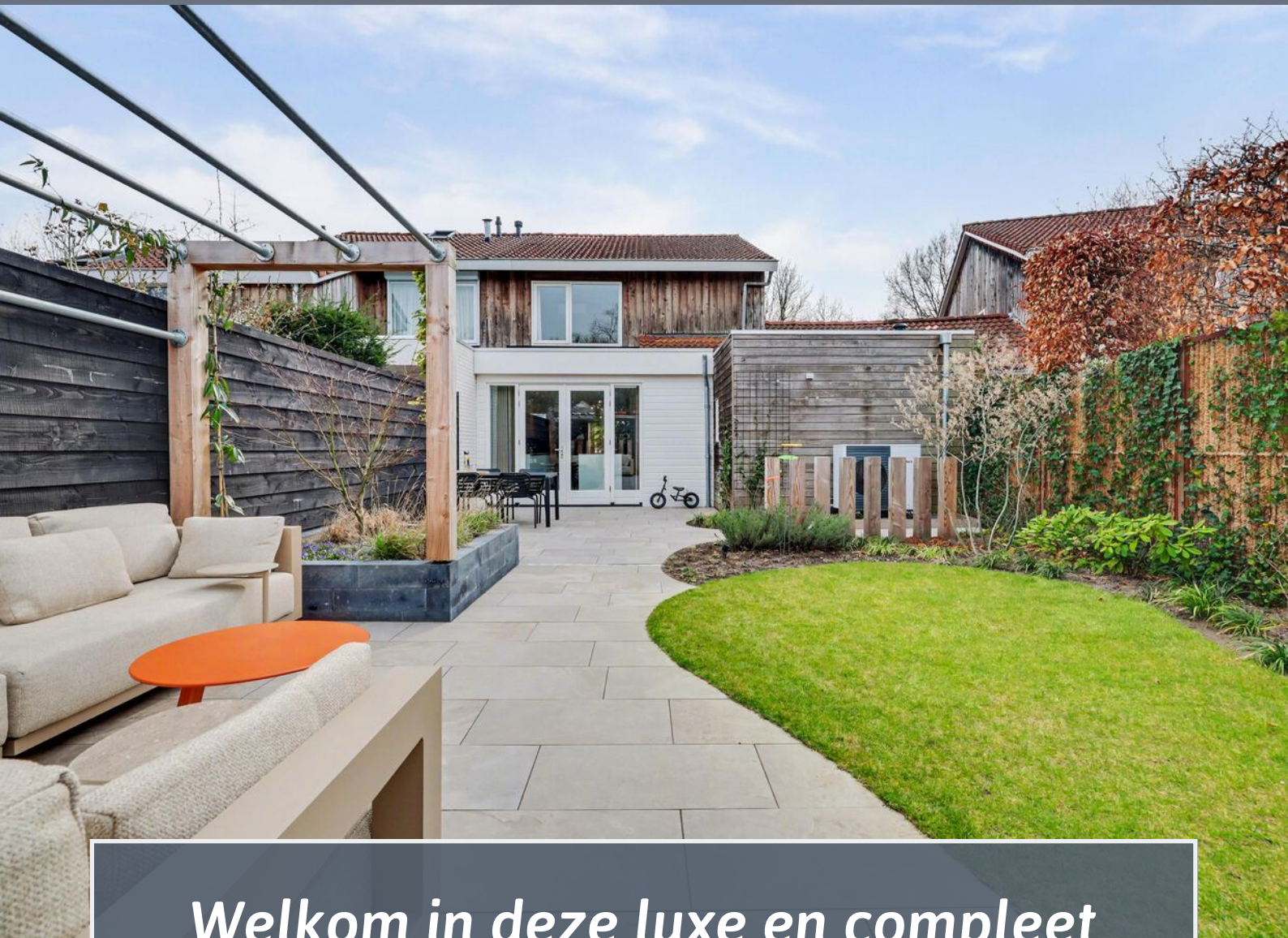


(t)HUIS

Kievitstraat 6

Vught



Welkom in deze luxe en compleet gemoderniseerde woning!



AMB
makelaars

AMB VUGHT
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

St.-Elisabethstraat
Onderwijsboulevard 500
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5261 VN 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

Kievitstraat 6, Vught

Welkom in deze luxe en compleet gemoderniseerde woning, gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk "Vijverhof". Deze ruime 2-onder-1-kapwoning combineert modern wooncomfort met een praktische indeling, inclusief een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

De woning is volledig gasloos met energielabel A+, uitstekend geïsoleerd en de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd.

Met een royale woonkamer, uitgebouwde leefkeuken met lichtstraat, vier slaapkamers, twee badkamers, een garage achter op het perceel én een fraai aangelegde achtertuin, is dit een ideale woning voor gezinnen én levensloopbestendig wonen.

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

2kapwoning



Bouwjaar

rond 1986



Woonoppervlakte

152 m²



Perceeloppervlakte

285 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

A+

Extra

aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 815.000 k.k.

Via de overdekte entree bereik je de hal met meterkast, trapopgang en de toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een fonteintje. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en valt direct op door de grote raampartijen in de voor- en zijgevel, waardoor er een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt. De ruimte is afgewerkt met een beton ciré vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan met een eethoek en open keuken. Dankzij de lichtstraat voelt deze ruimte extra ruim en licht aan, terwijl je tegelijkertijd een mooi zicht hebt op de achtertuin.



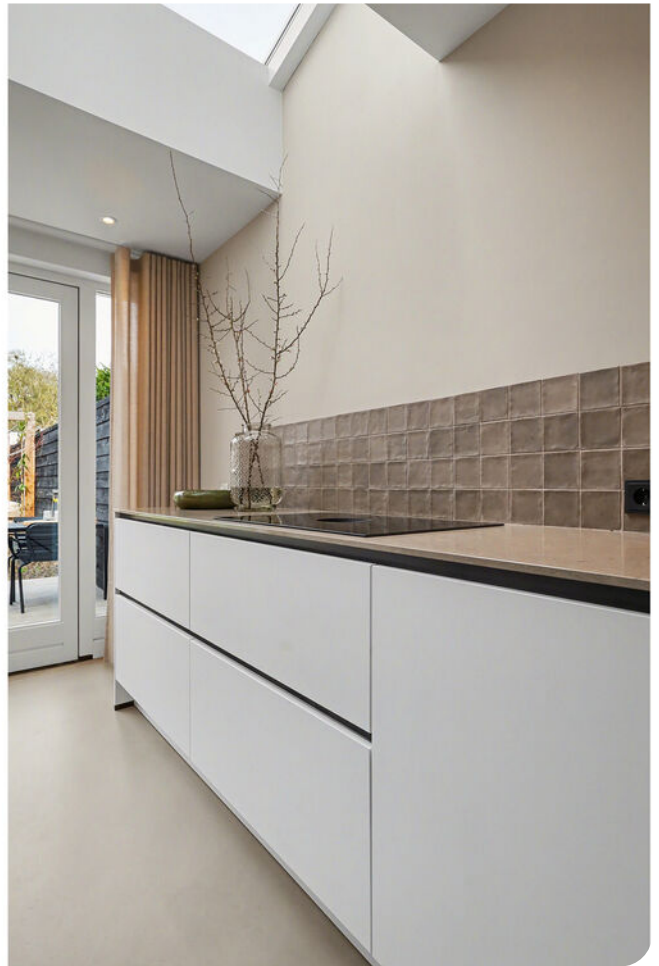
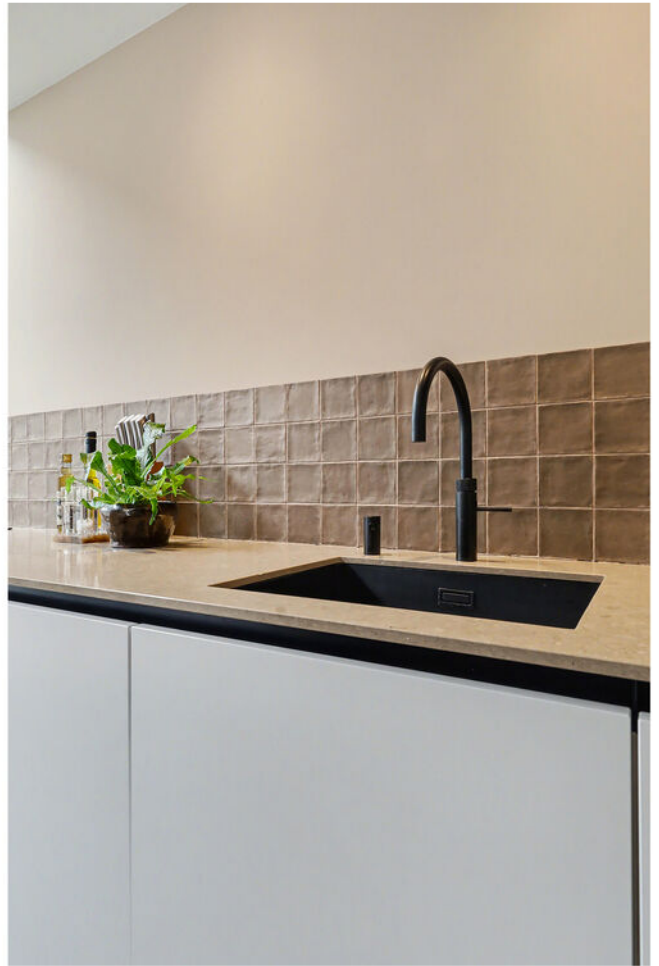
De moderne keuken is fraai ontworpen en vormt een echte eyecatcher in de woning. De keuken is uitgevoerd in een strakke, greeploze opstelling met lichte (wit/crème) kasten en een stijlvol werkblad, wat zorgt voor een rustige en luxe uitstraling. Centraal in de ruimte bevindt zich een royaal kookeiland met baropstelling, waar je gezellig kunt zitten en contact houdt met de leefruimte. De keuken is voorzien van alle gewenste hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een wijnkoeler, een oven, een ingebouwde koelkast en vriezer en een vaatwasser. Dankzij de praktische indeling en het kookeiland is dit een ideale plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreid koken en ontvangen van gasten. Vanuit de keuken heb je via openslaande deuren direct toegang tot de tuin en zorgt de lichtstraat voor een prachtige lichtinval.

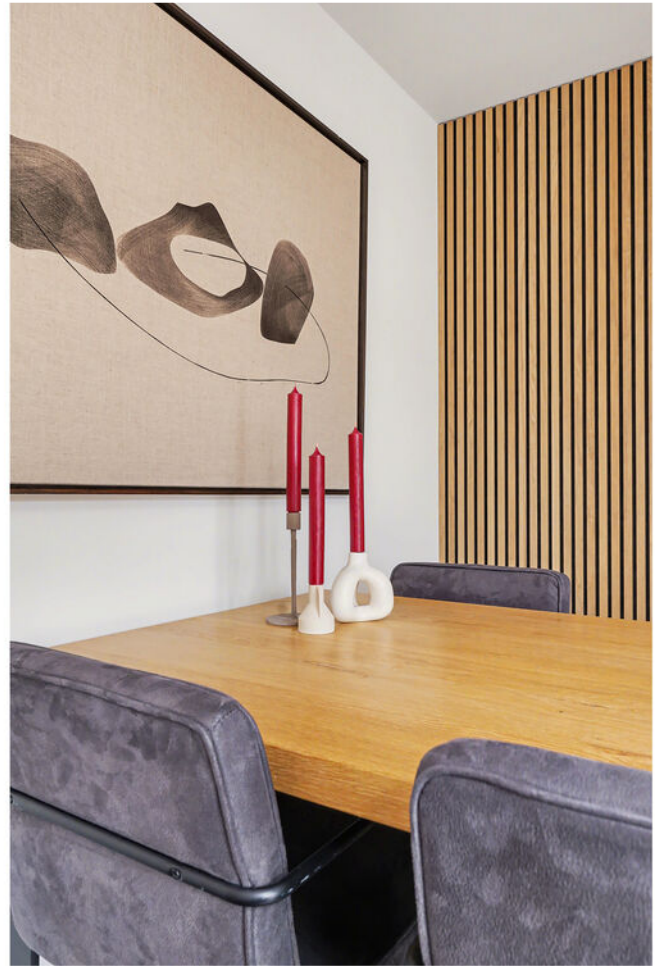




























De slaapkamer op de begane grond maakt deze woning levensloopbestendig en beschikt over een hoog plafond met houten spanten in het zicht verwerkt, wat zorgt voor een sfeervolle uitstraling. De aangrenzende badkamer is compleet ingericht met een hoekbad en wastafel en is praktisch afsluitbaar middels een schuifdeur. Via de badkamer is de technische ruimte bereikbaar met de binnenopstelling van de warmtepomp, boiler en extra opbergruimte en de wasmachine-droger combinatie.



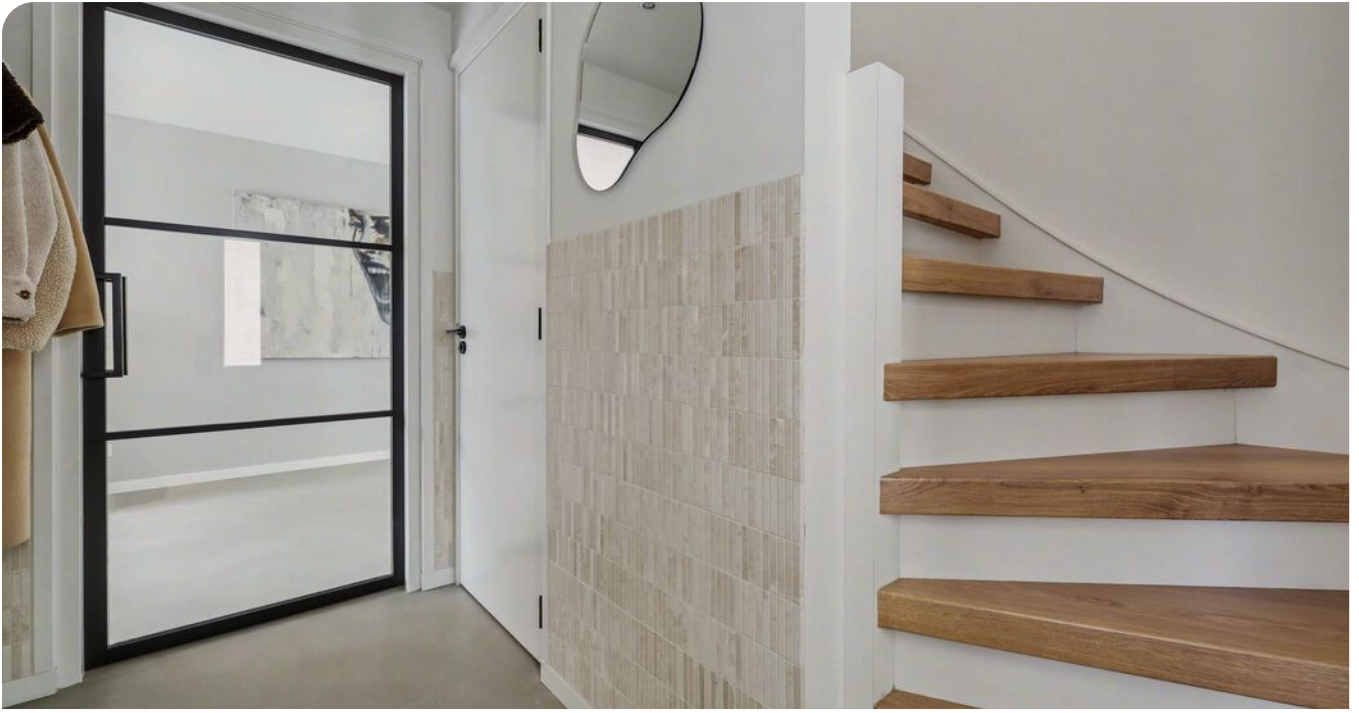












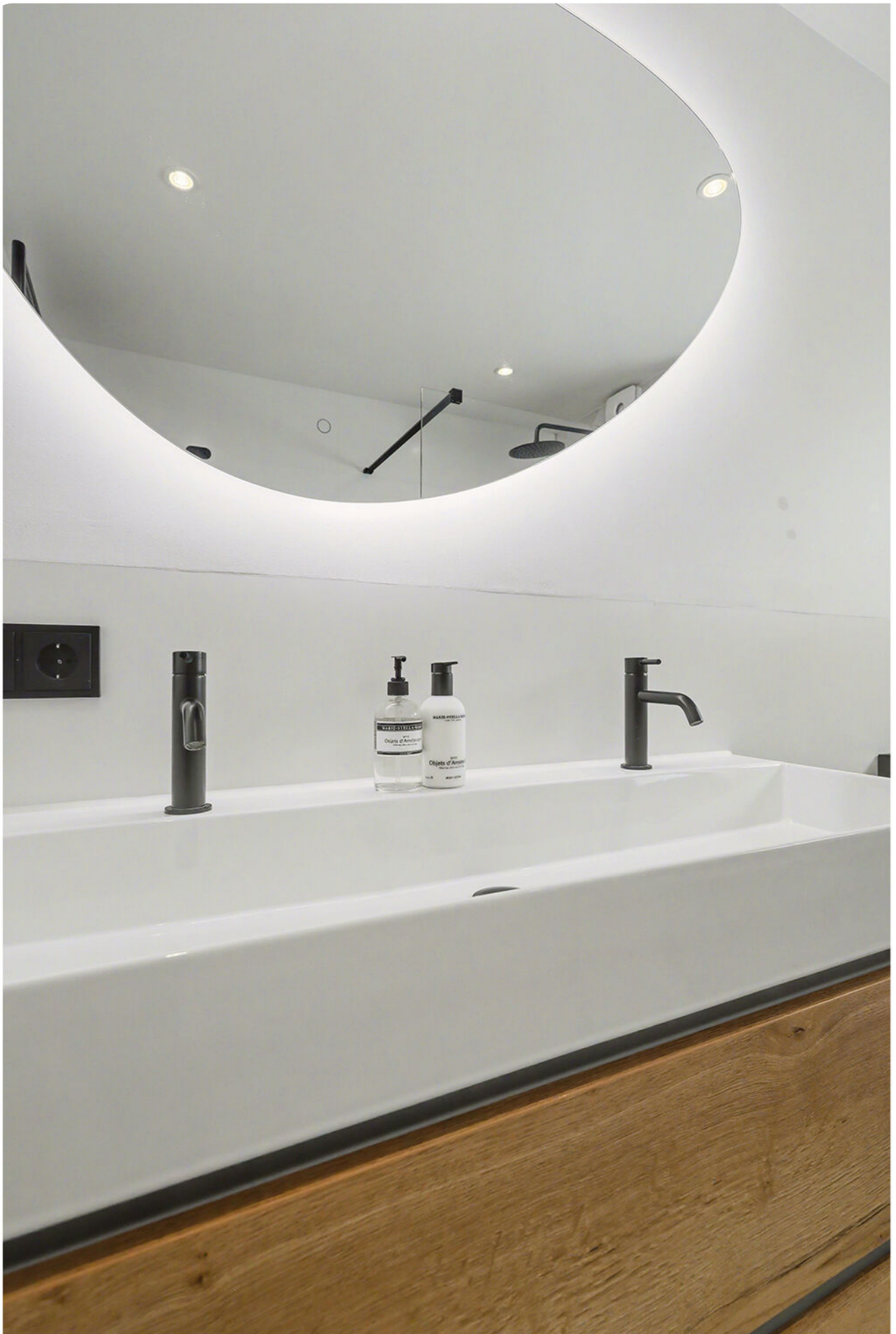
De eerste verdieping is in 2021 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, een tweede badkamer, en een berging. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een praktische kledruimte, wat zorgt voor extra comfort en opberggemak. Daarnaast is de verdieping op iedere slaapkamer voorzien van airconditioning om zowel mee te koelen als te verwarmen, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel verblijven is.

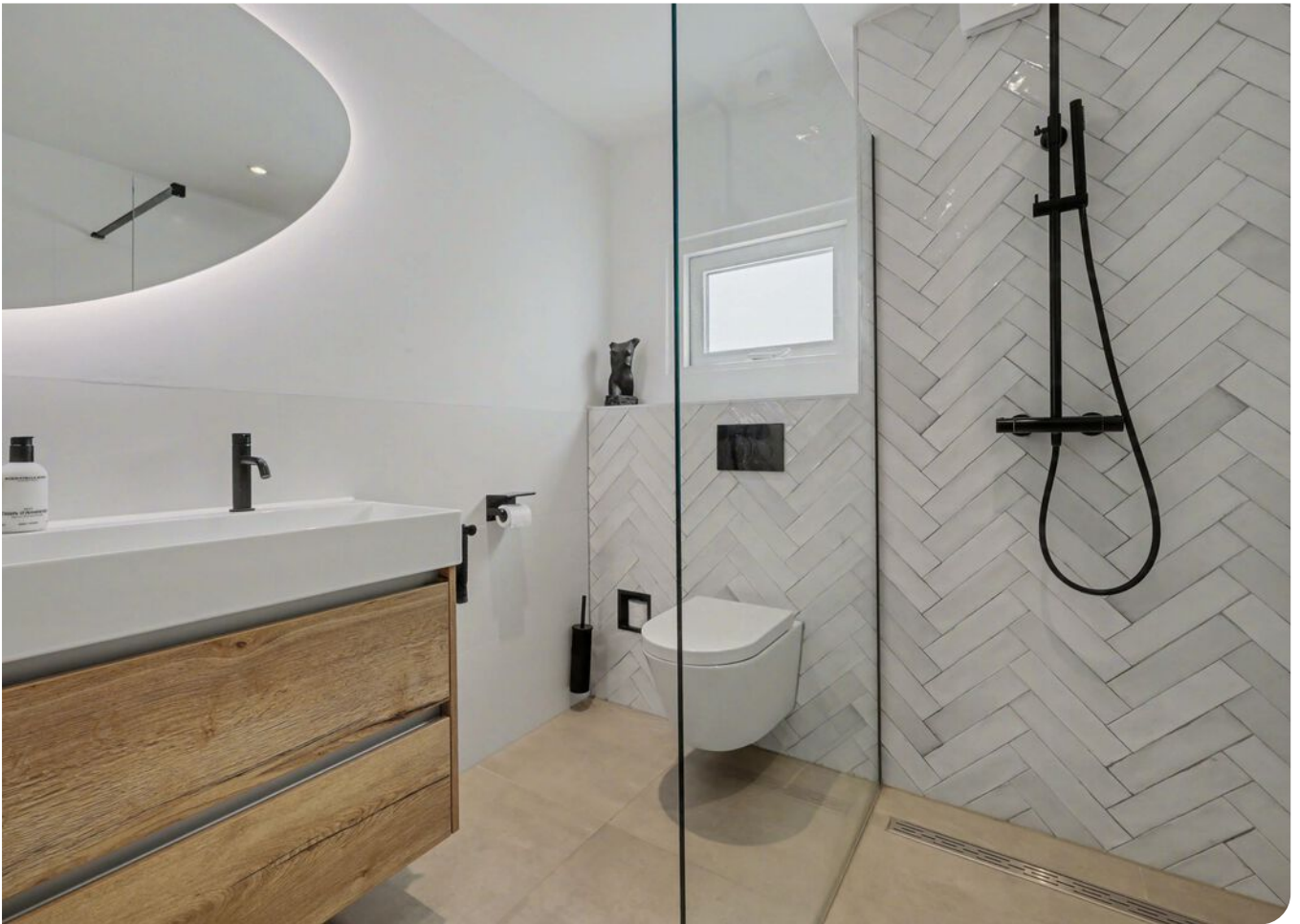
De badkamer is modern en luxe afgewerkt met hoogwaardige materialen en een stijlvolle combinatie van lichte tinten, houtdetails en zwarte accenten. De ruimte beschikt over een ruime inloofdouche met regendouche en glazen wand, een strak wastafelmeubel met dubbele kraan en een sfeervol verlichte designspiegel. De visgraat betegelde wand en ingebouwde nisjes geven het geheel een exclusieve uitstraling, terwijl het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht.





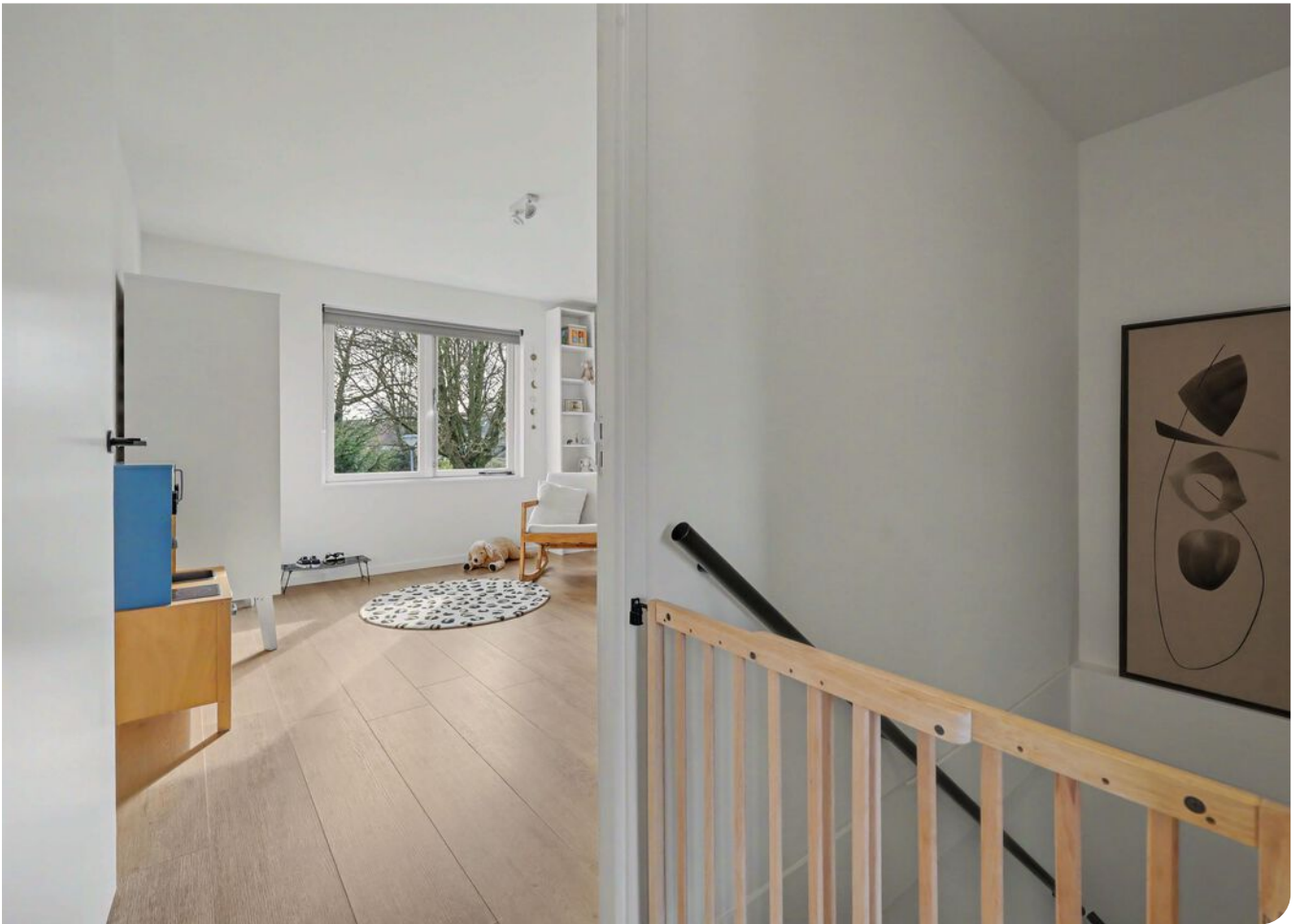










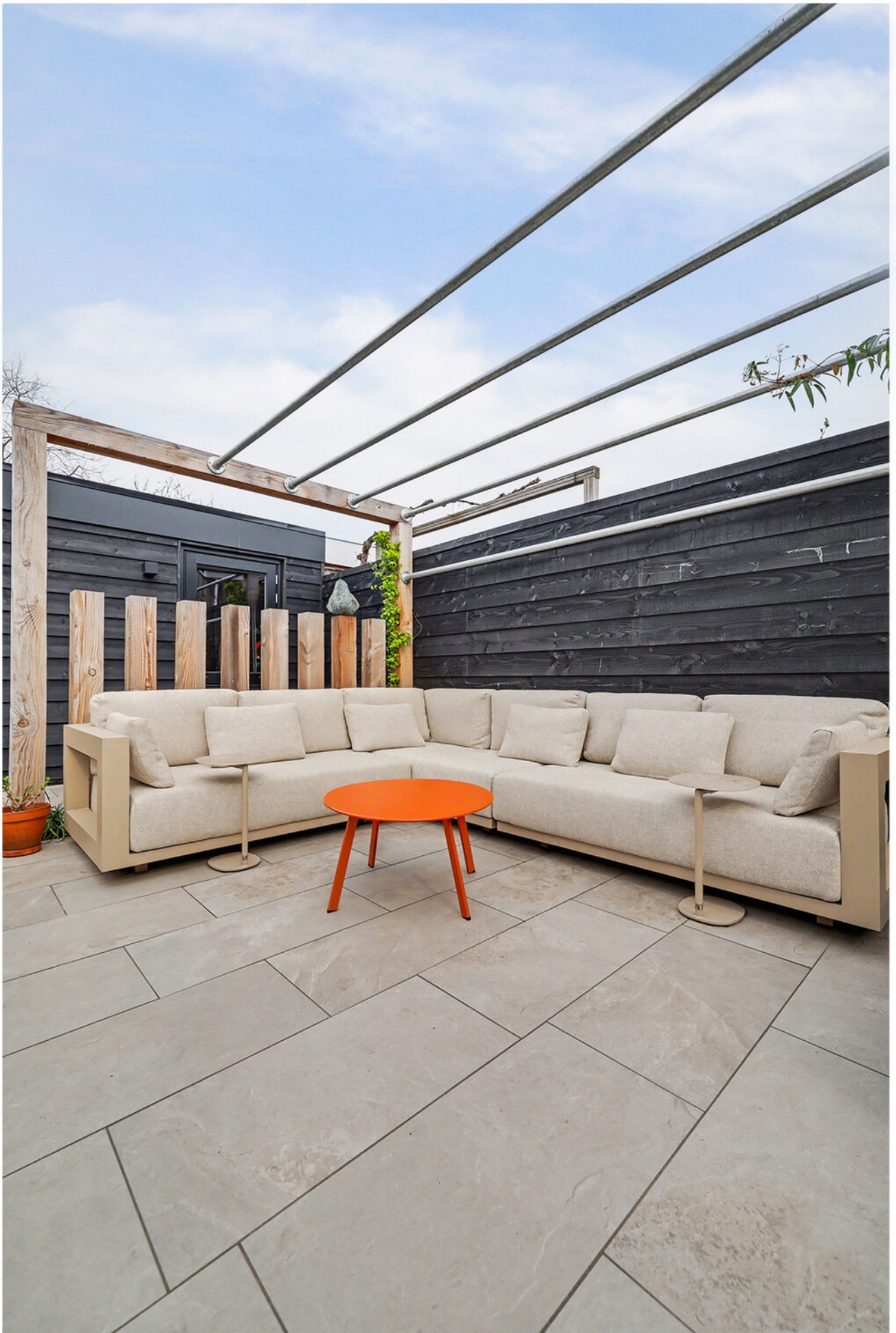




De diepe achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt verrassend veel zon gedurende de dag. In 2025 is de tuin volledig opnieuw aangelegd en ingericht met meerdere terrassen, groenvoorzieningen en sfeervolle zithoekjes. Dankzij de verlichting en aanwezige elektra is het hier ook in de avonduren heerlijk vertoeven. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande garage, welke is voorzien van elektra en recent is voorzien van een vernieuwde deur met HR++ glas. Via een poort vanuit het achtergelegen parkeerterrein is de tuin gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit en meerdere parkeermogelijkheden rondom de woning.













BIJZONDERHEDEN

- Volledig gemoderniseerde woning en werkelijk instapklaar!
- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Volledig elektrisch (gasloos) met warmtepomp (Vaillant) en energielabel A+
- Vloerverwarming over de gehele begane grond
- Airconditioning op de bovenverdieping (Daikin)
- Uitbouw met lichtstraat gerealiseerd
- Moderne keuken (2022) met hoogwaardige Siemens Studioline inbouwapparatuur, Bora kookplaat, Quooker en wijnklimaatkast
- Twee badkamers, waarvan één op de begane grond
- Bovenverdieping volledig gerenoveerd en gemoderniseerd (2021)
- Nieuwe elektra door de gehele woning en een nieuwe meterkast (2022)
- Goede isolatie met onder andere HR++ beglazing en geïsoleerde gevels en voordeur
- Diepe, in 2025 nieuw aangelegde achtertuin met meerdere terrassen, verlichting en elektra
- Vrijstaande garage met elektra en vernieuwde deur (HR++ glas)
- Nieuwe schutting en poort (2024)
- Dak garage en bijgebouw vernieuwd met bitumen (2025)
- Traprenovatie uitgevoerd (2024)
- Oprit en meerdere parkeermogelijkheden rondom de woning
- Alle tekeningen van verbouwingen en aanpassingen beschikbaar





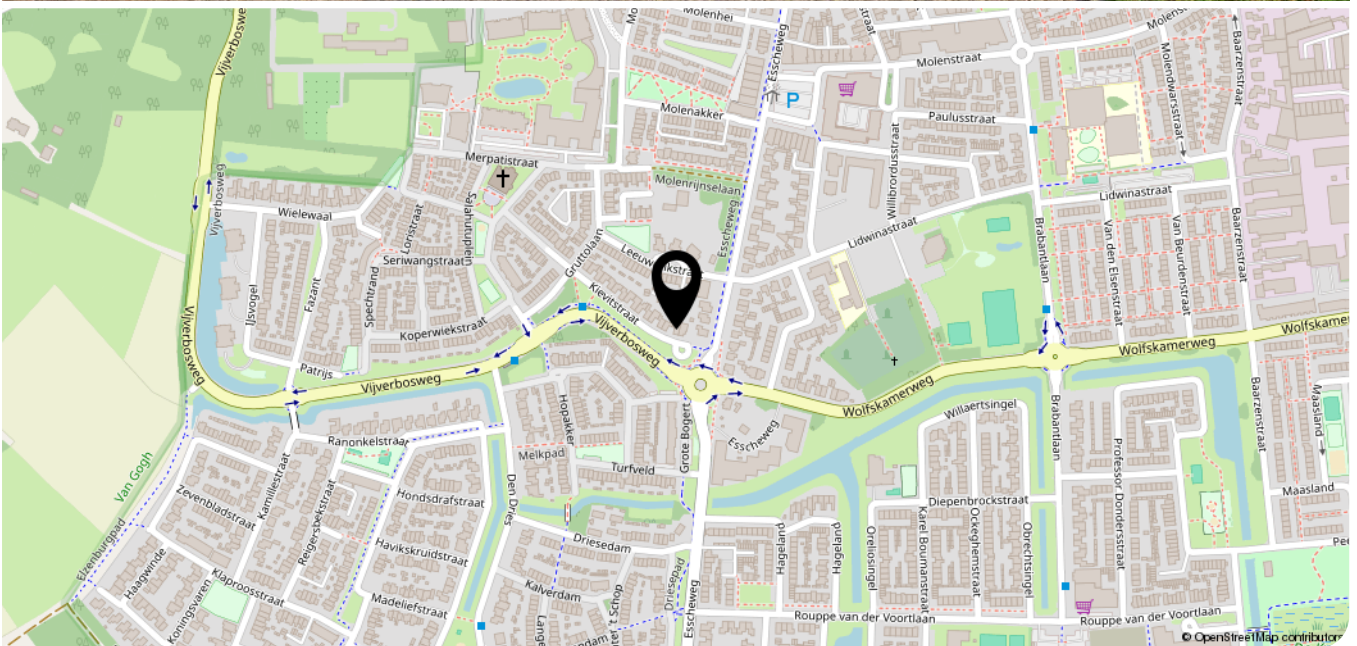




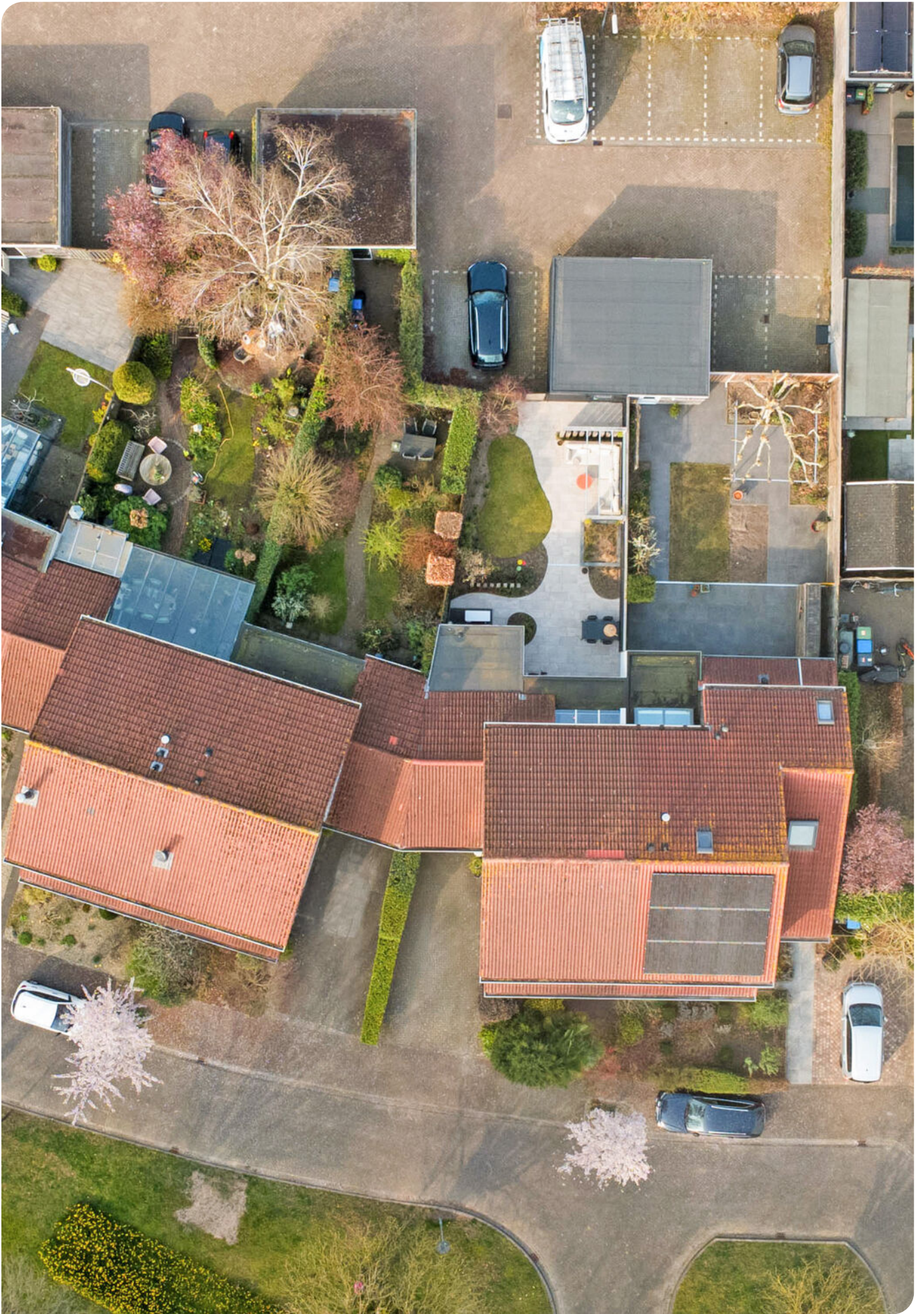
Locatie

Kievitstraat 6, Vught

De woning ligt in de uitermate kindvriendelijke en rustige woonwijk "Vijverhof", met vrijwel alleen bestemmingsverkeer. Op korte afstand bevinden zich het winkelcentrum "Moleneindplein", scholen, sportvoorzieningen en natuurgebieden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven snel bereikbaar.











Begane Grond

5.68 m

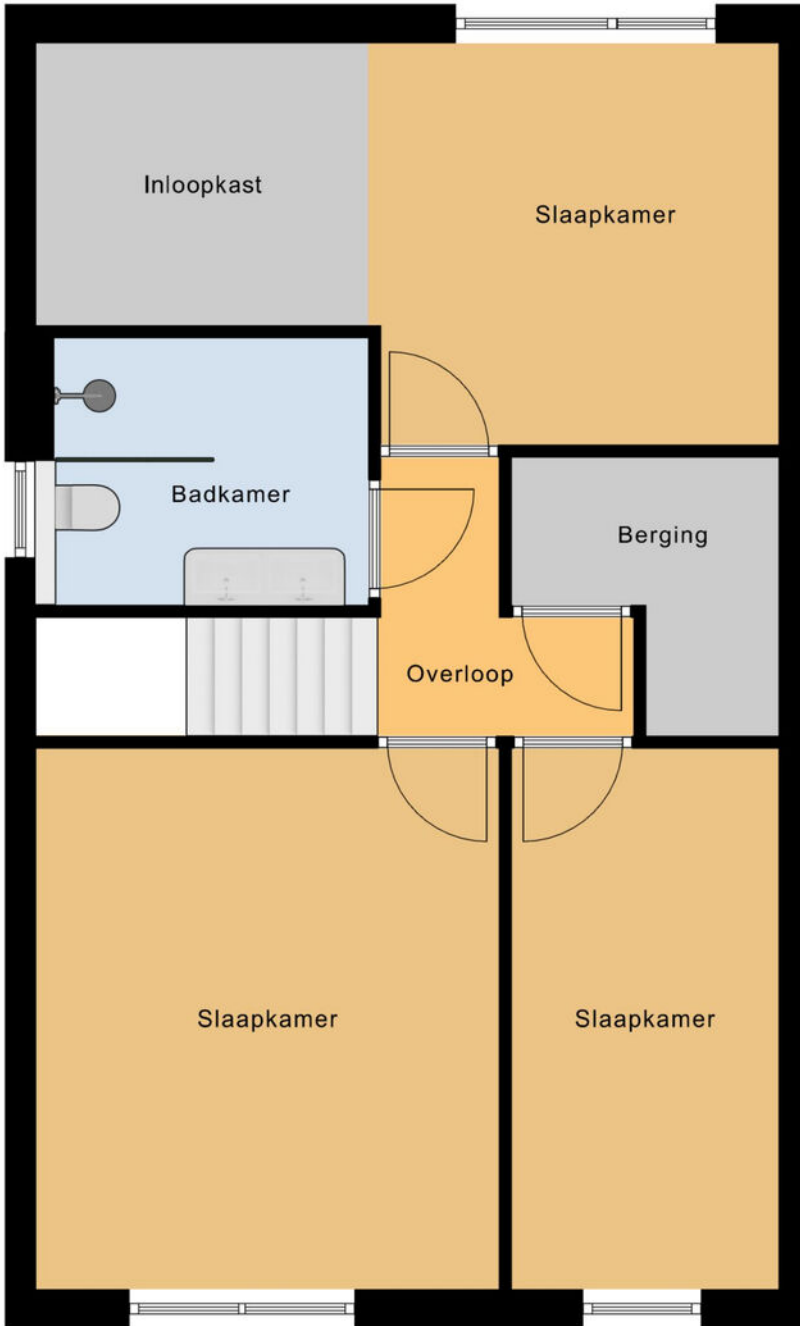
2.54 m 0.90 m 2.04 m

2.16 m

2.04 m

0.90 m

4.14 m



3.07 m

2.13 m

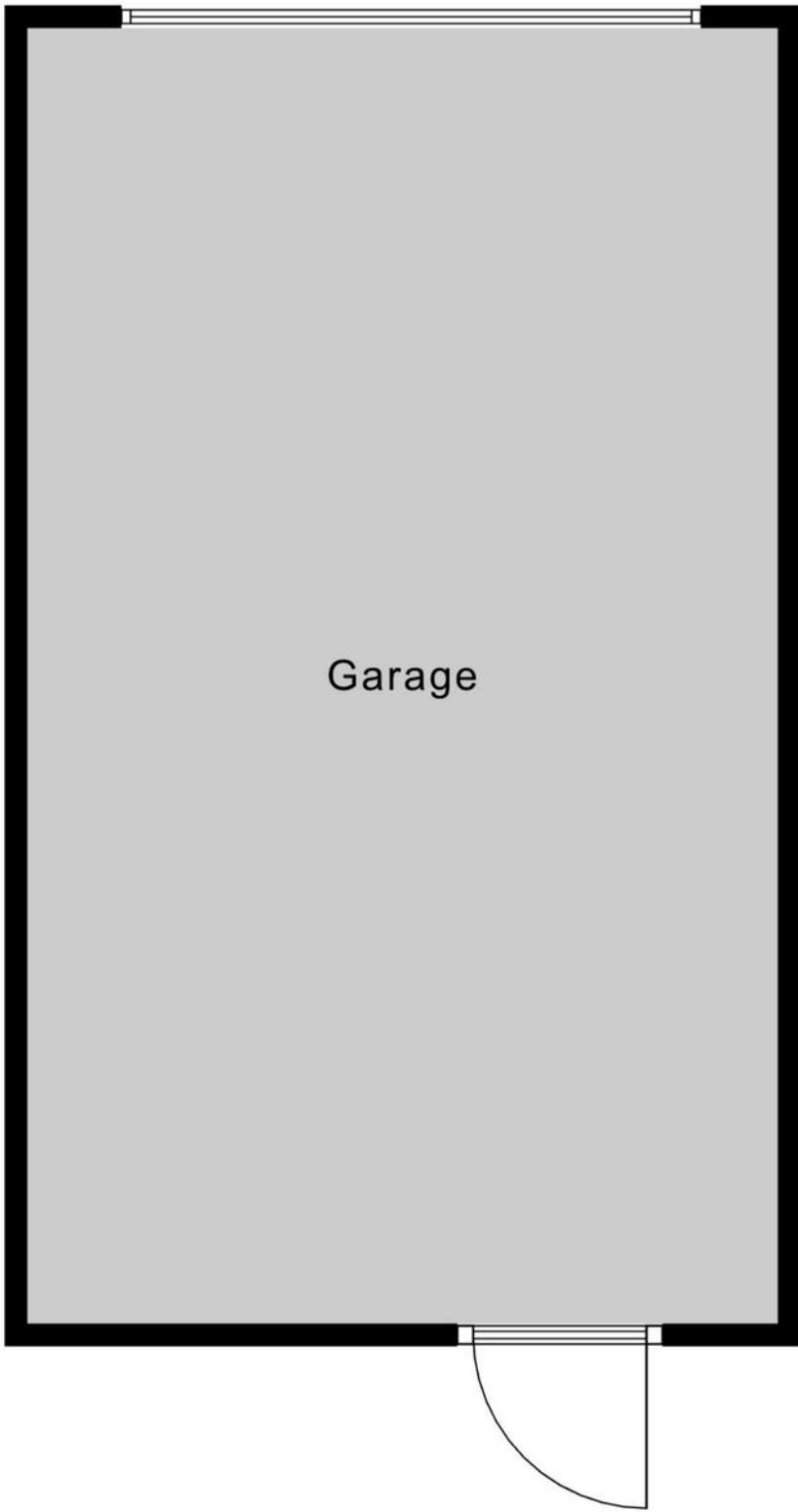
9.54 m

3.54 m 2.04 m

1e Verdieping



Begane Grond Tuin



5.68 m

3.29 m

Garage

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



Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Chantal van der Velden
Makelaar/register taxateur



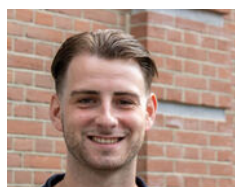
Deborah Vermeer
Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



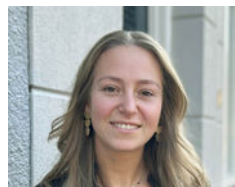
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



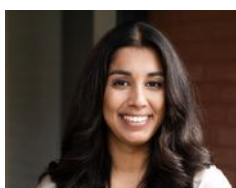
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker

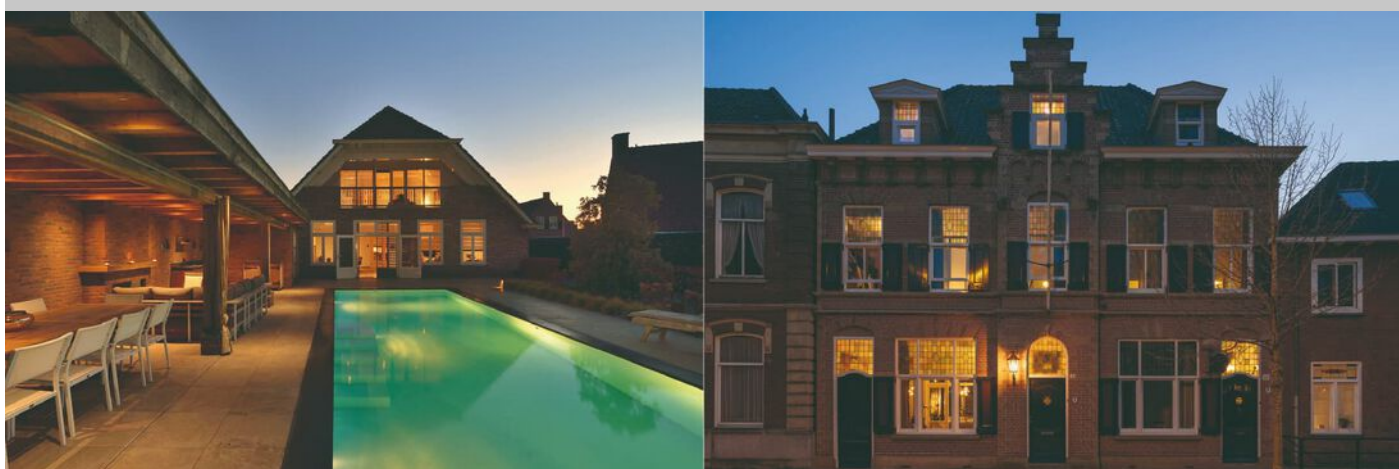


Fleur Wouters
Junior Marketeer

AMB
makelaars



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



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

