

# (t)HUIS

De Maashoven 11

Nieuwkuijk



Vrijstaande woning met kantoor aan huis  
en moderne woonkeuken



**AMB**  
makelaars

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

Onderwijsboulevard 500  
Dorpsstraat 7  
Grotestraat 208  
Marijkestraat 9  
Plein 27

5223 DN  
5261 CJ  
5151 BR  
5142 HX

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

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

# Kenmerken

De Maashoven 11, Nieuwkuijk

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in Nieuwkuijk staat deze ruime vrijstaande woning met oprit voor meerdere auto's, een moderne woonkeuken (2020), drie royale slaapkamers en een zonnige achtertuin met een sfeervolle overkapping. De woning combineert comfortabel wonen met de mogelijkheid om aan huis te werken dankzij de praktische kantoorruimte met eigen entree. De woning is op de begane grond grotendeels vernieuwd en beschikt daarnaast over 16 zonnepanelen met thuisbatterij en kunststof kozijnen met grotendeels HR+++ beglazing, wat resulteert in een energielabel A. Dankzij de ruime opzet, de vele raampartijen en de praktische indeling is dit een heerlijke gezinswoning.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met kantoor aan huis en eigen entree;
- Moderne woonkeuken (2020) met kookeiland en hoogwaardig inbouwapparatuur;
- Badkamer vernieuwd in 2016;
- Grote terrasoverkapping met glazen schuifwanden;
- 16 zonnepanelen en thuisbatterij aanwezig;
- Kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ beglazing;
- Gedeeltelijk vloerverwarming op de begane grond en voorzien van energielabel A;
- Ruime oprit met parkeergelegenheid en laadpaal;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk

## 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

vrijstaande woning



### Bouwjaar

rond 1999



### Woonoppervlakte

172 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

400 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

4



### Energielabel

A

### Oplevering

In overleg

### Vraagprijs

€ 769.000 k.k.

Via de entree komt u binnen in een ruime hal met vide, die direct zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, meterkast en de woonkamer bereikbaar. De woonkamer is royaal opgezet en laat zich eenvoudig indelen in een zit- en eetgedeelte. Aan de voorzijde bevindt zich een fijne zithoek met een sfeervolle gashaard. Grote raampartijen rondom de woonkamer zorgen voor een prettige lichtinval en een mooi zicht op de voortuin en straat. De ramen zijn voorzien van maatwerk shutters, waarmee de lichtinval en privacy eenvoudig te regelen zijn. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich het eetgedeelte met een directe verbinding naar de keuken en de achtertuin. Via een brede schuifpui wordt de tuin bereikt. De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming die dient als bijverwarming en is tevens ook aanwezig in de woonkamer, keuken, hal en kantoorruimte.



## *"De keuken is ruim opgezet en beschikt over een stijlvol kookeiland"*



Via een karakteristieke doorgang met detailboog wordt de woonkeuken bereikt. Deze is in 2020 volledig vernieuwd en vormt zonder twijfel het hart van de woning. De keuken is ruim opgezet en beschikt over een stijlvol kookeiland waar tevens plaats is om aan te zitten. De keuken is uitgevoerd met een composiet werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi-oven/magnetron, combi stoomoven, koel-vriescombinatie en een wijnklimaatkast. Dankzij de vele kasten en laden is er volop opbergruimte aanwezig. De keuken is afgewerkt met een moderne gietvloer en beschikt over grote raampartijen waardoor er veel daglicht binnenvalt en er een prettig contact met de achtertuin ontstaat.









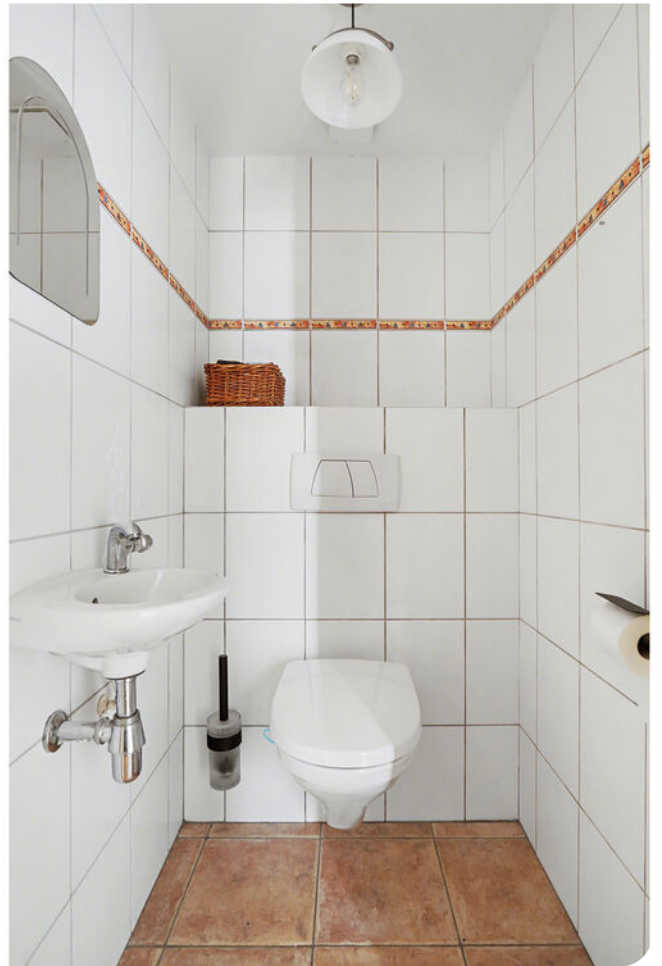






Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, waar de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn geplaatst en waar tevens ruimte is voor extra opslag of een voorraadkast. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de kantoorruimte, die zowel vanuit de keuken als via een eigen entree vanaf de oprit bereikbaar is. Deze ruimte is modern afgewerkt met strak stucwerk en inbouwverlichting en beschikt over triple beglazing (HR+++), wat zorgt voor een optimale isolatie. Dankzij de eigen toegangsdeur is dit een ideale ruimte voor een kantoor of praktijk aan huis waarbij privé en zakelijk eenvoudig gescheiden blijven.







Begane Grond



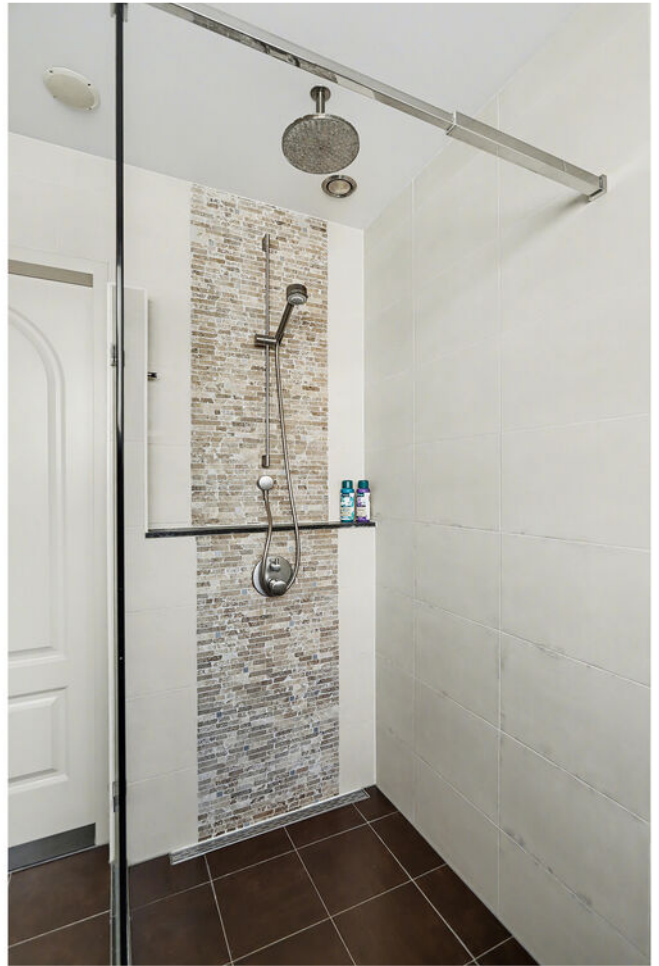
Via de hal met vide wordt de eerste verdieping bereikt. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. Ook deze verdieping is dankzij de vele raampartijen opvallend licht. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een grote ingebouwde kastenwand met schuifdeuren, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. De overige twee slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en beschikken over praktische bergruimten onder de kap, netjes afgewerkt met schuifdeuren. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een lichte vloerbedekking. De badkamer, vernieuwd in 2016, is ruim opgezet en compleet uitgevoerd. De badkamer beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche, toilet en een brede wastafel met dubbele kraan en meubel.

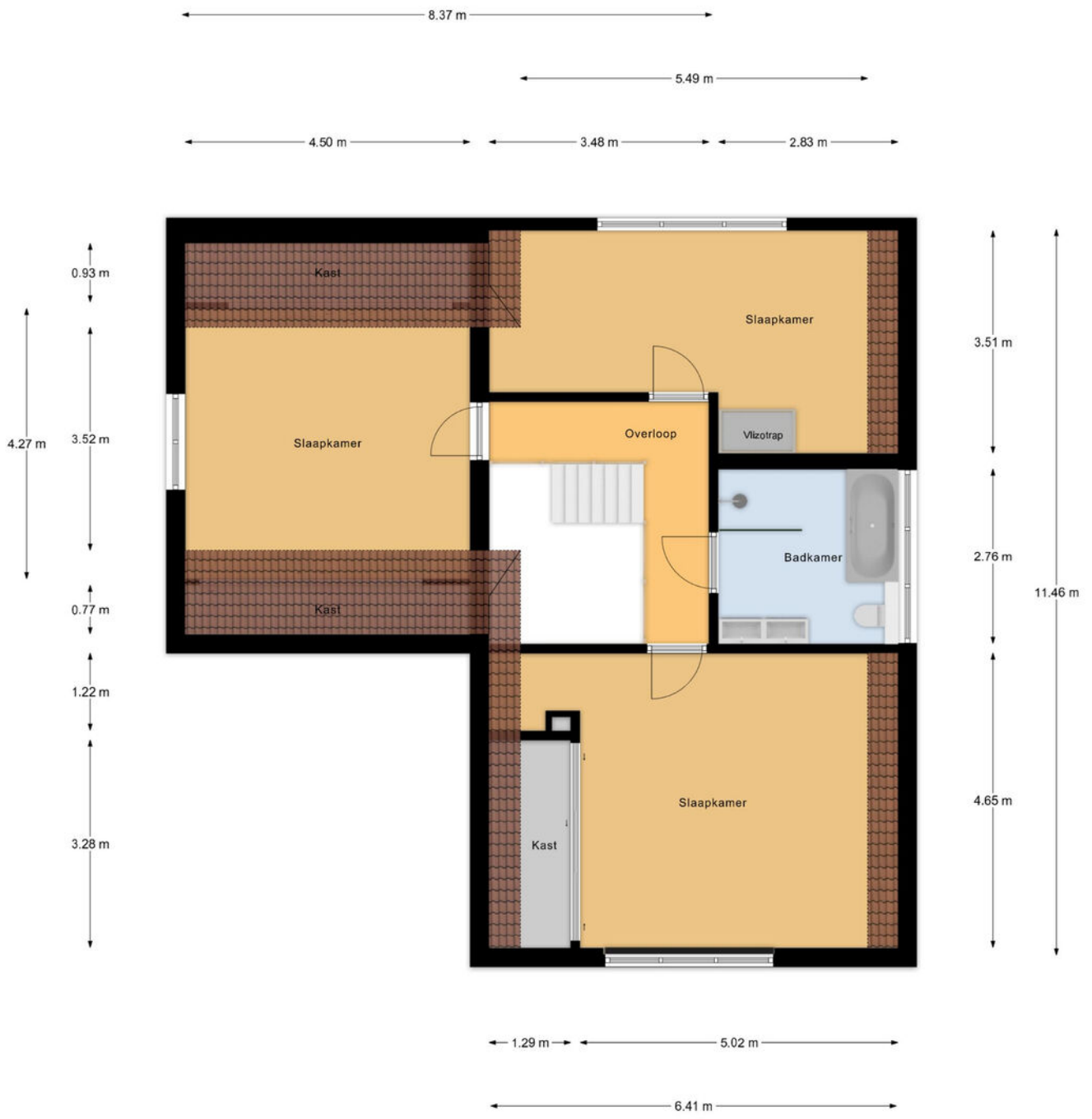










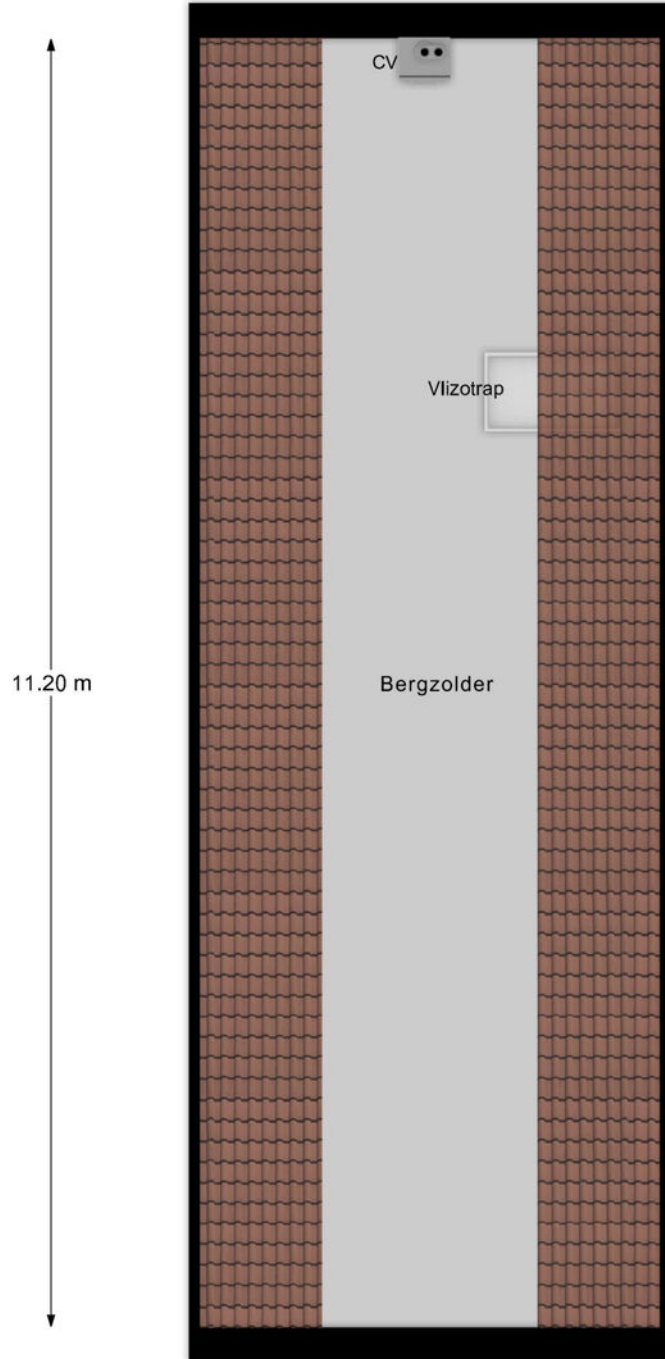


1e Verdieping

Via een vlizotrap, bereikbaar vanuit de slaapkamer, is de ruime bergzolder te bereiken. Deze verdieping beschikt over een prettige nokhoogte, waardoor de ruimte goed toegankelijk en praktisch in gebruik is. Momenteel wordt de zolder gebruikt als ruime opslagruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft. Daarnaast bevindt zich hier de CV-ketel uit 2018. Dankzij de royale lengte van de zolder is er meer dan voldoende bergruimte aanwezig, waardoor deze verdieping een zeer praktische aanvulling vormt op de woning.



3.99 m



Zolder

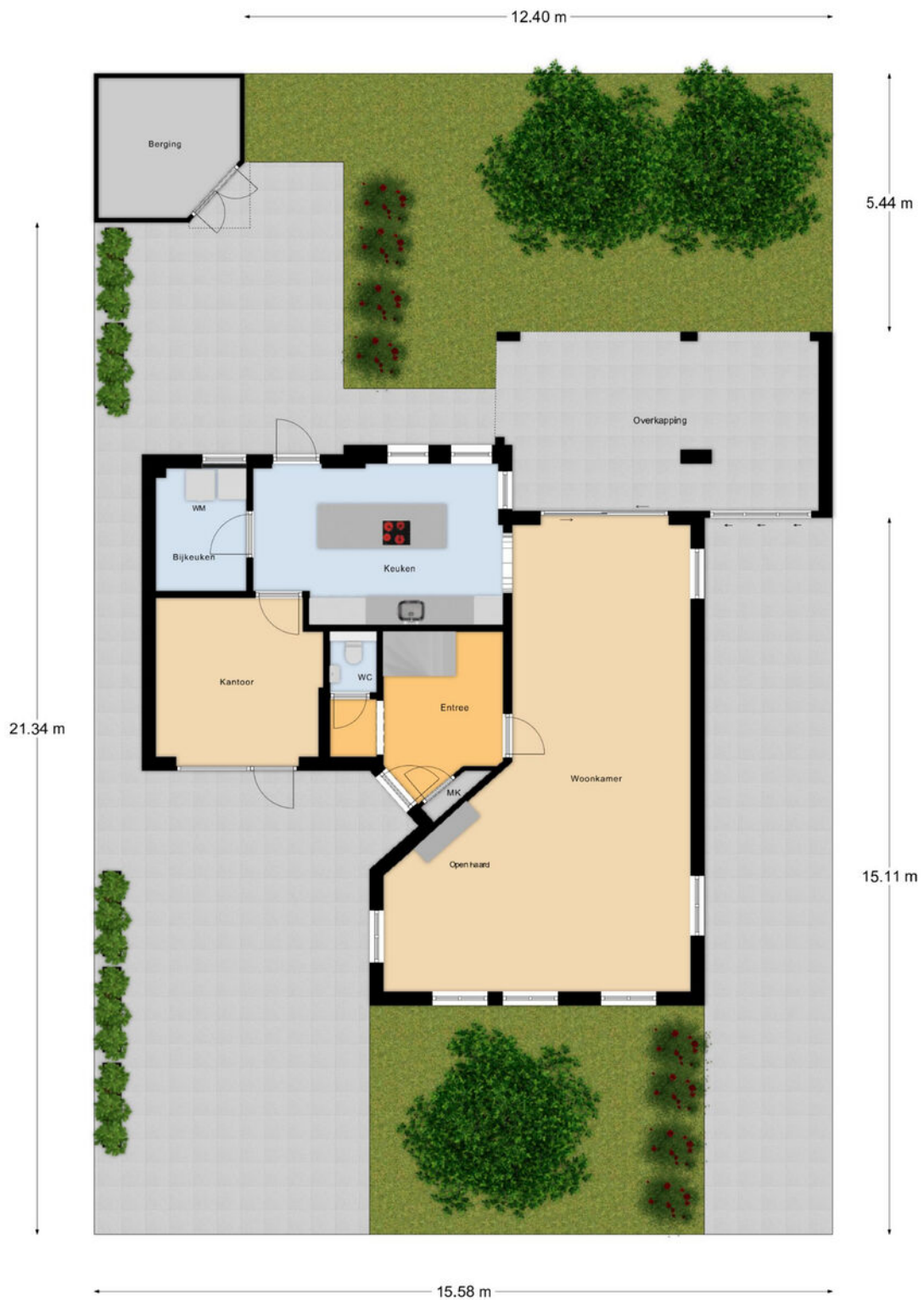


De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een nette entree van het perceel. De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor er volop zon is in de middag en avond. De tuin is aangelegd met een combinatie van gazon, sierbestrating en groenborders. Een echte blikvanger is de grote houten terrasoverkapping, gerealiseerd in 2021. Deze sfeervolle overkapping vormt een verlengstuk van de woonkamer en biedt een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door buiten te zitten. Dankzij een elektrisch screen en glazen schuifwanden kan de overkapping gedeeltelijk worden afgesloten, waardoor u hier van het vroege voorjaar tot het late najaar comfortabel kunt genieten. In de hoek van de tuin bevindt zich een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. De tuin beschikt daarnaast over een achterom, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid en waar tevens een laadpaal aanwezig is.

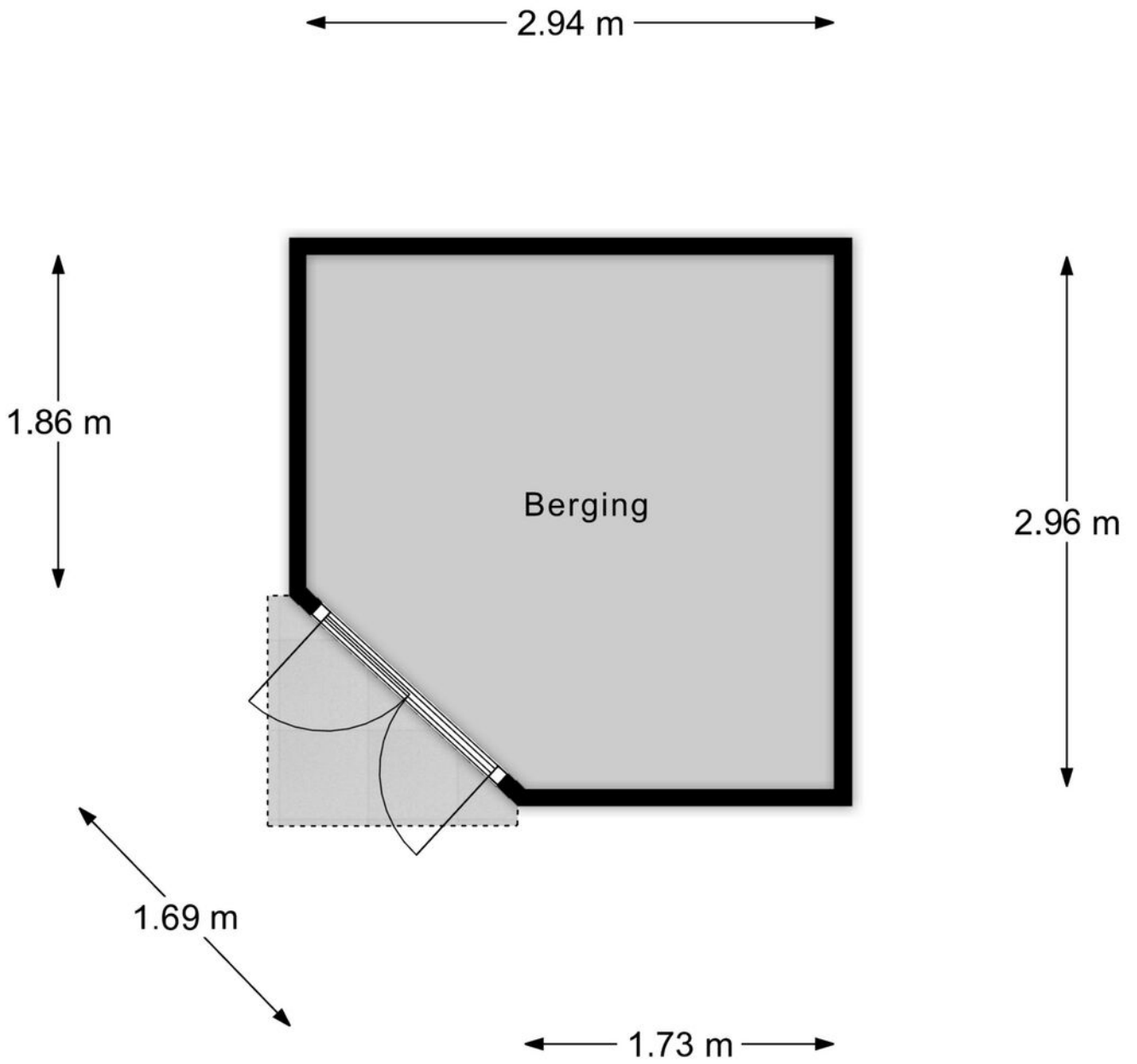








Begane Grond Tuin



Berging



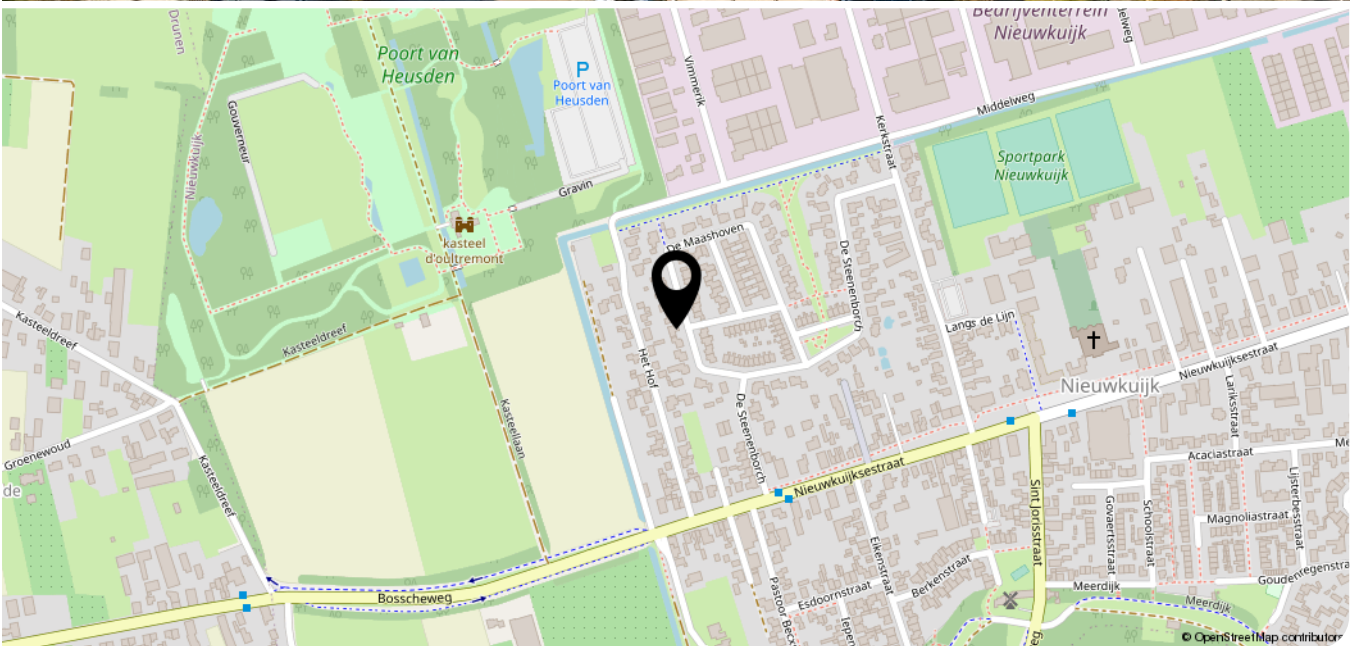




# Locatie

De Maashoven 11, Nieuwkuijk

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Nieuwkuijk. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, sportverenigingen en diverse dagelijkse voorzieningen. Ook het centrum van zowel Vlijmen als Drunen ligt op korte afstand en biedt een breed aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen.



**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheken



## WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Nienke van Gogh, Register Makelaar Taxateur  
Luuc van Zeeland, 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 [drunen@amb-makelaars.nl](mailto:drunen@amb-makelaars.nl) of telefonisch **0416 23 50 25**.



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

Grotestraat 208  
Onderwijsboulevard 500  
Dorpsstraat 7  
Marijkestraat 9

5151 BR  
5223 DN  
5261 CJ  
5142 HX

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

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

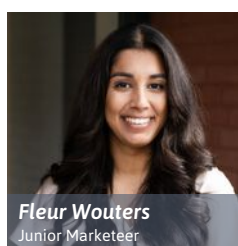
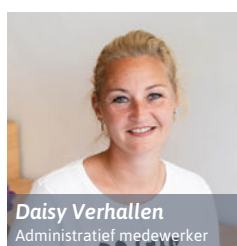
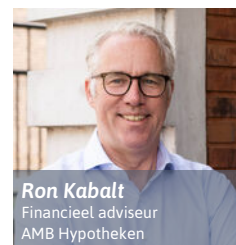
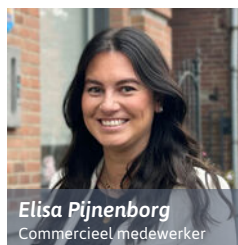
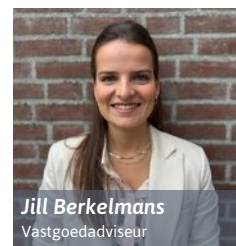
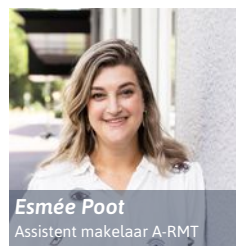
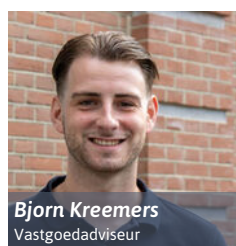
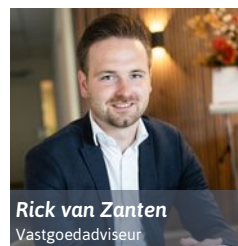
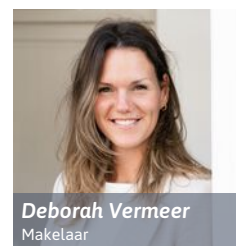
Met meer dan 10 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze register makelaars en taxateurs zijn allen gecertificeerd en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen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