

# (t)HUIS

Ranonkel 22

Vlijmen



**Moderne en energiezuinige  
tussenwoning uit 2018!**



**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

Ranonkel 22, Vlijmen

Moderne en energiezuinige tussenwoning (2018) met warmtepomp, 31 zonnepanelen en energielabel A+++ ++, gelegen aan een rustige straat in een jonge en kindvriendelijke woonwijk in Vlijmen.

Deze instapklare woning combineert comfort, ruimte en duurzaamheid op een uitstekende manier. Met maar liefst vier slaapkamers, een ruime zolderverdieping, vloerverwarming en een zonnige achtertuin op het zuidoosten met overkapping en berging, is dit een ideale gezinswoning. Dankzij de goede isolatie, warmtepomp en zonnepanelen woon je hier bovendien zeer energiezuinig.

Bijzonderheden:

- Moderne tussenwoning (bouwjaar 2018);
- Energielabel A+++++;
- Maar liefst 31 zonnepanelen;
- Vloerverwarming aanwezig;
- Vier slaapkamers;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- Rustige en kindvriendelijke ligging.

## 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

2018



### Woonoppervlakte

116 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

148 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

4



### Energielabel

A++++

### Extra

Oplevering in overleg

### Vraagprijs

€ 515.000 k.k.

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en moderne toiletruimte. Vanuit hier bereik je de lichte woonkamer. De tuingerichte woonkamer is ruim opgezet en profiteert van veel lichtinval door de grote raampartijen aan de achterzijde. De openslaande deur geeft direct toegang tot de overkapping en de achtertuin, wat binnen en buiten mooi met elkaar verbindt.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en strak afgewerkt, wat zorgt voor een aangenaam woonklimaat.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze moderne keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en bergruimte. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een gezellige leefruimte.

"Quote"

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn goed van formaat en praktisch in te delen als slaap-, werk- of kinderkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het aanwezige raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Hier bevindt zich momenteel een volwaardige vierde slaapkamer. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger. De zolder biedt extra bergruimte achter de knieschotten en is nog naar wens in te delen. Hierdoor is het mogelijk om bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren.























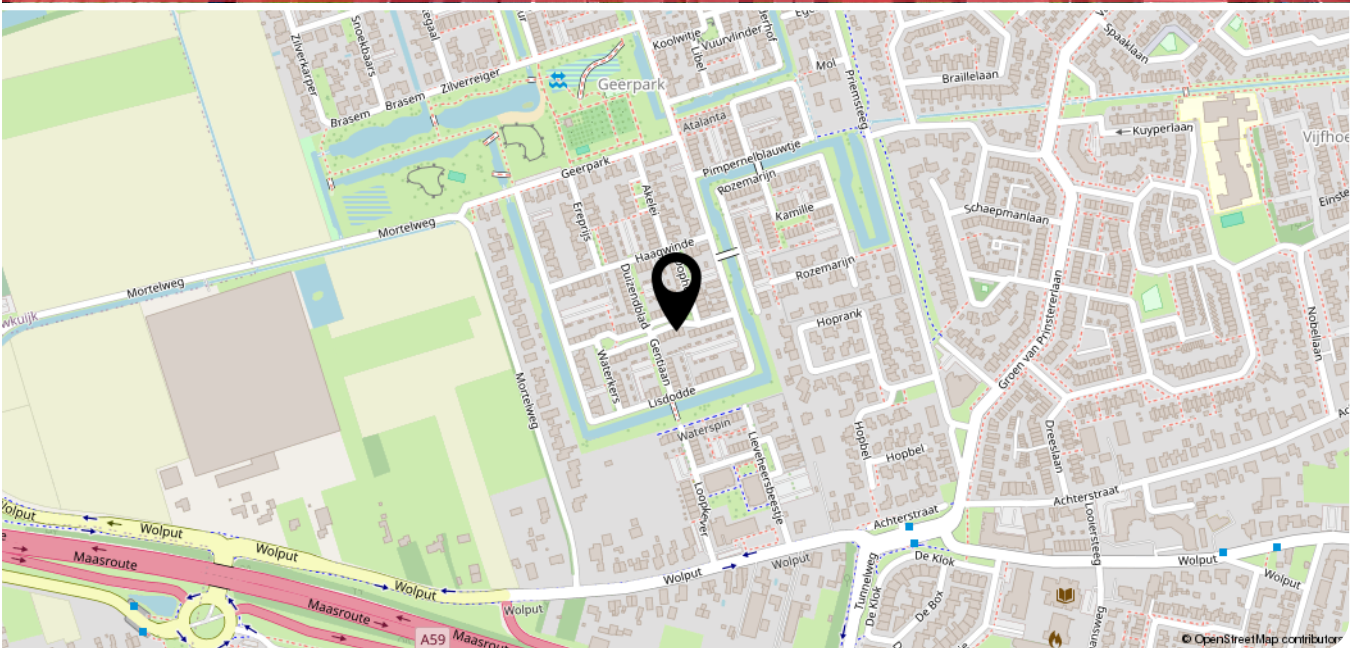


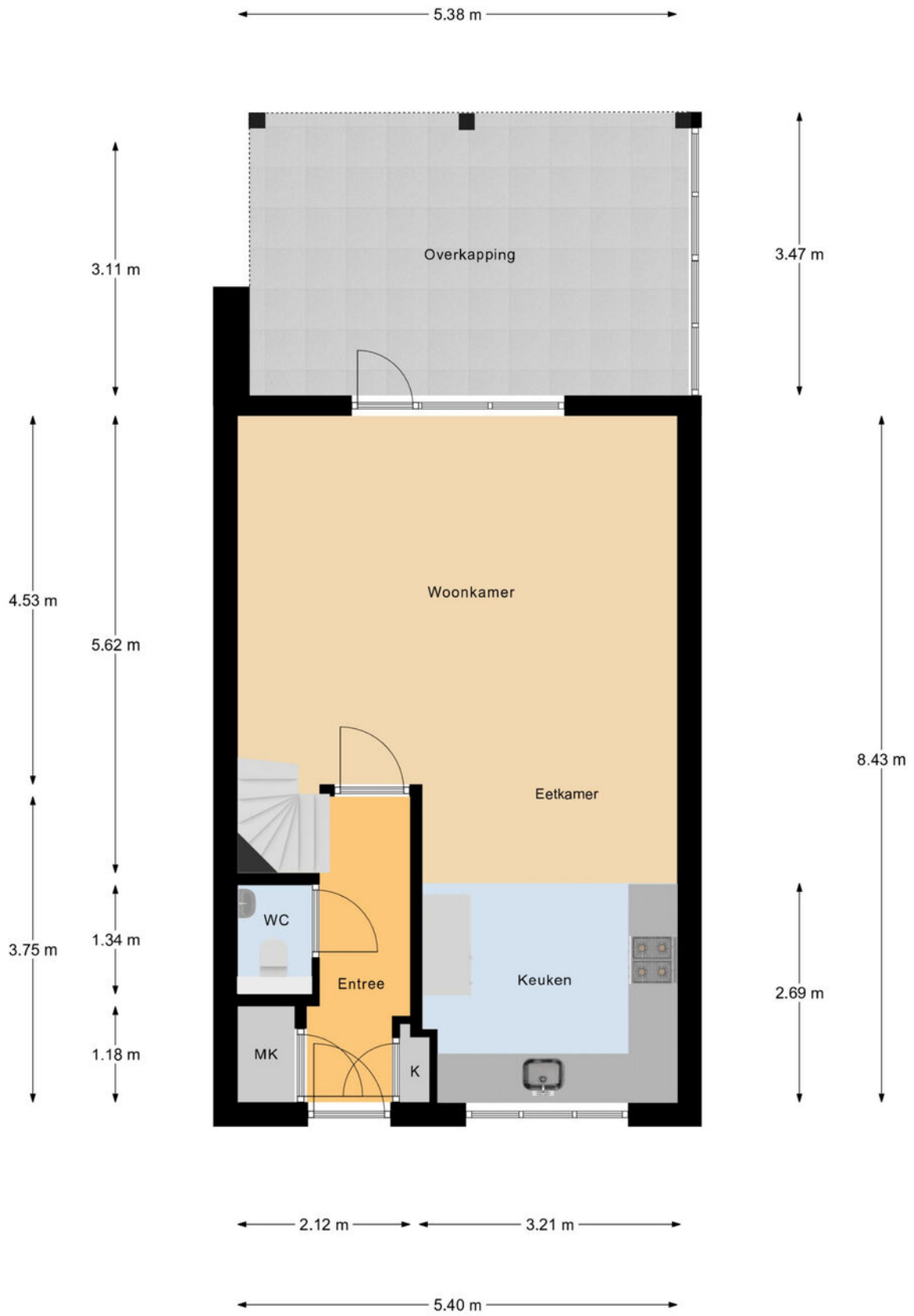


# Locatie

Ranonkel 22, Vlijmen

De woning is gelegen aan een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer in een jonge en kindvriendelijke woonomgeving. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch en Waalwijk (A59) goed bereikbaar.



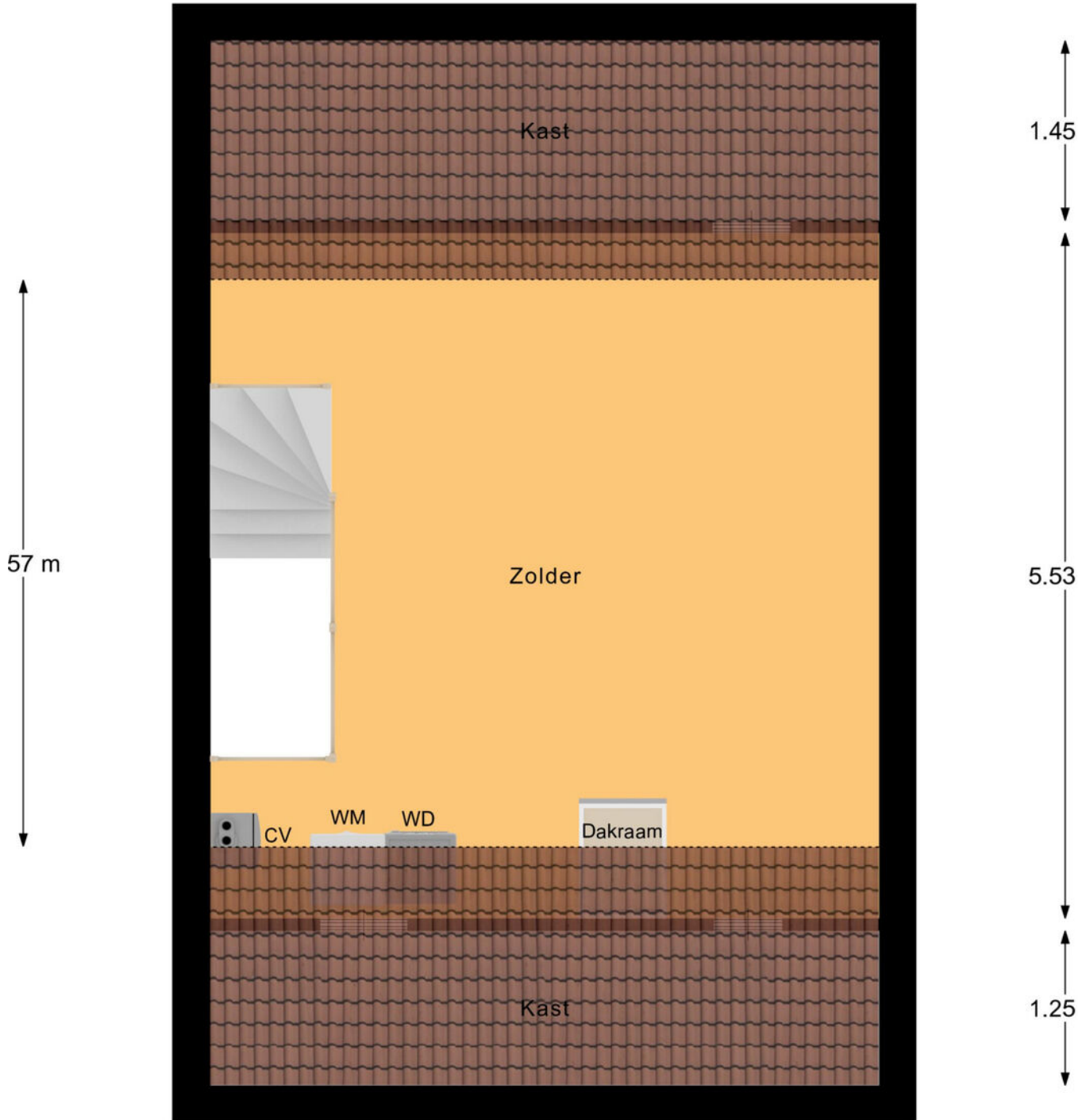


Begane Grond



1e Verdieping

5.39 m



2e Verdieping



Begane Grond Tuin

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheeken



## 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



**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



**Amber Pool**  
Commercieel medewerker



**Elisa Pijnenborg**  
Commercieel medewerker



**Marcha van de Water**  
Commercieel medewerker



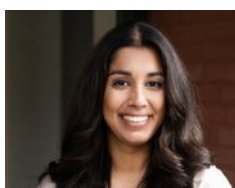
**Joyce Verstappen**  
Commercieel medewerker



**Ron Kabalt**  
Financieel adviseur  
AMB Hypotheken



**Daisy Verhallen**  
Administratief medewerker



**Fleur Wouters**  
Junior Marketeer

**AMB**  
makelaars

**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	5223 DN	073 711 37 00
St.-Elisabethstraat 48	5261 VN	073 711 37 03
Grotestraat 208	5151 BR	0416 23 50 25
Marijkestraat 9	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)

