

(t)HUIS

Vaartstraat 6

Kaatsheuvel



Charmante vrijstaande woning aan de rand van kaatsheuvel!



AMB
makelaars

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK
ETALAGEKANTOOR VLIJMEN

Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00
5261 CJ 073 711 37 03
5151 BR 0416 23 50 25
5142 HX 0416 66 69 58

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Vaartstraat 6, Kaatsheuvel

Welkom in deze charmante vrijstaande woning aan de rand van Kaatsheuvel. Dit prachtig verbouwde huis uit de jaren '50 ademt de sfeer van een authentiek jaren '30 pand, met karakteristieke details zoals kleine raampjes en een sfeervolle gevel. Het huis is zeer goed onderhouden: de dakgoten, regenpijpen en het voegwerk zijn vernieuwd, en recent is de hele woning nog geschilderd en is de aanbouw voorzien van een nieuw gefelst dak. Met drie fijne slaapkamers, een grote tuin op het zonnige zuiden en een volledig geïsoleerde garage is dit huis ideaal voor het hele gezin, maar levensloop bestendig wonen kan ook gerealiseerd worden. De woning is bovendien duurzaam met 12 zonnepanelen

uit 2021 en een gloednieuwe cv-ketel uit 2025. Hier woont u niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. De ligging is eveneens perfect: aan de rand van het dorp, met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde. Een unieke kans voor wie ruimte, rust én karakter zoekt!

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 0416 - 66 69 58*

**Type**

vrijstaande woning

**Bouwjaar**

rond 1960

**Woonoppervlakte**

132 m²

**Perceeloppervlakte**

418 m²

**Slaapkamers**

3

**Energie label**

C

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 600.000 k.k.

Op eigen terrein parkeert u gemakkelijk op de oprit, geschikt voor meerdere auto's, of in de vrijstaande garage aan de achterzijde. U betreedt de woning via een ruime entree/hal, die toegang biedt tot de meterkast, de trap naar boven en de royale woonkamer. De woonkamer is licht en sfeervol dankzij de erker aan de voorzijde en een gezellige schouw. Via openslaande tuindeuren heeft u direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Het huis is zeer goed onderhouden: de dakgoten, regenpijpen en het voegwerk zijn vernieuwd!

Aangrenzend vindt u een multifunctionele aanbouw die nu als eetkamer gebruikt wordt, maar ook perfect kan dienen als kantoor of slaapkamer op de begane grond om de woning levensloopbestendig te maken. De ruime keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat en oven, en biedt toegang tot een handige kelder. Aan de achterzijde bevindt zich een bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger, én een separaat toilet. Vanuit zowel de bijkeuken, woonkamer als eetkamer bereikt u de overkapping en aansluitend de achtertuin.





















Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

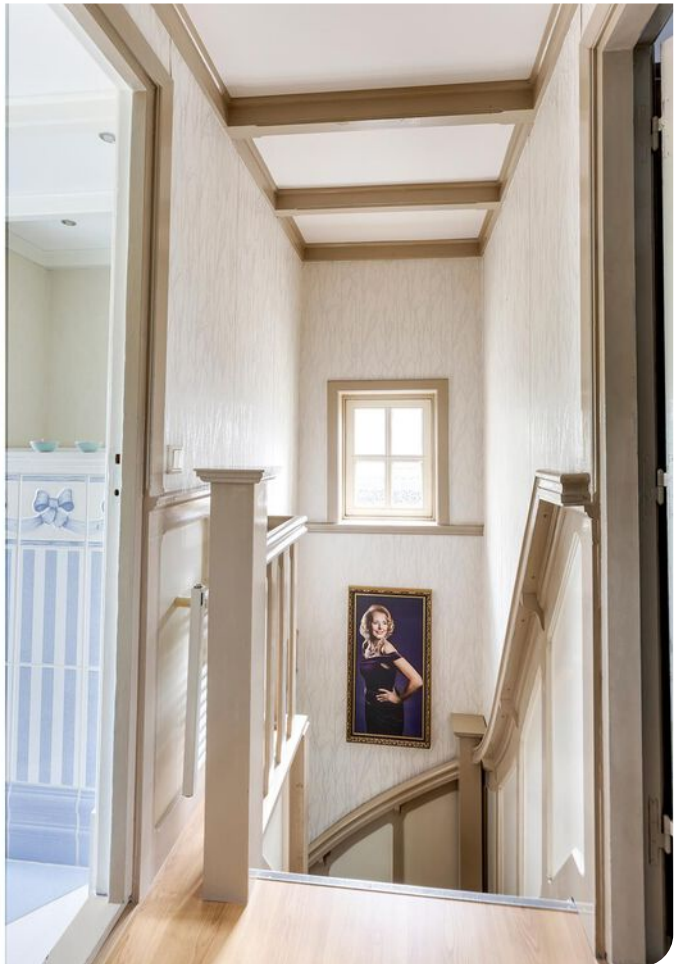


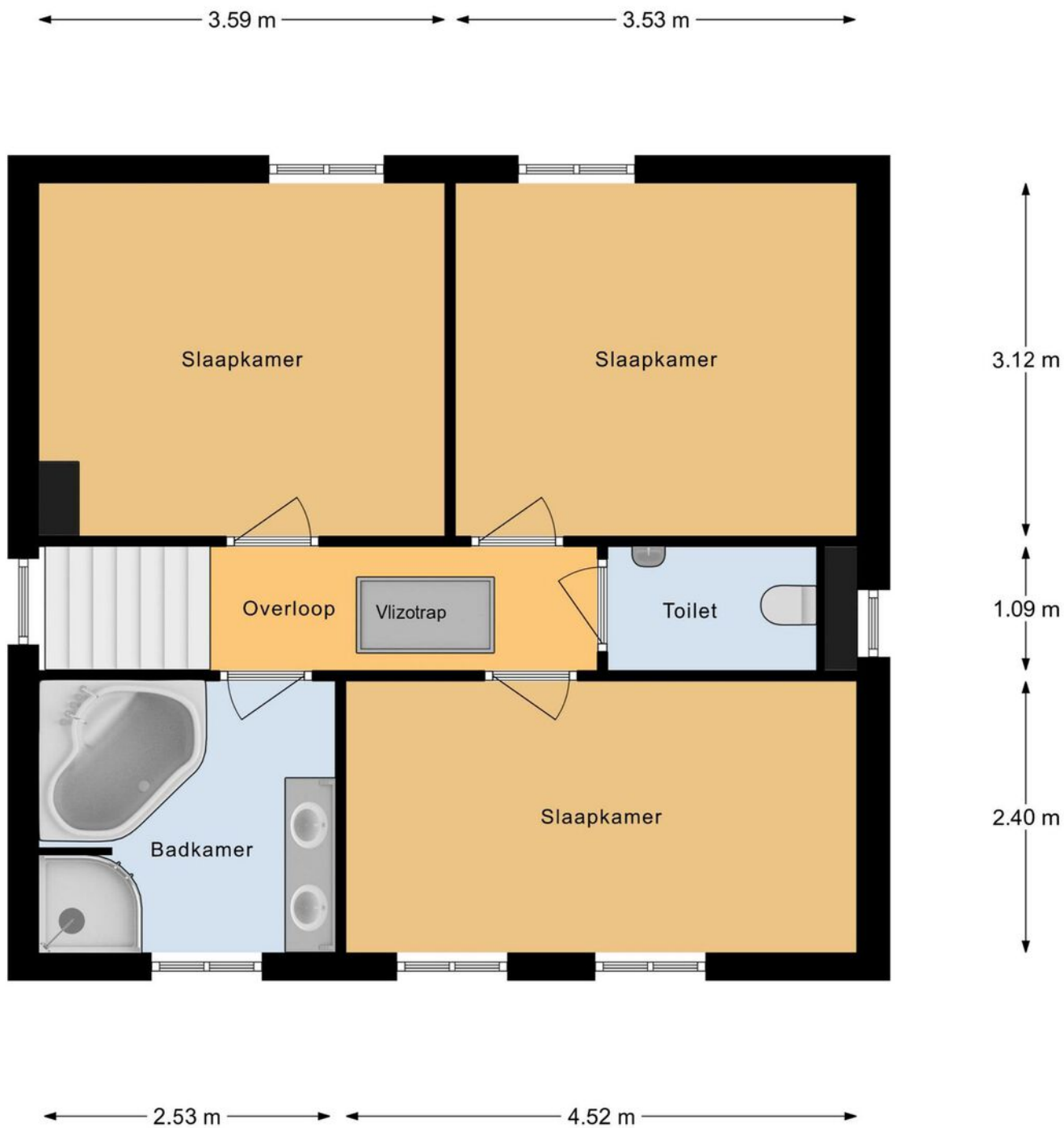
De trap in de hal leidt u naar de overloop van de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en een badkamer te vinden zijn. Deze verdieping biedt alle mogelijkheden voor een gezin met kinderen, voor mensen die thuiswerken of als je gewoon als je samen lekker van ruimte houdt. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een dubbele wastafel met meubel en een aparte douche. Daarnaast is er een apart toilet in de voormalige doucheruimte, wat het comfort op deze verdieping verhoogt. Grote ramen zorgen voor veel daglicht in de slaapkamers. Alles is keurig afgewerkt en klaar voor direct gebruik.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en is uitermate geschikt als bergzolder. Hier heeft u volop ruimte voor het opbergen van seizoensspullen zoals kerstdecoratie, koffers of kampeeruitrusting. Op deze verdieping bevindt zich tevens de nieuwe cv-ketel uit 2025. Een praktische en onmisbare ruimte voor ieder huishouden.



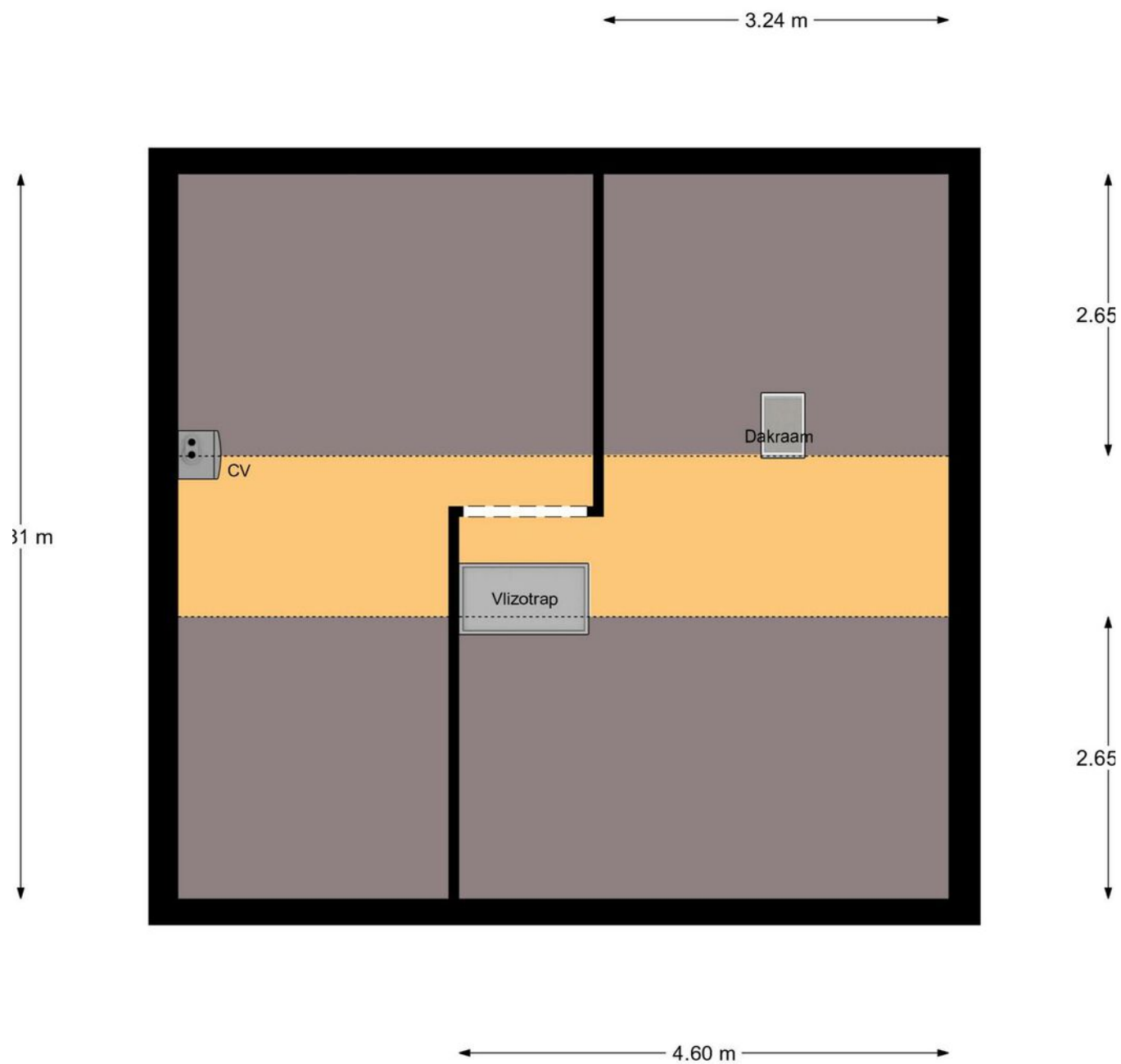






1e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



2e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



De fraai aangelegde en uitstekend onderhouden achtertuin ligt op het zuiden, wat betekent dat u hier de hele dag door kunt genieten van de zon. Er zijn meerdere zitplekken gecreëerd, waaronder een heerlijke overkapping waar u tot laat op zomeravonden buiten kunt zitten. De tuin is kindvriendelijk en biedt voldoende ruimte om te spelen, loungen of tuinieren. Ook is er een handige achterom, voor extra gemak. Deze tuin vormt een verlengstuk van het woonplezier dat dit huis biedt, een heerlijk (t)huis.







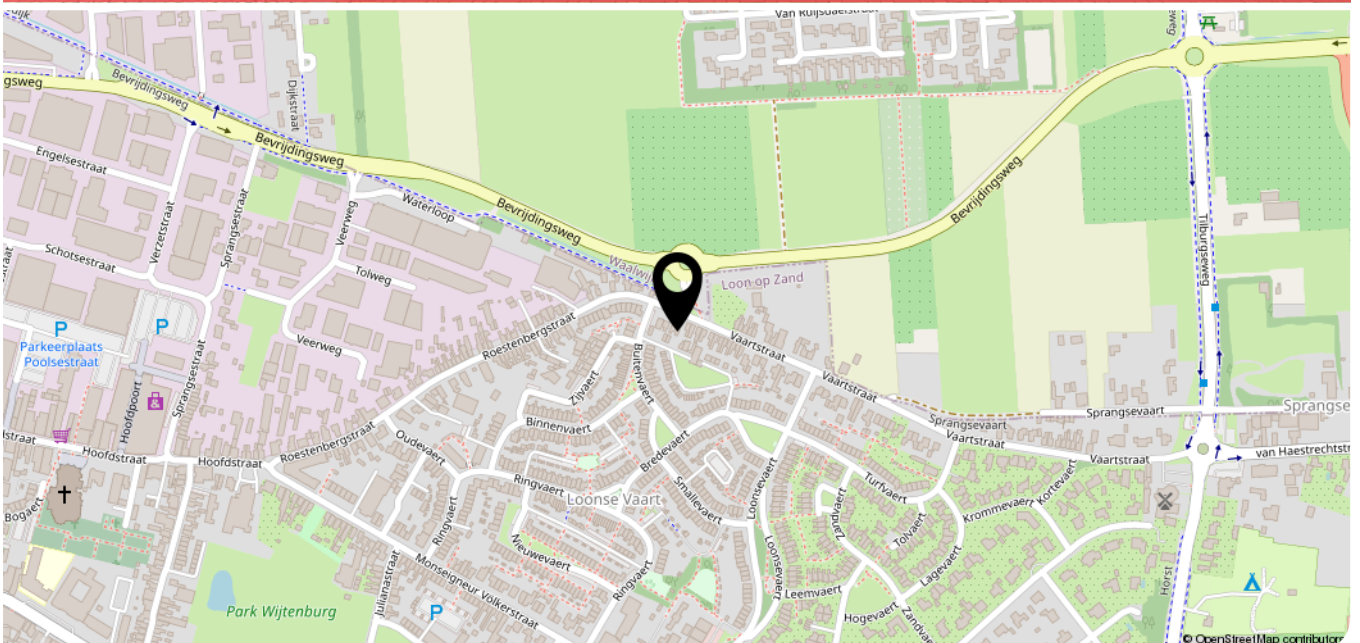




Locatie

Vaartstraat 6, Kaatsheuvel

Gelegen aan de rand van Kaatsheuvel. Met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij: winkels, een school en een bushalte bevinden zich op loopafstand. Voor gezinnen is er een grote speeltuin in de buurt, en de omgeving is rustig en kindvriendelijk. De woning ligt gunstig ten opzichte van de N261, waardoor u snel in Waalwijk, Tilburg of Den Bosch bent.



AMB
makelaars

AMB
hypotheken

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.ambhypotheken.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

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.

Vaartstraat 6

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

Bel 0416 66 69 58

Ons *team*



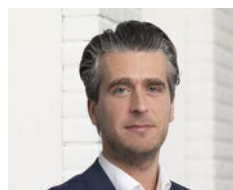
Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Robert-Jan van Dieperbeek



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



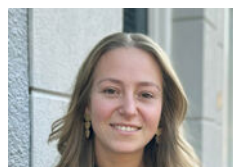
Esmée Poot
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



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