



**BURO KUITEN**

WONINGMAKELAARDIJ

0732200478

info@burokuiten.nl

[www.burokuiten.nl](http://www.burokuiten.nl)



# **BERKENHEUVELDREEF 11**

## **VUGHT**

**VRAAGPRIJS € 599.000 K.K.**

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**

170 m<sup>2</sup>

**BUITENRUIMTE**

21 m<sup>2</sup>

**INHOUD**

665 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**

1925

**PARKEREN**

2 PARKEERPLAATSEN



# OMSCHRIJVING

Ruim appartement in monumentale villa

Wonen op een mini-landgoed bestaande uit een monumentale villa met twee zelfstandige wooneenheden en een koetshuis.

Het gemeentelijk monument 'Villa Berkenheuvel' (anno 1855) ligt aan de Berkenheuveldreef, in het bosrijke Vught-Noord, op ruim 3.100 m<sup>2</sup> eigen grond. De parkachtige tuin rondom de woning wordt gekenmerkt door volgroeide bomen. De villa staat aan het einde van een oprijlaan, achter een smeedijzeren poort. Direct bij de entree bevindt zich het koetshuis. Dit koetshuis wordt momenteel verbouwd tot woning en is eveneens te koop.

De bovenwoning

De bovenwoning bevindt zich in het hoofdhuis, op de eerste verdieping van de villa. Via een imposante hal met trappenhuis bereikt u de verdieping. Het appartement beschikt over vier slaapkamers, twee badkamers, twee balkons aan weerszijden en een ruime woonkamer met open keuken.

De woonkamer is voorzien van een parketvloer. In de hoek is een keuken geplaatst met een rechte wandopstelling, voorzien van een spoelbak en inbouwapparatuur zoals een koelkast. In het kookeiland is de gaskookplaat geïntegreerd en de bovenkasten zijn op een speelse manier geplaatst. Aan weerszijden van de woonkamer geven dubbele deuren toegang tot de balkons. Dankzij de ligging op het zuidoosten en noordwesten is er altijd wel een zonnig moment, en profiteert de woonkamer van veel daglicht.

Via een tussenportaal is de centraal gelegen badkamer bereikbaar, voorzien van een wastafel, douchecabine en toilet. De slaapkamers zijn eveneens vanuit dit portaal bereikbaar. De grootste slaapkamer ligt aan de westzijde van de woning en is zeer ruim. Deze kamer beschikt over een eigen badkamer en suite, voorzien van een ligbad en een natuurstenen wastafelmeubel met twee wastafels. De

grote raampartij biedt een prachtig uitzicht op het omringende bos - de natuur komt hier letterlijk naar binnen.

De twee kleinere slaapkamers bevinden zich aan de oostzijde van de woning, waarvan één een doorloopkamer is. Deze ruimtes zijn ideaal als hobbykamer of logeerkamer. De vierde, eveneens ruime slaapkamer, is bereikbaar via de overloop bij de trapopgang. Deze kamer ligt aan de zuidzijde van de woning en kijkt uit op het koetshuis en de oprijlaan. De kamer beschikt over een wastafel met meubel.

Bijzonderheden

- \* De bovenwoning maakt samen met de benedenwoning deel uit van een monumentale villa.
- \* U koopt de bovenwoning 'as is, where is', wat betekent dat u het appartement in de huidige staat koopt.
- \* Het appartement is naar eigen inzicht te renoveren of te moderniseren.
- \* De nutsvoorzieningen dienen nog te worden gescheiden.
- \* De VvE dient nog te worden opgericht.
- \* Gemeente heeft een positief eindadvies gegeven op de voorgenomen splitsing;
- \* Eventuele interesse in de benedenwoning of het koetshuis is bespreekbaar.
- \* U huurt twee parkeerplaatsen van de eigenaar van de benedenwoning à € 250,- per plaats per jaar (jaarlijks geïndexeerd).
- \* De splitsing wordt notarieel afgehandeld zodra een koper is gevonden. Hiervoor wordt een aanbetaling gevraagd, aangezien de splitsing voor beide woningen van belang is.

Tot slot

Mis deze kans niet om op een unieke locatie in het bosrijke villapark van Vught te wonen. De omgeving moet u echt zelf ervaren - u zult merken hoe prettig het hier wonen is!

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en



BERKEN

125  
20  
08























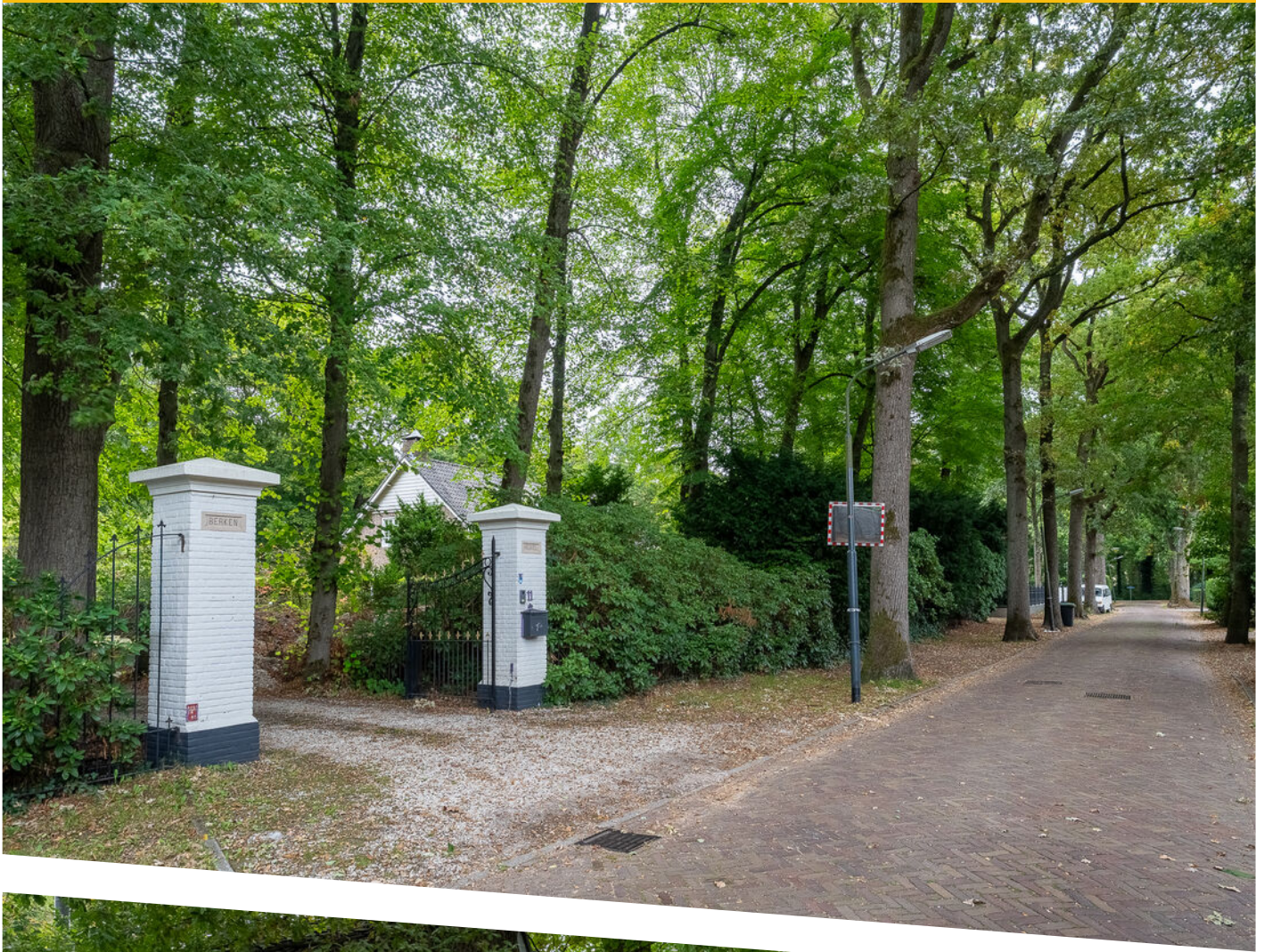










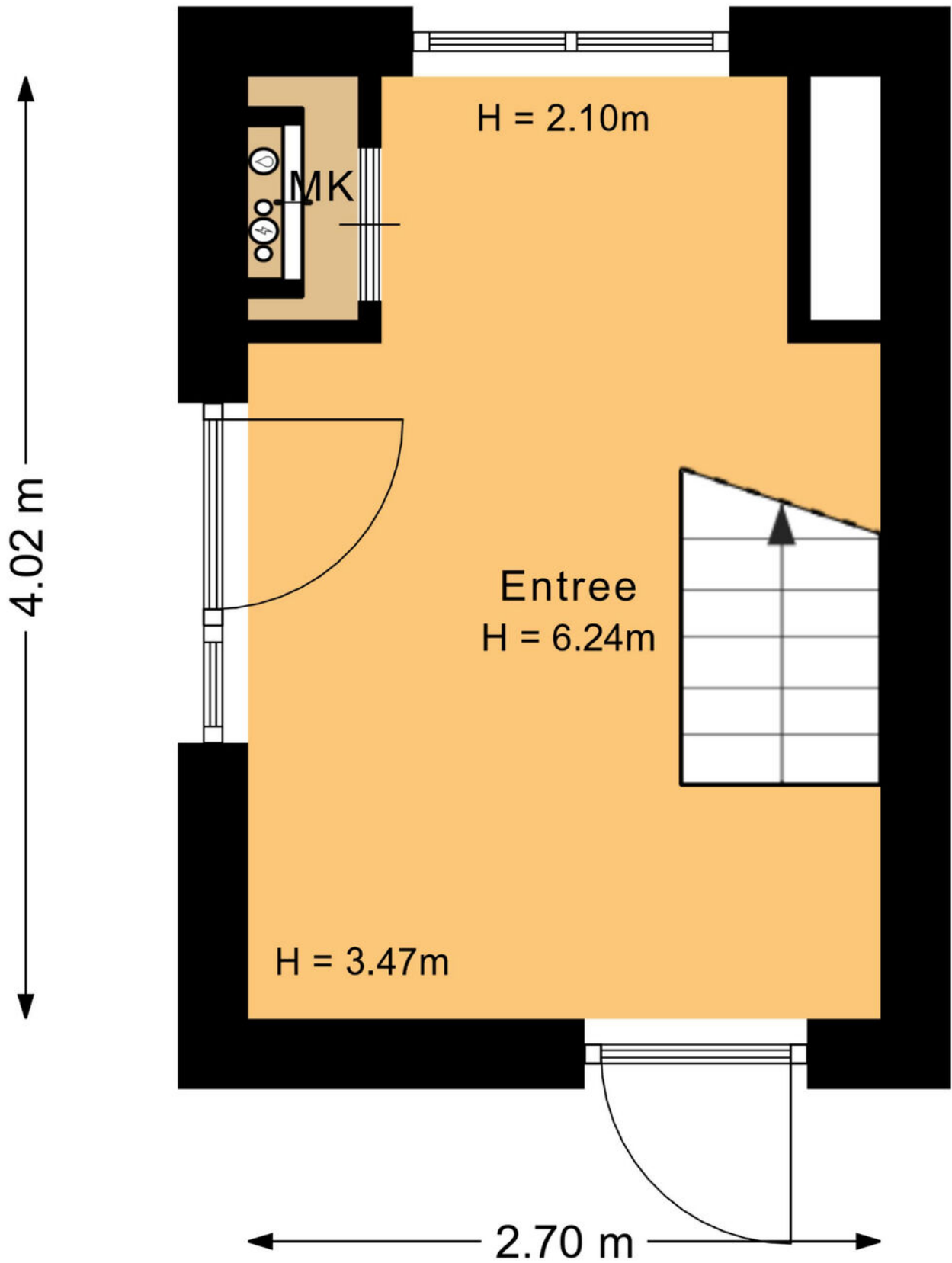








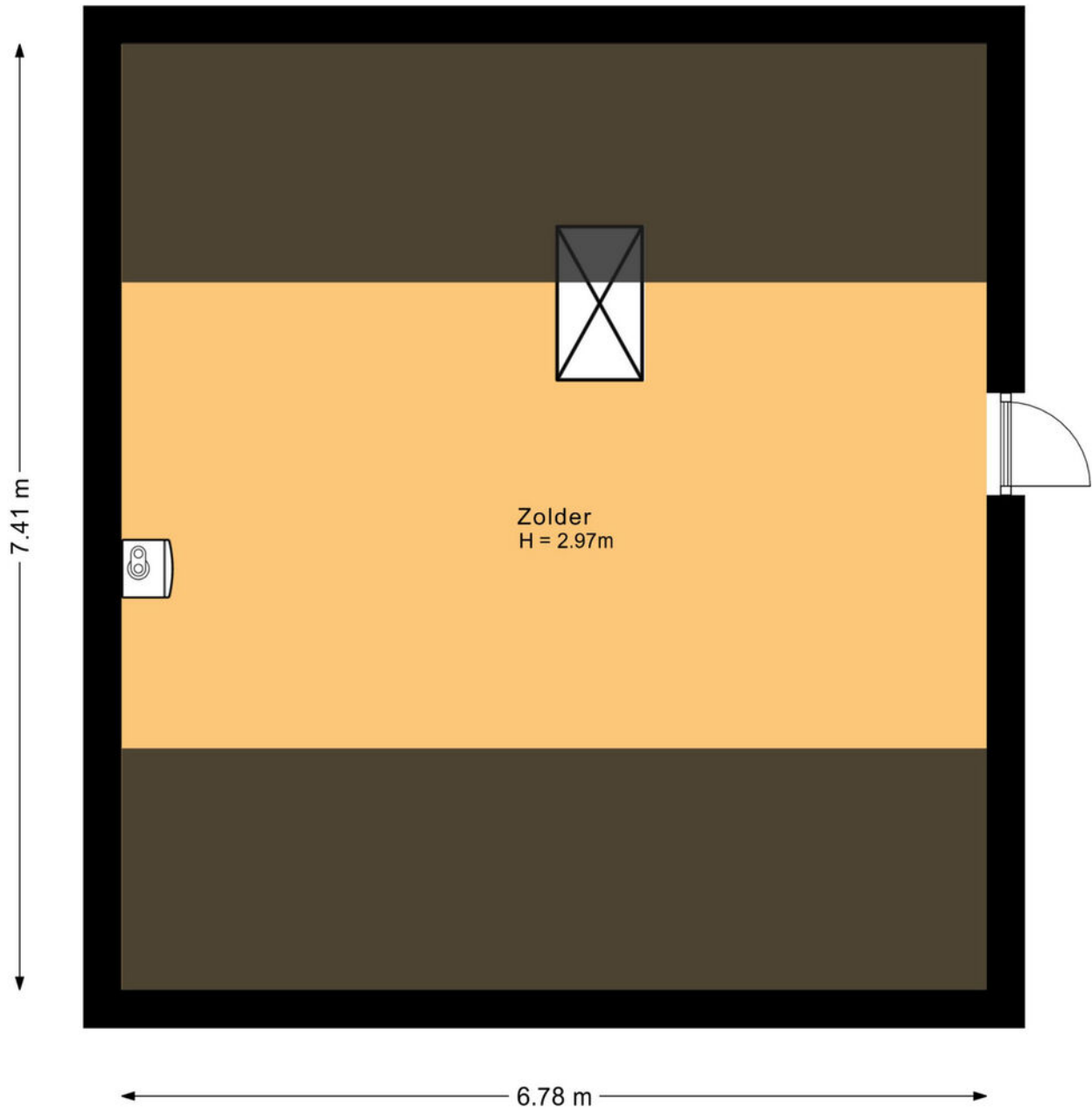




PLATTEGROND



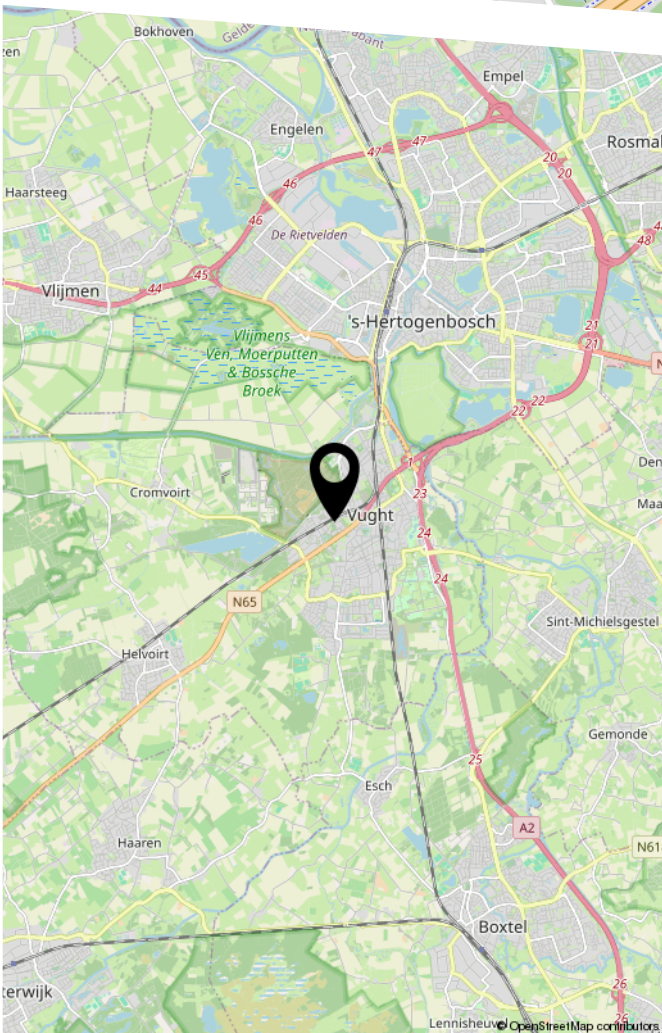
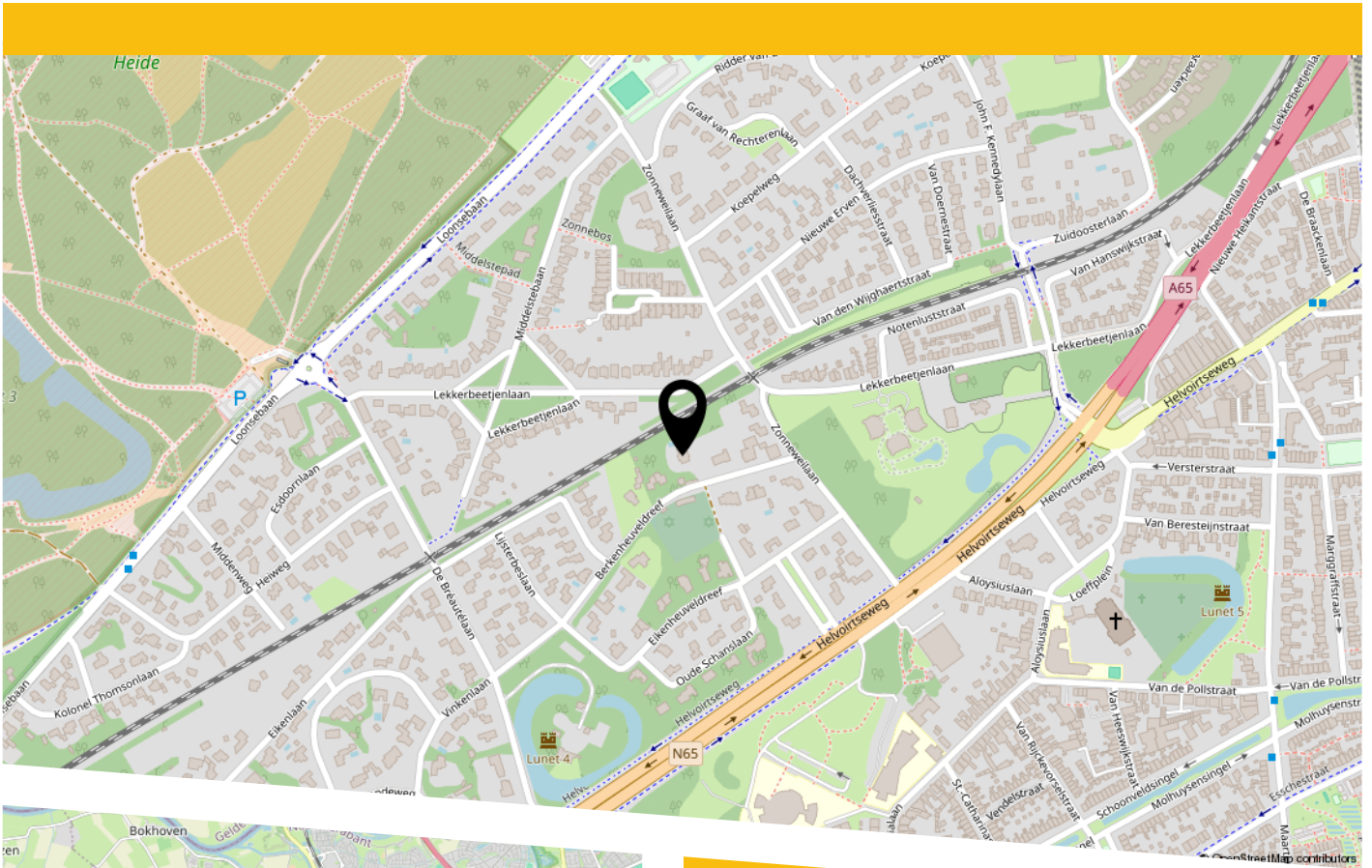
# PLATTEGROND



PLATTEGROND



# LOCATIE OP DE KAART



## Locatie

### Locatie:

De ligging binnen Vught is ideaal: alle belangrijke voorzieningen zijn op korte fietsafstand bereikbaar. Vanuit de villa bent u in enkele minuten bij het NS-station.

Tennisverenigingen zoals Wolfsbosch en Woburn liggen op korte afstand, en op slechts 800 meter bevindt zich het natuurgebied de Vughtse Heide, met in de nabijheid de IJzeren Man.

Wilt u verder weg? Met de auto rijdt u in circa tien minuten naar het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch. Het centrum van Utrecht bereikt u in ongeveer 50 minuten en de Zuidas in Amsterdam in circa een uur. Dat maakt wonen in het charmante Vught ook aantrekkelijk voor wie regelmatig naar de Randstad reist.

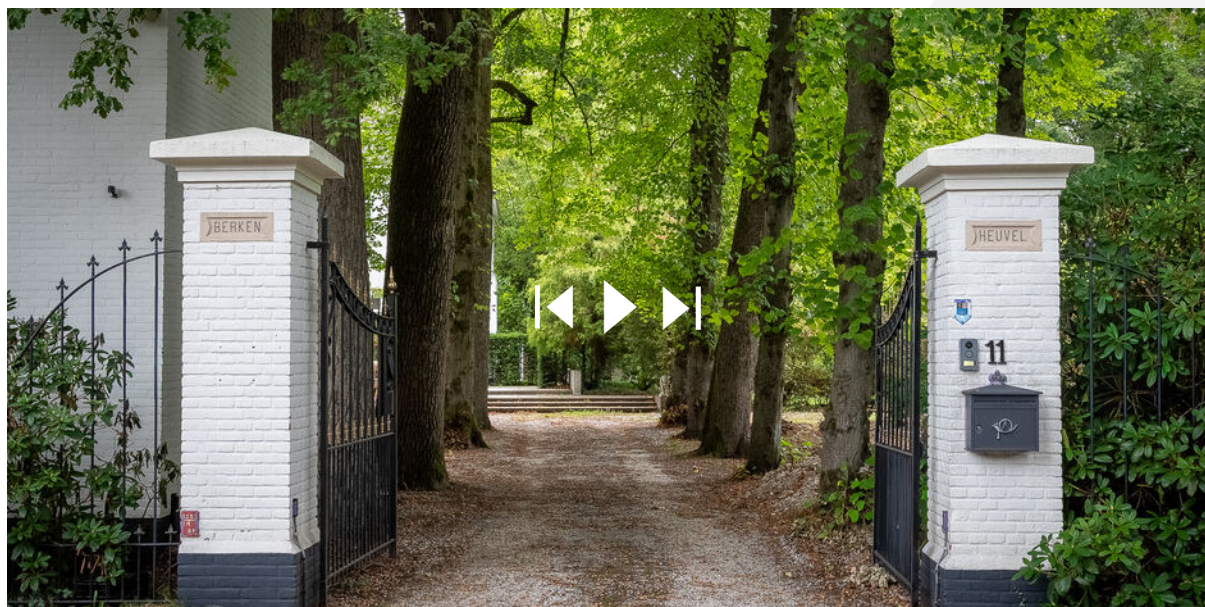
De directe omgeving kenmerkt zich door een

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**berkenheuveldreef11.nl**

  
BURO KUITEN  
WONINGMAKELAARSDIENST

Berkenheuveldreef 11, Vught



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



BURO KUITEN

WONINGMAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

BURO KUITEN B.V.  
Van Heeswijkstraat 4 A  
5262 XG, Vught

0732200478  
info@burokuiten.nl  
www.burokuiten.nl