

# (t)HUIS

Eindstraat 46

Drunen



Vrijstaand wonen op een perceel van  
1.930 m2!



**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](http://WWW.AMB-MAKELAARS.NL)

# Kenmerken

Eindstraat 46, Drunen

Royaal vrijstaand woonhuis met een woonoppervlakte van maar liefst 268 m<sup>2</sup>. De woning ligt op een indrukwekkend perceel van 1.930 m<sup>2</sup>, met een tuin die circa 95 meter diep is. De woning is momenteel verdeeld in twee aparte wooneenheden welke met elkaar via binnen verbonden zijn, maar ook ieder een eigen voordeur hebben. Daardoor is het pand uitermate geschikt voor gebruik als mantelwoning, voor een inwonend kind of als startpunt voor een Bed & Breakfast (huidig gebruik). Duurzaamheid is hier niet vergeten: de woning is onder andere gedeeltelijk uitgerust met HR-glas en voorzien van 12 zonnepanelen.

Dankzij de ruime opzet, flexibele indeling en duurzame voorzieningen is dit een uniek object met veel potentie. Of je nu zoekt naar ruimte, comfort, of een plek om werk en privé te combineren — deze woning biedt het allemaal.

## ***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**

Vrijstaande woning



### **Bouwjaar**

1960



### **Woonoppervlakte**

268 m<sup>2</sup>



### **Perceeloppervlakte**

1930 m<sup>2</sup>



### **Slaapkamers**

8



### **Energie label**

C

### **Extra**

Oplevering niet eerder dan maart

### **Vraagprijs**

€ 895.000

Parkeer je auto gemakkelijk op de ruime oprit en stap via de voordeur binnen in de woning. In de entreehal bevinden zich de meterkast, de trap naar boven en de toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer is opvallend licht door de grote raampartijen en heeft sfeervolle elementen zoals glas-in-loodramen en een gashaard. Hier is genoeg ruimte voor een gezellige zithoek én een grote eettafel en er is toegang tot de kelder.

*Royaal en vrijstaand  
woonhuis met een  
woonoppervlakte van maar  
liefst 268 m2!*

De open keuken grenst aan de woonkamer en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Aan de achterzijde van de woonkamer vind je een hal met toegang tot het toilet, de bijkeuken en een deur naar buiten. De bijkeuken is zeer praktisch en ruim, met een keukenblok en aansluitingen voor wasmachine en droger. Boven de bijkeuken bevindt zich nog een bergzolder, waar ook de CV-ketel van de aangebouwde woning is geplaatst.















Via de trap in de entreehal komen we op de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier ruime slaapkamers en een nette badkamer. Alle kamers zijn groot genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Sommige kamers zijn ook ideaal te gebruiken als bijvoorbeeld kantoor en één van de slaapkamers biedt zelfs toegang tot een balkon. De badkamer is functioneel ingericht met een douche, toilet en een wastafel met meubel. De kamers zijn voorzien van grote ramen voor veel natuurlijk licht.









Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar nog meer ruimte beschikbaar is. Op de overloop is er toegang tot twee extra kamers, prima te gebruiken als kinderkamer of hobbyruimte. Dankzij de schuine daken zijn er praktische knieschotten aanwezig voor extra opbergruimte. Op deze verdieping bevindt zich ook de CV-ketel voor de hoofdwoning, die in 2011 is geplaatst.





Twede woning

In het verleden is de voormalige stal aan de achterzijde van het pand omgebouwd tot een volledige woning. Deze zelfstandige ruimte is ideaal te gebruiken als mantelzorgwoning, voor een inwonend kind of als Bed & Breakfast. De entree bevindt zich aan de zijgevel en is ook via de oprit te bereiken. De voordeur leidt naar een entreehal met toegang tot de woonkamer, bijkeuken, toilet en de tuin.

## *De mogelijkheden van deze tweede woning zijn eindeloos!*

De woonkamer is verrassend ruim en biedt plaats aan een zithoek en eettafel. Aangrenzend ligt een open keuken voorzien van een magnetron en koelkast. Via een extra hal in de woonkamer heb je toegang tot de hoofdwooning én de trap naar de eerste verdieping.











De trap leidt naar een overloop op de eerste verdieping van de tweede wooneenheid. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met groot dakraam, wat zorgt voor veel daglicht. Deze kamer biedt tevens toegang tot een tweede kamer, ideaal als inloopkast, werkruimte of extra slaapkamer. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een douche, ligbad, toilet en wastafel. Door de slimme indeling is deze verdieping functioneel én comfortabel, ook voor langdurig gebruik.







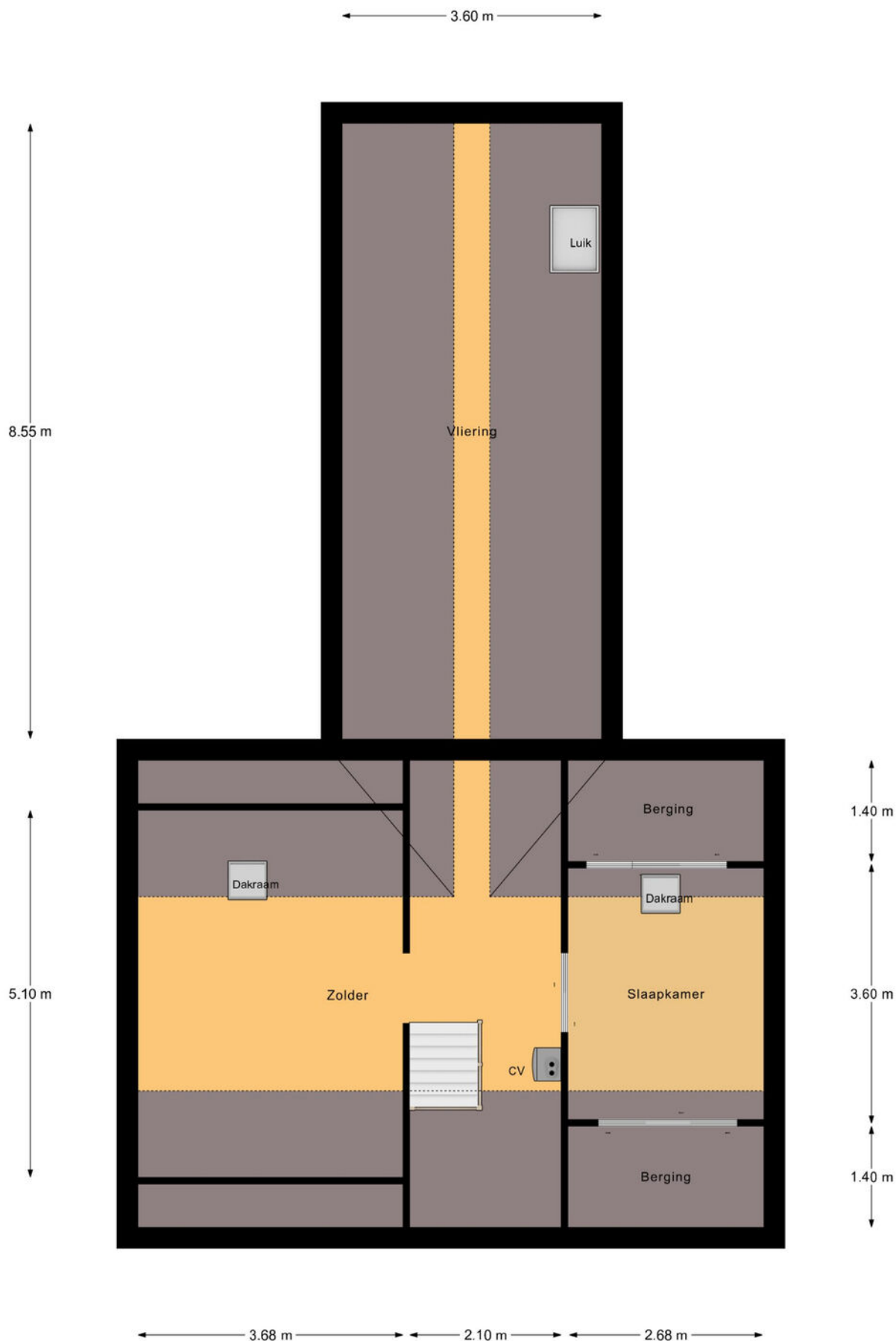
## Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



## 1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



## 2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



De woning beschikt over een indrukwekkend diepe tuin van circa 95 meter, die volledig naar eigen wens is in te richten. Aan de achterzijde van het huis is een sfeervolle tuinkamer gebouwd, perfect voor een fijne zithoek. Voor in de tuin staat een ruime garage met twee garagedeuren, geschikt voor het parkeren van twee auto's. Boven de garage is een zolderverdieping aanwezig, ideaal voor extra opslag. Achter de garage is een overkapping voor bijvoorbeeld een aanhanger, én een aparte berging voor tuingereedschap. Verder is de tuin momenteel voorzien van een kas, een moestuin, een jeu de boulesbaan en biedt het uitzicht op de spoordijk en een karakteristieke molen. Genoeg mogelijkheden om het geheel naar jouw smaak in te richten en biedt je voldoende privacy!









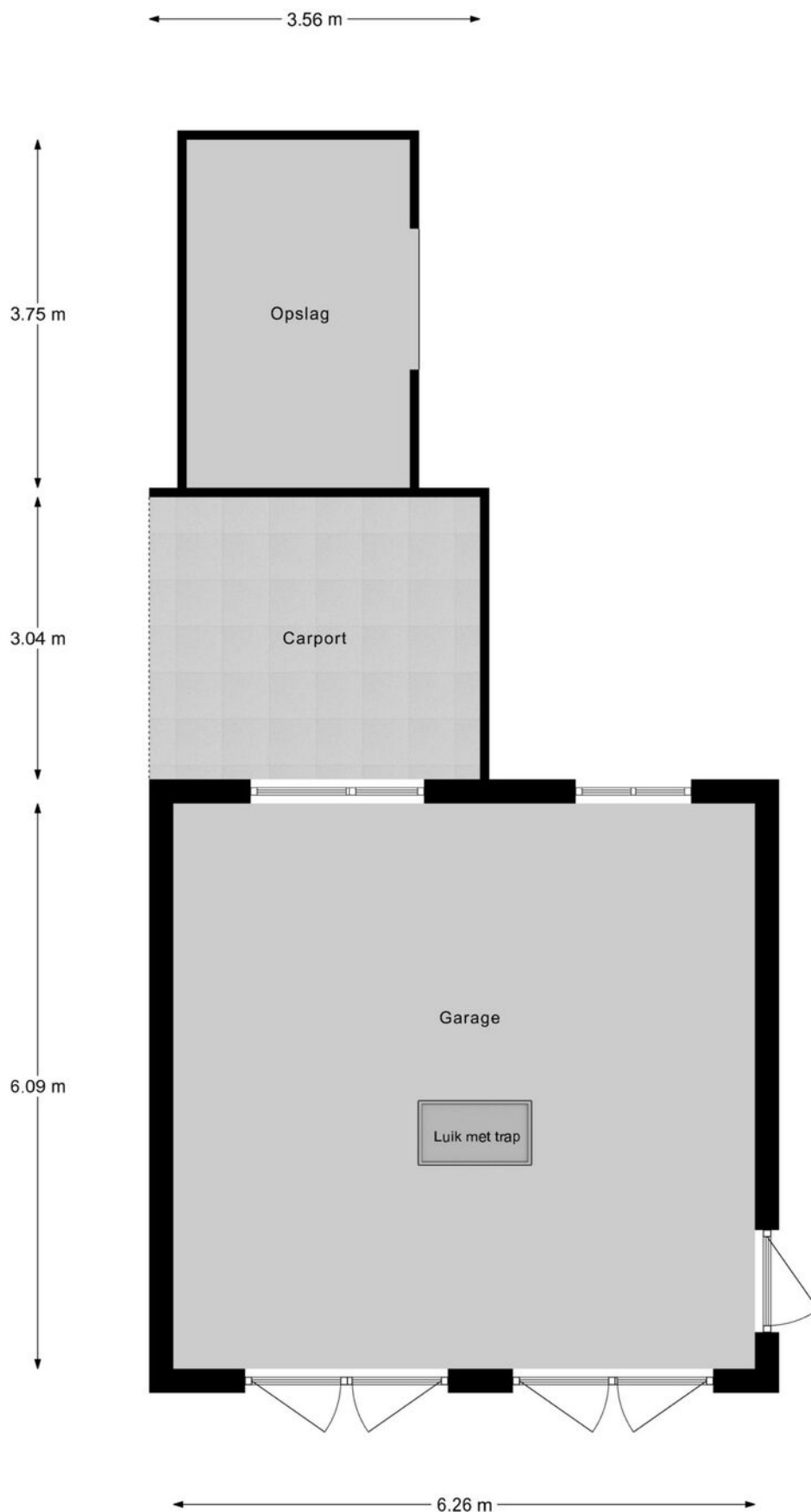










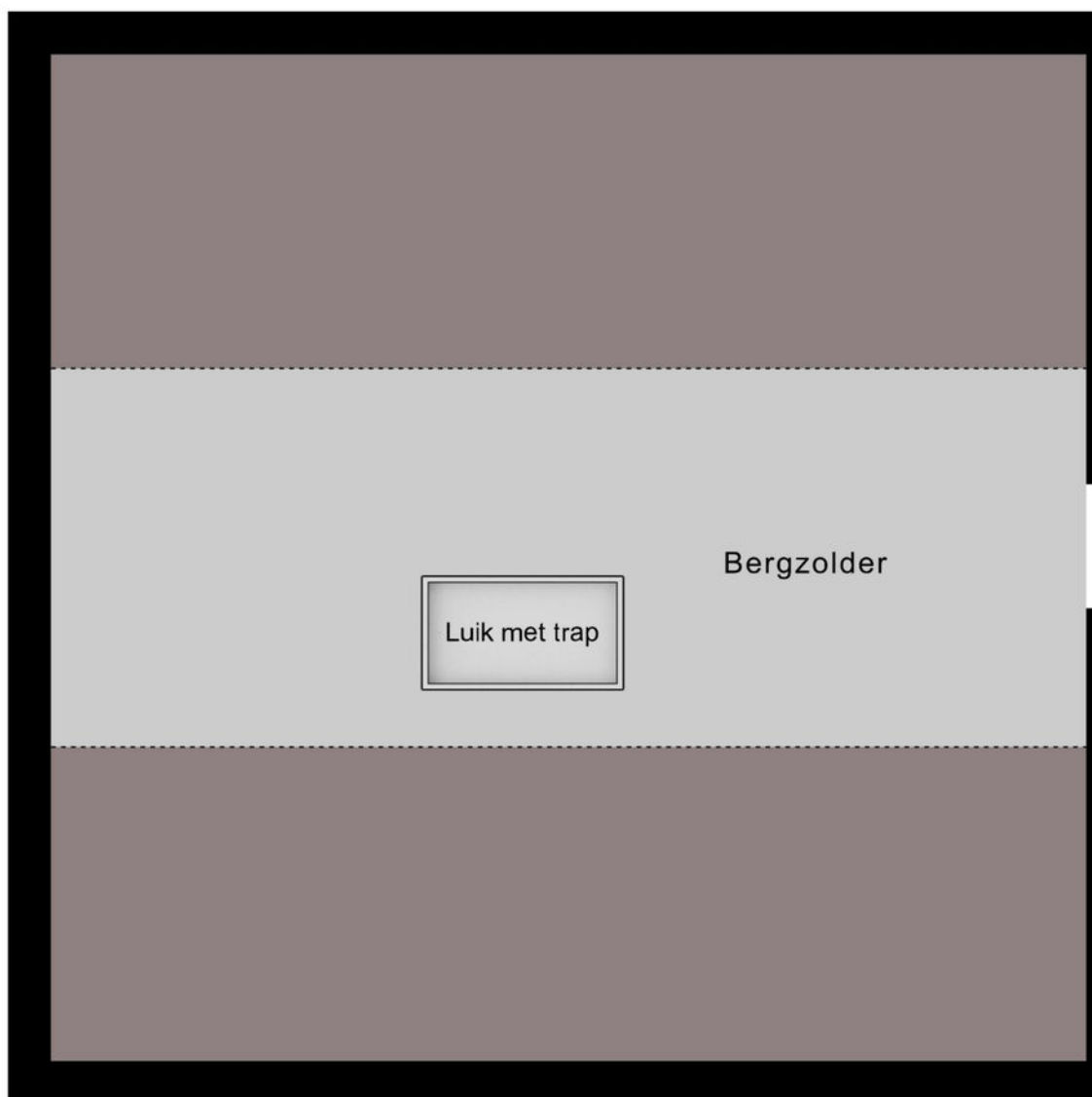


## Garage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

90 m

90 m



6.26 m

## Garage Zolder

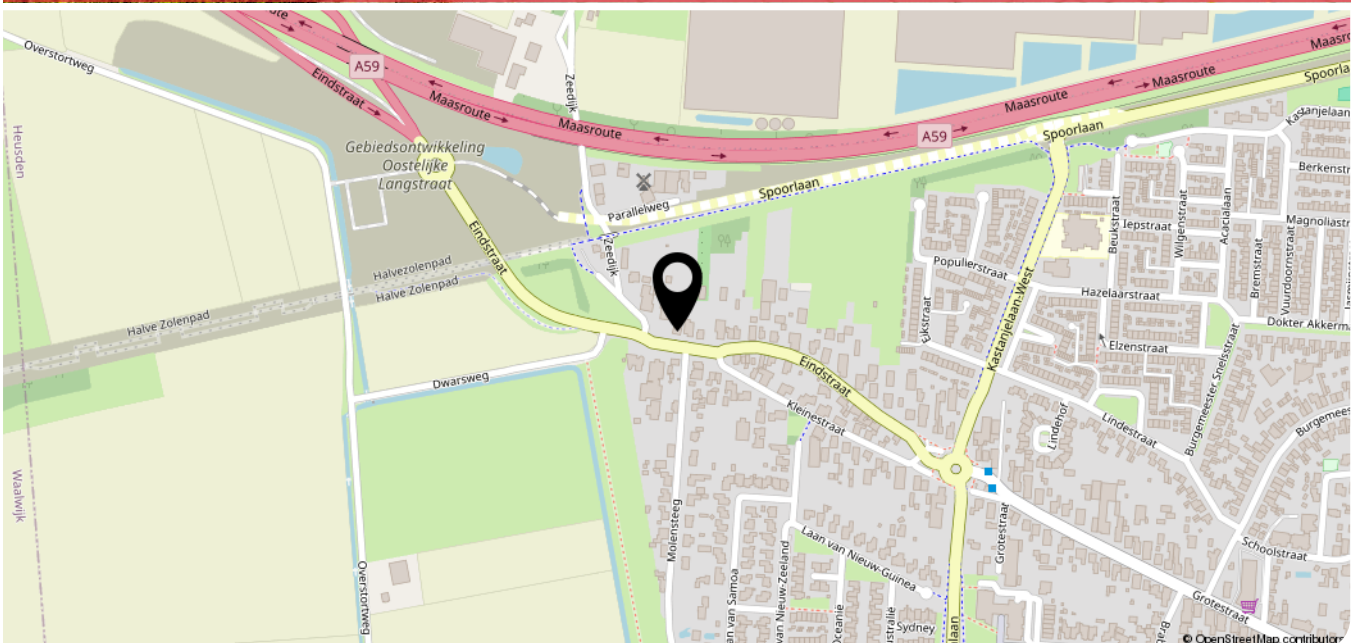
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie

Eindstraat 46, Drunen

De woning ligt op korte afstand van het centrum van Drunen, met winkels en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Via de A59 zijn Waalwijk en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar. Ook de Loonse en Drunense Duinen liggen vlakbij, ideaal voor wandelen en fietsen.



**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](mailto: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](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)  
[info@amb-makelaars.nl](mailto:info@amb-makelaars.nl)  
[vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl)  
[waalwijk@amb-makelaars.nl](mailto:waalwijk@amb-makelaars.nl)

[WWW.AMB-MAKELAARS.NL](http://WWW.AMB-MAKELAARS.NL)

**AMB**  
makelaars

**AMB**  
hypotheken

## AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 10 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



**Elisa Pijnenborg**  
Commercieel medewerker



**Noah van den Hout**  
Commercieel medewerker



**Daisy Verhallen**  
Administratief medewerker



**Ron Kabalt**  
Financieel adviseur  
AMB Hypotheken