

# (t)HUIS

Rubenslaan 15

Drunen



royale 2-onder-1-kapwoning met maar  
liefst 210 m<sup>2</sup> woonoppervlakte!



**AMB**  
makelaars

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

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

5223 DN 073 711 37 00  
5261 VN 073 711 37 03  
5151 BR 0416 23 50 25  
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

# Kenmerken

Rubenslaan 15, Drunen

Ruimte, karakter en eindeloze mogelijkheden komen samen in deze verrassend royale 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 210 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een multifunctionele hobbyruimte én een vrijstaand bijgebouw. Gelegen op een prachtig perceel van 434 m<sup>2</sup> met een circa 30 meter diepe achtertuin biedt deze woning alles wat een groot gezin, thuiswerker of hobbyliefhebber zich kan wensen.

Hier komen sfeer en functionaliteit prachtig samen. Denk aan een speelse woonkamer met hoogteverschil tussen zit- en eetgedeelte, een karakteristiek balkenplafond, royale raampartijen, een verzorgde tuin met volop privacy en een bijgebouw dat op meerdere manieren gebruikt kan worden. Rubenslaan 15 is een woning met ruimte voor wonen, werken, ontspannen en genieten.

## 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 00



### Type

2-onder-1-kap



### Bouwjaar

1978



### Woonoppervlakte

210 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

434 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

5



### Energie label

C

### Extra

Oplevering in overleg

### Vraagprijs

€ 725.000 k.k.

## Begane grond

Via de entree met trapopgang en toiletruimte betreed je deze verrassend ruime woning. Direct valt de speelse indeling op. De woonkamer aan de voorzijde vormt een sfeervolle leefruimte met hoge plafonds, zichtbare balken en grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. De combinatie van de karakteristieke details en de warme afwerking geeft deze ruimte een unieke uitstraling. Het hoogteverschil tussen de woonkamer en de eetkamer creëert een bijzonder ruimtelijk effect en zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen beide leefruimtes. De royale eetkamer vormt het centrale middelpunt van de woning en biedt volop ruimte voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden.

*"De perfecte balans tussen karakter, comfort en een gevoel van thuiskomen"*

Dankzij de grote schuifpui loopt binnen moeiteloos over in buiten en geniet je hier van een prachtig uitzicht op de tuin. Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een stijlvolle landelijke opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, een royaal fornuis, veel werkruimte en praktische kastruimte. De naastgelegen bijkeuken zorgt voor extra comfort en bergruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale multifunctionele hobbyruimte. Deze ruimte biedt tal van mogelijkheden en is ideaal als speelkamer, thuiswerkplek, atelier, praktijkruimte of ontspanningsruimte.















Begane Grond



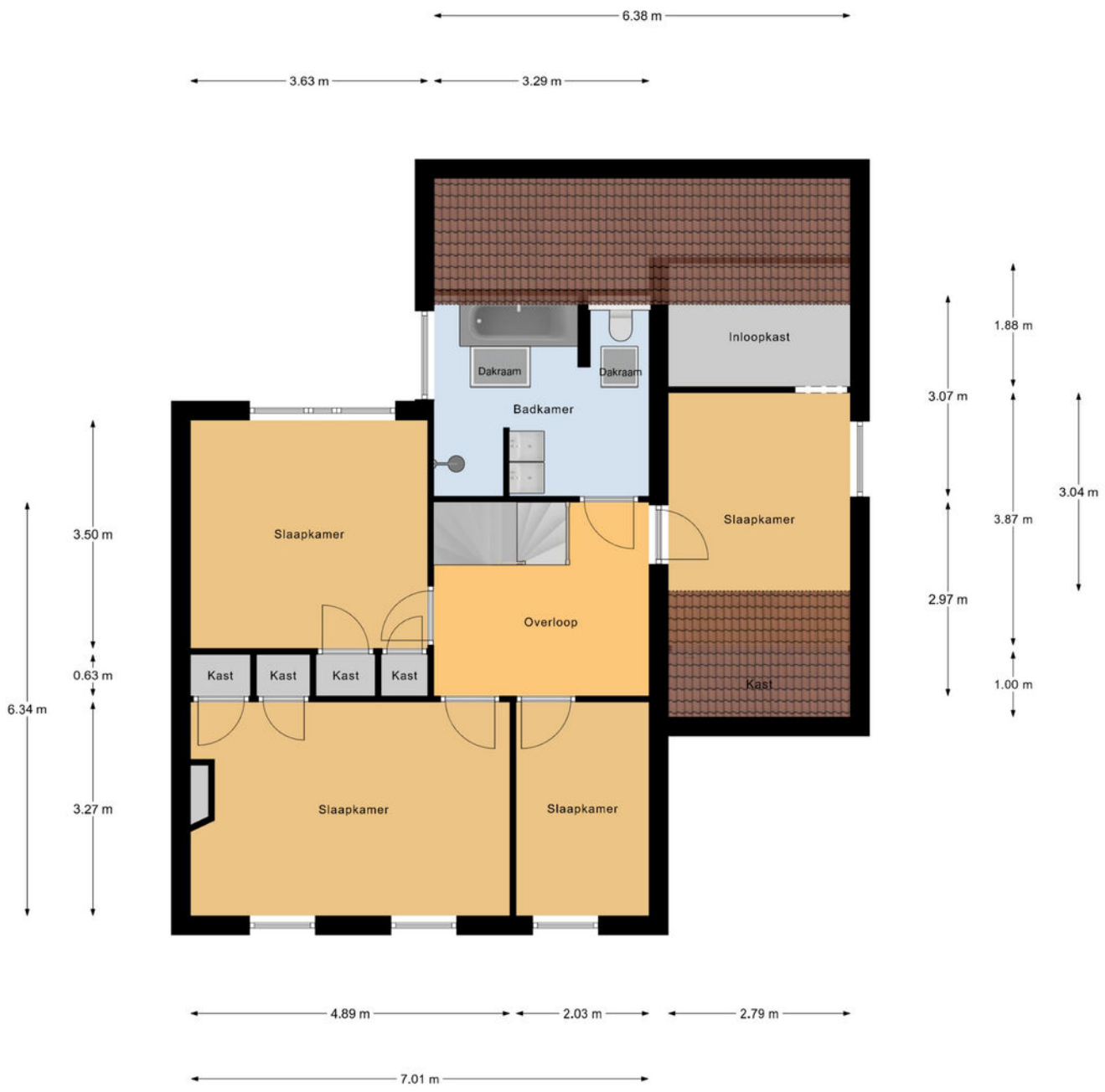








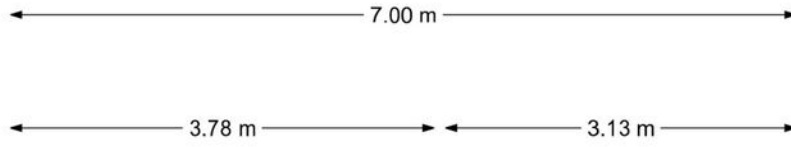




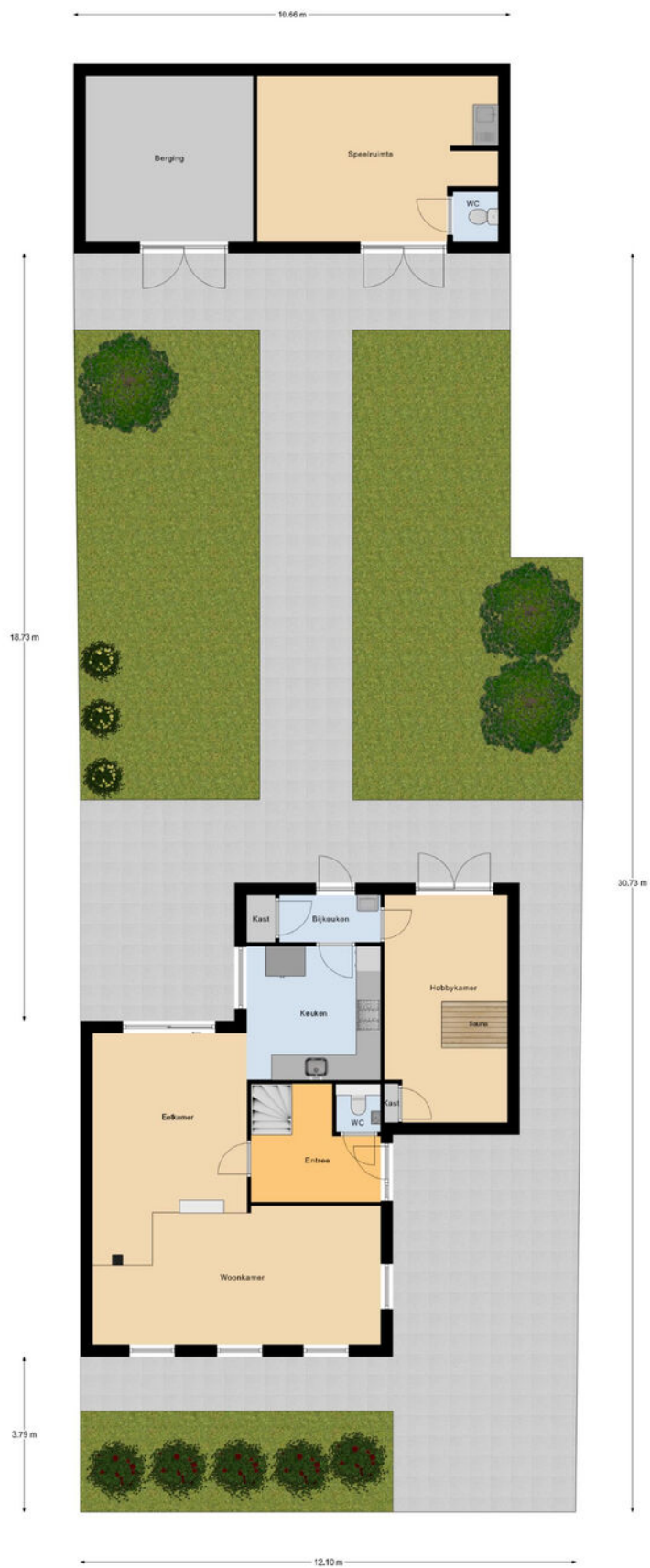
1e Verdieping







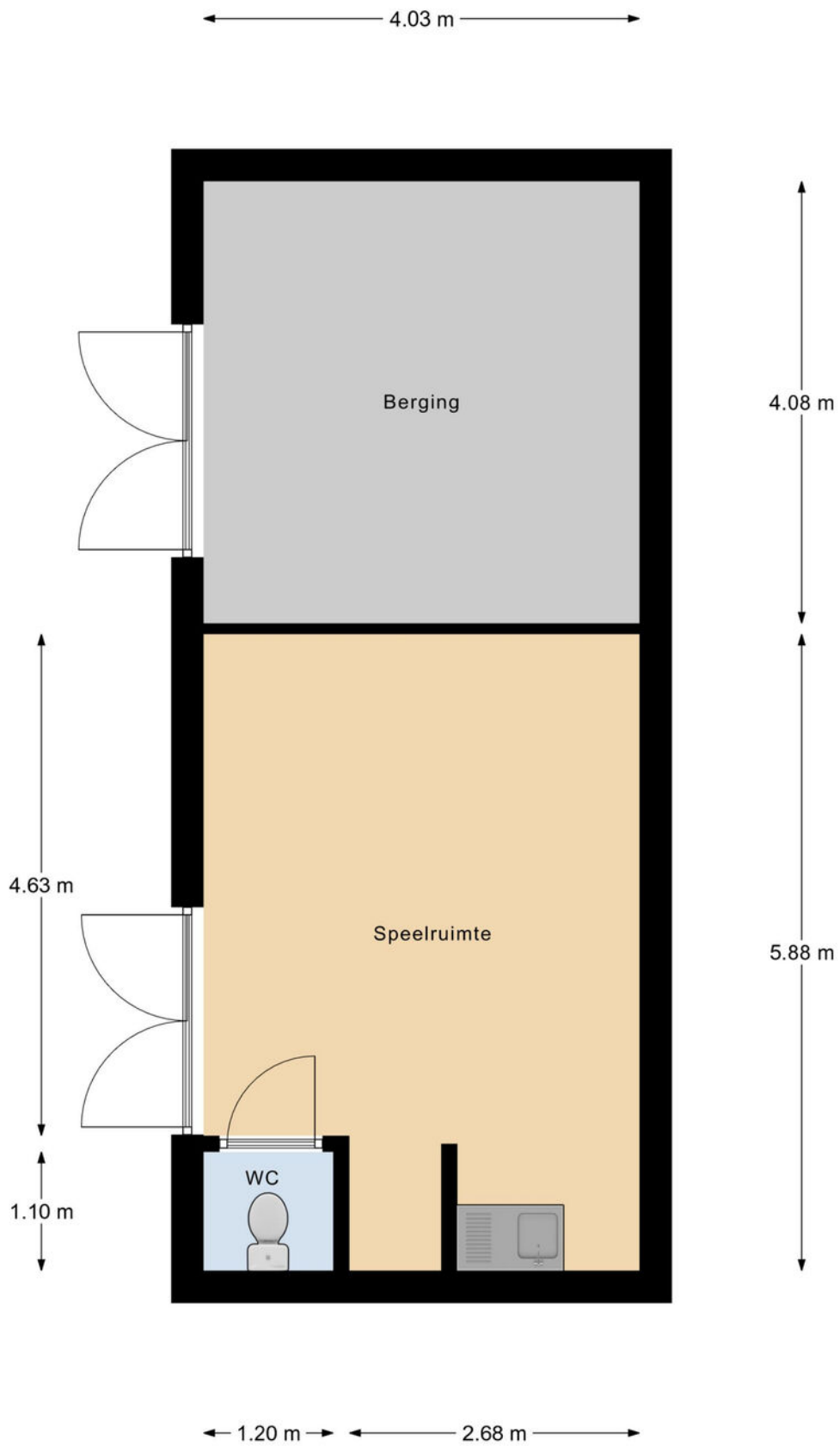
2e Verdieping



Begane Grond Tuin







Bijgebouw

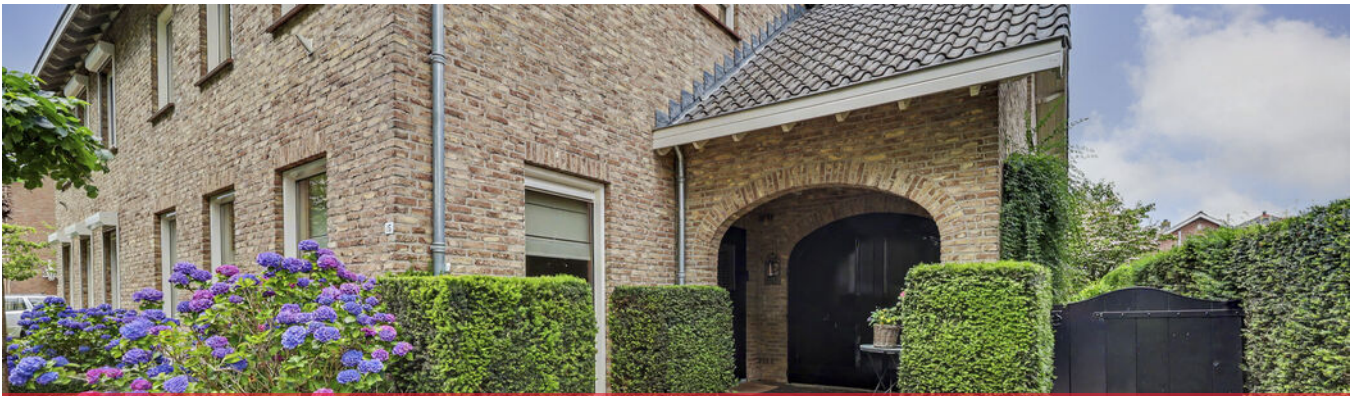








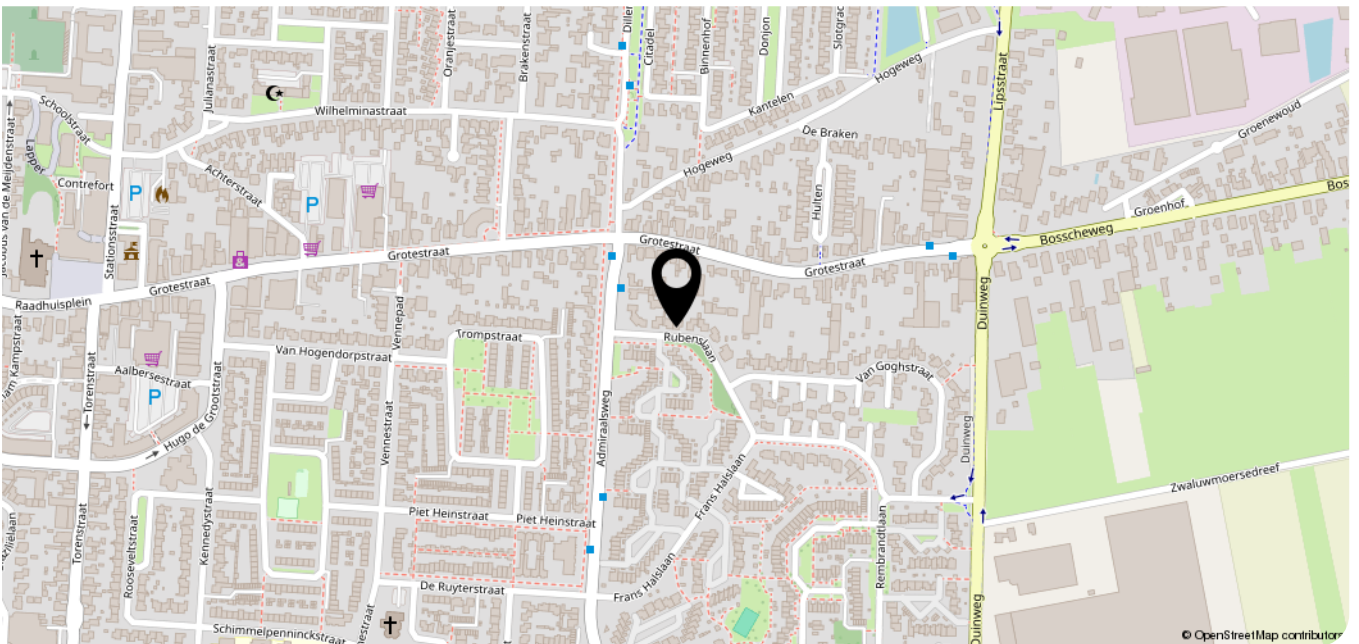




# Locatie

Rubenslaan 15, Drunen

De woning is gelegen aan een rustige straat in een geliefde woonwijk van Drunen. In de directe omgeving bevinden zich scholen, winkels, sportvoorzieningen en diverse speelgelegenheden. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Daarnaast liggen de Loonse en Drunense Duinen op korte afstand, waardoor natuur, wandelen en recreëren altijd binnen handbereik zijn.



**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheken

# WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Luuc van Zeeland, Register Makelaar Taxateur

**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 [drunen@amb-makelaars.nl](mailto:drunen@amb-makelaars.nl) of telefonisch **0416 23 50 25**.



**AMB DRUNEN**  
**AMB 'S-HERTOGENBOSCH**  
**AMB VUGHT**  
**AMB WAALWIJK**

Grotestraat 208  
Onderwijsboulevard 500  
St.-Elisabethstraat 48  
Marijkestraat 9

5151 BR  
5223 DN  
5261 VN  
5142 HX

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

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

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheeken

## 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.ambhypotheeken.nl](http://www.ambhypotheeken.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  
St.-Elisabethstraat 48  
Grotestraat 208  
Marijkestraat 9

5223 DN 073 711 37 00  
5261 VN 073 711 37 03  
5151 BR 0416 23 50 25  
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](http://WWW.AMB-MAKELAARS.NL)