

(t)HUIS

Adriaan Poortersstraat 40

Vught



Uitgebouwde tussenwoning met royale achtertuin 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 40, Vught

Over de volle breedte aan de achterzijde uitgebouwde tussenwoning met berging, royale achtertuin, lichte woonkamer, tuinkamer en keuken op de begane grond, drie slaapkamers en een vernieuwde badkamer op de eerste verdieping en een vaste trap naar de tweede verdieping met mogelijkheid vierde slaapkamer.

Bijzonderheden:

- In 2022 is de badkamer volledig gemoderniseerd met een nieuw wastafelmeubel, douchecabine en moderne kranen.
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energiekosten.

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 1960



Woonoppervlakte

114 m²



Perceeloppervlakte

195 m²



Slaapkamers

3



Energie label

D

Extra

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 435.000 k.k.

Begane grond

Een ruime hal met lichte tegelvloer geeft toegang tot de toiletruimte met wandcloset, meterkast, verdiepte trapkast, trapopgang, keuken en de woonkamer.

De woonkamer is afgewerkt met laminaat en beschikt over een sfeervolle schouw met gasaansluiting. De dichte keuken is voorzien van een tegelvloer, verlaagd plafond met spots en een keukenmeubel met veel bergruimte en inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, oven en close-in boiler van Daalderop.

Heerlijke royale aanbouw met koffiecorner/bar

Achter de woonkamer en keuken is een royale aanbouw gerealiseerd met een tegelvloer, verwarming en aansluitingen voor wasmachine en droger. De ruimte is sfeervol ingericht met een gezellige koffiecorner/bar, compleet met ingebouwde vaatwasser en koel-vriescombinatie. Een slimme, verborgen deur leidt naar de berging, wat zorgt voor een strakke en praktische afwerking. Via deze tuinkamer heb je direct toegang tot de diepe achtertuin, wat het geheel perfect afrondt.



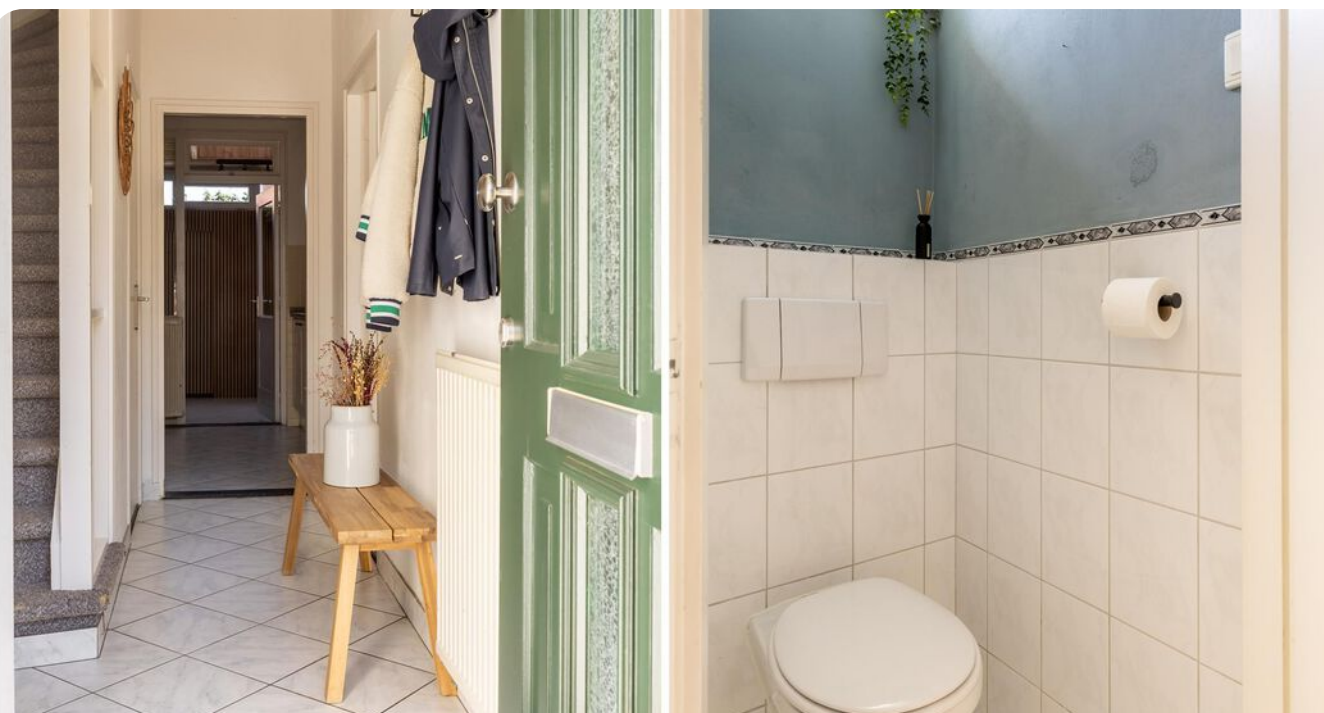












Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie nette slaapkamers en een vernieuwde badkamer (2022), voorzien van een nieuwe douchecabine, strak wastafelmeubel, nieuwe kranen en een aansluiting voor de wasmachine. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Indien gewenst is het relatief eenvoudig om een tweede toilet te realiseren.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de voorzolder met dakraam en de Vaillant HR-combiketel. De zolder is ruim en hoog genoeg voor het realiseren van een vierde slaapkamer met eventueel een dakkapel.













Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt zowel zon als schaduw. De tuin is ingericht met een terras, erfafscheiding en een achterom naar de brandgang. Dankzij de diepte is er ruimte voor een overdekt lounge-terras of speelplek voor kinderen.

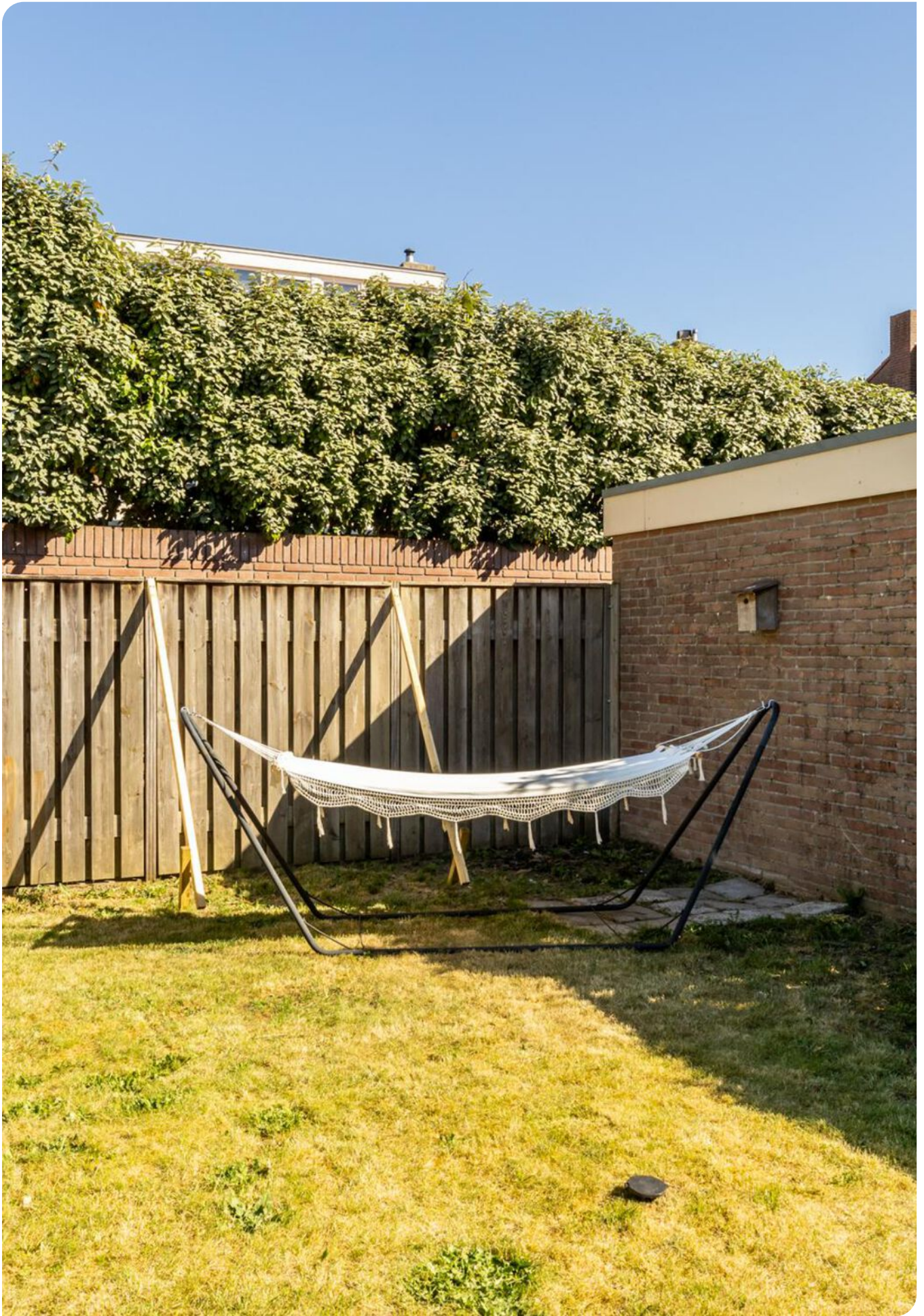
Deze keurig onderhouden woning is gunstig gelegen nabij alle denkbare voorzieningen. Binnen handbereik vind je winkelcentrum Moleneindplein, diverse basisscholen en middelbare scholen, jeugdcentrum Elzenburg, een zwembad met fitness en het uitgestrekte buitengebied voor sport en ontspanning. Het centrum 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.





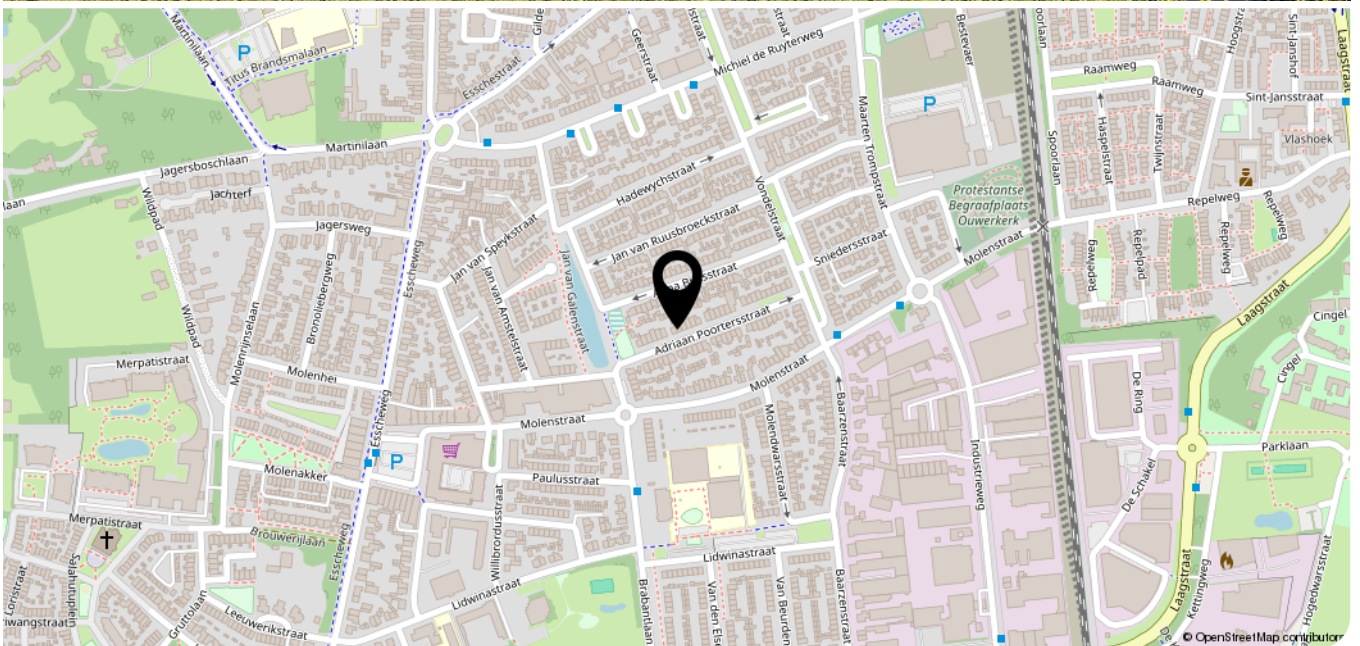


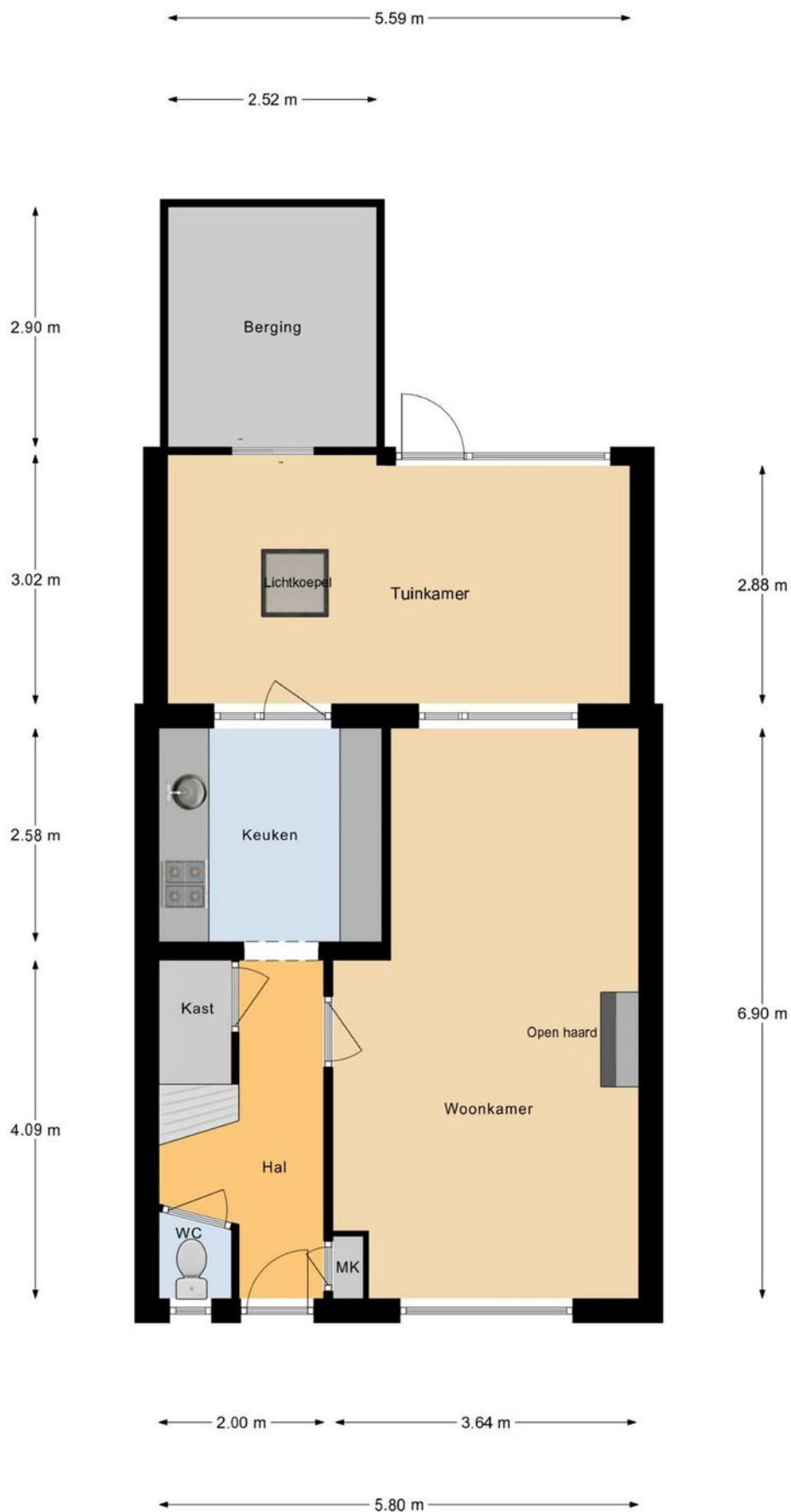












Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



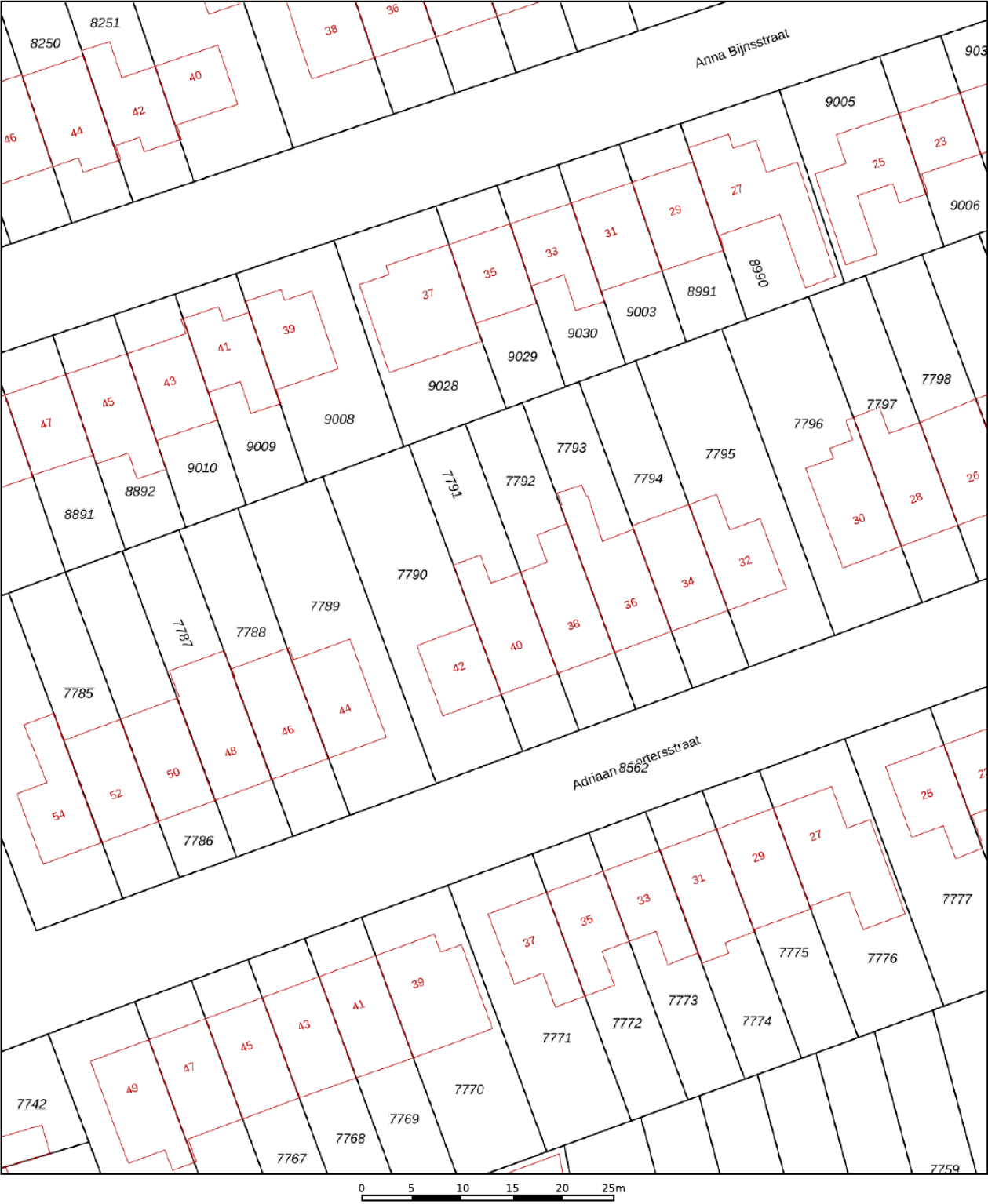
1e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



2e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie B

Perceel 7791

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 15 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze makelaars zijn allen gecertificeerde register makelaar - taxateurs 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 hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring.

Adriaan Poortersstraat 40 te Vught

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?
Neem dan contact op met uw makelaar.

Bel 073 - 711 37 03

Ons *team*



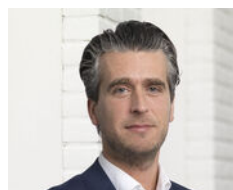
Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Robert-Jan van Dieperbeek



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



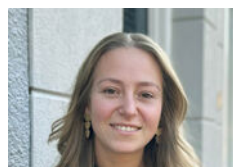
Esmée Poot
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



Petra van de Braak
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Assistent makelaar



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Anne Lemmens
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Sharon Sanders
Commercieel medewerker

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Bjorn Kreemers, Nienke van Gogh en Anne Lemmers

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**.



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