



MOLENSTRAAT 31, VUGHT

Instapklare hoekwoning met 3 slaapkamers en een werkkamer
Goede locatie in Vught
Moderne keuken + badkamer en garage met div mogelijkheden



MOLENSTRAAT 31, VUGHT

Aan de Molenstraat 31 in Vught woon je in een gemoderniseerde, luxe afgewerkte hoekwoning met verrassend veel ruimte en comfort. Je beschikt over een royale living met openslaande deuren naar de tuin, een moderne keuken met inbouwapparatuur, 3 slaapkamers, een werkkamer, een luxe badkamer en een onderhoudsvriendelijke achter-, en voortuin. Uniek is de bijzonder ruime, in spouw gebouwde en verwarmbare garage/werk-/kantoorruimte met vliering, die zelfs mogelijkheden biedt voor mantelzorg. Parkeren doe je bovendien altijd gemakkelijk met twee vaste parkeerplaatsen op het mandelige achterterrein.

Je woont hier op een gunstige en centrale locatie in Vught. Zowel winkelcentrum Moleneindplein als het gezellige centrum van Vught liggen op korte afstand, net als het NS-station en diverse uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. Basisscholen én een middelbare school bevinden zich in de directe nabijheid.

Algemene informatie

Soort woning:	Hoekwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1964
Perceeloppervlakte:	206 m ²
Woonoppervlakte:	116 m ²
Inhoud:	410 m ³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Moderne en luxe afgewerkte hoekwoning
- 3 slaapkamers en een werkkamer
- Moderne keuken en luxe badkamer
- Nagenoeg geheel voorzien van HR++ beglazing
- Diverse rolluiken
- Bijzonder ruime garage/werk-/kantoorruimte met vliering
- Parkeren voor twee auto's op mandelig achterterrein
- Basisschool en middelbare school op korte afstand
- Nabij centrum, NS-station en uitvalswegen

BEGANE GROND

Entree / Hal

Je komt binnen in een ruime en lichte hal met een moderne uitstraling. Hier vind je de meterkast, een praktische en royale trapkast en de toiletruimte.

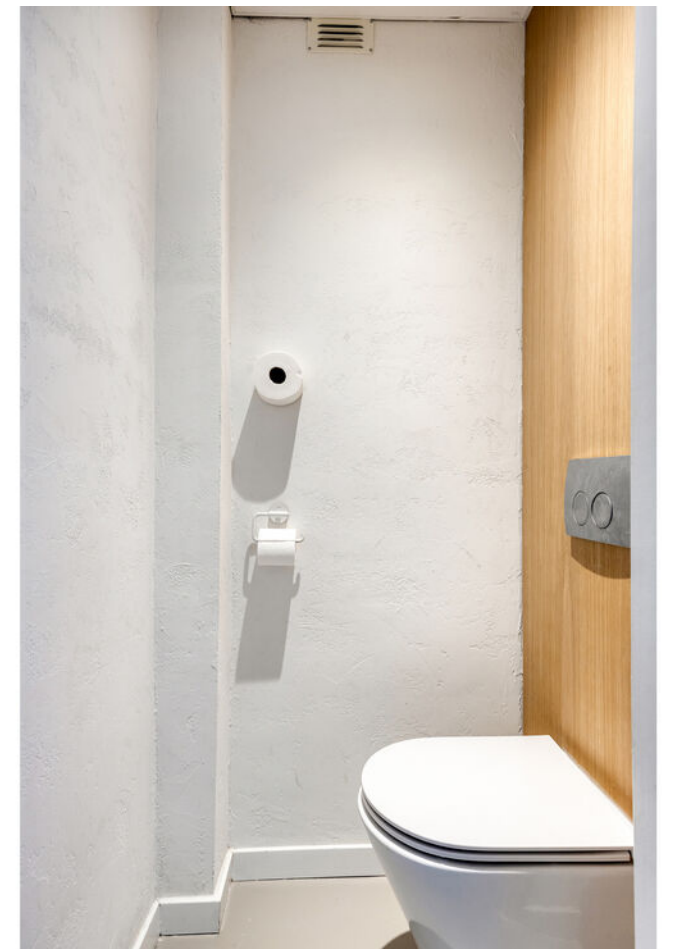
Woonkamer

De ruime living voelt direct prettig aan door de grote raampartijen en strak gestucte wanden en plafonds. Aan de voorzijde richt je eenvoudig een comfortabele zithoek in, terwijl je aan de achterzijde volop ruimte hebt voor een grote eettafel bij de keuken. De schuif-/tuindeuren kunnen volledig open, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Keuken

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een stijlvolle U-opstelling. De keuken is voorzien van een Corian werkblad, eikenhouten fronten en veel praktische lades. Uiteraard is de keuken voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast én een Quooker kraan.

De gehele begane grond is afgewerkt met een strakke moderne gietvloer met comfortabele vloerverwarming.









EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

Op deze verdieping beschik je over twee ruime slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een balkon op het zuiden.

Badkamer

De moderne badkamer is een fijne plek om te ontspannen. Je geniet hier van een vrijstaand ligbad, een brede wastafel met meubel en een inloopdouche met regendouche. Elektrische vloerverwarming en een raam voor natuurlijk daglicht maken het geheel compleet.

Separate toiletruimte

Praktisch is het separate toiletruimte op deze verdieping.

Berging / Wasruimte

Daarnaast is er een ruime berging met wasbak en aansluitingen voor de wasmachine en droger.









TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Slaapkamer

Je vindt hier nog een ruime slaapkamer met een brede dakkapel met draai-/kiepramen, een extra zijraam en een elektrisch bedienbaar rolluik.

Werkkamer

Daarnaast is er nog een werkkamer. Ideaal om thuis te werken.
Hier bevindt zich tevens een kast met de opstelling van de cv-ketel.





EXTERIEUR

Achtertuin

De ruime en brede achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en bestaat uit een combinatie van terras (hardhout 2024), gras en beplanting.

Via de poort heb je een handige achterom naar de naastgelegen brandgang.

Garage / Werkruimte

Achter in de tuin bevindt zich een ruime, in spouw gebouwde garage/werkruimte met grote vliering.

Deze ruimte is verwarmbaar, voorzien van een elektrische segmentdeur en biedt volop mogelijkheden: van werk- of kantoorruimte tot hobbyruimte of zelfs mantelzorgvoorziening.

Via de garage bereik je het bestraatte mandelige achterterrein, waar je altijd beschikt over parkeerplek voor twee auto's.







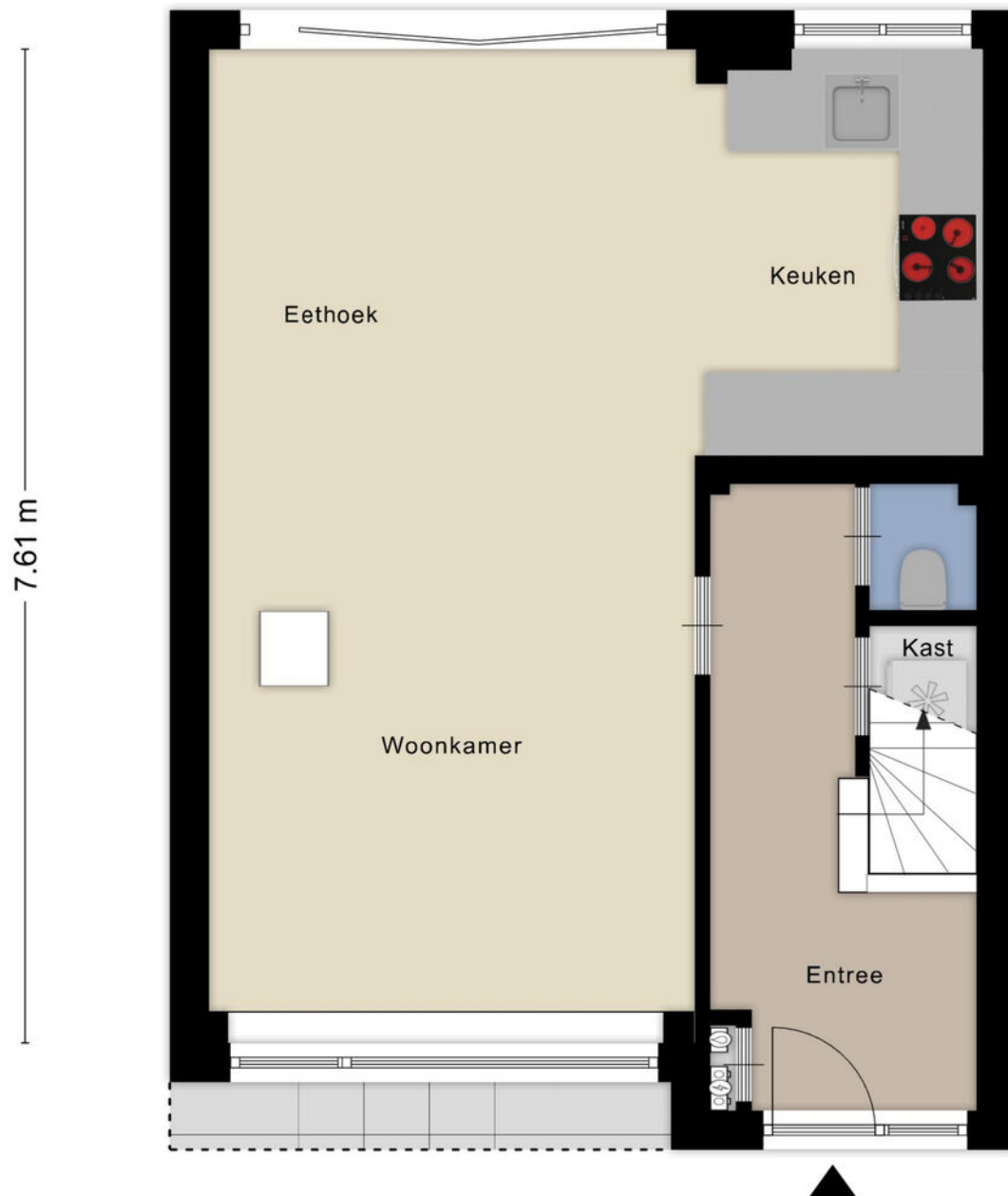
Molenstraat 31, Vught



2.10 m

1.90 m

5.88 m



3.72 m

2.04 m

1.11 m

0.82 m

0.88 m + 0.90 m

5.88 m

3.76 m

2.00 m



5.88 m

3.54 m

3.24 m

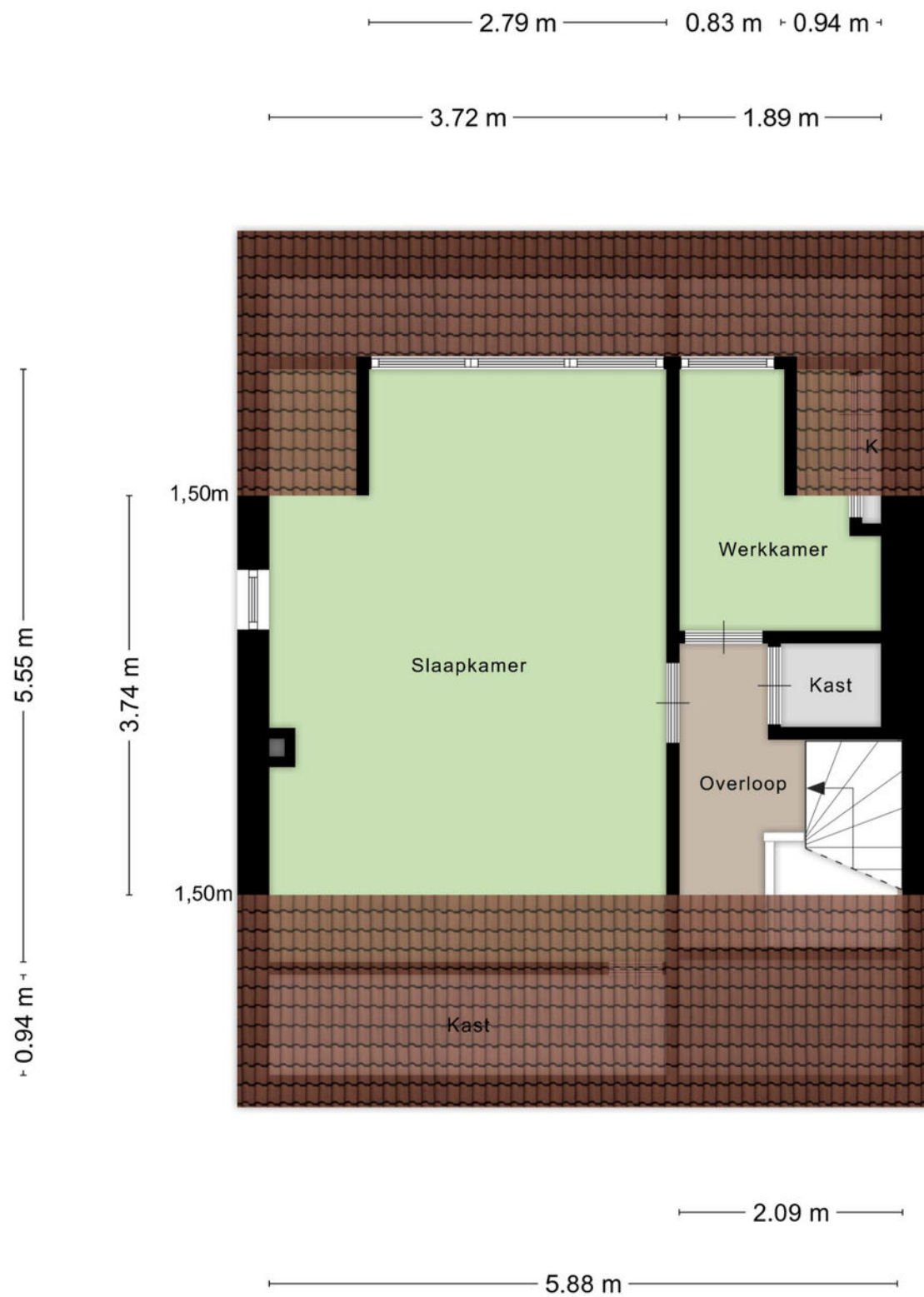
0.83 m

1.96 m

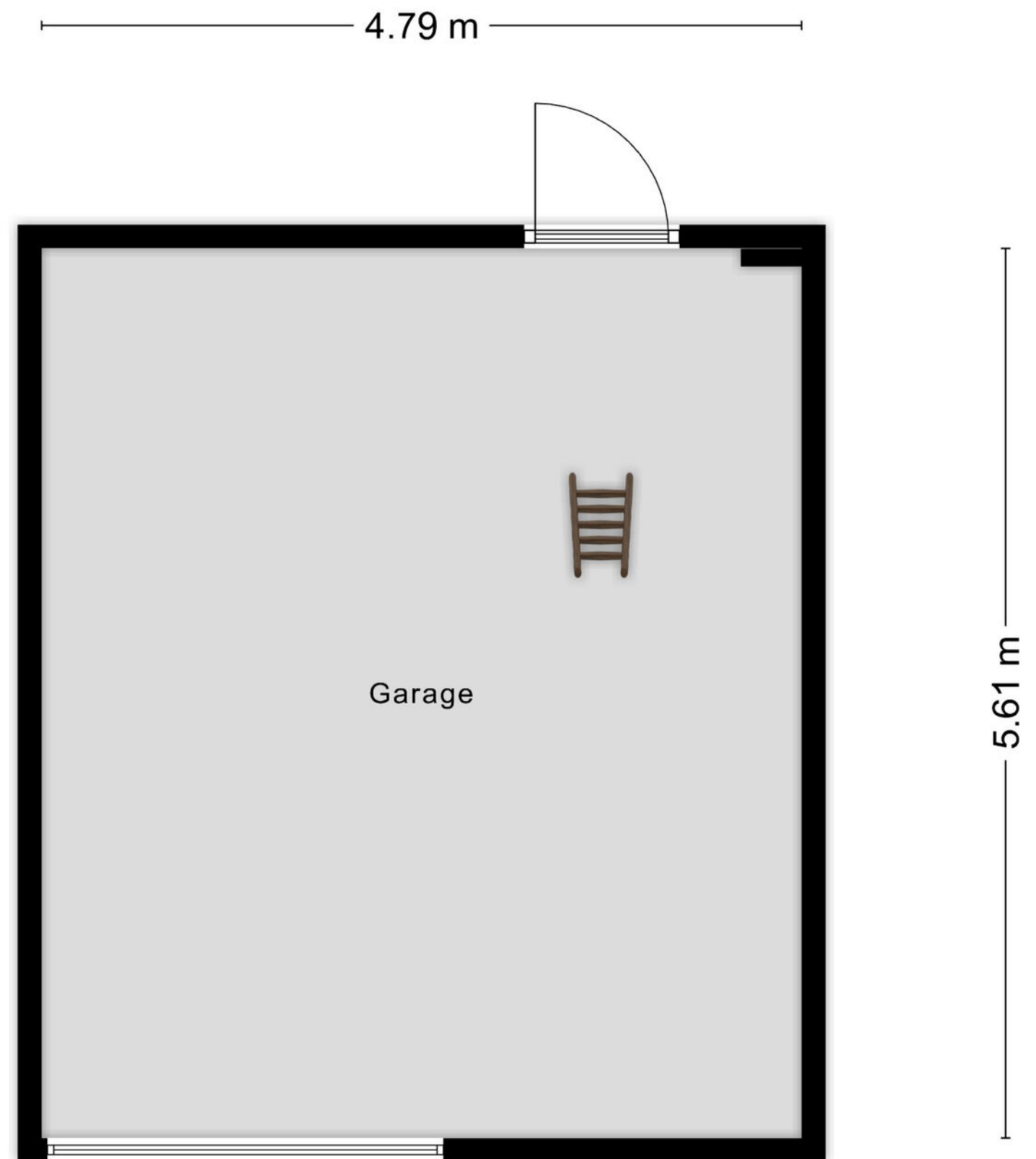
1.50 m

7.88 m

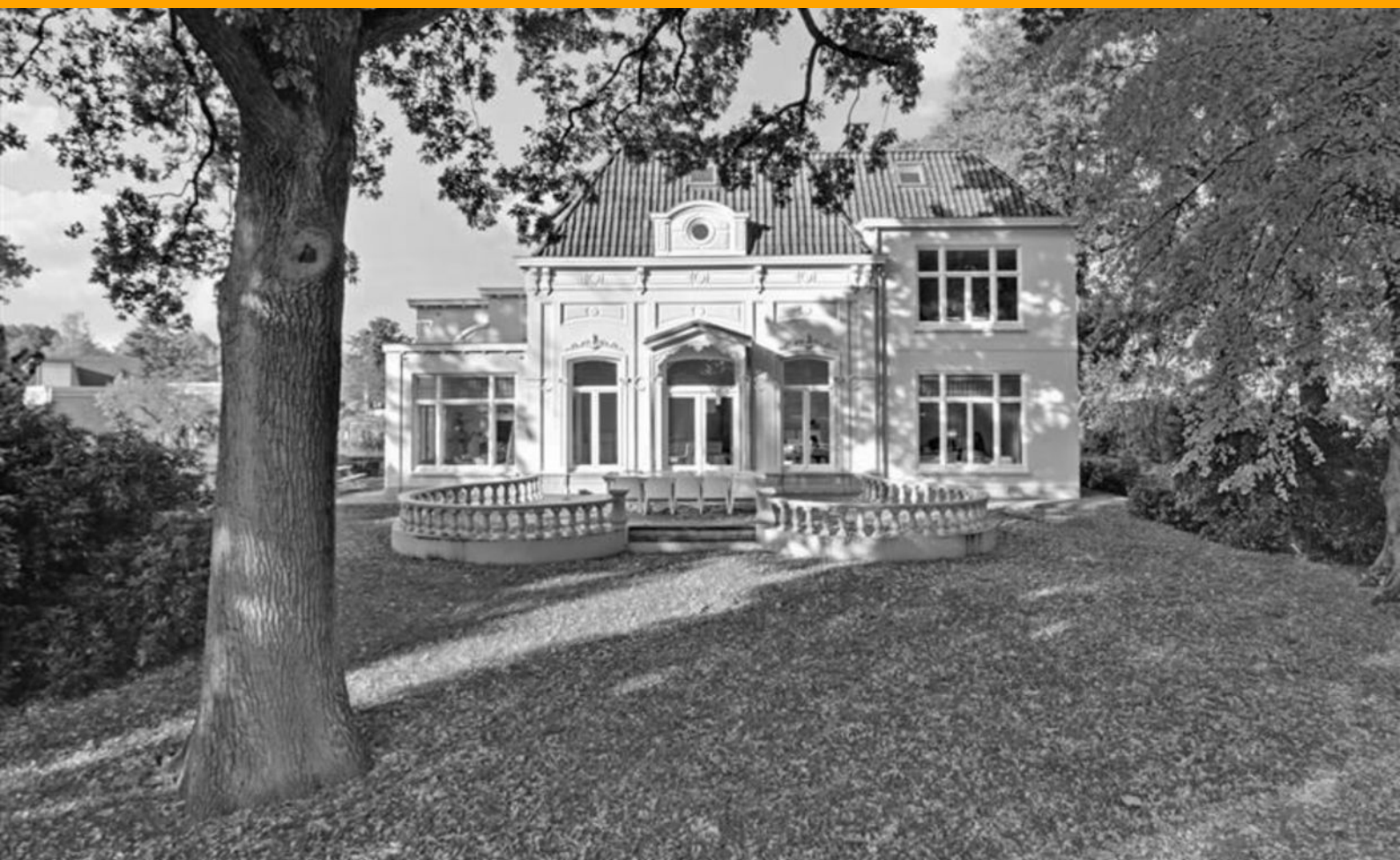
2.92 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenommeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S** Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S** De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S** Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S** Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S** Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S** Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S** Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen
T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

