BURO KUITEN

WONINGMAKELAARDIJ

0732200478
info@burokuiten.nl
www.burokuiten.nl



MOLENSTRAAT 14
VUGHT

KENMERKEN







WOONOPPERVLAKTE
85 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
218 m²

INHOUD
351 m³

BOUWJAAR
1959

ENERGIELABEL
B

OMSCHRIJVING

Sfeervolle en gemoderniseerde tussenwoning met een fijne en lichte woonkamer, moderne open keuken met keukeneiland, drie slaapkamers, ruime badkamer, bergvliering en een diepe, privacyvolle achtertuin met stenen berging.

Deze woning uit 1959 is gelegen aan een brede, groene woonstraat in Vught en beschikt over een opvallend ruim perceel van maar liefst 218 m². De opvallend diepe en groen aangelegde voortuin zorgt voor een mooie afstand tot de straat, waardoor je vanuit de woonkamer geniet van een fraai uitzicht op het groen en veel privacy.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en met veel gevoel voor sfeer en kleur ingericht. De fraaie vloer in visgraatmotief, warme kleuraccenten, houtkachel en moderne open keuken zorgen samen voor een bijzonder prettige leefruimte. Aan de achterzijde geven de openslaande deuren direct toegang tot de beschutte tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Met een woonoppervlakte van circa 85 m², drie slaapkamers, een ruime badkamer en een grote bergvliering biedt de woning een praktische indeling met volop mogelijkheden. Daarnaast is de woning voorzien van zes zonnepanelen uit 2025 en beschikt deze over energielabel B.

Indeling

Begane grond

Via de diepe en fraai aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal is sfeervol afgewerkt met een karakteristieke tegelvloer en warme kleuraccenten. Hier bevinden zich de meterkast, garderoberuimte, trapopgang naar de eerste verdieping en een toiletrimte met wandcloset.

Vanuit de hal is de open keuken bereikbaar. De keuken heeft een moderne en praktische indeling met een ruim kookeiland en een keukenopstelling tegen de wand. De lichte fronten, donkere werkbladen en warme kleuraccenten zorgen voor een eigentijdse uitstraling.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Het keukeneiland is voorzien van een spoelbak en een gezellig zitgedeelte, waar je gemakkelijk aanschuift voor een kop koffie of een snelle maaltijd.

De open verbinding met de woonkamer zorgt voor een prettige ruimtelijke beleving. Aan de tuinzijde bevindt zich het eetgedeelte, waar volop ruimte is voor een grote eettafel. Dankzij de brede openslaande deuren en de aanvullende raampartijen valt er veel daglicht binnen en heb je een fijn zicht op de achtertuin.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. De grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de groene voortuin en de volwassen bomen in de straat. Dankzij de diepte van de voortuin ervaar je hier bovendien veel privacy, ondanks de ligging aan de straatzijde.
De aanwezige houtkachel vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid.

De gehele leefruimte is afgewerkt met een fraaie vloer in visgraatmotief. In combinatie met de lichte wanden, warme kleuraccenten en de open verbinding tussen keuken, eetkamer en woonkamer is een uitnodigende woonruimte ontstaan.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separate ruimte voor de wasapparatuur en de toegang tot de bergvliering.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een prettige lichtinval en voldoende ruimte voor een royaal bed en kledingkasten.

De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en

wordt momenteel gebruikt als kledingkamer. De aanwezige kasten bieden volop opbergruimte, maar de kamer kan uiteraard ook weer als reguliere slaapkamer worden ingericht.
De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is momenteel ingericht als werk- of hobbykamer. Vanuit deze kamer heb je een prettig uitzicht over de groene Molenstraat. De ruimte is daarnaast uitstekend geschikt als kinder- of logeerkamer.

De badkamer is ruim van opzet en uitgevoerd in een lichte kleurstelling met donkere tegelaccenten. De ruimte beschikt over een royale douche, een wastafelmeubel en een toilet. Dankzij het grote raam is er een prettige natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid.

Bergvliering

Via een vlizotrap is de ruime bergvliering bereikbaar. Deze strekt zich uit over een groot gedeelte van de woning en biedt volop ruimte voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en overige zaken.
De kap is aan de binnenzijde voorzien van isolatiemateriaal.

De vliering is daarmee een praktische aanvulling op de bergruimte in de woning.

Buitenruimte

De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 218 m², waarbij vooral de hoeveelheid buitenruimte en het groene karakter opvallen.

De diepe voortuin is fraai aangelegd met volwassen beplanting, hagen en sierborders. Hierdoor ontstaat een grote afstand tussen de woning en de straat, wat zorgt voor een beschutte ligging en veel privacy. De volwassen bomen langs de Molenstraat versterken het groene karakter. Vanuit de woonkamer geniet je daardoor van een mooi uitzicht op de eigen voortuin en het omliggende groen, zonder dat voorbijgangers direct zicht hebben op de leefruimte.

Ook de achtertuin biedt volop ruimte en privacy. De tuin is gevarieerd aangelegd met verschillende terrassen, sierbestrating, een gazon en volwassen beplanting. Direct aan de woning bevindt zich een terras dat via de openslaande deuren vanuit het eetgedeelte bereikbaar is.

Achter in de tuin is een tweede zitgedeelte gerealiseerd, waar je beschut kunt genieten van het buitenleven. Door de diepte van de tuin en de afwisseling tussen groen en bestrating zijn er verschillende mogelijkheden om buiten te zitten.
Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap en overige spullen.

De combinatie van de royale voortuin, de diepe achtertuin en het groene straatbeeld maakt de buitenruimte een belangrijk pluspunt van deze woning.

Onderhoud en duurzaamheid

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen verbeterd en verduurzaamd. Zo zijn in 2025 zes zonnepanelen geplaatst met een vermogen van 430 Wp per paneel. Deze installatie is eigendom en draagt bij aan de energievoorziening van de woning.

De woning beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing. De openslaande tuindeuren zijn voorzien van HR++ beglazing. Het schuine dak is geïsoleerd met glaswol.

De verwarming wordt verzorgd door een Vaillant cv-combiketel uit circa 2007, die in februari 2025 voor het laatst is onderhouden. Daarnaast is in de woonkamer een houtkachel aanwezig.

Ook de elektrische installatie is op diverse onderdelen vernieuwd, waaronder bedrading, schakelaars en stopcontacten.

De woning beschikt over energielabel B.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden

- Sfeervolle tussenwoning uit 1959, afgelopen jaren gemoderniseerd
- Gelegen aan een brede, groene woonstraat
- Perceeloppervlakte maar liefst 218 m²
- Energielabel B
- Opvallend grote voortuin met veel privacy en groen uitzicht vanuit de woonkamer
- Fijne en lichte leefruimte met open keuken
- Moderne keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur
- Fraaie vloer in visgraatmotief op de begane grond
- Sfeervolle houtkachel in de woonkamer
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet
- Separate ruimte voor de wasapparatuur
- Grote bergvliering aanwezig
- Zes zonnepanelen van 430 Wp, geplaatst in 2025
- Dakisolatie aanwezig
- Houten kozijnen met dubbele beglazing en deels HR++ glas
- Cv-combiketel Vaillant uit circa 2007, onderhouden in februari 2025
- Elektrische installatie op diverse onderdelen vernieuwd
- Diepe en beschutte achtertuin met verschillende terrassen en volwassen beplanting
- Vrijstaande stenen berging
- Winkelcentrum Moleneindplein en diverse voorzieningen op korte afstand
- Oplevering in overleg

Een sfeervolle en complete woning met een royale leefruimte, drie slaapkamers en een opvallend ruim perceel. Vooral de bijzonder diepe voortuin, het groene uitzicht en de privacy aan zowel de voor- als achterzijde geven deze woning een prettig en beschut woongevoel. Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen met veel groen rondom, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer en het wooncomfort van Molenstraat 14 in Vught.

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.

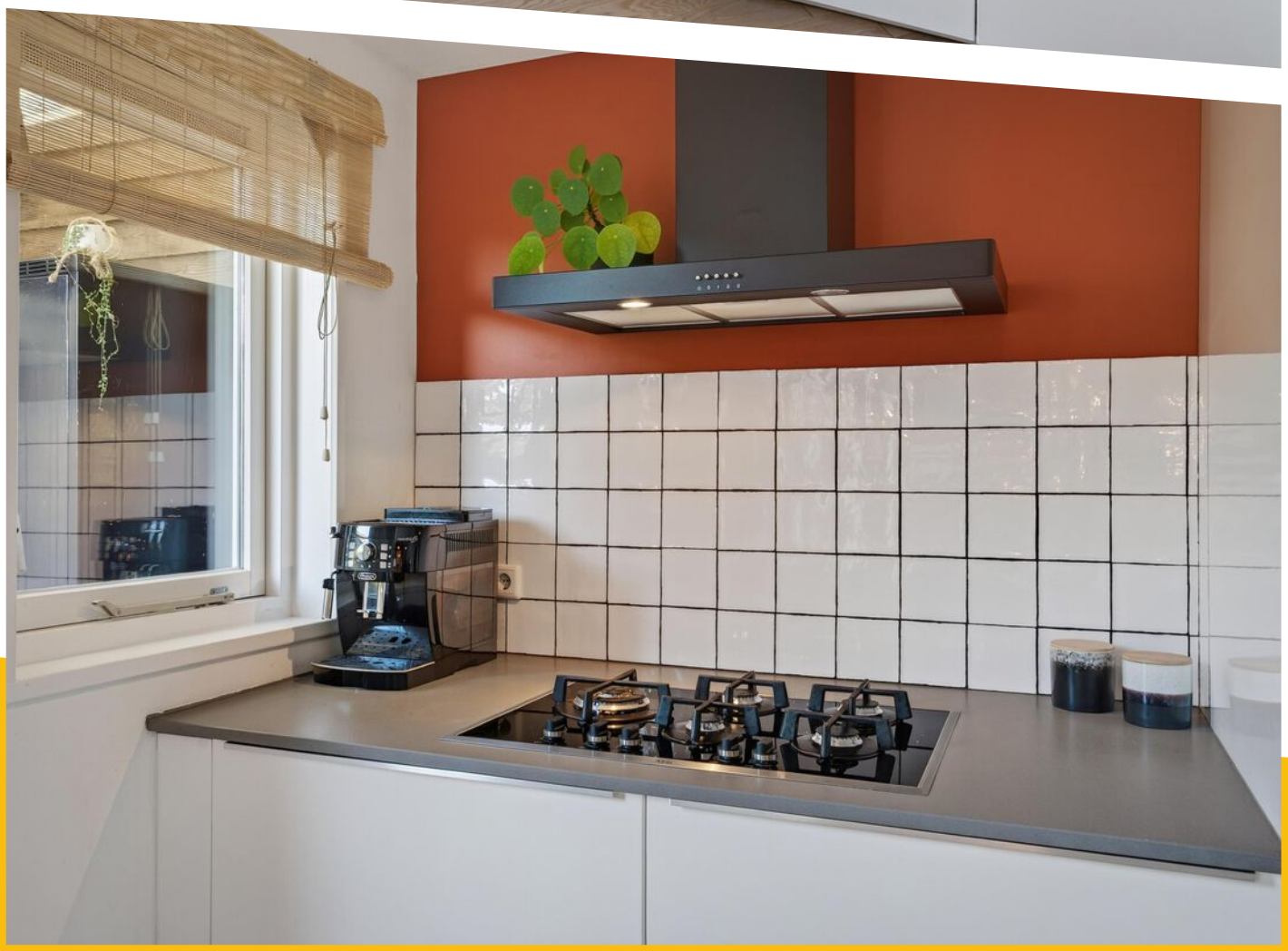


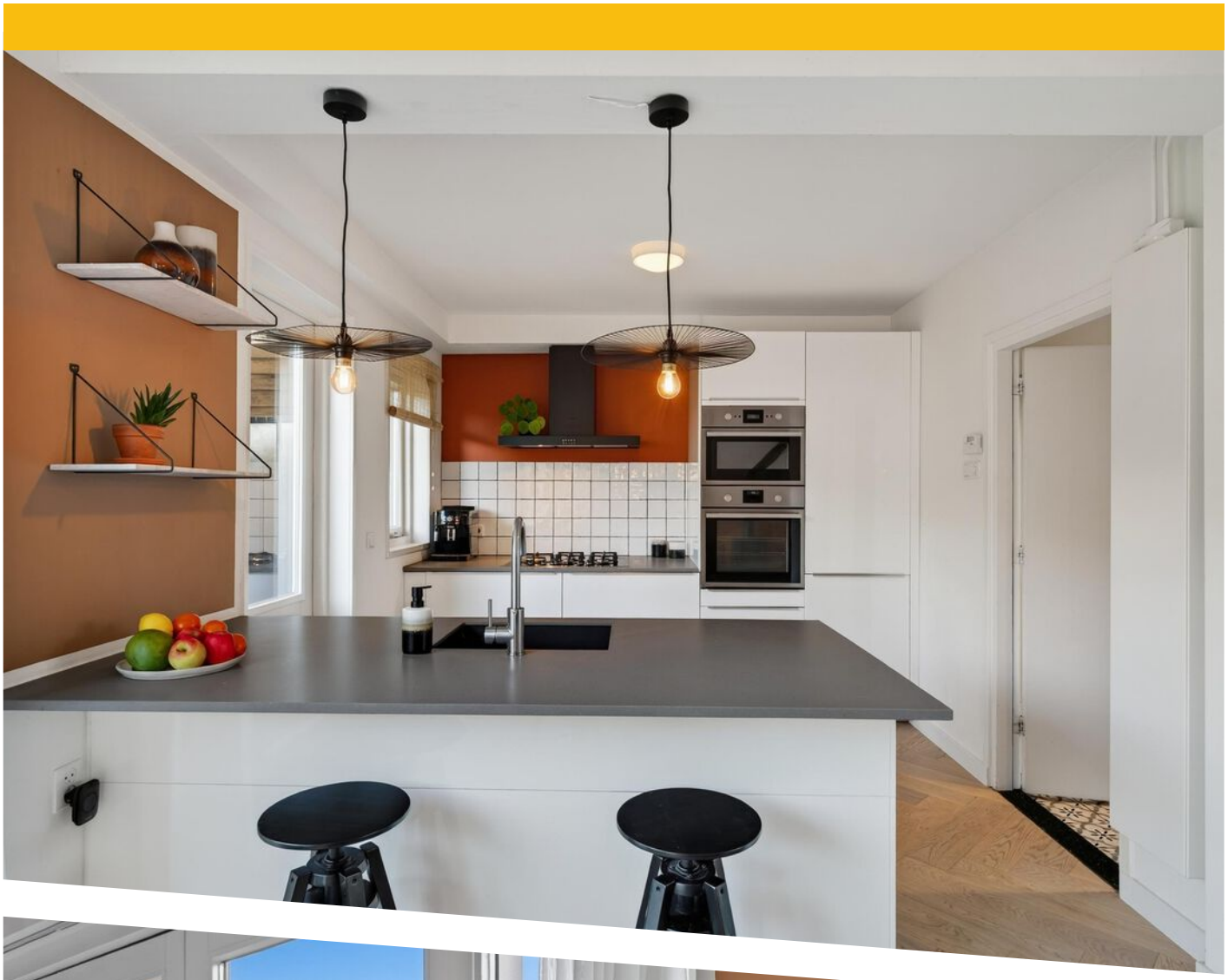
































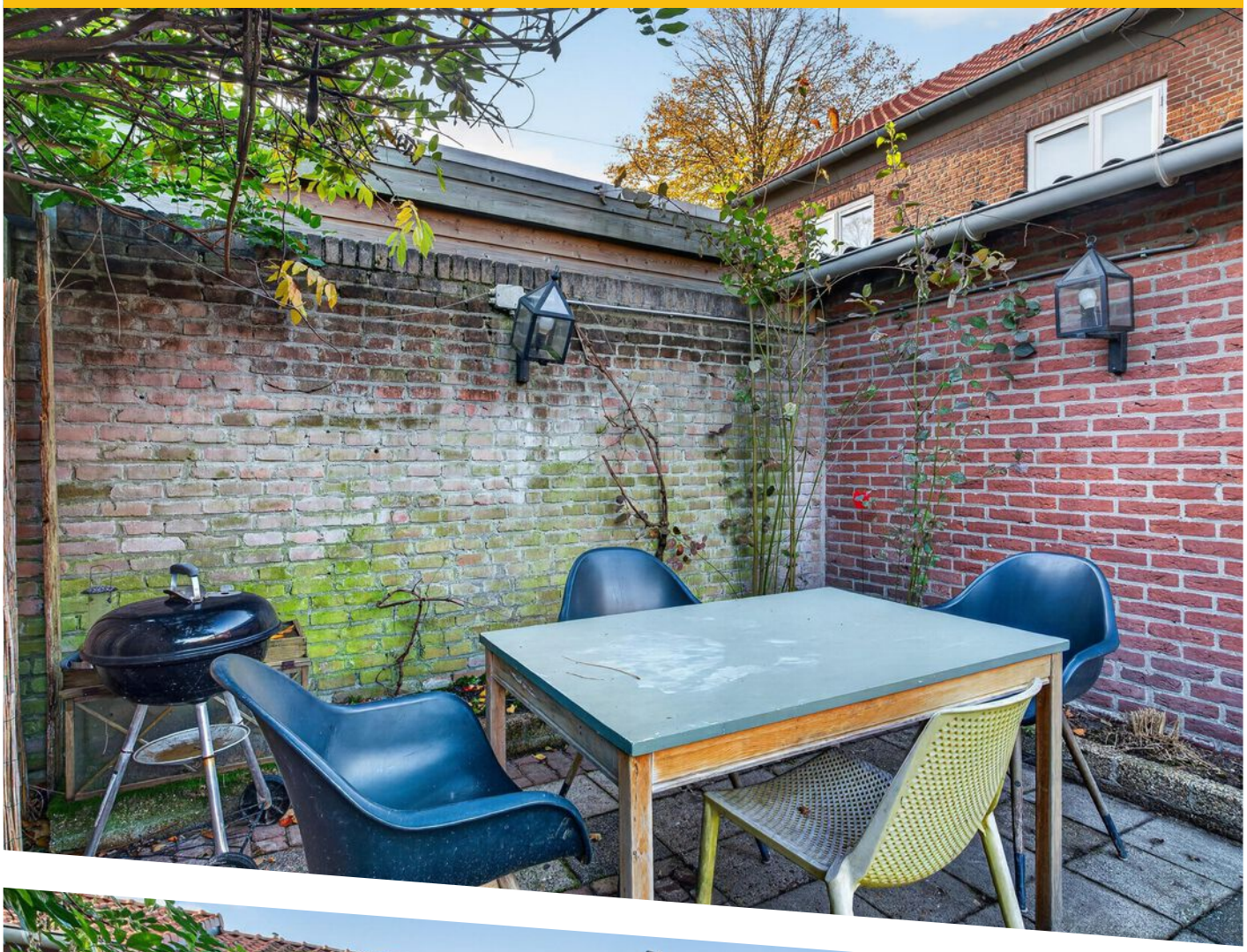




















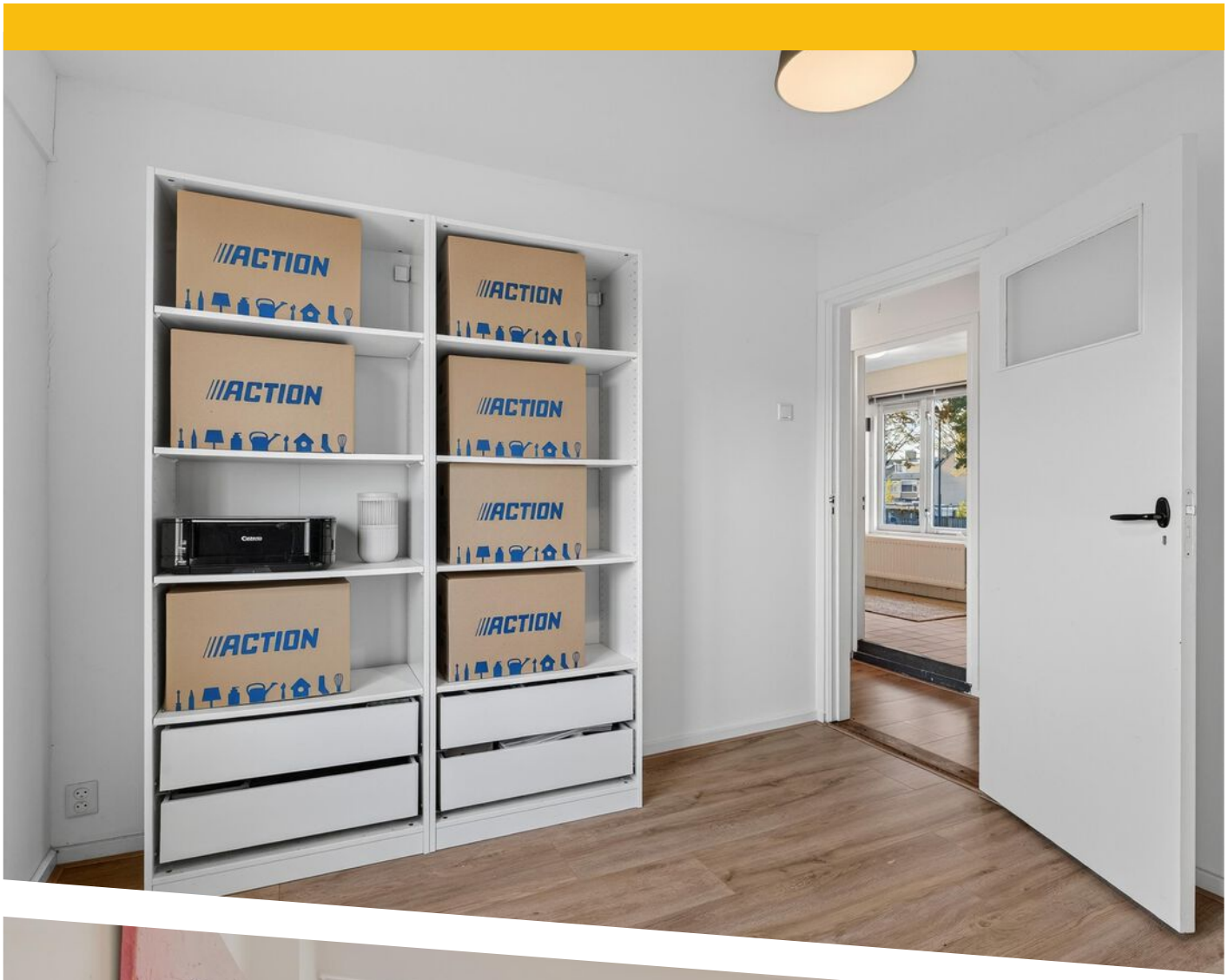




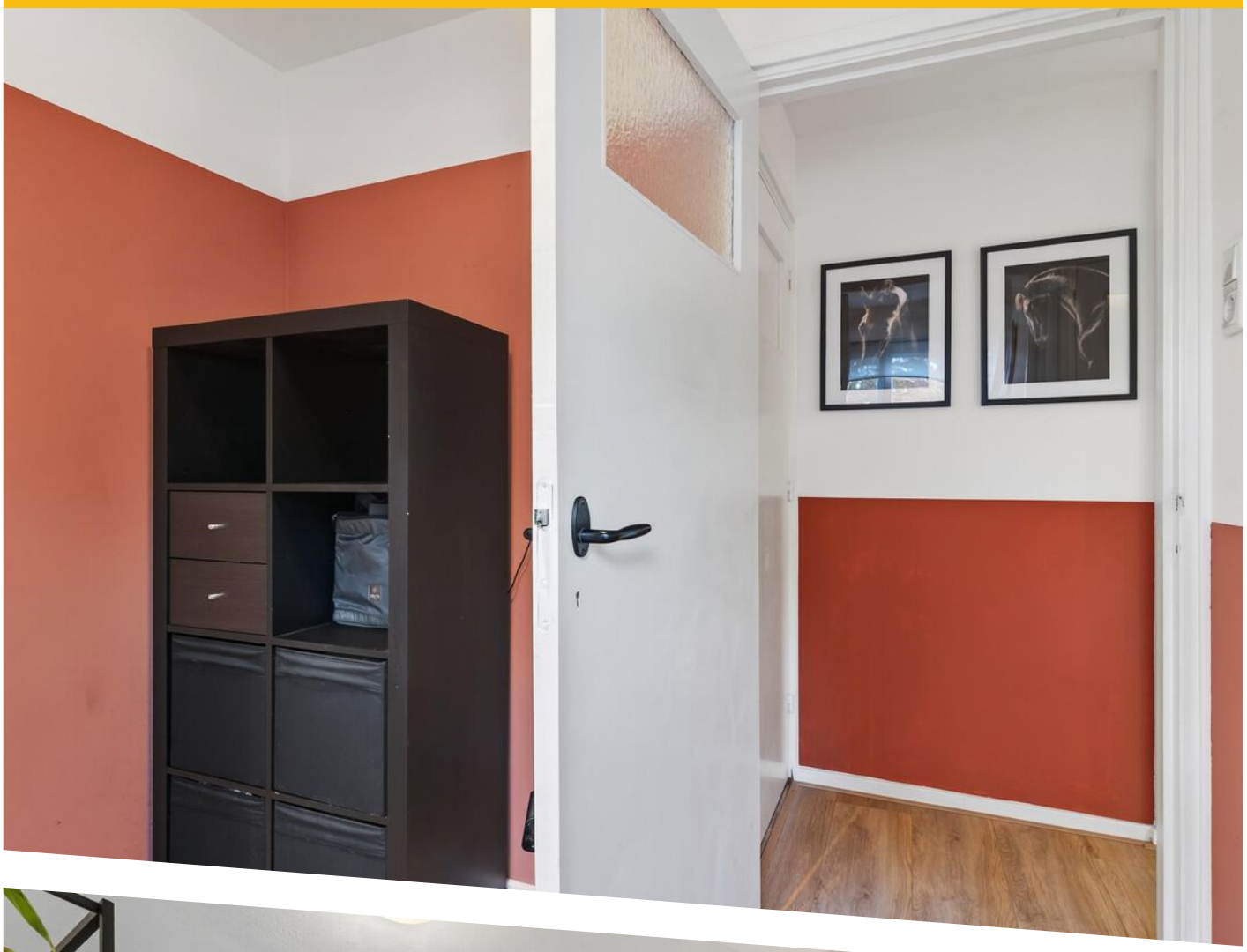







ACTION
ACTION
ACTION
ACTION
ACTION
ACTION
ACTION
ACTION



























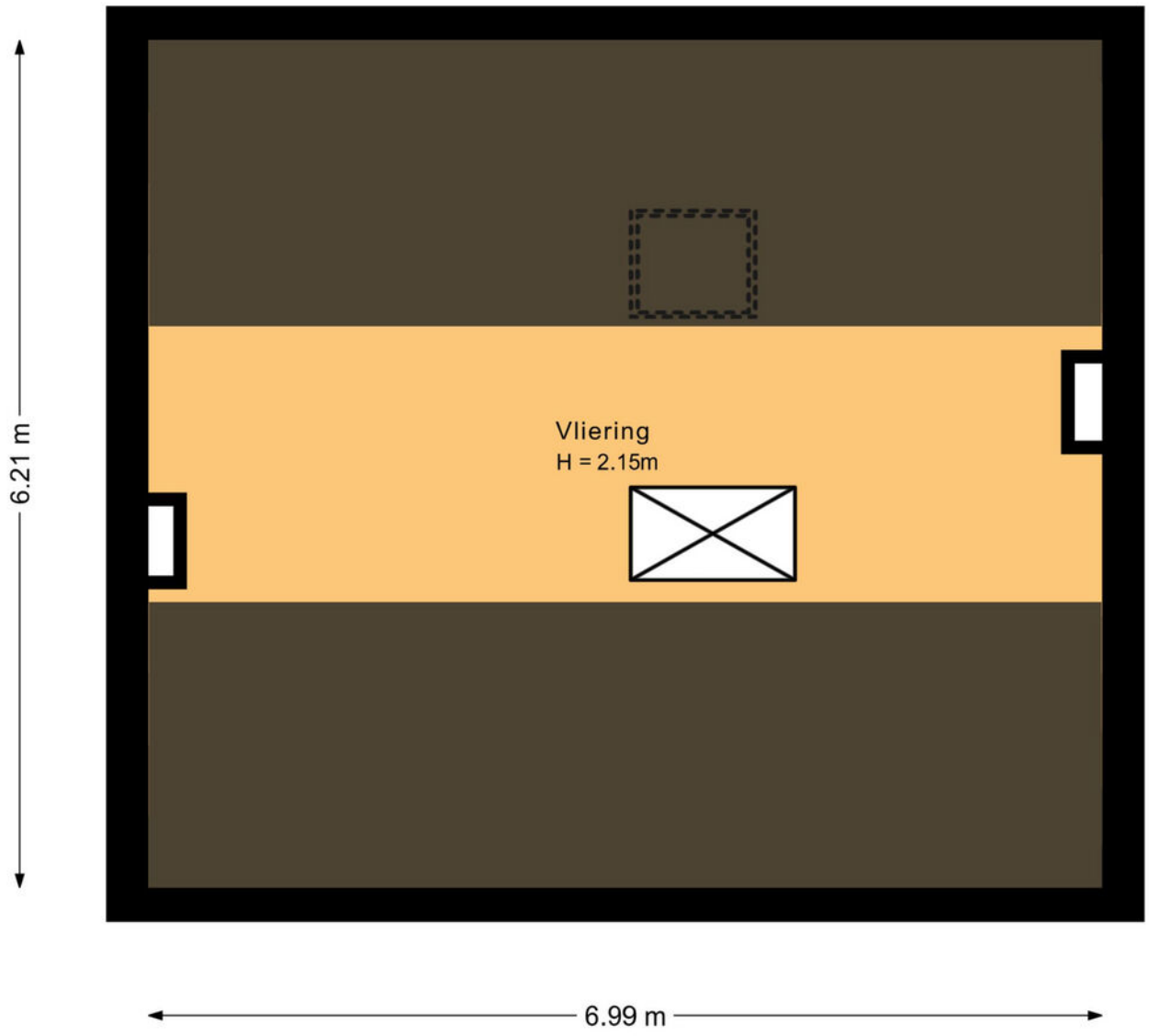




PLATTEGROND



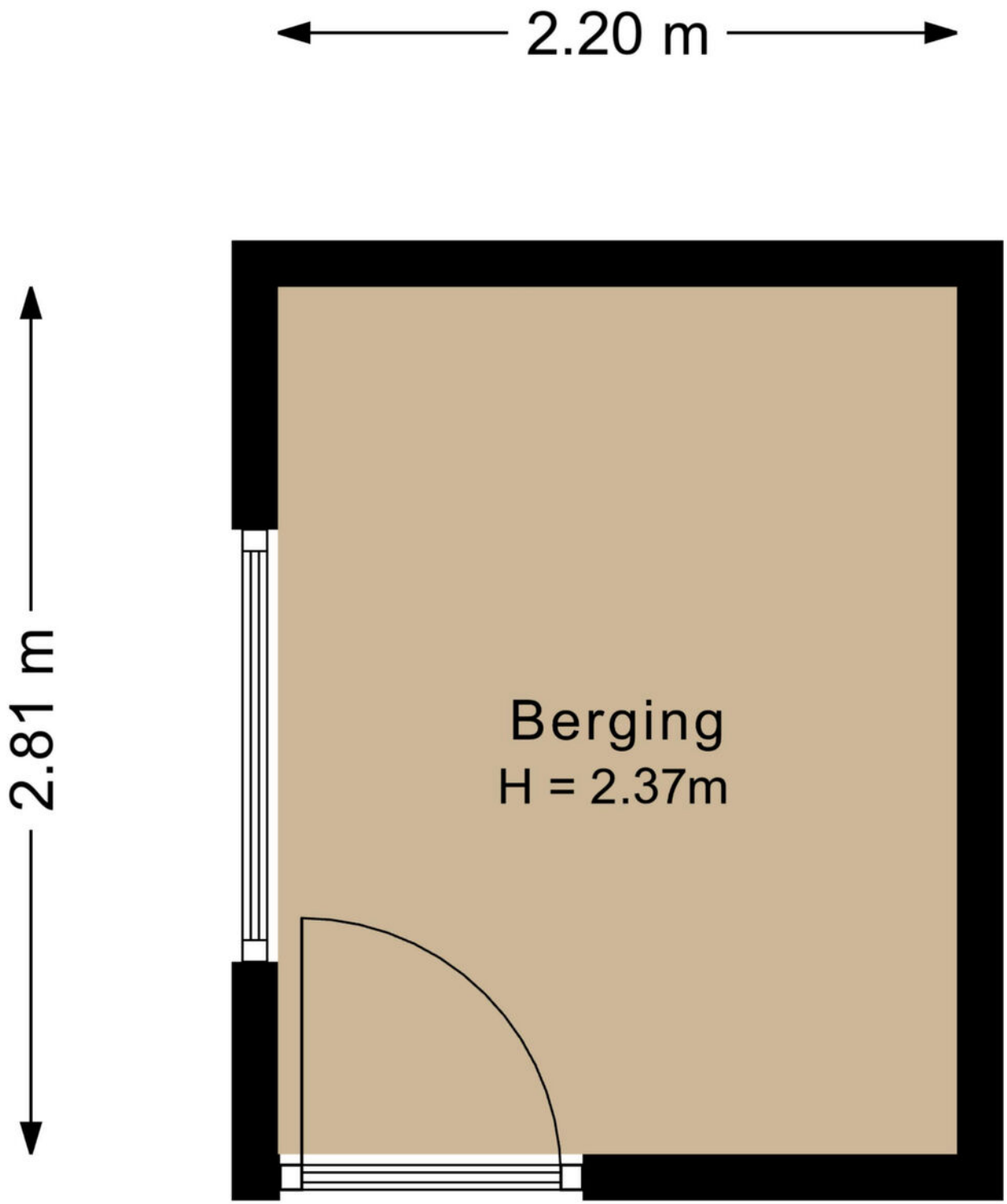
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vught
Sectie	D
Perceel	5071

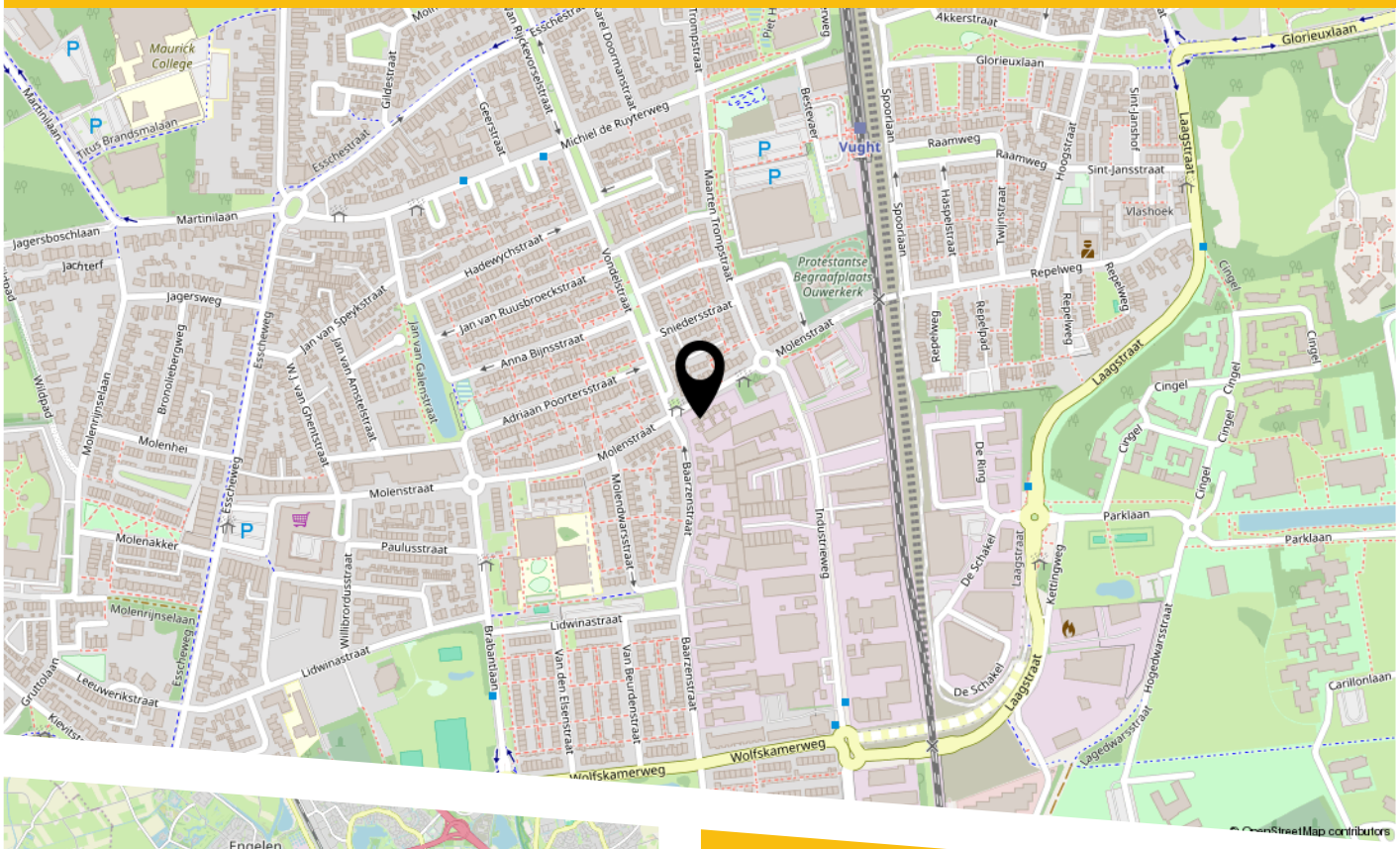
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

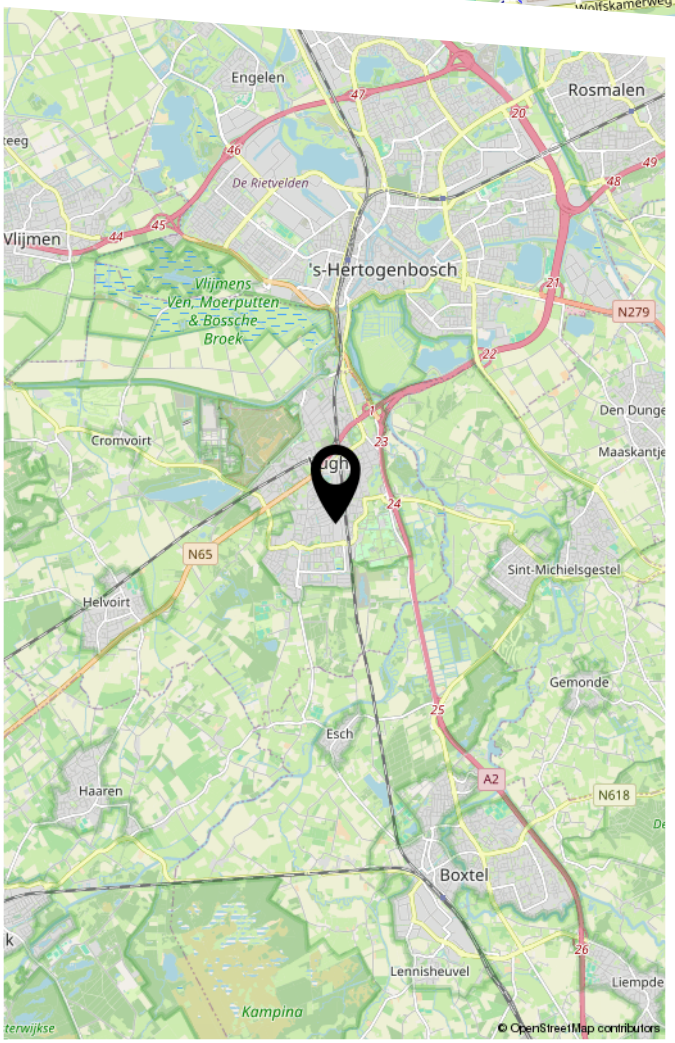
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART





Locatie

De Molenstraat is gelegen in een groene en ruim opgezette woonomgeving in Vught, met een afwisselende bebouwing uit voornamelijk de jaren 50 en 60. De straat kenmerkt zich door de brede opzet, volwassen bomen en groene voortuinen, waardoor het straatbeeld een prettige en verzorgde uitstraling heeft.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Moleneindplein op korte afstand. Ook scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Daarnaast bevinden zich het centrum van Vught, het NS-station, recreatieplas de IJzeren Man en de Vughtse Heide op fietsafstand. De binnenstad van 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen richting Eindhoven, Tilburg en Utrecht zijn eveneens eenvoudig bereikbaar.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnières/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken		X	
- Vakkenkast woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Reserve vloerdelen houten vloer beneden	X		
- Reserve laminaatdelen vloer bovenverdieping	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Legplank	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

molenstraat14.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

BURO KUITEN

WONINGMAKELAARDIJ

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