



BerkBERKENHEUVELDREEF 11 A

VUGHT

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

ca. 179 m²

PERCEELOPPERVLAKE

770 m²

INHOUD

ca. 570 m³

BOUWJAAR

2025

ENERGIELABEL

A (voorlopig)

OMSCHRIJVING

Wonen aan de lommerijke Berkenheuveldreef in ruime vrijstaande villa zijnde het voormalige koetshuis van Villa Berkenheuvel aan de Berkenheuveldreef 11A te Vught.

Op het bijzondere mini-landgoed van Villa Berkenheuvel komt nu ook het voormalige koetshuis beschikbaar. Dit karaktervolle gebouw, gelegen naast de oprijlaan van de monumentale villa, biedt een unieke kans om geheel naar eigen wens vorm te geven en te wonen op een van de mooiste locaties van Vught-Noord.

Het koetshuis ligt op het ruim opgezette, parkachtige perceel van circa 770 m² met een grote unieke tuin van circa 540 m². Het geheel is omgeven door volgroeide bomen en veel groen. De rustige, bosrijke omgeving zorgt voor optimale privacy en een zeer prettige woonbeleving, terwijl voorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

Het koetshuis

Het koetshuis wordt aangeboden in huidige (ruwbouw) staat en verkocht op basis van as is, where is. Dit betekent dat de koper volledige vrijheid heeft om de woning naar eigen inzicht af te bouwen en in te delen. De bijgevoegde plattegronden geven een indicatieve indeling weer; deze is niet definitief en kan nog worden aangepast. Het voormalige koetshuis is bouwkundig het oudste deel van de woning, daar waar de aanbouw in 2025-2026 is gerealiseerd. In de voorbereidingen qua indeling is reeds rekening gehouden met de realisatie van 3 suites. Dat wil zeggen, ruime slaapkamers met eigen badkamer voorziening met douche, met 2 baden en een toilet. Uiteraard is er een mooi grote keukenruimte en een prettige woonkamer. Daarnaast is er nog de mogelijkheid tot het installeren van een open haard zoals in het koetshuis is/was.

De woning beschikt over een eigen erf met parkeergelegenheid voor drie auto's. De eigen oprit bevindt zich links voor de woning. Hier is tevens de entree tot het huis via de keuken.

De situering aan de oprijlaan en de zelfstandige

ligging binnen het ensemble zorgen voor een ruimtelijk en vrij gevoel. De tuin is van zeer goed formaat met een diepte van ca. 20 meter en een breedte van ca 29 meter.

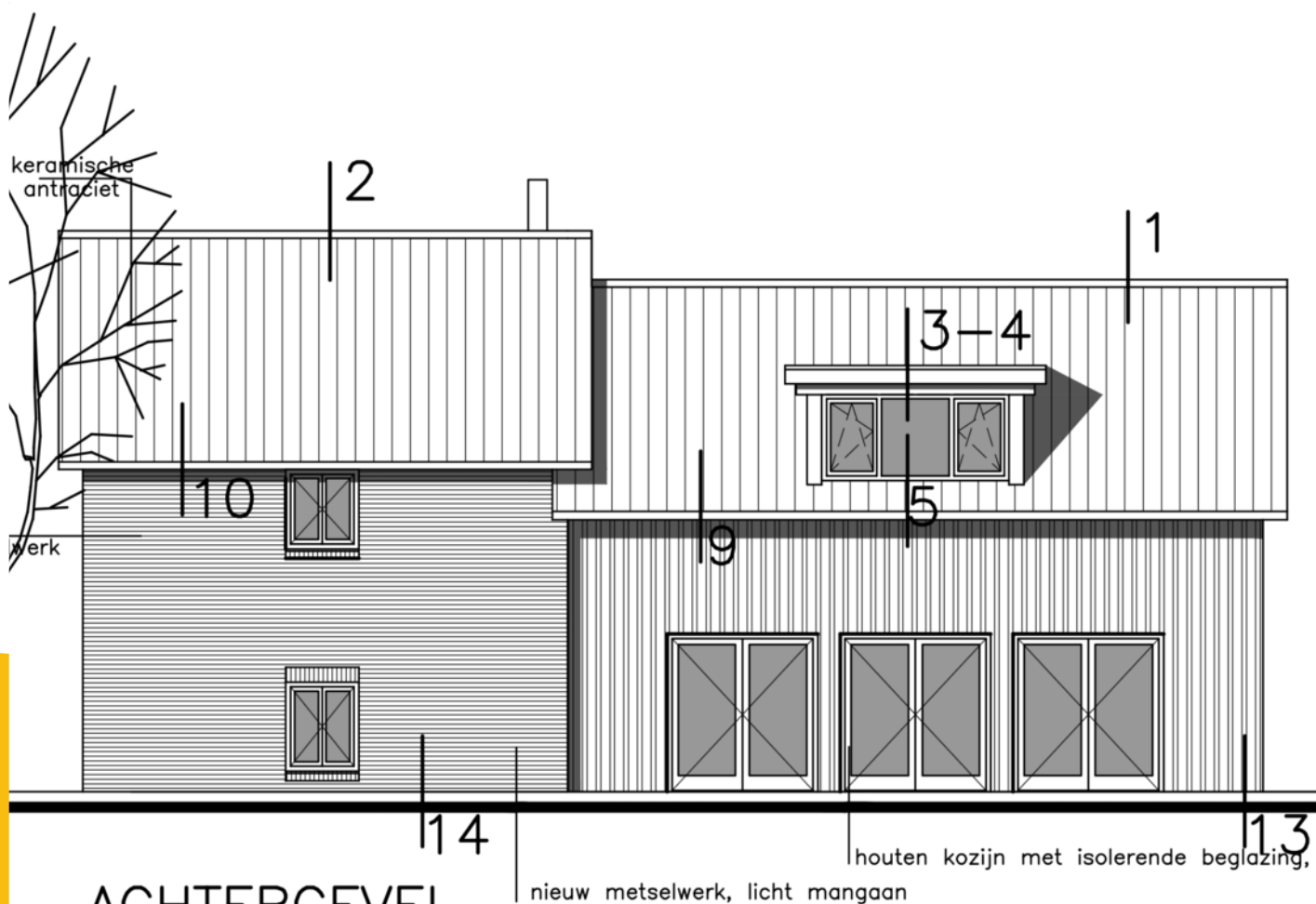
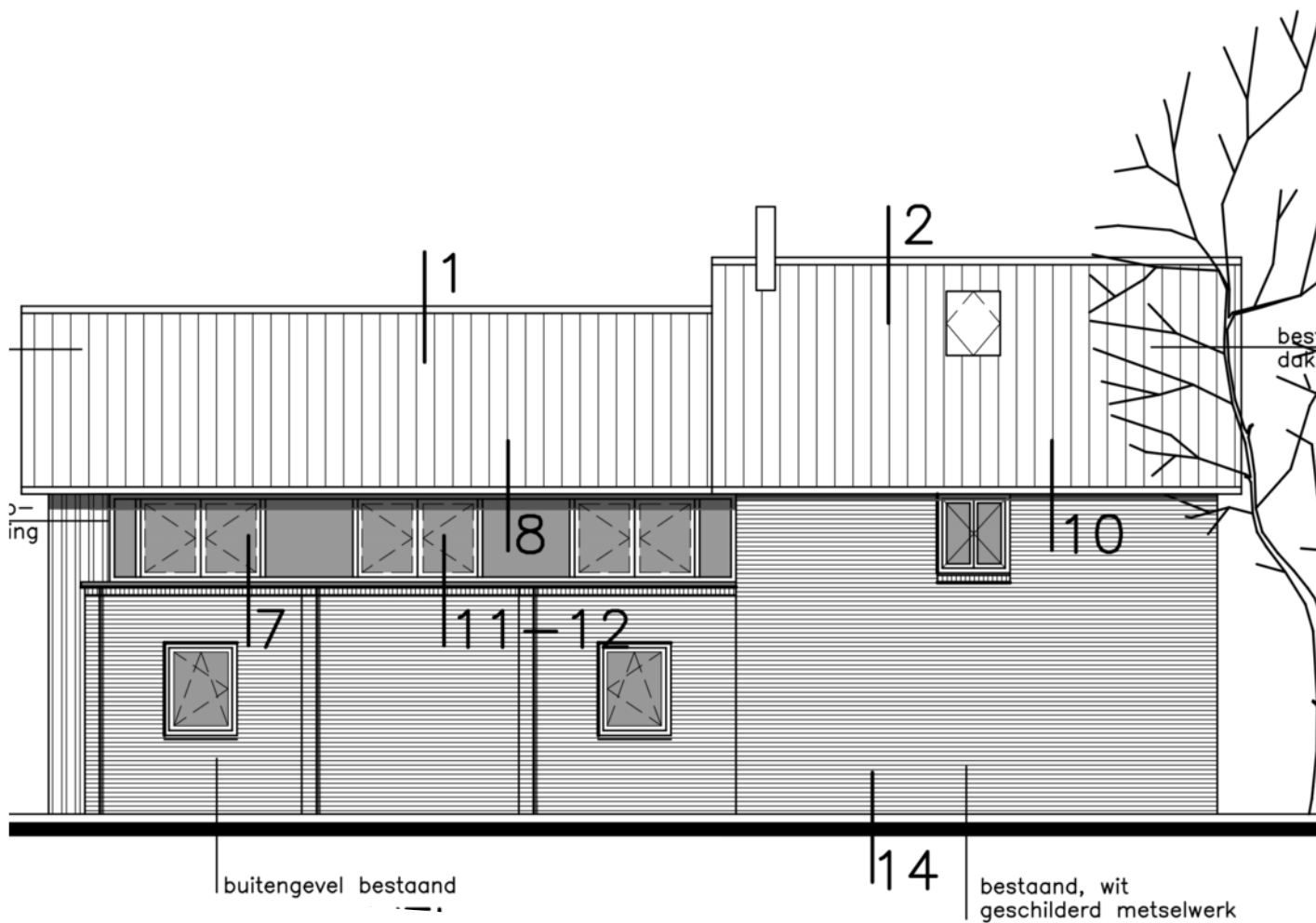
Voor het koetshuis is een voorlopig energielabel A afgegeven. Dit energielabel kan worden gerealiseerd door bij de verdere afbouw te kiezen voor onder andere isolerende beglazing, elektrische heetwaterkraan zoals een Quooker, minimaal 2 zonnecellen en een (hybride) warmtepompinstallatie. Hiermee is de woning voorbereid op comfortabel en duurzaam wonen, met behoud van het karakter van het gebouw. Bovendien heeft u hierdoor een goedkope energierekening.

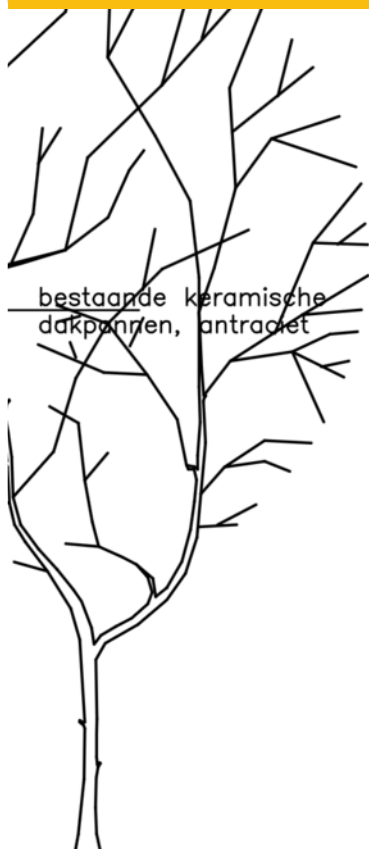
Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een unieke locatie in het villapark van Vught.
- Uniek grote tuin ca. 540 m² op een perceel van ca. 770 m².
- Voormalig koetshuis behorend bij Villa Berkenheuvel.
- Het koetshuis is historisch en betreft een gemeentelijk monument. Eventuele ingrijpende veranderingen in dit deel van de woning dient u een vergunning voor te verkrijgen bij de gemeente.
- Verkoop in huidige staat en wordt "as is, where is" verkocht.
- Volledige vrijheid in afbouw en indeling.
- Plattegronden zijn indicatief.
- Parkeren op eigen terrein voor drie auto's linksvoor de woning.
- Voorlopig energielabel A, afhankelijk van afwerkingskeuzes.
- Perceel wordt nog definitief ingemeten door het kadaster. Deze meting is leidend en eventuele over- of ondermaat wordt niet verrekend.
- Rustige en bosrijke woonomgeving.
- Goede bereikbaarheid en nabij alle voorzieningen.
- Bankgarantie of waarborgsom 10% van toepassing.
- Oplevering in overleg.

Tot slot

Een zeldzame kans om een eigen droomwoning te realiseren op een historische en groene locatie in Vught. Het koetshuis combineert karakter, ruimte en vrijheid op een manier die maar zelden beschikbaar komt.



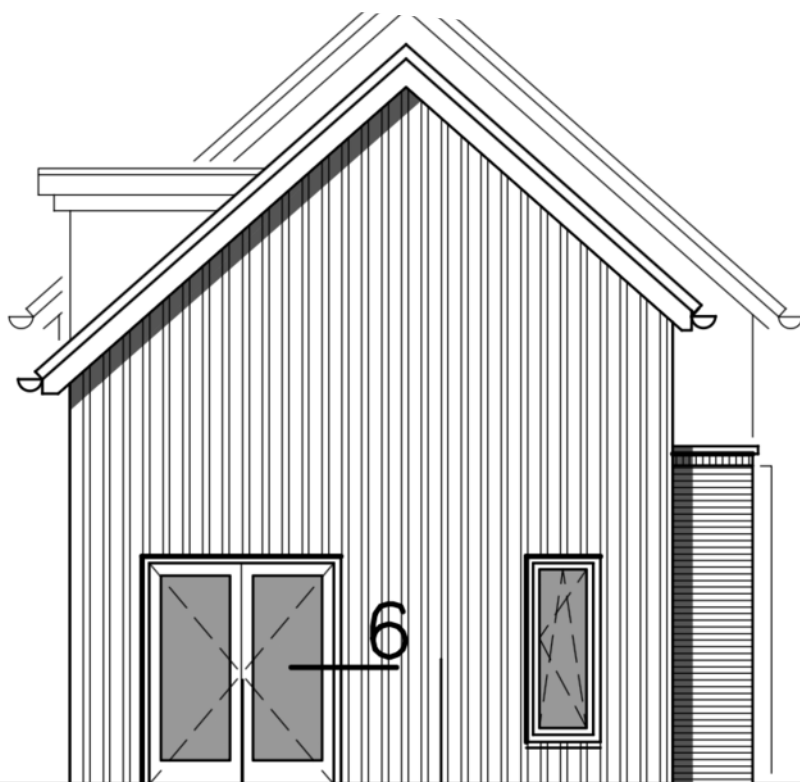


bestaande keramische
dakpannen, antraciet



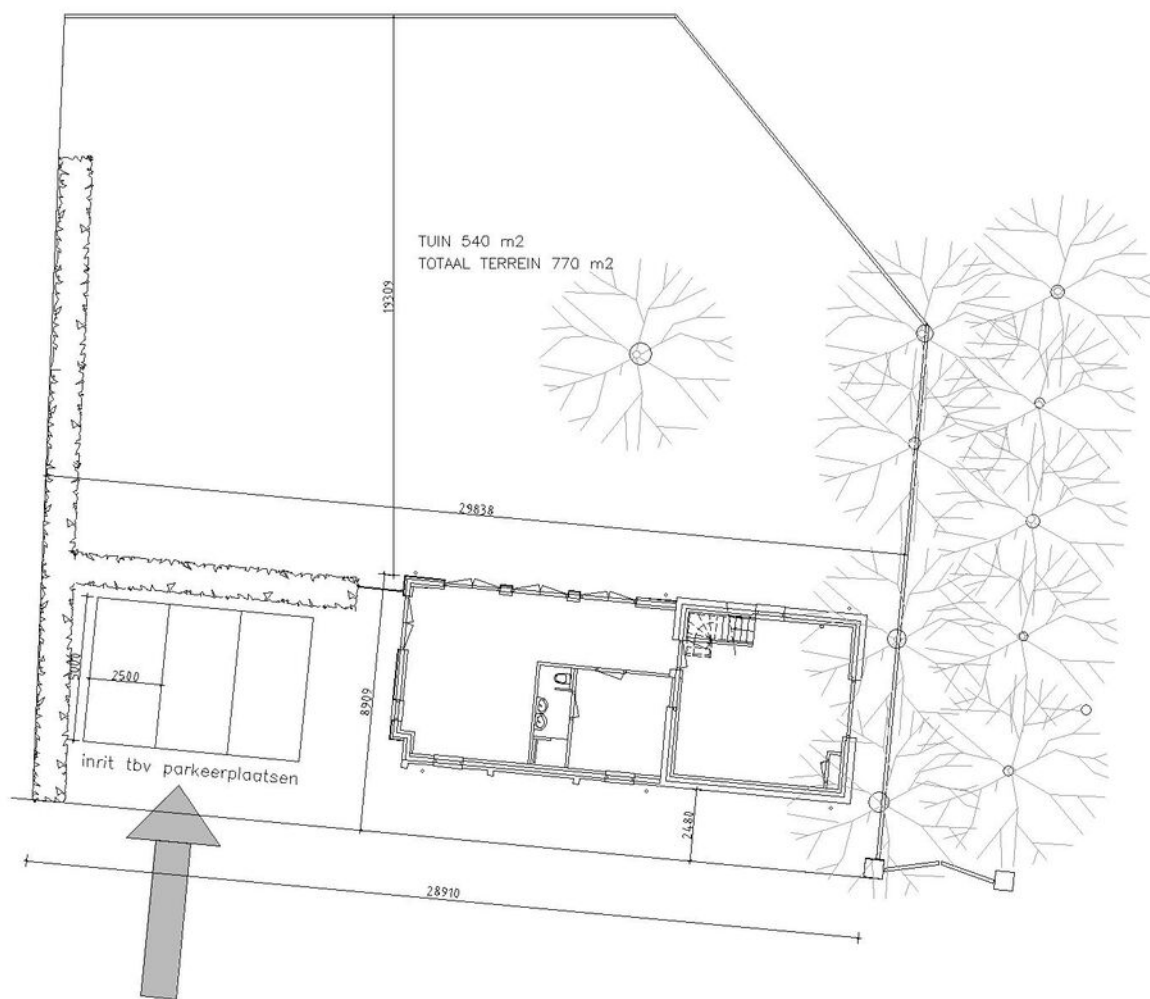
bestaande houten kozijnen, wit

RECHTER ZIJGEVEL



gevelbetimmering, vertikaal, bamboe
houten kozijn met isolerende beglazing, antraciet

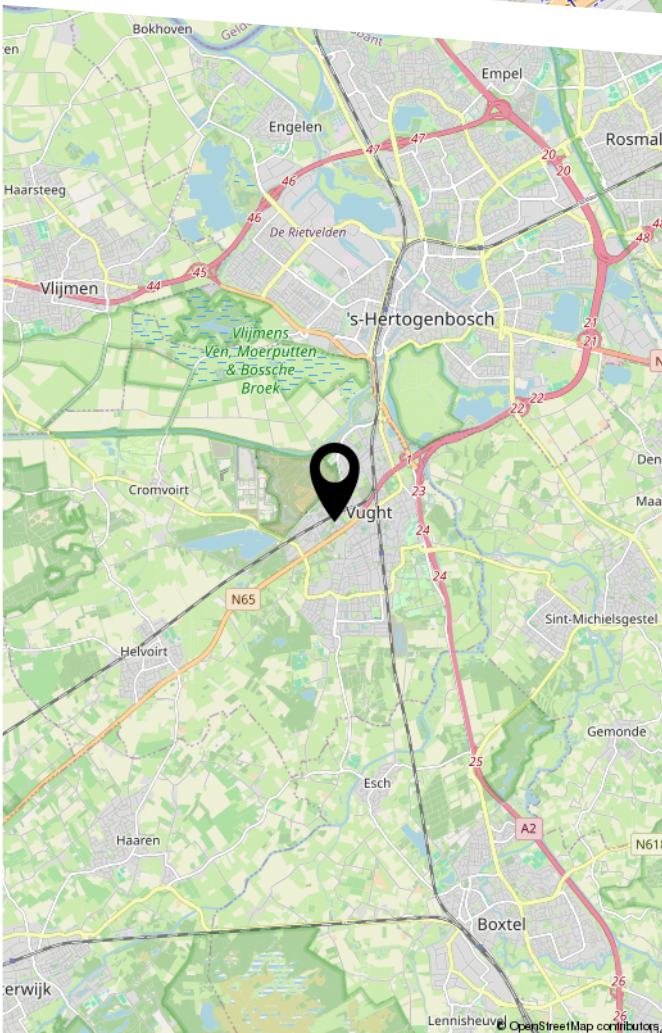
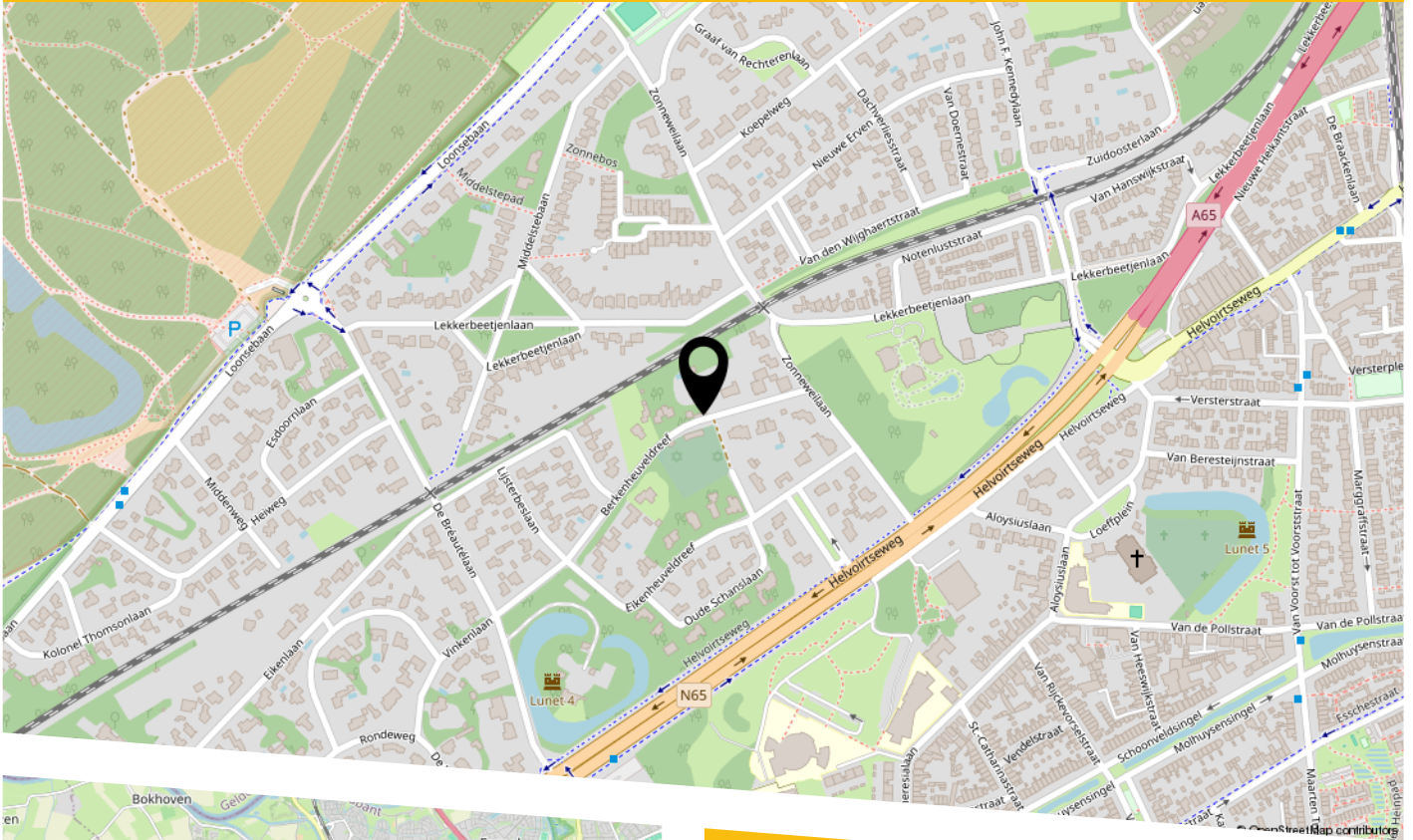
LINKER ZIJGEVEL



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



De ligging in Vught-Noord is bijzonder aantrekkelijk. Het gebied kenmerkt zich door rust, natuur en ruimte, terwijl dagelijkse voorzieningen zich op korte fietsafstand bevinden. Het NS-station, winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn snel bereikbaar.

Op circa 800 meter ligt natuurgebied de Vughtse Heide met recreatieplas de IJzeren Man. Met de auto bereikt u binnen ongeveer tien minuten het centrum van 's-Hertogenbosch. Ook steden als Utrecht en Amsterdam zijn goed bereikbaar, wat deze locatie zeer geschikt maakt voor forenzen.

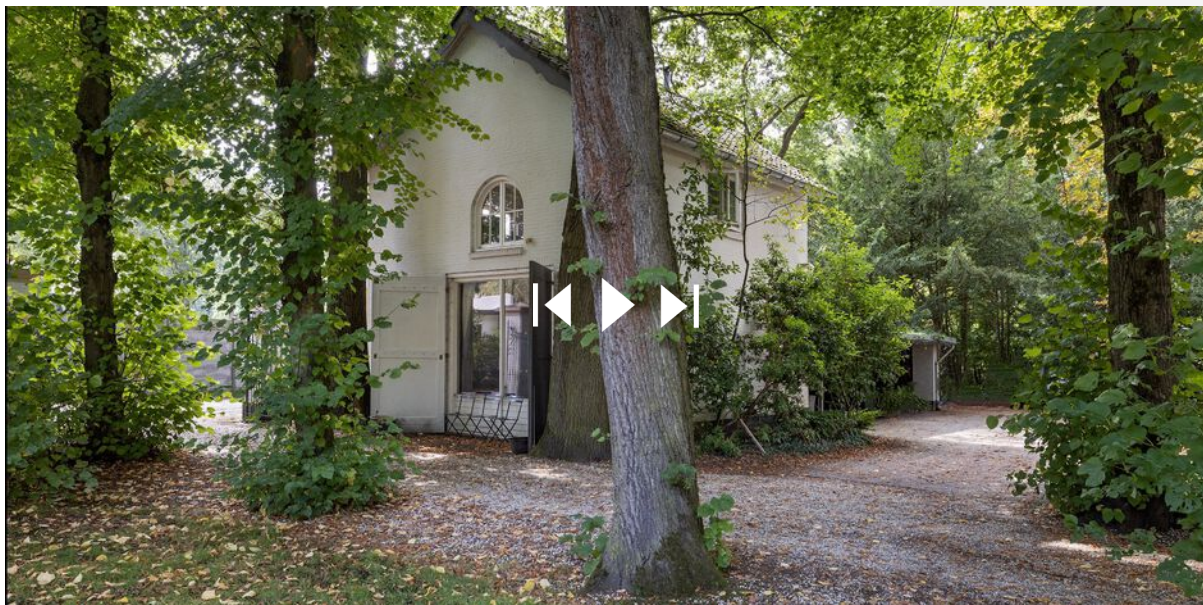
Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De staat van verkoop is as is, where is.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

berkenheuveldreef11 a.nl


BURO KUITEN
WONINGMAKERS

Berkenheuveldreef 11 A, 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