

# (t)HUIS

Nobellaan 7

Vlijmen



*Charmante gezinswoning op een zeer  
royaal, zonnig perceel*



**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

Nobellaan 7, Vlijmen

Charmante gezinswoning op een zeer royaal, zonnig perceel met eigen oprit, hoge carport en volop mogelijkheden

Aan de Nobellaan in Vlijmen staat deze verrassend ruime en charmante woning met een unieke, zonnige tuin gelegen op twee percelen, een oprit met carport geschikt voor een camper, en volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren. Een heerlijke gezinswoning met drie slaapkamers, een ruime zolder met potentie voor een vierde slaapkamer en een fijne, lichte leefruimte. De woning is netjes onderhouden en vormt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte, flexibiliteit en toekomstmogelijkheden op een fijne plek.

aan. De halfopen keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte ingericht en voorzien van een wastafelmeubel, toilet, ligbad en douche, en biedt volop mogelijkheden voor de zon. De tuin is fraai en Bijzonderheden:

- Gelegen op een zeer royaal perceel met zonnige zuidligging;
- Unieke tuin met veel ruimte, privacy en diverse indelingsmogelijkheden;
- Carport aan de rechterzijde van de tuin, geschikt voor onder andere een camper;
- Ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen aan voor- en achterzijde;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping en zolder

## ***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 - 235 025*



### **Type**

hoekwoning



### **Bouwjaar**

rond 1979



### **Woonoppervlakte**

114 m<sup>2</sup>



### **Perceeloppervlakte**

286 m<sup>2</sup>



### **Slaapkamers**

4



### **Energie label**

C

Oplevering  
In overleg

**Vraagprijs**  
€ 450.000 k.k.

Via de verzorgde voortuin met oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het separate toilet en de toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De ruimte is voorzien van een tegelvloer en biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek én een ruim eetgedeelte.



*"Door de prettige indeling voelt de woonkamer open en ruim aan"*



Door de prettige indeling voelt de woonkamer open en ruim aan. De halfopen keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte en is uitgerust met een oven, koelkast, magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin. In de woonkamer bevindt zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping.













Begane Grond



Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is ruim en comfortabel en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Daarnaast zijn er twee goede slaapkamers, die zich uitstekend lenen als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een wastafelmeubel, toilet, ligbad en douche, en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens en stijl te moderniseren. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.











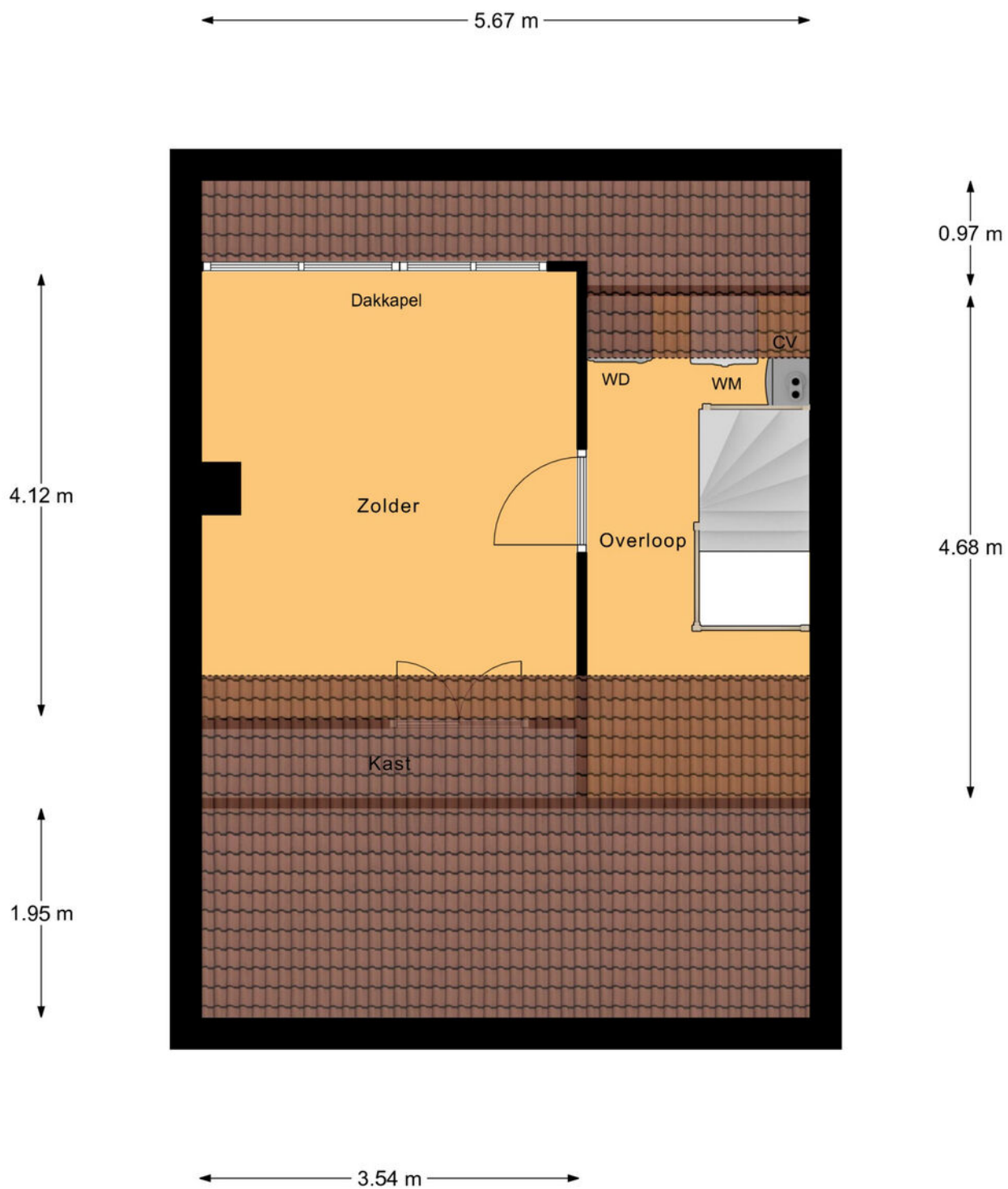
1e Verdieping





De zolder bestaat uit een voorzolder met de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasmachine. De zolderkamer is dankzij de dakkapel aan de achterzijde prettig licht en biedt voldoende ruimte om te fungeren als vierde slaapkamer. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.





2e Verdieping



De tuin is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning en biedt een uitzonderlijke hoeveelheid buitenruimte. Gelegen op het zuiden geniet je hier de hele dag door van de zon. De tuin is fraai en ruim ingedeeld en biedt volop mogelijkheden voor meerdere zitplekken, speelruimte voor kinderen of een groene invulling geheel naar eigen wens. Aan de rechterzijde van de tuin bevindt zich een carport, geschikt voor het parkeren van bijvoorbeeld een camper, wat deze woning extra bijzonder maakt. Daarnaast is er een schuur aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen. Een heerlijke buitenruimte waar rust, ruimte en flexibiliteit samenkomen.









← 2.02 m →

↑  
4.12 m  
↓



Berging



Begane Grond Tuin

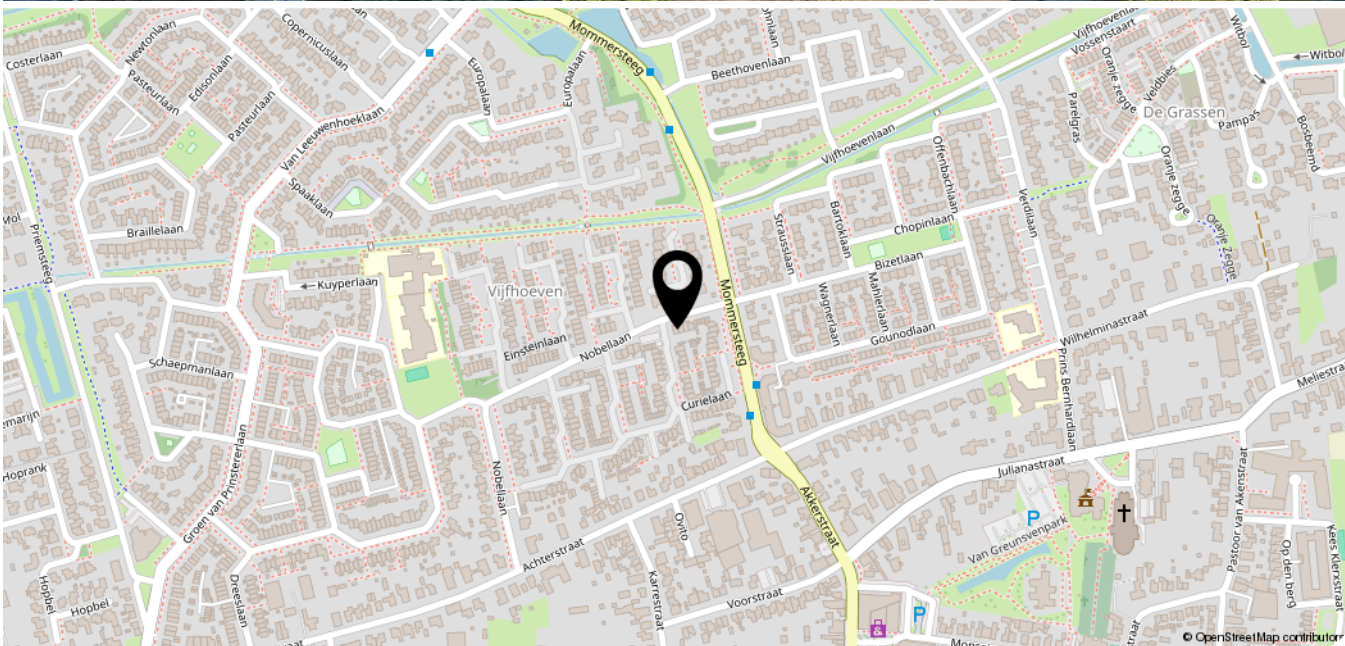




# Locatie

Nobellaan 7, Vlijmen

De Nobellaan is gelegen in een prettige en rustige woonomgeving in Vlijmen. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Vlijmen en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar, zowel per fiets als met de auto. Een fijne woonlocatie met alles binnen handbereik.



**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](mailto: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](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)  
[info@amb-makelaars.nl](mailto:info@amb-makelaars.nl)  
[vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl)  
[waalwijk@amb-makelaars.nl](mailto:waalwijk@amb-makelaars.nl)

[WWW.AMB-MAKELAARS.NL](http://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



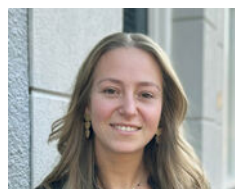
**Sharon Sanders**  
Commercieel medewerker



**Elisa Pijnenborg**  
Commercieel medewerker



**Marcha van de Water**  
Commercieel medewerker



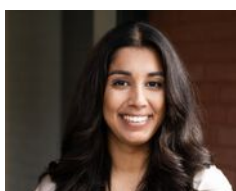
**Joyce Verstappen**  
Commercieel medewerker



**Ron Kabalt**  
Financieel adviseur  
AMB Hypotheken



**Daisy Verhallen**  
Administratief medewerker



**Fleur Wouters**  
Junior Marketeer

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheeken

# 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.ambhypotheeken.nl](http://www.ambhypotheeken.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](mailto:info@amb-makelaars.nl)  
[vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl)  
[drunen@amb-makelaars.nl](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)  
[waalwijk@amb-makelaars.nl](mailto:waalwijk@amb-makelaars.nl)

[WWW.AMB-MAKELAARS.NL](http://WWW.AMB-MAKELAARS.NL)