

(t)HUIS

Nachtegaal 4

VLIJMEN



*Ruim, modern en bijzonder
energiezuinig wonen in het Geerpark*



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

Nachtegaal 4, VLIJMEN

Ruim, modern en bijzonder energiezuinig wonen in een jonge 2-onder-1-kapwoning met vier slaapkamers, een royale garage en een heerlijke tuin. Deze gasloze woning uit 2023 aan de Nachtegaal 4 in Vlijmen beschikt over circa 155 m² woonoppervlakte, een perceel van 306 m² en energielabel A++++. De eigentijdse leefruimte met visgraatvloer, luxe woonkeuken en openslaande deuren vormt een fijne plek voor het hele gezin. Dankzij de vloerverwarming op de woonverdiepingen, passieve bodemkoeling, warmtepomp en 22 zonnepanelen is de woning helemaal ingericht op comfortabel en energiezuinig wonen. De fraai aangelegde achtertuin met royale overkapping en de garage maken het compleet.

BIJZONDERHEDEN

- Gasloze, jonge 2-onder-1-kapwoning uit 2023
- 155 m² woonoppervlakte
- Vier slaapkamers, met mogelijkheid tot het realiseren van een vijfde slaapkamer
- Energielabel A++++, 22 zonnepanelen, warmtepomp en vloerverkoeling en -verwarming.
- Moderne open keuken met royaal kookeiland
- Royale achtertuin met overkapping op het oosten met achterom
- Garage van 24 m²
- Parkeren voor meerdere auto's op eigen terrein met laadpaal.

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 0416 - 235 025*



Type

2-onder-1-kap



Bouwjaar

rond 2023



Woonoppervlakte

155 m²



Perceeloppervlakte

306 m²



Slaapkamers

4



Energielabel

A++++

Oplevering
In overleg

Vraagprijs
€ 795.000 k.k.

Begane grond:

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, toiletruimte, trapopgang en de leefruimte. Bij binnenkomst valt direct de verzorgde en eigentijdse afwerking op.

De woonkamer en eetkamer lopen mooi in elkaar over en vormen samen een prettige, open leefruimte. Aan de voorzijde is volop plaats voor een royale zithoek, terwijl centraal in de woning een grote eettafel uitstekend tot zijn recht komt. De fraaie visgraatvloer loopt door over de verdieping en versterkt de moderne uitstraling. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren aan de voorzijde valt er bovendien veel natuurlijk licht naar binnen.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken van circa 17 m².

"De eigentijdse leefruimte met visgraatvloer, luxe woonkeuken en openslaande deuren maken het geheel compleet"

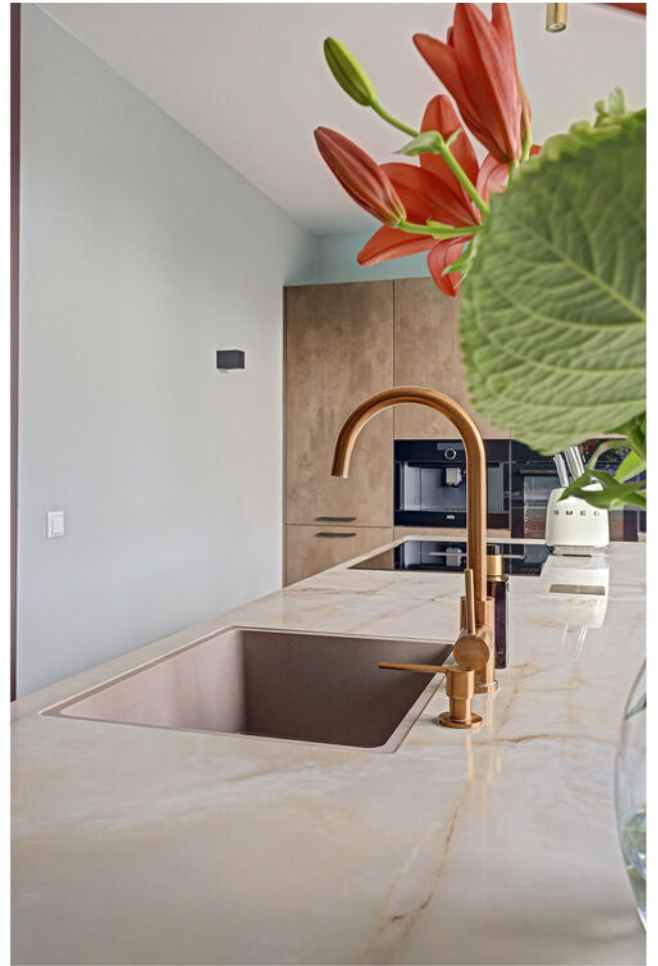
De keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland en een uitgebreide kastenwand met diverse inbouwapparatuur. Het grote werkblad biedt volop werkruimte en maakt het kookeiland tegelijkertijd tot een gezellige plek om samen te komen. Vanuit de keuken zorgen de openslaande deuren voor een directe verbinding met de achtertuin.

De woonverdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming. In de warmere maanden zorgt de passieve bodemkoeling voor extra comfort in huis. In combinatie met de warmtepomp en het gasloze karakter van de woning is hiermee veel aandacht besteed aan duurzaam en comfortabel wonen.

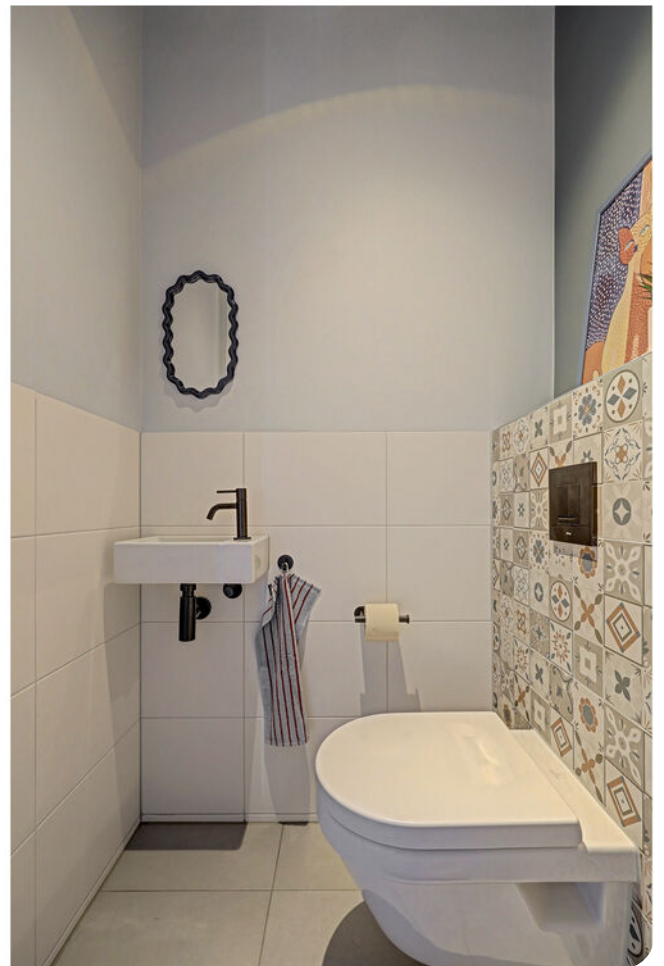


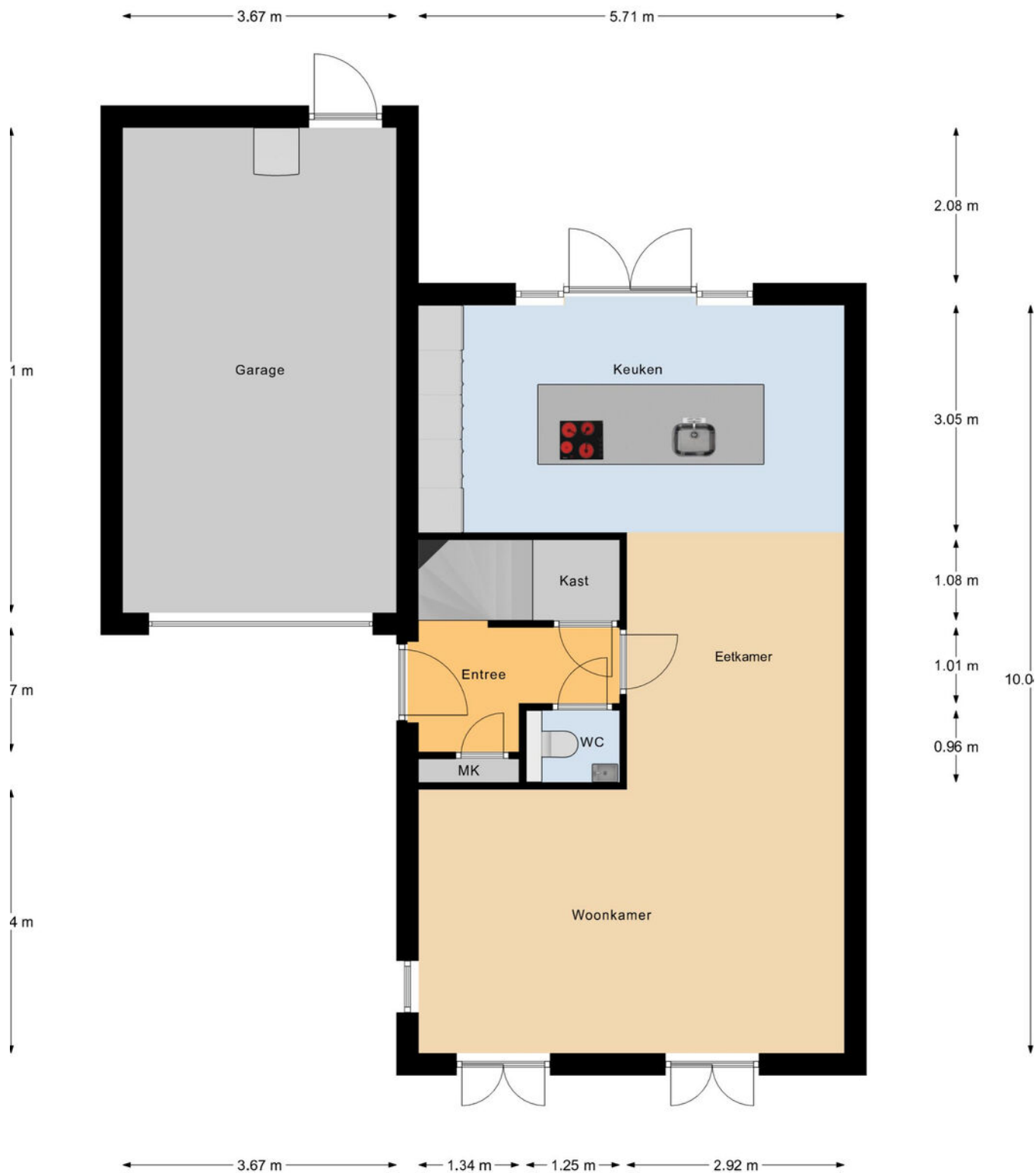












Begane Grond



Eerste verdieping:

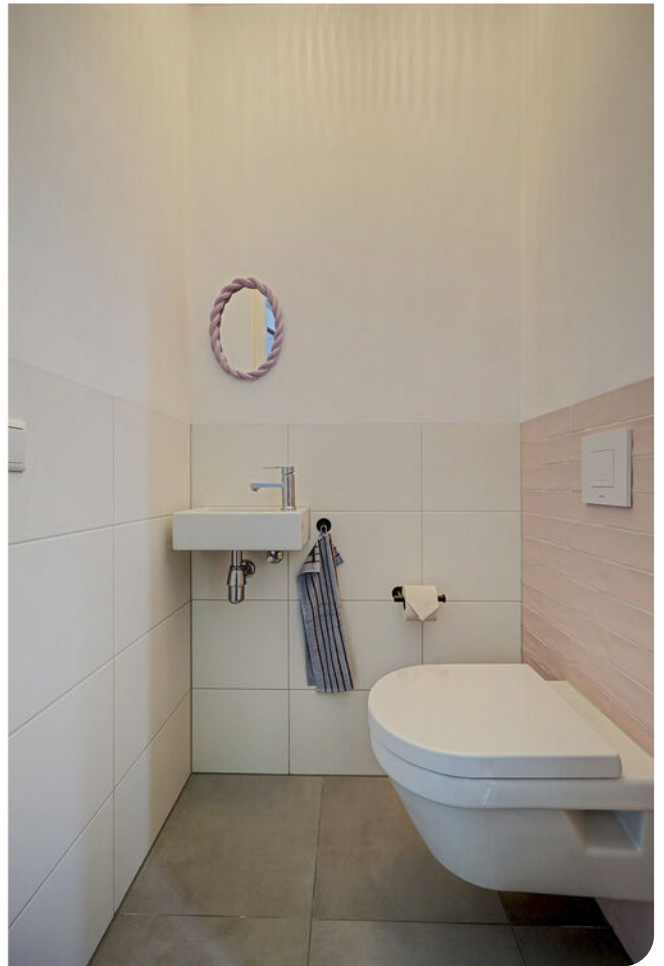
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De drie slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden als kinder-, werk- of logeerkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een eigen inloopkast. Hiermee is er veel praktische bergruimte zonder dat dit ten koste gaat van de slaapruimte.

De moderne badkamer is circa 7 m² groot en compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloepdouche, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming. De combinatie van rustige tinten, houtaccenten en zwarte kranen geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. Het separate toilet op de overloop is een fijne aanvulling voor een gezin.















1e Verdieping



Tweede verdieping:

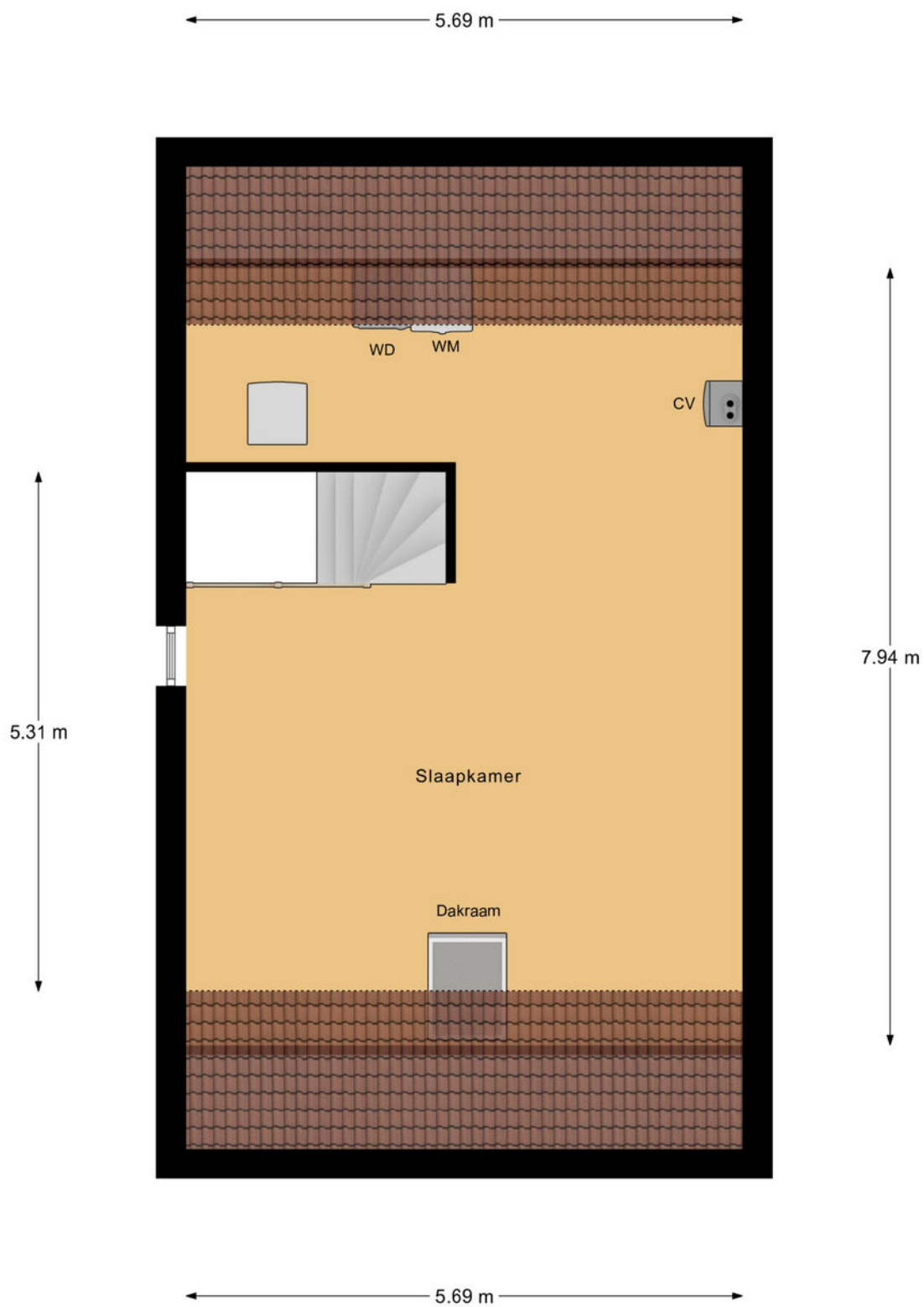
Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als één royale ruimte en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te delen. Door de royale afmetingen is het bijvoorbeeld goed denkbaar om hier twee afzonderlijke slaapkamers te realiseren, waarmee de woning in totaal over vijf slaapkamers kan beschikken.

Het dakraam zorgt voor prettig daglicht en door de brede opzet van de verdieping is er daarnaast voldoende ruimte voor kasten, een werkplek of extra bergruimte. Onder de schuine dakvlakken is eveneens praktische bergruimte aanwezig.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur en de technische installaties. Hierdoor blijft er ondanks deze praktische voorzieningen veel bruikbare ruimte over.







2e Verdieping



Buitenruimte:

De woning beschikt over zowel een verzorgde voortuin als een royale achtertuin. De achtertuin is op het oosten gelegen en heeft een diepte van circa 16 meter. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor verschillende terrassen, groen en speelruimte.

De tuin is fraai aangelegd met een groot gazon, groene borders en verschillende zitplekken. Direct vanuit de keuken stap je het terras op, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. Achter in de tuin staat een royale overkapping. Hier is een sfeervolle buitenkamer gecreëerd met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele loungehoek als een eettafel. De aanwezige houtkachel maakt het mogelijk om ook op koelere dagen aangenaam buiten te zitten. De tuin beschikt daarnaast over een achterom.













Garage:

De woning beschikt over een garage van circa 24 m². Deze is zowel vanuit de woning als vanaf de oprit bereikbaar en biedt volop ruimte voor een auto, fietsen, opslag of hobbygebruik. De garage is voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare garagedeur.

Op de ruime eigen oprit is bovendien plaats voor meerdere auto's. Ook is er een laadpaal aanwezig, passend bij het duurzame karakter van de woning.



2.89 m

Houtkachel

Overlapping

Overlapping



Begane Grond Tuin

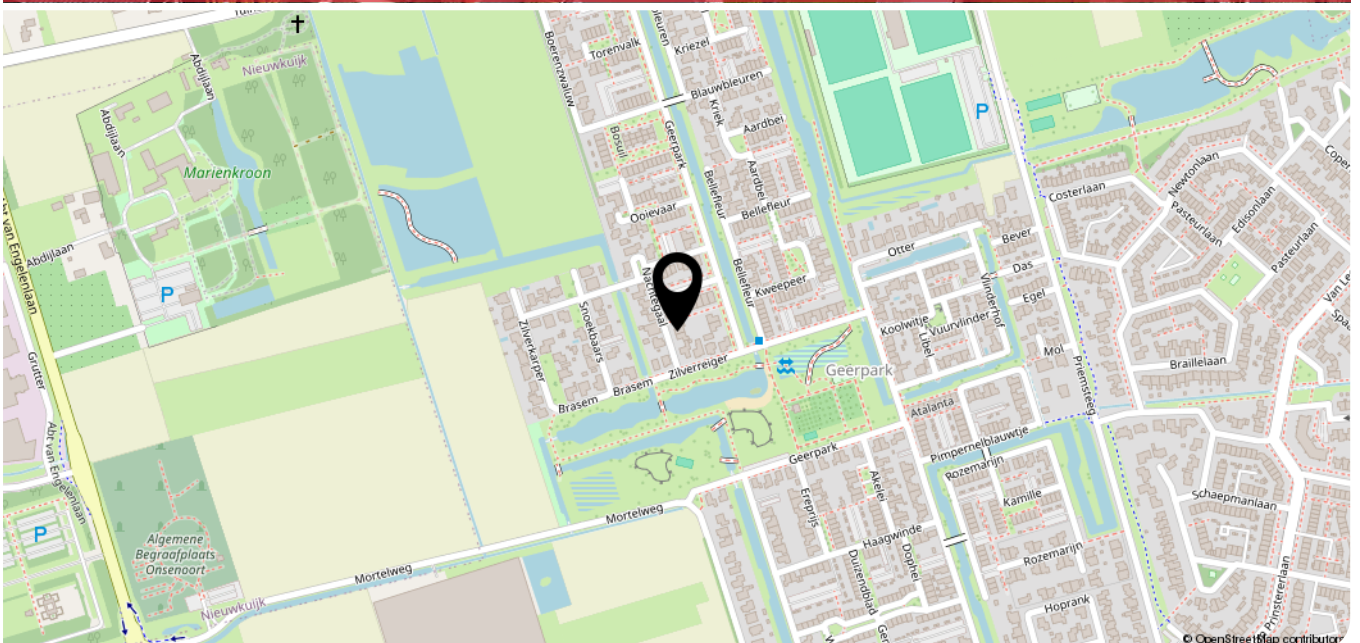




Locatie

Nachtegaal 4, VLIJMEN

De Nachtegaal ligt in Geerpark, een jonge en duurzame woonwijk in Vlijmen waar veel aandacht is besteed aan groen, ruimte en prettig wonen. De wijk heeft een eigentijdse uitstraling met veel groenvoorzieningen, wandelmogelijkheden en speelplekken, waardoor het een aantrekkelijke omgeving is voor gezinnen.



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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars

AMB
hypotheeken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 15 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



Naomi Steenbakkers
Fotograaf / Content creator



Noah van den Hout
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken

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