

# (t)HUIS

Loverensestraat 27 A

Cromvoirt



**Royaal wonen in het midden van het groen in het dorp Cromvoirt!**



**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

Loverensestraat 27 A, Cromvoirt

Jong, energiezuinig en royaal wonen, midden in het groen van het dorp Cromvoirt en op korte afstand van 's-Hertogenbosch.

Ruim, licht en comfortabel wonen op een royaal perceel van 529 m<sup>2</sup>, in een woning met de charmante uitstraling van een Brabantse boerderij en het wooncomfort van nu.

Aan de Loverensestraat 27 A staat deze uitstekend onderhouden hoekwoning uit 2014. Een huis waarin het beste van meerdere werelden samenkomt: de rust en ruimte van het buitenleven, de gezelligheid van een levendig dorp en de voorzieningen van Vught en 's-Hertogenbosch binnen handbereik.

## 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

hoekwoning



### Bouwjaar

2014



### Woonoppervlakte

104 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

511 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

3



### Energie label

A++

### Extra

aanvaarding in overleg

### Vraagprijs

€ 675.000 k.k.

De woning beschikt over circa 104 m<sup>2</sup> woonoppervlakte exclusief de zolder, 3 slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten met overkapping en af te sluiten veranda met houtkachel. Dankzij energielabel A++, 19 zonnepanelen, vloerverwarming, uitstekende beglazing en moderne installaties is de woning bovendien bijzonder energiezuinig. Je geniet hier van de sfeer van landelijk wonen, zonder de onderhoudsintensiteit die vaak bij een oudere woning hoort.

Via de entree kom je binnen in de hal met het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen.



De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is praktisch ingericht met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken kijk je prettig uit over de rustige straat en het dorps straatbeeld.

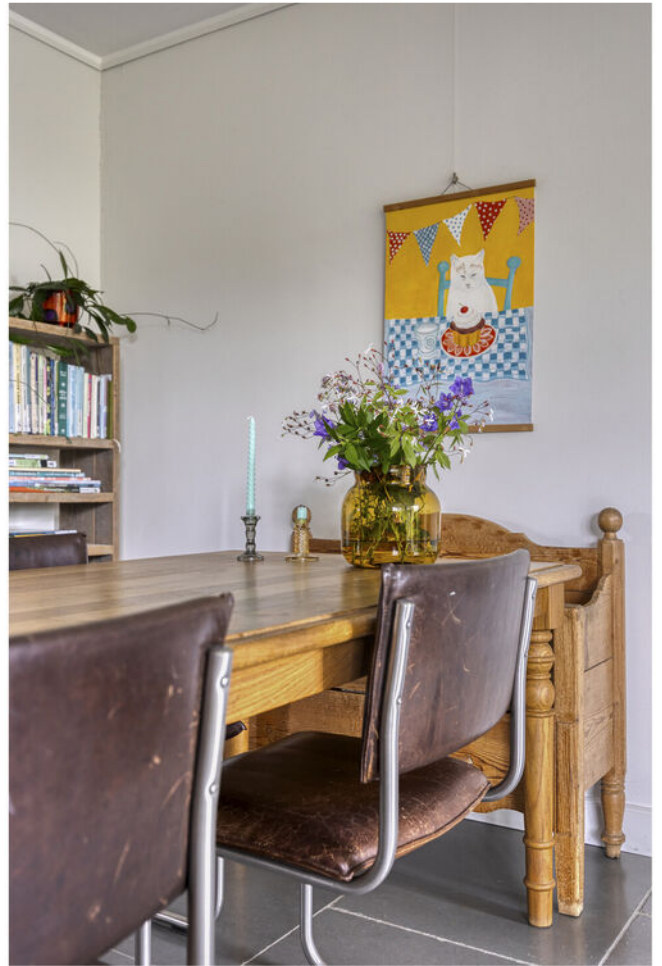
Aan de achterzijde ligt de ruime en lichte woonkamer. Hier is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor veel daglicht en vormen een natuurlijke verbinding met de achtertuin. Zodra het weer het toelaat, zet je de deuren open en wordt buiten moeiteloos onderdeel van het dagelijkse leven.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een antracietkleurige stenen vloer. Dit geeft de woning een moderne, rustige uitstraling en zorgt voor aangenaam wooncomfort.

















Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer, een afzonderlijke wasruimte en de overloop. De verdieping is afgewerkt met een verzorgde eiken lamelparket (met eikentoplaag). De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt een prachtig uitzicht op het omliggende groen. Deze kamer beschikt over praktische bergruimte. Ook een van de andere slaapkamers heeft een eigen bergruimte, waardoor veel spullen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen zonder dat dit ten koste gaat van de leefruimte. De derde slaapkamer en de badkamer bevinden zich aan de voorzijde. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een separate douche, een toilet en een dubbele wastafel. Een comfortabele en functionele ruimte voor het hele gezin. Daarnaast is er een afzonderlijke ruimte voor de wasmachine en droger. Hierdoor blijft de overloop netjes en staat de wasapparatuur praktisch uit het zicht. Via de overloop is de vlizozolder bereikbaar. Deze zolder biedt volop plaats voor koffers, seizoensspullen, decoratie en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.





















Een tuin waarin je echt buiten leeft

De achtertuin is zonder twijfel een van de grote kwaliteiten van deze woning. De tuin ligt op het zuidwesten en is met veel aandacht en liefde aangelegd. Door de royale diepte, de volwassen beplanting en het vrije gevoel richting de achtergelegen weilanden ervaar je hier volop rust, zon en privacy.

Direct aan de woning ligt een sfeervol terras. Dankzij de dubbele openslaande deuren loopt de woonkamer hier op natuurlijke wijze in over. De glazen overkapping biedt een beschutte plek om ook op koelere of minder zonnige dagen buiten te zitten.

Verderop in de tuin vind je een gazon, groene borders, hagen en verschillende zitplekken. De tuin heeft hierdoor een natuurlijke, bijna parkachtige uitstraling. Ieder moment van de dag is er wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Achter in de tuin staat een sfeervol tuinverblijf met houtkachel en glazen schuifwanden. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een borrel met vrienden, een etentje met de familie of een rustig moment met uitzicht over de tuin.

Het directe contact met de natuur is hier bijzonder. De huidige bewoners voeren met regelmaat een fazant die vanuit de achterliggende weilanden de tuin in komt. Ook vele andere vogelsoorten laten zich regelmatig zien. Hier is leven met de natuur geen mooie belofte, maar onderdeel van iedere dag.

De tuin beschikt verder over een achterom achter in de tuin, maar ook naast de woning naar de straat, een eigen waterbron en een automatische sproei-installatie. Daarnaast zijn er twee vrijstaande houten bergingen met samen circa 34 m<sup>2</sup> externe bergruimte. De schuur naast de woning is in 2025 gebouwd. Aan ruimte voor fietsen, gereedschap, tuinmeubilair en hobbyspullen is dan ook geen gebrek. Ook is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's.













### Jonge bouw, modern comfort

De woning is gebouwd in 2014 en combineert een karaktervolle, landelijke uitstraling met de voordelen van relatief jonge bouw. Goede isolatie, moderne installaties en onderhoudsvriendelijke materialen zorgen voor comfortabel wonen en een uitstekende basis voor gunstige energielasten.

De woning is onder andere voorzien van energielabel A++, 19 zonnepanelen, HR++ beglazing, triple glas in de dakkapel, mechanische ventilatie en vloerverwarming op de begane grond. De meterkast is in 2022 uitgebreid naar een aansluiting van 3x25A, passend bij de zonnepanelen en de inductiekookplaat.







### Bereikbaarheid

Ondanks de landelijke en groene ligging zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Via de N65 rijd je gemakkelijk richting Vught, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Ook de A2 en A59 liggen gunstig, waardoor onder andere Eindhoven, Utrecht, Waalwijk en Breda goed bereikbaar zijn.

Het is precies deze combinatie die de locatie zo aantrekkelijk maakt. Je woont in een groen en betrokken dorp, met natuur en recreatie voor de deur, terwijl scholen, winkels, horeca, openbaar vervoer, uitvalswegen en de Bossche binnenstad dichtbij liggen.

### Kortom

Loverensestraat 27 A is een woning voor wie niet wil kiezen tussen comfortabel, energiezuinig en landelijk wonen. Je krijgt hier een jong en verzorgd huis met de charme van een klein boerderijtje, een uitzonderlijk royale tuin en een ligging midden tussen dorp, natuur en stad.

Een plek waar kinderen vrij kunnen opgroeien, waar je vanuit huis de natuur in wandelt en waar fazanten en vogels deel uitmaken van het dagelijkse uitzicht. Tegelijkertijd fiets je eenvoudig naar Vught of 's-Hertogenbosch en bereik je de belangrijkste uitvalswegen binnen korte tijd.



### Wonen in Cromvoirt

Cromvoirt is klein van schaal, maar rijk aan karakter. Het is een gemoedelijk en levendig dorp met een hechte gemeenschap, een actief verenigingsleven, dorps huis The Battle Axe met daarachter een grote nieuwe natuurspeeltuin, en een eigen kindcentrum met basisschool en kinderopvang. Een fijne omgeving voor gezinnen, maar ook voor iedereen die waarde hecht aan rust, ruimte en betrokkenheid. Voor winkels, dagelijkse boodschappen, middelbare scholen, horeca en overige voorzieningen ben je binnen korte tijd in Vught, Helvoirt, Vlijmen of 's-Hertogenbosch. Deze plaatsen zijn niet alleen met de auto, maar ook eenvoudig per fiets bereikbaar. Zo woon je heerlijk dorps en vrij, terwijl de gezellige Bossche binnenstad verrassend dichtbij ligt. Ook met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed. Vanuit Cromvoirt zijn er busverbindingen richting onder andere Vught en het centraal station van 's-Hertogenbosch.

### Natuur als dagelijkse luxe

Hier woon je niet alleen dicht bij de natuur, maar er daadwerkelijk middenin. De IJzeren Man ligt aan het einde van de straat. Een bijzondere plek om te wandelen, ontspannen of de dag te beginnen met een frisse ochtendduik. Ook de bossen, de Vughtse Heide en de omliggende landerijen nodigen dagelijks uit om naar buiten te gaan.

Aan de achterzijde van de woning ontvouwt zich het groene landschap rond de Hoge Akker. Vanuit de omgeving wandel of fiets je zo richting de uitlopers van Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen, met zijn bossen, heide en karakteristieke zandvlaktes. Ook het Ommetje Cromvoirt is een aanrader. Deze wandelronde van circa 6 kilometer voert door en rond het dorp, langs oude dijken, akkers, houtwallen en karakteristieke lintbebouwing. Afhankelijk van het wandeltempo ben je ongeveer 75 tot 90 minuten onderweg. In de directe omgeving lopen bovendien wandelroutes langs en over het fraai aangelegde terrein van Bernardus Golf. Een uitzonderlijk mooi decor dat iedere wandeling bijzonder maakt.





#### Bijzonderheden

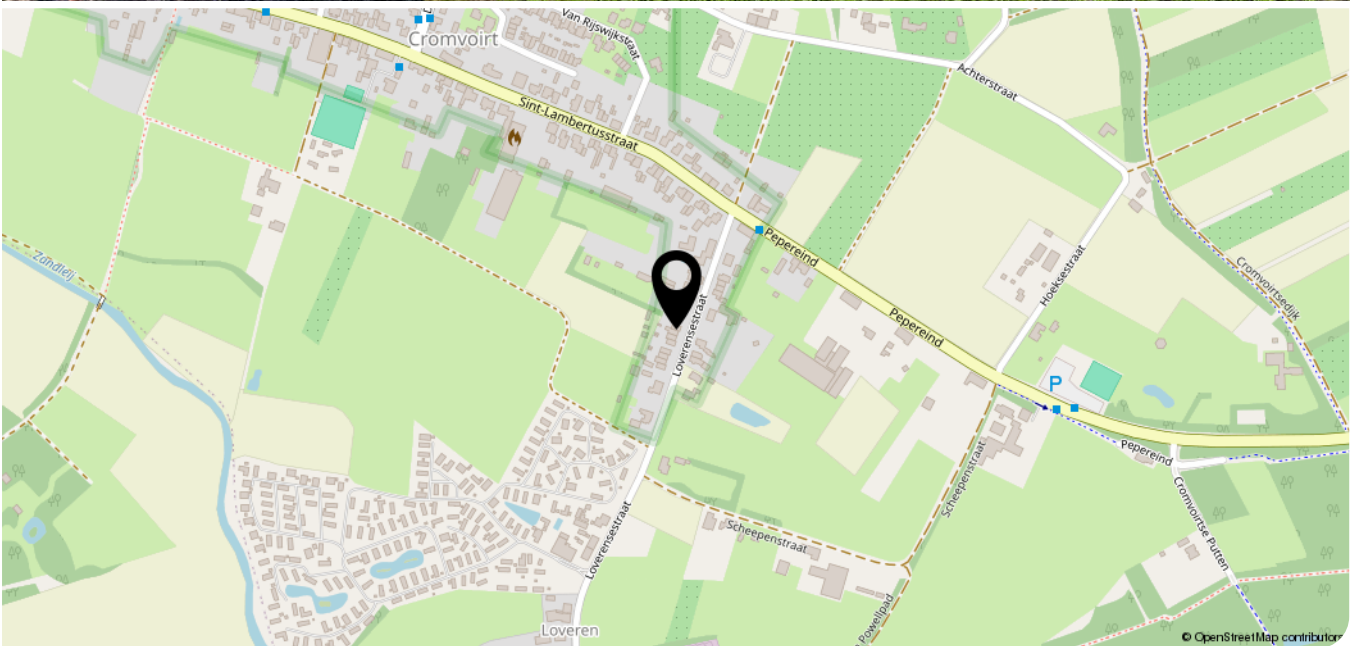
- Goed onderhouden hoekwoning op een royaal perceel van 529 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A++;
- 19 zonnepanelen;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- HR++ beglazing en triple glas in de dakkapel;
- Meterkast in 2022 uitgebreid naar 3x25A;
- Intergas Kombi Kompakt cv-ketel uit 2014;
- Sfeervol tuinverblijf met overkapping en glazen schuifwanden;
- Eigen waterbron en automatische sproei-installatie;
- Twee houten bergingen met samen circa 34 m<sup>2</sup> externe bergruimte;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's;
- Gelegen nabij De IJzeren Man, de Hoge Akker en de Loonse en Drunense Duinen;
- Vught, Helvoirt, Vlijmen en 's-Hertogenbosch eenvoudig bereikbaar;
- Aanvaarding in overleg.





# Locatie

Loverensestraat 27 A, Cromvoirt

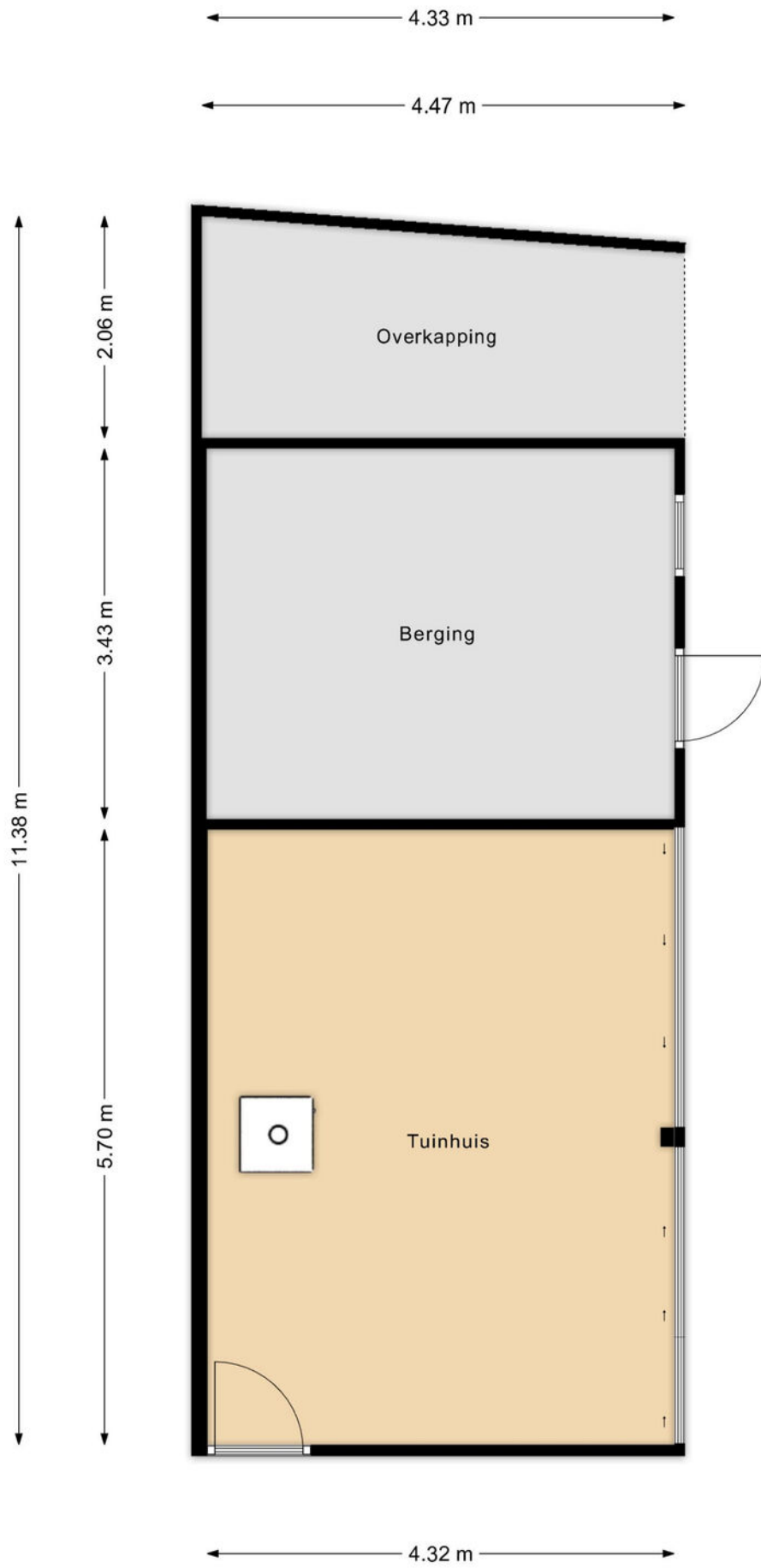




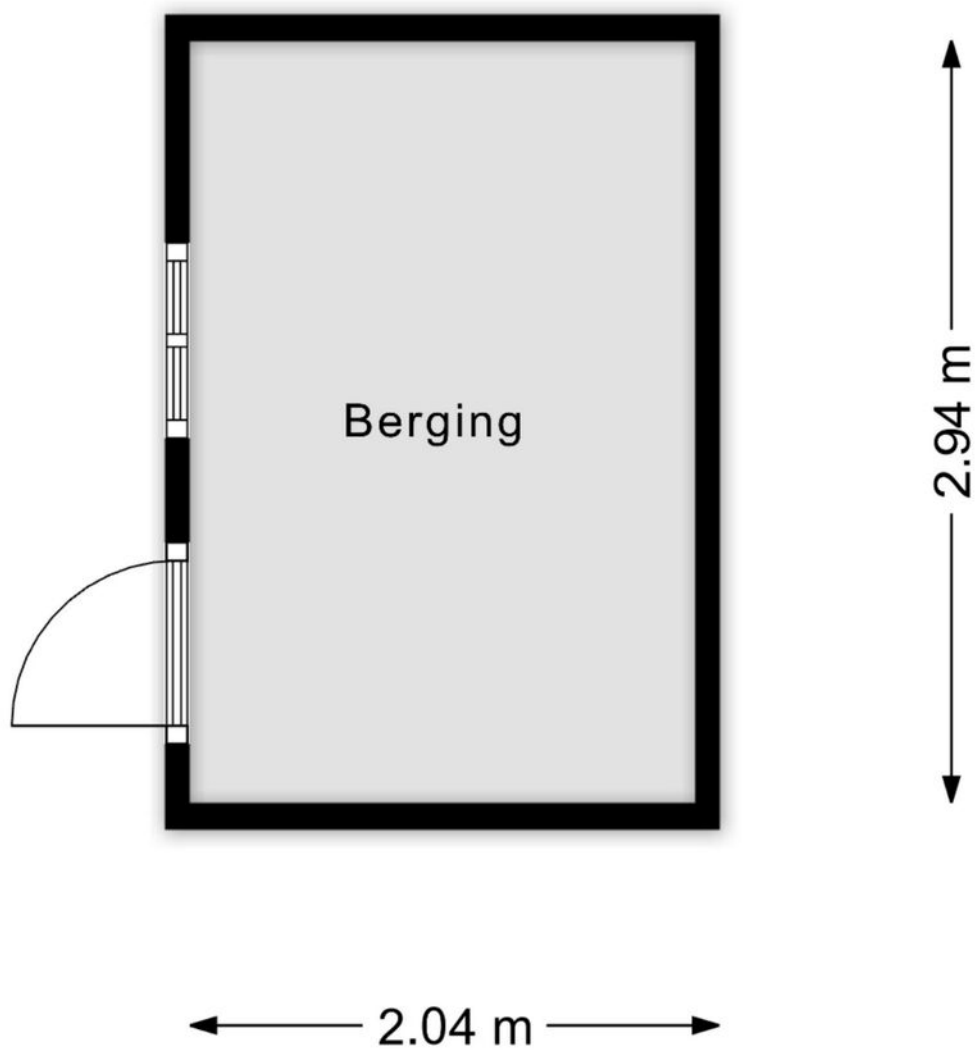
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



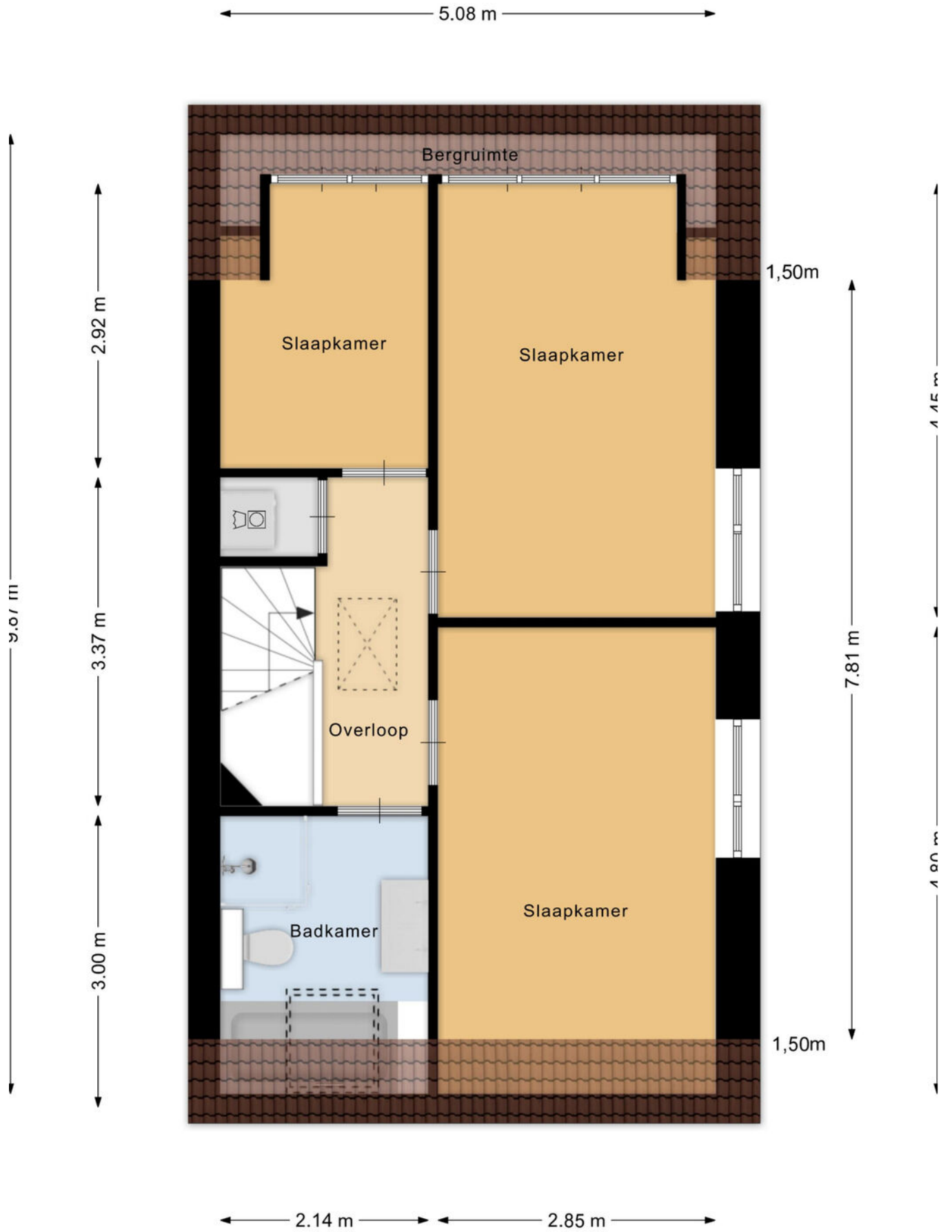
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© 2009 www.ubor.nl



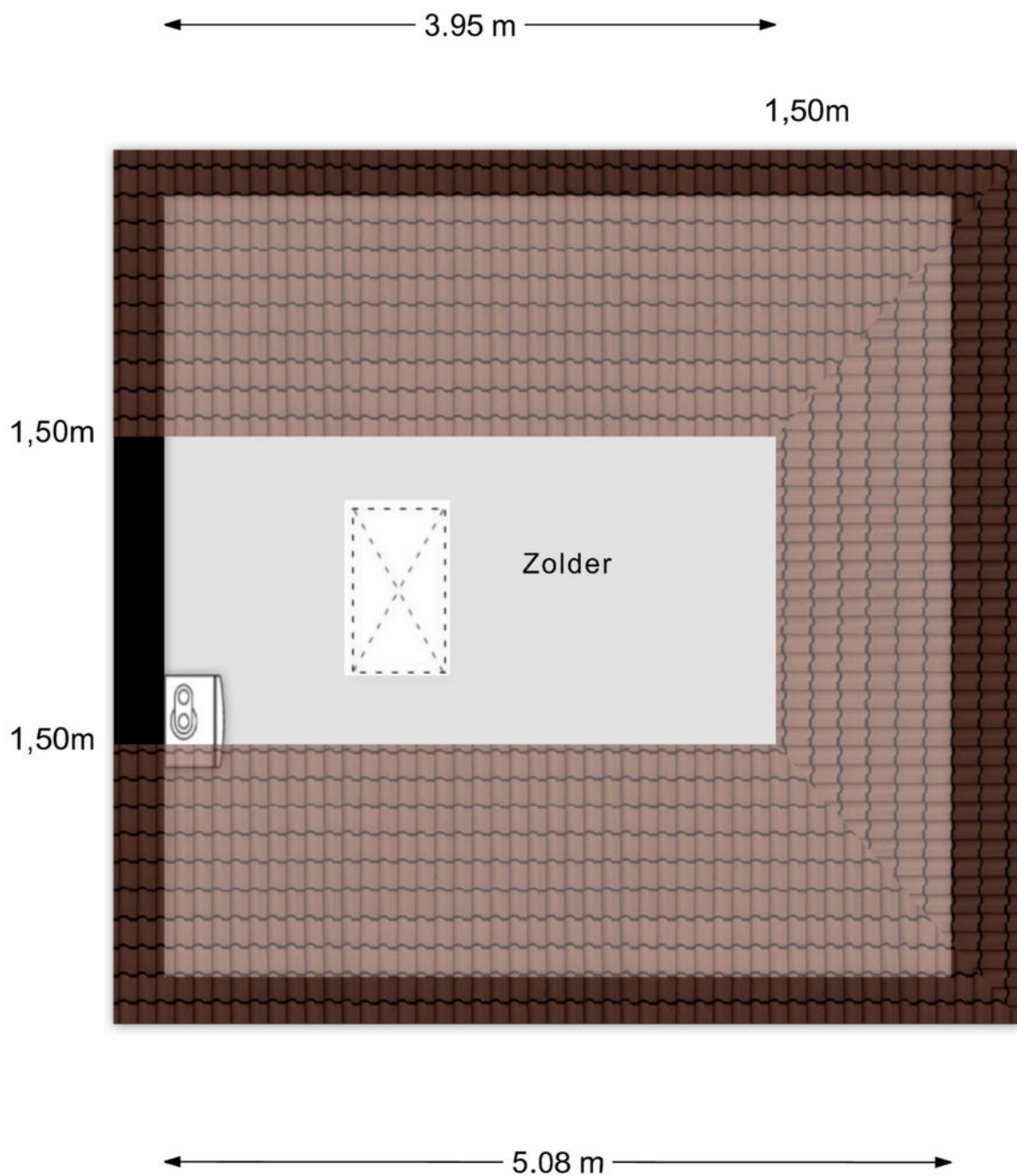
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleen  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**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](mailto: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](mailto:vught@amb-makelaars.nl)  
[waalwijk@amb-makelaars.nl](mailto:waalwijk@amb-makelaars.nl)  
[info@amb-makelaars.nl](mailto:info@amb-makelaars.nl)  
[drunen@amb-makelaars.nl](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)

[WWW.AMB-MAKELAARS.NL](http://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



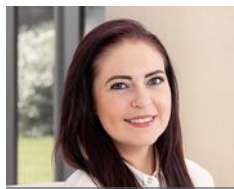
**Joyce Verstappen**  
Commercieel medewerker



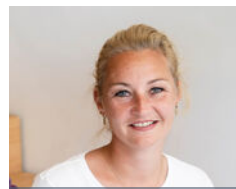
**Amber Pool**  
Commercieel medewerker



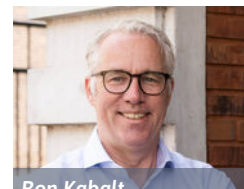
**Elisa Pijnenborg**  
Commercieel medewerker



**Daphne Nieuwenhuizen**  
Commercieel medewerker



**Daisy Verhallen**  
Administratief medewerker



**Ron Kabalt**  
Financieel adviseur  
AMB Hypotheken