(t)HUIS

Valbrug 12

DRUNEN



Verzorgde tussenwoning met drie slaapkamers op een perceel van 127 m²!

NVM vastgoedcert gecertificeerd funda QUALIS

AMB makelaars

AMB 'S-HERTOGENBOSCH	Onderwijsboulevard 500	5223 DN	073 711 37 00	info@amb-makelaars.nl
AMB VUGHT	St.-Elisabethstraat 48	5261 VN	073 711 37 03	vught@amb-makelaars.nl
AMB DRUNEN	Grotestraat 208	5151 BR	0416 23 50 25	drunen@amb-makelaars.nl
AMB WAALWIJK	Marijkestraat 9	5142 HX	0416 66 69 58	waalwijk@amb-makelaars.nl
ETALAGEKANTOOR VLIJMEN	Plein 27			

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Valbrug 12, DRUNEN

Een moderne, goed onderhouden tussenwoning met drie slaapkamers, een royale zolderverdieping, vloerverwarming op de begane grond, recent uitgevoerd buitenschilderwerk en een zonnige achtertuin op het zuiden met een sfeervolle overkapping!

Aan de Valbrug 12 in Drunen staat deze verzorgde tussenwoning uit 2017, met een woonoppervlakte van circa 127 m². De woning beschikt over een lichte woonkamer, een nette keuken, drie slaapkamers, een complete badkamer en een verrassend ruime zolderverdieping die volop mogelijkheden biedt. Ook buiten is het heerlijk genieten in de onderhoudsvriendelijke achtertuin, waar de sfeervolle overkapping, die ter overname wordt aangeboden, een fijne plek biedt om samen te komen. De woning is bovendien keurig onderhouden, waarbij het buitenschilderwerk, inclusief de dakkapel, nog in mei 2025 is uitgevoerd. Met energielabel A, drie zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond is bovendien gedacht aan wooncomfort en energiezuinigheid. Dit alles op een fijne locatie in een jonge, kindvriendelijke woonwijk in Drunen!



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 - 721 502

Type
Tussenwoning

Bouwjaar
2017

Woonoppervlakte
127 m²

Perceeloppervlakte
127 m²

Slaapkamers
4

Energielabel
A

Extra
Oplevering in overleg

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de cv-opstelling, de toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen.

De lichte woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. Dankzij de grote raampartij en de deur naar de achtertuin geniet je hier van een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. De wanden zijn afgewerkt in warme, neutrale kleuren en de tegelvloer zorgt voor een verzorgde uitstraling. Daarnaast is op de begane grond vloerverwarming aanwezig, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.





"Modern wooncomfort, verrassend veel ruimte en een zonnige tuin om heerlijk van te genieten!"

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en een bijpassende betegelde achterwand. De keuken beschikt over volop kastruimte en diverse apparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een Amerikaanse koelkast met een dispenser voor gekoeld water en ijsblokjes. Dankzij de praktische opstelling is er voldoende werk- en opbergruimte en vormt de keuken een fijne plek om dagelijks te koken.



















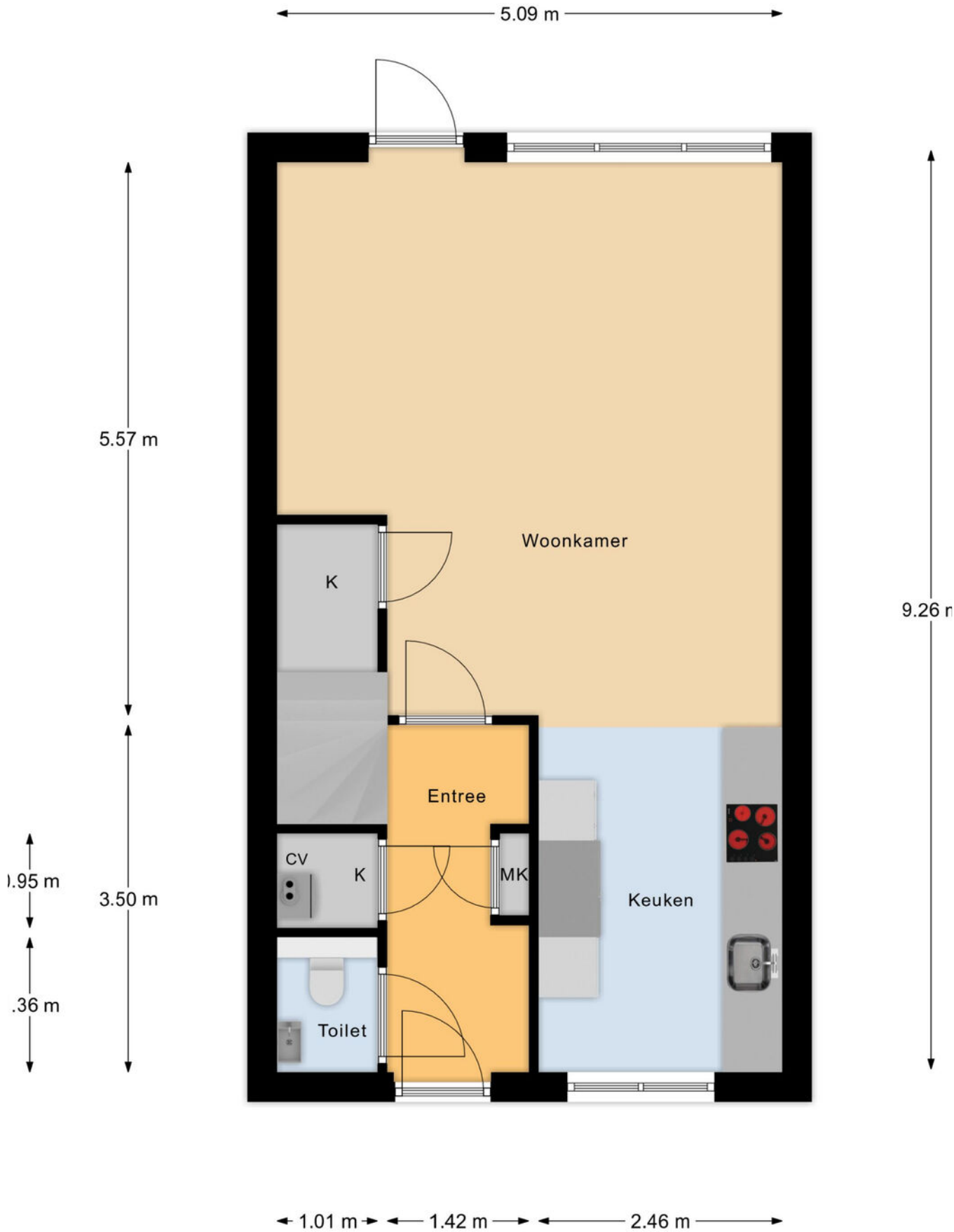





5 KOKEN







Begane Grond



Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en beschikken over een fijne lichtinval dankzij de aanwezige raampartijen. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De overige twee slaapkamers zijn eveneens goed in te richten en lenen zich uitstekend als kinder-, logeer- of werkkamer.

De volledig betegelde badkamer is praktisch en compleet ingericht met een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een wastafelmeubel met opbergruimte en een hangend toilet. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.













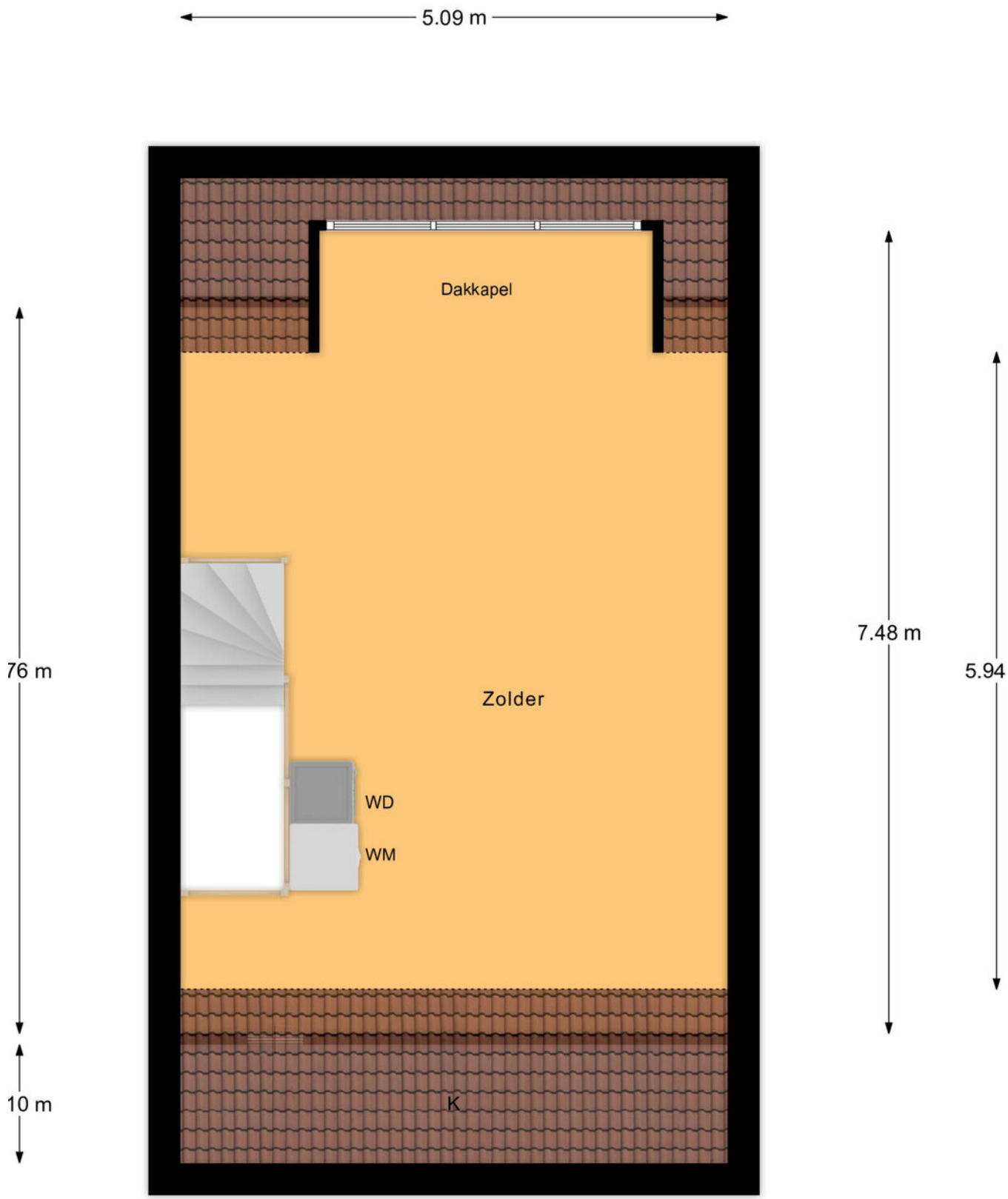
1e Verdieping



Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Dankzij de brede dakkapel en de lichte afwerking is hier een aangename en veelzijdige ruimte ontstaan. De verdieping is momenteel ingericht als een combinatie van zit-, hobby- en bergruimte, maar biedt ook mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer of een fijne thuiswerkplek.

Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.





2e Verdieping



De verzorgde achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en heeft een diepte van circa 9 meter. Het perceel heeft een oppervlakte van 127 m^2. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating, kunstgras en groene borders. Direct aan de woning bevindt zich een terras waar je heerlijk buiten kunt eten en genieten van de zon.

Een echte sfeermaker is de royale overkapping achter in de tuin, die is ingericht met een comfortabele loungehoek. Dankzij het lamellendak en de gezellige verlichting is dit een heerlijke plek om ook op minder zonnige dagen van het buitenleven te genieten. De overkapping is ter overname beschikbaar en maakt geen onderdeel uit van de standaard verkoop. Verder beschikt de tuin over een berging van circa 6 m^2, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.





Begane Grond Tuin



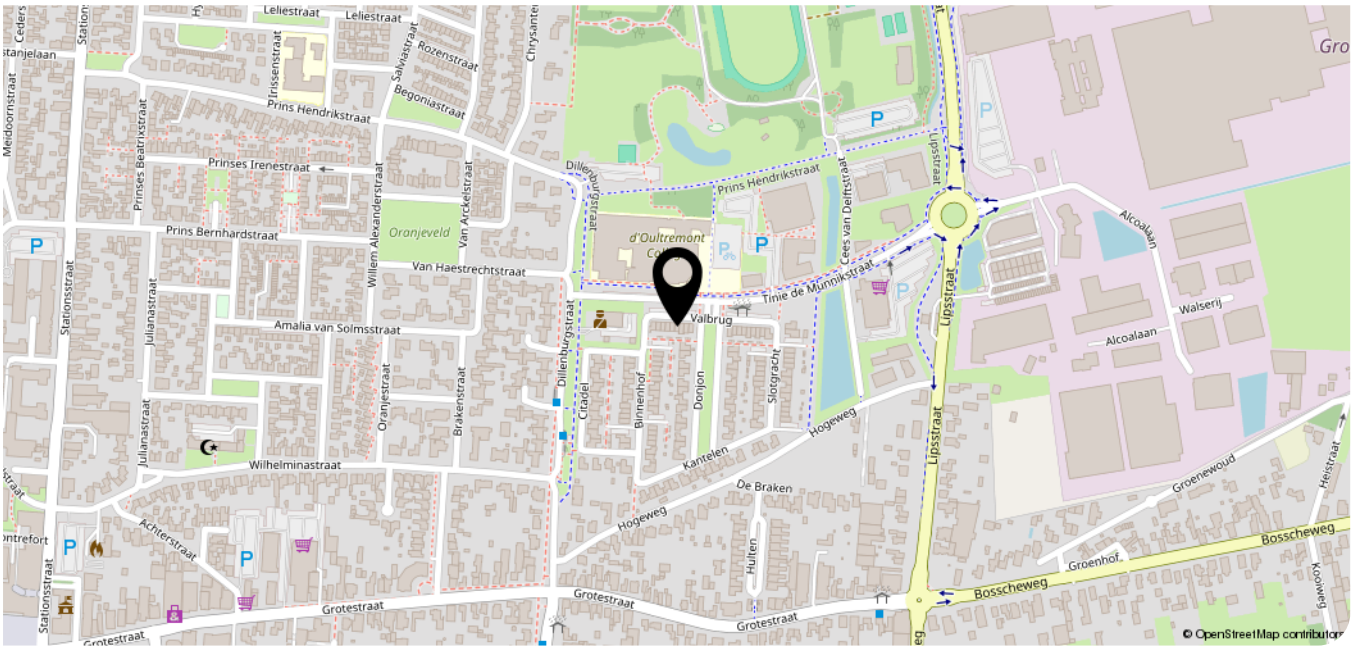




Locatie

Valbrug 12, DRUNEN

De woning ligt in de jonge en kindvriendelijke wijk Braken-Oost in Drunen, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en speelgelegenheden in de buurt. Het gezellige centrum van Drunen en de prachtige Loonse en Drunense Duinen liggen op korte afstand. Dankzij de nabijgelegen A59 zijn ook Waalwijk en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.



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**.



NVM

AMB DRUNEN	Grotestraat 208	5151 BR	0416 23 50 25	drunen@amb-makelaars.nl
AMB 'S-HERTOGENBOSCH	Onderwijsboulevard 500	5223 DN	073 711 37 00	info@amb-makelaars.nl
AMB VUGHT	St.-Elisabethstraat 48	5261 VN	073 711 37 03	vught@amb-makelaars.nl
AMB WAALWIJK	Marijkestraat 9	5142 HX	0416 66 69 58	waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

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.

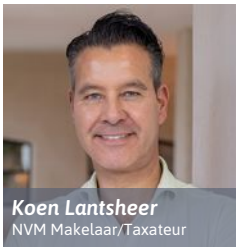
Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

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

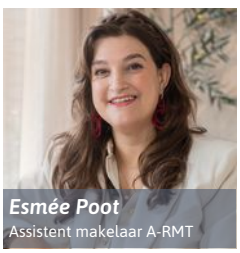

Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur


Chantal van der Velden
Makelaar/register taxateur


Jeroen van Haaren
Register Makelaar

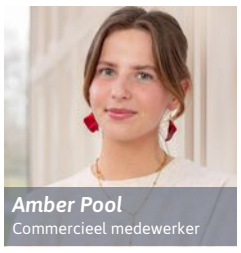

Ingrid van Beek
Register Makelaar

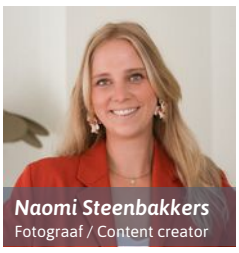

Rick van Zanten
Vastgoedadviseur


Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT


Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur

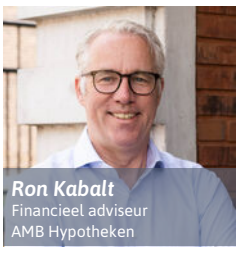

Joyce Verstappen
Commercieel medewerker


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