



BURO KUITEN

WONINGMAKELAARDIJ

0732200478

info@burokuiten.nl

www.burokuiten.nl



GANZERIKSINGEL 4

VUGHT

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
150 m²

PERCELOPPERVLAKTE
218 m²

INHOUD
525 m³

BOUWJAAR
1988

ENERGIELABEL
-

OMSCHRIJVING

Ruime twee-onder-een-kapwoning met praktijkruimte aan huis aan een groene singel in Vught Zuid (Vughtse Hoeve).

Aan de Ganzeriksingel 4 ligt deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met een prettige woonindeling, lichte leefruimtes, een fijne achtertuin en een multifunctionele praktijkruimte aan huis op nummer 4A. Een ideale woning voor wie wonen en werken wil combineren, behoefte heeft aan extra ruimte of een fijne plek zoekt voor bijvoorbeeld praktijk, kantoor, atelier of mantelzorgachtige invulling.

De woning beschikt over een ruime woonkamer, keuken, aanbouw met veel lichtinval, meerdere slaapkamers, badkamer, praktische berging en een fraai groene achtertuin. De praktijkruimte aan huis heeft een eigen karakter en biedt volop mogelijkheden voor zelfstandig gebruik naast de woonfunctie.

Met een woonoppervlakte van circa 150 m², een perceel van 218 m² en een inhoud van circa 525 m³ biedt deze woning veel leefruimte op een aantrekkelijke locatie in Vught.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim van opzet en geniet van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer is er een fraai uitzicht op het groene straatbeeld met bomen en water. De ruimte is prettig in te delen met een royale zithoek en biedt door de lengte van de woning een fijne, open woonbeleving.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. De keuken dateert oorspronkelijk uit circa 2006 en is in 2020 gemoderniseerd. De opstelling is praktisch en

voorzien van diverse inbouwapparatuur. Door de verbinding met de aanbouw ontstaat er een fijne leefruimte met zicht op en toegang tot de tuin.

De aanbouw aan de achterzijde is een heerlijke lichte ruimte met grote glaspartijen en openslaande deuren naar de achtertuin. Deze ruimte leent zich uitstekend als eetkamer, tuinkamer of extra zitruimte. De aanbouw is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Het behoort tot de mogelijkheden middels een (kleine) verbouwing om de praktijkruimte vanuit deze aanbouw toegankelijk te maken.

Praktijkruimte aan huis / Ganzeriksingel 4A

Een groot pluspunt van deze woning is de praktijkruimte aan huis. Deze ruimte is aan de zijkant van de woning gesitueerd en biedt volop gebruiksmogelijkheden. Denk aan een praktijkruimte, kantoor aan huis, behandelruimte, atelier of werkruimte.

De aanwezigheid van deze zelfstandige extra ruimte maakt de woning bijzonder geschikt voor ondernemers, zorgprofessionals of mensen die rustig vanuit huis willen werken zonder dat dit ten koste gaat van de woonruimte.

De praktijkruimte beschikt over een eigen cv-installatie, een Remeha Avanta uit 2021. Voor het woonhuis is een Remeha Tzerra Ace-matic aanwezig, geplaatst in 2025.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en beschikken over prettige lichtinval. Aan de voorzijde (master-bedroom) is er mooi zicht op het groen en de waterpartij.

De badkamer dateert uit circa 2006 en is uitgerust met douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er elektrische vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor extra comfort.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich extra slaap-, werk- of bergruimte. Door de kapvorm en dakramen is dit een praktische verdieping die op verschillende manieren kan worden gebruikt. Denk aan een extra slaapkamer, logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Tuin

De achtertuin is groen aangelegd en biedt veel privacy. Door de volwassen beplanting, hagen en verschillende zitplekken ontstaat een beschutte en rustige buitenruimte. Direct aan de woning bevindt zich de aanbouw met openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

Achter in de tuin bevindt zich een houten berging. Deze is ideaal voor fietsen, tuinspullen en opslag. De tuin is daarnaast via de zijkant/achterom praktisch bereikbaar.

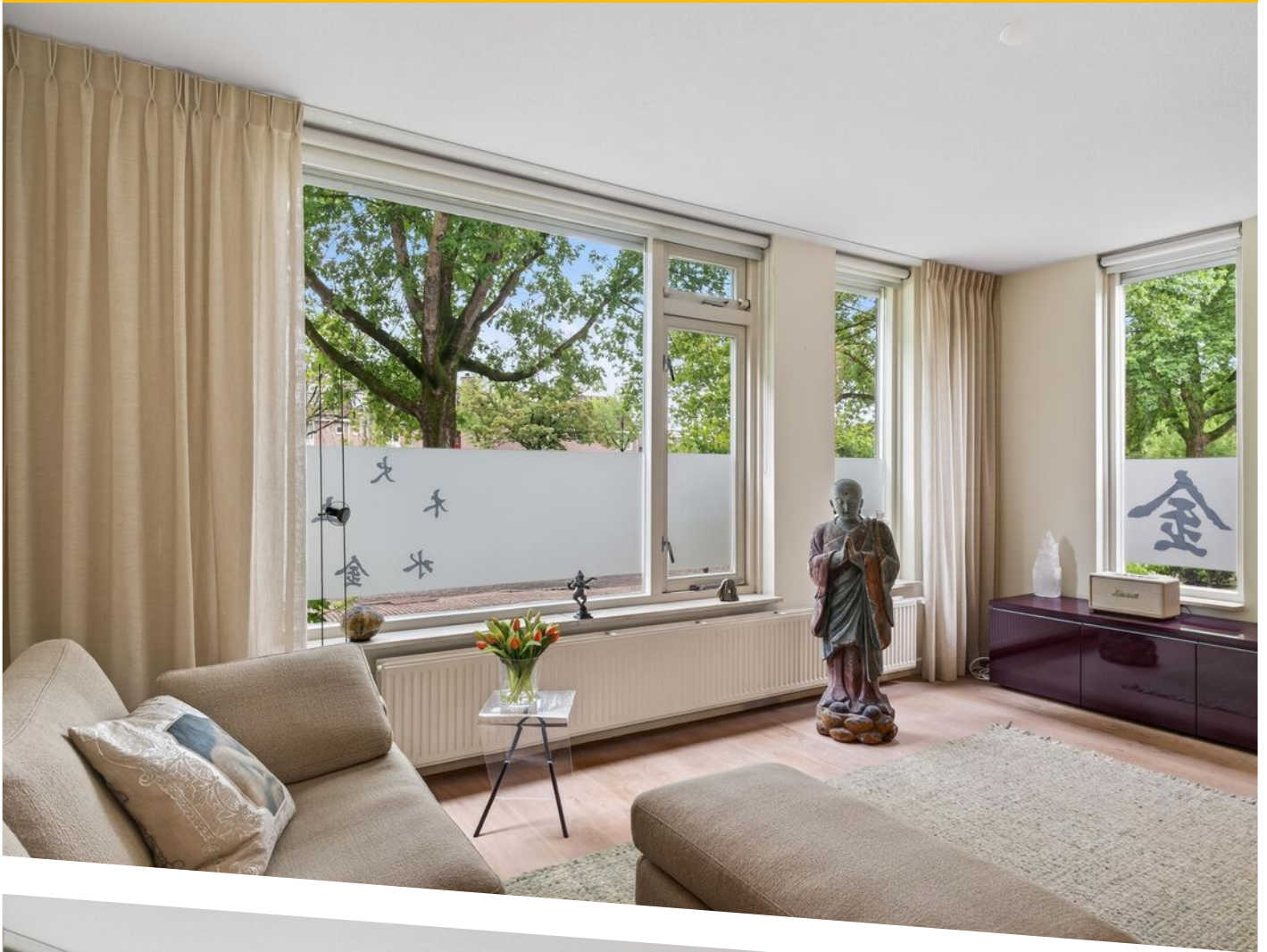
Bijzonderheden

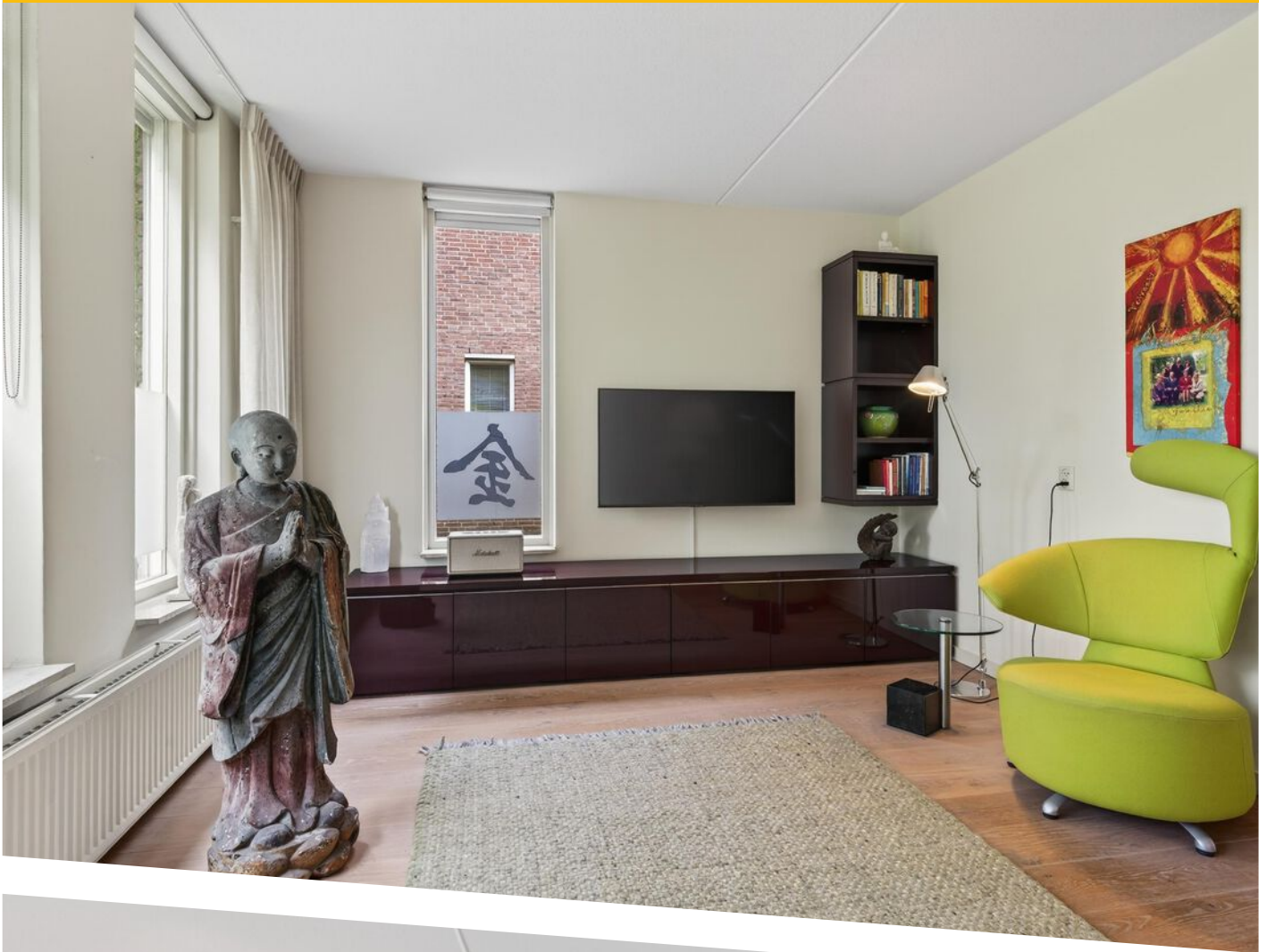
- Ruime twee-onder-een-kapwoning;
- Praktijkruimte aan huis op nummer 4A;
- Ideaal voor wonen en werken aan huis;
- Lichte woonkamer met zicht op groen en water;
- Keuken uit circa 2006, gemoderniseerd in 2020;
- Aanbouw met vloerverwarming;
- Badkamer uit circa 2006 met elektrische vloerverwarming in de badkamer;
- Meerdere slaapkamers waarvan 3 op de eerste verdieping en nog volop mogelijkheden op de zolderverdieping;
- Groene achtertuin met veel privacy;
- Houten berging aanwezig;
- Oplevering in overleg.

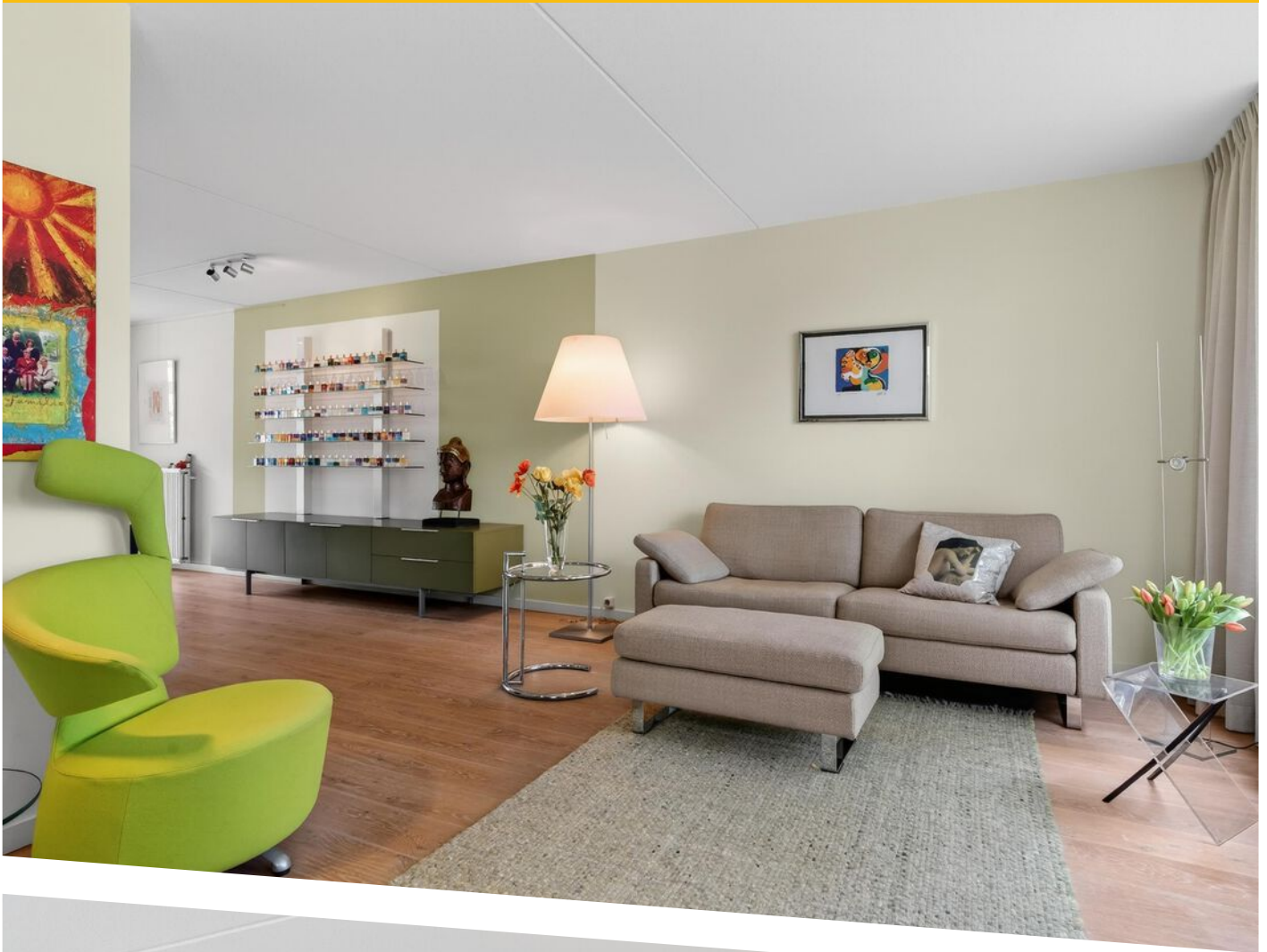
Een ruime en veelzijdige woning op een groene locatie in Vught. Dankzij de combinatie van een prettig woonhuis, praktijkruimte aan huis, lichte leefruimtes en een beschutte tuin biedt Ganzeriksingel 4 volop mogelijkheden voor comfortabel wonen én werken.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, ligging en mogelijkheden van deze bijzondere woning.

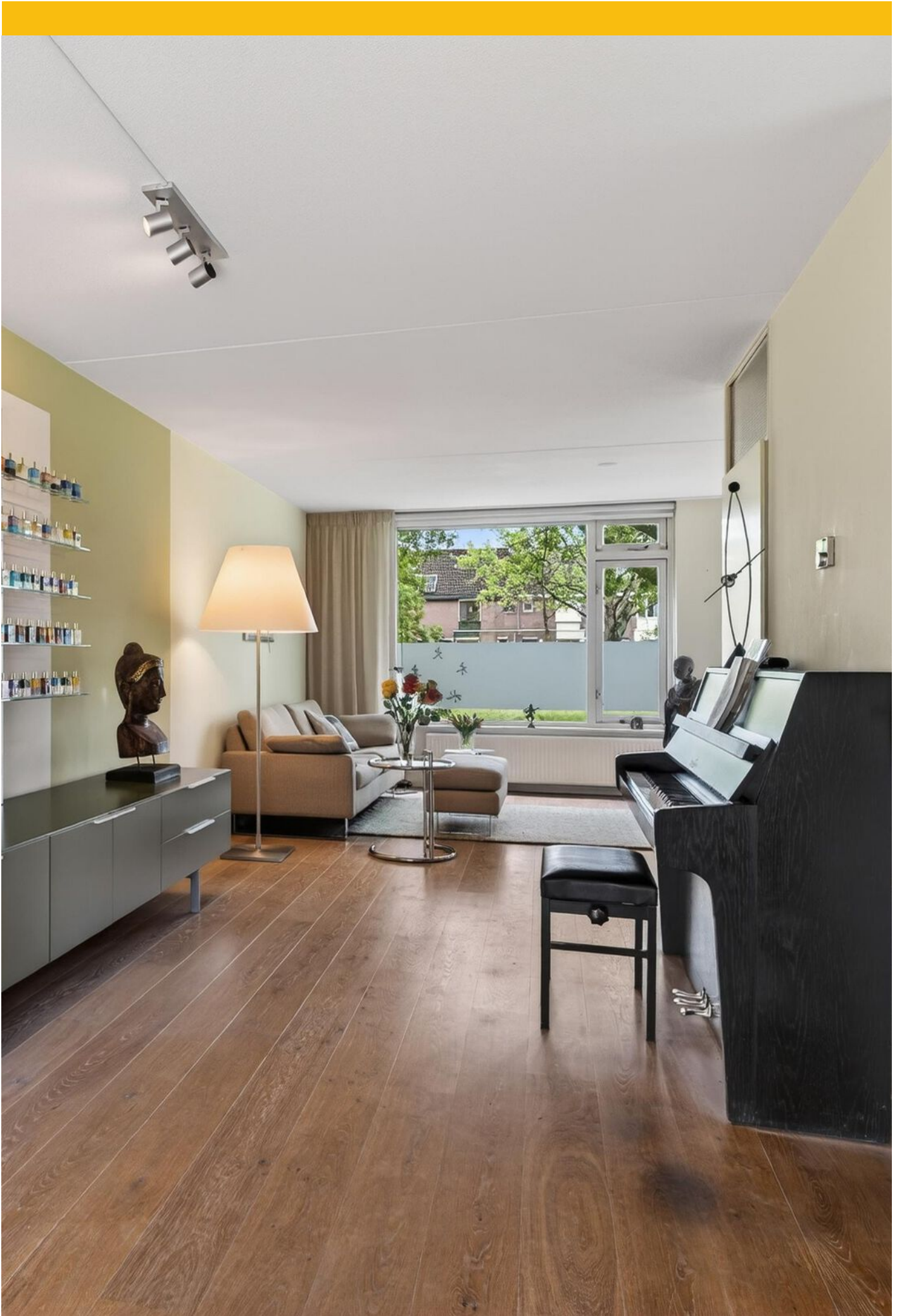
Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





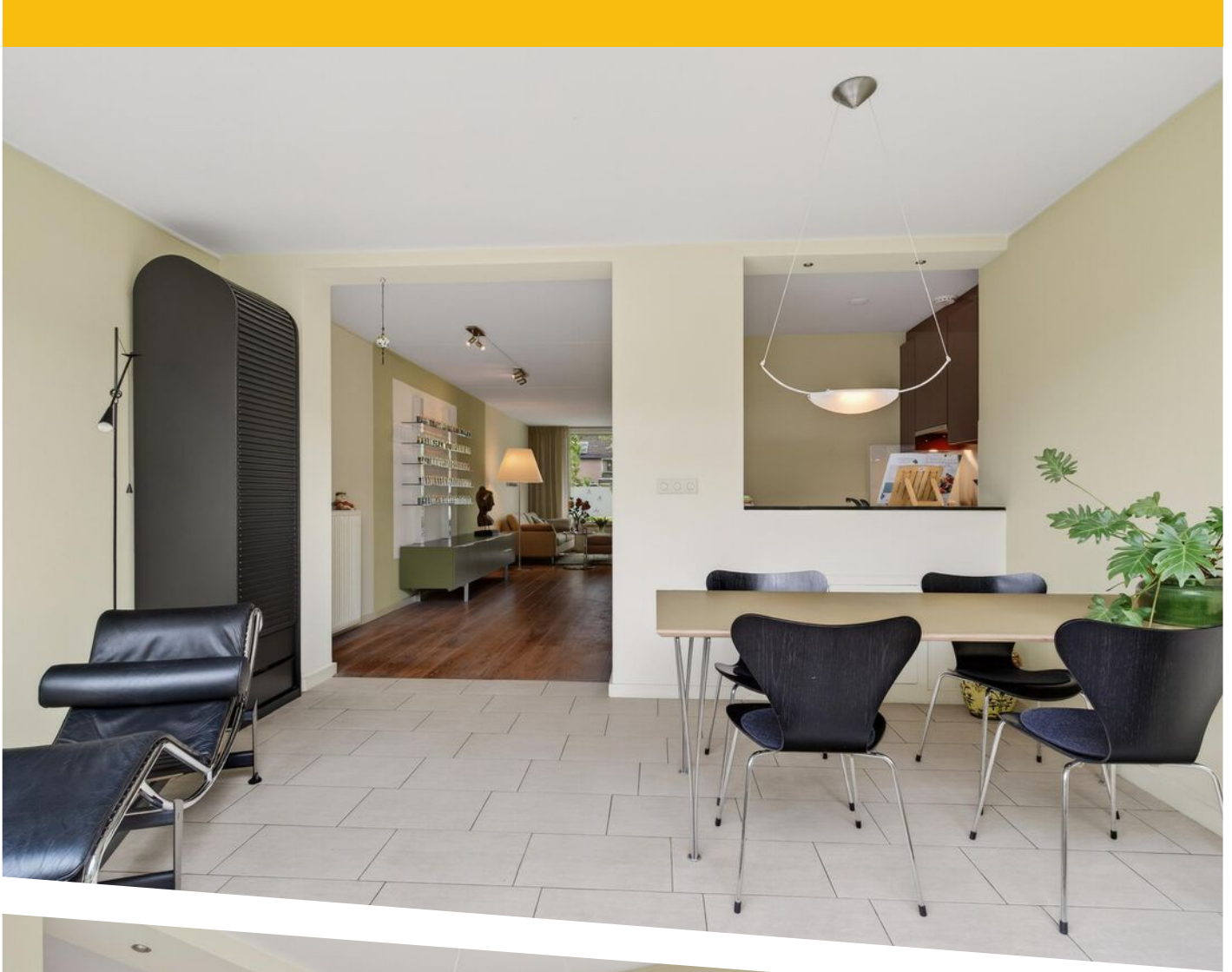


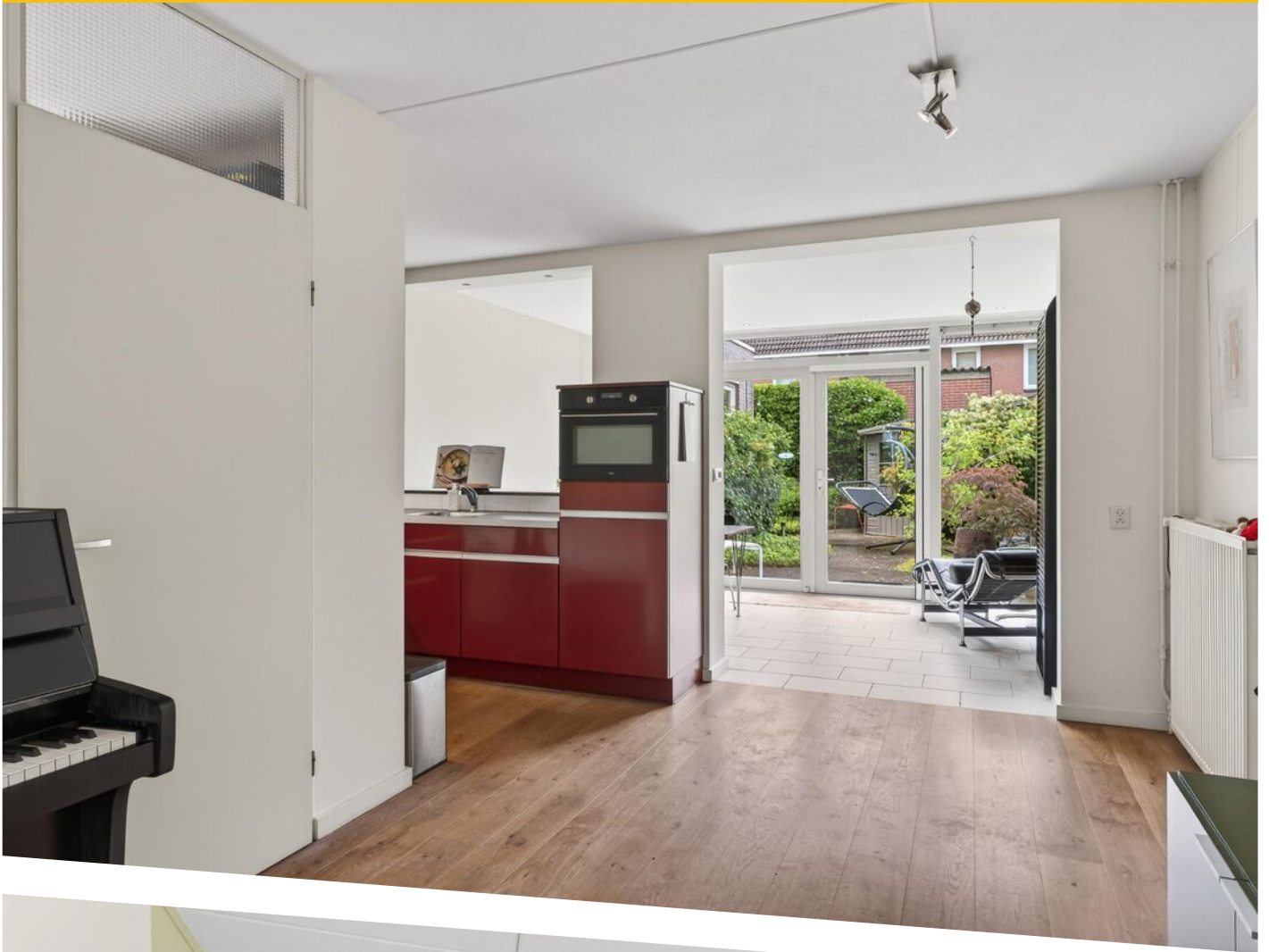
























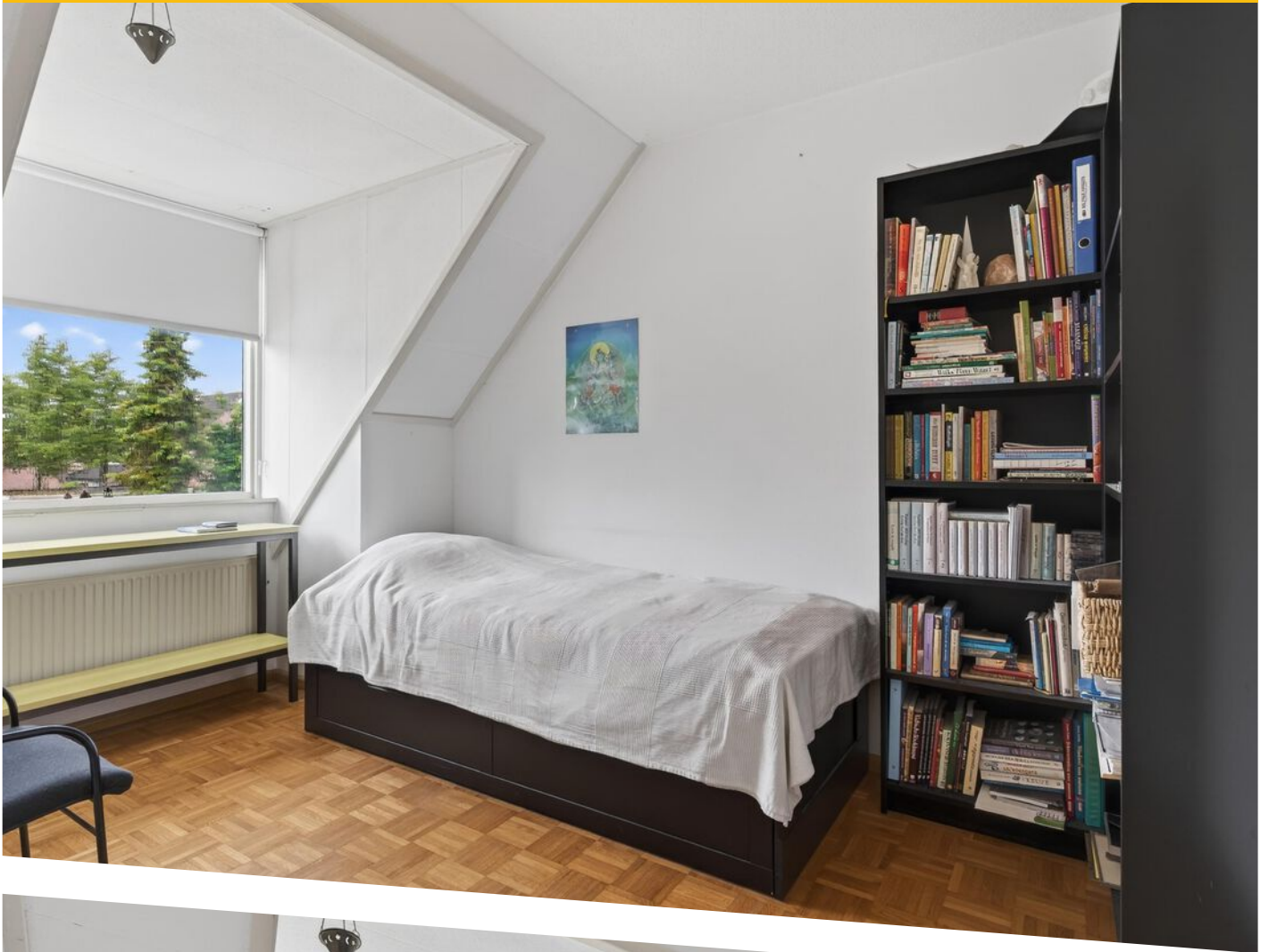












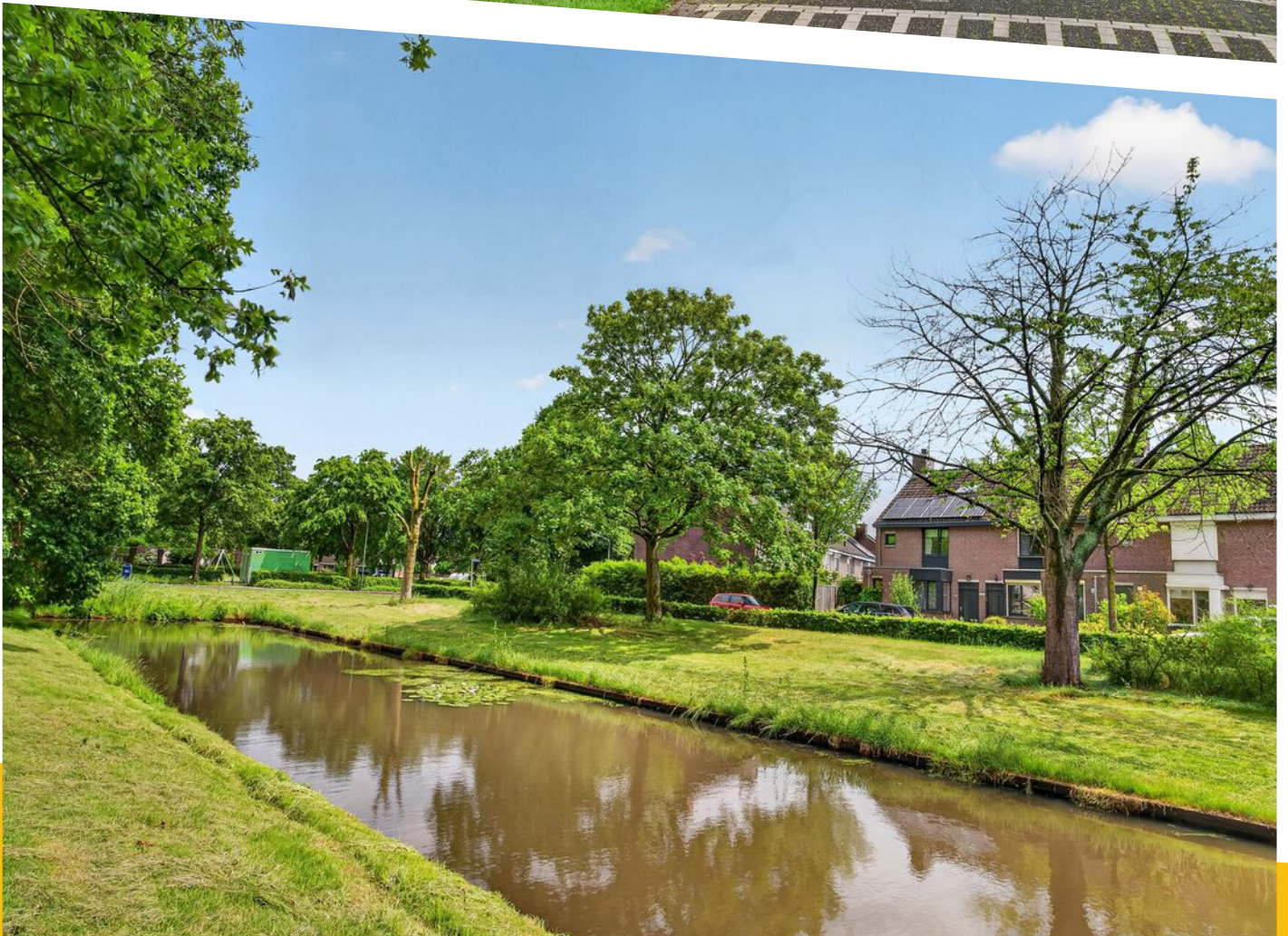
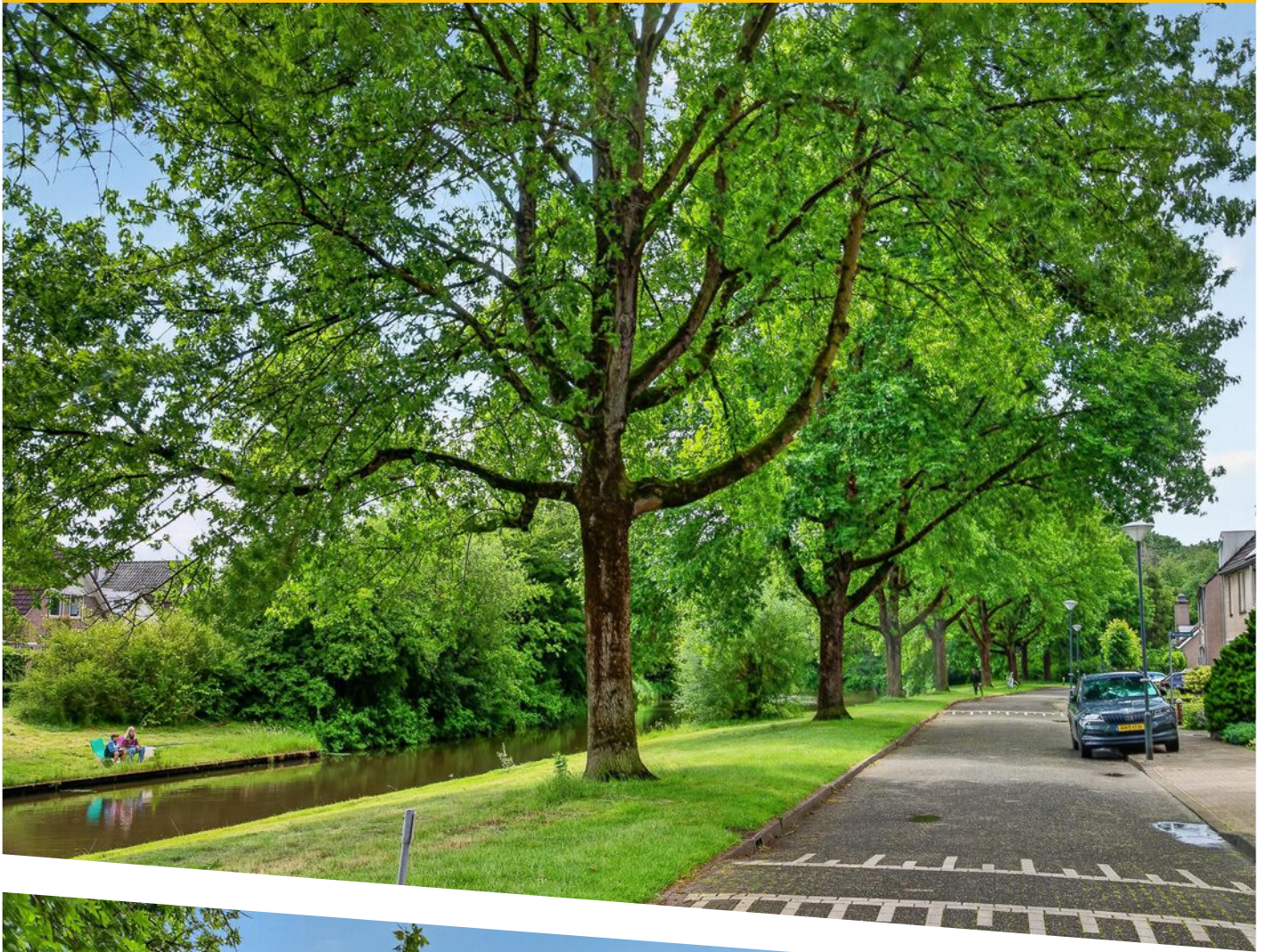
















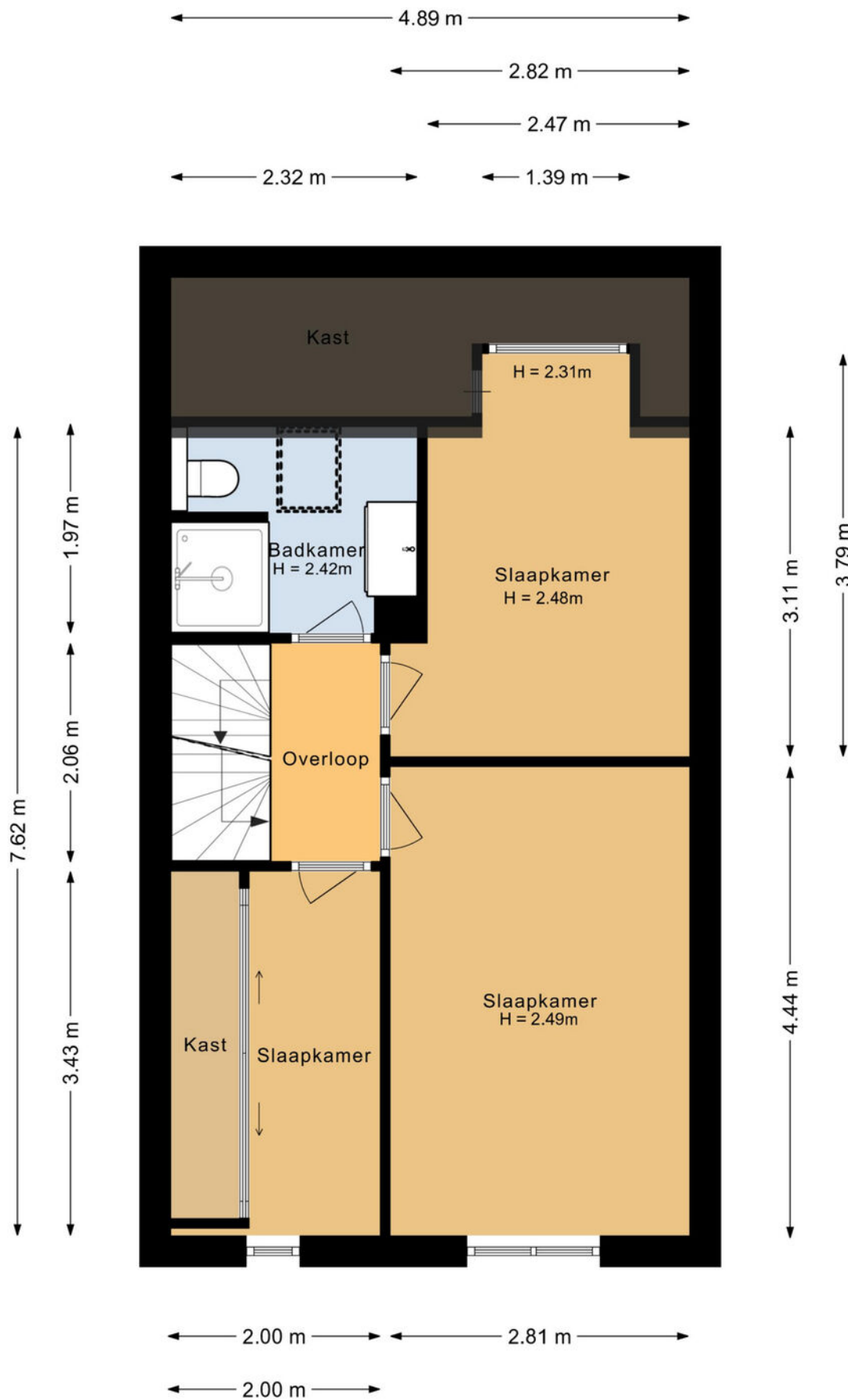








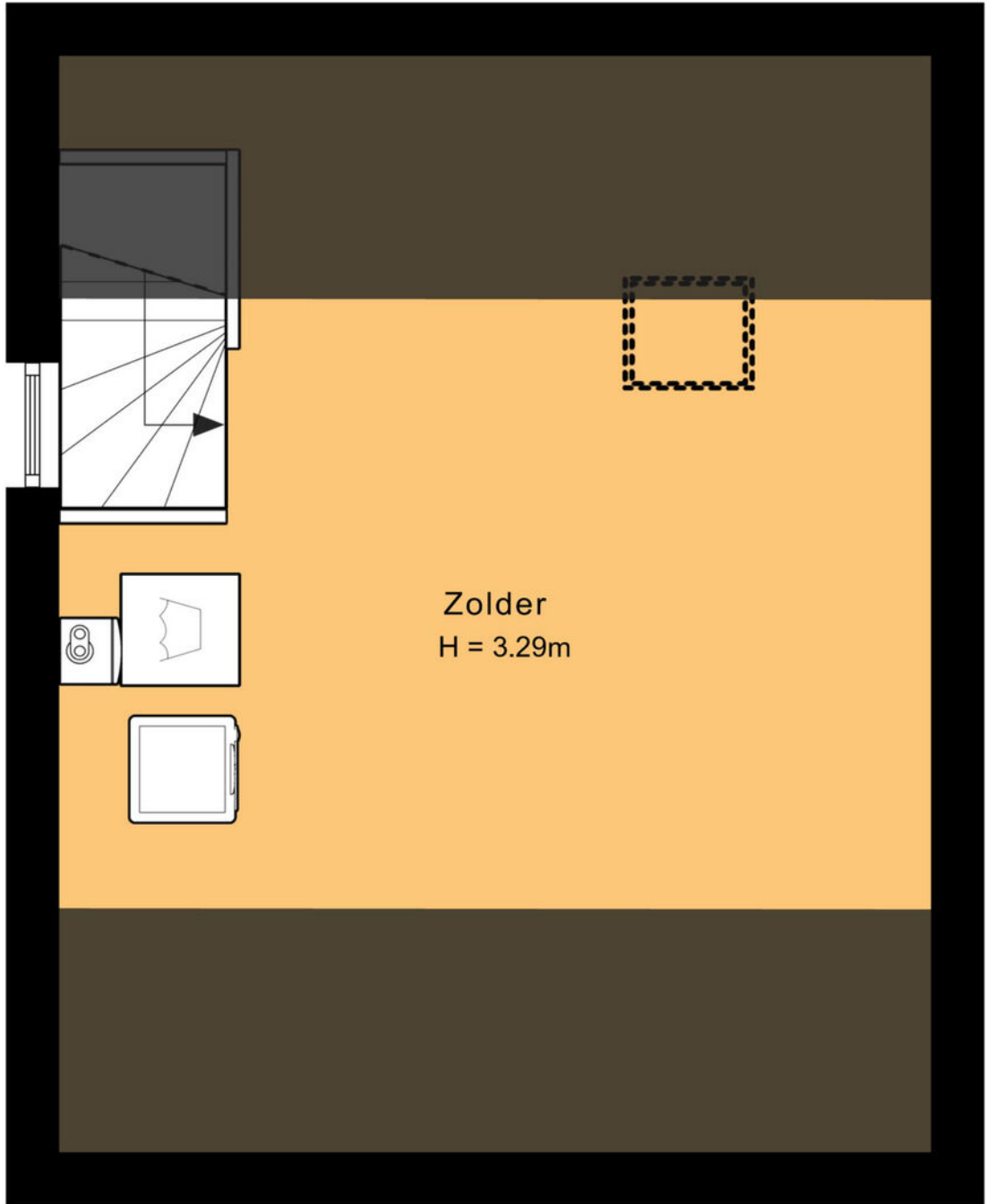
PLATTEGROND



PLATTEGROND

4.91 m

6.17 m



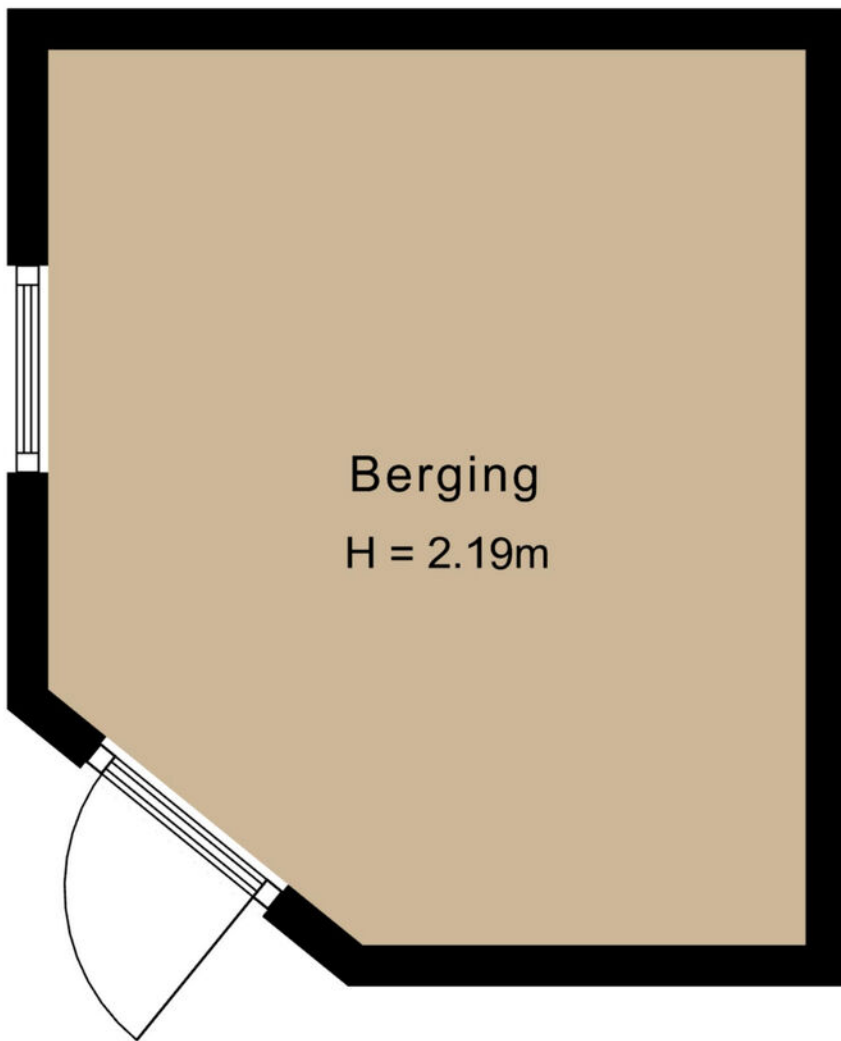
PLATTEGROND



PLATTEGROND

2.75 m

1.47 m




3.25 m

PLATTEGROND

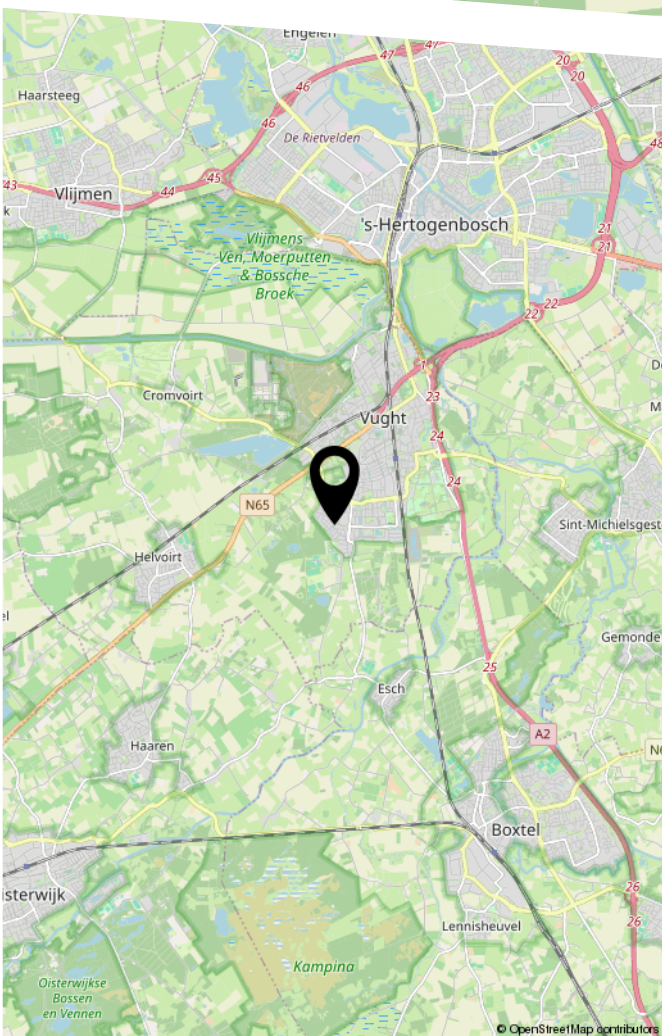
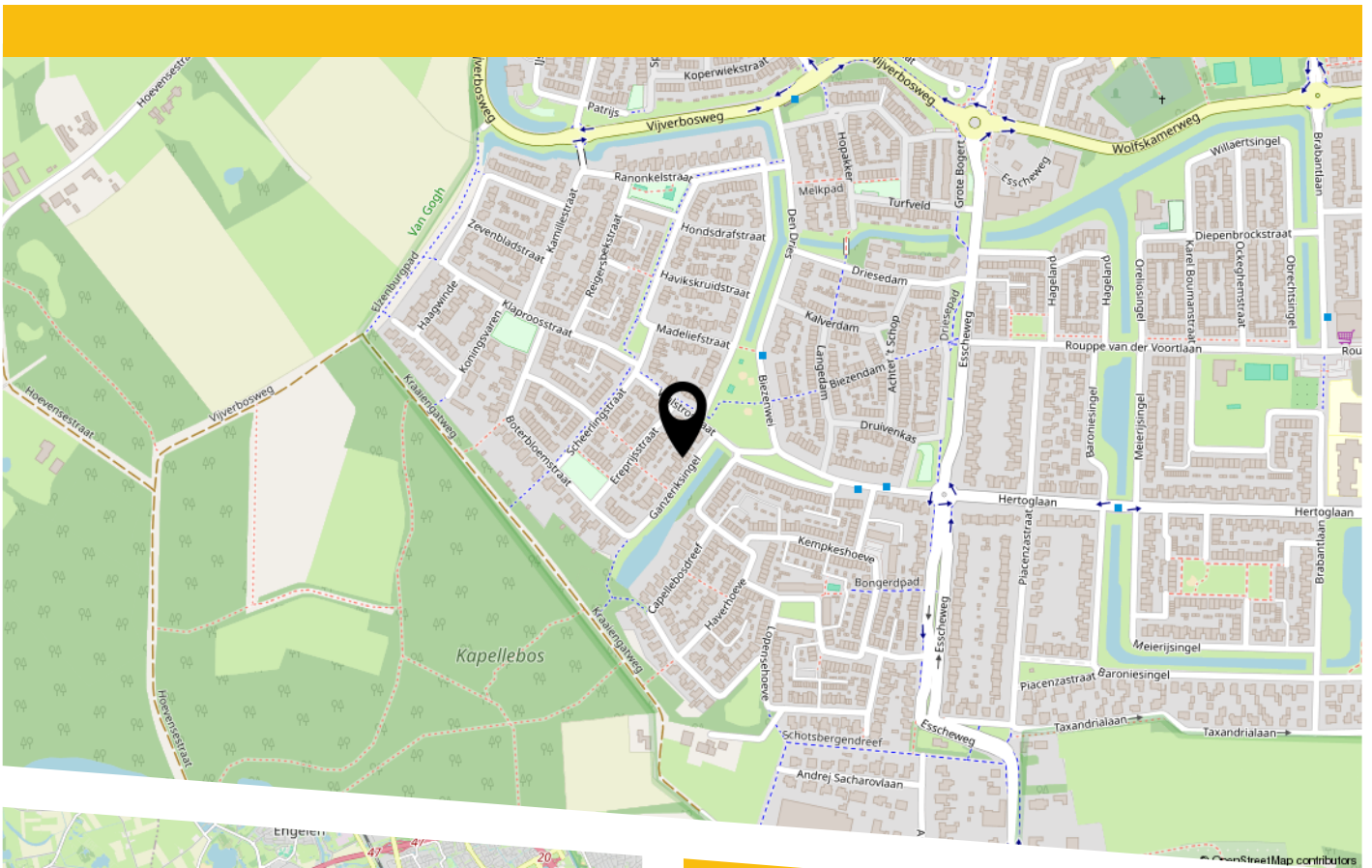


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vught	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3552	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



LOCATIE:

De woning ligt, een rustige en groene woonomgeving met volwassen bomen, brede groenstroken en waterpartijen in de directe omgeving. Vanuit de woning kijk je prettig uit op het groene straatbeeld, wat zorgt voor een gevoel van ruimte en rust.

De ligging is gunstig ten opzichte van dagelijkse voorzieningen. Winkels (Moleneindplein), scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Ook het centrum van Vught, het NS-station en natuurgebieden zoals de Vughtse Heide en recreatiegebied de IJzeren Man liggen op korte afstand.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A2 en N65 snel bereikbaar, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg goed te bereiken zijn.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2x kasten zolder	X		
- Aanrechtblok plus kasten praktijk	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screens en luifel	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Marmoleum vloer praktijk	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vriezer op zolder	X		
- Wasmachine en droger op zolder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- make up spiegel badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

ganzeriksingel4.nl


BURO KUITEN
WONINGMAKERS

Ganzeriksingel 4, 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