

# (t)HUIS

St.-Barbarastraat 2

Vught



**Karakteristieke jaren '30 hoekwoning  
met garage in Vught!**



**AMB**  
makelaars

AMB VUGHT  
AMB 'S-HERTOGENBOSCH  
AMB DRUNEN  
AMB WAALWIJK

Dorpsstraat 7  
Onderwijsboulevard 500  
Grotestraat 208  
Marijkestraat 9

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

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

# Kenmerken

St.-Barbarastraat 2, Vught

Karakteristieke jaren '30 hoekwoning met garage op een geliefde locatie in Vught

Op een markante hoek van de St.-Barbarastraat en de Theresialaan staat deze charmante jaren '30 hoekwoning met garage en een bijzonder verhaal. Het pand was vroeger in gebruik als viswinkel met woonhuis, wat deze woning een unieke geschiedenis en karakter geeft. Authentieke details, een prettige lichtinval en de typische sfeer van de jaren '30 maken dit een huis met een eigen identiteit.

## Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30 hoekwoning met garage
- Gelegen op een geliefde locatie in Vught, op de hoek van de St.-Barbarastraat en Theresialaan
- Rijke historie: voormalig viswinkel met woonhuis
- Veel lichtinval door de hoekligging
- Keukendak circa 3 jaar geleden vernieuwd
- Houten kozijnen met dubbel glas
- Woonkamer met sfeervolle gaskachel
- Keuken voorzien van infraroodpaneel
- Basisscholen en Maurick College op korte afstand
- Aanvaarding in overleg

## 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 03



### Type

hoekwoning



### Bouwjaar

rond 1930



### Woonoppervlakte

132 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

149 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

4



### Energie label

G

### Extra

Aanvaarding in overleg

### Vraagprijs

€ 595.000 k.k.

## Begane grond

Via de zijkant van de woning betreed je de woning en kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de verschillende leefruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, waar de jaren '30 charme direct voelbaar is.

Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte een open karakter. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer, beschikt over een sfeervolle gaskachel en heeft diverse authentieke elementen die perfect passen bij de bouwperiode van de woning.

Via stijlvolle schuifdeuren bereik je de eetkamer.



De eetkamer, gelegen op de hoek van de woning, heeft een bijzonder verleden: hier was vroeger de viswinkel gevestigd. Deze ruimte heeft nog een eigen voordeur aan de Theresialaan, wat het karakter en de historie van het pand onderstreept.

Dankzij de grote ramen is het een lichte ruimte met leuk uitzicht op deze gezellige straat. Er is volop plek voor een ruime eettafel, ideaal voor lange diners of gezellige momenten met familie en vrienden.









De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een keukenopstelling uit 2005, voorzien van onder andere een gaskookplaat en een ingebouwde vaatwasser. Daarnaast is er een infraroodpaneel aanwezig en zijn hier de aansluitingen voor het witgoed. De keuken biedt bovendien voldoende kastruimte.

Vanuit de keuken bereik je de oorspronkelijke achtergang van de woning. Hier bevinden zich de toegang tot de kelder en een aparte kleine ruimte die momenteel in gebruik is als werkruimte, maar tevens ook geschikt als opslagruimte. Tevens is vanuit hier de garage/berging bereikbaar.

De garage biedt praktische extra bergruimte en is ideaal voor fietsen, een vriezer of hobbyspullen. Vanuit de garage is er toegang tot de tuin.













## Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van een houten vloer en beschikt over drie slaapkamers en een badkamer. Alle kamers zijn voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een aangename sfeer. De slaapkamers zijn van goed formaat en flexibel in te delen. Eén van de kamers wordt momenteel gebruikt als kledingkamer/inloopkast. De grote raampartijen zorgen ook hier voor veel natuurlijk licht.

De badkamer is uitgerust met een ligbad met douchefunctie en een wastafelmeubel. Via de overloop bereik je met een vaste trap de zolderverdieping.



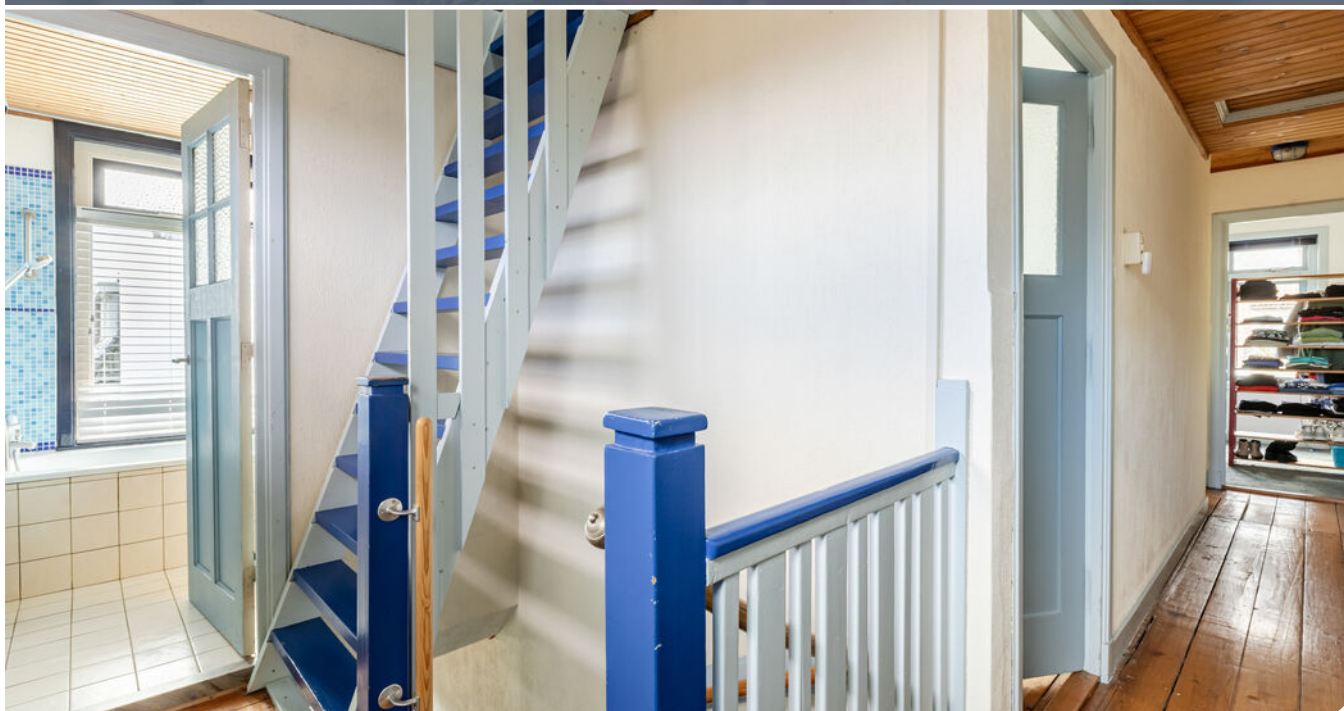






### Tweede verdieping

De ruime zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte en is voorzien van een houten vloer met vloerbedekking. De verdieping beschikt over een praktische voorzolder met bergruimte en een ruime slaapkamer. Dankzij de aanwezige ramen en dakramen is er voldoende daglicht, wat deze verdieping tot een prettige en lichte ruimte maakt.









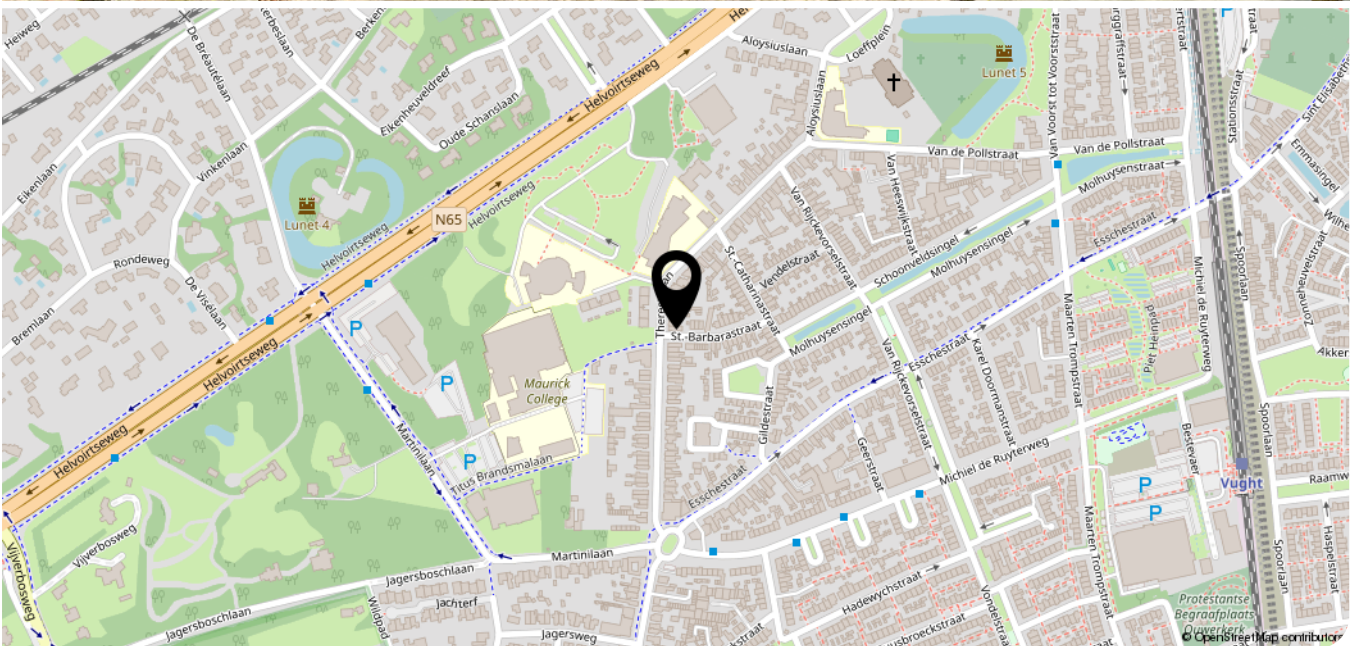
## Tuin

De woning beschikt over een sfeervolle achtertuin gelegen op het oosten. De tuin is grotendeels bestraat en biedt een fijn zitgedeelte waar je in alle rust van het buitenleven kunt genieten. Dankzij de aanwezige beplanting staat de tuin in het voorjaar en de zomer mooi in bloei, wat zorgt voor een groene en gezellige sfeer.

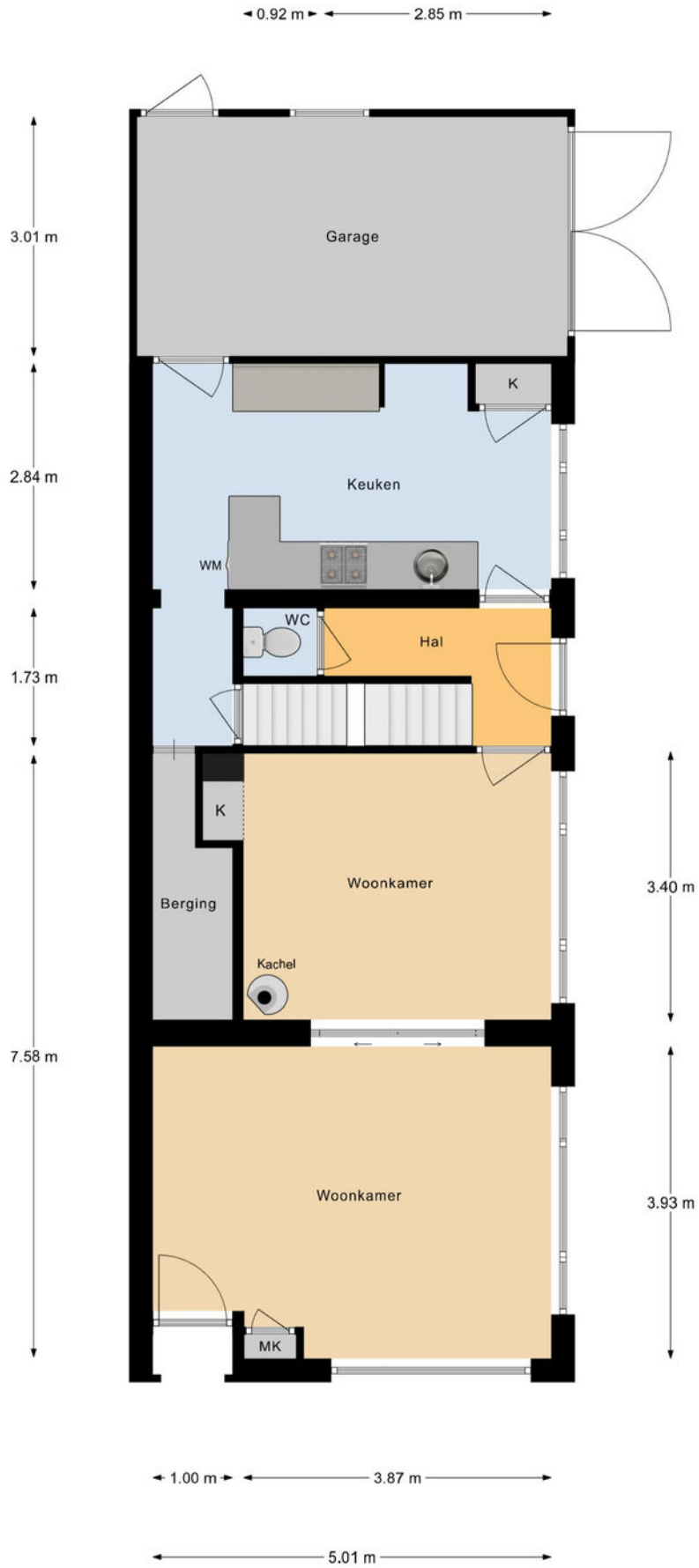
Daarnaast beschikt de tuin over een achterom.





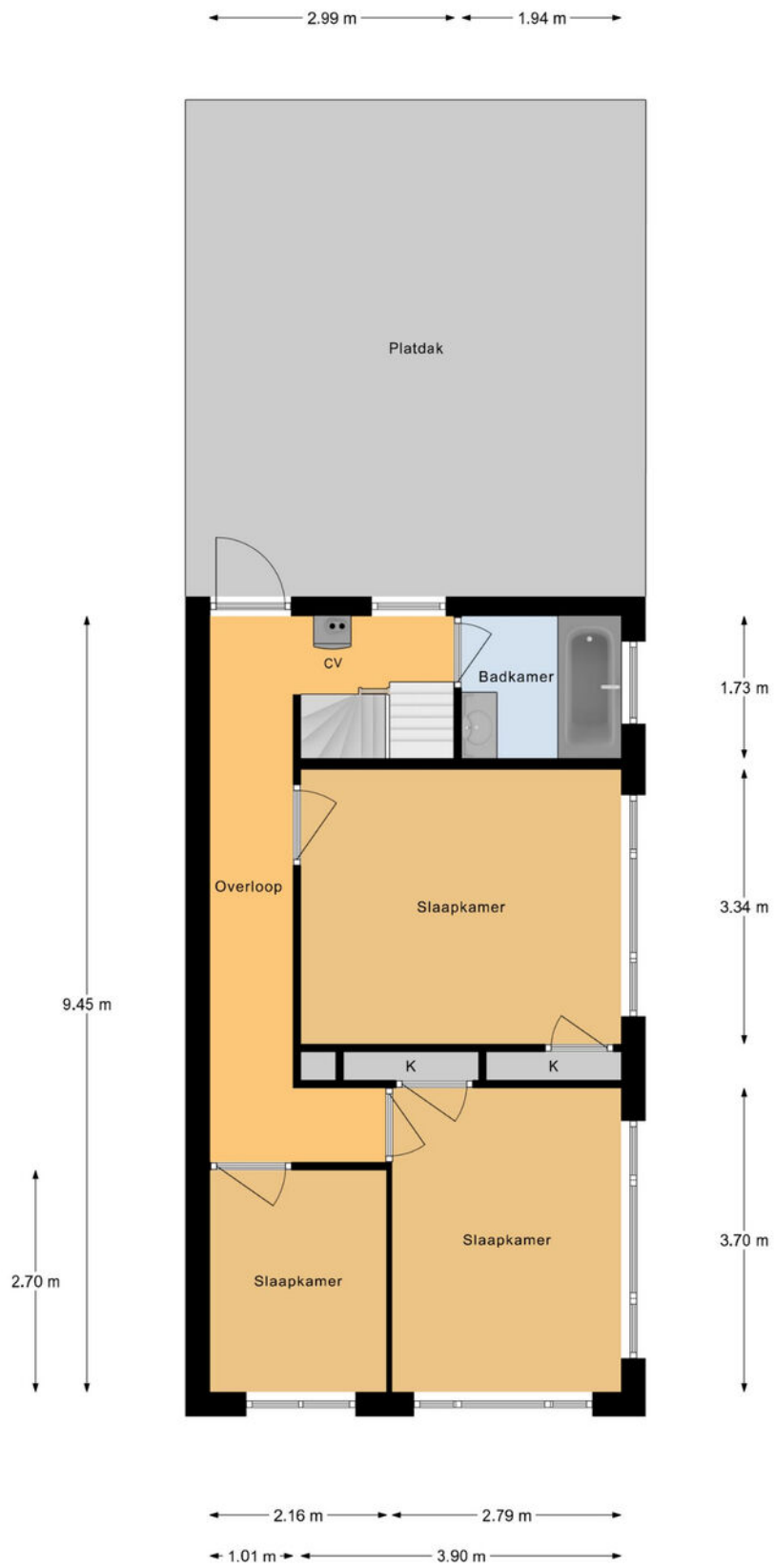






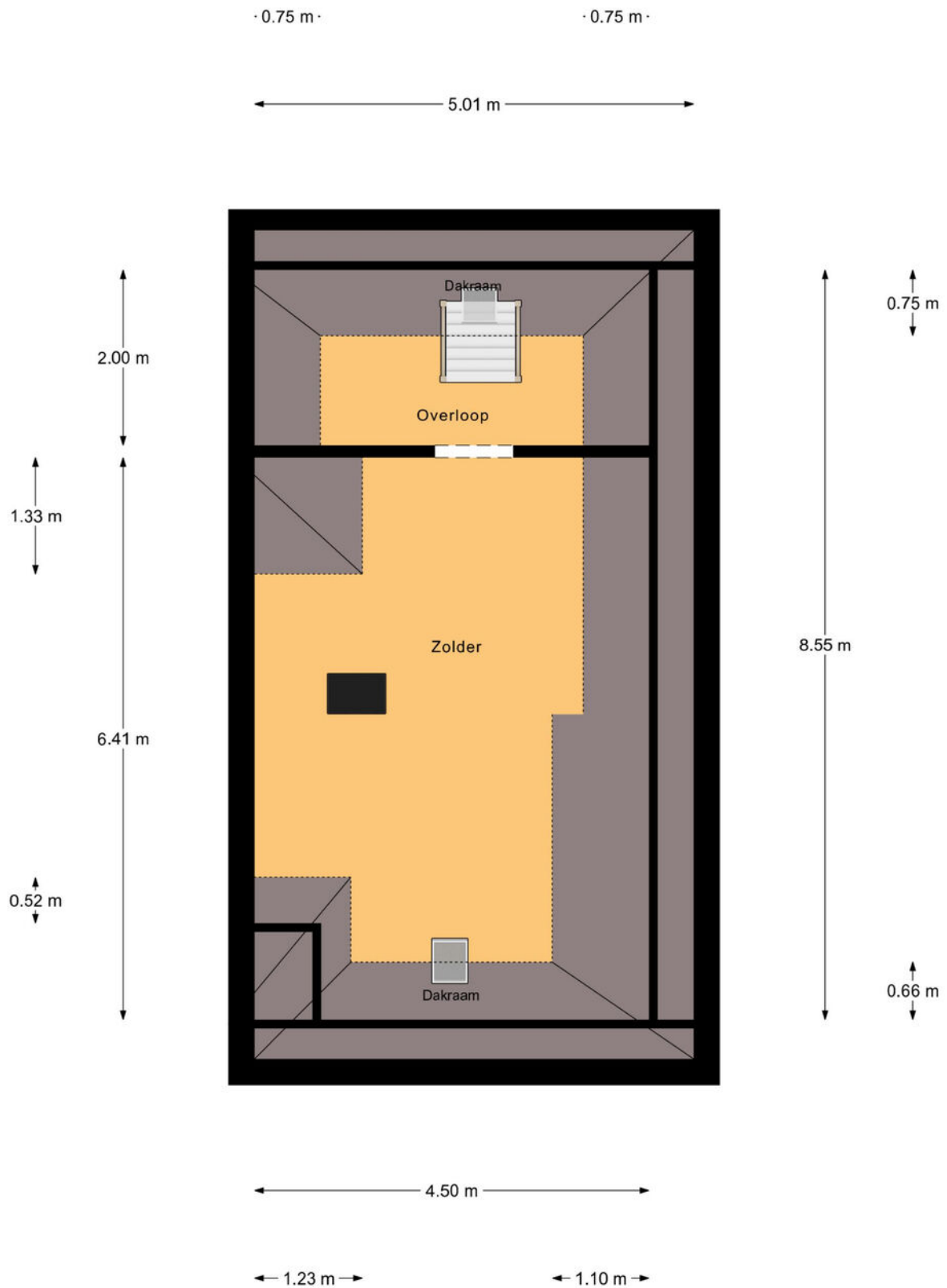
### Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



### 1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



## 2e Etage

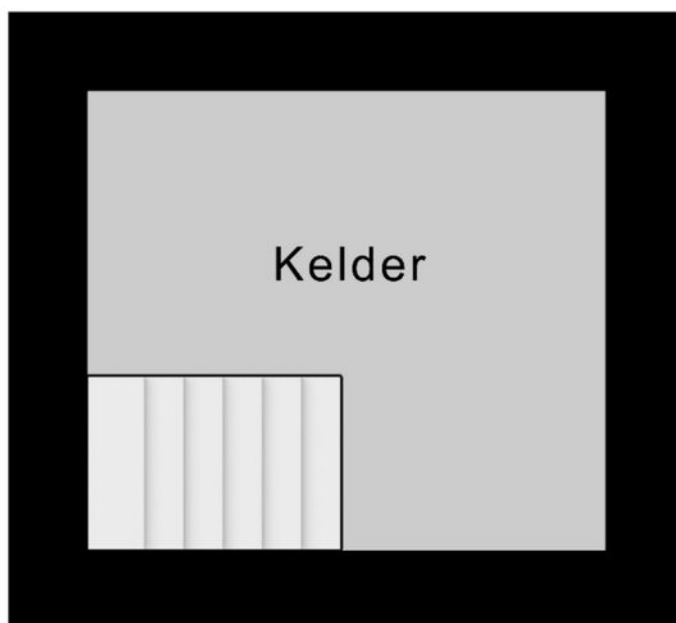
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



### Begane Grond Tuin

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

← 1.96 m →



↑  
1.74 m  
↓

## Kelder

aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheken

# WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

**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 [vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl) of telefonisch **073 - 711 37 03**.



Esmée Poot, Nienke van Gogh, Deborah Vermeer en Ingrid van Beek



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

Dorpsstraat 7  
Marijkestraat 9  
Onderwijsboulevard 500  
Grotestraat 208  
Plein 27

073 711 37 03  
0416 66 69 58  
073 711 37 00  
0416 23 50 25

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

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

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheeken

## 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

