



BURO KUITEN

WONINGMAKELAARDIJ

0732200478

info@burokuiten.nl

www.burokuiten.nl

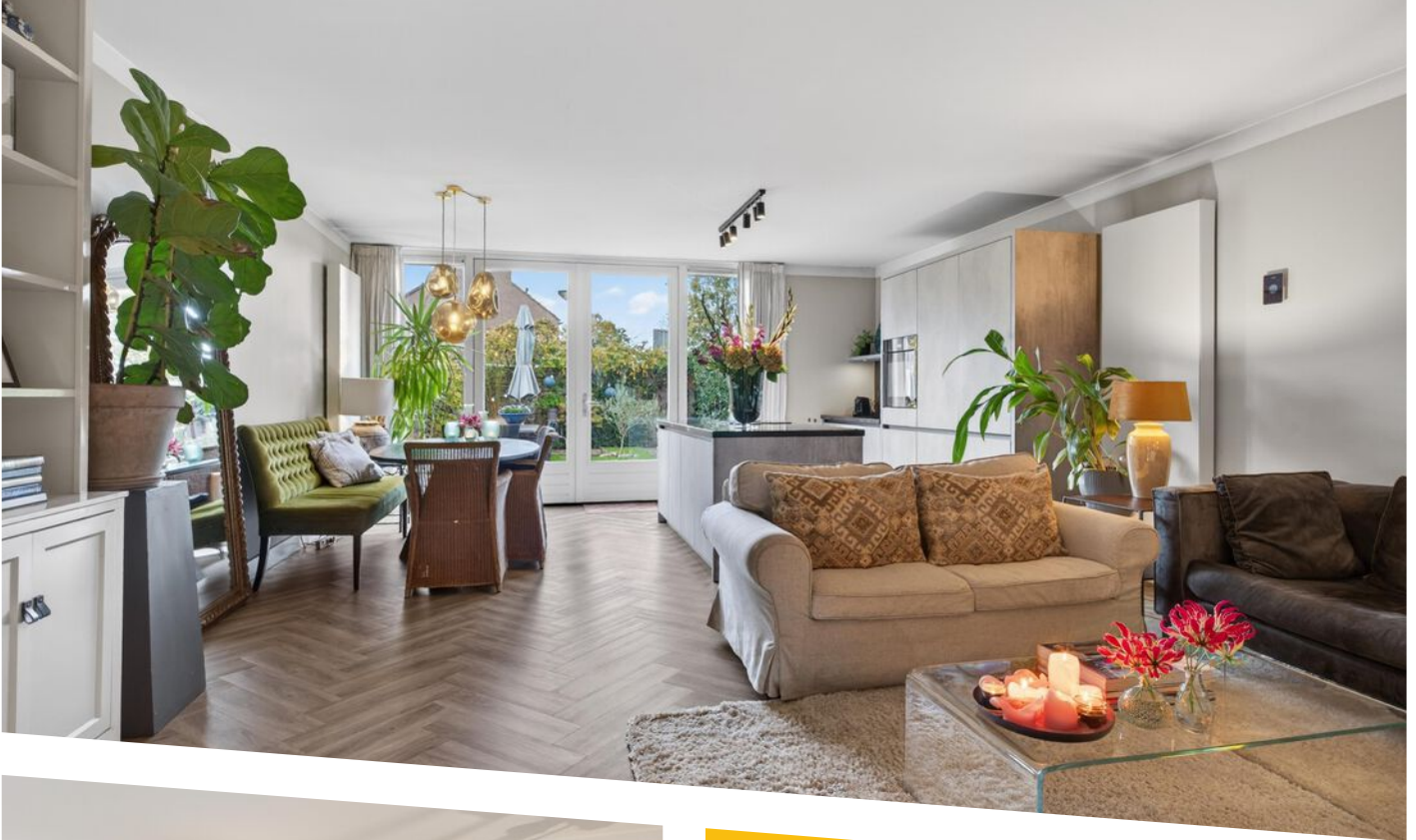


KLEIN BRABANT 174

VUGHT

VRAAGPRIJS € 545.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

144 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

149 m²

INHOUD

517 m³

BOUWJAAR

1975

ENERGIELABEL

B



OMSCHRIJVING

Luxe en instapklare gezinswoning in het geliefde Klein Brabant.

Instapklare en volledig gemoderniseerde gezinswoning op een rustige en groene locatie in Vught zuid.

Deze royale woning is tot in detail vernieuwd met een luxe open keuken, stijlvolle afwerking, twee badkamers, drie slaapkamers en een zonnige tuin op het westen. Een ideale combinatie van ruimte, comfort en een fijne ligging nabij scholen, winkels en natuur.

Klein Brabant 174 is de afgelopen periode grondig gemoderniseerd, voorzien van een nieuwe indeling op de begane grond, luxe keuken met kookeiland, vernieuwde elektrische installatie en stijlvolle afwerking met oog voor detail. Dankzij de royale leefruimtes, twee badkamers, drie slaapkamers en een zonnige tuin op het westen is dit een ideale woning voor wie instapklaar wil wonen.

De ligging is bovendien ideaal: rustig, kindvriendelijk en groen, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en natuurgebieden op loop- of fietsafstand.

Indeling

Begane grond:

Via de carport met lichtkoepel kom je bij de entree van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich tevens een ruime berging met radiator, verlaagd plafond met spots, een loopdeur én een elektrisch bediende brede roldeur. Praktisch voor fietsen of opslag.

De entree/hal biedt toegang tot de vernieuwde meterkast met glasvezelaansluiting en uitgebreide groepenkast (10 groepen, kookgroep en aardlekschakelaars), de moderne toiletruimte met wandcloset en fontein, en een betegelde bijkeuken/wasruimte. De spiltrap leidt naar de verdiepingen.

De woonkamer is een heerlijke open ruimte met veel lichtinval en een warme, moderne uitstraling. De begane grond is voorzien van een PVC-vloer in visgraatmotief, strak gestucte wanden en plafonds, en een nieuwe hardhouten pui met openslaande deuren naar de tuin.

Aan de tuinzijde bevindt zich de open keuken, die het hart van de woning vormt. De keuken is volledig vernieuwd en uitgevoerd in een luxe opstelling met kookeiland, hardstenen werkblad, inductiekookplaat met kookveldafzuiging, en een wandmeubel met spoelbak (Quooker), vaatwasser, oven en koelkast. De keuken combineert design met functionaliteit en sluit perfect aan bij de stijlvolle inrichting van de woning.

Het verwarmingssysteem is voorzien van een Bosch Eco-systeem dat per app te bedienen is. Comfortabel én energiezuinig.

Tuin:

De achtertuin is zonnig gelegen op het westen en biedt veel privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met houten erfafscheidingen, een ruim terras, groene borders en een poort naar het achtergelegen parkeerterrein. Door de ligging aan het parkeerterrein is de tuin heerlijk vrij en rustig, zonder inkijk.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt een ruime overloop. Aan de achterzijde ligt de ruime oudersuite met een royale inloopkast voorzien van hang- en leggedeelte en lades. Een absolute meerwaarde in comfort.

Via openslaande deuren is het dakterras aan de tuinzijde bereikbaar, voorzien van Bankirai terrasdelen: een ideale plek om in de avondzon te genieten.

De badkamer op deze verdieping is modern afgewerkt met een tegelvloer inclusief elektrische vloerverwarming, designradiator, ligbad met jetstream, inloopdouche, breed wastafelmeubel en een tweede toilet (wandcloset).

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is verrassend ruim dankzij de oplopende daklijn en beschikt over een lichte overloop, een praktische berging, en een tweede badkamer met douche.

Verder zijn er twee ruime slaapkamers met gestucte wanden en plafonds, kunststof kozijnen met dubbele beglazing en veel daglicht.

In de technische ruimte bevinden zich de Nefit Topline CV-combiketel, de unit van de mechanische ventilatie, en de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Locatie:

De woning ligt in een rustige en aantrekkelijke woonomgeving in Klein Brabant, omringd door water, groen en wandelpaden. Op korte afstand vind je basisscholen en middelbare scholen, winkels, sportverenigingen, zwembad, fitnessfaciliteiten, jongeren centrum Elzenburg en zelfs een kinderspeelhal.

Dankzij de gunstige ligging zijn de uitvalswegen richting Tilburg, Eindhoven en Utrecht snel bereikbaar, terwijl je ook binnen enkele minuten in het buitengebied of het centrum van Vught bent.

Bijzonderheden

- * Luxe, instapklare woning op rustige locatie in Klein Brabant
- * Grondig gemoderniseerd met nieuwe indeling en hoogwaardige afwerking
- * Energielabel B
- * PVC-vloer in visgraatmotief op de begane grond
- * Luxe open keuken met kookeiland, hardstenen werkblad en A-klasse inbouwapparatuur
- * Hardhouten pui met openslaande deuren naar zonnige tuin (westen)
- * Bosch Eco-verwarmingssysteem (per app te bedienen)
- * Volledig vernieuwde elektrische installatie (10 groepen + kookgroep)
- * Oudersuite met inloopkast, dakterras en luxe badkamer
- * Tweede badkamer op zolderverdieping
- * Nieuwe CV-ketel HR in 2025
- * Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- * De eerste en tweede verdieping zijn de ramen voorzien van horren.
- * Op de eerste en tweede verdieping zijn ook maatwerk rolgordijnen voorzien.
- * Carport, ruime berging met elektra en elektrisch bediende roldeur
- * Rustige, kindvriendelijke ligging nabij scholen, winkels en sportfaciliteiten
- * Bankgarantie of waarborgsom 10% is van toepassing;
- * Oplevering in overleg.

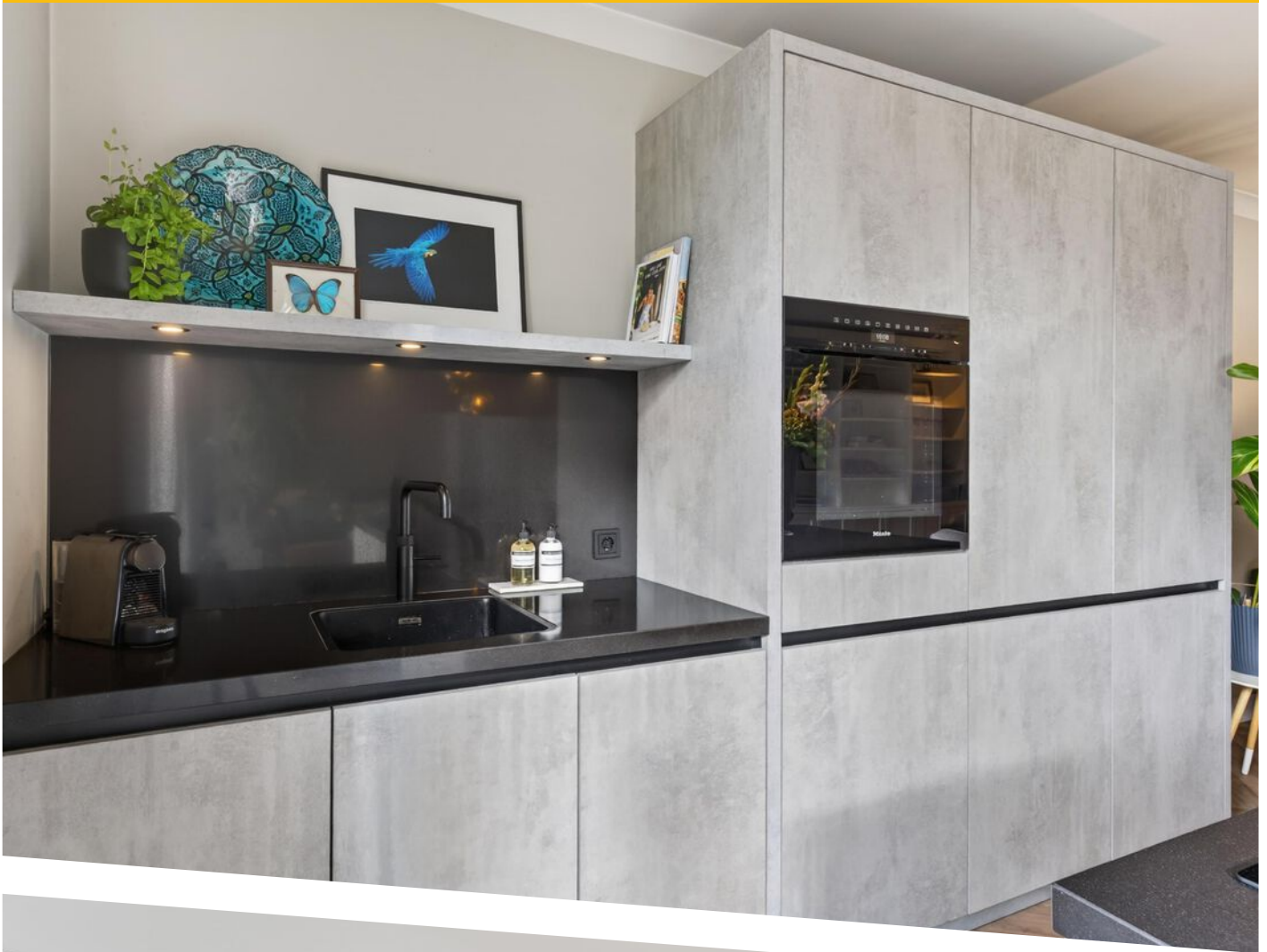
Mis deze kans niet en ervaar zelf hoe prettig het wonen hier is!

Neem vandaag nog contact op voor het plannen van een bezichtiging.

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.













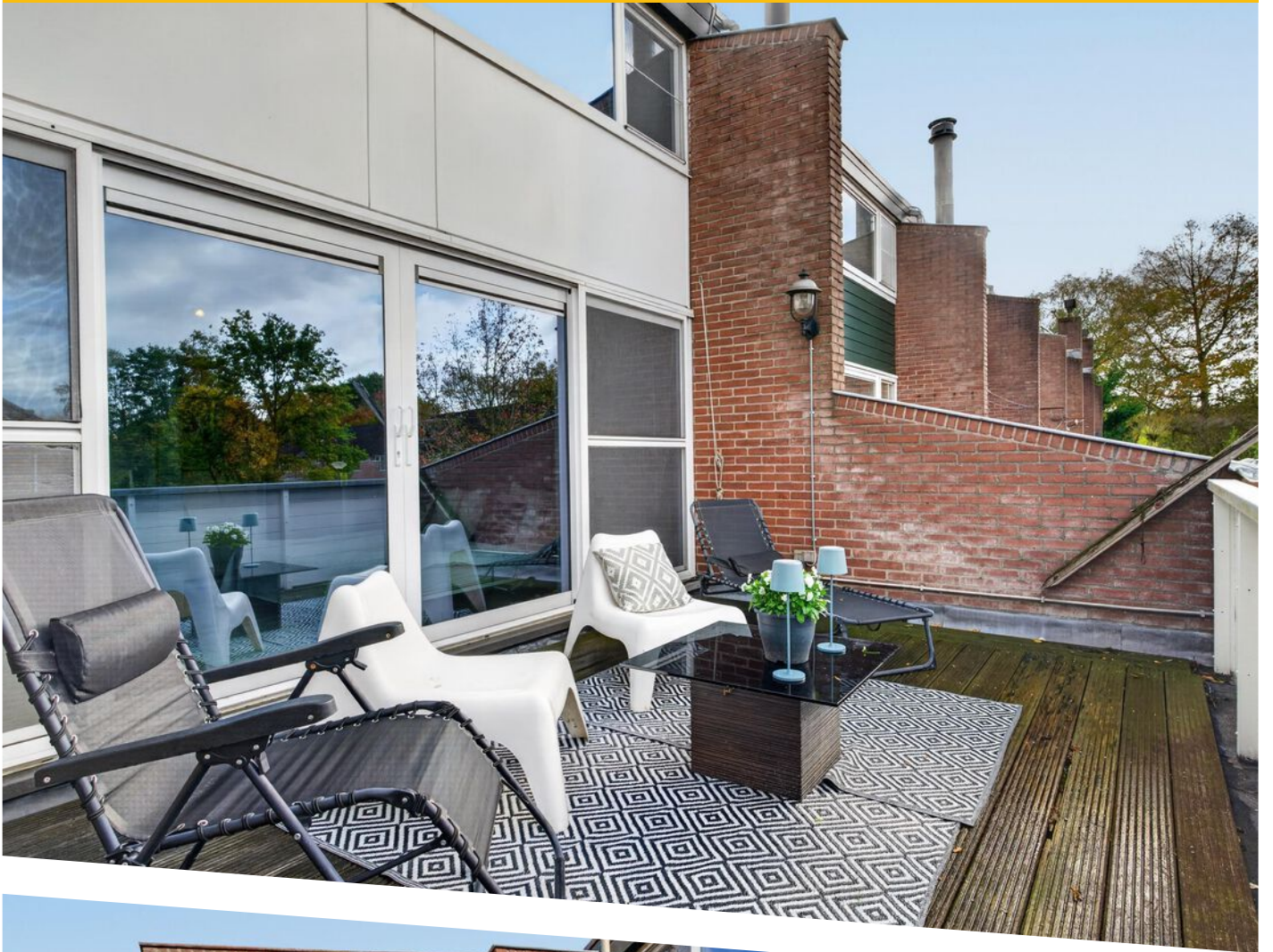














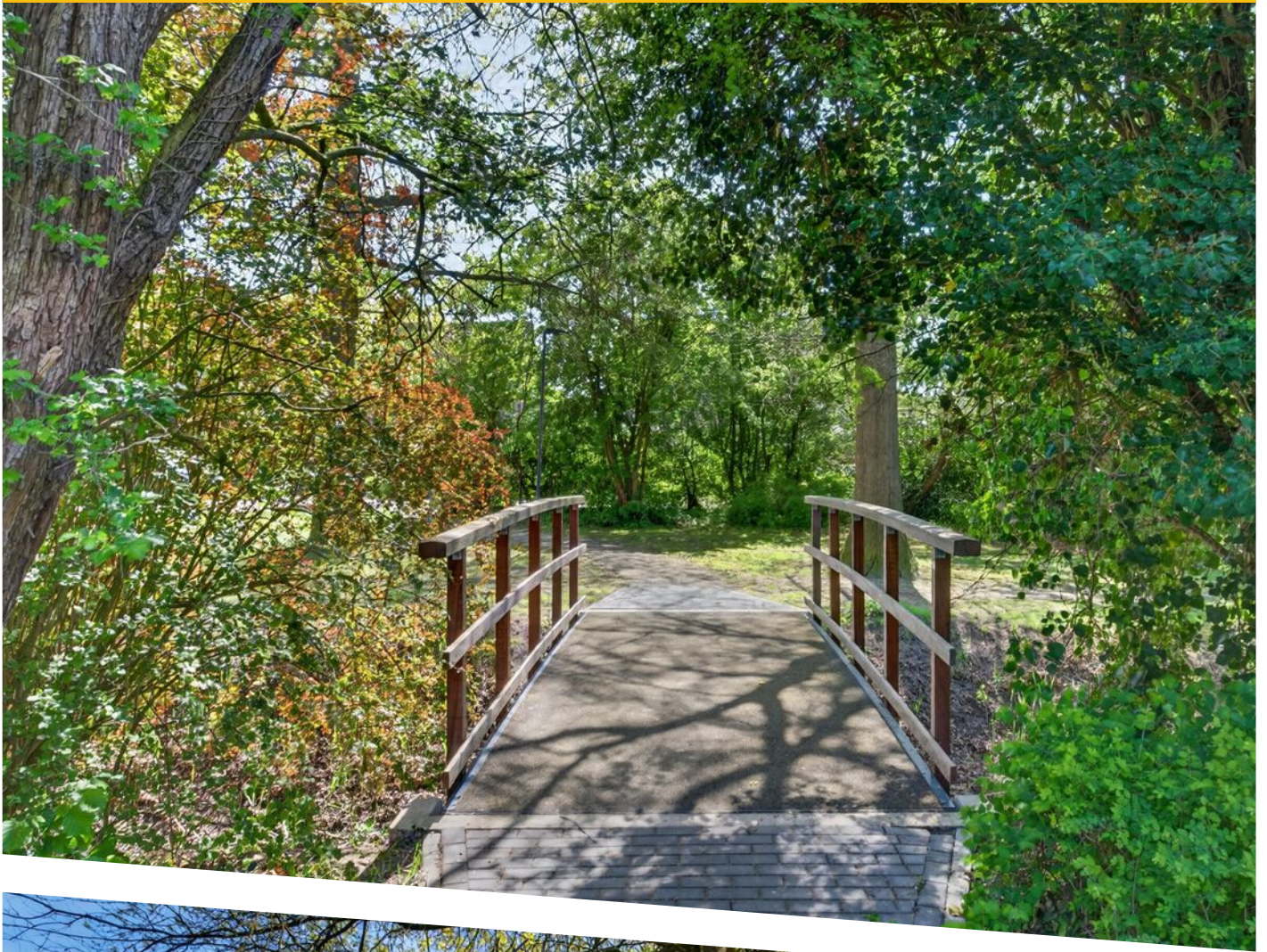








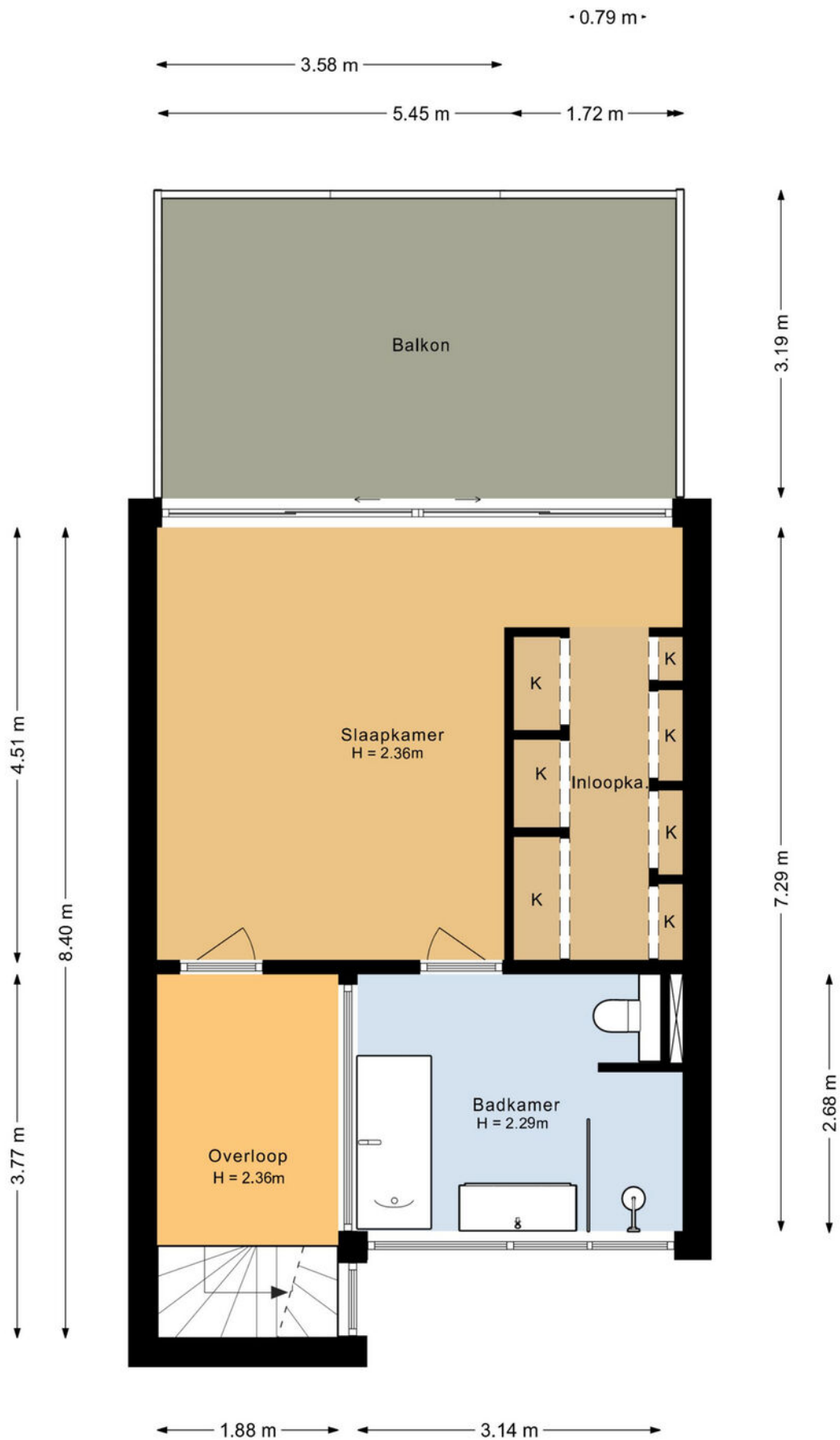




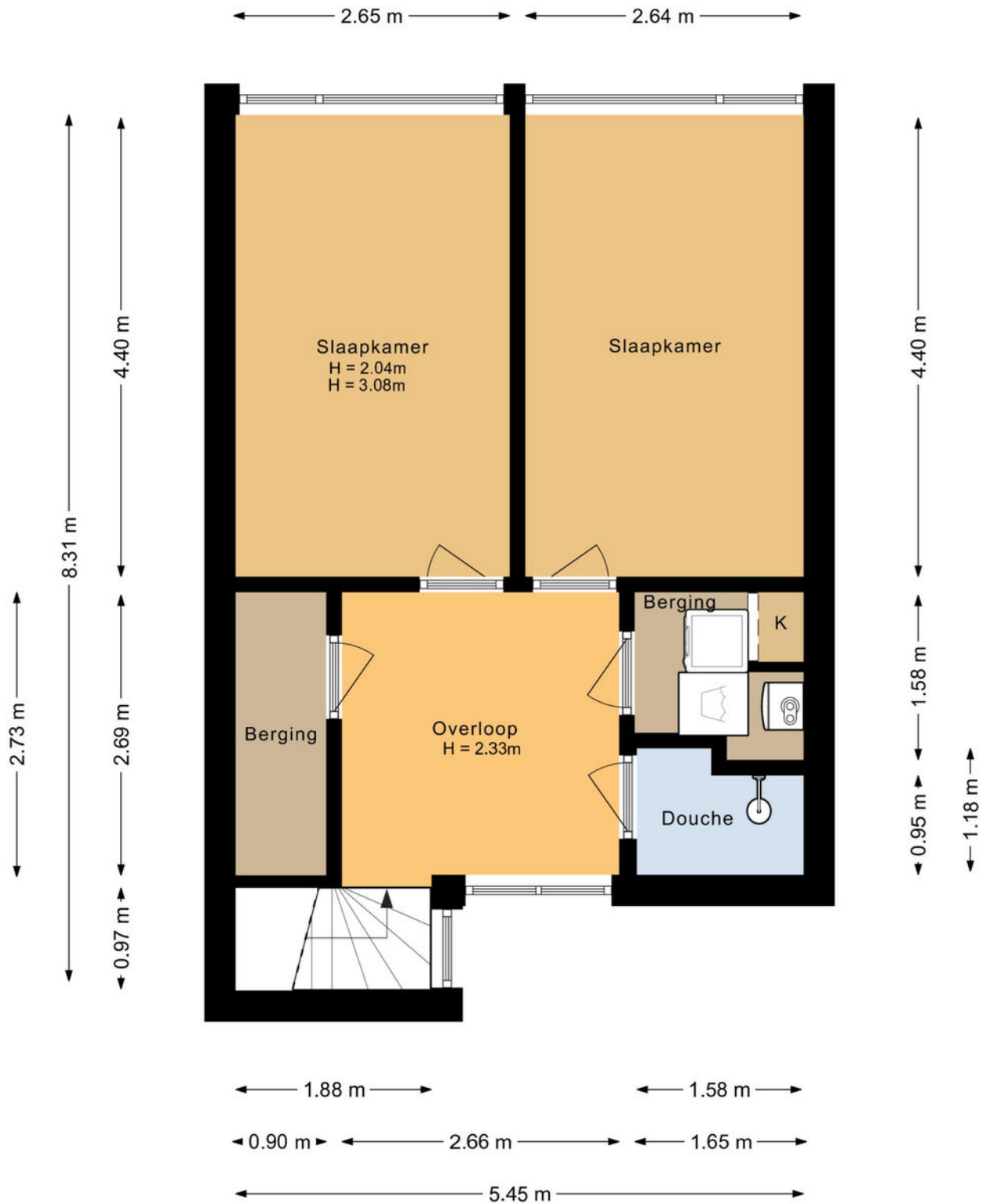




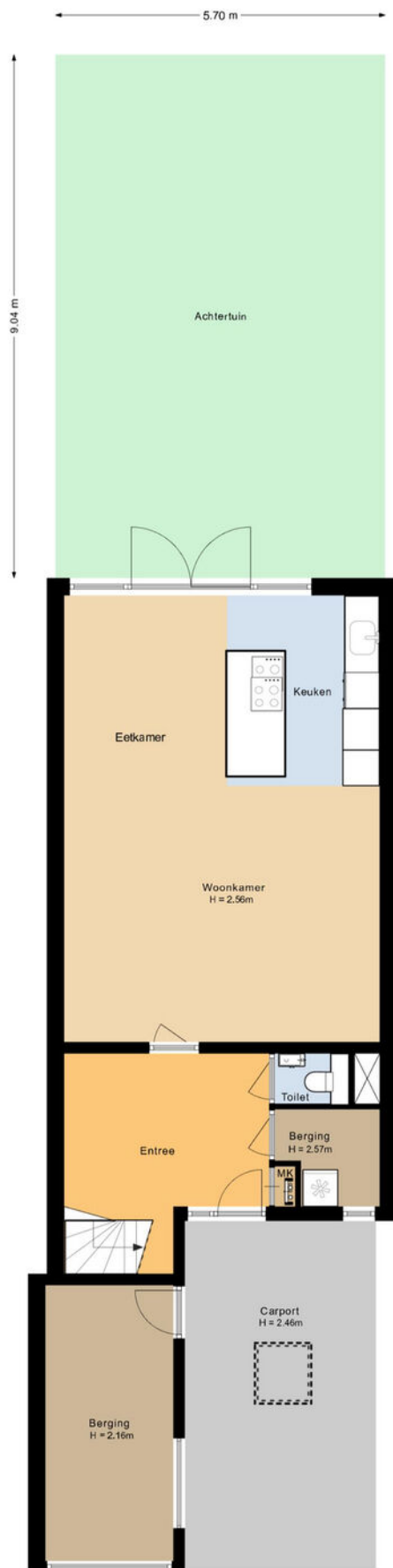
PLATTEGROND



PLATTEGROND




PLATTEGROND



PLATTEGROND



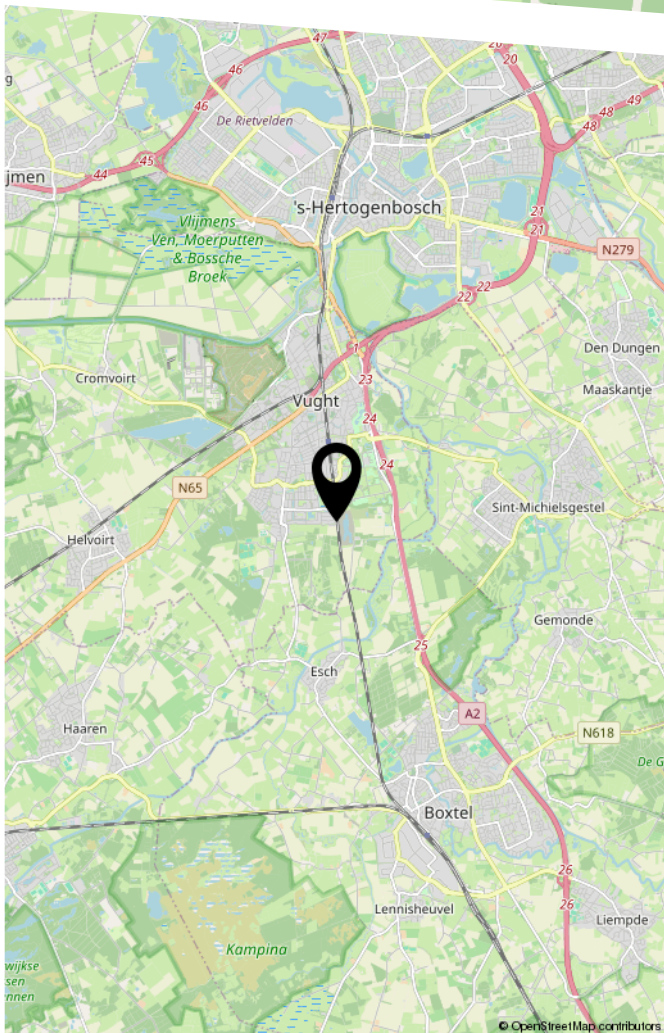
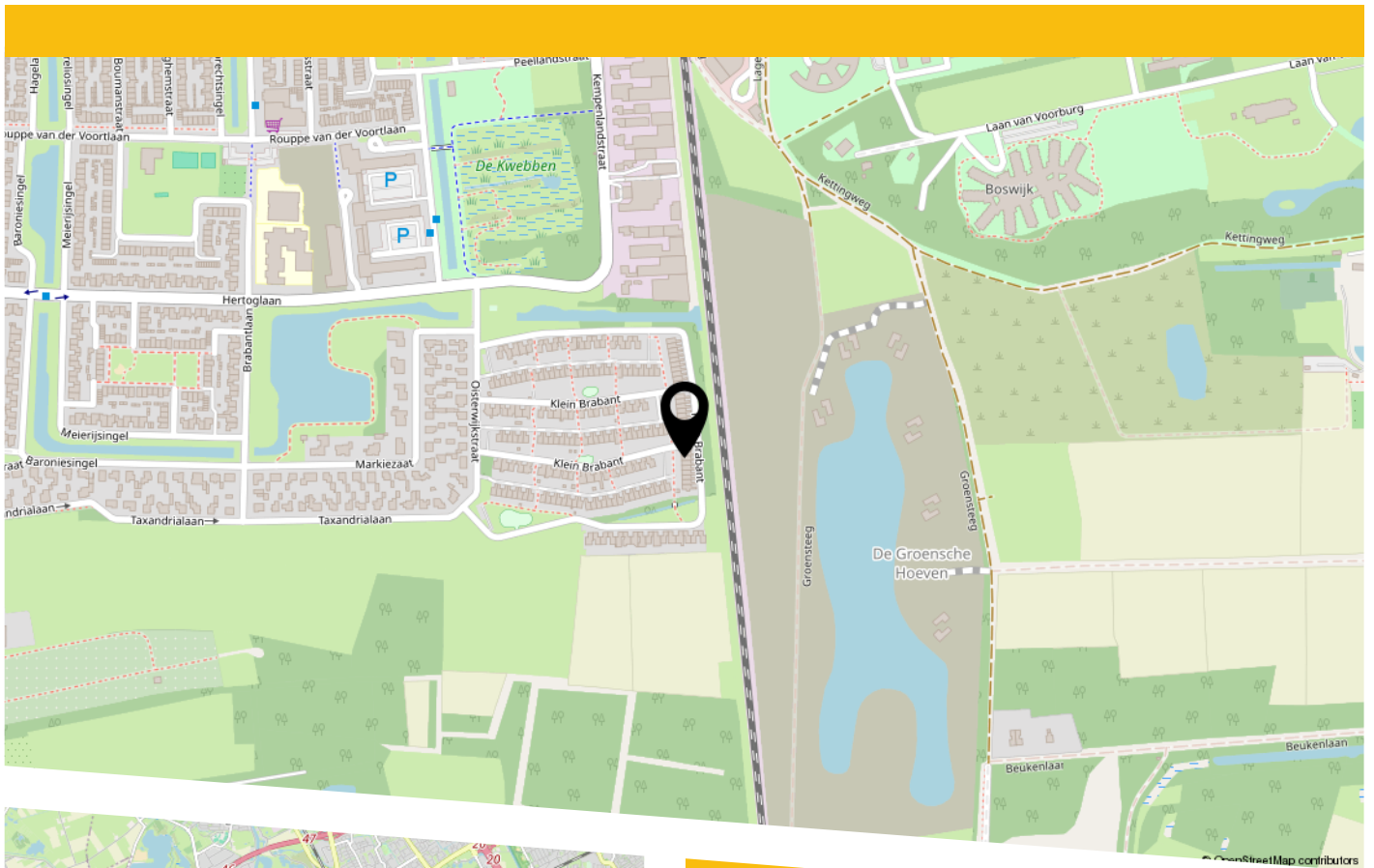
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vught	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2600	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Locatie:

De woning ligt in een rustige en aantrekkelijke woonomgeving in Klein Brabant, omringd door water, groen en wandelpaden. Op korte afstand vind je basisscholen en middelbare scholen, winkels, sportverenigingen, zwembad, fitnessfaciliteiten, jongeren centrum Elzenburg en zelfs een kinderspeelhal.

Dankzij de gunstige ligging zijn de uitvalswegen richting Tilburg, Eindhoven en Utrecht snel bereikbaar, terwijl je ook binnen enkele minuten in het buitengebied of het centrum van Vught bent.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- buitenverlichting			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast slaapkamer			X
- vakkenkast woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
olijfboom		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



BURO KUITEN

WONINGMAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

BURO KUITEN B.V.
Van Heeswijkstraat 4 A
5262 XG, Vught

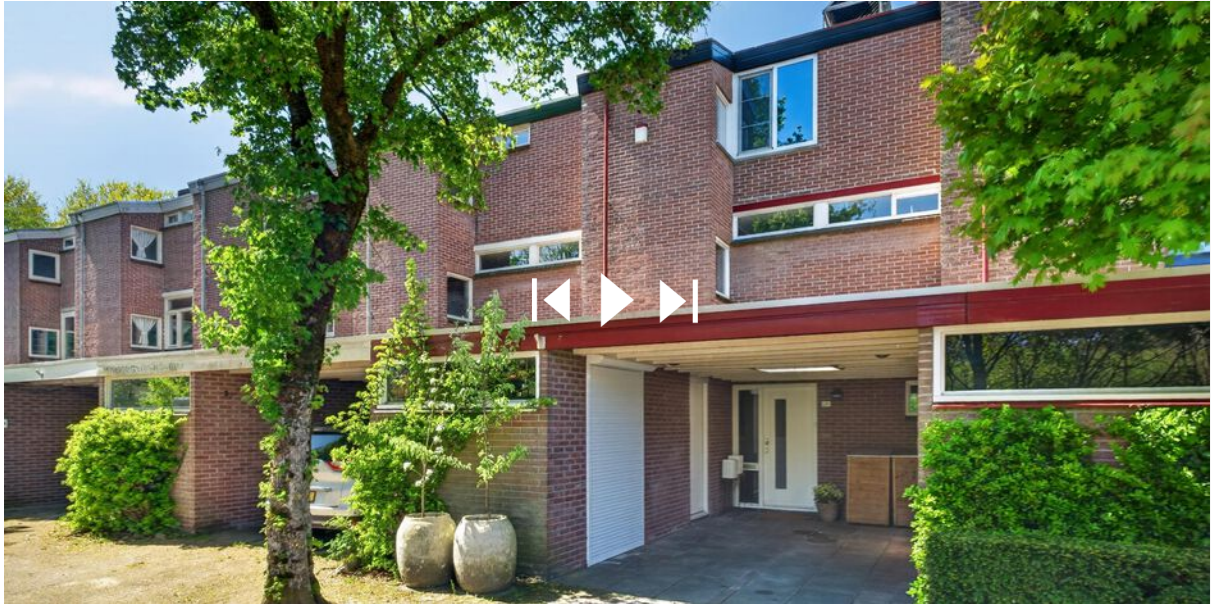
0732200478
info@burokuiten.nl
www.burokuiten.nl

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[webspaces.yisual.com/klein brabant174](https://webspaces.yisual.com/klein-brabant174)


BURO KUITEN
WONINGMAKELAARS

Klein Brabant 174, Vught



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!