

(t)HUIS

IJsvogel 48

Vught



*Ruim, verzorgd en energiezuinige
tussenwoning in Vught!*



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

IJsvogel 48, Vught

Ruim, verzorgd en energiezuinig wonen in Vught! Aan de IJsvogel 48 staat deze fijne eengezinswoning met 132 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een lichte leefruimte, open keuken, moderne badkamer, 19 zonnepanelen, energielabel A+ én een zonnige achtertuin met stenen berging en achterom. Een heerlijke gezinswoning met veel comfort, goede afwerking en volop praktische ruimte.

De woning is gebouwd in 1999, goed onderhouden en beschikt onder meer over HR+ glas, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer. Dankzij de prettige indeling, de royale tweede verdieping met dakkapellen en de verzorgde tuin is dit een woning waar je zo kunt binnenstappen.

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

tussenwoning



Bouwjaar

1999



Woonoppervlakte

132 m²



Perceeloppervlakte

138 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

A+

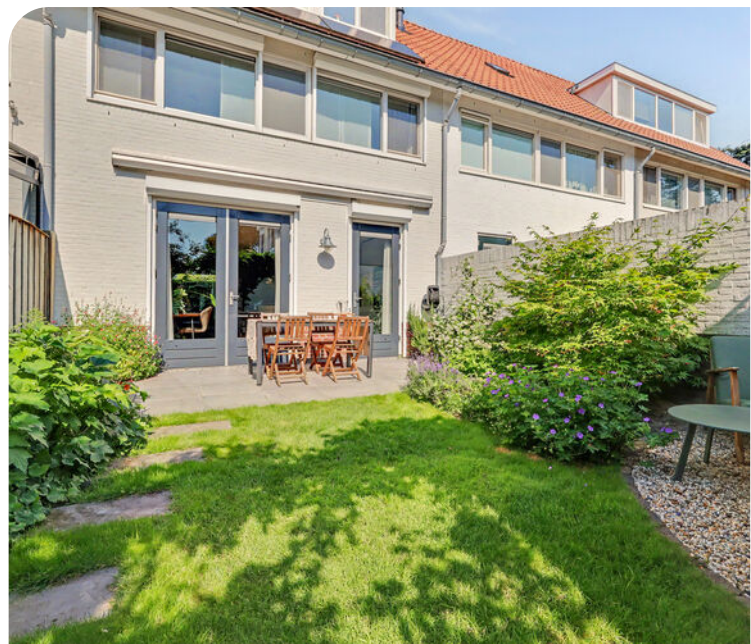
Extra

aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 660.000 k.k.

Via de entree bereik je de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en biedt een fijne, lichte leefruimte met voldoende plek voor een comfortabele zithoek. De gehele begane grond is voorzien van een eiken houten visgraat parketvloer met vloerverwarming! wat zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling.



Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met eethoek. De moderne keuken is uitgevoerd met grote antracietkleurige vloertegels. De open verbinding met de eetkamer zorgt voor een fijne leefruimte waar koken, eten en samenzijn prettig samenkomen.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur uit 2019, waaronder een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. Vanuit de eethoek geven openslaande tuindeuren toegang tot de achtertuin. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar via een separate deur.





















De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De kamers zijn praktisch in te delen als slaapkamer, kinderkamers, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is modern afgewerkt met tegels en beschikt over een inlopdouche, dubbele wastafel, toilet, radiator en comfortabele vloerverwarming. Een complete en verzorgde ruimte met een rustige, tijdloze uitstraling.













Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met ruimte voor de wasapparatuur en de cv-installatie. Daarnaast is er een royale vierde slaapkamer aanwezig. Dankzij de dakkapellen en dakramen is dit een verrassend lichte en goed bruikbare verdieping. De slaapkamer beschikt bovendien over een inloopkast, ideaal voor extra kastruimte. De verdieping is voorzien van vloerbedekking en van een ruime vlizo zolder.









De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een fijne achtertuin op het oosten. De achtertuin is circa 9,5 meter diep en biedt een gezellige combinatie van terras, gazon en beplanting. Direct aan de woning is ruimte voor een eettafel of loungeset, terwijl achterin de tuin een stenen berging aanwezig is. De tuin beschikt daarnaast over een achterom.

De IJsvogel 48 is gelegen in een fijne woonomgeving in Vught. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en groenvoorzieningen. Ook het centrum van Vught, het station en de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven zijn goed bereikbaar. Een fijne locatie voor wie rustig wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.







BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A+;
- 19 zonnepanelen uit 2021;
- HR+ glas;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer;
- Cv-ketel uit 2011;
- Keuken uit 2019;
- Vier slaapkamers;
- Royale tweede verdieping met dakkapellen en inloopkast;
- Aanvaarding in overleg.

Kortom, IJsvogel 48 in Vught is een ruime, verzorgde en energiezuinige woning met vier slaapkamers, een fijne tuin en een praktische indeling. Een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen op een prettige locatie in Vught.

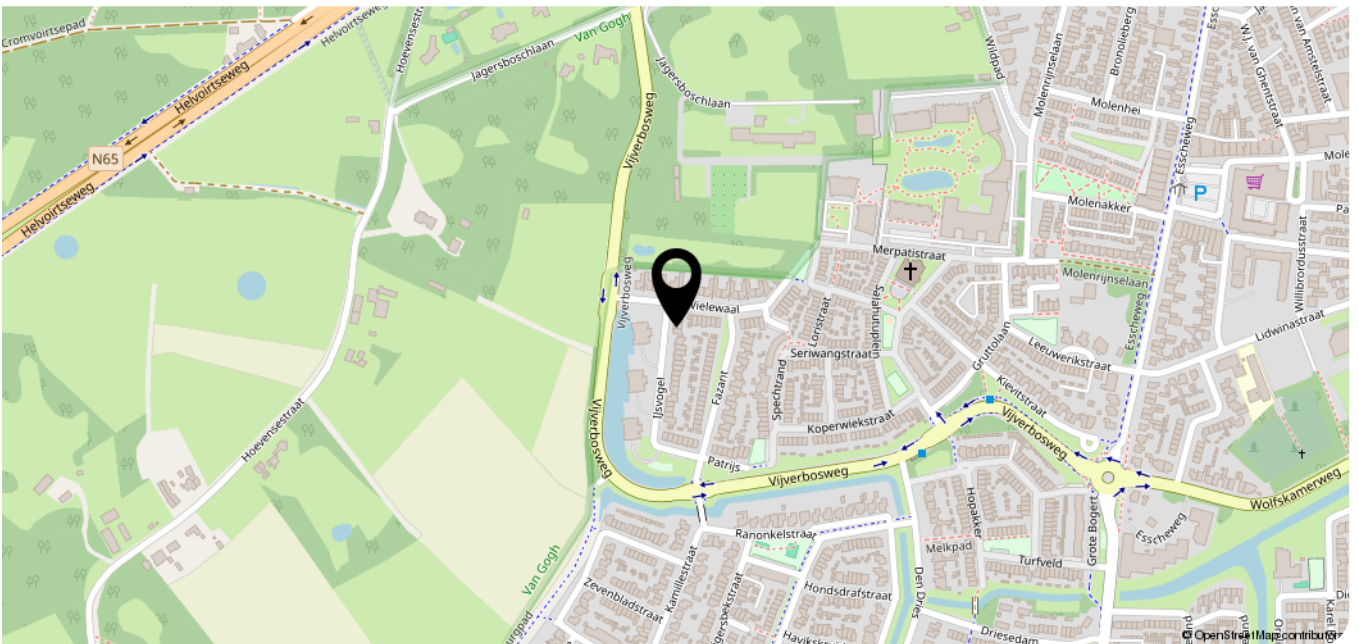






Locatie

IJsvogel 48, Vught

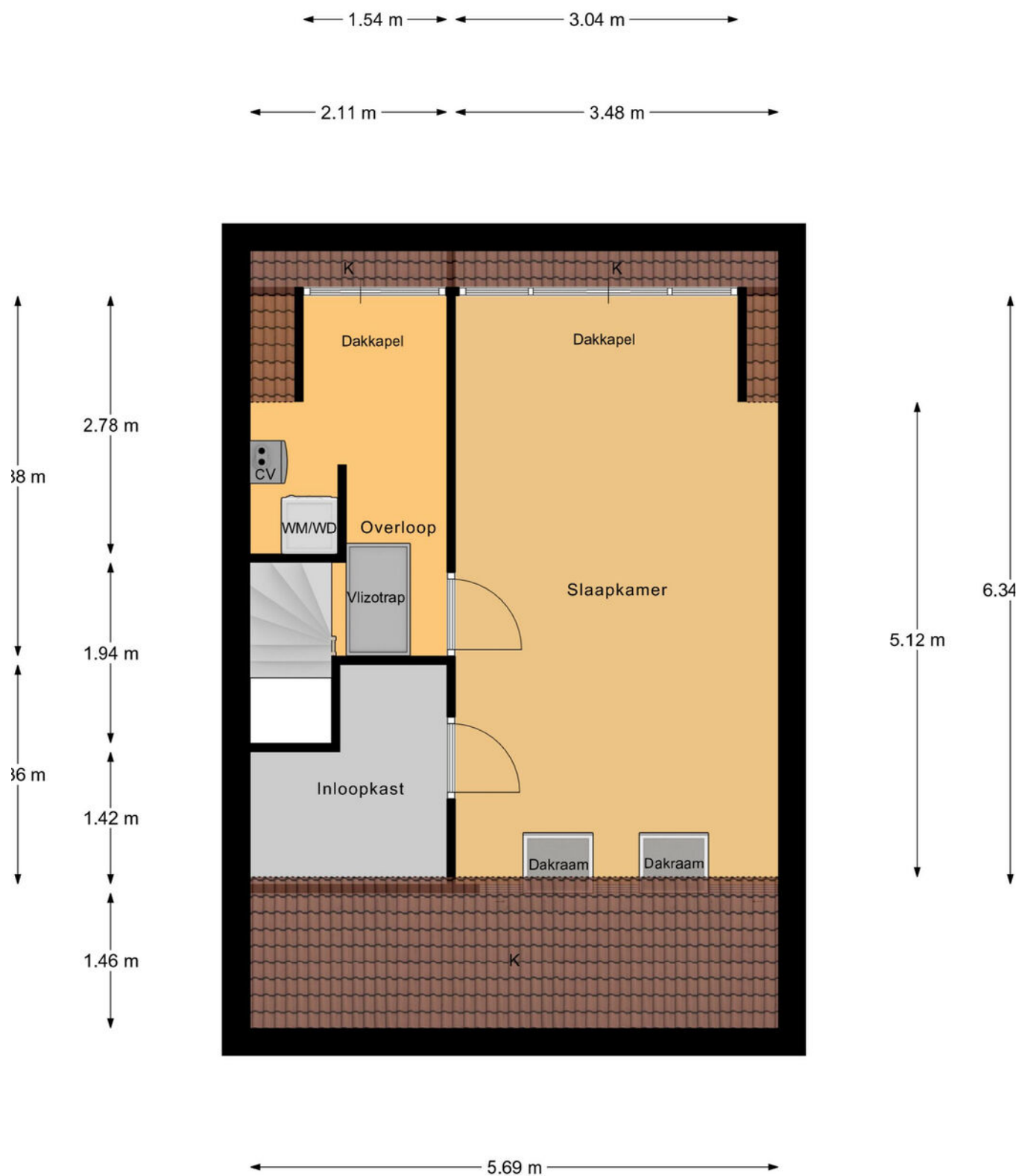




Begane Grond



1e Verdieping

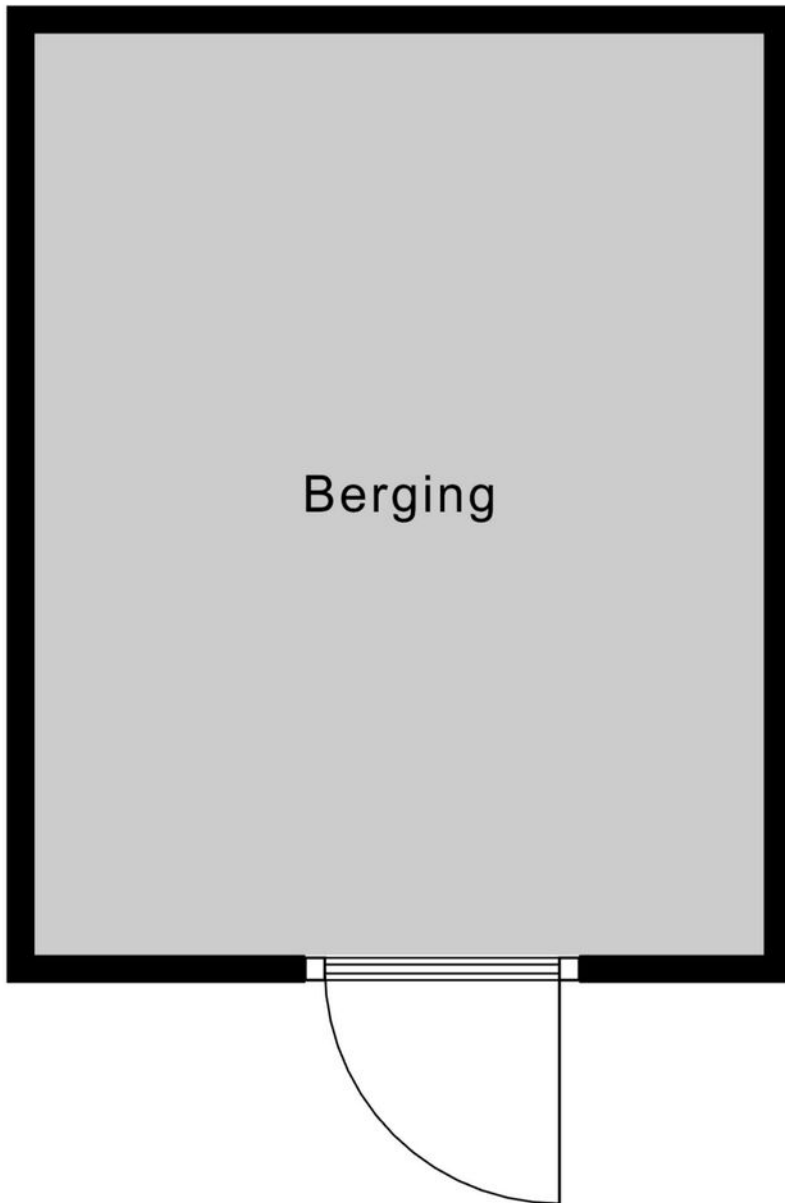


2e Verdieping



Begane Grond Tuin

← 2.61 m →



↑ 3.30 m ↓

Berging

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
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
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

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

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL