



BURO KUITEN

WONINGMAKELAARDIJ

0732200478

info@burokuiten.nl

www.burokuiten.nl



NIEUWE HEIKANTSTRAAT 3

VUGHT

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
185 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
691 m²

INHOUD
677 m³

BOUWJAAR
1930

ENERGIELABEL
A+

OMSCHRIJVING

Karaktervolle jaren '30 woning met een verrassend hoog afwerkingsniveau, een royaal perceel en een uitstekende verduurzaming. Deze charmante half vrijstaande woning combineert authentieke details met hedendaags comfort en is de afgelopen jaren op hoogwaardige wijze gemoderniseerd. Met een woonoppervlakte van circa 185 m², een perceel van 691 m², energielabel A+ en een fraai aangelegde tuin met zwembad, serre en tuinhuis is dit een bijzonder compleet familiehuis.

De woning ademt karakter, maar is tegelijkertijd volledig aangepast aan de woonwensen van nu. Denk aan een stijlvolle leefkeuken, moderne badkamer, comfortabele leefruimtes en een uitzonderlijk duurzaam installatiepakket met onder meer 26 zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming en uitgebreide isolatie. Hier woon je met sfeer, ruimte én comfort.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot de leefruimtes op de begane grond. De woonkamer is sfeervol en licht, met een prettige indeling en een fraaie verbinding naar de eetkamer en keuken. De woning behoudt hier haar charmante jaren '30 karakter, gecombineerd met een moderne afwerking en een hoog wooncomfort.

De keuken is in de afgelopen jaren vernieuwd en eigentijds uitgevoerd. Deze vormt een stijlvolle en praktische ruimte in het hart van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een kokendwaterkraan. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, waarvan het dak recent is vernieuwd. In de bijkeuken treffen we een stortbak, de witgoed aansluitingen en de warmtepomp installatie.

Aan de achterzijde is de woning verrijkt met een serre/aanbouw, waardoor het contact met de tuin optimaal is en binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Een extra luxe is het dat de serre met glazenschuifdeuren te sluiten is.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt meerdere (4 stuks) goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is circa vier jaar geleden vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl met een hoogwaardige afwerking en comfortabel sanitair.

Tweede verdieping

Betreft een bergvlissing te bereiken met een vlizotrap.

Bijgebouw - tuinhuis

Het vrijstaande bijgebouw vormt een waardevolle aanvulling op het perceel en biedt volop praktische mogelijkheden. De huidige bewoners hebben hier o.a. kantoor gehad. De ruimte is nu voorzien van een zitkamer, slaapkamer en een badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een carport, terwijl de achterzijde is voorzien van twee overkappingen waarvan een is voorzien van een buitenkeuken. Ideaal voor opslag, hobbyruimte, het stallen van fietsen of tuinmateriaal en uiteraard parkeren op eigen terrein.


Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein en een laadpaal voor een elektrische auto.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin vormt een absoluut pluspunt van deze woning en is ingericht als een volwaardige buitenleefruimte. Hier geniet je van rust, privacy en comfort in een groene, sfeervolle setting. Direct achter de woning bevindt zich een fijne serre die zorgt voor een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten en een beschutte plek biedt om al vroeg in het seizoen van de tuin te genieten.

Op een fijne beschutte locatie in de tuin ligt het zwembad, dat op warme dagen voor een echt vakantiegevoel zorgt. Rondom het zwembad is volop ruimte om te loungen en te ontspannen, terwijl de buitendouche extra comfort biedt na een verfrissende duik.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervol poolhouse met bar, een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden. Dit tuinhuis geeft de



tuin een exclusieve en ontspannen uitstraling en maakt het buitenleven hier extra bijzonder.

De combinatie van groen, privacy, comfort en functionaliteit maakt deze tuin uitzonderlijk compleet en tot een volwaardig verlengstuk van de woning.

Bijzonderheden

- Half vrijstaande jaren '30 woning met karakter en uitstraling
- Woonoppervlakte circa 185 m²
- Perceeloppervlakte 691 m²
- Energielabel A+
- Hoogwaardig gemoderniseerd met behoud van karakter
- 26 zonnepanelen aanwezig (2021) met ca. 11,7 kWp
- SolarEdge-systeem met app-monitoring
- Nefit-installatie in combinatie met warmtepomp
- Vloerverwarming aanwezig
- Gevels, vloer en dak geïsoleerd
- Grotendeels voorzien van isolerende beglazing
- Keuken vernieuwd circa 6 jaar geleden
- Badkamer vernieuwd circa 4 jaar geleden
- Kokendwaterkraan aanwezig (ca. 2 jaar oud)
- Rookmelders op iedere verdieping
- Fraai aangelegde tuin met zwembad, serre en tuinhuis
- Parkeren op eigen terrein met laadpaal
- Praktisch bijgebouw, multifunctioneel
- Luxe zwembadhuis
- Zwembad en buitendouche aanwezig
- Oplevering in overleg

Een bijzonder sfeervolle en uitstekend onderhouden woning waar karakter, comfort en duurzaamheid op fraaie wijze samenkomen. Een instapklaar familiehuis op een royaal perceel, met volop ruimte binnen én buiten. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de charme en kwaliteit van Nieuwe Heikantstraat 3 in Vught.

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.



















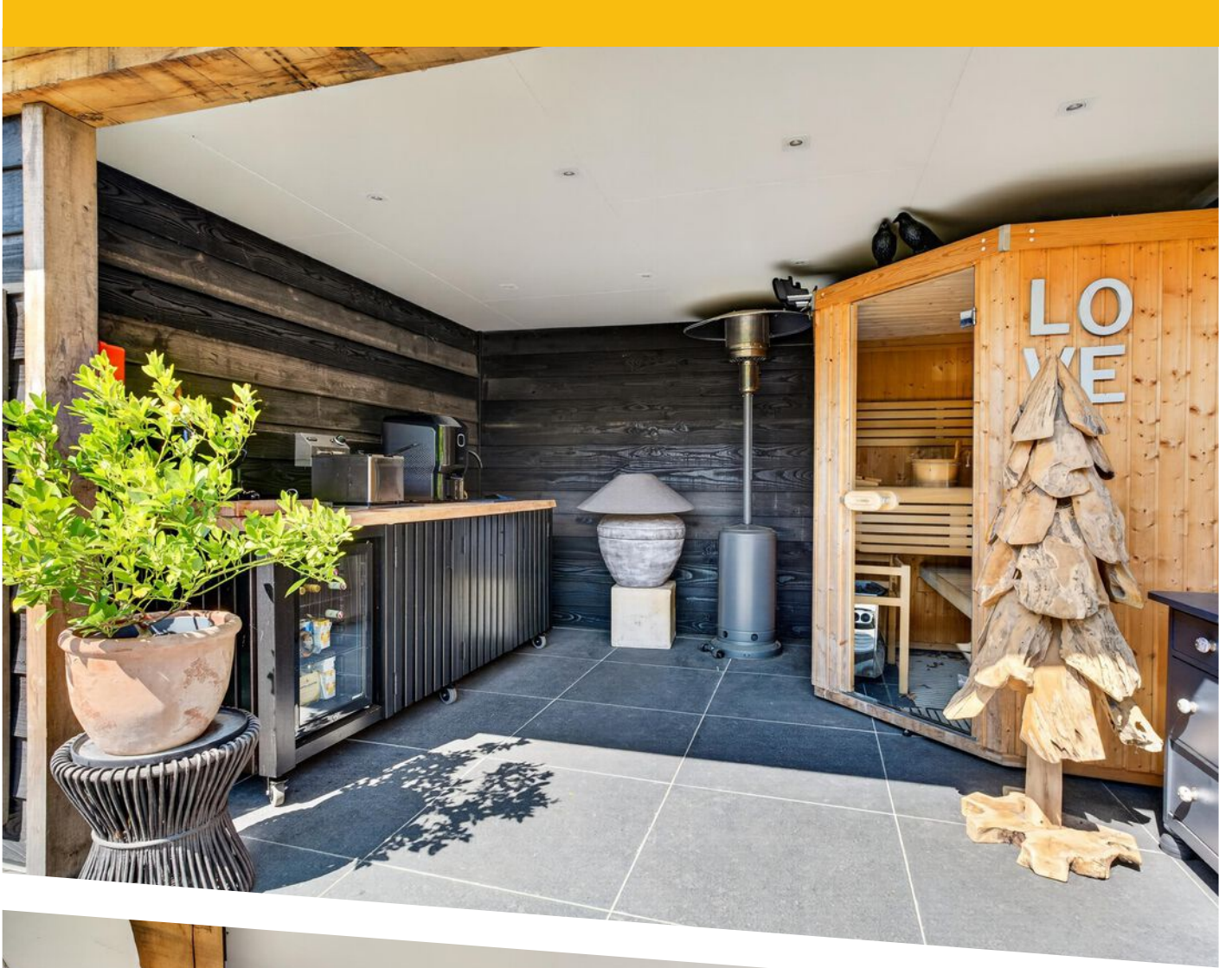




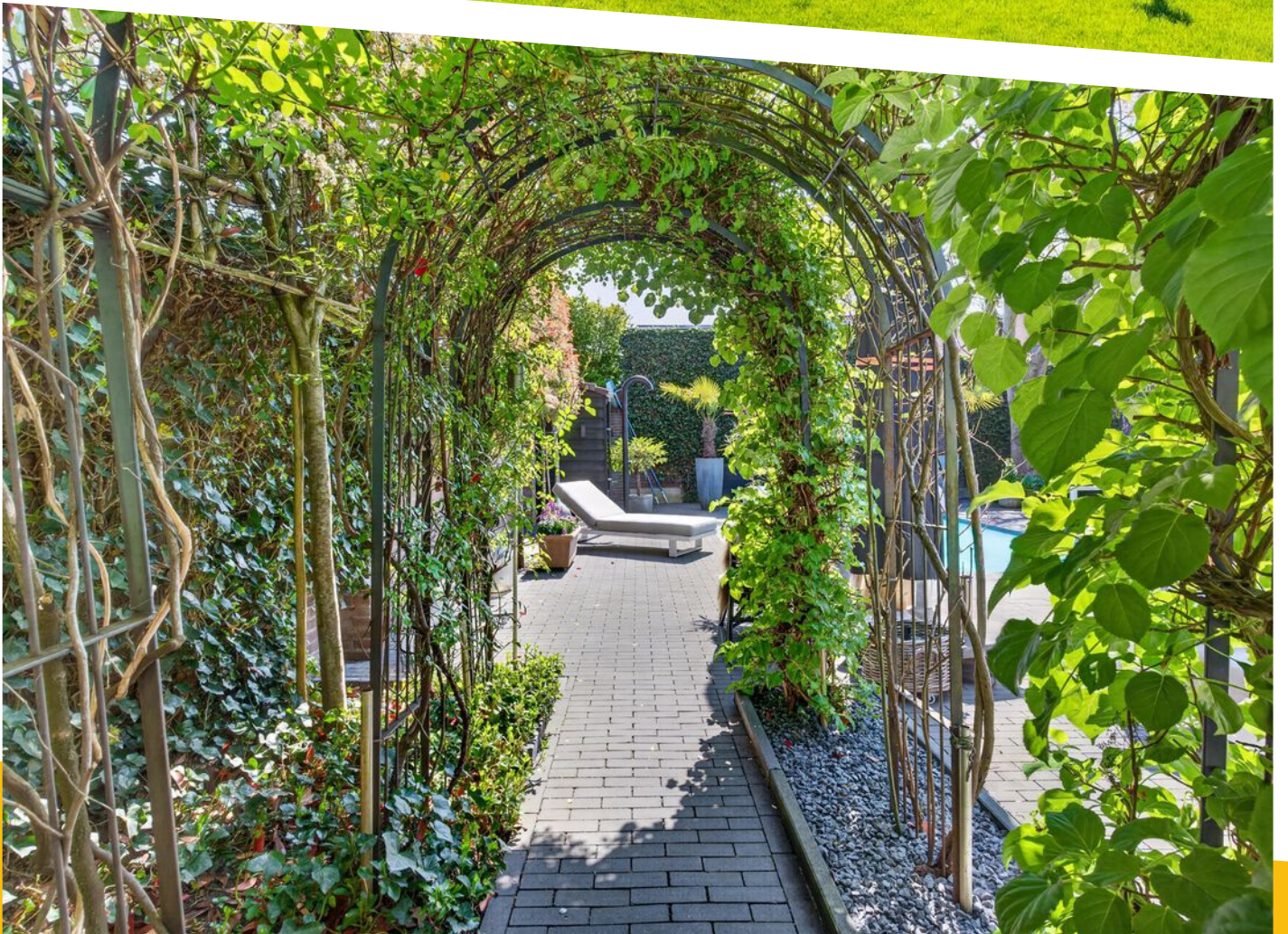




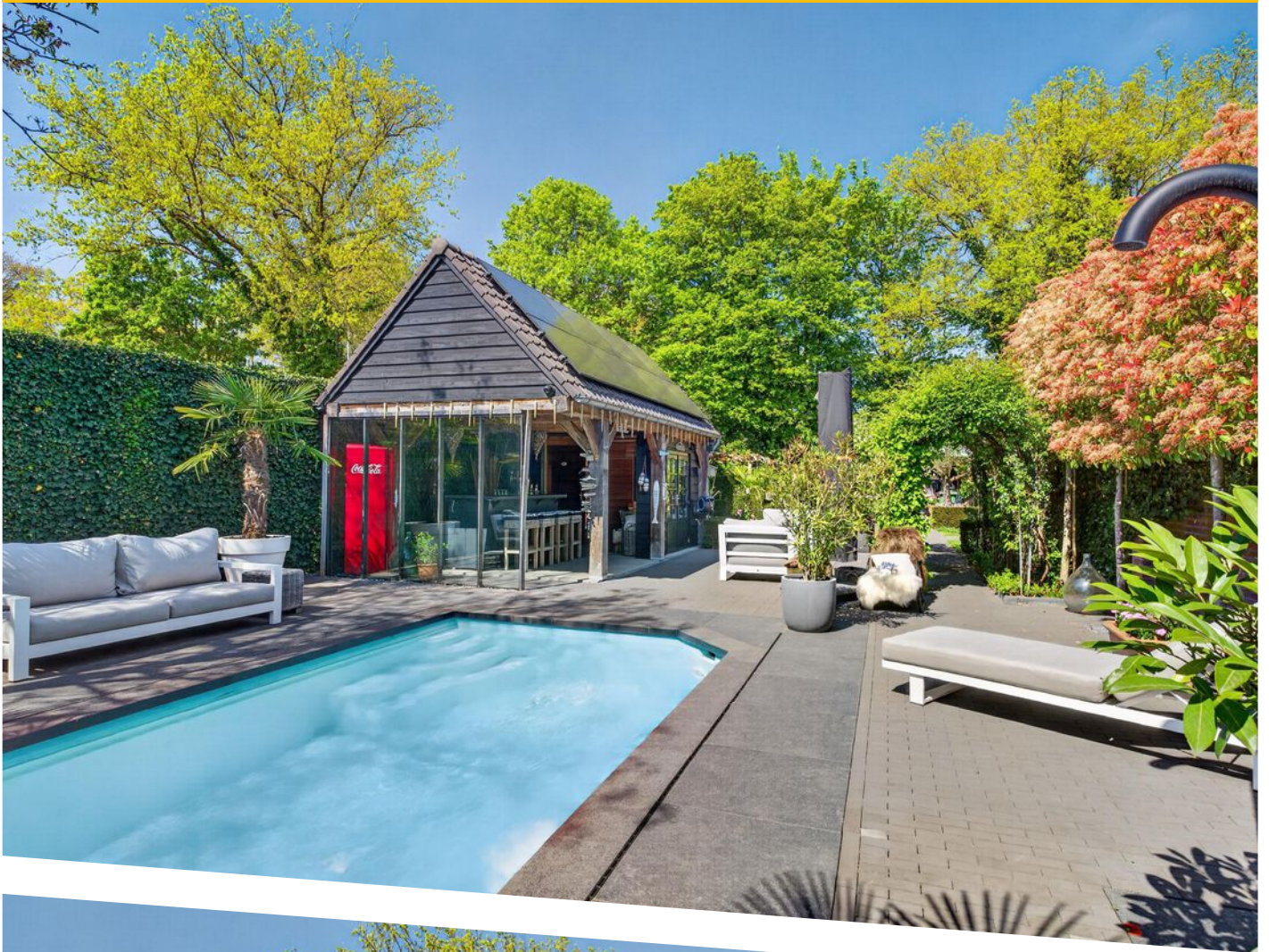


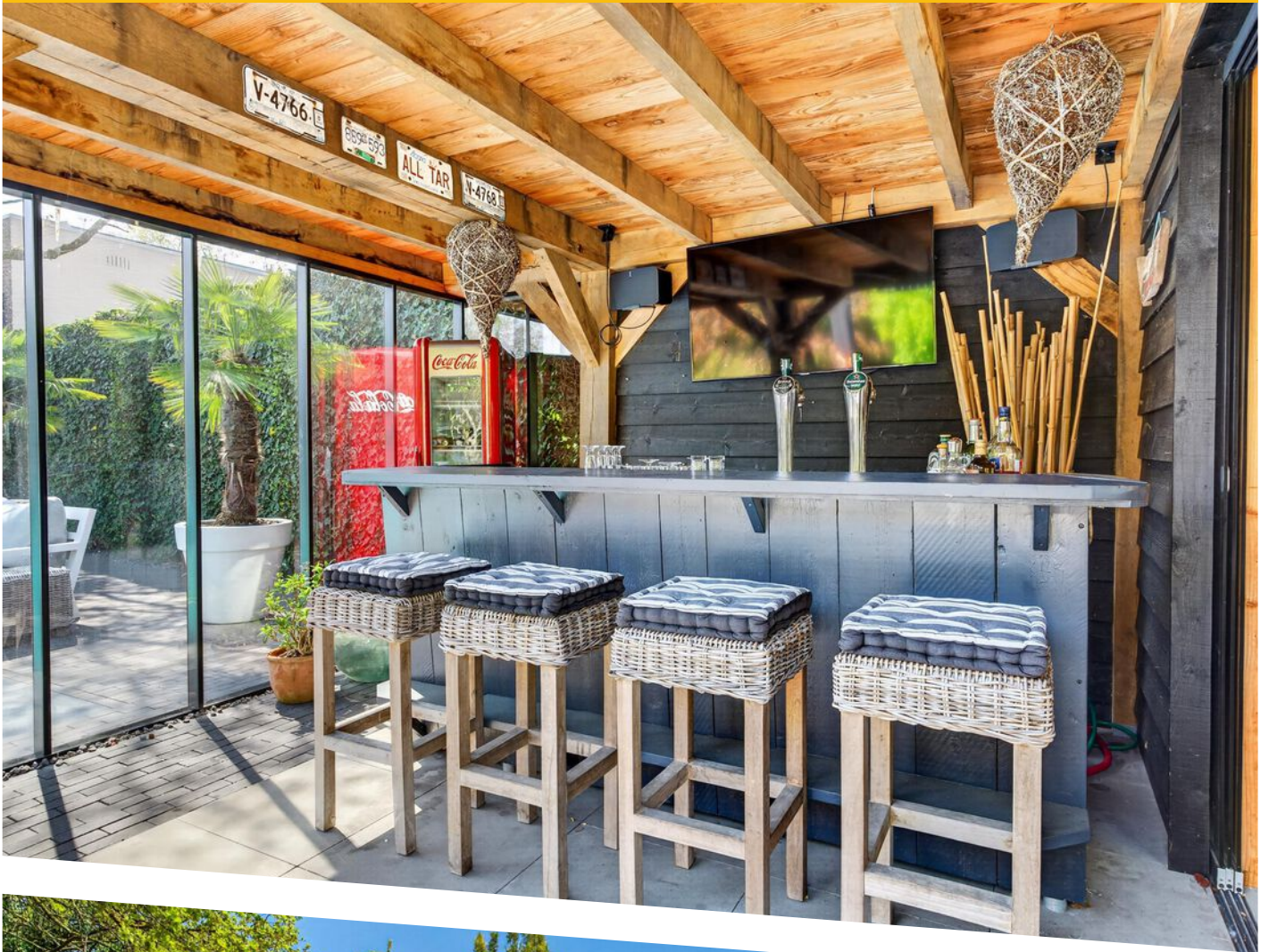










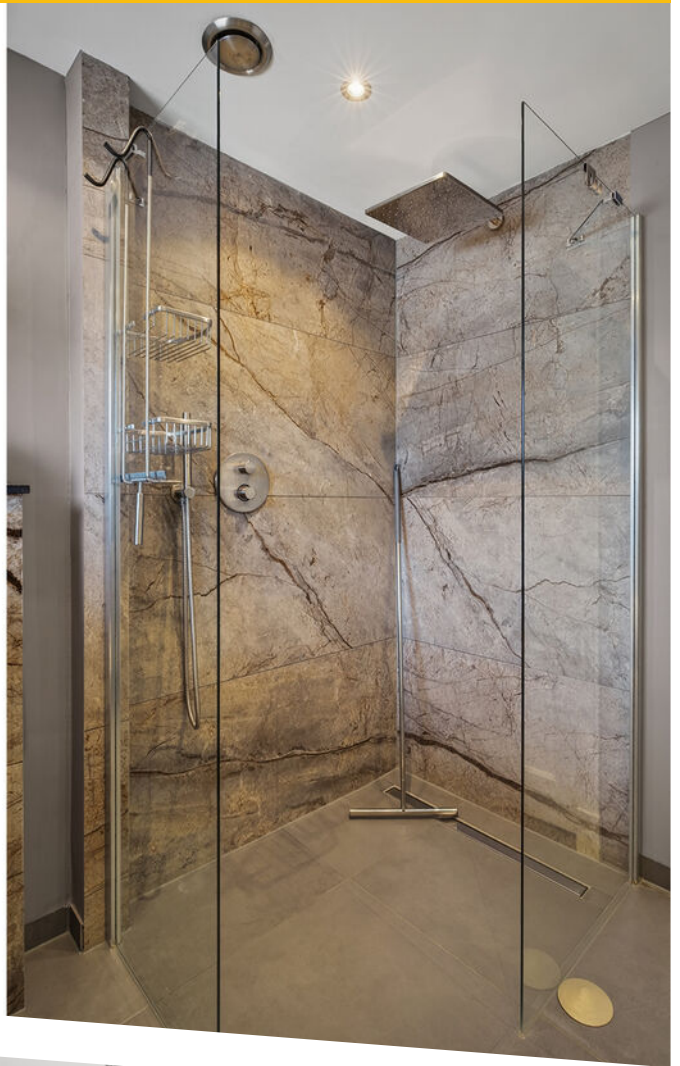


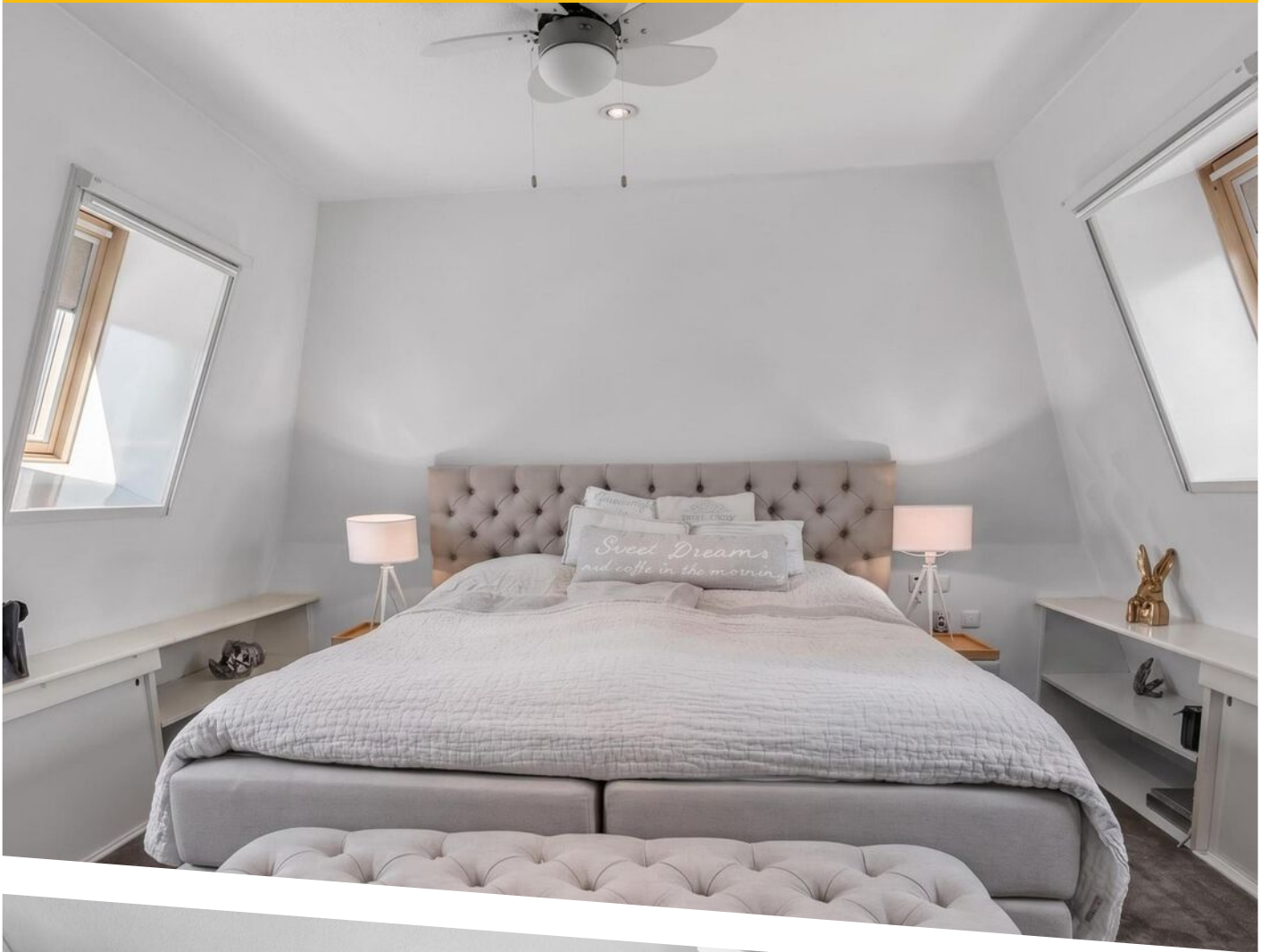








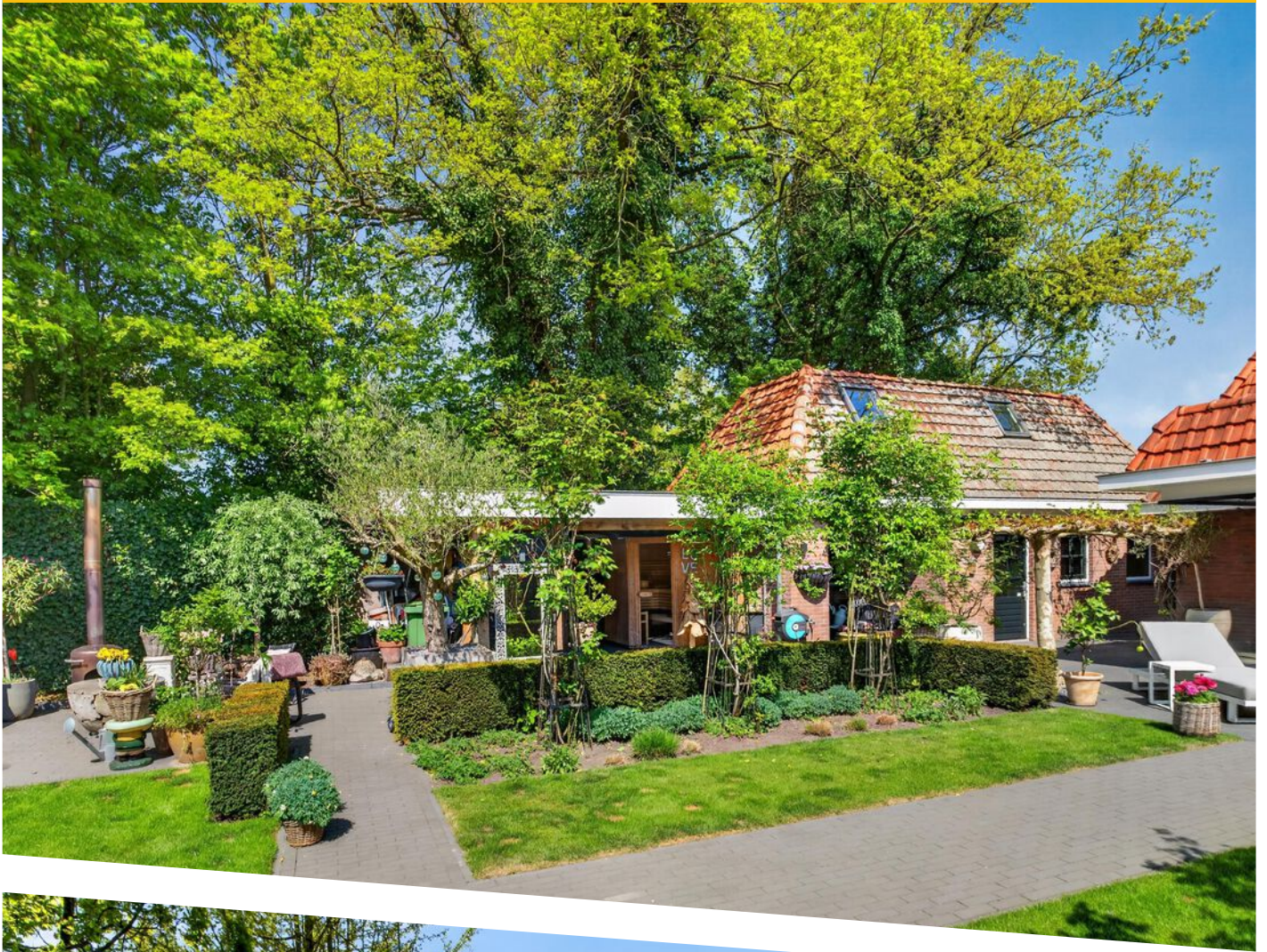






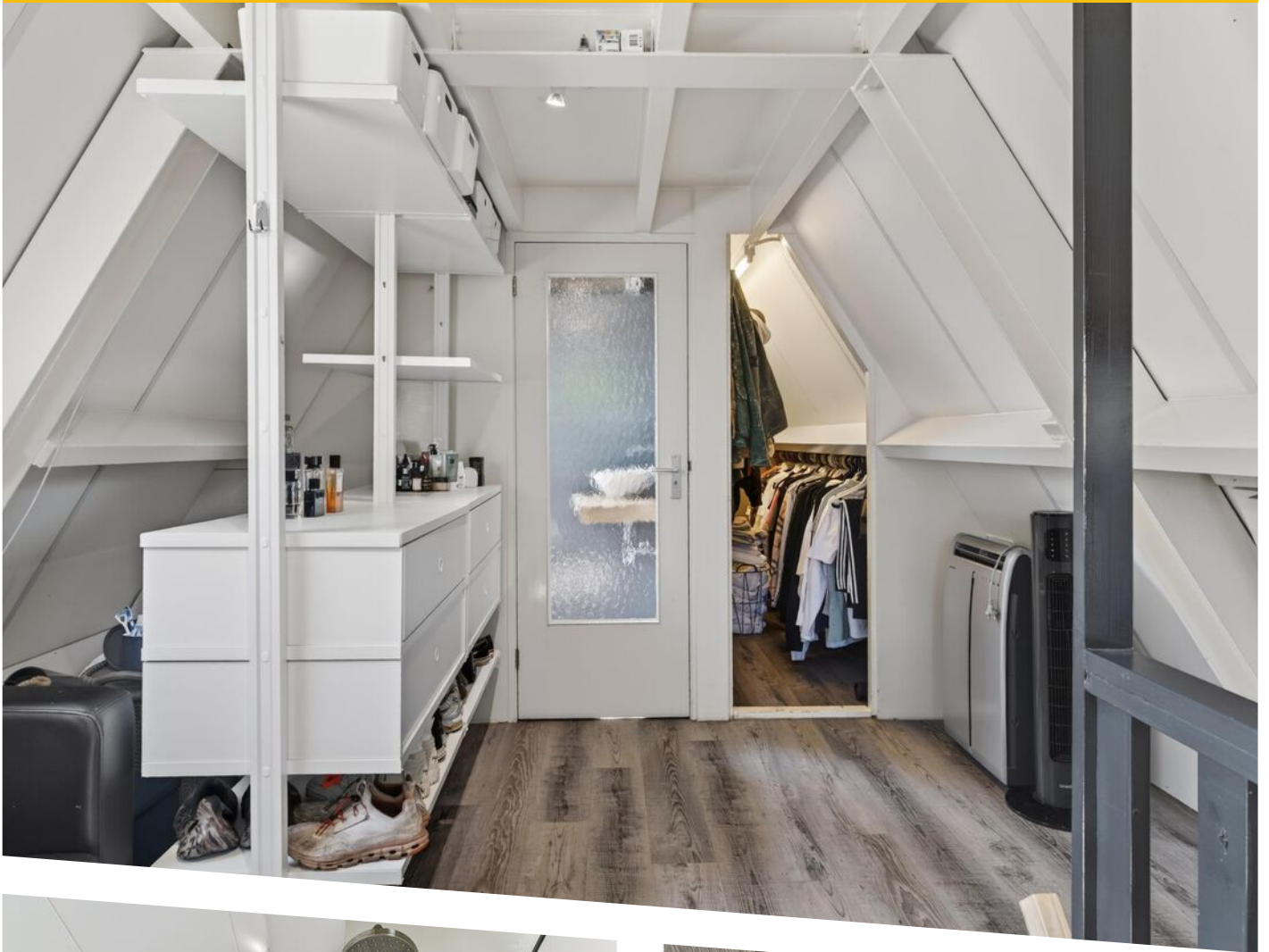




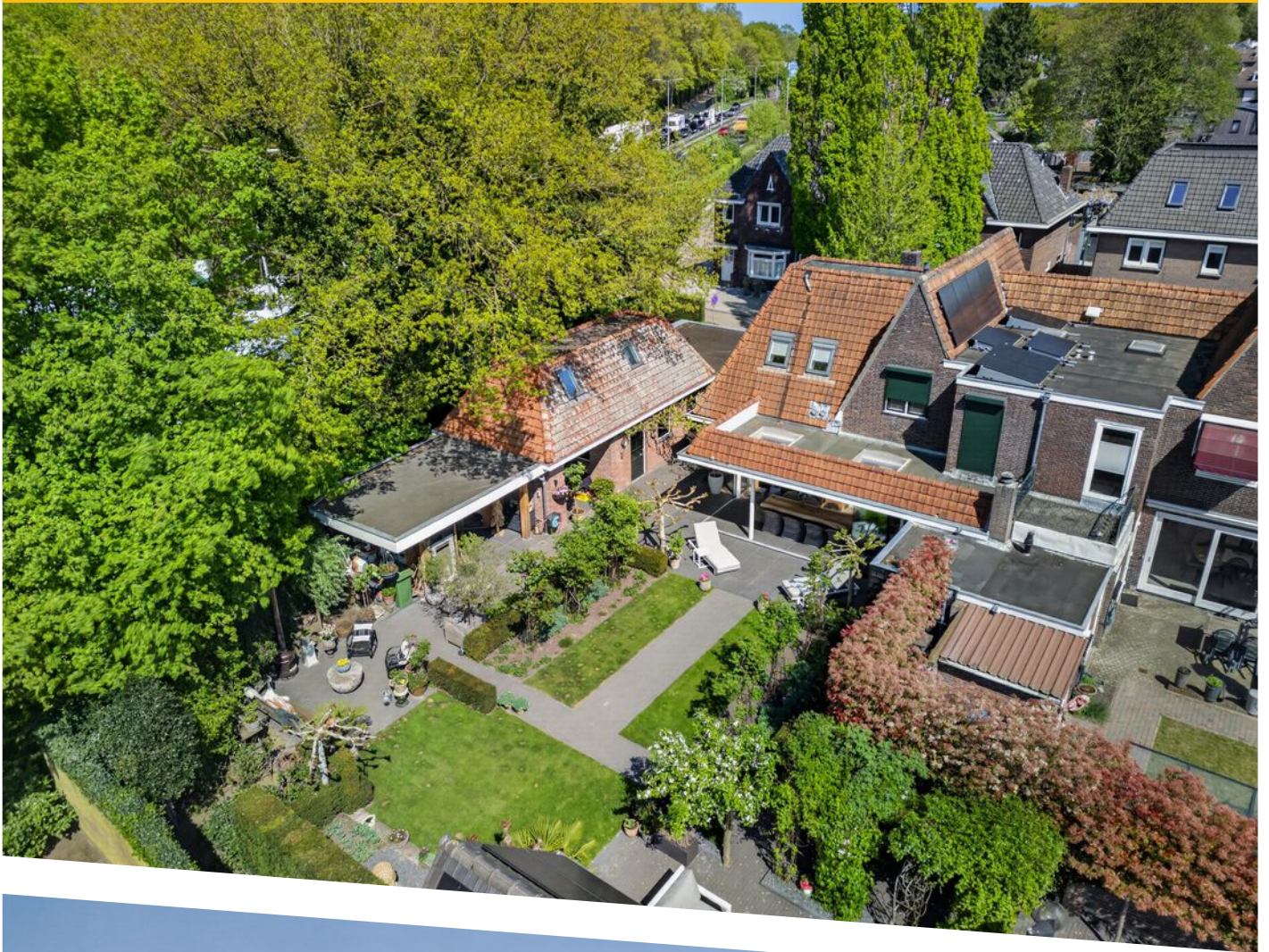








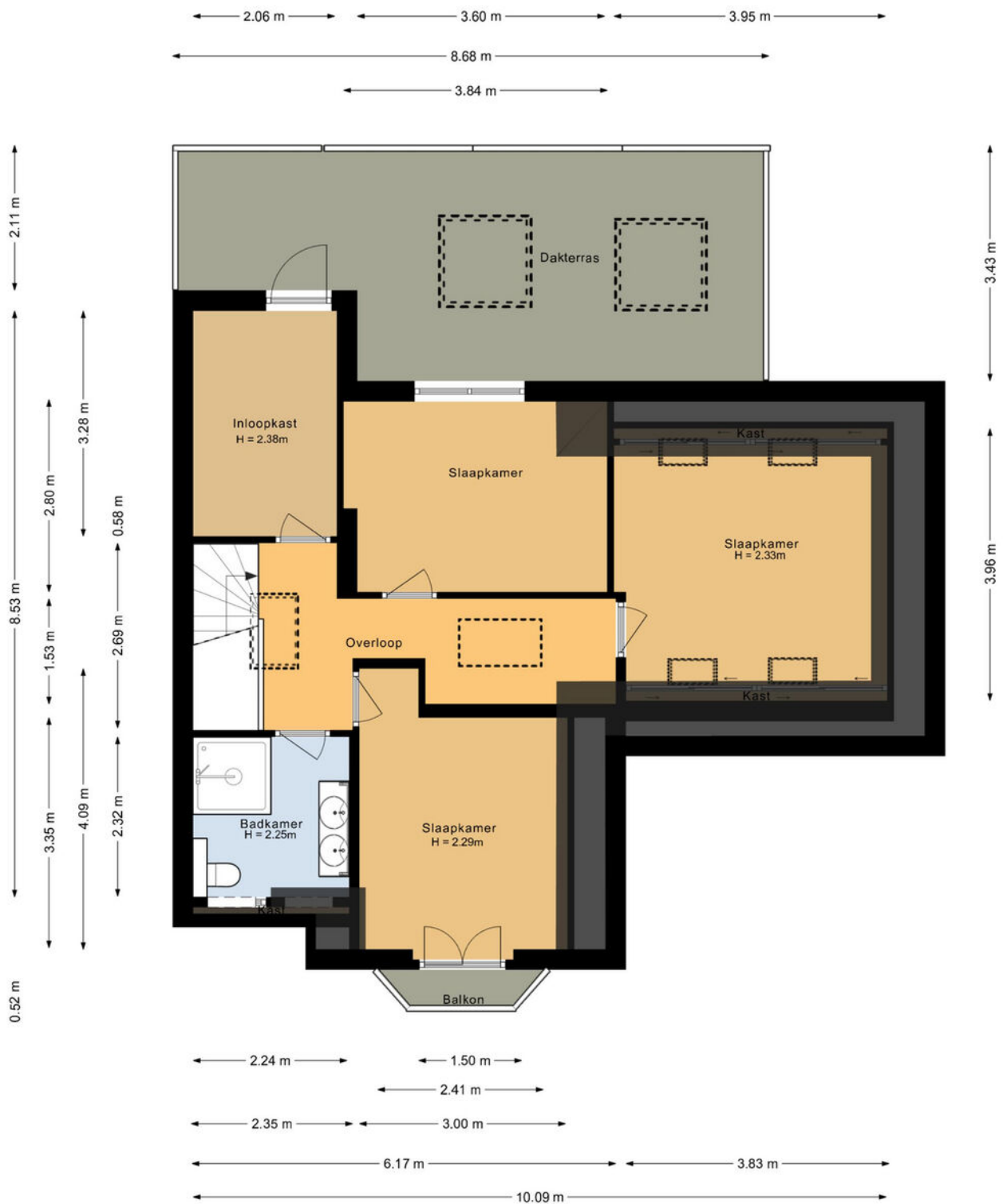




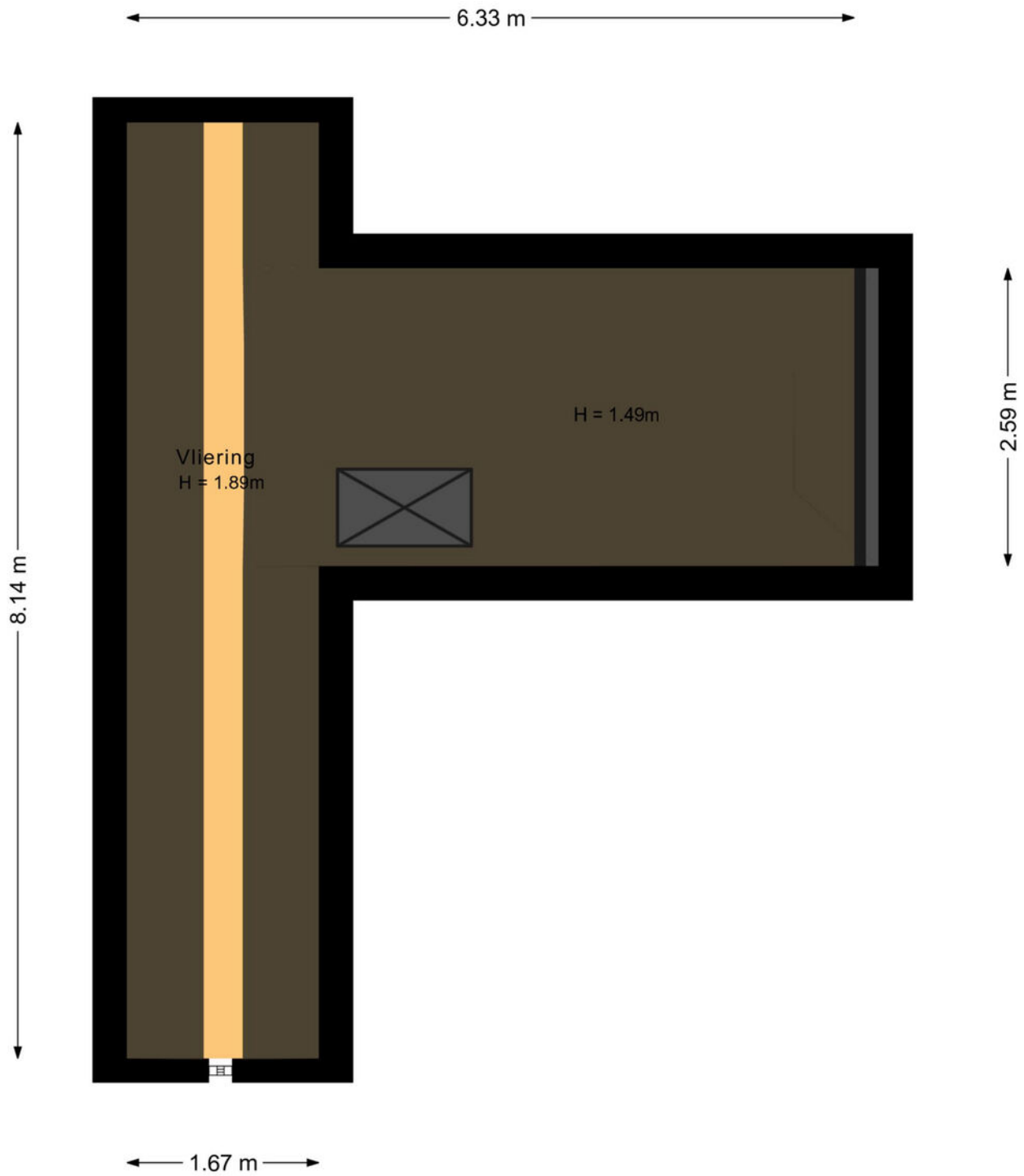




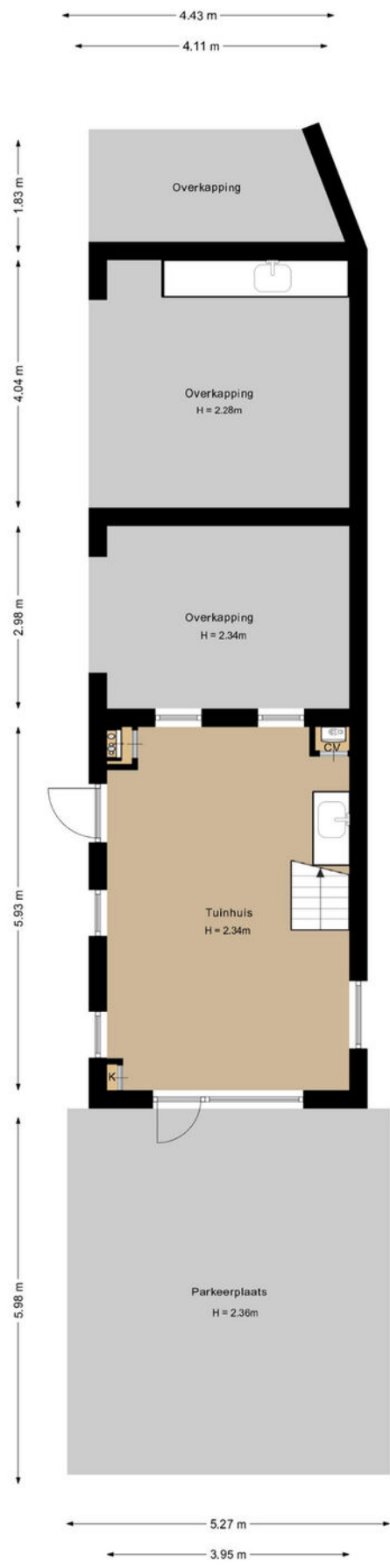
PLATTEGROND



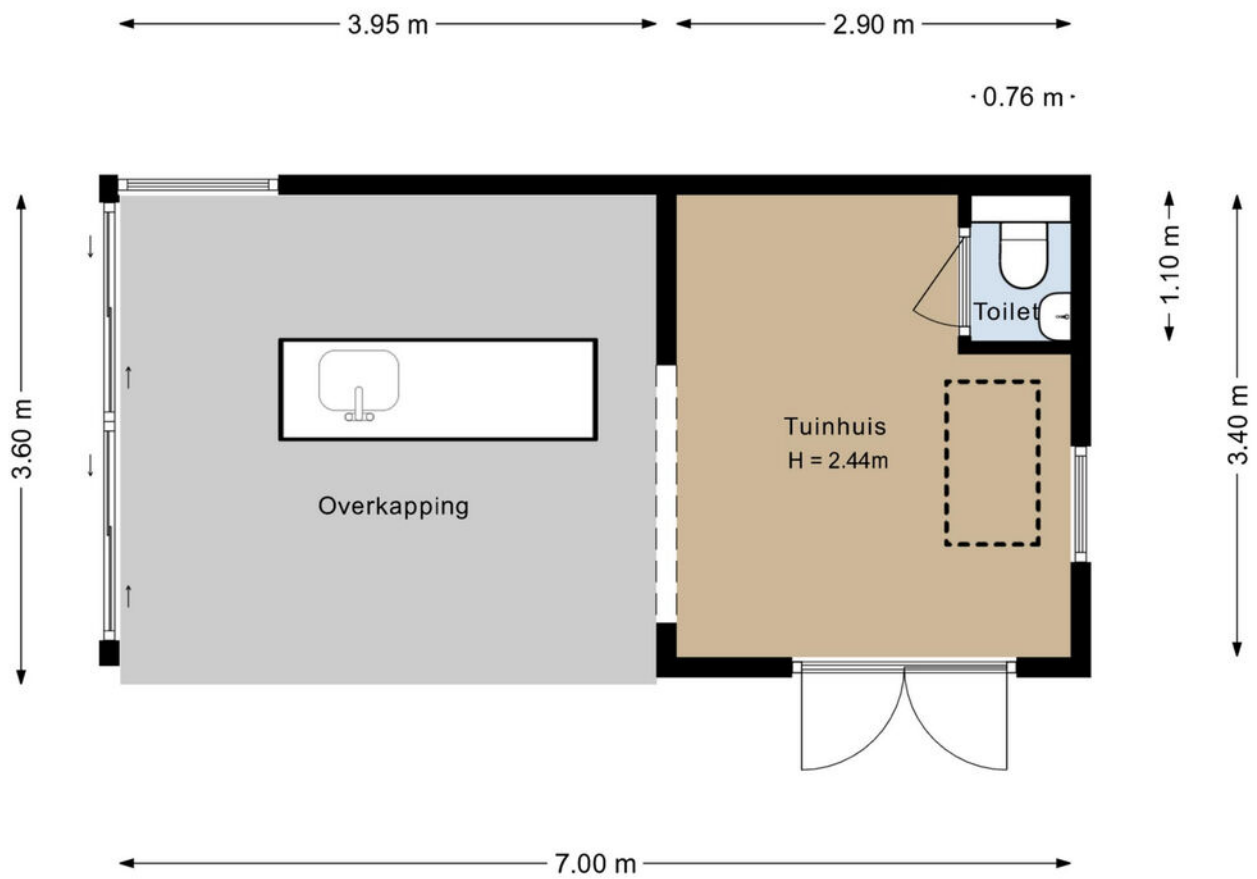
PLATTEGROND



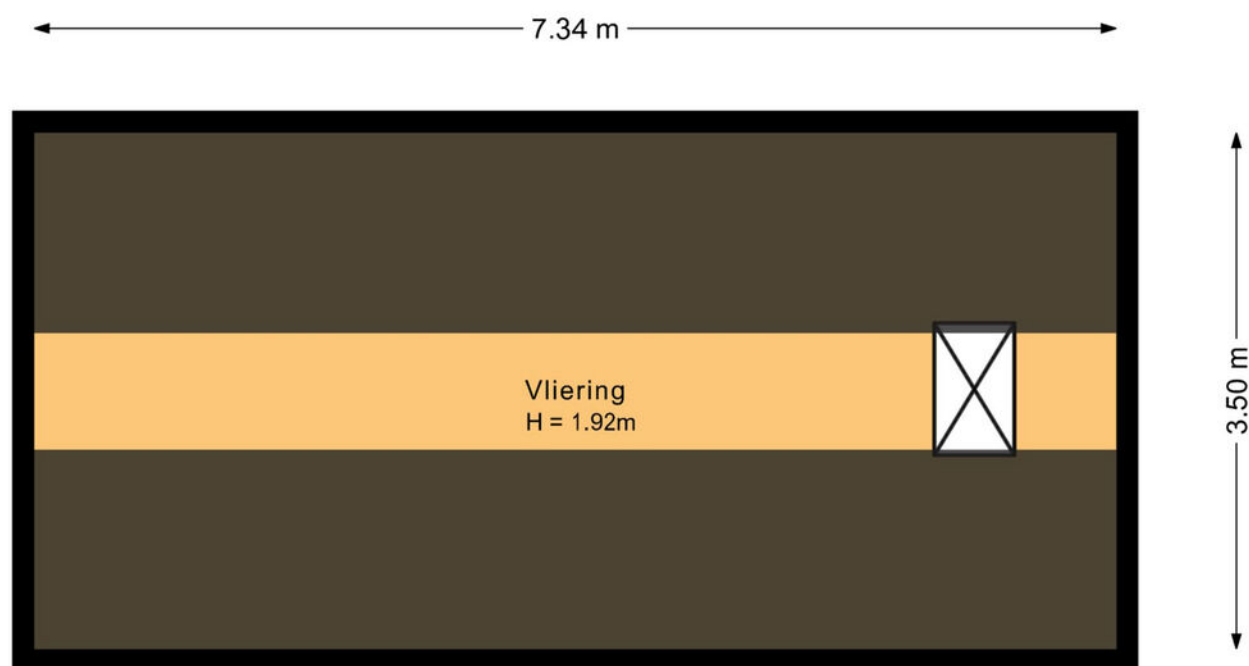
PLATTEGROND



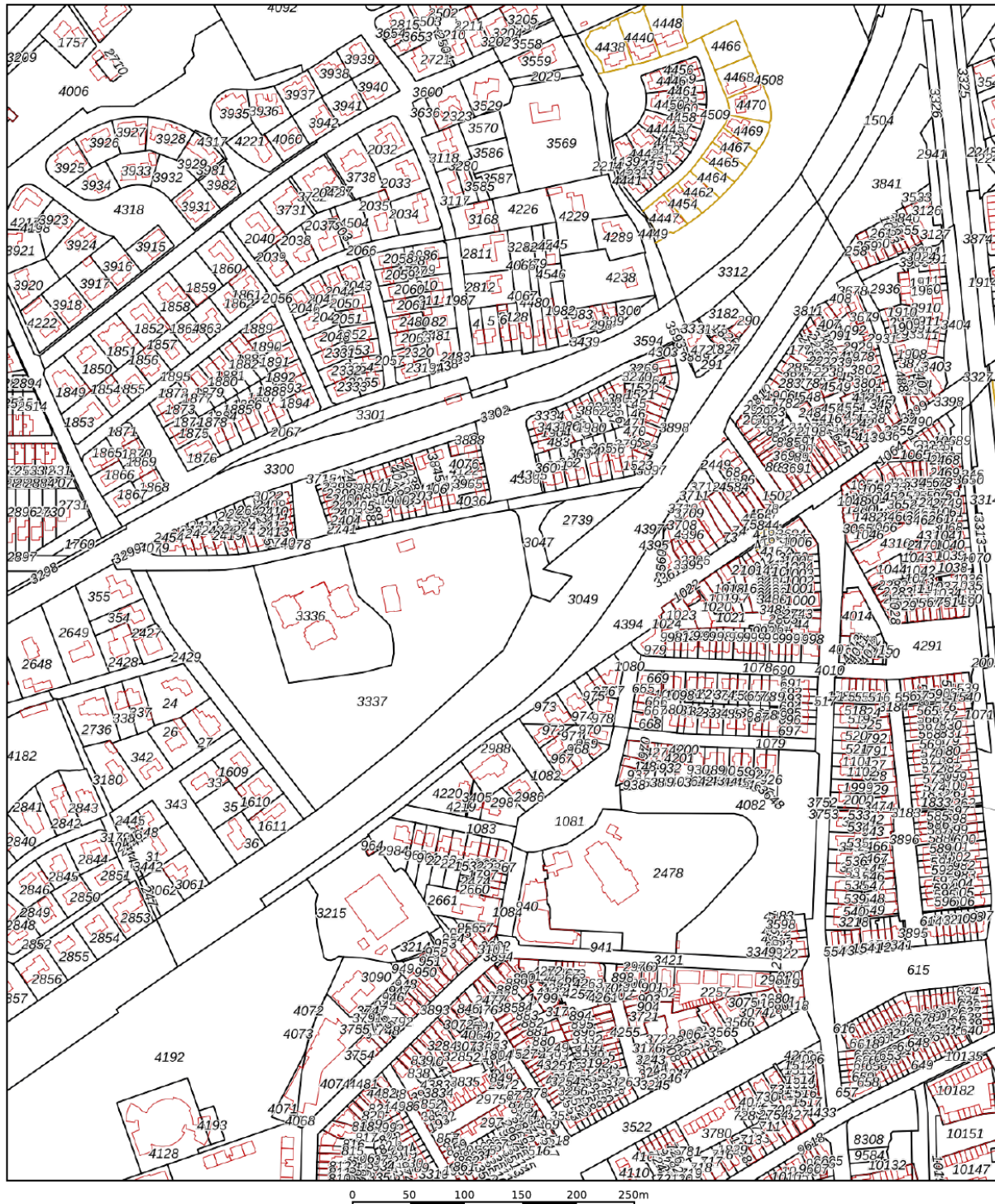
PLATTEGROND




PLATTEGROND



PLATTEGROND



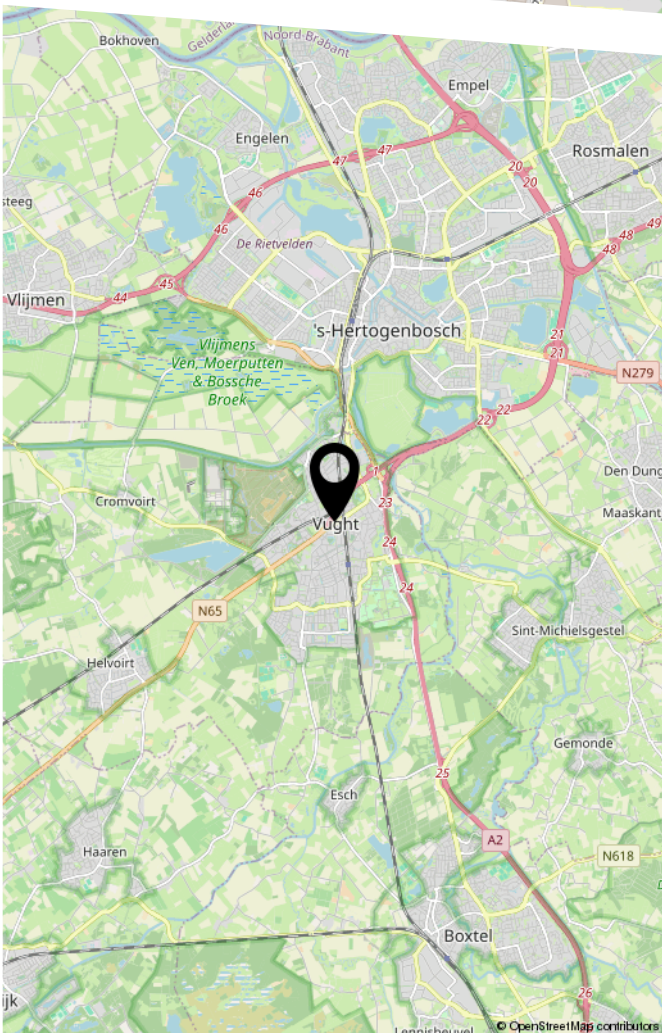
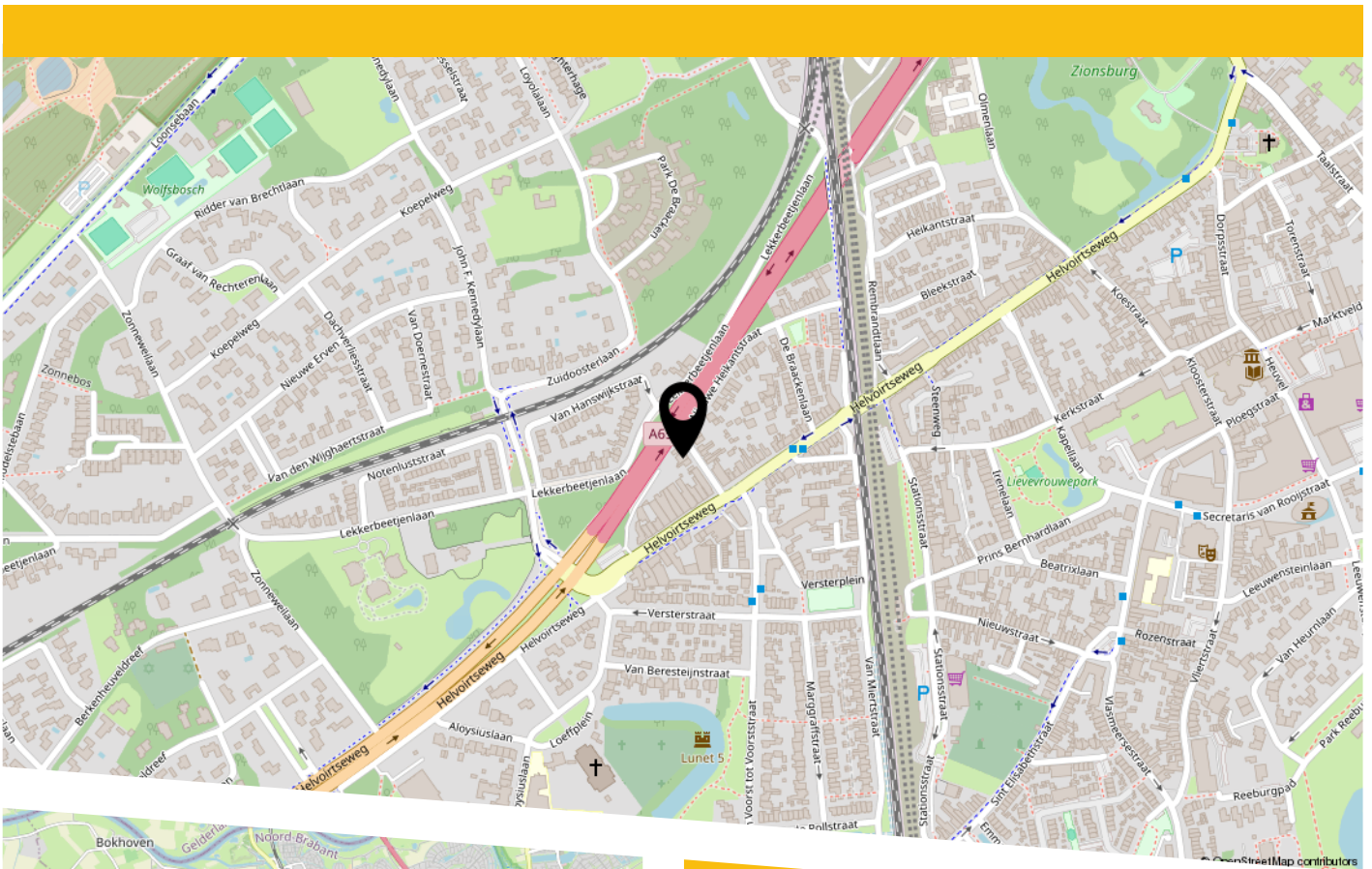
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 4500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Sectie	Vught
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	L
—	Voorlopige kadastrale grens		3049
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026
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

Nieuwe Heikantstraat 3 is gelegen op een groene locatie nabij uitvalsweg N65 en met centrum Vught op korte afstand. De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van dagelijkse voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en het centrum van Vught. Ook natuurgebieden zoals de Vughtse Heide en recreatiegebied de IJzeren Man liggen op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het NS-station woon je hier rustig, maar met alle voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

nieuwe heikantstraat3.nl


BURO KUITEN
WONINGMAKERS

Nieuwe Heikantstraat 3, Vught



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



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