



PAULUSSTRAAT 13

VUGHT

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

108 m²

PERCEELOPPERVLAKE

145 m²

INHOUD

379 m³

BOUWJAAR

1969

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

Instapklaar wonen met ruimte, comfort en een fijne tuin op het zuiden!

Aan de Paulusstraat 13 in Vught ligt deze goed onderhouden en modern afgewerkte eindwoning met een lichte living, open keuken met kookeiland, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een luxe badkamer, een volwaardige zolderkamer met grote dakkapel en een diepe achtertuin op het zuiden met veranda en berging.

De woning is in het verleden volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Daarbij zijn onder andere de voor- en achtergevels vervangen, ramen en kozijnen vernieuwd, elektra vervangen en is de woning voorzien van dubbele beglazing en dakisolatie. Het resultaat is een verzorgde, comfortabele en instapklare woning waar je zonder grote verbouwing kunt wonen.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, garderoberuimte, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de open keuken bereikbaar.

De moderne keuken is een echte blikvanger en uitgevoerd met een praktisch kookeiland. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti 5-pits gaskookplaat, Bosch vaatwasser en Bosch koel-/vriescombinatie. Het natuurstenen werkblad zorgt voor een luxe uitstraling. Daarnaast is er een ruime trapkast aanwezig, ideaal als voorraadkast of extra bergruimte.

De woonkamer is licht en sfeervol, met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel. De begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer met eikenhouten toplaag en heeft een verzorgde uitstraling. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Direct aan de woning bevindt zich een luxe veranda uit 2020, uitgevoerd met robuuste Douglas houten palen op metalen voeten en een dak van gelaagd glas. Hierdoor ontstaat een fijne beschutte plek om al vroeg in het seizoen buiten te zitten.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate wasruimte.

Aan de voorzijde ligt de hoofdslaapkamer, voorzien van tv-aansluiting en voldoende ruimte voor een grote kledingkast. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers.

De badkamer is modern en luxe uitgevoerd met een dubbele wastafel, kast, toilet en ruime inloopdouche met glaswand. Daarnaast is er een separate wasruimte met aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer met grote dakkapel over nagenoeg de volle breedte van de woning. Hierdoor is een lichte en goed bruikbare ruimte ontstaan, uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

De kamer beschikt over een praktische inbouwkast en extra bergruimte. Ook bevindt zich hier de C.V.-installatie, een Remeha Tzerra Ace-Matic 28c uit 2024.

Tuin

De diepe achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt veel privacy. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en beschikt over meerdere fijne zitplekken. Onder de veranda zit je heerlijk beschut, terwijl er verderop in de tuin ook volop ruimte is voor een terras in de zon. Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra, ideaal voor fietsen, gereedschap en opslag. Daarnaast is er een praktische plek voor de afvalcontainers en beschikt de tuin over een achterom.

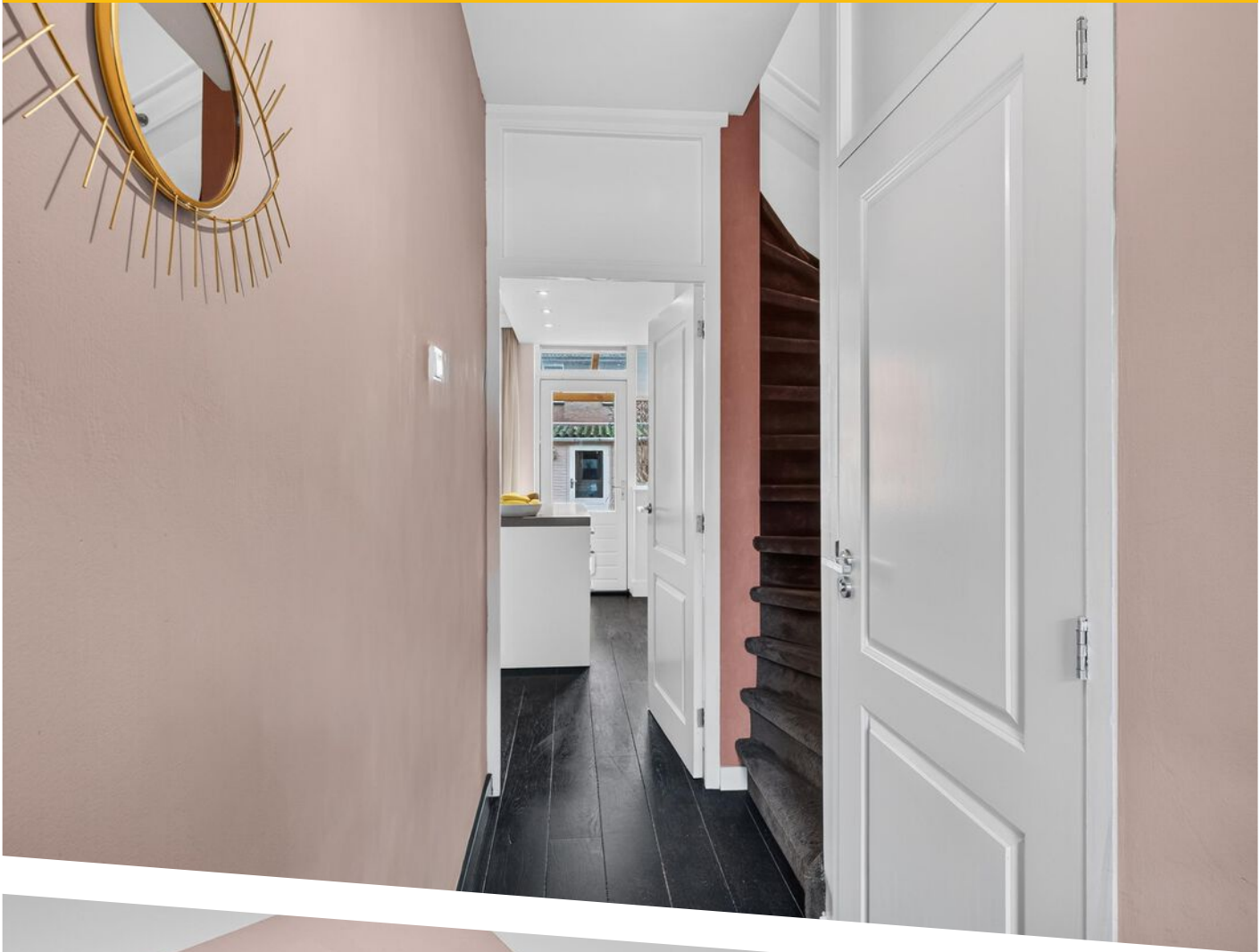
Bijzonderheden

- Instapklare halfvrijstaande woning;
- Gelegen nabij het Moleneindplein;
- Lichte woonkamer met open keuken;
- Moderne keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur;
- Natuurstenen werkblad;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Luxe badkamer met dubbele wastafel, toilet en ruime douche;
- Separate wasruimte op de eerste verdieping;
- Tweede verdieping bereikbaar via vaste trap;
- Volwaardige zolderkamer met grote dakkapel;
- Diepe achtertuin op het zuiden;
- Luxe veranda geplaatst in 2020;
- Stenen berging met elektra;
- Achterom aanwezig;
- Woning in het verleden volledig gerenoveerd en gemoderniseerd;
- Voor- en achtergevels vervangen;
- Ramen en kozijnen vernieuwd;
- Elektra vervangen;
- Voorzien van dubbel glas en dakisolatie;
- Buitenschilderwerk recent uitgevoerd volgens opgave;
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoper begin januari 2027.

Een verzorgde, moderne en instapklare woning met een fijne indeling, verrassend veel ruimte en een heerlijke tuin op het zuiden. Paulusstraat 13 is een woning voor wie comfortabel wil wonen op een prettige locatie in Vught, zonder eerst te hoeven verbouwen.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer, afwerking en fijne ligging van deze 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.

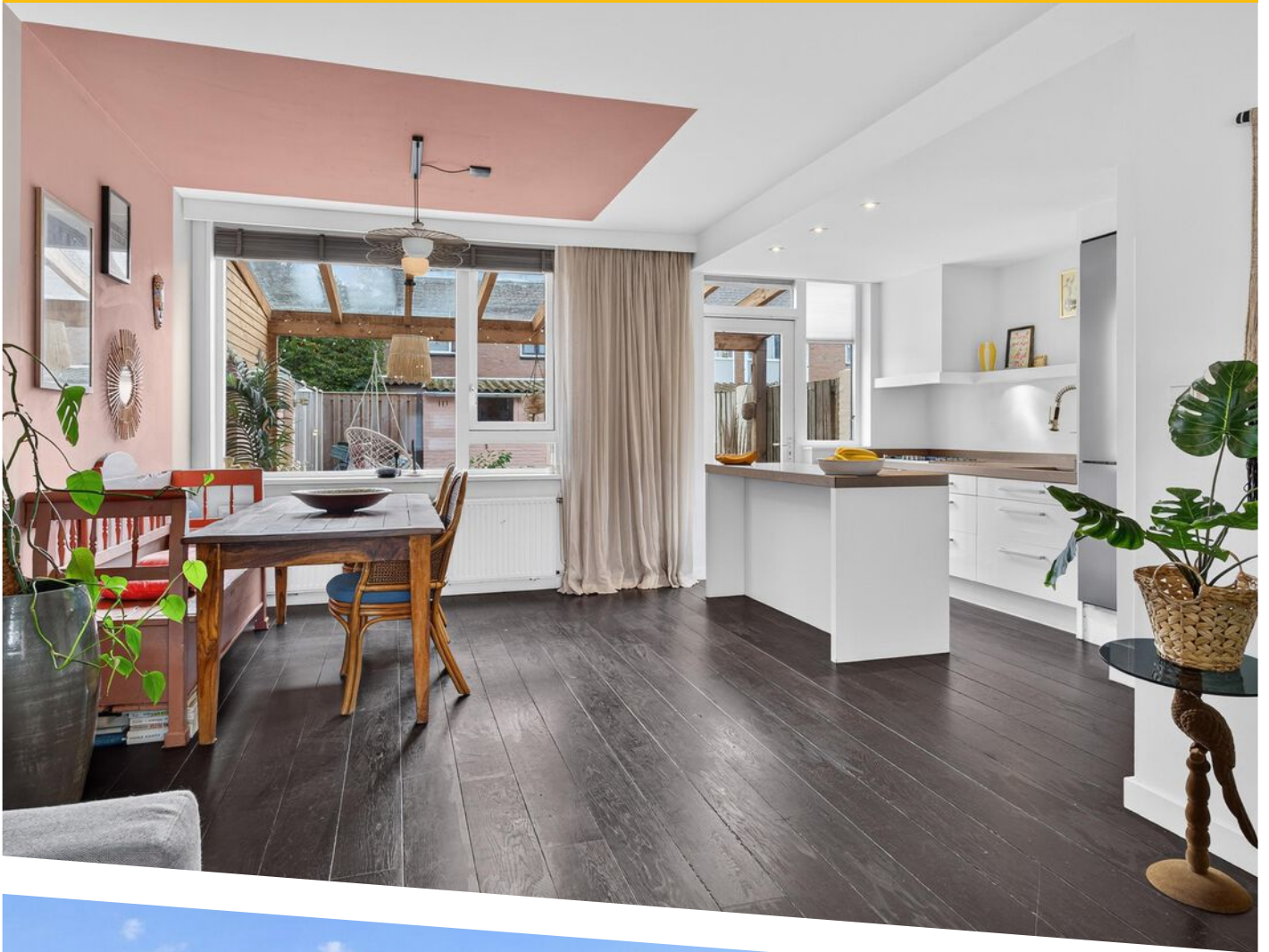
















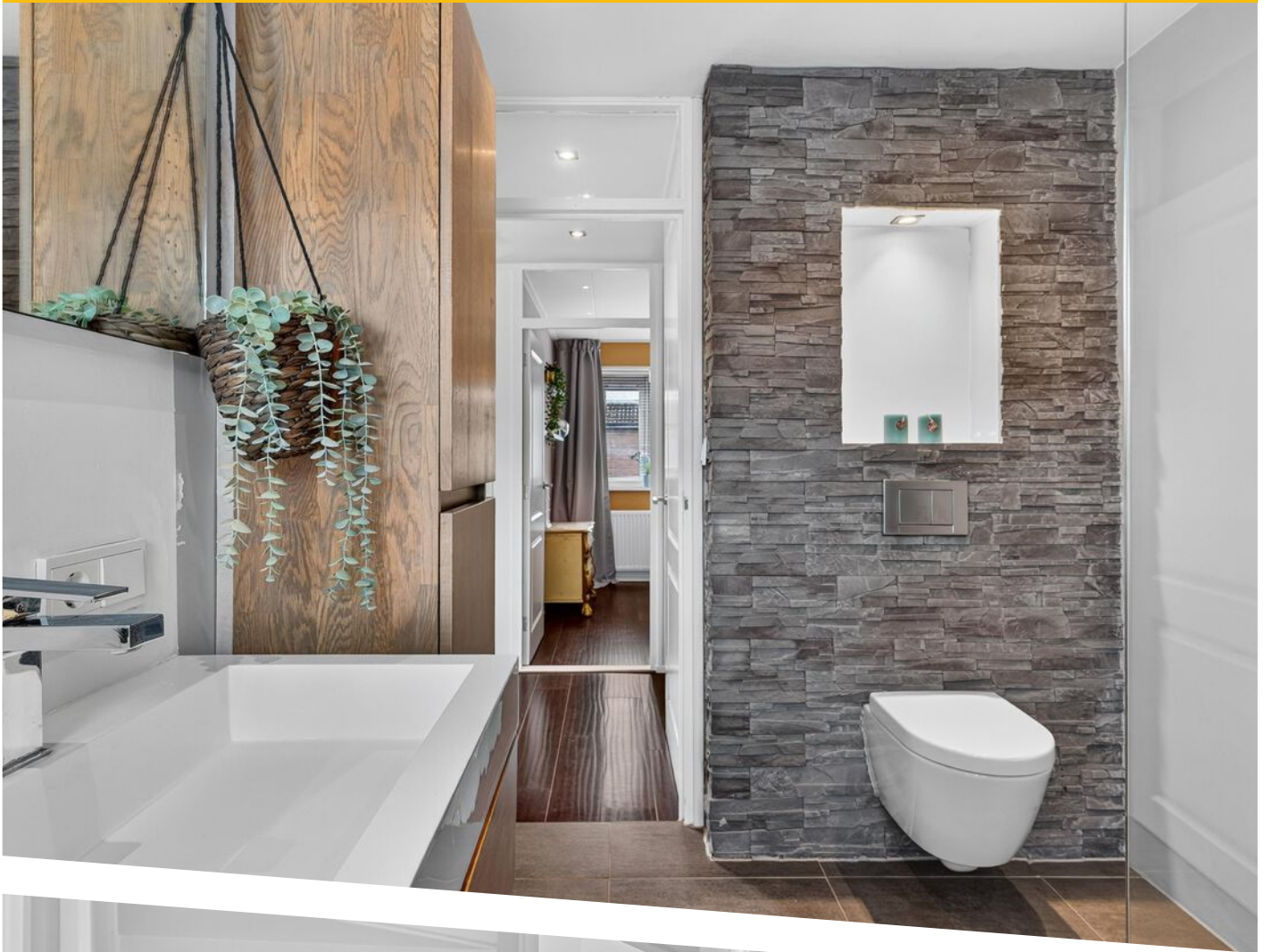


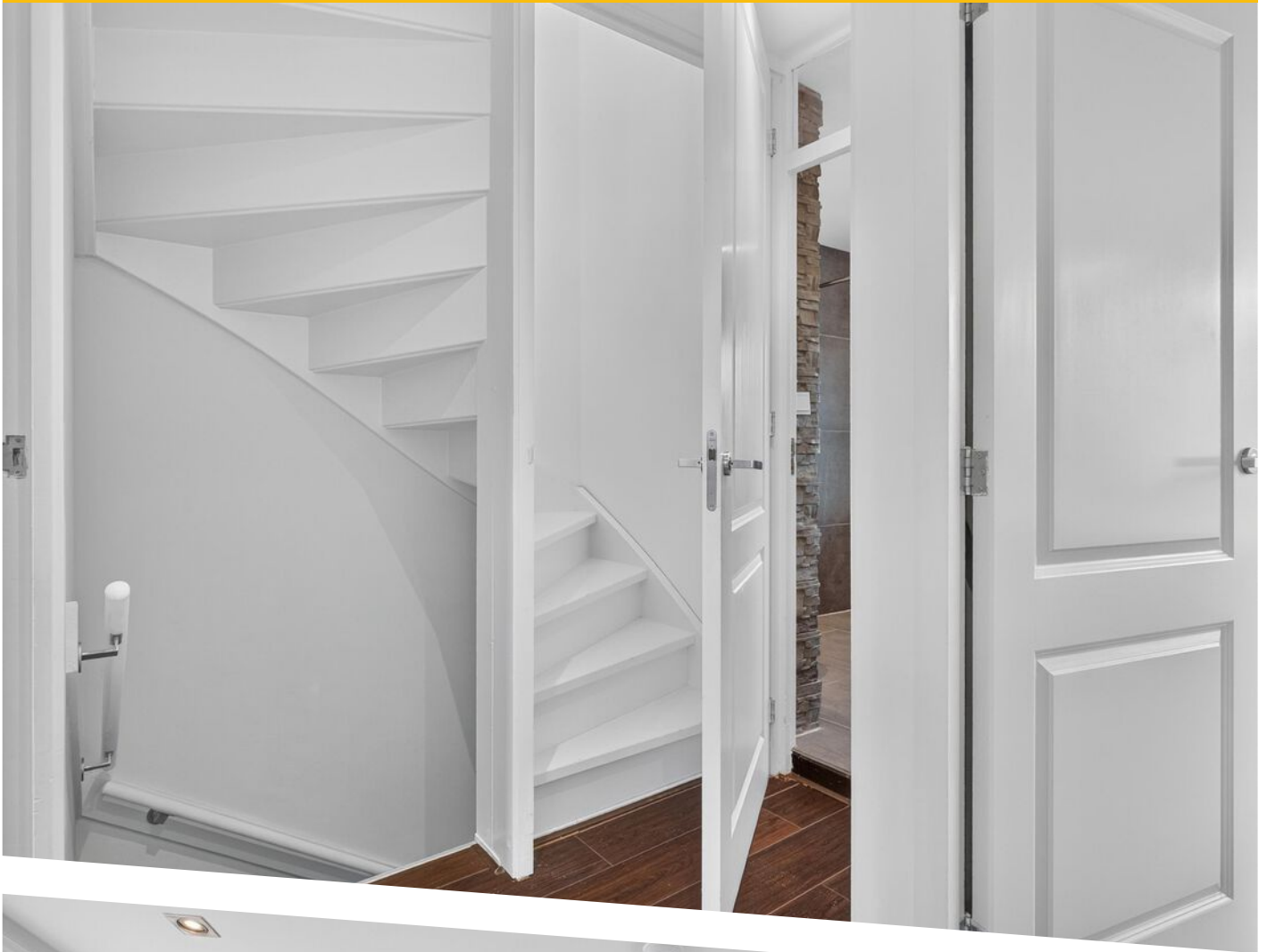








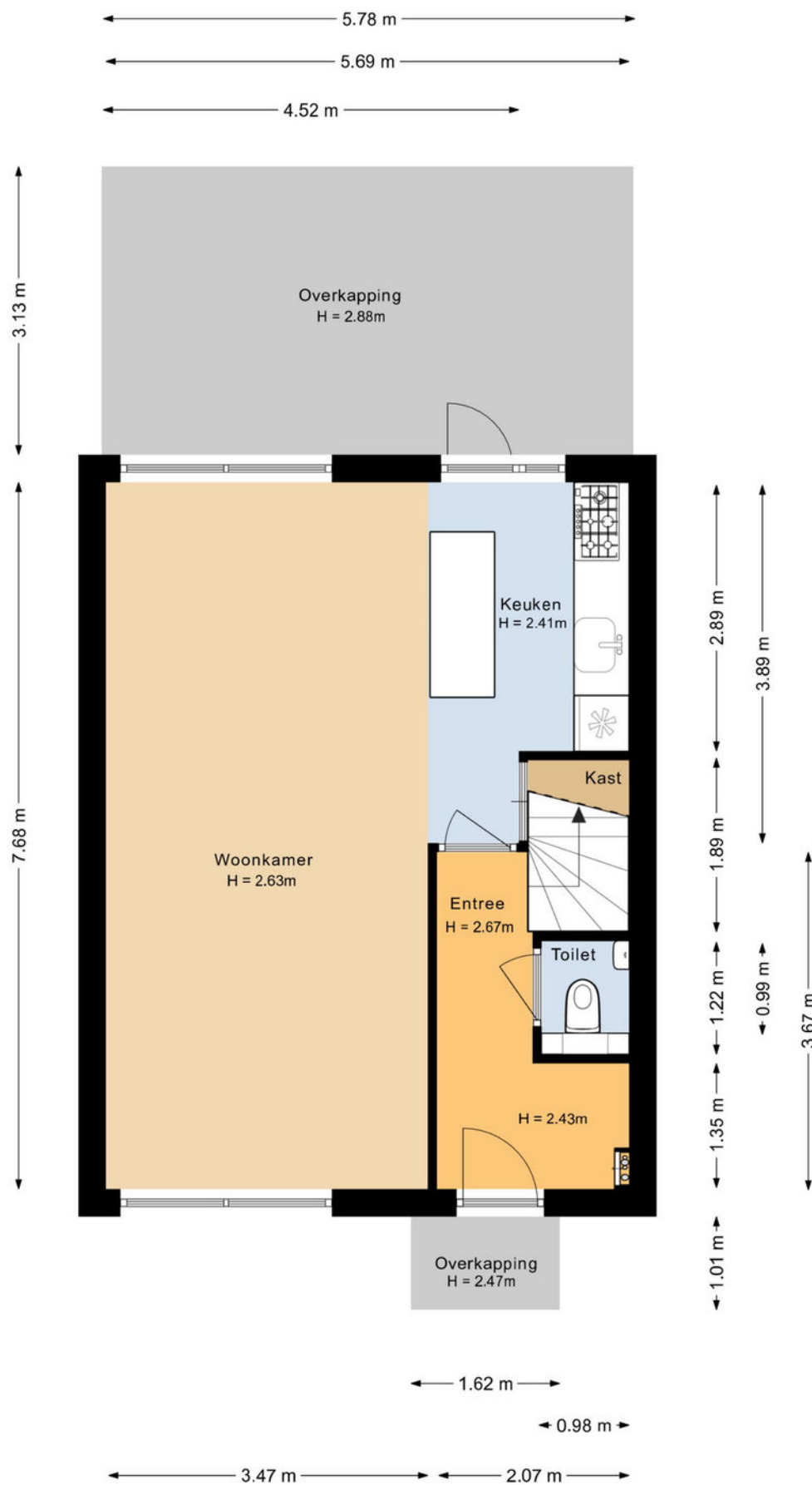












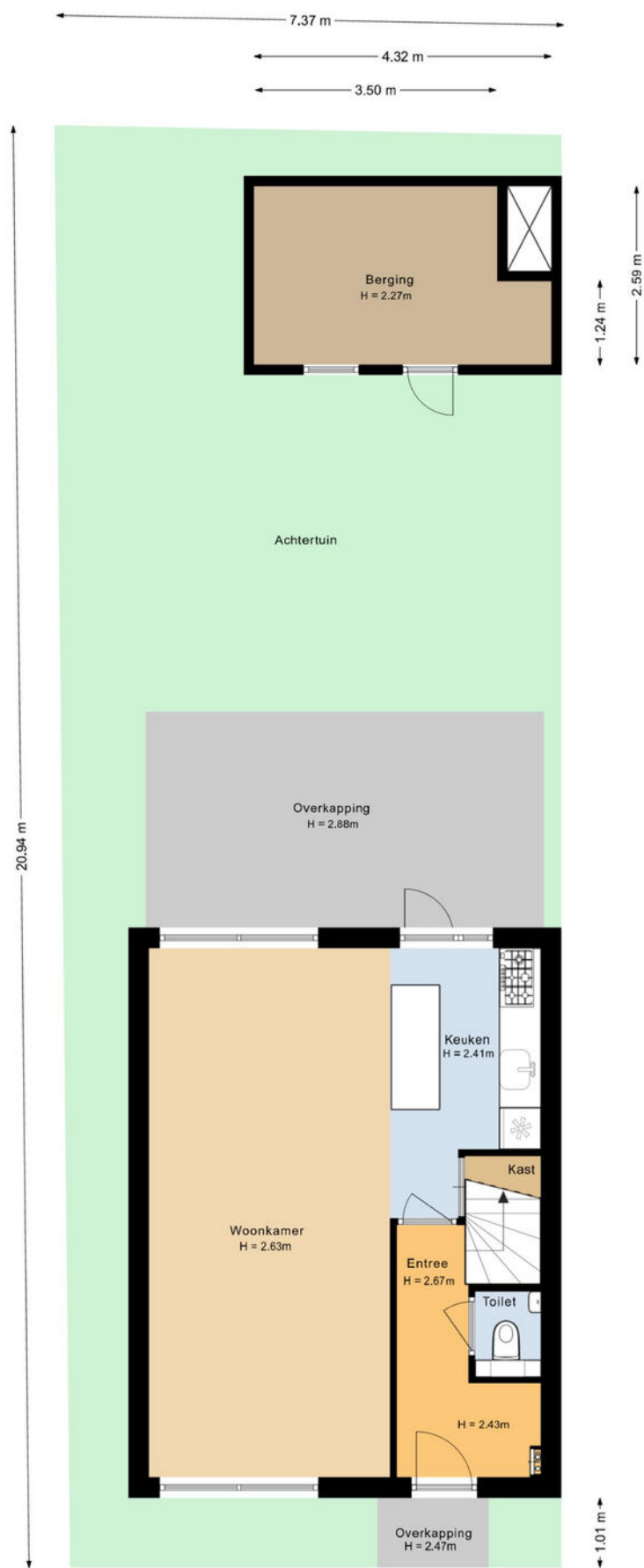
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

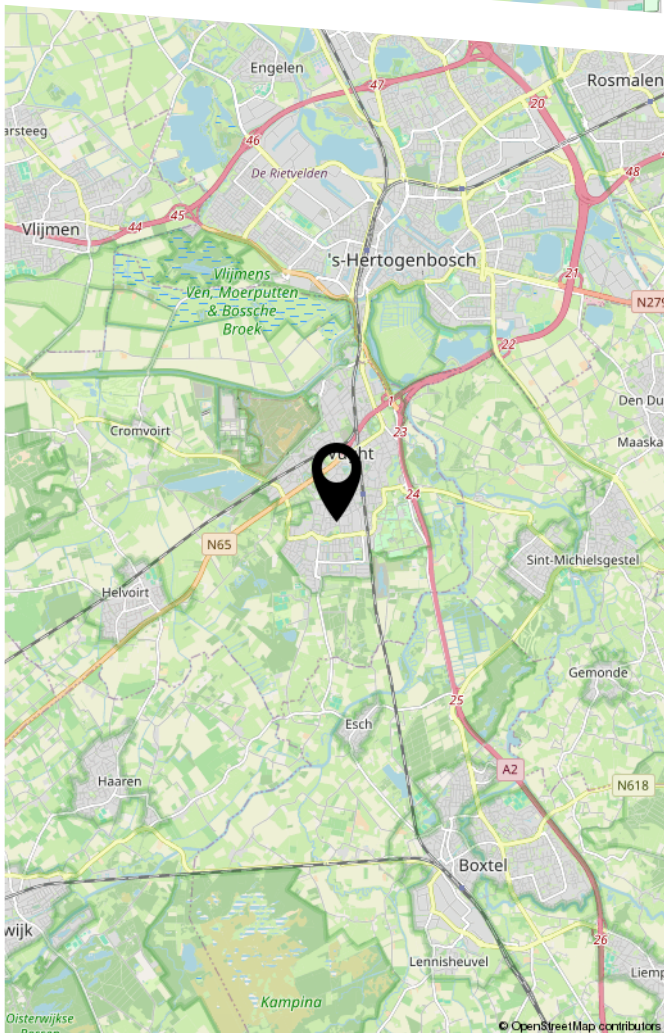
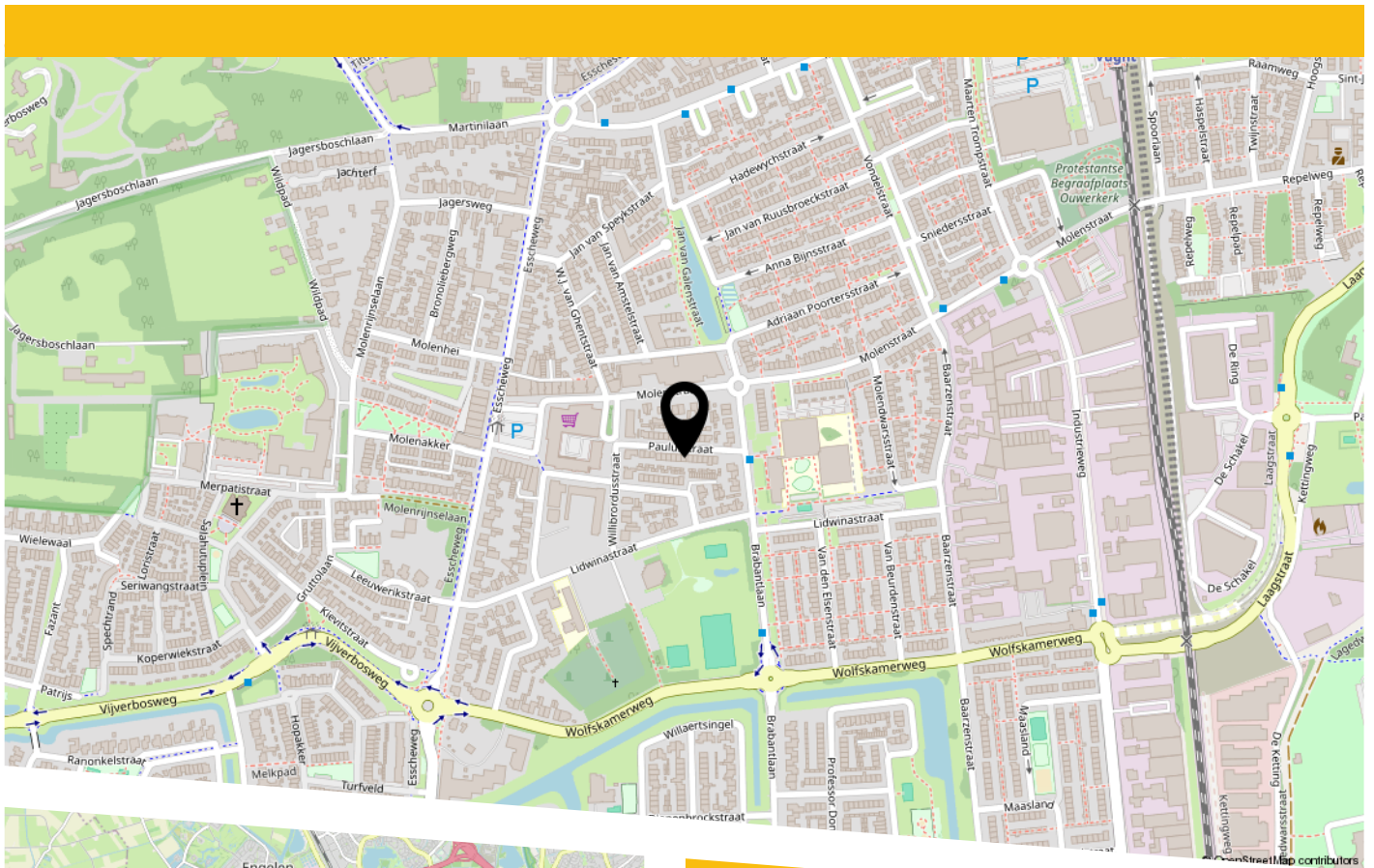
Sectie D

Perceel 4714

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



Locatie

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving nabij het Moleneindplein. Dagelijkse voorzieningen, een supermarkt, basisschool, speeltuinen en speelweides liggen op korte afstand. Ook het centrum van Vught, sportvoorzieningen en het NS-station zijn goed bereikbaar.

Voor ontspanning in het groen liggen onder andere De IJzeren Man en de Vughtse Heide op fietsafstand. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de N65 en de A2, waardoor 's-Hertogenbosch, Tilburg, Eindhoven en Utrecht goed bereikbaar 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			
- Kasten slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- Plisségordijn keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

paulusstraat13.nl


BURO KUITEN
WONINGMACLAARDIJ

Paulusstraat 13, Vught



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



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