

# (t)HUIS

Mahlerlaan 10

Vlijmen



**Tussenwoning met vier slaapkamers, 10 zonnepanelen en energielabel A!**



**AMB**  
makelaars

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

Onderwijsboulevard 500  
St.-Elisabethstraat 48  
Grotestraat 208  
Marijkestraat 9  
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00  
5261 VN 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)

# Kenmerken

Mahlerlaan 10, Vlijmen

Ruime en goed onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers, 10 zonnepanelen, energielabel A en een zonnige achtertuin op het westen, gelegen aan een rustige en kindvriendelijke straat in de geliefde wijk De Vijfhoeven in Vlijmen.

Deze verrassend ruime woning combineert comfortabel wonen met een praktische indeling en een fijne lichtinval. Met een woonoppervlakte van circa 116 m<sup>2</sup>, vier volwaardige slaapkamers, een moderne keuken (2017), vernieuwde badkamer en een verzorgde tuin met berging is dit een ideale gezinswoning.

Dankzij de recente cv-ketel (2024), airco en zonnepanelen woon je hier bovendien energiezuinig en toekomstgericht.

Bijzonderheden:

- Vier slaapkamers;
- Energielabel A en voorzien van 10 zonnepanelen;
- Airco (2024);
- Royale veranda als verlengstuk van de woning;
- Zonnige achtertuin op het westen;
- Gelegen in kindvriendelijke wijk De Vijfhoeven;
- Nabij voorzieningen, scholen en uitvalswegen.

## 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 00



### Type

Tussenwoning



### Bouwjaar

1972



### Woonoppervlakte

116 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

150 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

4



### Energielabel

A

### Extra

Oplevering in overleg

### Vraagprijs

€ 425.000 k.k.

## INDELING

### Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de lichte en ruime woonkamer. De woonkamer is tuingericht en profiteert van grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd met inbouwapparatuur en in 2017 vernieuwd. Vanuit hier loop je direct door naar de veranda, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

*"Licht, ruimte en comfort komen hier moeiteloos samen."*

### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers zijn van goed formaat en geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over toegang tot een balkon. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het aanwezige raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Daarnaast is er praktische bergruimte en de opstelling van de cv-ketel (2024) en aansluitingen voor wasapparatuur.





















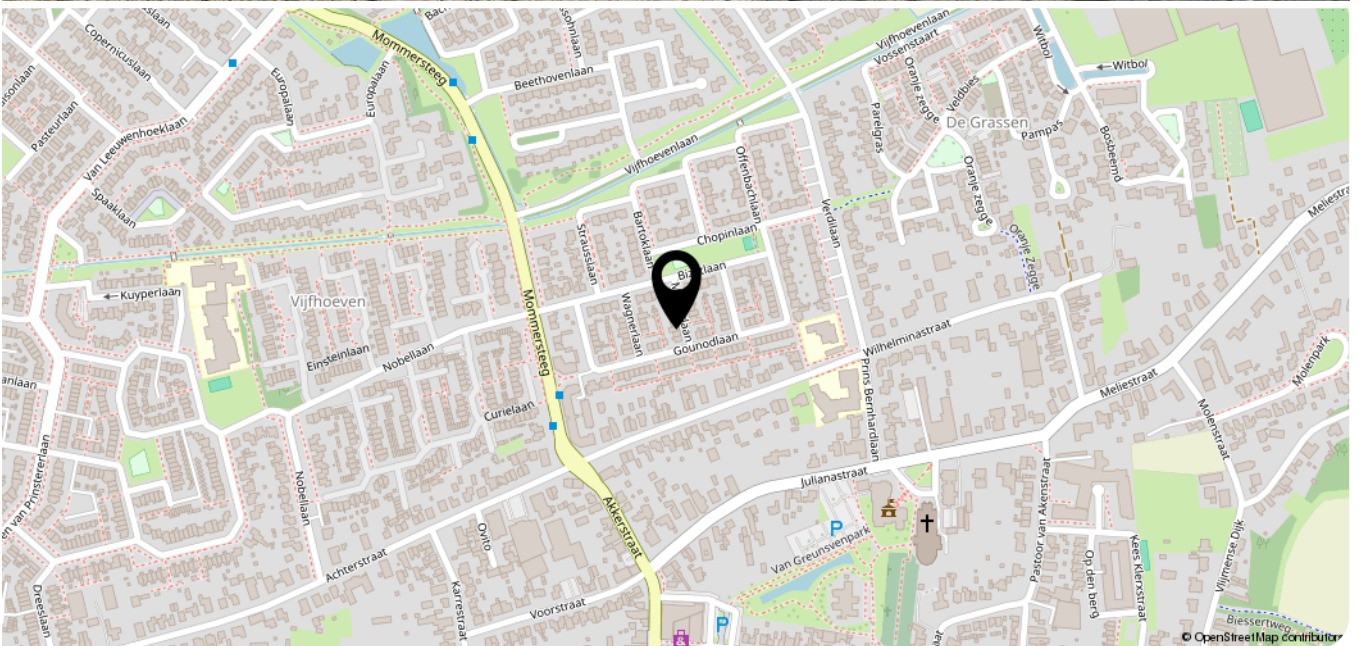


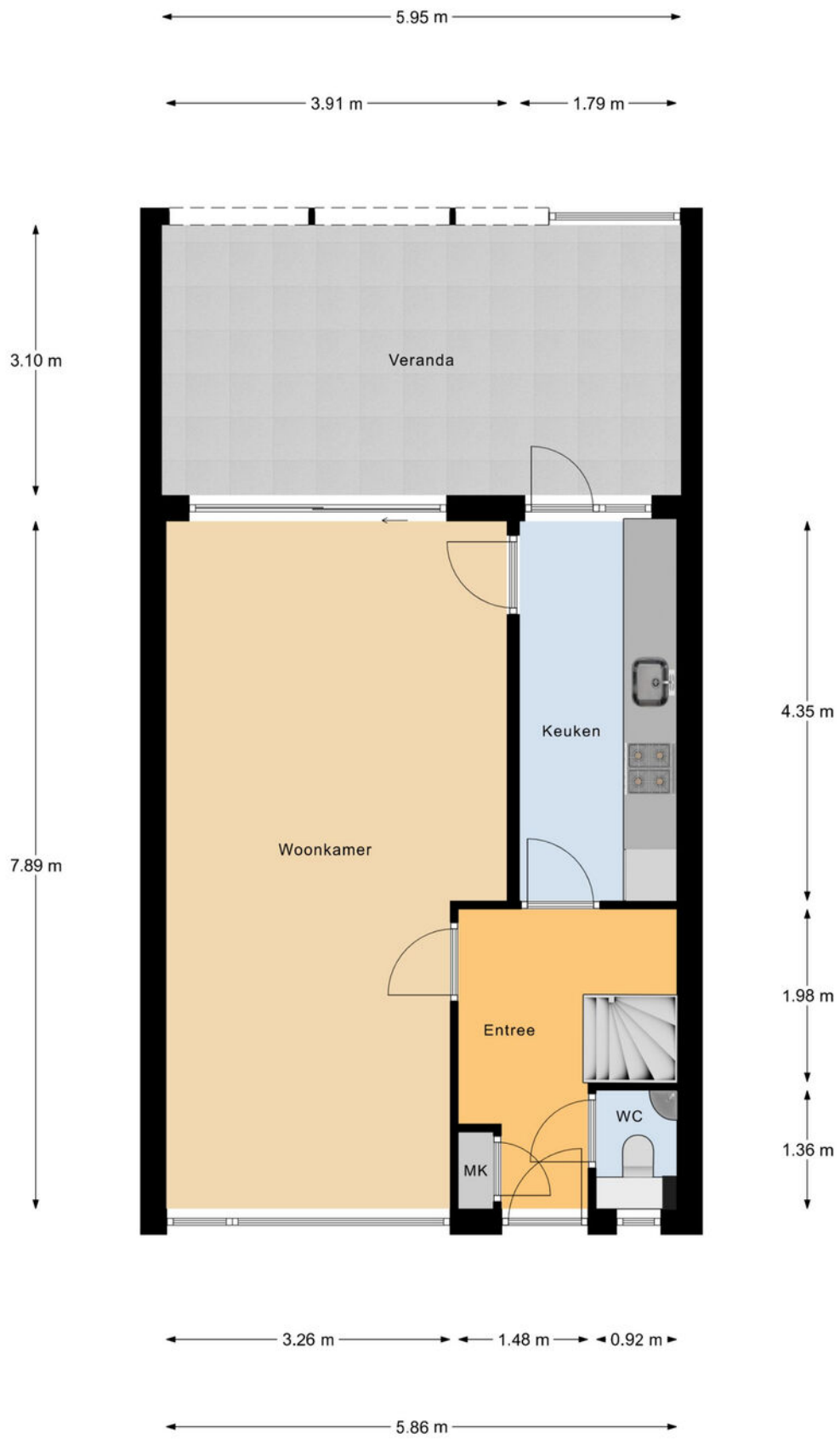


# Locatie

Mahlerlaan 10, Vlijmen

De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk De Vijfhoeven. Je woont hier aan een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer en een speelveld in de nabijheid. Scholen, winkels en sportvoorzieningen liggen op korte afstand, evenals het centrum van Vlijmen.





Begane Grond



1e Verdieping

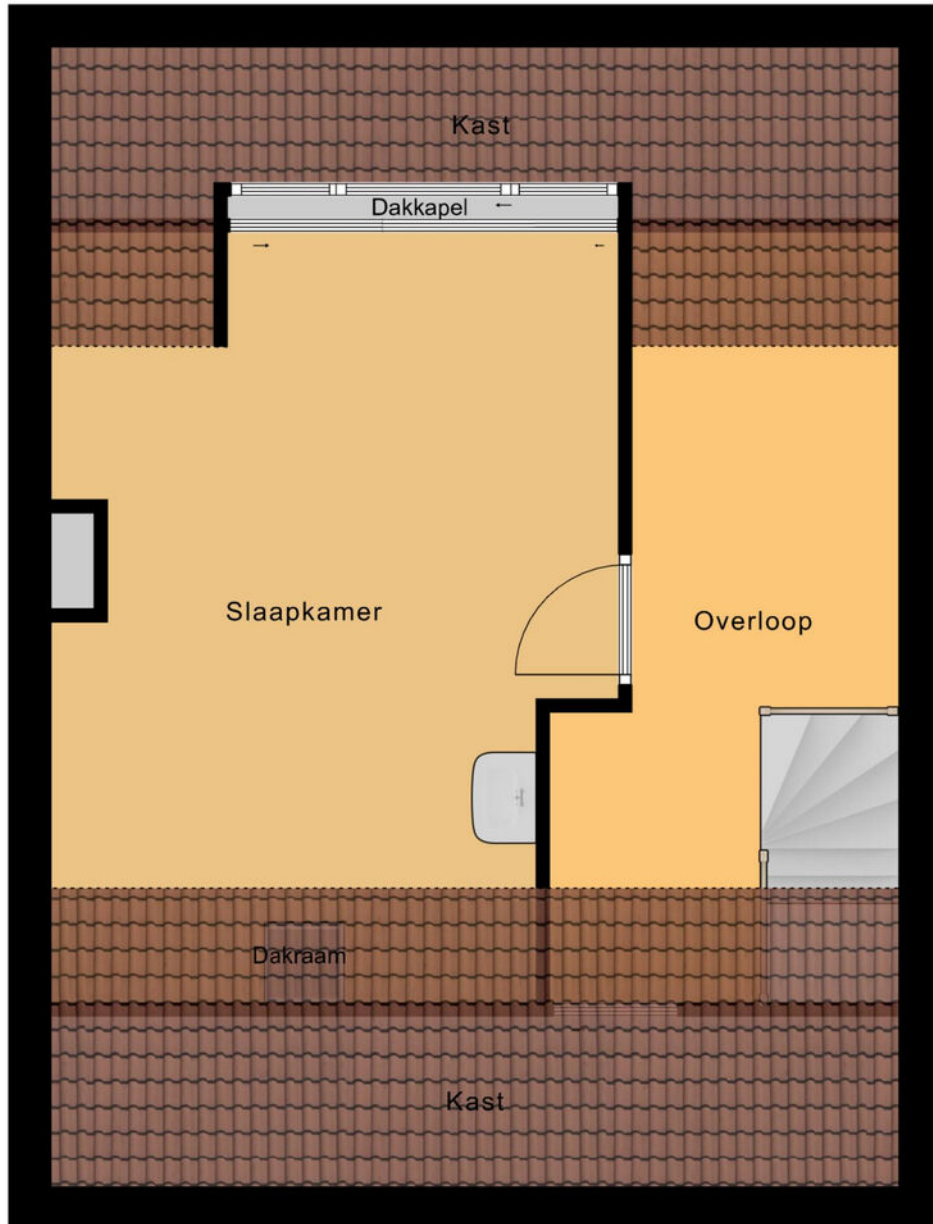
5.86 m

3.92 m 1.84 m

1.18 m

5.33 m

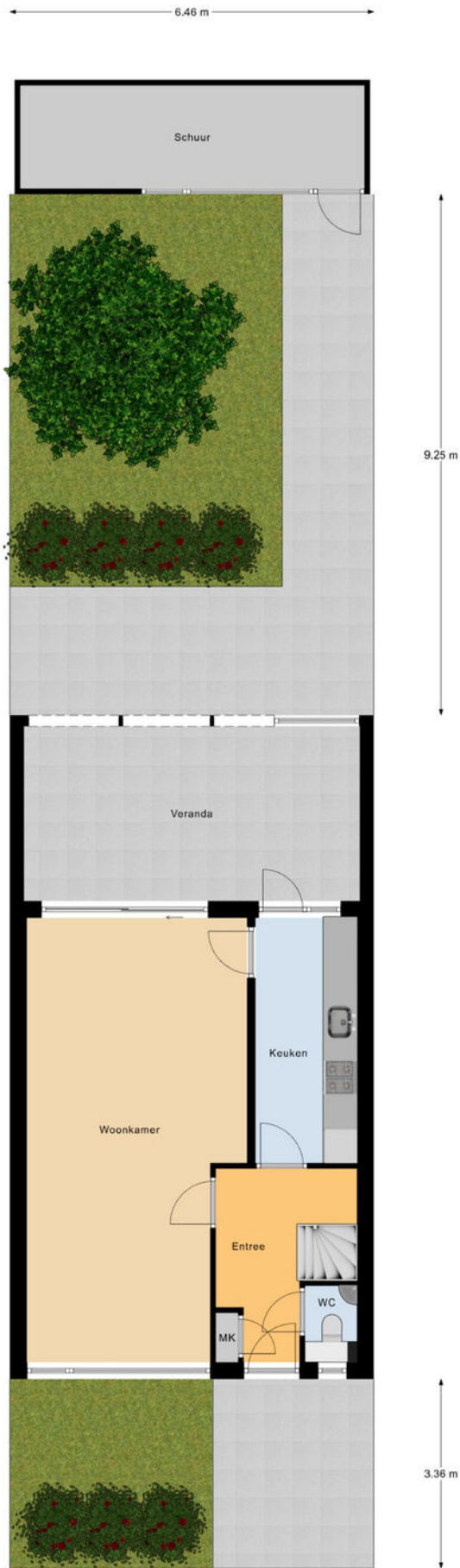
1.17 m



7.86 m

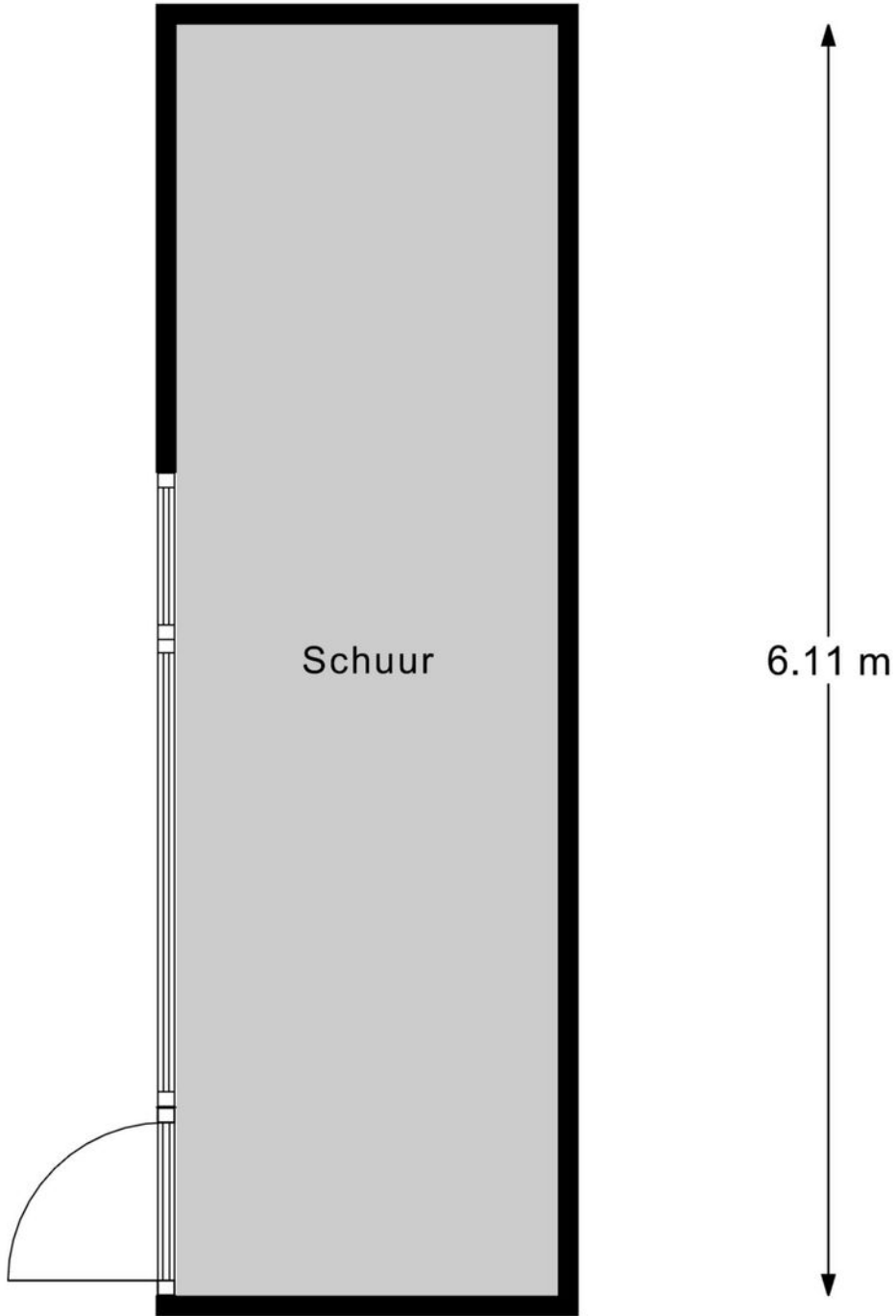
3.35 m 2.41 m

## 2e Verdieping



Begane Grond Tuin

← 1.83 m →



Schuur

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheken



## WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Koen Lantsheer  
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 [info@amb-makelaars.nl](mailto:info@amb-makelaars.nl) of telefonisch **073 711 37 00**.



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

Onderwijsboulevard 500  
St.-Elisabethstraat 48  
Grotestraat 208  
Marijkestraat 9

5223 DN  
5261 VN  
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)

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheeken

## AMB brengt u altijd *thuis*

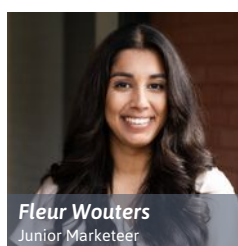
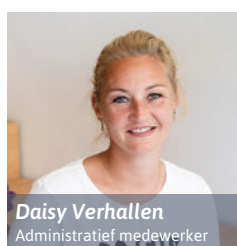
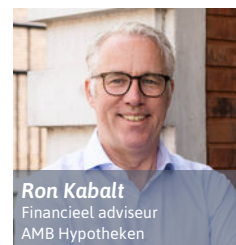
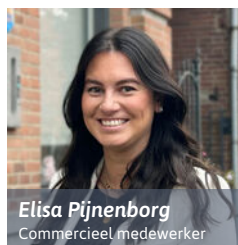
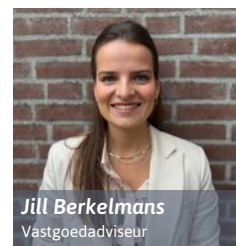
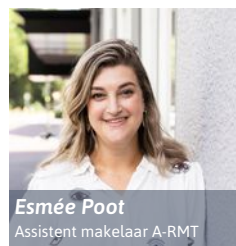
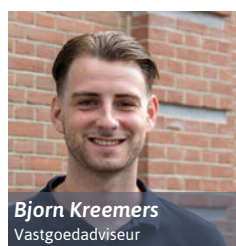
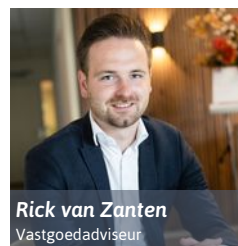
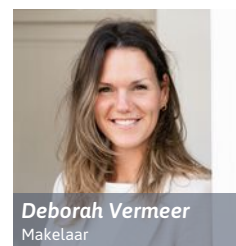
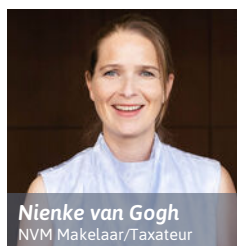
Met meer dan 10 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze register makelaars en taxateurs zijn allen gecertificeerd en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen 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



**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  
St.-Elisabethstraat 48  
Grotestraat 208  
Marijkestraat 9

5223 DN 073 711 37 00  
5261 VN 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 IS QUALIS MAKELAAR

Qualis is hét landelijke netwerk bestaande uit 50 zelfstandige makelaarskantoren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve huizen en appartementen in het hogere marktsegment. Allemaal makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

### **Stille verkoop**

Wilt u uw woning met volledige privacy verkopen, in alle rust? Wij noemen dat 'stille verkoop'. Geen opvallend bord in de tuin en geen vermelding op Funda. Desondanks besteden we evenveel zorg en aandacht aan uw woning als bij een reguliere verkoop. Afhankelijk van uw wensen presenteren we uw woning in het 'verborgen' aanbod op

Qualis.nl en delen het met ons uitgebreide netwerk van zoekers. Indien gewenst kunnen we ook andere doeltreffende marketingkanalen en middelen inzetten. Zo bereikt u precies de zeer geïnteresseerde doelgroep die u voor ogen heeft.

*Dit is een succesvolle verkoopstrategie waarover we u graag meer willen vertellen.*



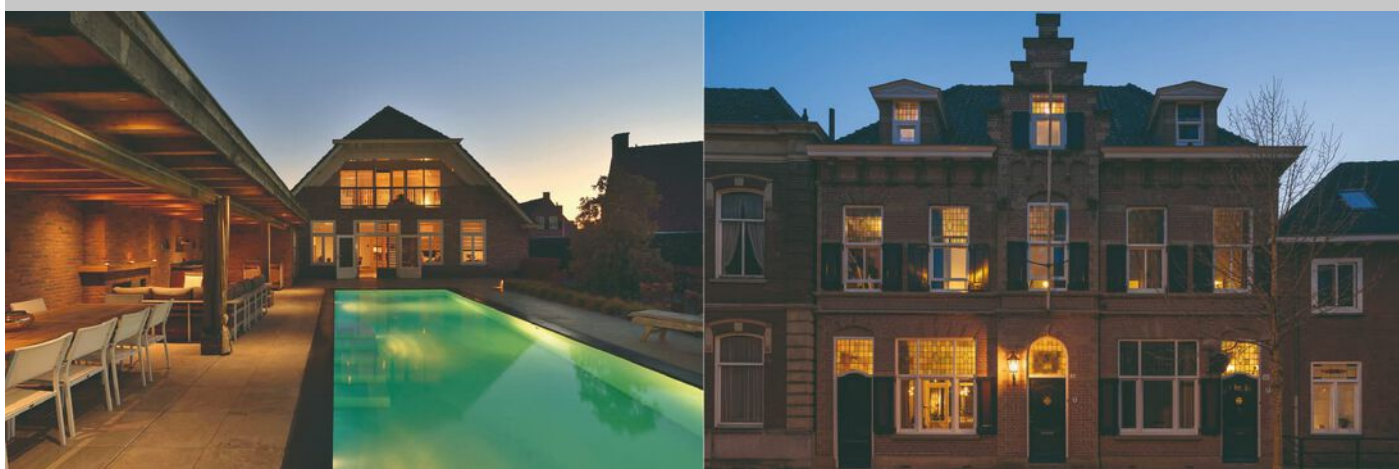
Bekijk ons exclusieve aanbod op [WWW.QUALIS.NL](http://WWW.QUALIS.NL)



**AMB**  
*makelaars*



**QUALIS**, EEN EXCLUSIEF LABEL VOOR  
*verkoop en aankoop van villa's en landhuizen.*



Bekijk ons exclusieve aanbod op [WWW.QUALIS.NL](http://WWW.QUALIS.NL)

