(t)HUIS

Nobellaan 22

VLIJMEN



Vrijstaand wonen met 4 slaapkamers op een perceel van 524 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

Nobellaan 22, VLIJMEN

Vrijstaand wonen met volop leefruimte en een heerlijke tuin met royale overkapping! Deze verzorgde woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met haard, een eetkamer en-suite, een lichte serre en vier ruime slaapkamers. Met parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein is dit een fijne plek om thuis te komen!

Aan de Nobellaan 22 in Vlijmen staat deze ruime vrijstaande woning uit 1990, gelegen op een perceel van 524 m². De woning beschikt over circa 181 m² woonoppervlakte en biedt dankzij de verschillende leefruimtes volop mogelijkheden om samen te zijn of juist even een eigen plekje op te zoeken. De grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de serre en de tuingerichte en suite eetkamer het buitengevoel naar binnen brengen. Ook aan praktische ruimte is gedacht, met een royale inpandige garage/bijkeuken, een aparte wasruimte en verschillende opbergmogelijkheden.
De onderhoudsvriendelijke en verzorgde tuin met glazen overkapping maakt het geheel compleet. Als kers op de taart staan de zonnepanelen, een hybride-warmtepomp en vloerverwarming garant voor een hoog wooncomfort met lage energielasten (energielabel A).



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
1990

Woonoppervlakte
181 m²

Perceeloppervlakte
524 m²

Slaapkamers
4

Energielabel
A

Extra
Oplevering in overleg

Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

Via de oprit en de carport bereik je de entree aan de zijkant van de woning. De hal geeft toegang tot de toiletruimte met fonteintje en de verschillende vertrekken op de begane grond. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en zijkant. De haard vormt een sfeervol middelpunt en de lichte tegelvloer geeft de ruimte een rustige uitstraling. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek waar je gezellig samenkomt. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime en-suite welke thans in gebruik is als eetkamer. Hier is alle ruimte voor een grote eettafel, een extra zithoek of de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen door beneden te slapen. Het raam biedt een mooi zicht op de achtertuin. Naast de eetkamer ligt de serre, een heerlijke extra zitplek met veel glas en openslaande deuren naar buiten. Met een kop koffie en een goed boek geniet je hier van het uitzicht op de tuin.





"Een heerlijke tuin met royale overkapping!"

De keuken ligt aan de voorzijde en is uitgevoerd met rode fronten, een donker werkblad en voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur. De hoekopstelling biedt voldoende werk- en kastruimte. Bij het raam is bovendien plaats voor een gezellige ontbijttafel. De gehele begane grond is voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor aangenaam wooncomfort.

Vanuit de hal is ook de ruime inpandige garage bereikbaar. Deze praktische ruimte is momenteel in gebruik als hobbyruimte en bijkeuken en beschikt over een lange kastenwand, een werkblad met spoelbak en de opstelling van de cv-ketel. Dankzij de toegang vanuit zowel de carport als de achtertuin is dit een veelgebruikte ruimte en een verbinding van het huis met de tuin.











































Begane Grond



De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en een wasruimte. De volledige bovenverdieping is voorzien van een eiken parketvloer en alle ramen voorzien van rolluiken. De slaapkamers zijn ruim van formaat en hebben een lichte afwerking. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen inloopkast. De twee slaapkamers aan de linkerzijde beschikken over een eigen wastafel. De kamer aan de voorzijde is momenteel ingericht als werk- en kleedkamer en beschikt over een grote inbouwkast. Een fijne ruimte om rustig thuis te werken of kleding overzichtelijk op te bergen. De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een ligbad, een separate douche en een wastafel. Het raam zorgt voor natuurlijk daglicht. Het toilet bevindt zich in een afzonderlijke ruimte op de overloop. Daarnaast is er een praktische wasruimte met plaats voor een wasmachine en droger.

















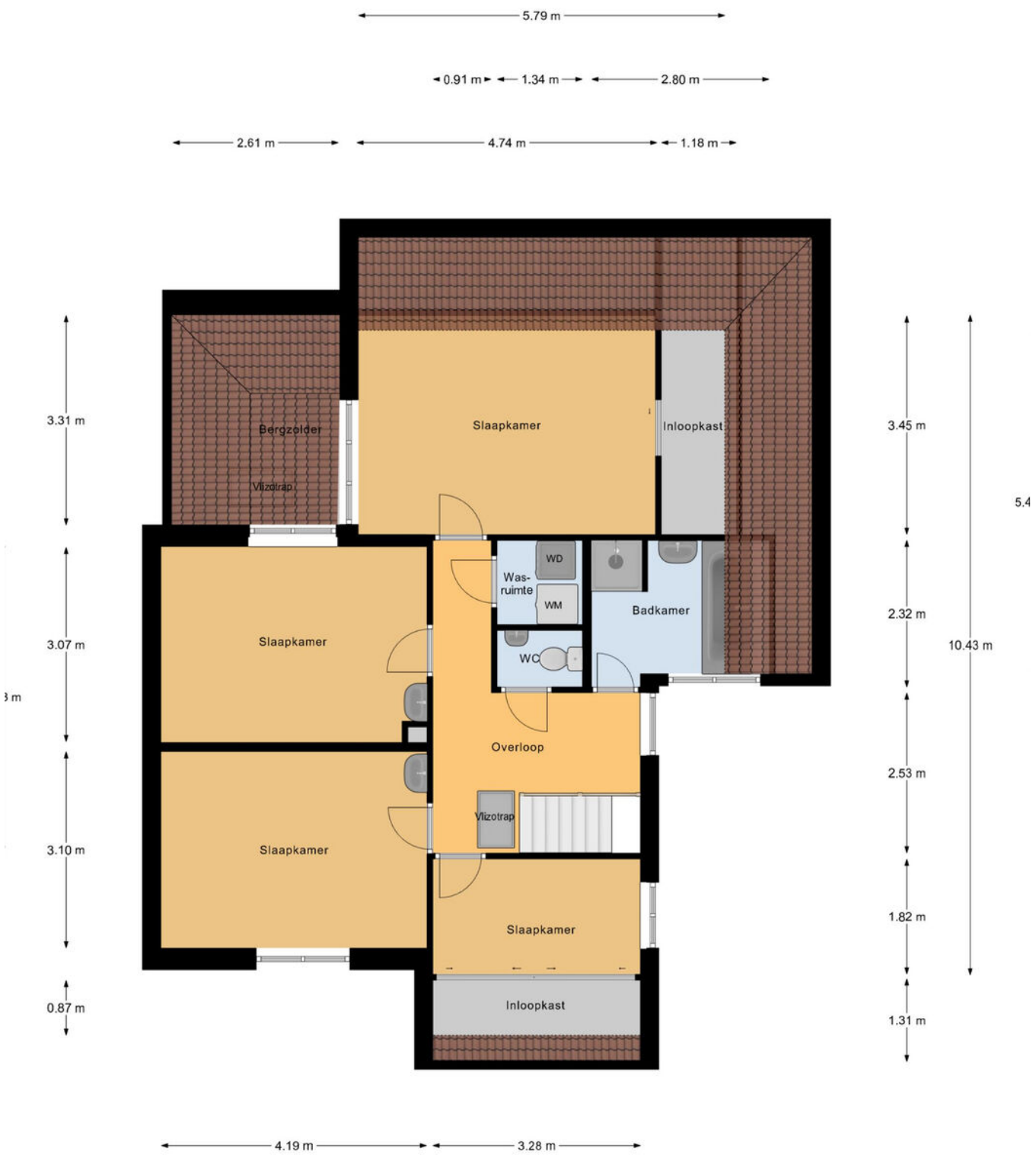










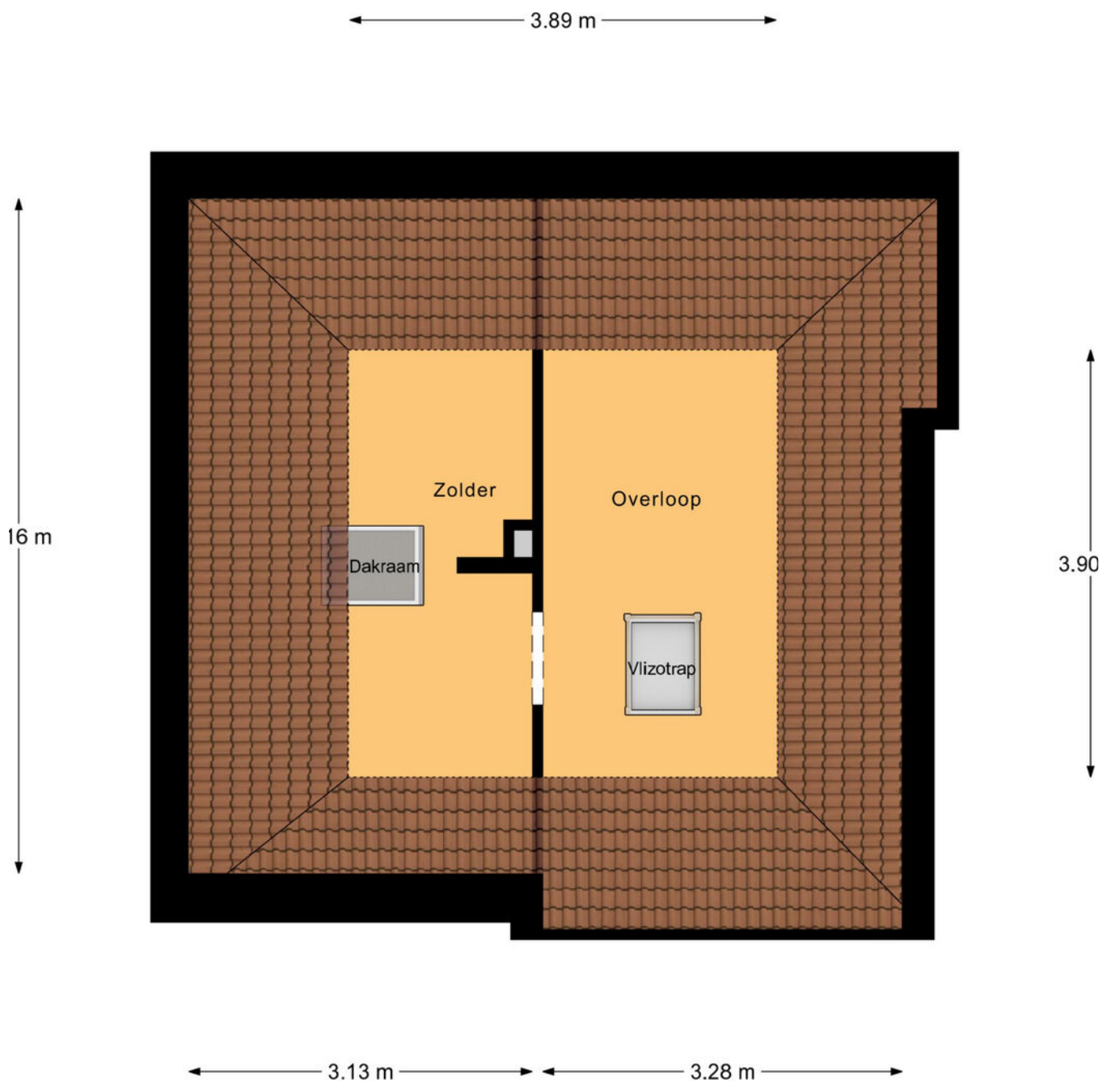


1e Verdieping



Via een vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder. Deze is verdeeld in twee gedeelten en beschikt over een dakraam. Hier is volop ruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Ook boven de serre bevindt zich een afzonderlijke bergzolder, die bereikbaar is vanuit de serre.





2e Verdieping



Ook buiten is het volop genieten! De ruime privacy-biedende achtertuin is gelegen op het zuidwesten en verzorgd aangelegd met grote terrastegels, een groen gazon en borders met onder meer hortensia's en leibomen. Het betreft een zonnige en zeer onderhoudsvriendelijke tuin zowel voor als achter voorzien van automatische regeninstallatie vanuit een eigen bron.
Er is voldoende ruimte om verschillende zitplekken te creëren en gezellig buiten te eten. Via het pad naast de woning is de tuin ook van buitenaf bereikbaar.









Een echte blikvanger is de royale houten overkapping achter in de tuin. De houten balken, donkere achterwand en glazen schuifwanden geven deze plek een sfeervolle uitstraling. Met ruimte voor zowel een loungehoek als een grote eettafel is dit een heerlijke plek om met familie en vrienden samen te komen. Dankzij de glazen schuifwanden zit je hier ook op minder warme dagen beschut. De naastgelegen berging van circa 17 m^2 biedt aanvullende ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een ruime oprit. Op eigen terrein is plaats voor drie auto's, waarvan één onder de carport.

















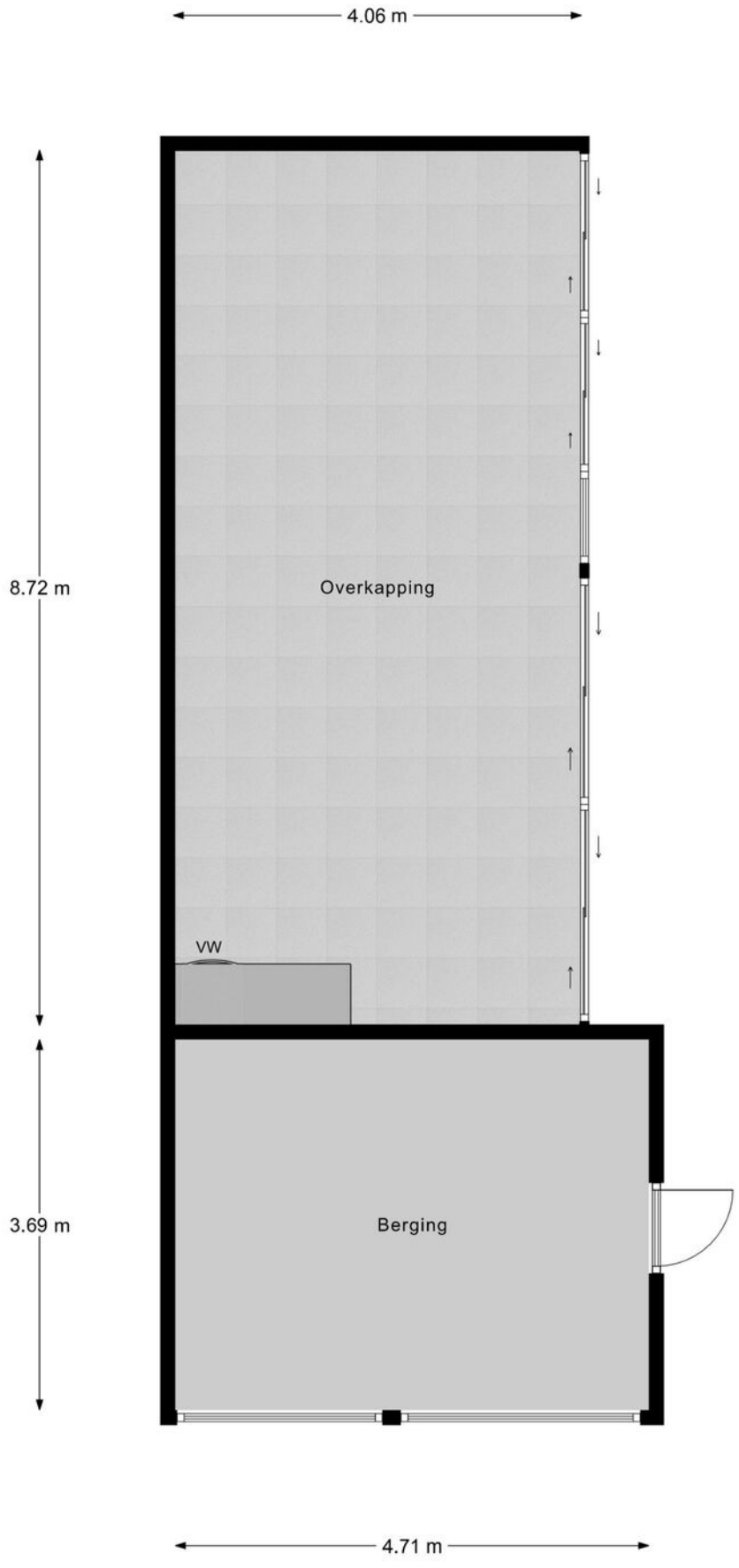








Begane Grond Tuin



Berging



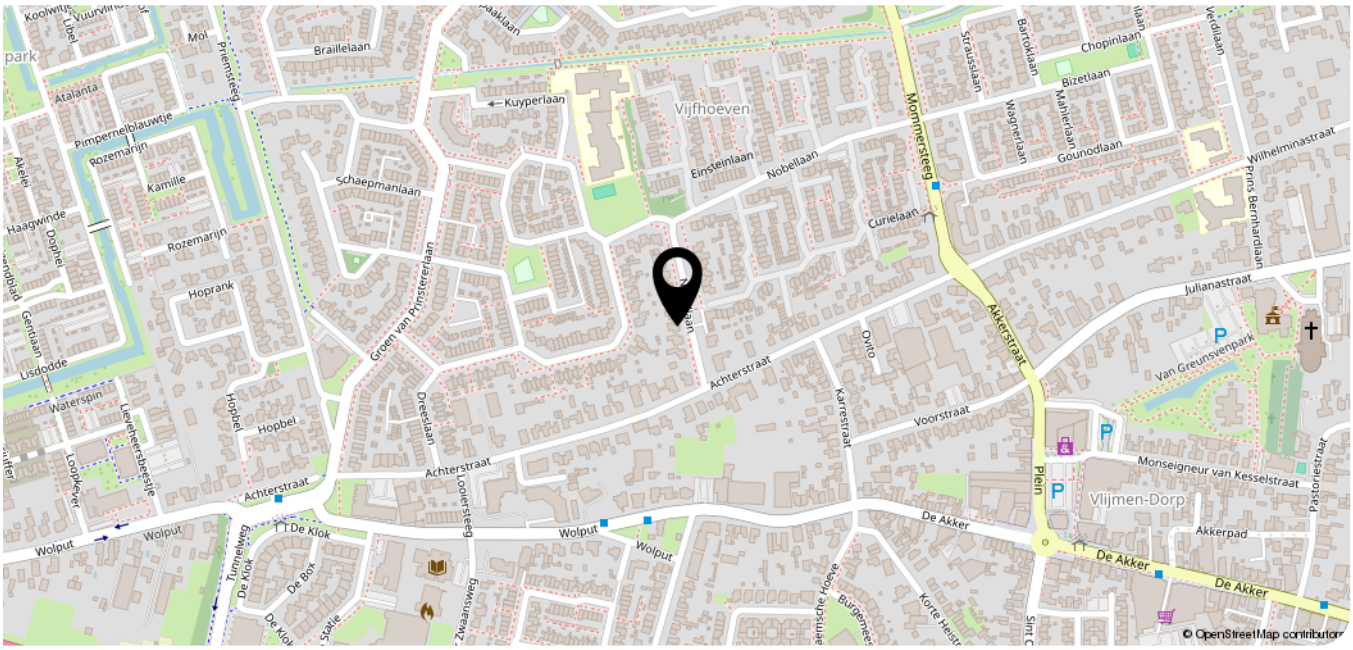




Locatie

Nobellaan 22, VLIJMEN

De Nobellaan ligt in de rustige woonwijk Vijfhoeven in Vlijmen, met het dorpscentrum en diverse dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Winkels, gezellige terrassen, scholen en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij de A59 en A2 zijn ook 's-Hertogenbosch en omliggende plaatsen eenvoudig te bereiken.



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.

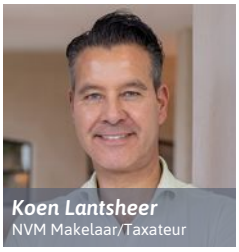
Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

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

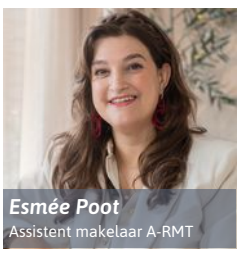

Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur


Chantal van der Velden
Makelaar/register taxateur


Jeroen van Haaren
Register Makelaar

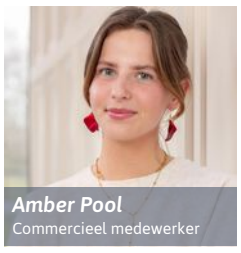

Ingrid van Beek
Register Makelaar

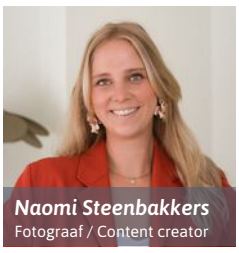

Rick van Zanten
Vastgoedadviseur


Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT


Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur

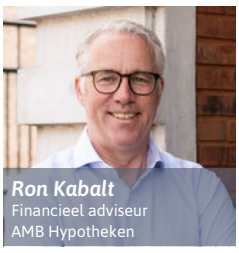

Joyce Verstappen
Commercieel medewerker


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

AMB makelaars

AMB hypotheken



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 uitspreekt 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.



NVM

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL