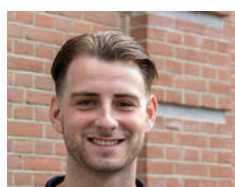
Deborah Vermeer
Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



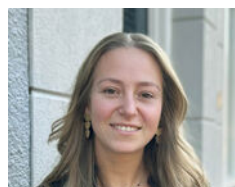
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



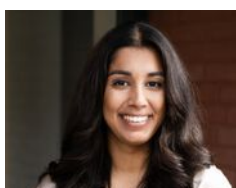
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer