

(t)HUIS

St.-Lambertusstraat 70

Cromvoirt



*Schitterend wonen aan de rand van de
Loonse en Drunense Duinen!*



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

St.-Lambertusstraat 70, Cromvoirt

Schitterend wonen aan de rand van de Loonse en Drunense Duinen met eigen weilanden, schuren en volledig gelijkvloerse bungalowwoning.

Aan de rand van het prachtige natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen, op een unieke en landelijke locatie in Cromvoirt, bevindt zich deze bijzondere jaren '30 woning met moderne, gelijkvloerse bungalowaanbouw, gelegen op een riant perceel van maar liefst circa 4,7 hectare. Het geheel biedt een zeldzame combinatie van landelijk wonen met luxe, rust en natuur, en de mogelijkheid om hobbymatig paarden of kleinvee aan huis te houden.

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

1930



Woonoppervlakte

353 m²



Perceeloppervlakte

47650 m²



Slaapkamers

4



Energie label

A

Extra

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 1.895.000 k.k.

Oudbouw: het karaktervolle woonhuis

Het oorspronkelijke woonhuis vormt het sfeervolle hart van deze unieke woning. Hier bevindt zich de woonkeuken met hoge nok, originele balkenconstructie en een gezellige eethoek. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met inbouwapparatuur en biedt uitzicht op het erf. Vanuit de keuken leidt een authentieke "kerktrap" naar de verdieping, die momenteel in gebruik is als kinderkamer. Onder deze kinderkamer bevindt zich een verlaagde ruimte dat is ingericht als praktische werkkamer, koel, rustig en met volop karakter.



Nieuwbouw: de moderne bungalow

Het moderne woongedeelte is volledig gelijkvloers en ontworpen met aandacht voor licht, ruimte en comfort. Via een royale lichte hal met grote lichtstraat is het bungalowdeel toegankelijk. Hier bevindt zich ook het gastentoilet. De ruime woonkamer heeft een open, rustige sfeer en grenst direct aan een overdekt terras. Grote raampartijen bieden een fraai uitzicht op de tuin en het omliggende groen.

Aansluitend ligt de tuinkamer met sfeervolle haard, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht over de eigen gronden.























De ouderslaapkamer heeft directe toegang tot een royale badkamer met dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche en Finse sauna. Tevens is er de ruime berging/waskamer vanuit de badkamer bereikbaar. In de andere vleugel bevinden zich twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer met douche en wastafel en toilet.

Verder beschikt dit gedeelte over een grote atelier/hobbyruimte, met koelcel, aparte ingang en een separaat toilet,. Naast het atelier bevindt zich een zeer ruime carport, geschikt voor 2 auto's. En er is ook nog een extra berging bij de achteringang met plaats voor tuingereedschap en fietsen.





















De oorspronkelijke woning, gebouwd in de jaren '30, ademt nog volop karakter. In dit deel bevinden zich onder andere de sfeervolle woonkeuken met hoge nok en originele details. De woning is later uitgebreid met een modern, strak vormgegeven bungalowgedeelte, dat volledig gelijkvloers is en voorzien van een hoog afwerkingsniveau, veel licht, vloerverwarming, warmtepomp, zonneboiler met heatpipes en zonnepanelen. Een perfect geheel voor wie comfortabel en duurzaam wil wonen, met ruimte, vrijheid en directe verbinding met de natuur.

Het buitenterrein is ronduit indrukwekkend. Op het terrein liggen diverse terrassen, bloementuinen en een snoeptuin met fruit- en notenbomen. Verder is er een kas, een kikkerpoel, en meerdere weilanden voor paarden, schapen of koeien.

Op het terrein staan diverse bijgebouwen, waaronder een recent opnieuw opgebouwde Vlaamse schuur, een stal/schuur voor paarden of vee, en een werktuigenloods en een berging voor de fietsen.

Het geheel grenst aan het riviertje de Zandlei, waardoor het terrein een natuurlijke overgang vormt naar de aangrenzende natuur. Vanaf het erf loopt u of rijdt u met de paarden via een pad direct de Loonse en Drunense Duinen in, een droomlocatie voor natuurliefhebbers en paardenbezitters.

TECHNISCHE DETAILS & DUURZAAMHEID

De woning is met veel zorg en aandacht voor de toekomst gebouwd en uitgerust met hoogwaardige duurzame voorzieningen:

- Goed geïsoleerd (vloer, gevels, dak)
- Warmtepompinstallatie
- Zonneboiler met heatpipes
- Zonnepanelen voor een aanzienlijk deel van de elektriciteitsvoorziening
- Vloerverwarming in het grootste gedeelte van de bungalow
- Energiezuinig en toekomstbestendig wooncomfort











BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar originele woning: jaren '30, volledig gerenoveerd en gecombineerd met een moderne aanbouw
- Perceeloppervlakte: ca. 47.000 m²
- Combinatie van authentiek en modern wooncomfort
- Volledig gelijkvloerse bungalow met grote woonkamer, tuinkamer met haard en sauna
- Vier slaapkamers en twee badkamers
- Zitkuil met werkkamer
- Grote werkruimte/atelier en diverse bergingen
- Vlaamse schuur, stal, kas en weiland
- Directe toegang tot natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen
- Kikkerpoel, fruit- en notenbomen, bloementuin en groentekas
- Zeer geschikt voor het hobbymatig houden van paarden, schapen of koeien
- Warmtepomp, Heatpipesysteem gecombineerd met zonneboiler en zonnepanelen zorgen voor energiezuinig en duurzaam wonen.





Wonen op deze bijzondere plek is een voorrecht. Op loopafstand van Recreatieplas De IJzeren Man, op fietsafstand van de Loonse en Drunense Duinen. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch, het NS-station Den Bosch en het Jeroen Bosch Ziekenhuis binnen 25 minuten fietsen bereikbaar zijn. In Cromvoirt is een basisschool aanwezig en twee kinderdagverblijven op loopafstand, terwijl middelbaar onderwijs in Vught zich op fietsafstand bevindt.

De combinatie van een sfeervol jaren '30 woonhuis, moderne bungalowuitbouw en uitgestrekt eigen terrein met schuren, dierenverblijven en directe toegang tot het bos maakt dit object werkelijk uniek in zijn soort.

Een rondleiding over het terrein en door de woning laat pas echt zien hoeveel rust, ruimte en kwaliteit hier samenkomen.











































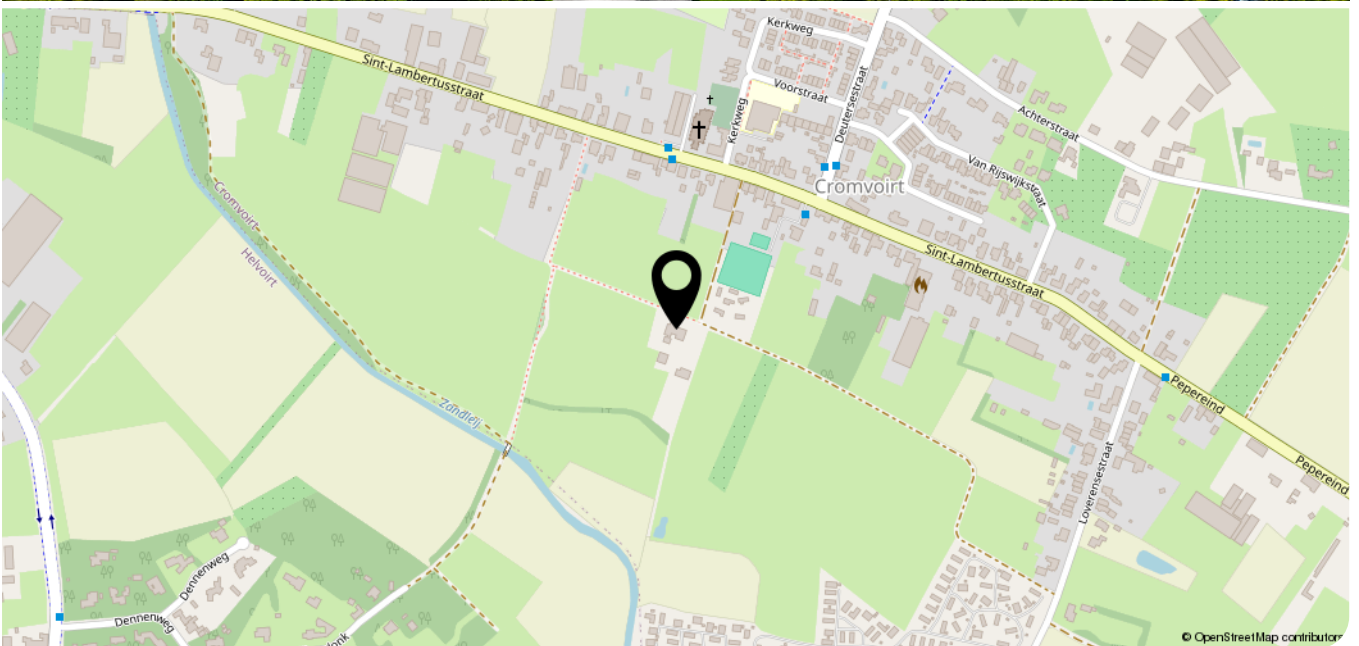






Locatie

St.-Lambertusstraat 70



1.67 m 3.37 m 3.36 m

2.90 m 4.20 m



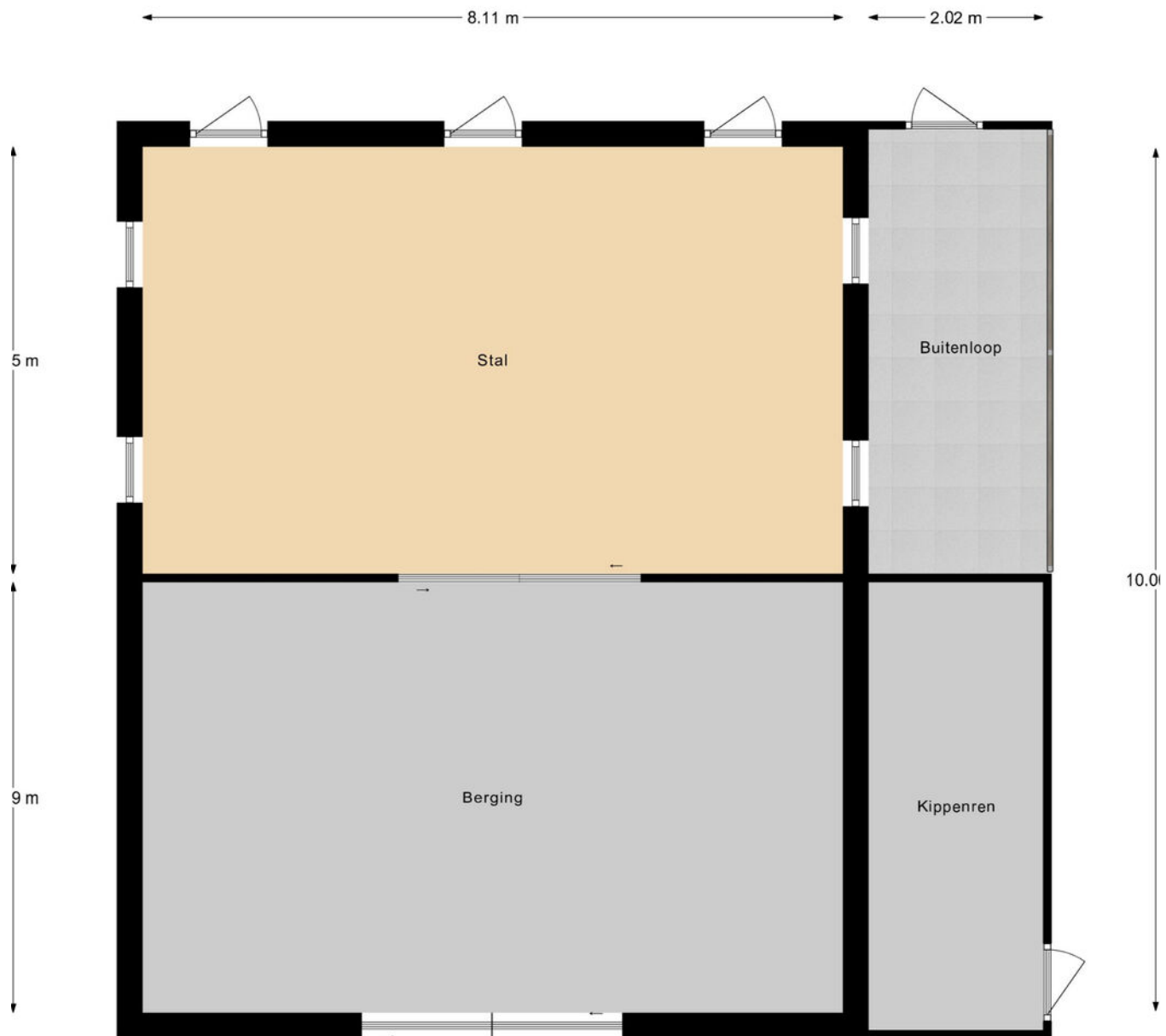
Begane Grond

Aan deze maatschikking kunnen geen rechten worden ontleend.



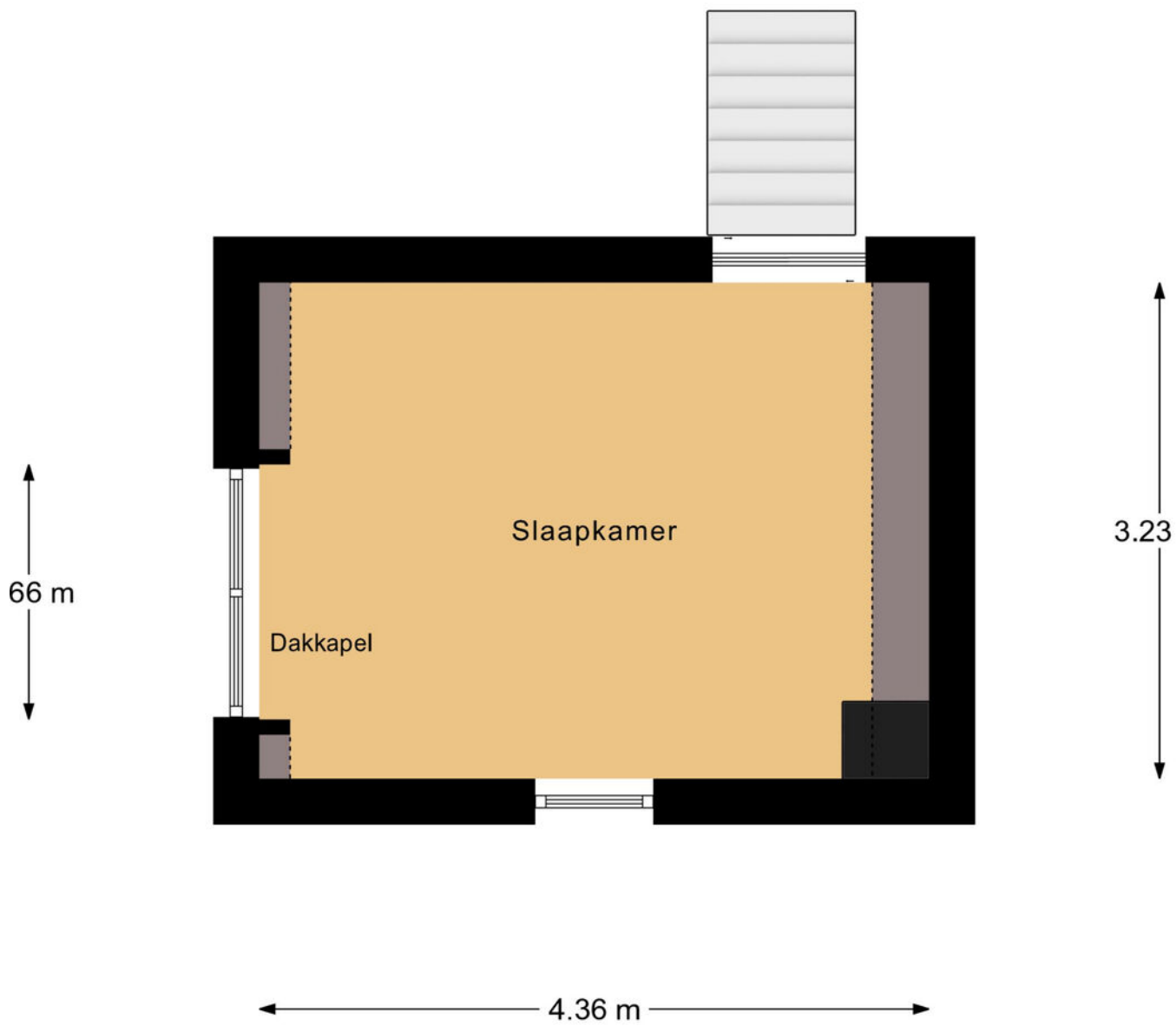
Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Schuur

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

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. 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 5223 DN 073 711 37 00
St.-Elisabethstraat 48 5261 VN 073 711 37 03
Grotestraat 208 5151 BR 0416 23 50 25
Marijkestraat 9 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

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

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

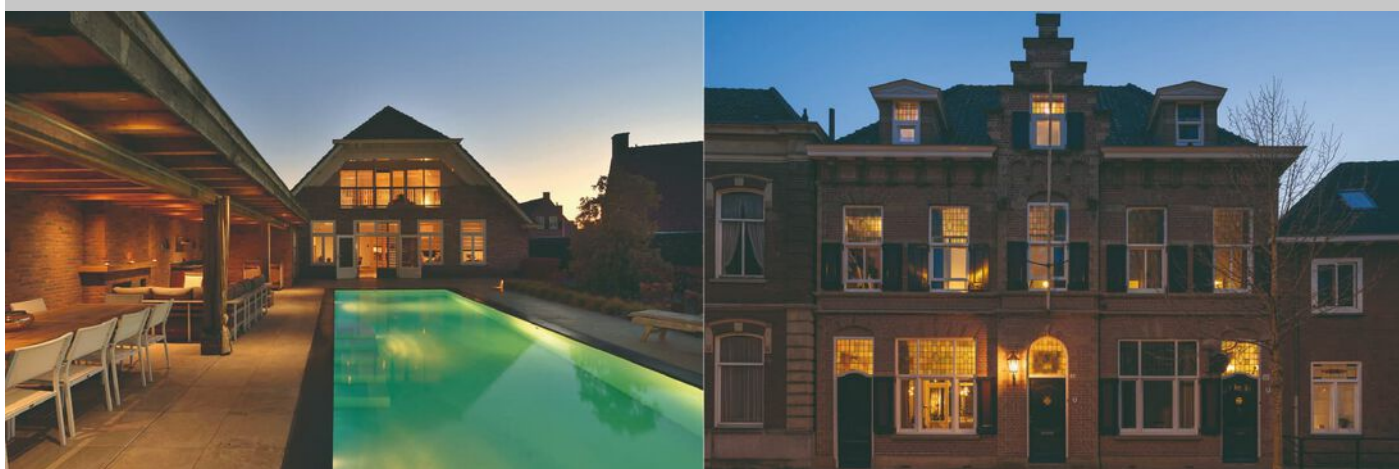
vught@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl
info@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars



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



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

