(t)HUIS

Van Miertstraat 25

VUGHT

Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning op een perceel van 223 m²!

NVM vastgoedcert gecertificeerd funda QUALIS

AMB makelaars

AMB VUGHT	St.-Elisabethstraat	5261 VN	073 711 37 03	vught@amb-makelaars.nl
AMB 'S-HERTOGENBOSCH	Onderwijsboulevard 500	5223 DN	073 711 37 00	info@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

Kenmerken
Van Miertstraat 25, VUGHT

Een karakteristieke uitstraling, moderne afwerking en verrassend veel woonruimte! Deze volledig gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning beschikt over een royale woonkamer met haard, een moderne keuken, een lichte tuingerichte eetkamer, vier slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond. Met een fraai aangelegde achtertuin, energielabel A, zonnepanelen, airconditioning en parkeergelegenheid op eigen terrein is dit een heerlijke plek om thuis te komen!

Aan de Van Miertstraat 25 in Vught staat deze uitstekend onderhouden woning uit 1935, met circa 139 m² woonoppervlakte op een perceel van 223 m².

De woning is van 2018 tot en met 2020 volledig gerenoveerd, inclusief de aanbouw. De woonkamer van circa 41 m² sluit aan op de moderne keuken en de lichte eetkamer. De voormalige garage is in 2021 verbouwd tot een multifunctionele ruimte, ideaal als speel-, werk- of slaapkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe badkamer, terwijl de afgewerkte zolder extra mogelijkheden biedt. Buiten geniet je van een opnieuw aangelegde achtertuin met een royaal terras, kunstgras en een geïsoleerde houten berging.

Type
2-onder-1-kap

Bouwjaar
1935

Woonoppervlakte
139 m²

Perceeloppervlakte
223 m²

Slaapkamers
5

Energielabel
A

Extra
Oplevering in overleg

Vraagprijs
€ 829.000 k.k.

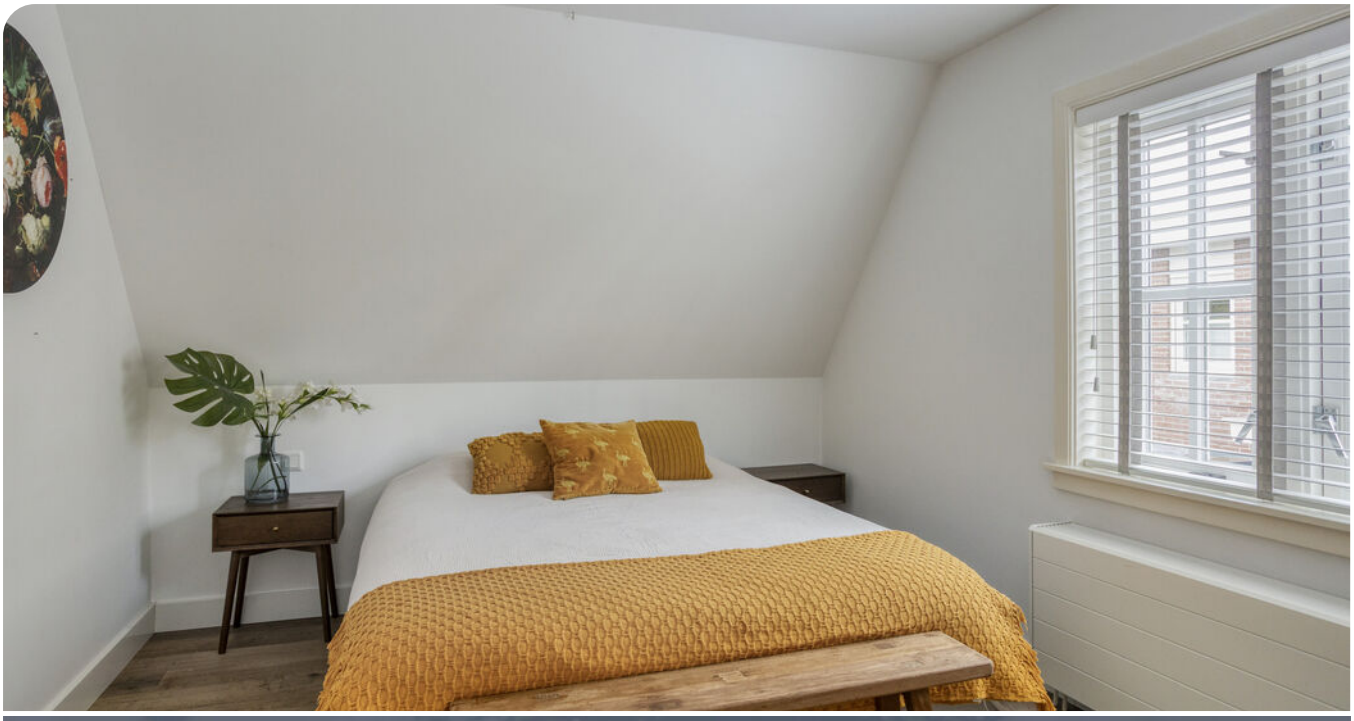
Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal met een authentieke terrazzovloer, een karakteristiek detail dat direct in het oog springt. De hal biedt toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en heeft een warme, sfeervolle uitstraling. Het erkerkozijn aan de voorgevel is bovendien extra akoestisch geïsoleerd, waardoor geluid van buiten wordt gedempt. De fraaie haard vormt een echte blikvanger en zorgt samen met de moderne tegelvloer en de lichte afwerking voor een aangename woonomgeving. Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in de keuken en het uitgebouwde eetgedeelte.

"De charme van de jaren dertig met het comfort van nu."

De moderne keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvolle, donkere kleurstelling met een licht werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuigkap en een Quooker. Door de open verbinding met de eetkamer blijf je tijdens het koken gezellig in contact met het gezin of gasten. De eetkamer is dankzij de grote glazen pui en twee lichtkoepels bijzonder licht en biedt een prachtig zicht op de achtertuin. Via de openslaande deuren lopen binnen en buiten hier op natuurlijke wijze in elkaar over. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met toegang tot de tuin en een separaat toilet.

Een bijzonder pluspunt is de extra multifunctionele ruimte aan de zijkant van de woning. De voormalige aangrenzende garage is in 2021 volledig verbouwd en voorzien van een moderne gietvloer en een strakke stalen pui met openslaande deuren. De ruimte is momenteel ingericht als speelkamer en valt direct op door de sfeervolle bakstenen wand en de grote raampartij met toegang naar buiten. Ook als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer is deze kamer uitstekend geschikt. Hierdoor biedt de begane grond volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen.

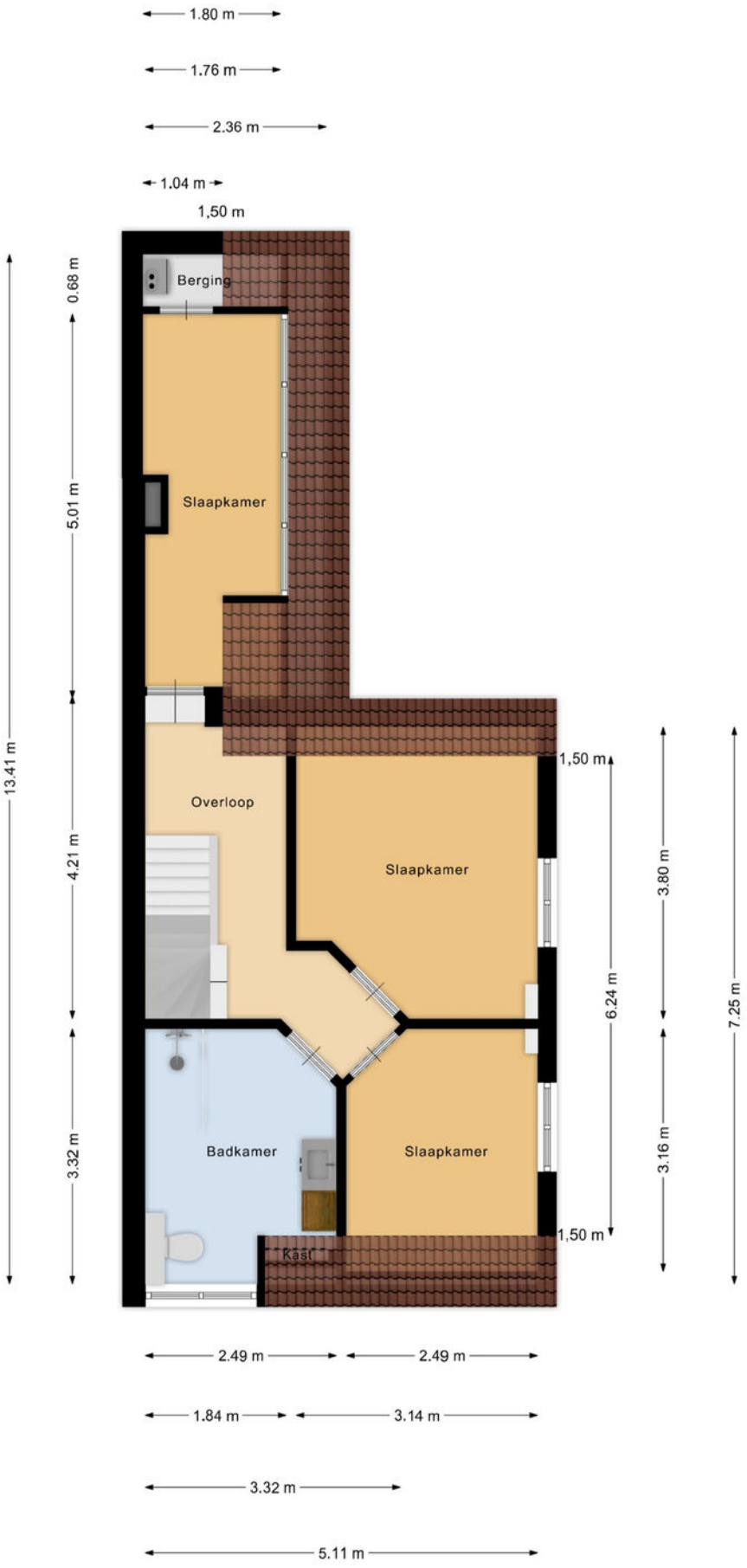
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt en beschikken over een fijne lichtinval. De kamers zijn veelzijdig in te richten als slaap-, kinder- of werkkamer. De grote raampartijen, de lichte kleuren en de mooie vloeren zorgen voor een aangename uitstraling. In 2026 zijn in de woning drie airconditioningunits geplaatst, die bijdragen aan een prettig binnenklimaat.

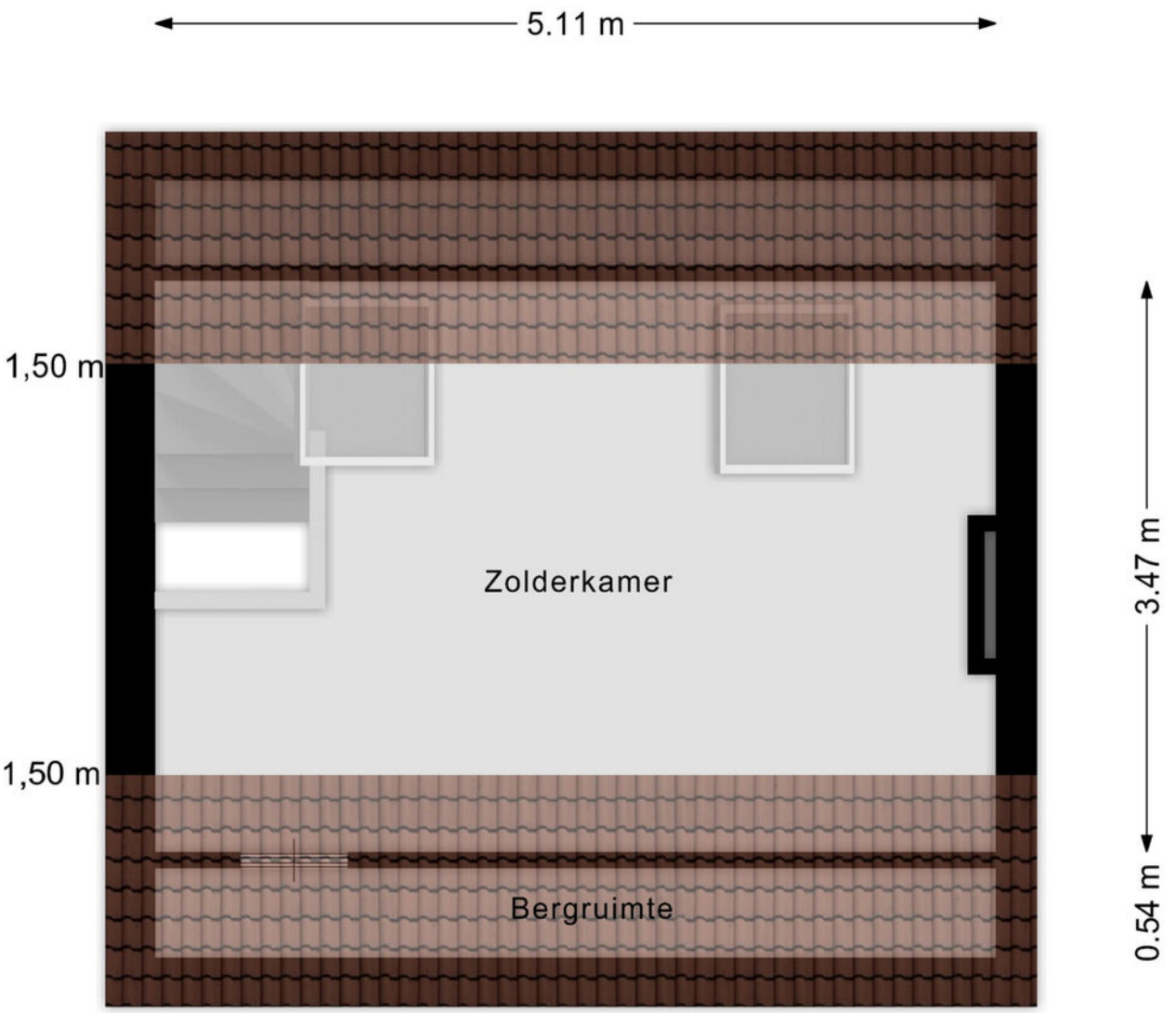
De luxe badkamer is modern uitgevoerd in een combinatie van lichte en donkere tinten. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met regendouche, een stijlvol wastafelmeubel en een wandcloset. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort en maakt deze complete badkamer helemaal af!

Care



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime en sfeervol afgewerkte zolderverdieping. De karakteristieke houten dakconstructie met zichtbare balken geeft deze verdieping een bijzondere uitstraling. In 2023 is hier een vide gerealiseerd, die het bijzondere karakter van de ruimte extra benadrukt. Dankzij de dakramen valt er prettig daglicht naar binnen en is de verdieping op verschillende manieren te gebruiken. Momenteel is deze ingericht als kleedruimte met een werkplek, maar ook een hobbyruimte of logeerkamer behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast is er airconditioning aanwezig!



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

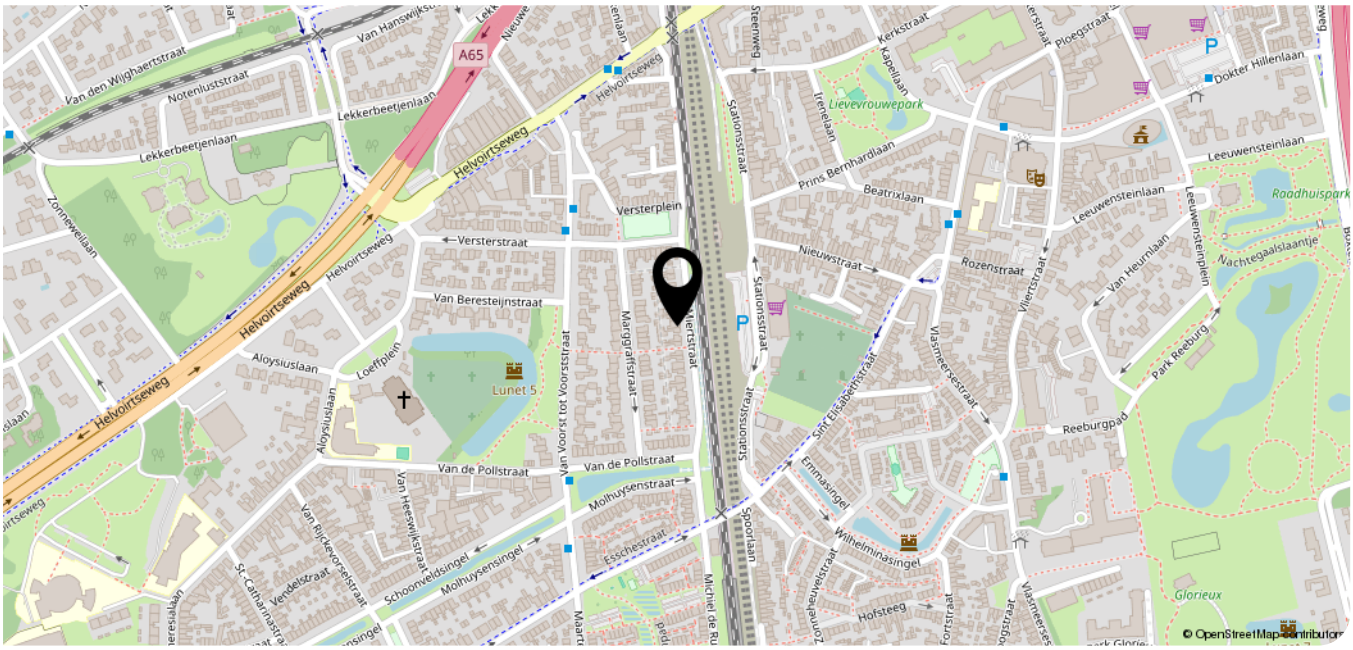
De woning beschikt over een verzorgde achtertuin op het oosten, die in 2023 volledig opnieuw is ingericht. Direct achter de woning ligt een royaal betegeld terras, waar voldoende ruimte is voor een grote eettafel en een gezellige zithoek. Het onderhoudsvriendelijke kunstgras, de groene beplanting en de donkere houten erfafscheiding zorgen voor een sfeervol geheel met volop privacy. Achter in de tuin staat een berging van circa 6 m^2, waarvan in 2024 zowel de wanden als het plafond zijn geïsoleerd. Een ideale ruimte voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Daarnaast beschikt de woning over een verzorgde voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein en een eigen laadpaal voor het opladen van een elektrische auto.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie

Van Miertstraat 25, VUGHT

TDe Van Miertstraat ligt in een prettige woonomgeving in Vught, nabij het centrum, dagelijkse voorzieningen en het NS-station. De Vughtse Heide en de IJzeren Man bieden volop mogelijkheden voor ontspanning. Ook 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen richting Tilburg en Eindhoven zijn goed bereikbaar.



AMB makelaars

AMB hypotheken

WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

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 **vught@amb-makelaars.nl** of telefonisch **073 - 711 37 03**.

NVM

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

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

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 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.

Ron Kabalt
Financieel adviseur AMB Hypotheken

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