



LAAGSTRAAT 22

VUGHT

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

188 m²

PERCEELOPPERVLAKE

698 m²

INHOUD

741 m³

BOUWJAAR

1931

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

Karakteristieke en verrassend ruime jaren '30 woning met vrijstaand bijgebouw, diepe tuin en veel leefruimte op een royaal perceel van maar liefst 698 m². Deze sfeervolle woning combineert authentieke elementen met het comfort van nu. De woning is namelijk afgelopen jaren volledig gerenoveerd. De woning beschikt onder andere over meerdere leefruimtes op de begane grond. Ideaal voor grotere gezinnen. Er is een moderne keuken met kookeiland, een slaapkamer met inloopkast en badkamer op de begane grond en in totaal vier slaapkamers op de verdieping. Dankzij de recente modernisering, waaronder een vernieuwde keuken en verduurzaming met zonnepanelen en een thuisbatterij, is het een comfortabele en toekomstbestendige woning.

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 188 m² en staat op een ruim perceel met een fraaie tuin en een vrijstaand bijgebouw dat uitstekend geschikt is als werkruimte, hobbyruimte of gastenverblijf. Daarnaast is er nog een ruim tweede houten bijgebouw geplaatst waardoor je heerlijk veel bergruimte hebt. Ook praktisch te gebruiken als berging voor fietsen en tuinmeubilair.

INDELING

Begane grond

Uiteraard is het mogelijk om via de voordeur de woning te betreden. Echter, in de praktijk loop je via de grote poort bij de oprit de achtertuin in en kom je waarschijnlijk vaak achterom binnen. Hier tref je dan ook direct de keuken die samen met de eetkamer het hart van het huis vormt.

De entree / voordeur aan de voorzijde van de woning is klein van formaat. Hier tref je wel de zeer uitgebreide en reeds gemoderniseerde meterkast en is er toegang tot de verschillende leefruimtes.

Aan de voorzijde bevinden zich twee sfeervolle zitkamers met veel lichtinval en een prettige indeling ensuite. Ideaal voor een groot gezin waar niet iedereen hetzelfde wil kijken op tv.

Centraal in huis dus de eetkamer wat oprecht een fijne plek is voor een grote eettafel, waar je met heel het gezin kunt verblijven en mooi zicht hebt op de

tuin. De ramen aan deze zijde zijn op het zuiden wat garant staat voor een fijne zonnige lichtinval. Weggewerkt in het okergele wandmeubel is de deur naar de kelder, erg praktische bergruimte. Daarnaast nog een opgang naar de voormalige opkamer. Hier is nu een moderne badkamer gerealiseerd. Deze is luxe uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel met dubbele waskom en een toilet. Dankzij de stijlvolle afwerking en het gebruik van inbouwkransen heeft de badkamer een rustige en luxe uitstraling.

De moderne woonkeuken vormt het hart van het huis en is recent vernieuwd. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur van AEG, waaronder twee ovens, een inductiekookplaat (Bora), een vaatwasser, een ruime koelkast en vriezer en een Quooker. De keuken heeft een praktische indeling en biedt volop werk- en bergruimte. Daarnaast heb je ook hier mooi zicht op de achtertuin.

De begane grond is afgewerkt met een PVC-vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Verder bevindt zich op de begane grond een multifunctionele ruimte die momenteel wordt gebruikt als sportkamer/kantoor met aansluitend een wasruimte. Daarnaast is er een slaapkamer met inloopkast aanwezig en is er nog een tweede badkamer. Ook hier bevindt zich een mooi formaat badkamer, uitgerust met een inloopdouche en een mooi wastafelmeubel. De deurposten, gangen en opzet kamer en badkamer zijn breed van opzet rekening houdend met eventueel zorgbehoevende mensen.

Er is ook nog een inpandige berging annex technische ruimte aanwezig met o.a. de cv-installatie, verdelers van de vloerverwarming, extra groepenkast en de thuisbatterij.

Eerste verdieping

De verdieping biedt ruimte aan vier slaapkamers, waarbij de hoogte van het dak op een mooie manier wordt benut. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en hebben een fijne lichtinval via of dakramen of dakkapellen.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is een praktische bergvlieving bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

Buitenruimte

De woning beschikt over een ruime en groene achtertuin met veel privacy. Hier is volop ruimte voor verschillende terrassen, speelruimte of een moestuin. In 2023 is een houten schuur geplaatst die extra bergruimte biedt. Om de houten berging is een overkapping gerealiseerd, praktisch voor het opbergen van tuinspullen of bijvoorbeeld stookhout.

Bijgebouw

Op het perceel staat een vrijstaand bijgebouw met eigen voorzieningen. Deze ruimte is voorzien van een keuken met inductiekookplaat, een close-in boiler en een airconditioning. Het bijgebouw is geïsoleerd (vloer en dak) en daardoor uitstekend geschikt als werkplek, atelier, hobbyruimte of gastenverblijf.

Kortom; een karaktervolle en verrassend ruime woning waar sfeer, ruimte en modern wooncomfort samenkomen. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf het woongevoel van Laagstraat 22 in Vught.

Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30 woning
- Woonoppervlakte circa 188 m²
- Perceeloppervlakte 698 m²
- Energielabel C
- De woning is in grote mate sterk verduurzaamd met o.a. installaties zoals zonnepanelen (15 stuks) en een thuisbatterij
- Begane grond voorzien van PVC-vloer met vloerverwarming
- Vrijstaand bijgebouw met keuken en airco. Ideale ruimte voor thuishkantoor, hobbyruimte of gewoon als extra berging
- Ruime houten schuur geplaatst in 2023
- In totaal vijf ruime slaapkamers waarvan een met eigen inloopkast op de begane grond en vier slaapkamers op de verdieping
- Bergvlieving aanwezig
- Ruime tuin met veel privacy, veel zon en mooi zicht op het omliggende volwassen groen.
- Rustige, groene woonomgeving met alle (centrum) voorzieningen nabij.
- Oplevering in overleg.

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 oppervlakten zijn indicatief.



























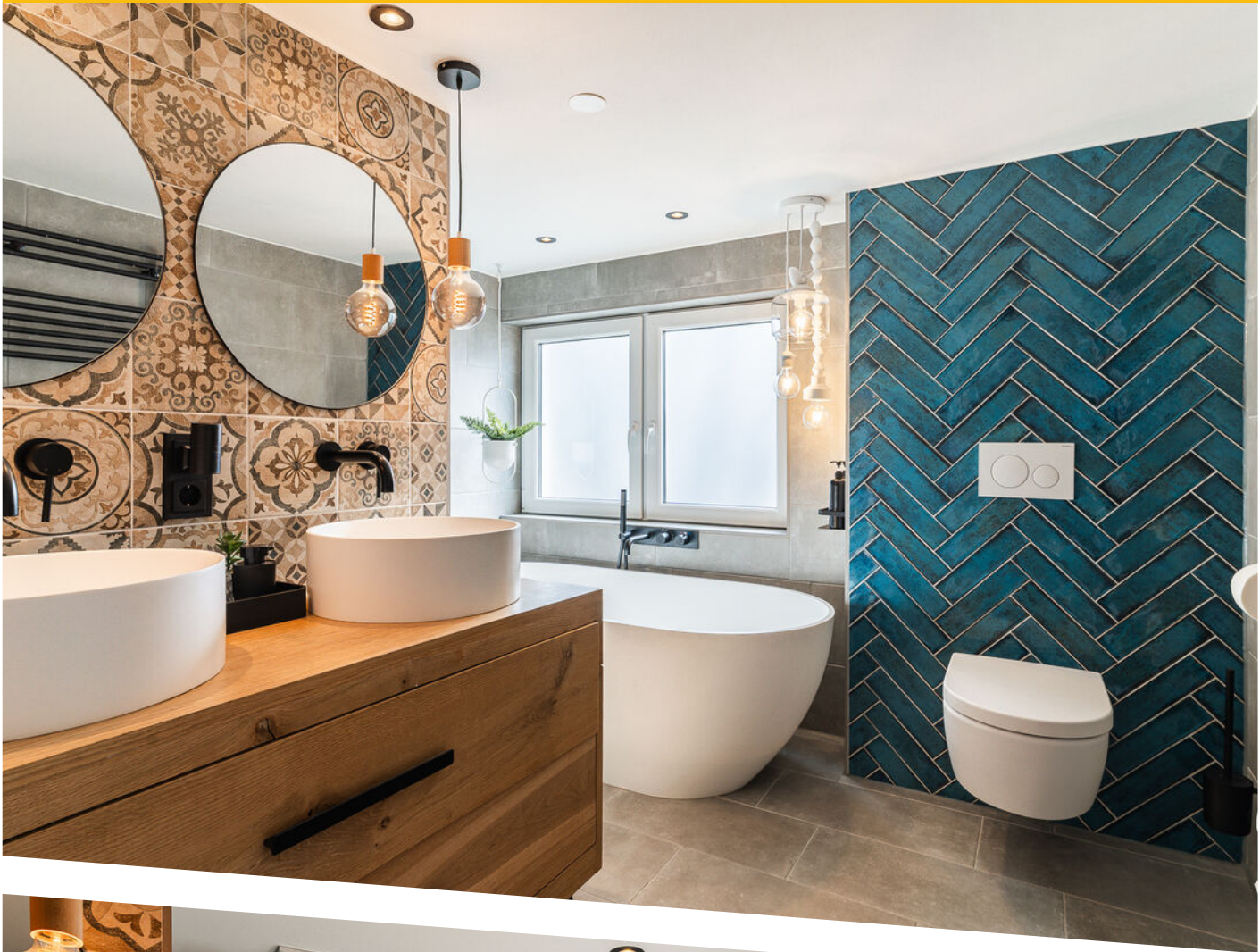


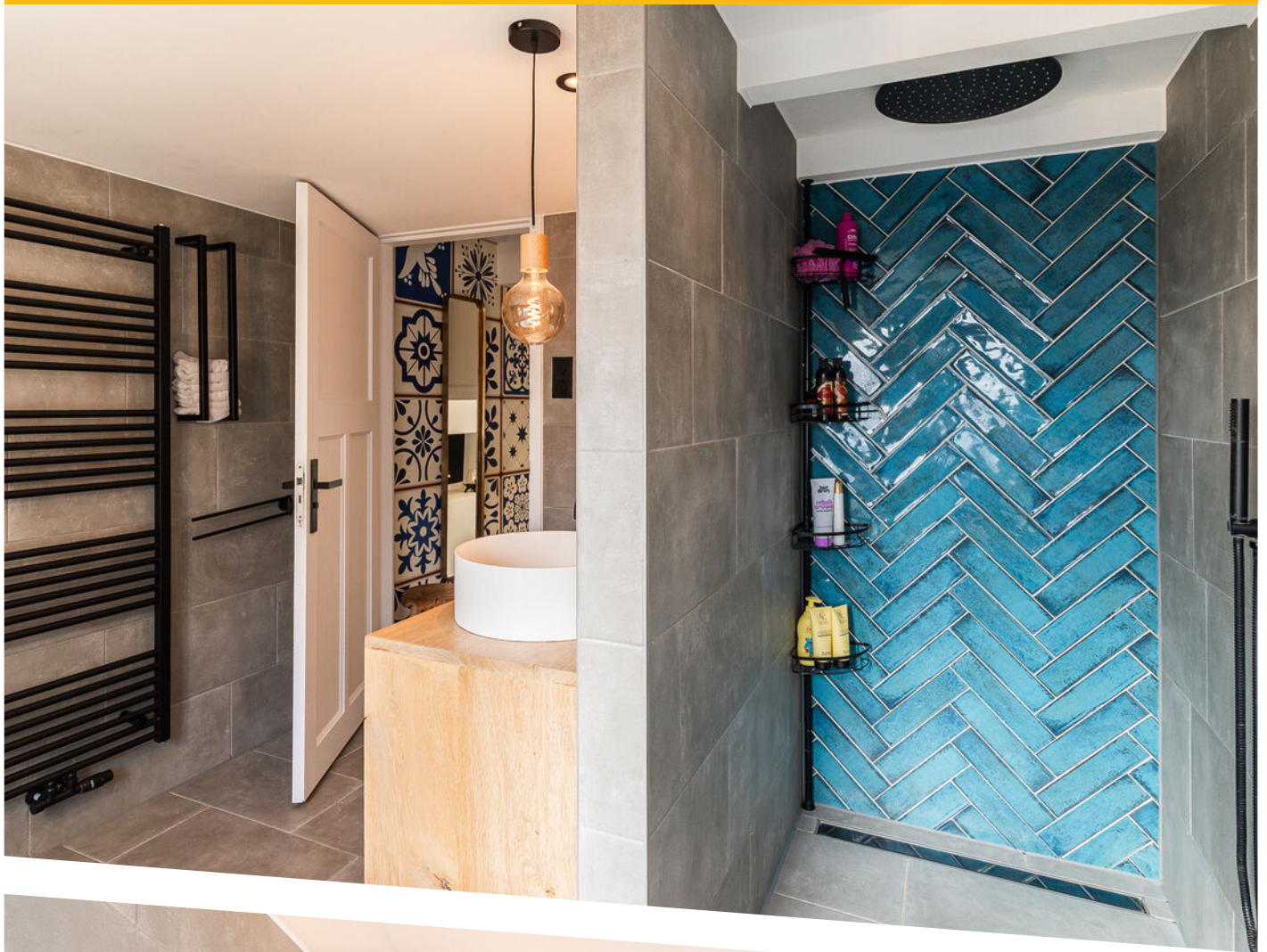


















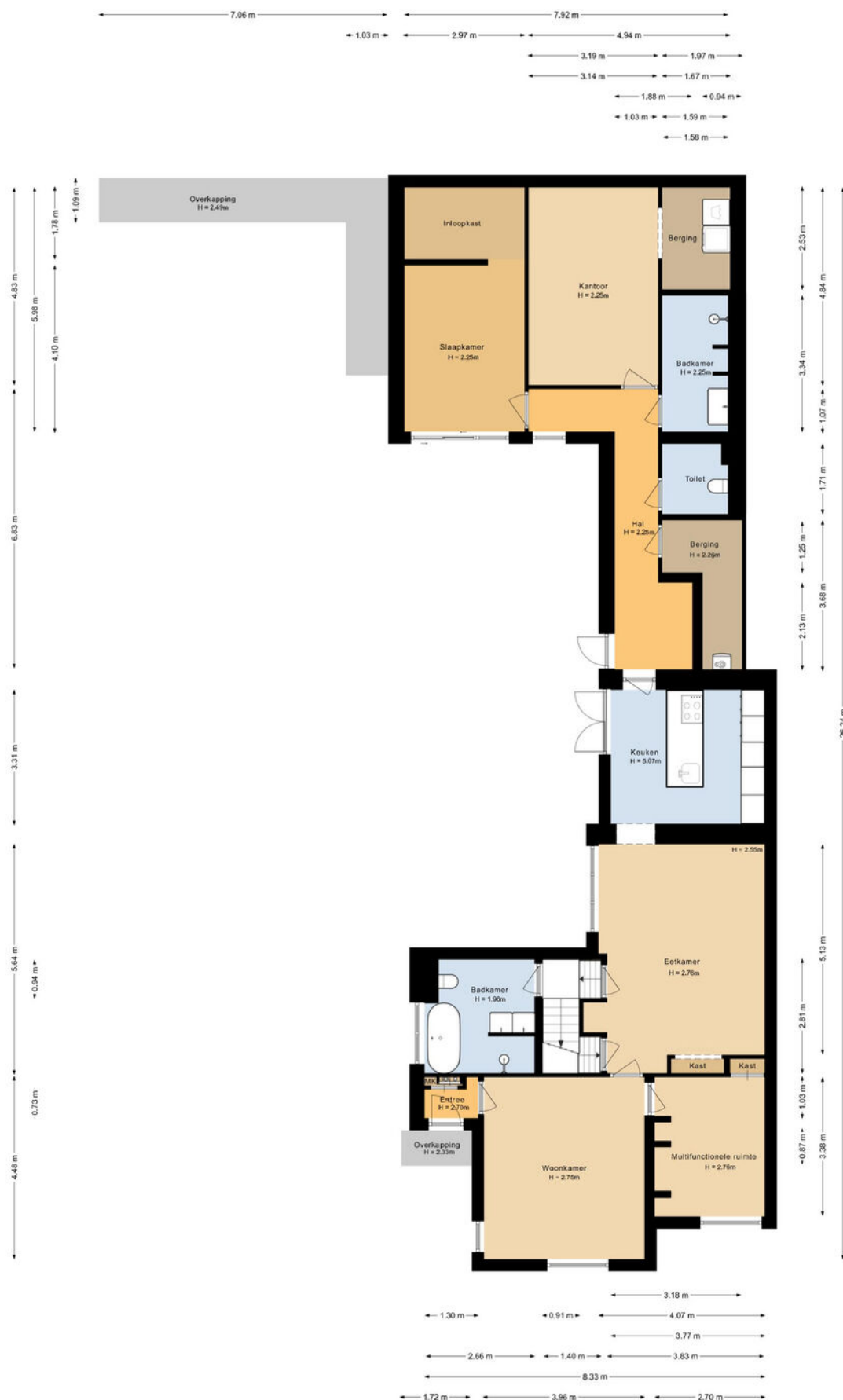








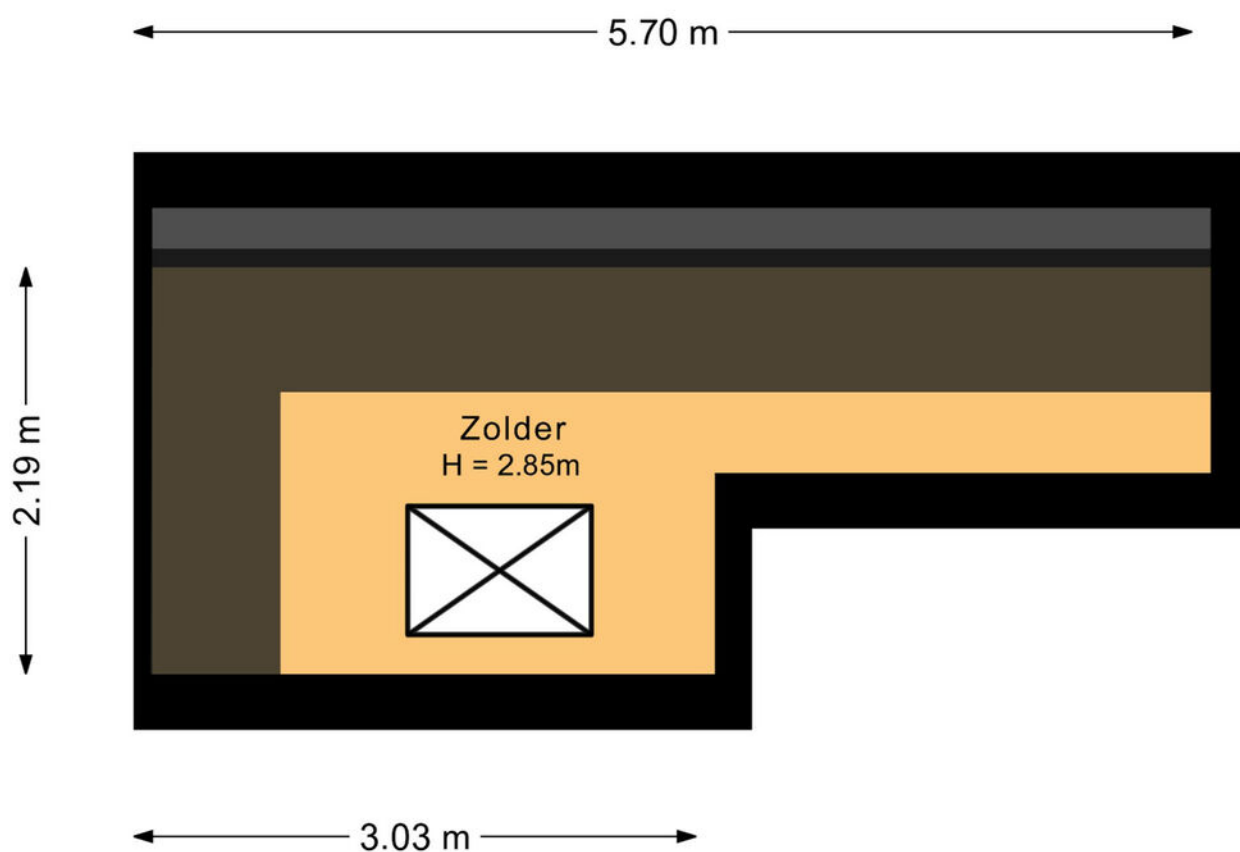




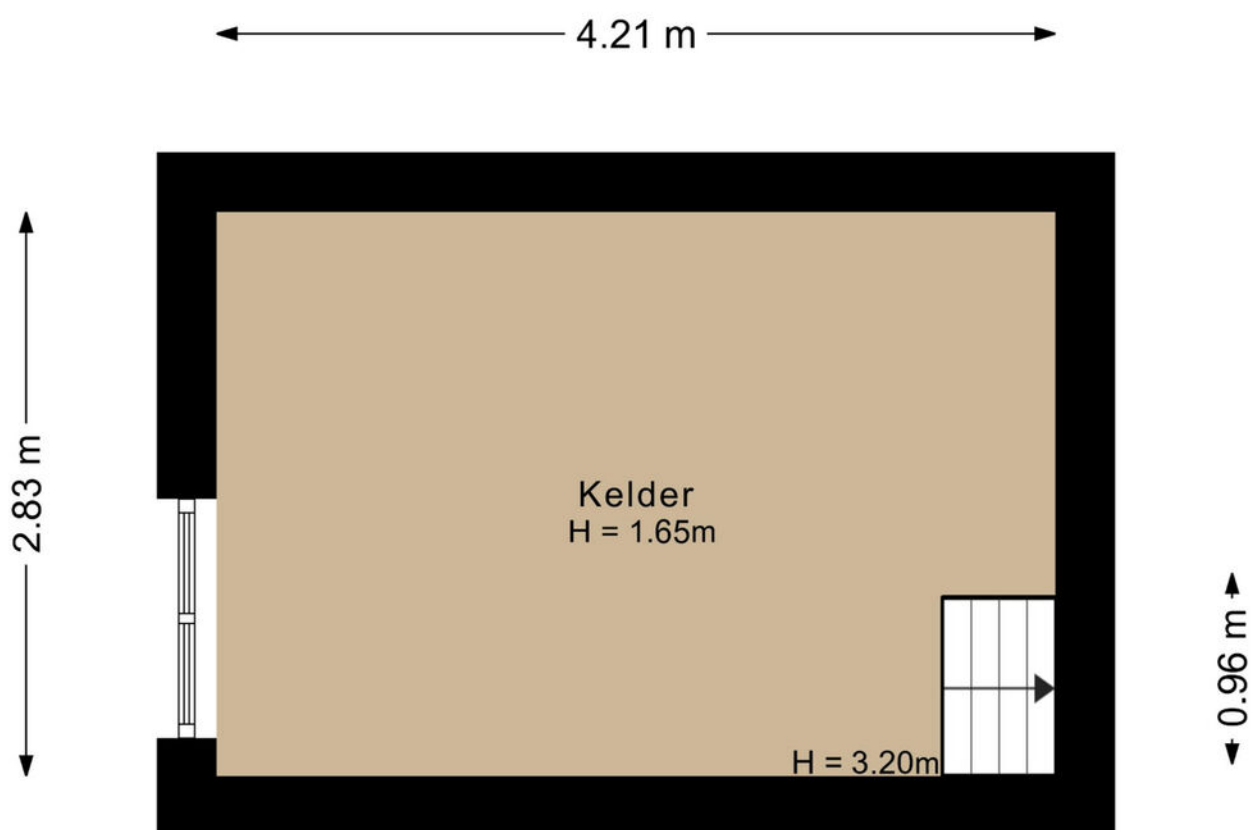
PLATTEGROND



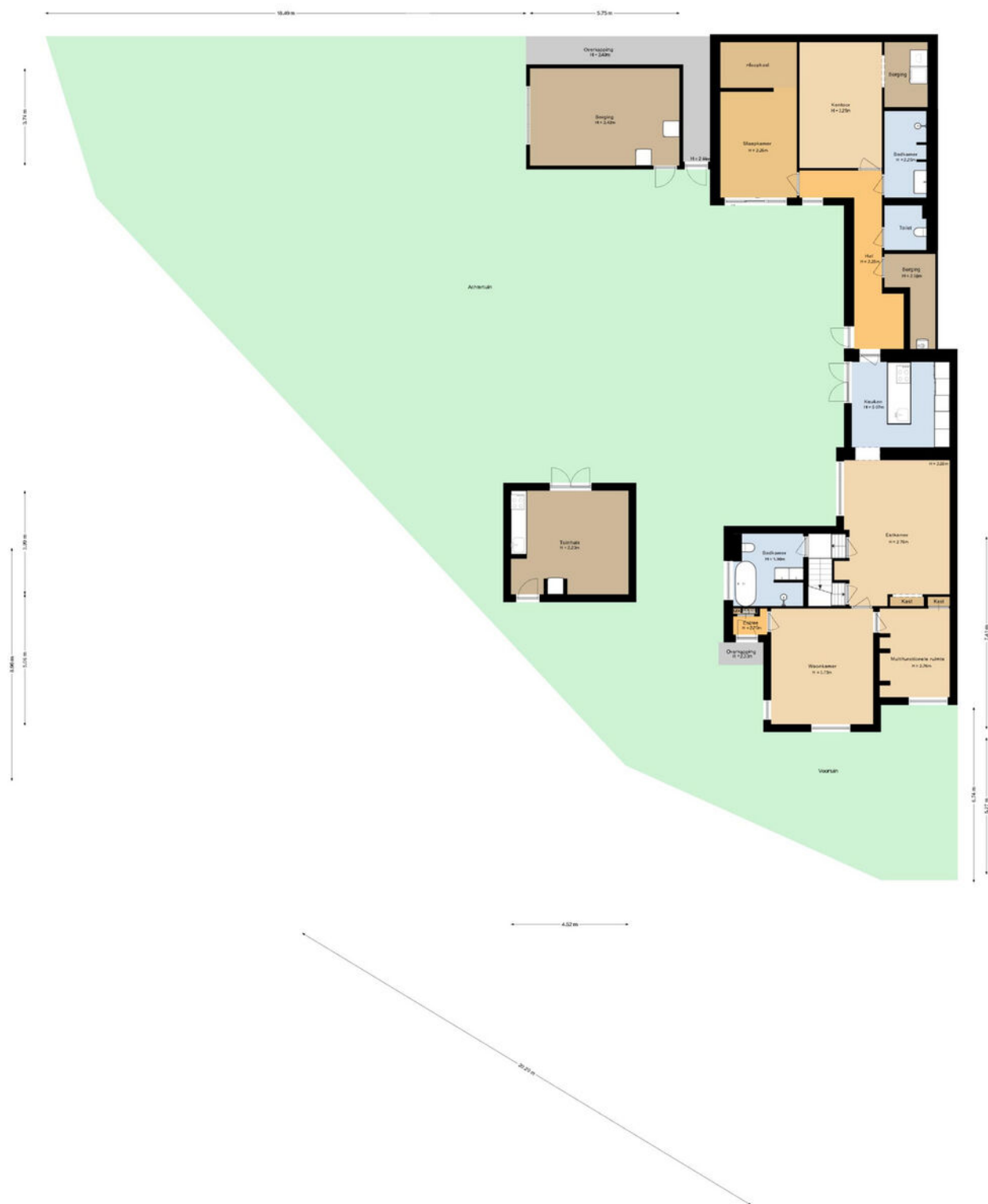
PLATTEGROND



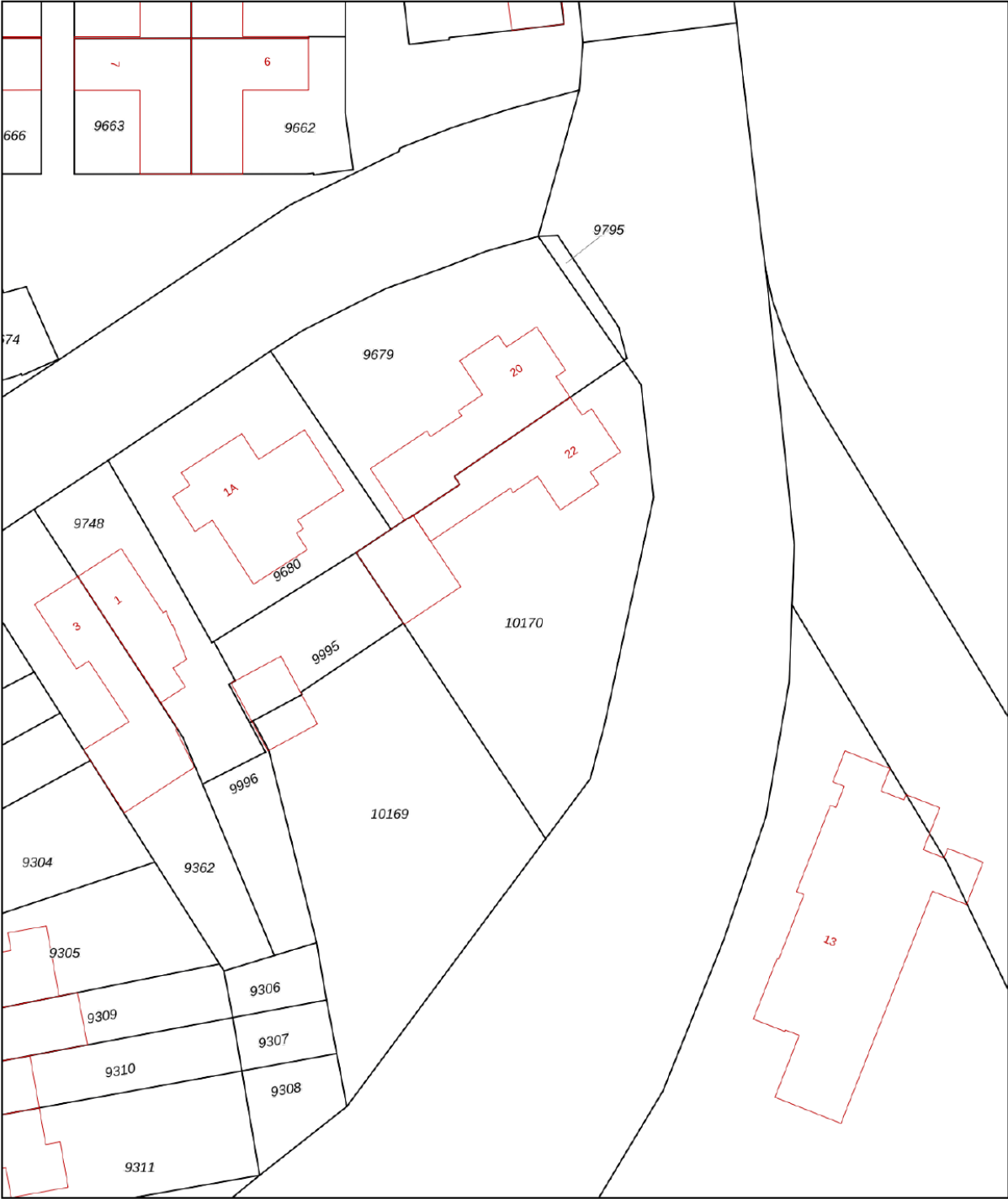
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



0 5 10 15 20 25m

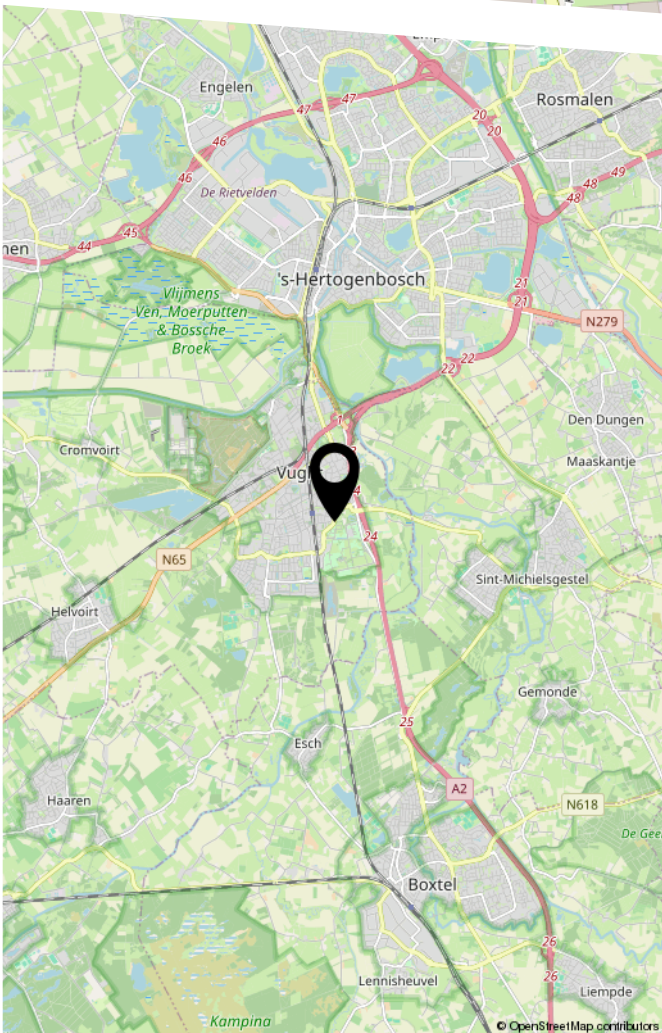
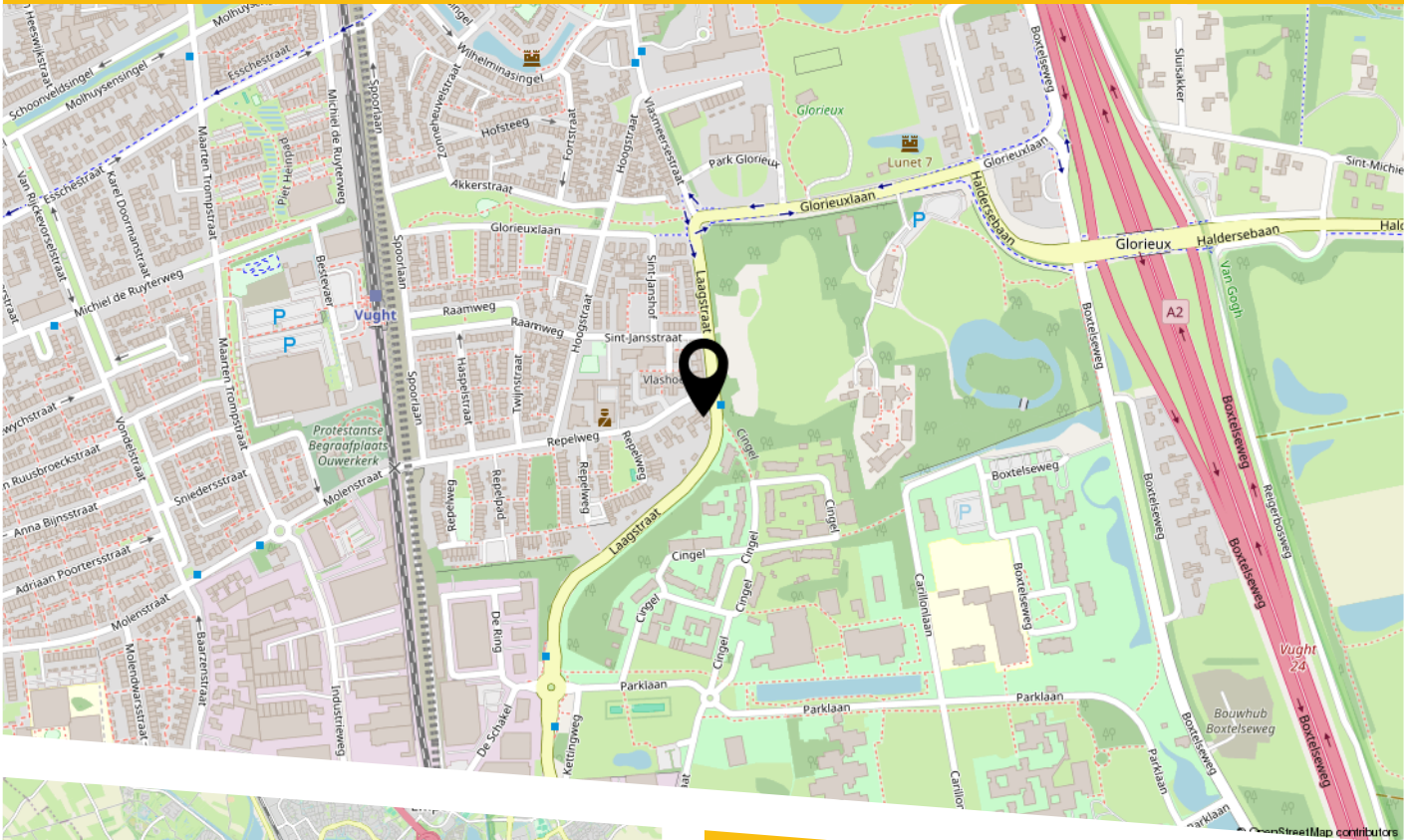
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Vught
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		10170
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Locatie

De Laagstraat is een karakteristieke, groene straat in Vught. Deze verbindt Vught Zuid met het centrum deel van Vught en kent hierdoor een gunstig situering ten opzichte van winkels (het Vughtse centrum en winkelcentrum Moleneindplein), diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs), uitvalswegen, park Reeburg en bebost buitengebied met sport- en fitnessvoorzieningen. Zowel het Vughtse centrum als het NS station zijn op loop- dan wel fietsafstand gelegen. Er is een mix van charmante vooroorlogse woningen en groen. Vanuit hier zijn zowel het centrum van Vught als de binnenstad van 's-Hertogenbosch eenvoudig bereikbaar. De woning grenst vrijwel aan het groene bosrijke gebied van het zorgpark. Hier kun je rustig en mooi wandelen en loop je zo naar het buitengebied.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Walk in closet			X
- Losse kasten op de slaapkamers bovenverdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Thuisbatterij	X		
Netwerksysteem			X
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

laagstraat22.nl


BURO KUITEN
WONINGMAKELAAR

Laagstraat 22, Vught



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



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