

(t)HUIS

Margrietlaan 19

Vught



**Vrijstaande villa met energielabel A++
+ op een toplocatie in Vught-Noord**



AMB
makelaars

AMB VUGHT
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

St.-Elisabethstraat
Onderwijsboulevard 500
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5261 VN 073 711 37 03
5223 DN 073 711 37 00
5151 BR 0416 23 50 25
5142 HX 0416 66 69 58

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Margrietlaan 19, Vught

Vrijstaande villa met energielabel A+++ gelegen op een toplocatie in Vught-Noord noord, 28 zonnepanelen, royale woonkamer ensuite, woonkeuken, aangebouwde garage en overkappingen en een fraai aangelegde tuin rondom.

Met een woonoppervlakte van circa 205 m² en een perceel van maar liefst 470 m² biedt deze villa volop leefruimte voor het hele gezin. De woning heeft een moderne uitstraling met hoogwaardige materialen en een eigentijdse afwerking. Dankzij de royale leefruimtes, de praktische indeling en het hoge afwerkingsniveau is dit een ideale gezinswoning waar comfort en luxe centraal staan

Met een woonoppervlakte van circa 205 m² en een perceel van maar liefst 470 m² biedt deze villa volop leefruimte voor het hele gezin. De woning heeft een moderne uitstraling met hoogwaardige materialen en een eigentijdse afwerking. Dankzij de royale leefruimtes, de praktische indeling en het hoge afwerkingsniveau is dit een ideale gezinswoning waar comfort en luxe centraal staan

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 03



Type

vrijstaande woning



Bouwjaar

2022



Woonoppervlakte

205 m²



Perceeloppervlakte

470 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

A+++

Extra

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 1.450.000 k.k.

Aan de geliefde Margrietlaan in Vught-Noord staat deze moderne en uitstekend afgewerkte vrijstaande villa uit 2022. De woning combineert luxe, ruimte en duurzaamheid op een prachtige manier en beschikt onder andere over energielabel A+++, 28 zonnepanelen en warmtepomp, een royale woonkamer ensuite, een ruime woonkeuken en een aangebouwde garage, die als multifunctionele ruimte kan worden gebruikt, met overkapping voor het plaatsen van fietsen. De fraai aangelegde tuin rondom biedt volop privacy en meerdere sfeervolle zitplekken om op ieder moment van de dag van de zon of schaduw te genieten. Daarnaast zijn er diverse zitplekken in de tuin waaronder in de fijne overkapping.



Via de overkapping bij de voordeur sta je altijd comfortabel droog voordat je de woning betreedt. Vanuit hier kom je binnen in de ruime ontvangsthal met garderobe, meterkast, modern toilet en een fraaie houten trap naar de eerste verdieping. De stijlvolle zwarte houten deur geeft toegang tot de royale woonkamer en zorgt direct voor een luxe en eigentijdse uitstraling.

De royale leefruimte biedt volop ruimte waar je met het hele gezin heerlijk kunt ontspannen en samenkomen. De ruimte is afgewerkt met een moderne pvc-vloer met vloerverwarming over de gehele begane grond. Dankzij de grote raampartijen en openslaande tuindeuren geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht en een fijne verbinding met buiten.







Via fraaie zwarte houten deuren bereik je de royale keuken (2022), een absolute eyecatcher van de woning. De moderne keuken is uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van witte matte keukenkasten, warme houtaccenten en een luxe marmerlook werkblad. Het ruime kookeiland vormt het centrale middelpunt van de ruimte en biedt niet alleen volop werk- en bergruimte, maar beschikt tevens over een gezellig barretje waar je heerlijk kunt ontbijten, borrelen of gezellig kunt aanschuiven tijdens het koken.

De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging, een stoomoven, ingebouwde oven-/magnetroncombinatie, vaatwasser en een Quooker. De moderne zwarte kraan en zwarte spoelbak geven het geheel een luxe en eigentijdse uitstraling. Daarnaast zorgen de ingebouwde spotverlichting, de stijlvolle wandafwerking en de maatwerk kastenwand voor een strak en exclusief geheel.

Direct aansluitend aan de keuken bevindt zich de royale eethoek, waar voldoende ruimte is voor een grote eettafel om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet deze ruimte van veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Hierdoor lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.

Vanuit de keuken is daarnaast de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van extra garderoberuimte en toegang tot zowel de tuin als de aangebouwde garage.



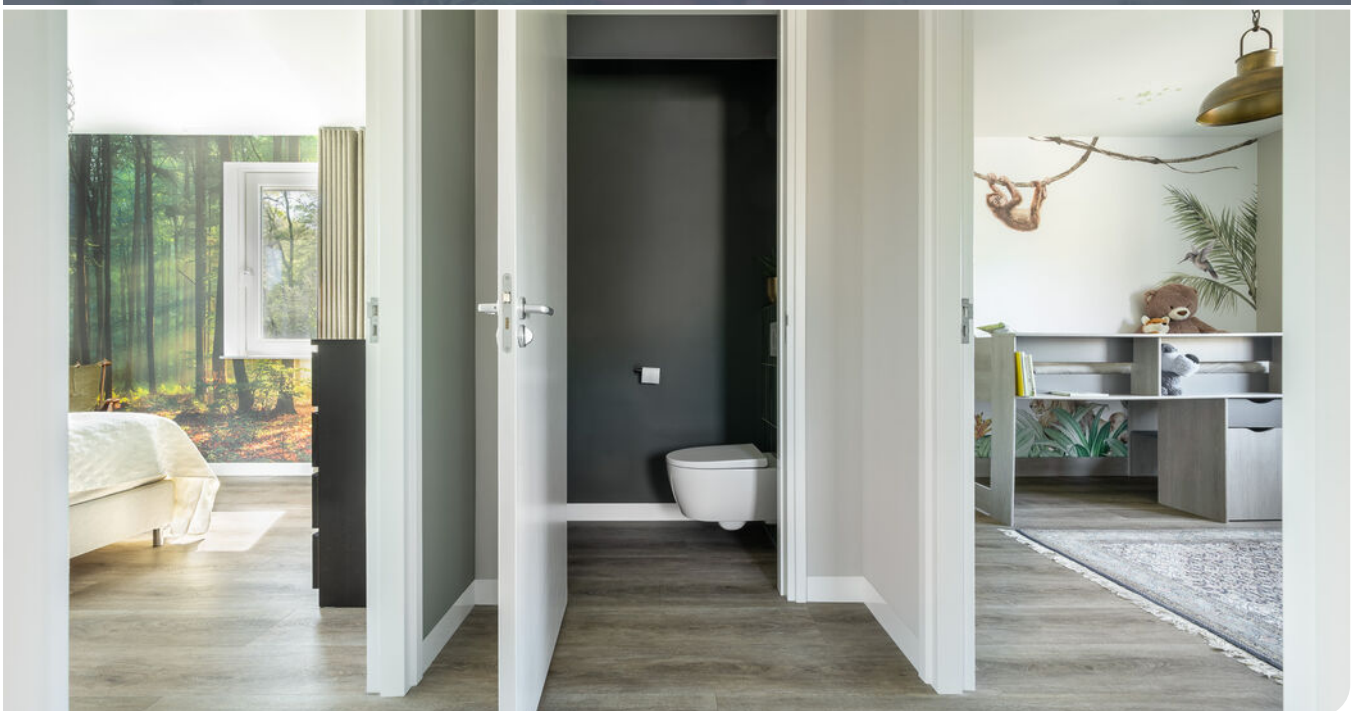






Via de fraaie houten trap bereik je de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers, de luxe badkamer en een separate toiletruimte. De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne pvc-vloer in combinatie met comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een warme en rustige uitstraling.

De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en heeft een oppervlakte van circa 19 m². Dankzij de grote raampartijen geniet deze kamer van veel natuurlijk licht en een prettige sfeer. De twee overige slaapkamers zijn eveneens ruim opgezet en ideaal in te richten als kinder-, werk- of logeerkamer. Daarnaast beschikken twee slaapkamers over praktische ingebouwde kasten, waardoor er volop opbergruimte aanwezig is en de kamers optimaal benut kunnen worden.

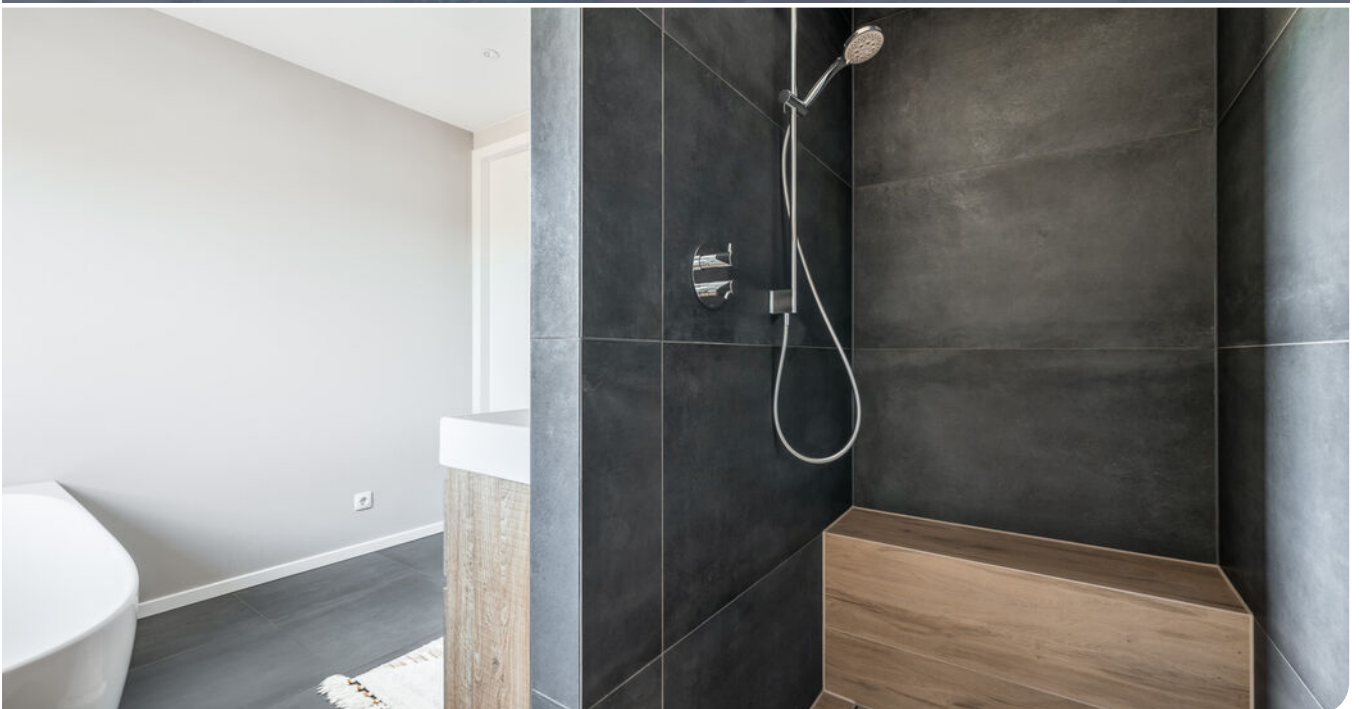






De moderne badkamer (2022) straalt luxe en comfort uit en is uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van natuurlijke materialen en donkere accenten. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met donkergrijze wand- en houtlook tegels, een comfortabel ligbad en een modern dubbel wastafelmeubel met houten afwerking en strakke waskom met donkergrijze vloertegels. De grote spiegel en het aanwezige raam zorgen voor een ruimtelijk gevoel en veel natuurlijke lichtinval. Dankzij de rustige kleurstelling en hoogwaardige afwerking heeft de badkamer een echte wellness-uitstraling waar je heerlijk kunt ontspannen.

Daarnaast beschikt de verdieping over een separate toiletruimte.





Via een vaste houten trap bereik je de tweede verdieping. Deze verrassend ruime verdieping is momenteel ingericht als kantoor- en logeerruimte en biedt volop mogelijkheden voor verschillende doeleinden. Dankzij het aanwezige dakraam beschikt de verdieping over veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een prettige en open sfeer.

Tevens bevindt zich op deze verdieping de aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Op de tweede verdieping kan eenvoudig een tweede badkamer worden bijgeplaatst.



De fraai aangelegde tuin ligt rondom de woning en biedt volop privacy, rust, meerdere sfeervolle zitplekken en een overkapping om op ieder moment van de dag van de zon of schaduw te genieten. Dankzij de royale opzet en de groene beplanting heeft de tuin een luxe en verzorgde uitstraling die perfect aansluit bij de stijl van de woning. Daarnaast biedt de tuin volop ruimte voor kinderen om heerlijk buiten te spelen op het gazon of rondom de verschillende terrassen.

De tuin is ontworpen door tuinarchitect Anne Laansma, winnaar van de Nationale Tuinenprijs 2021 voor de best ontworpen en aangelegde particuliere tuin van Nederland. Dit hoogwaardige ontwerp en de zorgvuldige aanleg dragen bij aan de exclusieve uitstraling en beleving van het buitenleven rondom de woning. Grenzend aan de woning bevindt zich een ruim terras met voldoende plaats voor een grote eettafel, ideaal om uitgebreid buiten te dineren of gezellig samen te komen met familie en vrienden. Ook is er een sfeervolle houten overkapping gerealiseerd waar je beschut kunt genieten van lange zomeravonden. Deze overkapping is royaal van formaat en vormt een heerlijke extra buitenkamer met volop ruimte voor een comfortabele loungehoek.

Naast de aangebouwde garage bevindt zich een tweede ruime overkapping (ca. 3.44 m x 3.92 m), ideaal voor het stallen van fietsen en het creëren van extra praktische bergruimte. De aangebouwde garage beschikt bovendien over praktische inbouwkasten, waardoor er volop opbergruimte aanwezig is. Ook is hier de moderne full electric Mitsubishi luchtwarmtepompinstallatie geplaatst uit 2022. Zowel de binnen- als buitenunit zijn van het merk Ecodan, wat bijdraagt aan het duurzame en energiezuinige karakter van de woning en de ventilatie-uit bevindt zich hier. Tevens beschikt de tuin over een separate berging en een handige achterom. De tuin is bovendien voorzien van een automatische sproei-installatie, waardoor het groen eenvoudig onderhouden kan worden en de tuin het hele jaar door verzorgd oogt. Dankzij de combinatie van meerdere terrassen, groenvoorzieningen en overkappingen is dit een heerlijke buitenruimte waar ontspanning, comfort en buitenleven centraal staan.





De woning is gelegen in het populaire en ruim opgezette Vught-Noord, een jonge villawijk met veel groen, brede lanen en een rustige, kindvriendelijke sfeer. De wijk kenmerkt zich door een fraaie architectuur met invloeden uit de jaren 30 en een prettige mix van jonge gezinnen en stellen. Bovendien bevindt de woning zich aan het einde van een doodlopende straat, waardoor er uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer en extra rust. Dankzij de autoluwe opzet, diverse speelvoorzieningen en het vele openbaar groen is dit een ideale woonomgeving voor gezinnen.

Op korte afstand bevinden zich basisscholen, sportverenigingen, het NS-station van Vught en het gezellige centrum met diverse winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. Ook natuurliefhebbers zitten hier uitstekend: de Vughtse Heide ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of sporten in het groen. Bovendien bereik je via de nabijgelegen uitvalswegen binnen circa 10 minuten het centrum van 's-Hertogenbosch.

Een absolute meerwaarde voor de wijk is het nabijgelegen Loyolapark, een prachtig aangelegd park waar buurtbewoners samenkomen en kinderen heerlijk kunnen spelen. De wijk staat bekend om haar gemoedelijke sfeer, betrokken bewoners en diverse buurtactiviteiten. Hier woon je rustig en comfortabel, met alle voorzieningen binnen handbereik.





In de omgeving van de Margrietlaan vinden momenteel werkzaamheden plaats in het kader van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) Den Bosch – Vught. Vanwege de aanleg van het verdiepte spoor zijn tijdelijke sporen aangelegd. Dit grootschalige project is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en doorstroming in Vught. In de toekomstige situatie komt het spoor deels verdiept te liggen en verdwijnen diverse spoorwegovergangen, wat zorgt voor een rustigere en veiligere woonomgeving. Daarnaast worden maatregelen genomen om geluid en trillingen zoveel mogelijk te beperken tijdens de bouw.

De sloot en groene buffer in de omgeving blijven daarbij grotendeels behouden. In de eindsituatie komen de buitenste sporen verder van de woningen af te liggen dankzij de nieuwe verdiepte ligging. Meer informatie over het project en de toekomstige situatie is terug te vinden via ProRail: PHS Den Bosch – Vught plannen bekijken. Naast de woning bevindt zich nog een bouwkegel. Deze toekomstige woning (reeds vergund) vormt tevens een extra buffer tussen de woning en het spoor, wat bijdraagt aan de privacy en ruimtelijke opzet van de omgeving. De tekeningen van dit bouwplan zijn via ons kantoor beschikbaar.

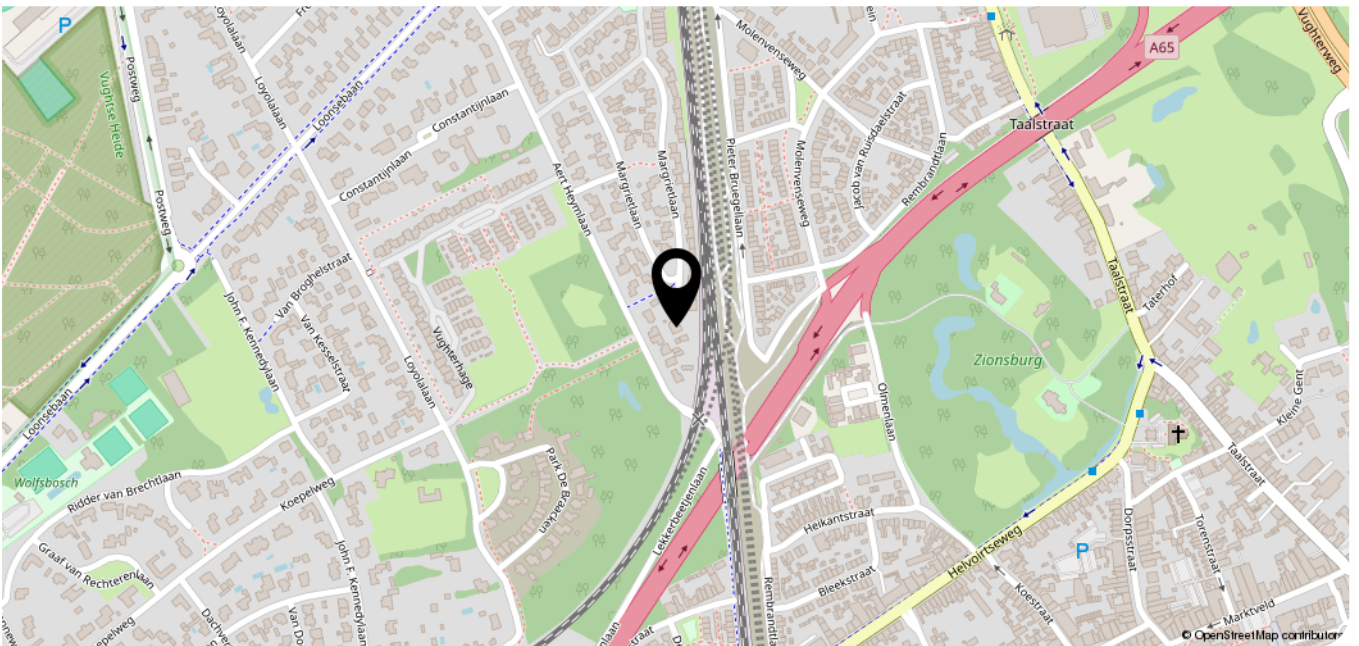
Bijzonderheden

- De woning beschikt over houten Meranti kozijnen met HR++ glas;
- Badkamer is geplaatst in 2022;
- Keuken is geplaatst in 2022;
- De woning beschikt over een full electric Mitsubishi luchtwarmtepomp (2022) installatie met vloerverwarming met een binnen en buitenunit van Ecodan;
- De woning beschikt over 28 zonnepanelen;
- De woning beschikt over screens, welke stormvast tot zeer zware storm (11 Bft);
- De woning beschikt over een energielabel A+++.





Locatie
Margrietlaan 19, Vught





Begane Grond

6.91 m



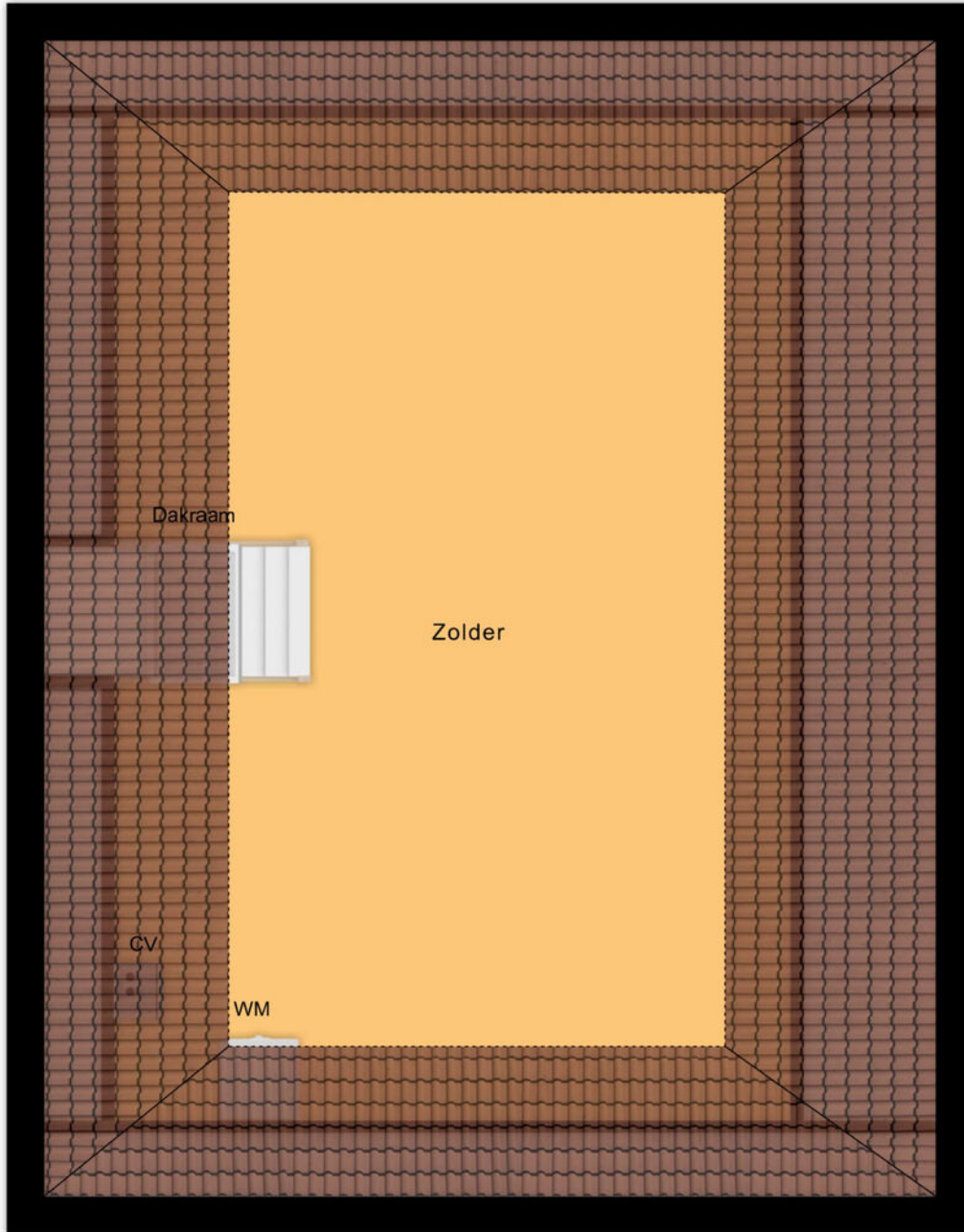
3.38 m 3.53 m

5.95 m

1e Verdieping

5.33 m

28 m

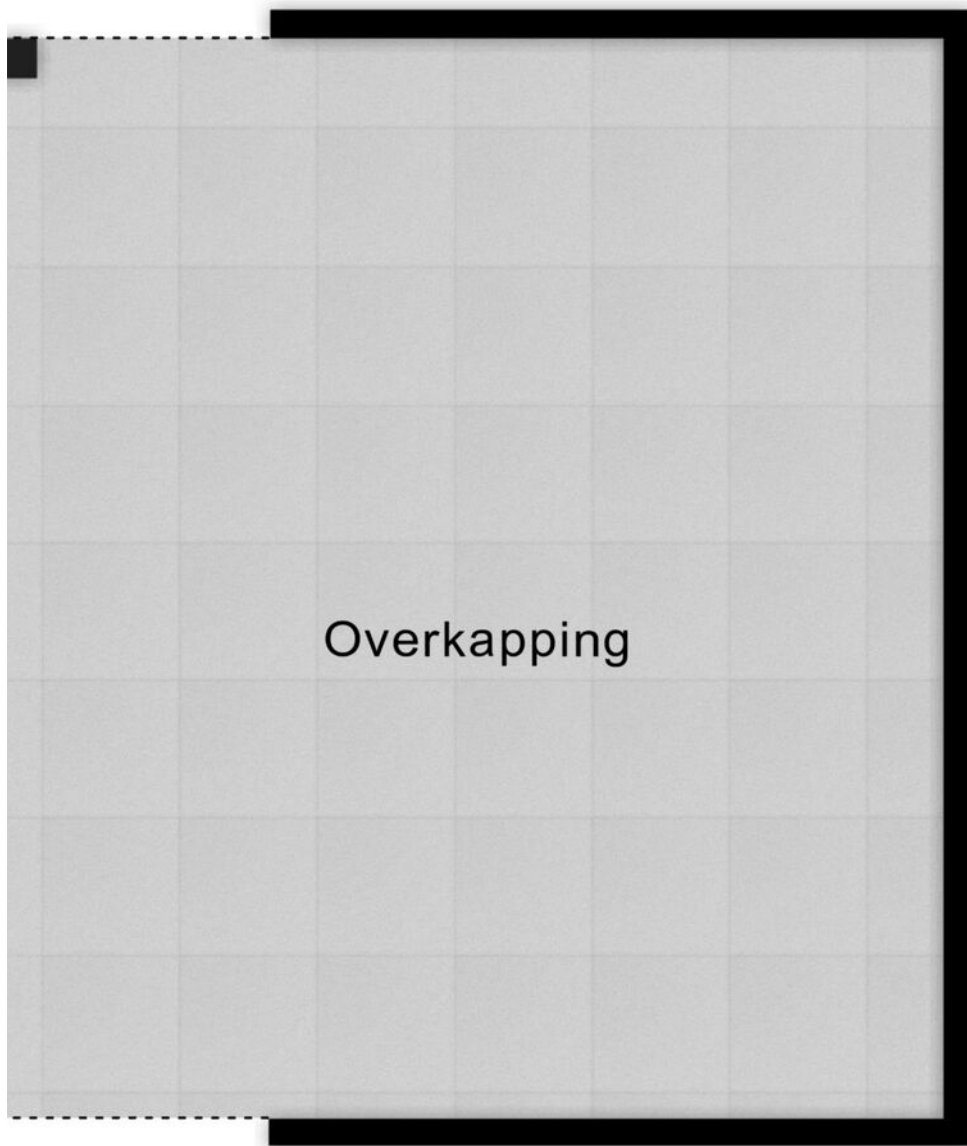


7.90

3.91 m

2e Verdieping

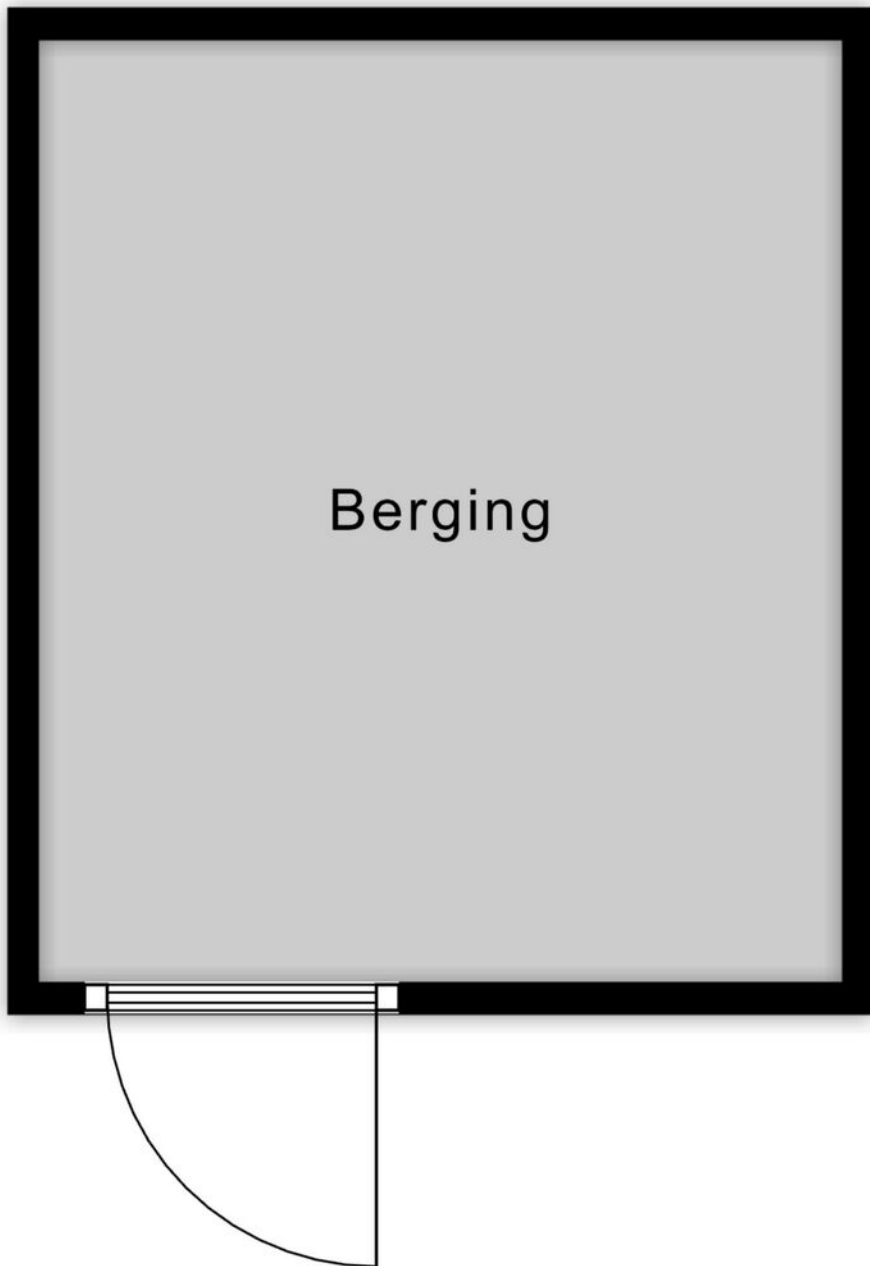
← 3.44 m →



↑
3.92 r
↓

Overkapping

← 2.51 m →



Berging


↑
2.85 m
↓

Berging



Begane Grond Tuin



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vught Sectie L Perceel 4430</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 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.

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

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 vught@amb-makelaars.nl of telefonisch **073 - 711 37 03**.



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

St.-Elisabethstraat 48
Marijkestraat 9
Onderwijsboulevard 500
Grotestraat 208
Plein 27

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

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

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



Jeroen van Haaren
Register Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Amber Pool
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Daphne Nieuwenhuizen
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker

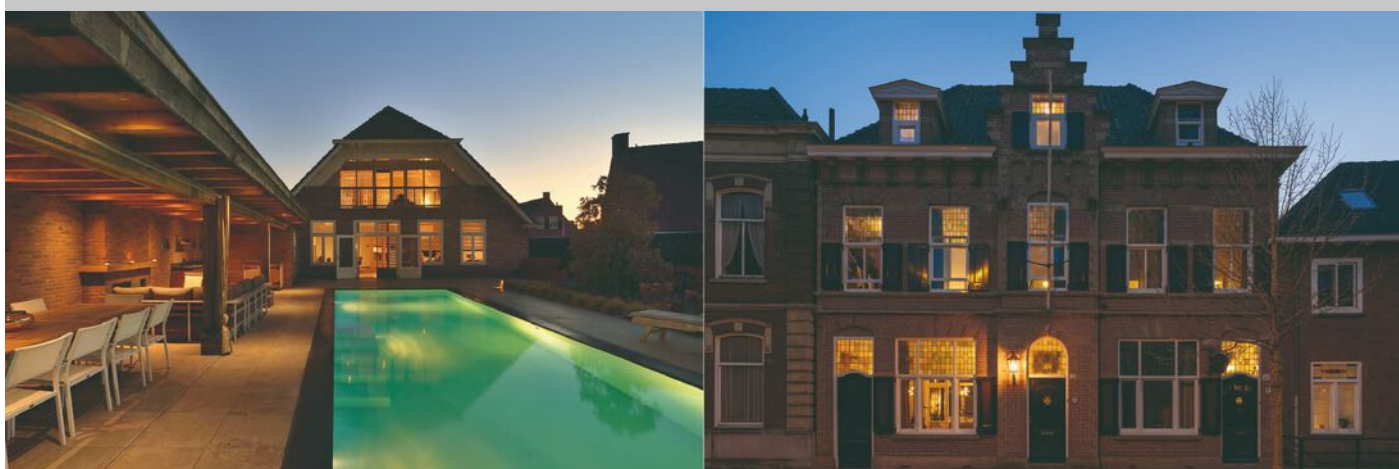


Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken

AMB
makelaars



QUALIS, EEN EXCLUSIEF LABEL VOOR
verkoop en aankoop van villa's en landhuizen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

