

**VRAAGPRIJS**  
**€ 529.000 K.K.**



**KOESTRAAT 37, VUGHT**



**Woonhub Makelaars Den Bosch**  
TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Koestraat 37, Vught



**Woonoppervlakte** : 99.10m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 285m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 374m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1905

**Energie label** : D

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 529.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1905

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 285 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 99,1 m<sup>2</sup>

Inhoud 374 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 15,6 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging In centrum  
Nabij openbaar vervoer

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuid-west

# KENMERKEN

Staat	Prachtig aangelegd
-------	--------------------

## Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Vaillant HR Eco TEC Plus
----------	--------------------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2012
----------	------

Eigendom	Eigendom
----------	----------

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
--------------------	---------------------------

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
------------------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Koestraat 37, Vught

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Woonhub presenteert:

Droomt u van prachtig wonen op een schitterende locatie? Zoek niet verder! Dit unieke huis met garage is gelegen in het hartje van Vught, waardoor u alle voorzieningen binnen handbereik hebt. Niet alleen de locatie van dit goed onderhouden huis is geweldig, dat geldt ook voor de living. Met 99,1 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak, een grote woonkamer, mooie keuken, drie slaapkamers, goed sanitair en een fraai aangelegde tuin met ruimte en privacy, is dit een huis waar u veel wooncomfort ervaart. Hier voelt u zich snel thuis!

## Indeling van de woning:

### Begane grond:

Via de straat is de voordeur van dit bijzondere huis bereikbaar. Achter de voordeur vindt u de entreehal met meterkast, toiletruimte, trap naar de eerste verdieping en toegang tot een kleine hal. De toiletruimte die te bereiken is via de entreehal, is netjes betegeld en voorzien van een zwevend toilet, wastafel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De kleine hal biedt toegang tot kastruimte en de grote woonkamer. De woonkamer is gelegen over de gehele lengte van het huis en biedt daardoor veel ruimte. In de woonruimte vindt u een mooie klikvloer en de wanden en het plafond zijn strak afgewerkt. De woonkamer heeft aan de voorzijde twee grote raampartijen en aan de achterzijde één brede raampartij. Deze raampartijen zorgen voor een geweldige lichtinval in de woonkamer. De ruimte wordt verder met inbouwspots verlicht.

Aan de achterzijde bevindt zich de prachtige open keuken van het huis. De keuken is vernieuwd in 2015 en te herkennen aan de beige keukenkastjes en het donkere werkblad. U treft hier de volgende apparatuur aan: vaatwasser, koelkast, vriezer, inductie fornuis, combioven/-magnetron, aanrecht met spoelbak en afzuigkap. De keukenruimte heeft een openslaande deur naar de achtertuin.

### Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap in de entreehal bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Op de eerste verdieping van het huis vindt u drie slaapkamers en de badkamer. Van de drie slaapkamers op de eerste verdieping, liggen er twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde.

De ruim opgezette slaapkamers beschikken allemaal over een prachtige vloer van laminaat en keurig afgewerkte muren en plafonds. De slaapkamer aan de achterzijde is het ruimst van de drie en heeft toegang tot een eigen grote berging. Alle kamers hebben een goede lichtinval.

De badkamer heeft een centrale ligging op de eerste verdieping en kenmerkt zich door de lichte kleurstelling. De ruimte is uitgerust met een staand toilet, badmeubel met wastafel, inbouwspots en een ligbad met douche.

### Vliering:

Op de overloop van de eerste verdieping vindt u een vlizotrap, die toegang biedt tot de vliering. De vliering is ruim opgezet en biedt daardoor volop bergruimte.



Koestraat 37, Vught



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tuin:

Het huis heeft een grote besloten tuin op het zuidwesten/westen met garage. De tuin is fraai aangelegd en biedt volop mogelijkheden dankzij de hoeveelheid ruimte. Zo is het in de deels betegelde en deels groene tuin mogelijk om een loungeplek te realiseren, maar kunt ook een gedeelte van de tuin gebruiken om speelgelegenheid voor kinderen te maken. De tuin is voorzien van schitterende beplanting, die tegelijkertijd voor veel privacy zorgt. Genieten van het lekkere weer doet u dan ook in alle rust. De tuin is bereikbaar via de garage.

## Kenmerken van de woning:

- Charmante woning met grote, fraai aangelegde tuin
- Parkeergelegenheid in eigen garage
- Ruime woonkamer en mooie open keuken
- Drie slaapkamers en goed sanitair
- Cv-ketel uit 2012
- Gelegen in het centrum
- Alle denkbare voorzieningen dichtbij
- Uitvalswegen goed bereikbaar
- Energielabel: D
- Volledige eigendom
- Woning ook beschikbaar zonder garage

## Over de ligging en de buurt:

Deze in 1905 gebouwde woning is gelegen in de Koestraat in Vught. Het huis bevindt zich in het hartje van Vught, waardoor u veel voorzieningen op korte afstand vindt. Op loopafstand treft u Park Reeburg, park Zionsburg en het Loyolapark en met de fiets is het natuurgebied de Vughtse Heide bereikbaar. Dankzij deze natuurgebieden heeft u veel wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de nabijheid.

De woning ligt in het bruisende centrum van Vught. In dit levendige centrum geniet u van een leuk en divers winkelaanbod. U vindt hier onder meer winkels voor uw dagelijkse boodschappen, landelijke ketens en winkels van lokale ondernemers. Naast het leuke winkelaanbod zijn er ook een aantal gezellige restaurants, cafés en terrassen gelegen.

De dichtstbijzijnde supermarkt, kinderopvang en basisschool zijn lopend bereikbaar. Vanaf de woning heeft u toegang tot uitstekende openbaar vervoer verbindingen, want u vindt zowel het treinstation als de bushalte op loopafstand. Het huis ligt gunstig ten opzichte van uitvalswegen. U woont dichtbij de A2 en A65.

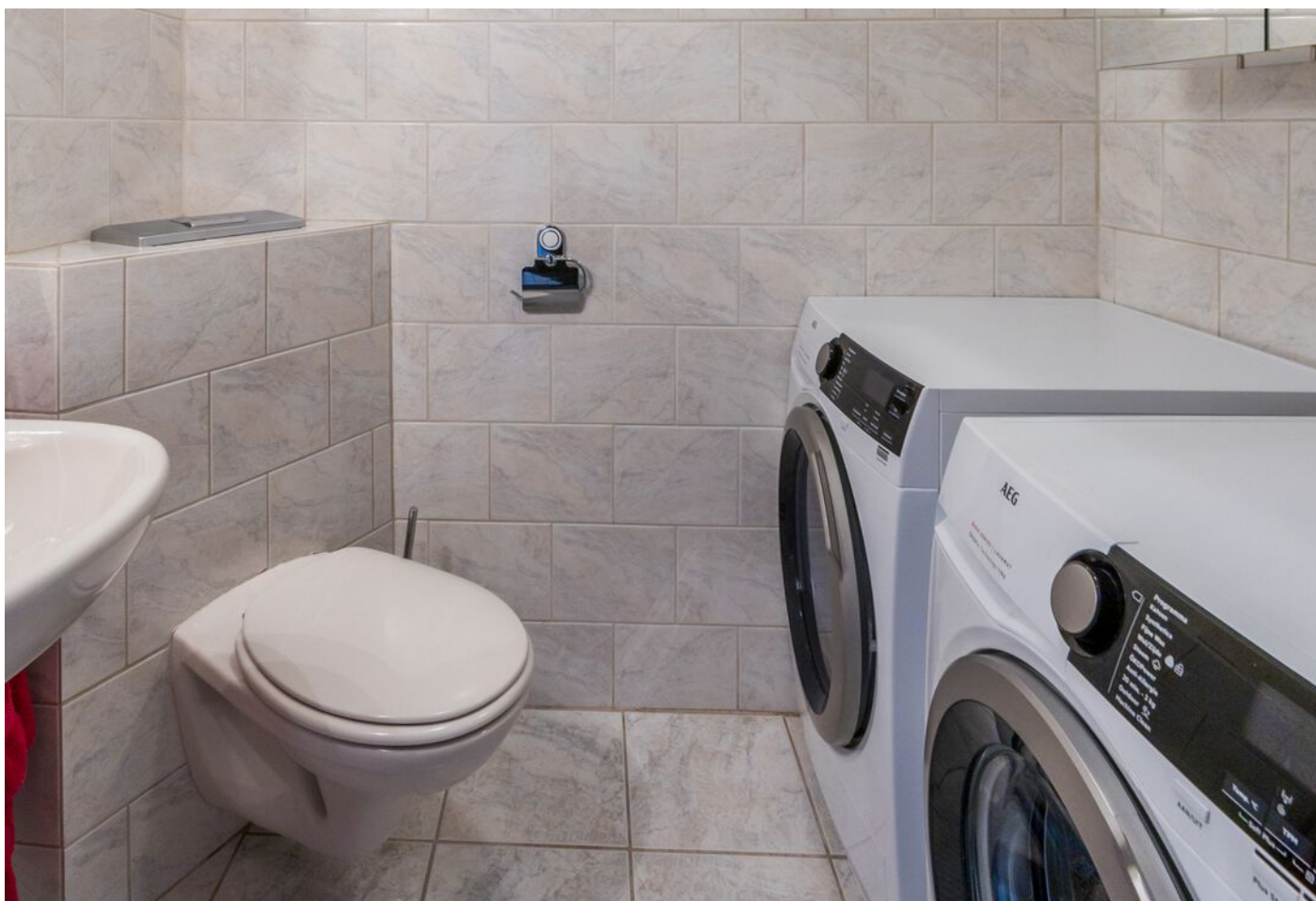


Koestraat 37, Vught





Koestraat 37, Vught





Koestraat 37, Vught





Koestraat 37, Vught







Koestraat 37, Vught





Koestraat 37, Vught





Koestraat 37, Vught





Koestraat 37, Vught







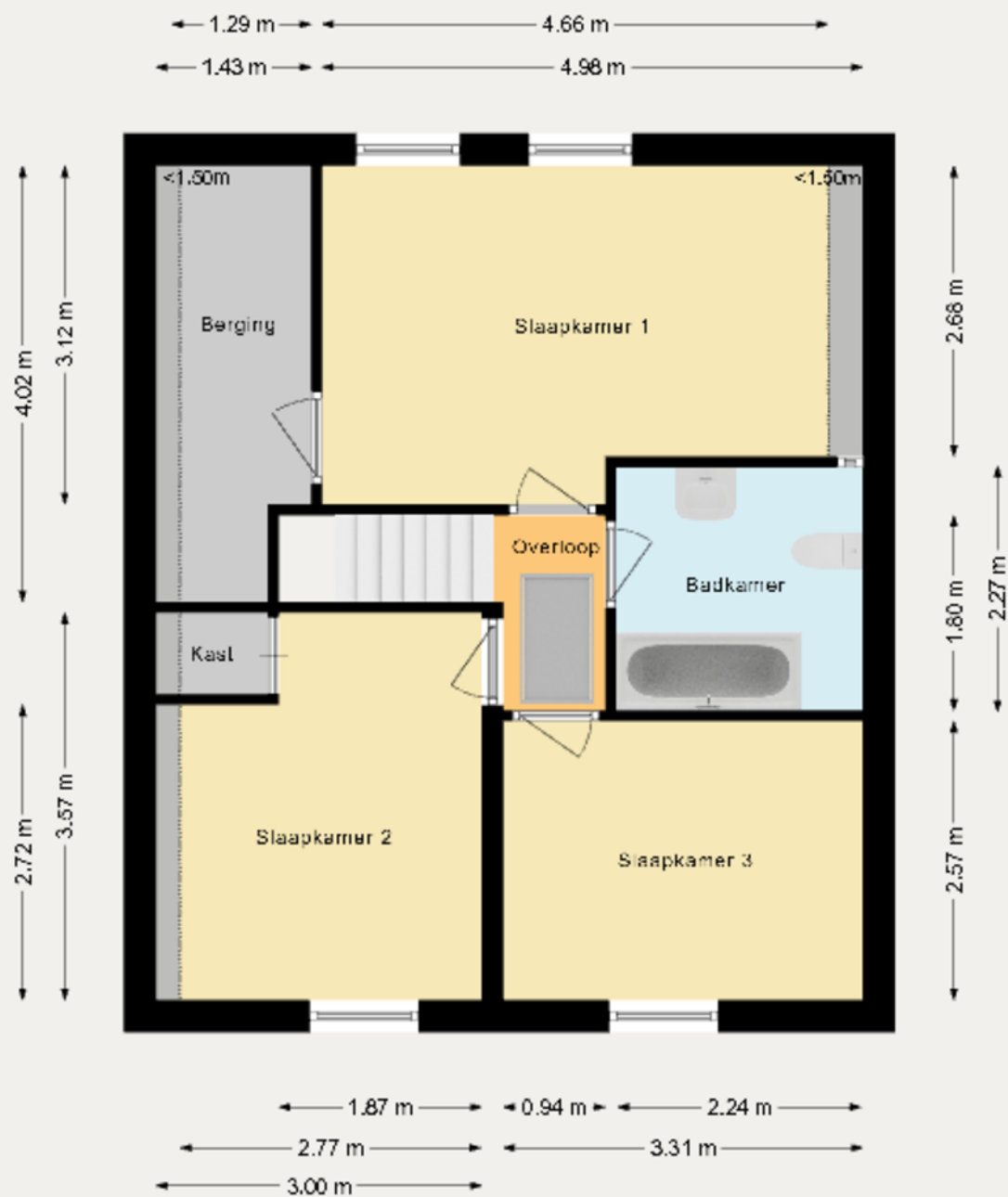
Koestraat 37, Vught



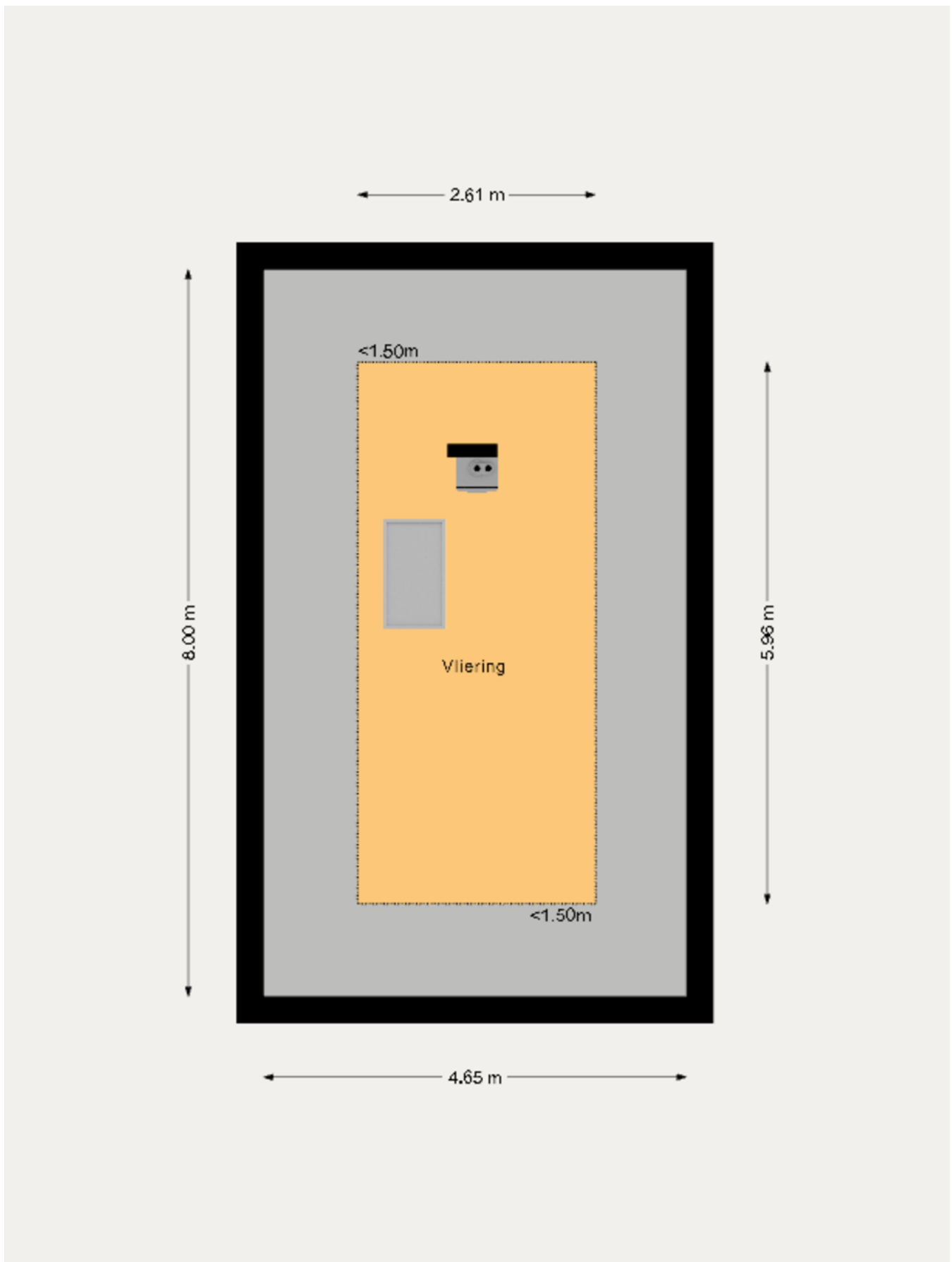
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



**BEKIJK DE WONING ONLINE!**

**koestraat37.nl**



**Koestraat 37, Vught**



**SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DE WONING  
OP ONZE WEBSITE!**

Koestraat 37, Vught





**INTERESSE?  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

**Woonhub Makelaars Den  
Bosch**  
Bruistensingel 110  
5232 AC  
's-Hertogenbosch

TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl

