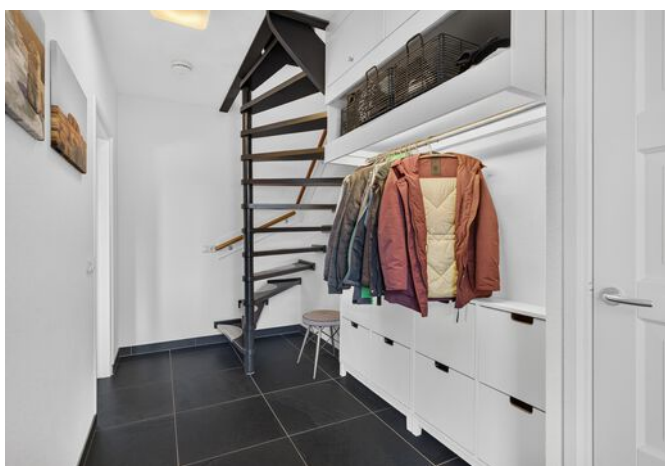




MOLENSTRAAT 77

VUGHT

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

136 m²

PERCEELOPPERVLAKE

222 m²

INHOUD

527 m³

BOUWJAAR

1964

ENERGIELABEL

A+++

OMSCHRIJVING

Ruim, energiezuinig en verrassend compleet wonen op een fijne locatie in Vught.

Aan de Molenstraat 77 ligt deze ruime en goed onderhouden hoekwoning met een energielabel A+++. De woning is in 2009 volledig verbouwd met oog voor detail en goede kwaliteit bouwmaterialen. De woning is opnieuw ingedeeld en aan de zijkant uitgebouwd. Hierdoor is een bijzonder praktische woning ontstaan met veel leefruimte, een kantoor-/werkkamer op de begane grond, meerdere slaapkamers, een fijne tuin, berging, overkapping en parkeergelegenheid op eigen terrein (oprit).

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning opvallend compleet. Denk aan een dubbele warmtepomp met cv-ondersteuning, 13 zonnepanelen, vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer, vloer-, dak- en gevelisolatie, isolerende beglazing en een laadpunt voor een elektrische auto. Een comfortabele woning voor wie ruimte, praktisch woongemak en energiezuinig wonen wil combineren.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin en oprit bereik je de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast, trapopgang en woonkamer. De ruime hal biedt voldoende plek voor garderobe en geeft direct een verzorgde indruk.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer. De grote raampartij zorgt voor veel daglicht en een prettig zicht op de straat. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Door de royale maatvoering en rustige afwerking voelt de woonkamer ruim aan en is deze op meerdere manieren in te delen.

Aan de zijkant van de woning ligt een extra kamer, welke af te sluiten is door middel van twee schuifdeuren. Deze ruimte maakt de woning extra flexibel en geschikt voor uiteenlopende woonwensen, zoals een kantoor, speelkamer, praktijkruimte of slaapkamer op de begane grond.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken. De keuken is gesitueerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er een fijne verbinding met de bijkeuken.

De bijkeuken is ruim en functioneel ingericht. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur en is volop praktische bergruimte aanwezig. Vanuit deze ruimte zijn het toilet en de achtertuin bereikbaar. Tevens bevindt zich hier een vlizotrap naar de bovengelige bergzolder, die zorgt voor extra bergruimte boven de keuken.

Vanuit de bijkeuken is daarnaast de voorraadkast bereikbaar. Voorheen zat hier een badkamer, waardoor alle aansluitingen om dit naar wens opnieuw te realiseren nog aanwezig zijn.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor veel wooncomfort.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee royale slaapkamers, een badkamer, extra keukenruimte en een balkon aan de voorzijde.

De slaapkamers zijn ruim van formaat en beschikken beiden over prettig daglicht. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede slaapkamer is uitstekend te gebruiken als slaapkamer, logeerkamer of werkrumte.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. Ook hier is vloerverwarming aanwezig. Daarnaast beschikt de ruimte over aansluitingen voor een wasmachine en/of droger en zijn er voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een bad.

Aan de voorzijde bevindt zich een extra keuken-/pantryruimte met toegang tot het balkon. Dit balkon is in 2025 gezamenlijk met de bureu gerenoveerd, waardoor het in een verzorgde staat verkeert.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Door de dakkapel, geplaatst in 2012, is hier veel extra ruimte en licht ontstaan. De verdieping beschikt over een ruime slaapkamer en een overloop-/werkrumte. Daarnaast zijn er al voorbereidingen getroffen om desgewenst een extra kamer aan de achterzijde van de dakkapel te realiseren.

De slaapkamer is goed bruikbaar als hoofdslaapkamer, tienerkamer, logeerkamer of hobbyruimte. De overloop is ruim genoeg voor een werkplek of extra kastruimte. Daarnaast is er bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Tuin

De woning beschikt over een verzorgde achtertuin met terras, groen en meerdere zitplekken. Door de combinatie van bestrating, (kunst)gazon en beplanting is de tuin onderhoudsvriendelijk, maar toch sfeervol ingericht.

Achter in de tuin bevindt zich een zeer ruime berging met volop mogelijkheden voor het opbergen van fietsen, tuinspullen en overige opslag. Aansluitend is een overkapping gerealiseerd, ideaal als beschutte zitplek. De tuin is bereikbaar via de woning, maar ook via de zijkant/brandgang.

Parkeren

Aan de voorzijde is een oprit, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is. Aan de zijkant van de woning bevindt zich bovendien een laadpunt voor een elektrische auto.

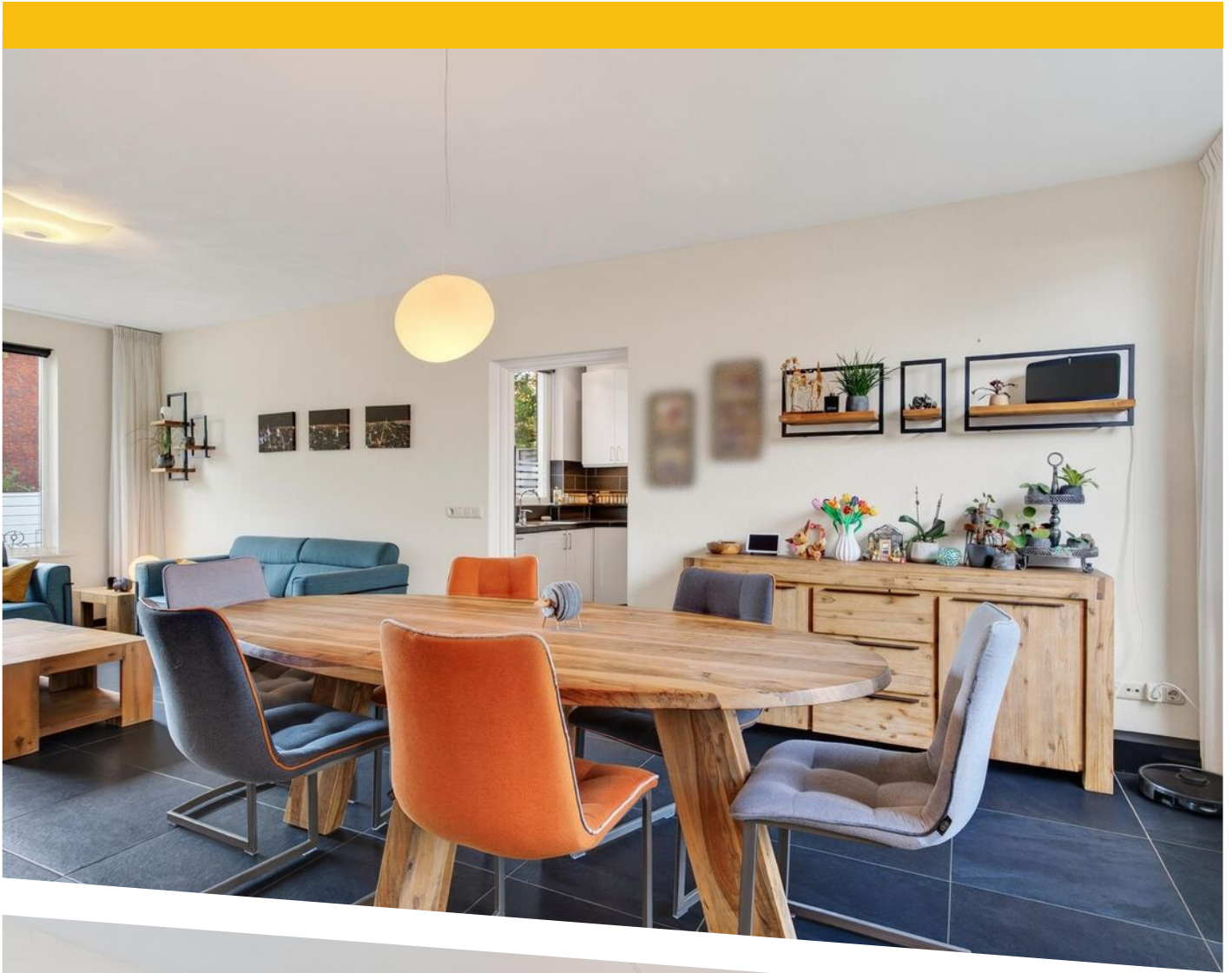
Bijzonderheden

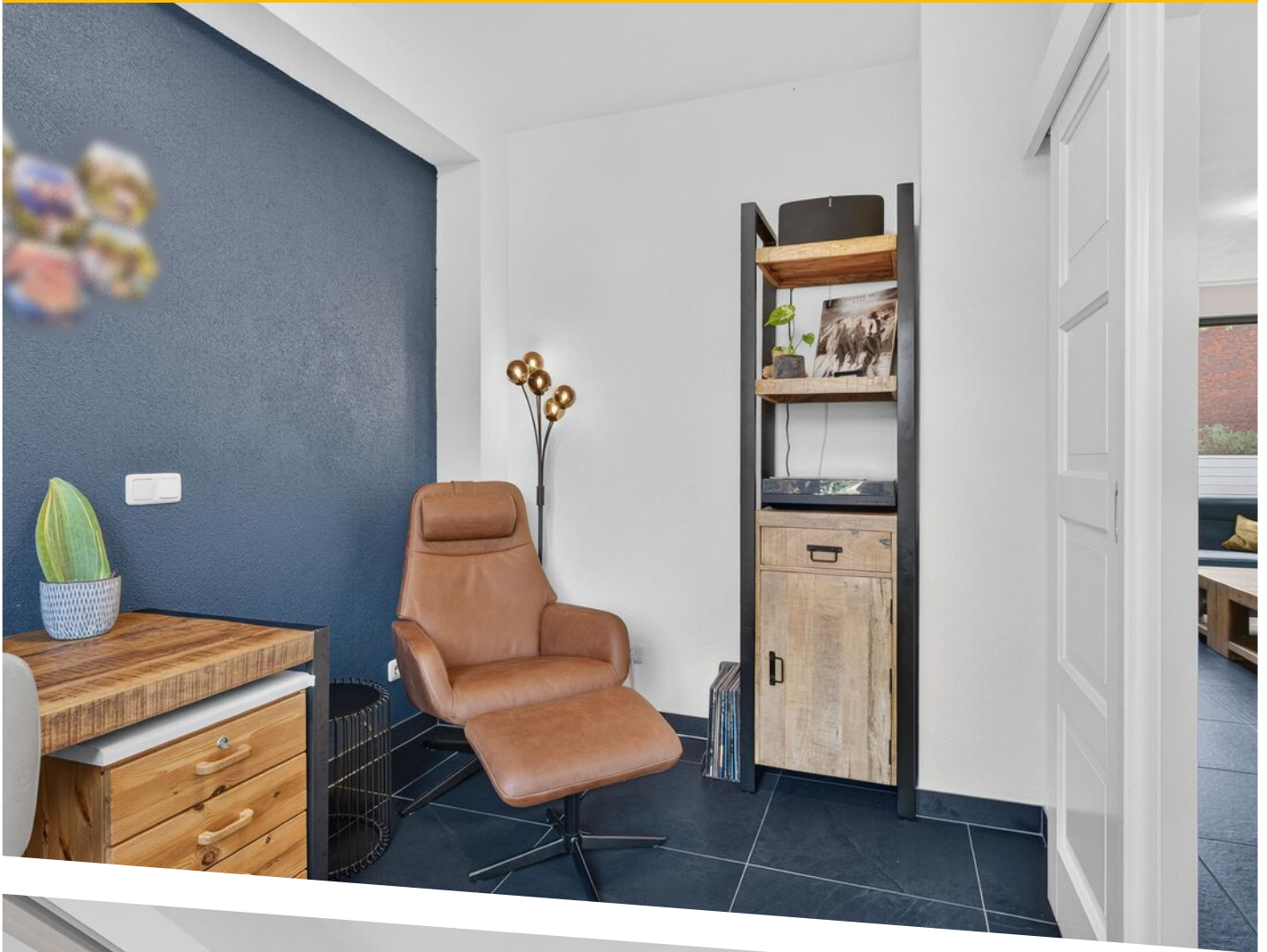
- Energielabel A+++;
- Woning in 2009 volledig verbouwd en opnieuw ingedeeld;
- Aanbouw aan de zijkant gerealiseerd in 2009;
- Dakkapel geplaatst in 2012;
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Dubbele warmtepomp aanwezig voor verwarming van de woning;
- Cv-ketel aanwezig als ondersteuning bij extreme of snel opkomende kou en voor warm tapwater;
- Warmtepompsysteem volgens opgave op te waarderen naar full electric;
- 13 zonnepanelen aanwezig, geplaatst in 2022;
- Opbrengst zonnepanelen in 2025 volgens opgave circa 4.670 kWh;
- Spouwmuurisolatie aangebracht in 2023;
- Dakisolatie aanwezig;
- Vloerisolatie op de gehele benedenverdieping;
- Isolerende beglazing aanwezig;
- Elektra in 2009 volledig vernieuwd;
- Airconditioning aanwezig;
- Glasvezel internet aanwezig;
- Oplevering in overleg.

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.

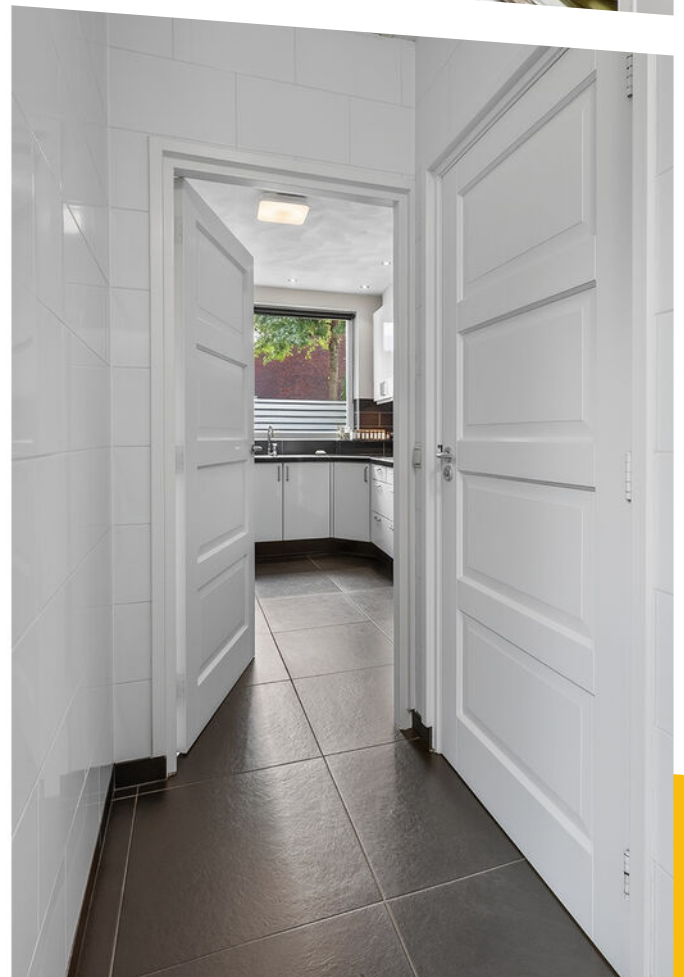
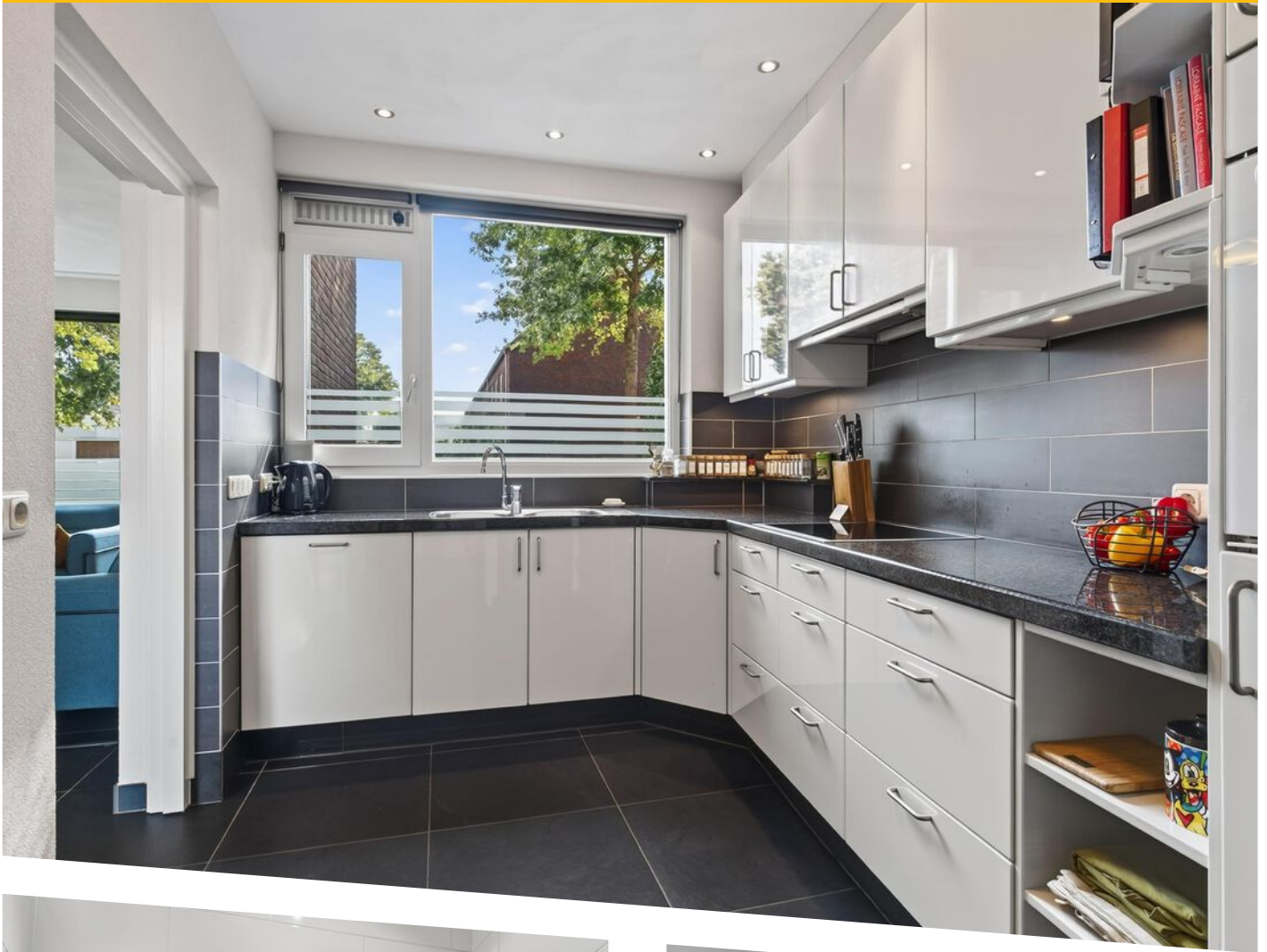




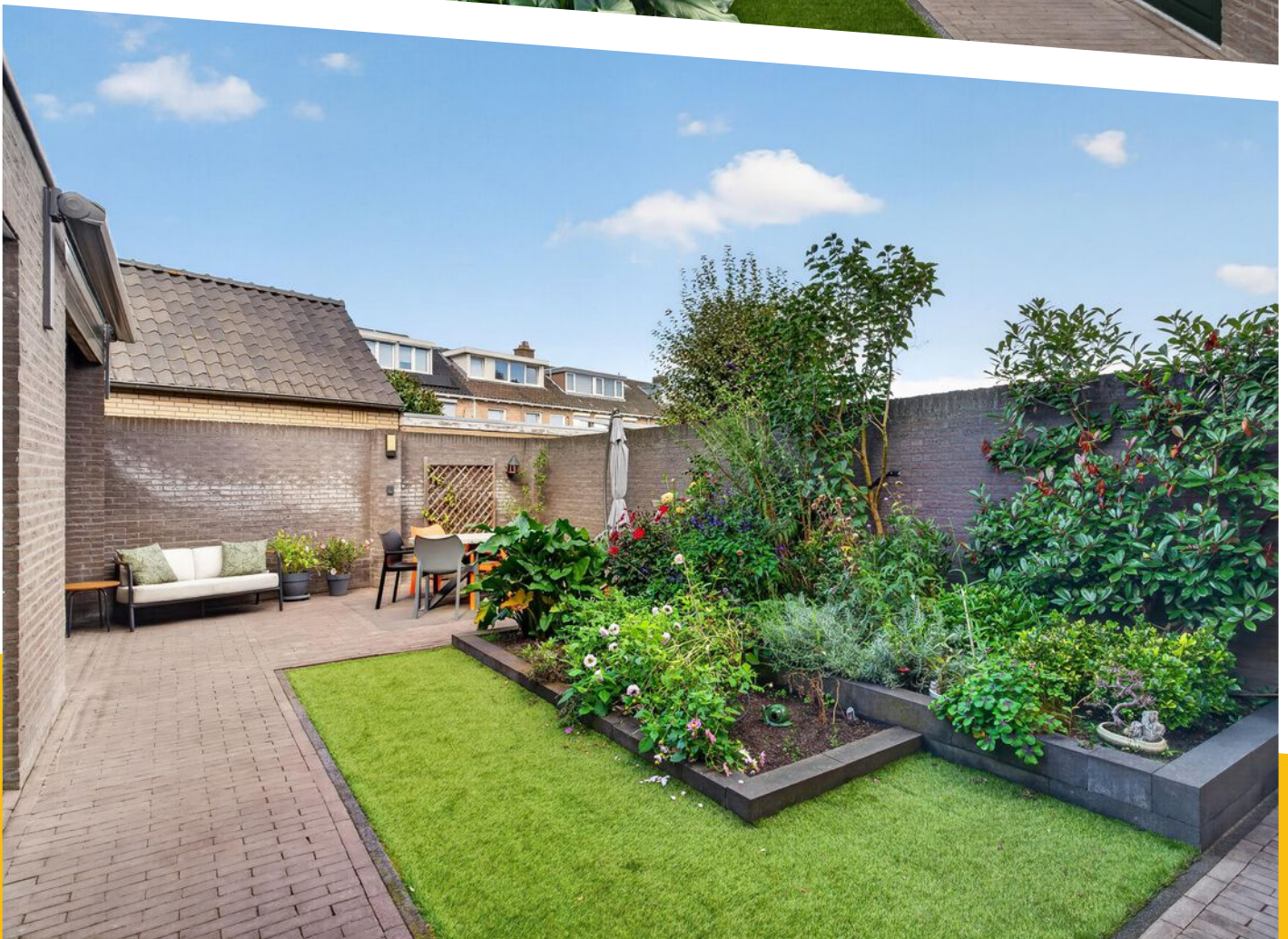




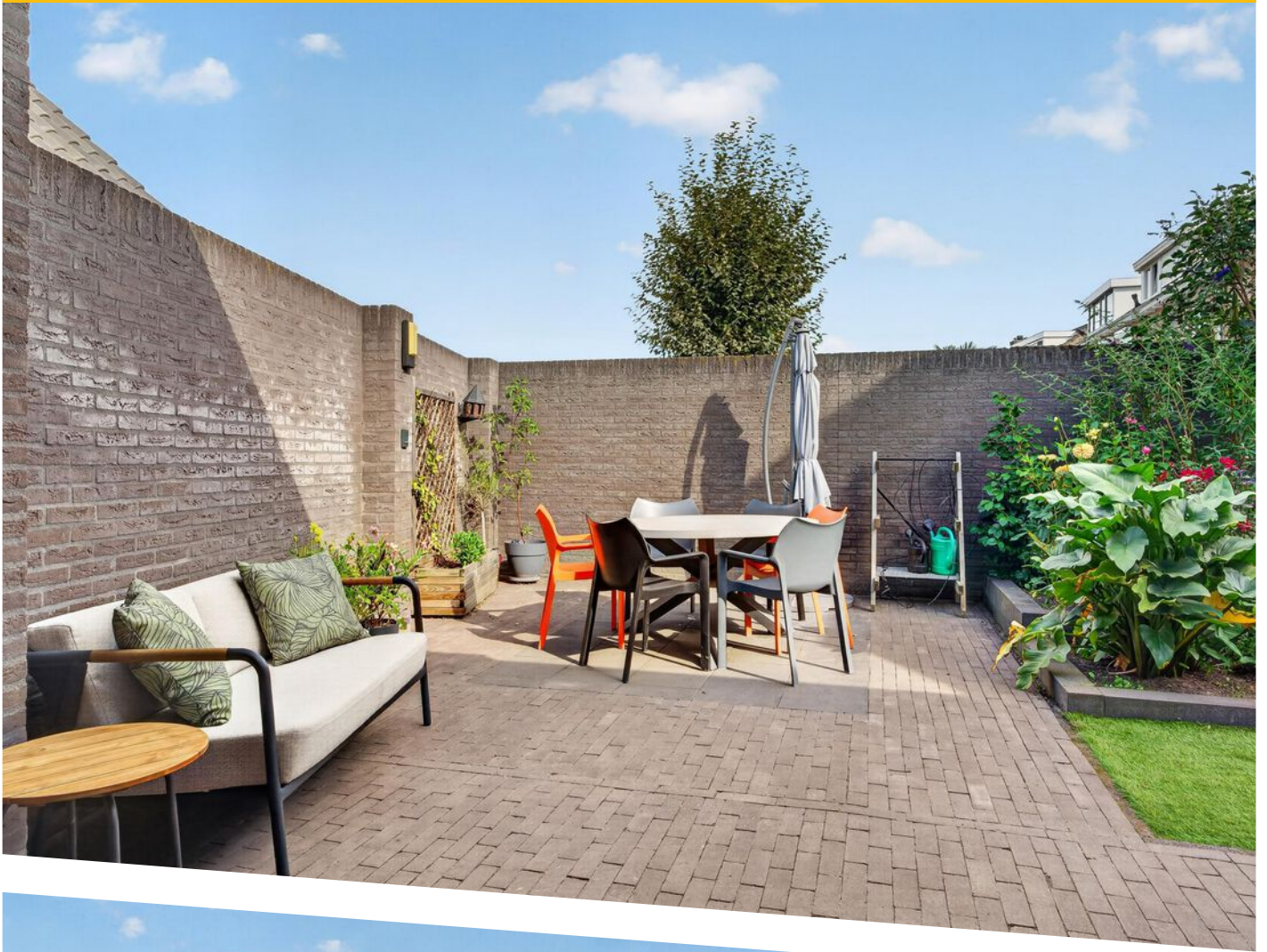








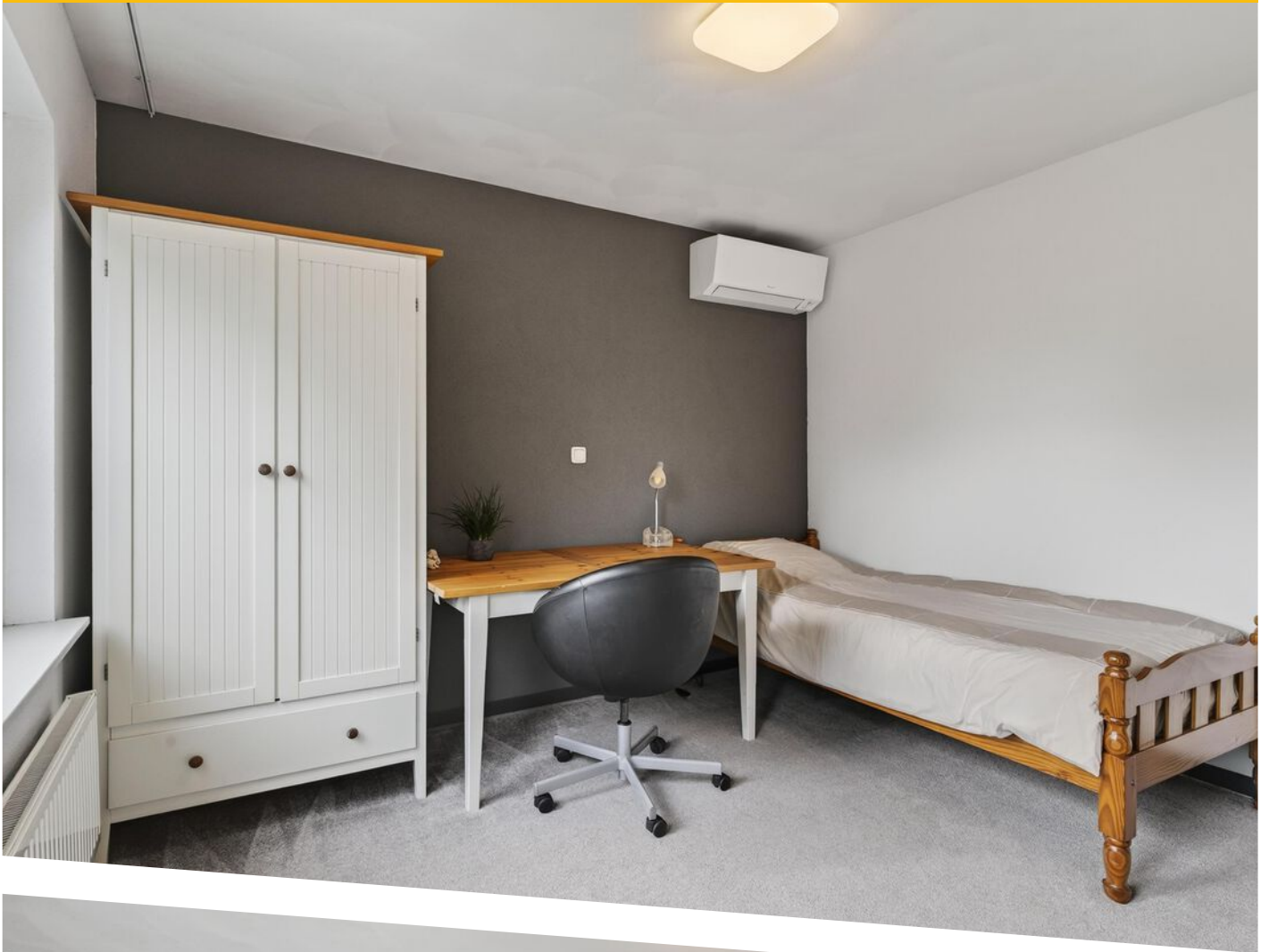




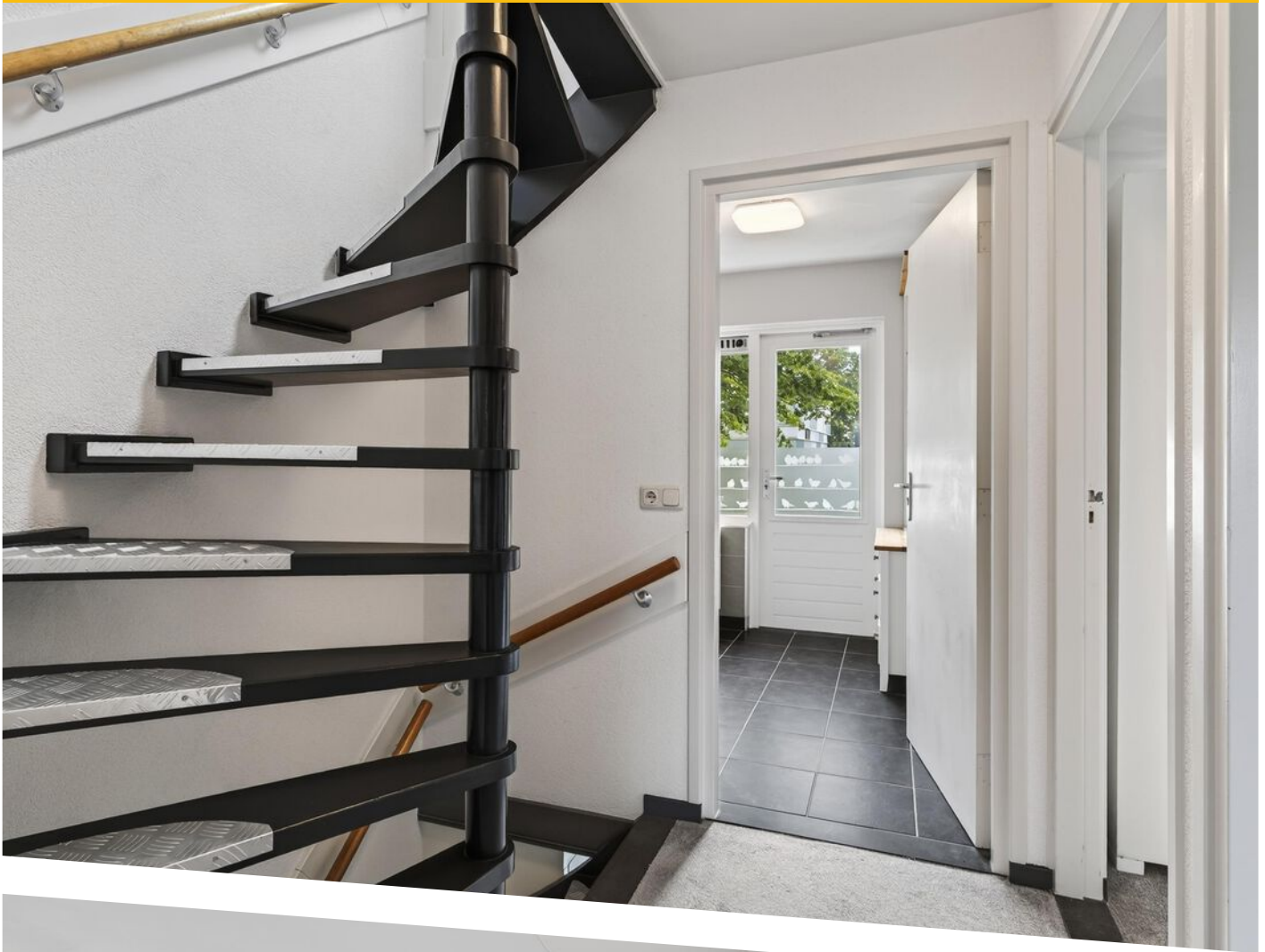


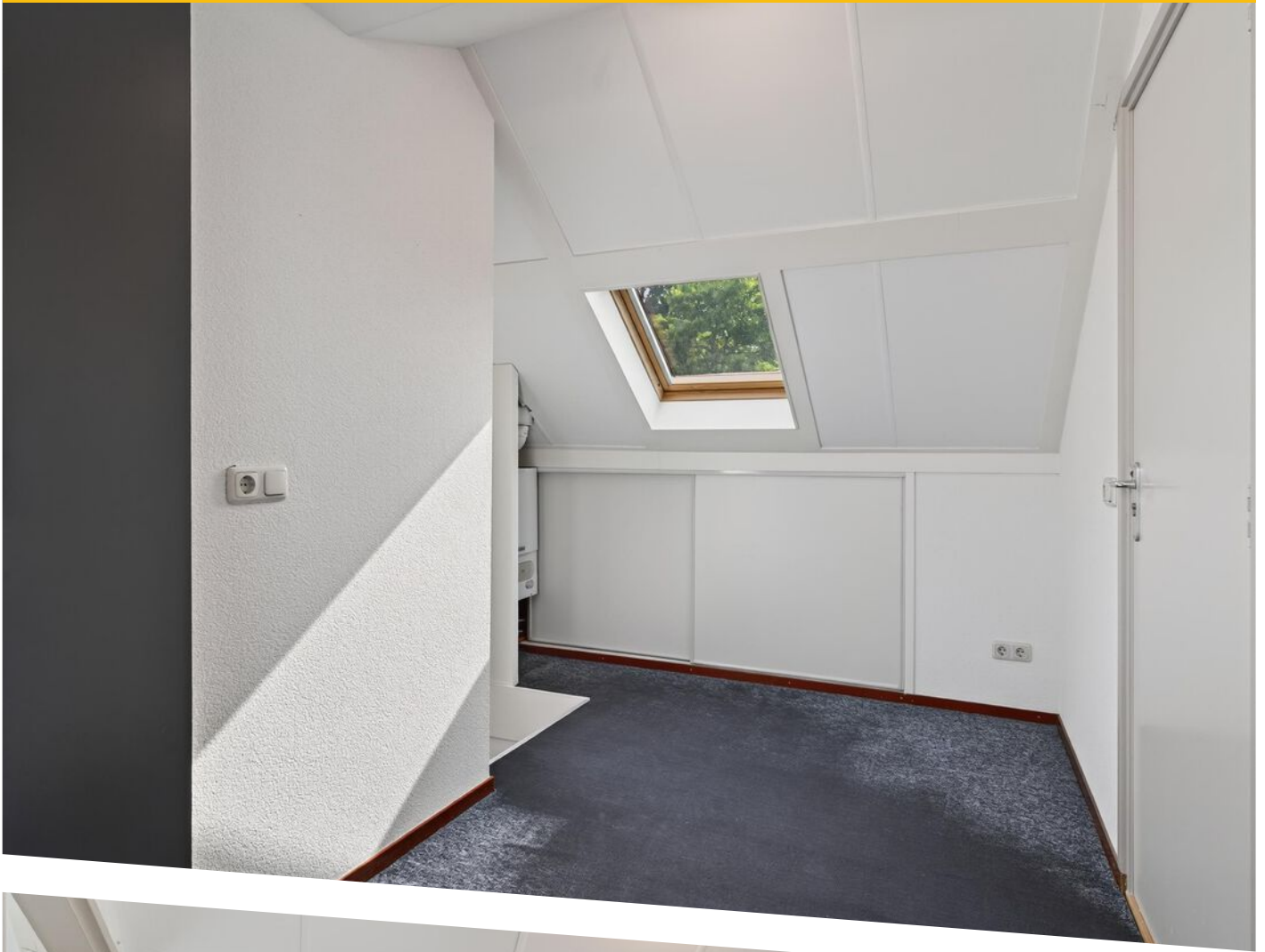


















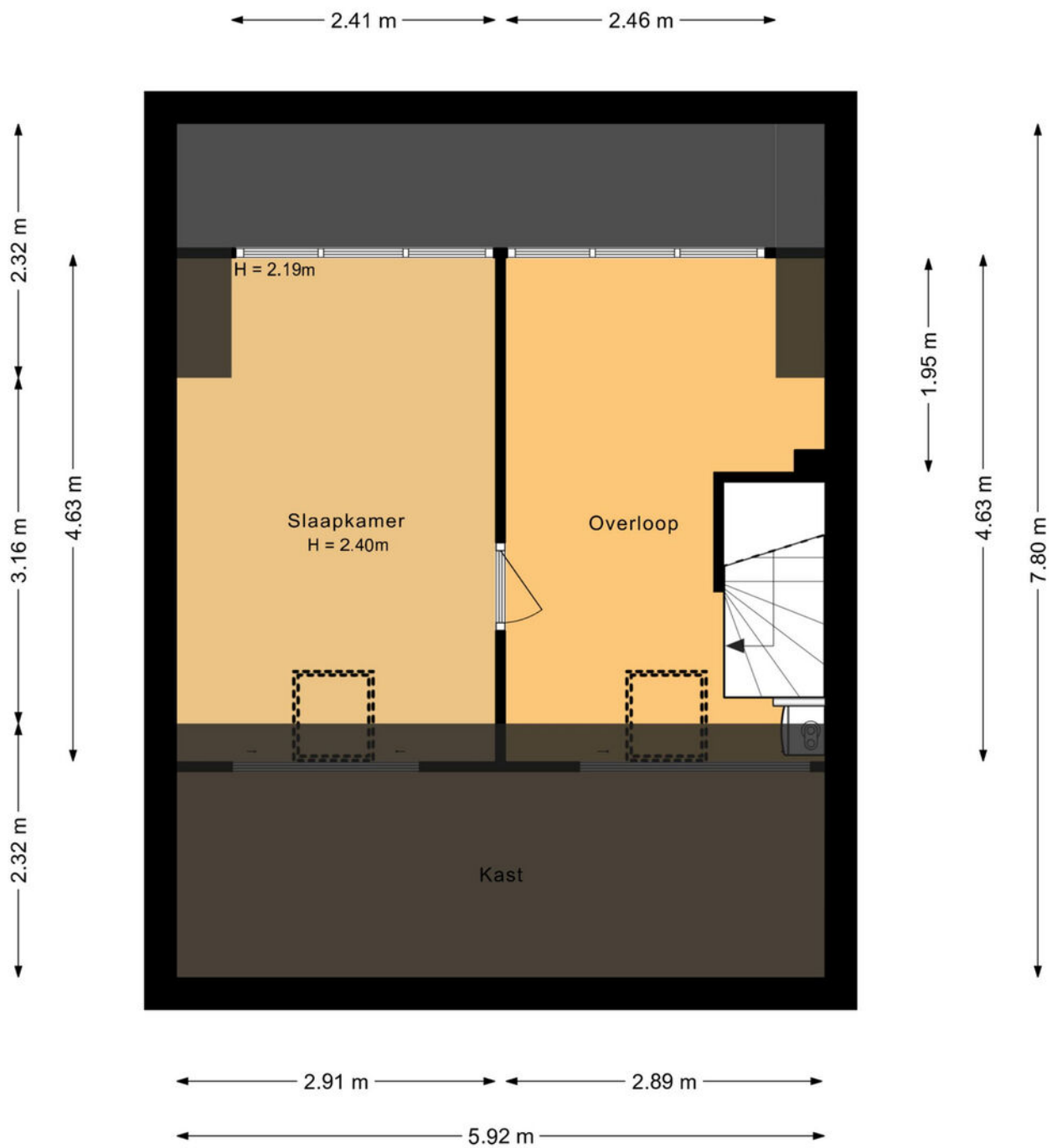




PLATTEGROND



PLATTEGROND

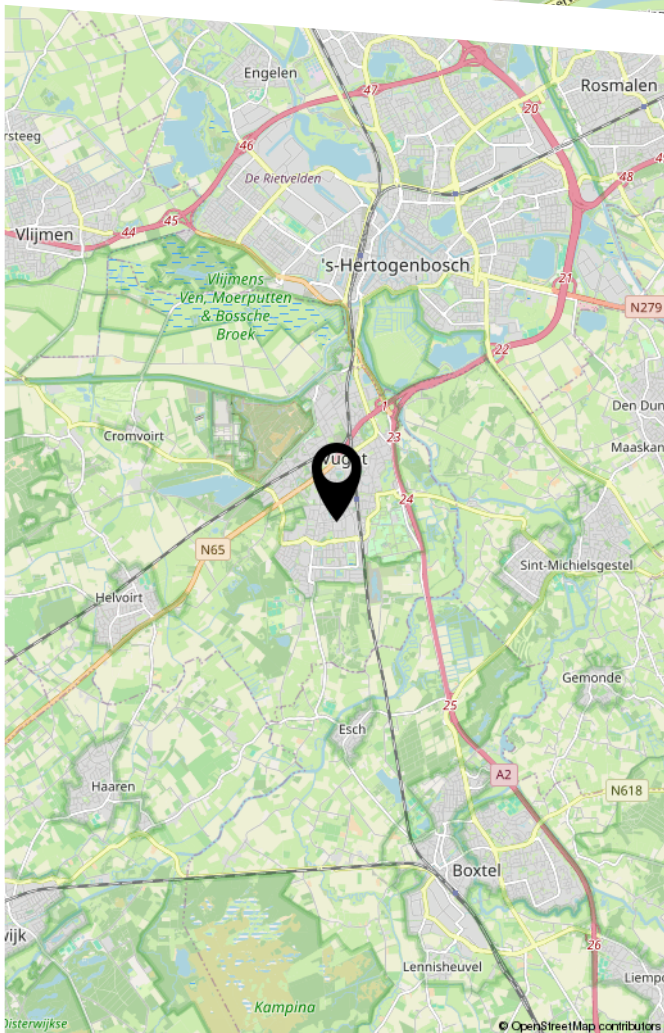
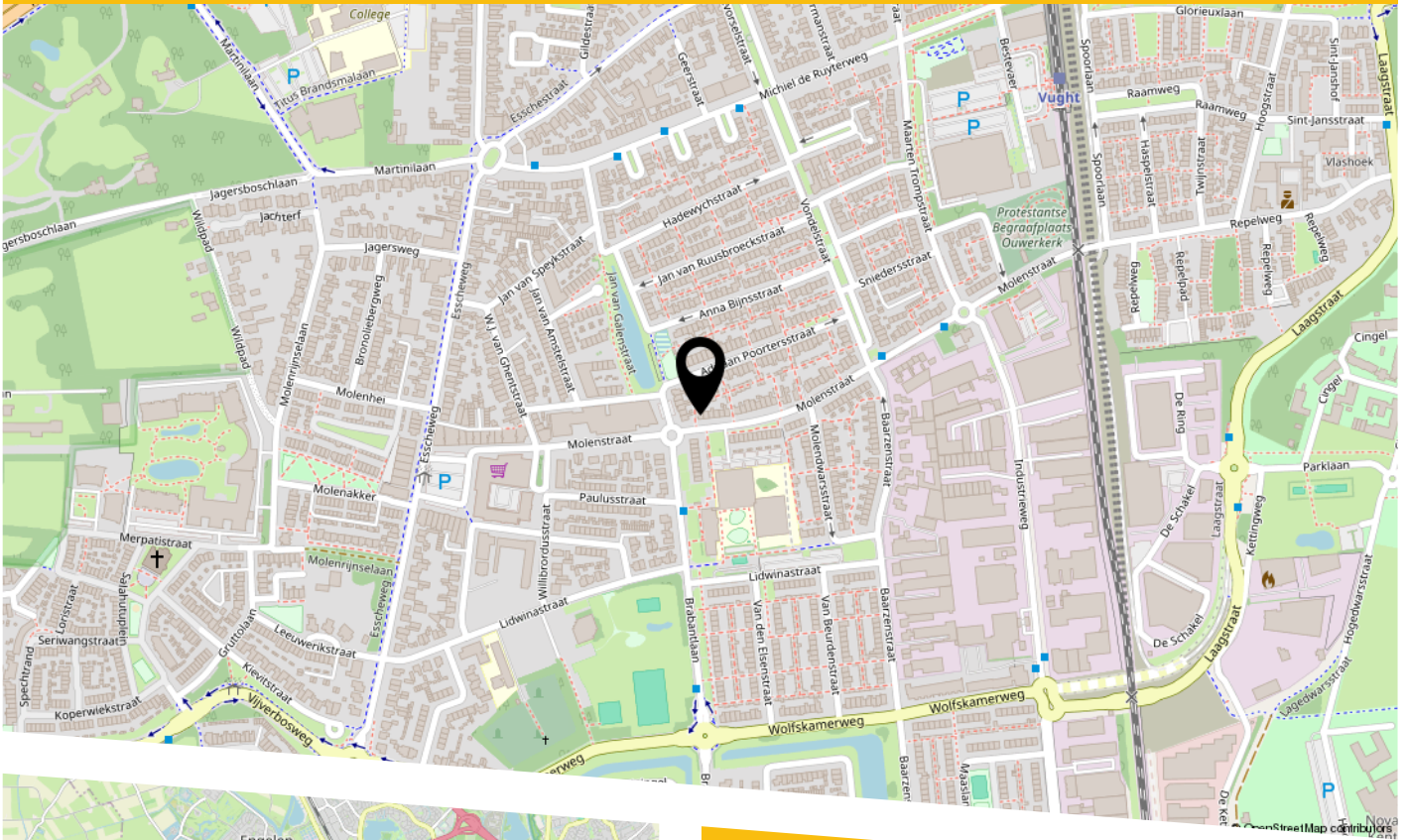


PLATTEGROND



PLATTEGROND

LOCATIE OP DE KAART



Locatie

De woning ligt aan de Molenstraat in Vught, op een centrale en prettige locatie. Dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen, sportvoorzieningen zijn op korte afstand gelegen met o.a. Laco en Ouwkerk tegenover de woning. Ook is de woning met openbaar vervoer goed bereikbaar. Ook het centrum van Vught, het NS-station, recreatiegebied De IJzeren Man en de Vughtse Heide liggen op korte afstand.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere 's-Hertogenbosch, Tilburg, Eindhoven en de A2 goed bereikbaar. Een fijne woonomgeving voor wie rustig en praktisch wil wonen, met voorzieningen, groen en bereikbaarheid dichtbij.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast achterslaapkamer en Kasten voorslaapkamer			X
- Schoenenkastjes hal			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder	X		
- Badkamerkast (handdoekenkast)	X		
- Badkamer spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Een aantal planten (Aron's kelk, Dahlia's uit de achtertuin)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

molenstraat77.nl


BURO KUITEN
WONINGMAKELAAR

Molenstraat 77, 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