

(t)HUIS

Van Leeuwenhoeklaan 40

Vlijmen



**Charmante 2-onder-1-kapwoning met
garage en oprit**



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

Van Leeuwenhoeklaan 40, Vlijmen

Charmante 2-onder-1-kapwoning met garage, oprit, zonnige westtuin en volop potentie in de fijne wijk De Vijfhoeven

In de rustige en kindvriendelijke wijk De Vijfhoeven, staat deze charmante 2-onder-1-kapwoning. Een heerlijke gezinswoning met een ruime woonkamer, twee slaapkamers op de eerste verdieping en een extra kamer op zolder, een zonnige westtuin, garage en oprit. De woning is keurig onderhouden, maar biedt tegelijk volop kansen om de ruimtes naar eigen smaak te moderniseren. Ideaal voor wie op zoek is naar een fijne basis met mogelijkheden om geheel in eigen stijl een toekomstbestendig thuis te creëren.

Bijzonderheden:

- 2-onder-1-kapwoning op een fijn perceel met westelijke ligging;
- Ruime woonkamer, lichte eetkamer en open keuken;
- Keuken met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven;
- Drie slaapkamers, waarvan één zeer ruime hoofdslaapkamer (opdeelbaar);
- Badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel en tweede toilet;
- Tweede verdieping met dakkapel en potentie voor extra kamer;
- Garage en overkapping met berging in de tuin.

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 00*



Type

2-onder-1-kap



Bouwjaar

rond 1988



Woonoppervlakte

112 m²



Perceeloppervlakte

234 m²



Slaapkamers

3



Energie label

C

Oplevering
In overleg

Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

Via de overdekte entree betreed je de ruime hal, waar je de meterkast, het separate toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping vindt. Vervolgens stap je de woonkamer binnen en valt door de grote raampartijen aan de voorzijde het daglicht rijkelijk binnen. Op de begane grond ligt een nette tegelvloer, en aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een royale bankopstelling.



"Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een royale bankopstelling"



Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, eveneens heerlijk licht door de brede vensterpartij. Deze staat in open verbinding met de keuken, die is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven. Vanuit de keuken is er een directe deur naar de achtertuin en vanuit hier is ook de garage eenvoudig te bereiken.









Begane Grond



De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop, met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer, gelegen aan de voorzijde, is een ruime kamer van groot formaat. Dankzij de royale afmetingen leent deze kamer zich uitstekend voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en grote kastenwand, maar biedt bovendien de mogelijkheid om de ruimte op te splitsen in twee aparte slaapkamers. Ideaal voor gezinnen of voor wie graag flexibel wil indelen. De tweede slaapkamer is eveneens prettig van afmeting, licht en flexibel in te richten en perfect als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is compleet en uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafel en een tweede toilet. De ruimte is netjes onderhouden en biedt volop mogelijkheden voor een frisse, eigentijdse update. Via de vaste trap ga je door naar de tweede verdieping.









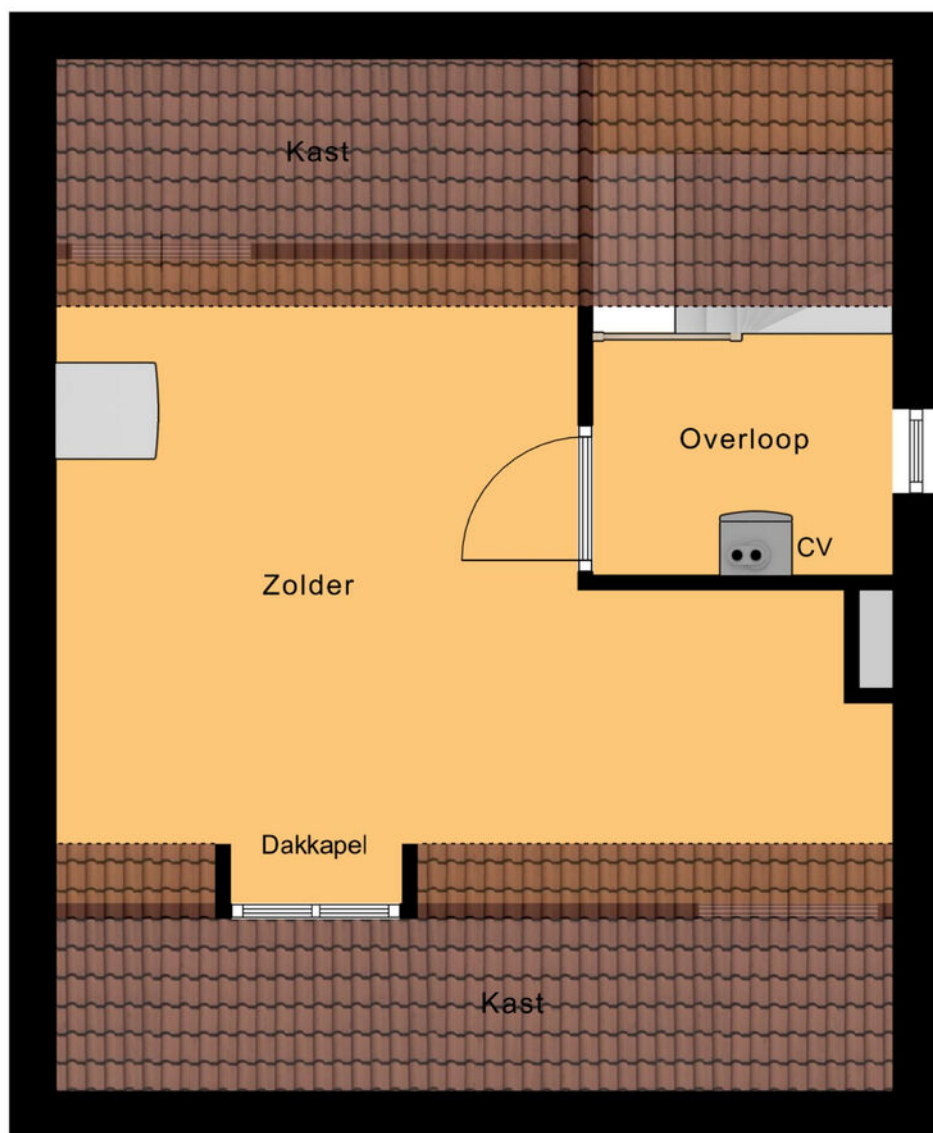
1e Verdieping

De tweede verdieping heeft verrassend veel potentie. Door de aanwezige dakkapel is er extra licht aanwezig en kan deze kamer eenvoudig worden ingericht als fijne extra slaapkamer. Daarnaast vind je hier de ketelruimte met de Intergas cv-ketel (2022).



← 3.29 m → ← 1.89 m →

↑
07 m
↓



↑
3.40
↓

← 5.27 m →

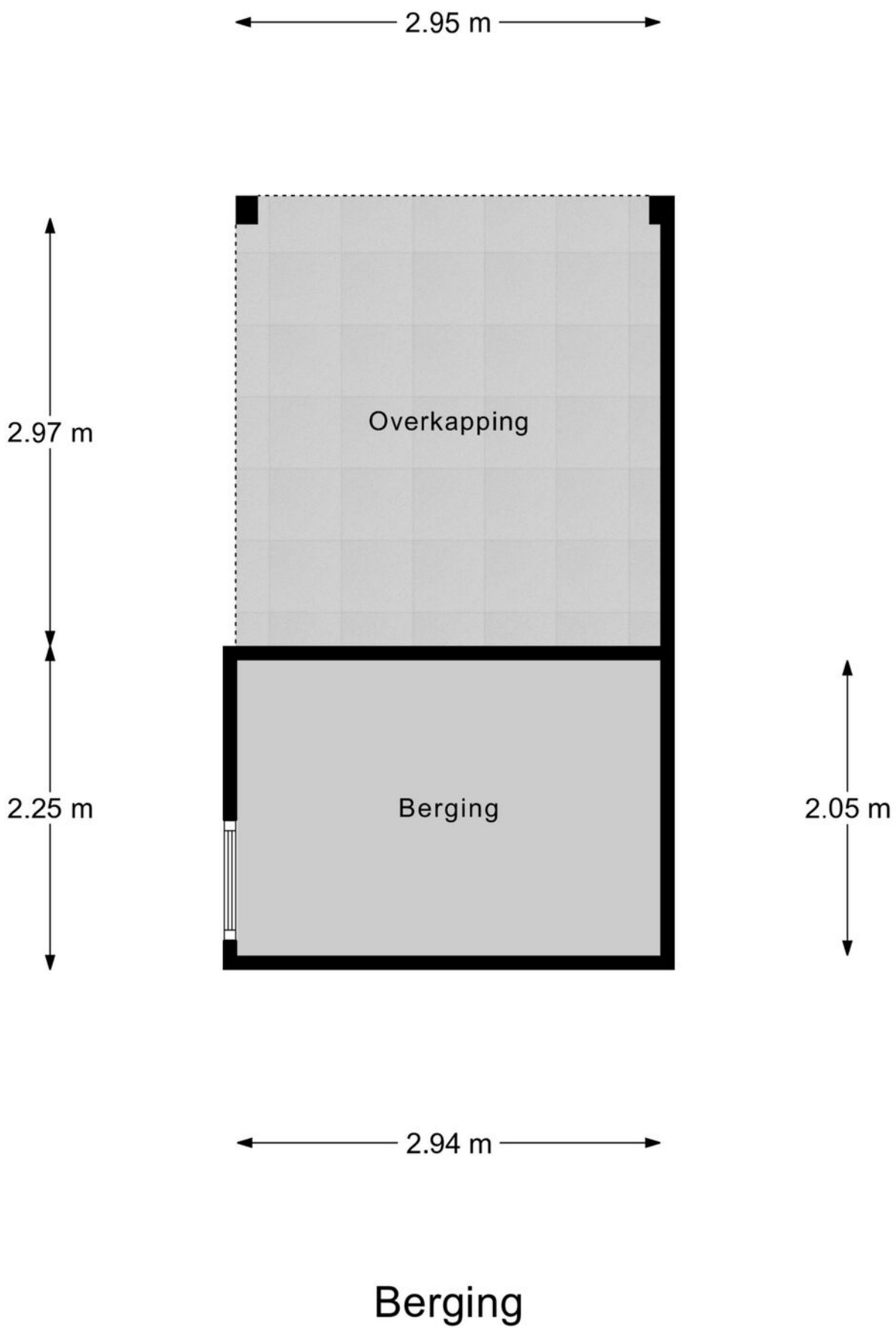
Zolder



De achtertuin ligt op een fijn perceel met westelijke ligging, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon geniet. De tuin is praktisch ingericht en beschikt over een houten overkapping met berging, ideaal voor opslag of een beschutte zitplek. Daarnaast is vanuit de tuin direct toegang tot de aangebouwde garage, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. De garage is ideaal voor opslag en is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij de elektrische sectionaaldeur is deze ruimte ook zeer praktisch in het dagelijks gebruik.







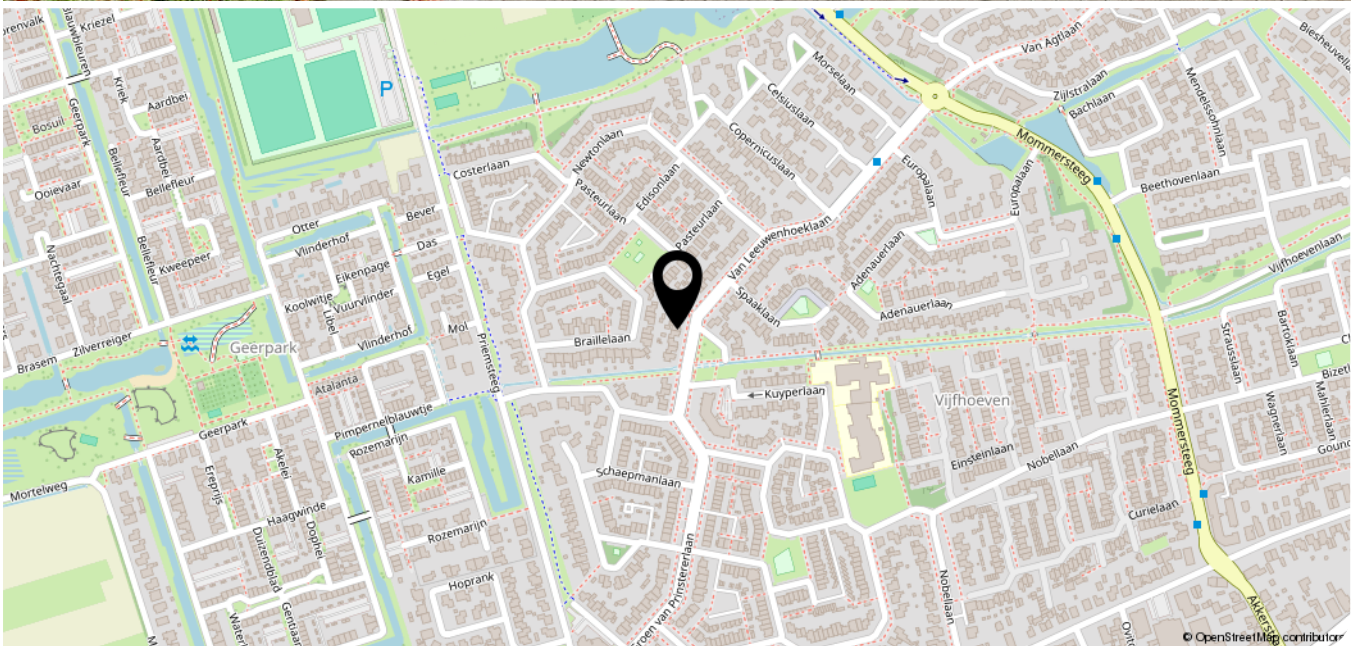




Locatie

Van Leeuwenhoeklaan 40

De woning is gelegen in de wijk De Vijfhoeven, waar diverse speelveldjes en basisscholen in de directe omgeving te vinden zijn. Het centrum van Vlijmen ligt op slechts vijf minuten fietsen, en zowel het Engelenmeer als het centrum van 's-Hertogenbosch zijn snel en gemakkelijk bereikbaar per fiets of auto.



AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Nienke van Gogh, Register Makelaar Taxateur
Luuc van Zeeland, Register Makelaar Taxateur

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 drunen@amb-makelaars.nl of
telefonisch **0416 23 50 25**.



AMB DRUNEN
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB WAALWIJK

Grotestraat 208
Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Marijkestraat 9

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

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

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 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



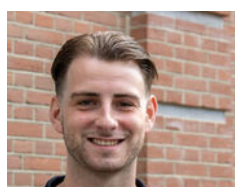
Deborah Vermeer
Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



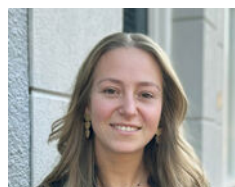
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



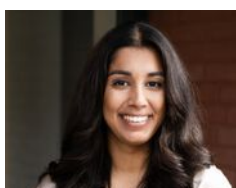
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer