

**VRAAGPRIJS**  
**€ 619.500 K.K.**



**ALBERTUSSTRAAT 9, VUGHT**



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

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Albertusstraat 9, Vught



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 619.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1923

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Muurisolatie  
Spouwmuren  
Vloerisolatie  
Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 330 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 111,1 m<sup>2</sup>

Inhoud 443 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige in pandige ruimten 10,3 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school

## Tuin

Type Achtertuin

# KENMERKEN

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Vaillant Ecotec Plus VHR 35-38
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

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



Albertusstraat 9, Vught

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Droomt u van een woning met een karakteristieke uitstraling? Dit is uw ultieme kans! Deze bijzondere woning, in een van de mooiste straatjes van Vught, kan deze droom werkelijkheid maken. U treft hier drie slaapkamers, een prima keuken, keurig sanitair en een diepe tuin met volop mogelijkheden aan. En dat allemaal op een zeer gunstige locatie met het centrum van Vught en Den Bosch, natuurgebieden, winkels, scholen, ov-verbindingen en uitvalswegen op steenworp afstand. Een werkelijk unieke locatie om te wonen!

Indeling van de woning:

Begane grond:

De voordeur van deze monumentale hoekwoning is te bereiken via de deels betegelde en deels groene voortuin. Achter de voordeur vindt u de entreehal met terrazzo vloer met vloerverwarming. Evenals de trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en toegang tot de sfeervolle woonkamer.

De benedenverdieping heeft een open indeling, maar toch met allemaal aparte ruimtes. Het woongedeelte bestaat uit de voorkamer, TV-kamer en eetkamer. De fraaie eikenhouten vloer en de lichtinval door de vele raampartijen zorgen voor een sfeervol geheel. De eetkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor zijn het terras en de tuin goed bij het huis te betrekken.

Via de achterzijde van de woonkamer komt u bij de keukenruimte. De keuken heeft grijze keukenkastjes, witte wandtegels en een donker composiet werkblad. De volgende apparatuur is hier aanwezig: vaatwasser, oven, magnetron, gasfornuis, koelkast en vriezer. U beschikt over een zo goed als nieuw 5-pits gasfornuis van Belling, met twee ovens en een grill.

De keuken biedt toegang tot de bijkeuken van deze woning. De terrazzo tegelvloer met vloerverwarming loopt vanuit de keuken door tot in de bijkeuken. De wasmachine- en droger aansluitingen zijn hier ook te vinden. Via de bijkeuken bereikt u een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. De bijkeuken heeft boven een extra bergruimte en een openslaande deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Middels de trap in de entreehal bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Hier vindt u de trapopgang naar de tweede verdieping. Verder biedt de overloop toegang tot de eerste twee slaapkamers en de badkamer.

Beide slaapkamers zijn keurig afgewerkt. De ruimtes zijn voorzien van een laminaatvloer en de muren en plafonds zien er netjes uit. De badkamer van deze woning is ruim in opzet en beschikt over een natuurstenen tegelvloer. U treft hier een zwevend toilet, wastafel meubel met dubbele wasbak en vier lades, hangkast en inloepdouche aan. De ruimte is voornamelijk verlicht met inbouwspots. Via de badkamer bereikt u een inloopkast met 2 mooie grote ramen. Beide ruimtes (en de tweede slaapkamer) bevinden zich in een dakkapel welke aan de buitenzijde hoogwaardig is afgetimmerd met red cedar rabat- en boeidelen.



Albertusstraat 9, Vught



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tweede verdieping:

Via de overloop van de tweede verdieping is de derde slaapkamer van deze woning bereikbaar. Deze slaapkamer is net als de overige slaapkamers netjes afgewerkt. De ruimte heeft een mooie vloer van laminaat en de muren zijn afgewerkt in lichte kleuren. Deze geniet van genoeg lichtinval dankzij de drie dakramen.

## Tuin:

Het huis heeft een prachtige diepe tuin die veel mogelijkheden biedt. De natuurlijke en zonnige tuin is deels betegeld en deels groen. Vanwege de vele ruimte die u heeft is het hier mogelijk om bijvoorbeeld meerdere loungeplekken te creëren of om speelgelegenheid voor kinderen te realiseren. Door de bomen, hoge beplanting en schuttingen is de tuin zeer goed beschermt, waardoor het een plek is waar u veel van uw rust en privacy kunt genieten.

De voorzijde van de tuin beschikt over een overkapping. Deze is geschikt om fietsen in te stallen. Aan de achterzijde vindt u een overkapping met aangrenzend een berging. Deze is voorzien van elektra en is deels van steen en deels van hout. De tuin is bereikbaar via een achterom.

## Parkeren:

Parkeergelegenheid rond het huis.

## Kenmerken van de woning:

- Monumentale hoekwoning met karakteristieke uitstraling
- Drie slaapkamers, fijne keuken en goed sanitair
- Diepe tuin met veel mogelijkheden
- Centrum van Vught en Den Bosch op fietsafstand
- Twee Natura 2000 gebieden op loopafstand
- Veel voorzieningen in de nabijheid
- Uitvalswegen snel bereikbaar
- Energielabel: C
- Volledige eigendom
- Recht van overpad Albertusstraat 11 (desgewenst op te lossen middels een brandgang)

## Over de ligging en de buurt:

Deze bijzondere woning (1923) is gelegen in een rustige doodlopende straat in een mooi gedeelte van Vught-Noord. Dankzij de gunstige ligging een ideale en zeer kindvriendelijke woonlocatie voor jong en oud. Het huis is op loopafstand gelegen van natuurgebieden het Bossche Broek, de Cement, de Vughtse Heide en IJzeren man. Deze natuurgebieden bieden u de mogelijkheid om op korte afstand van de woning te wandelen, fietsen of te recreëren.

Het centrum van Vught is met de fiets binnen zo'n 5 minuten bereikbaar. Dit gezellige centrum heeft een aantrekkelijk winkelaanbod dat varieert tussen winkels van lokale ondernemers tot grote landelijke ketens. Ook tref je hier een aantal leuke horecagelegenheden aan. Niet alleen het centrum van Vught is snel bereikbaar, dit geldt ook voor het bruisende centrum van Den Bosch. Dit centrum is slechts 10 minuten fietsen. Hier geniet u van een groot en divers winkelaanbod, bezienswaardigheden en talloze restaurants, cafés en terrasjes.

Het dichtstbijzijnde treinstation, de supermarkt, basisschool en het voortgezet onderwijs zijn allemaal op korte fietsafstand gelegen. De kinderopvang en de bushalte zijn lopend bereikbaar. De uitvalswegen zijn vanaf de woning goed bereikbaar. U woont dichtbij de A2 en A65. Plaatsen als Eindhoven en Tilburg zijn vanaf de woning slechts een halfuurtje rijden.



Albertusstraat 9, Vught





Albertusstraat 9, Vught





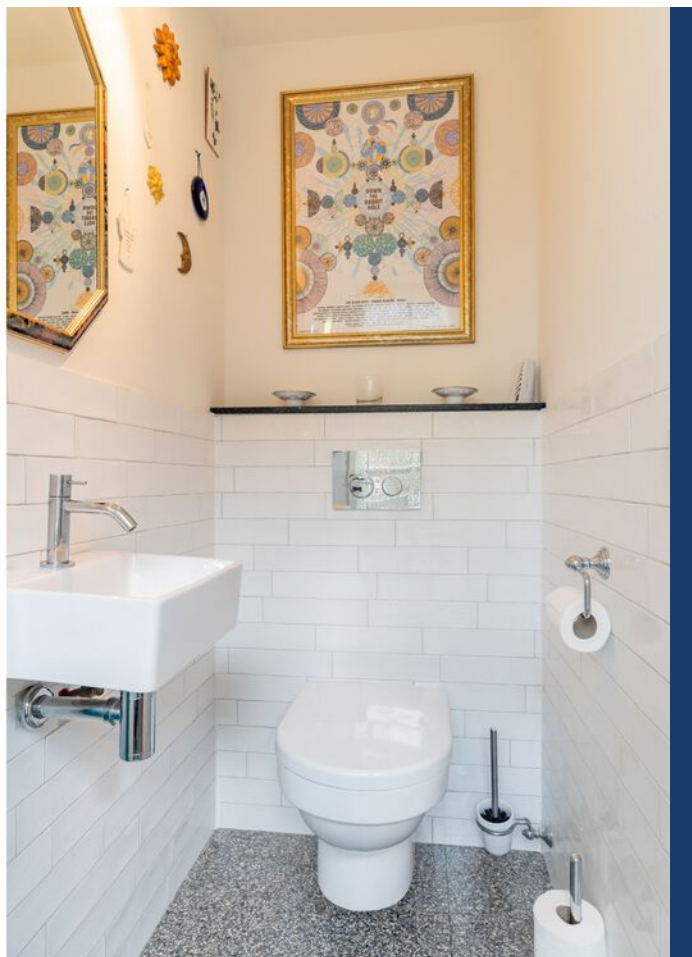
Albertusstraat 9, Vught

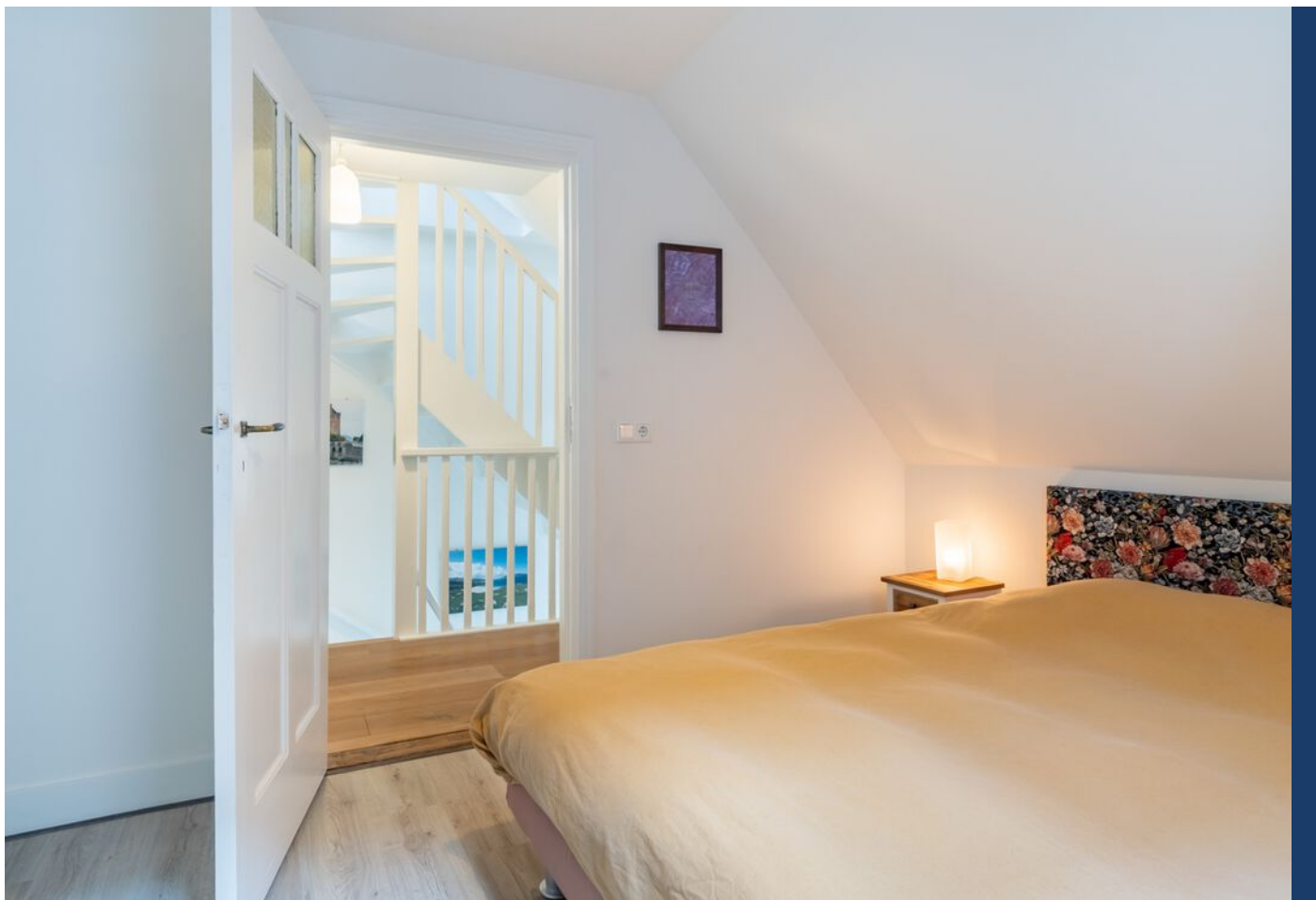




Albertusstraat 9, Vught

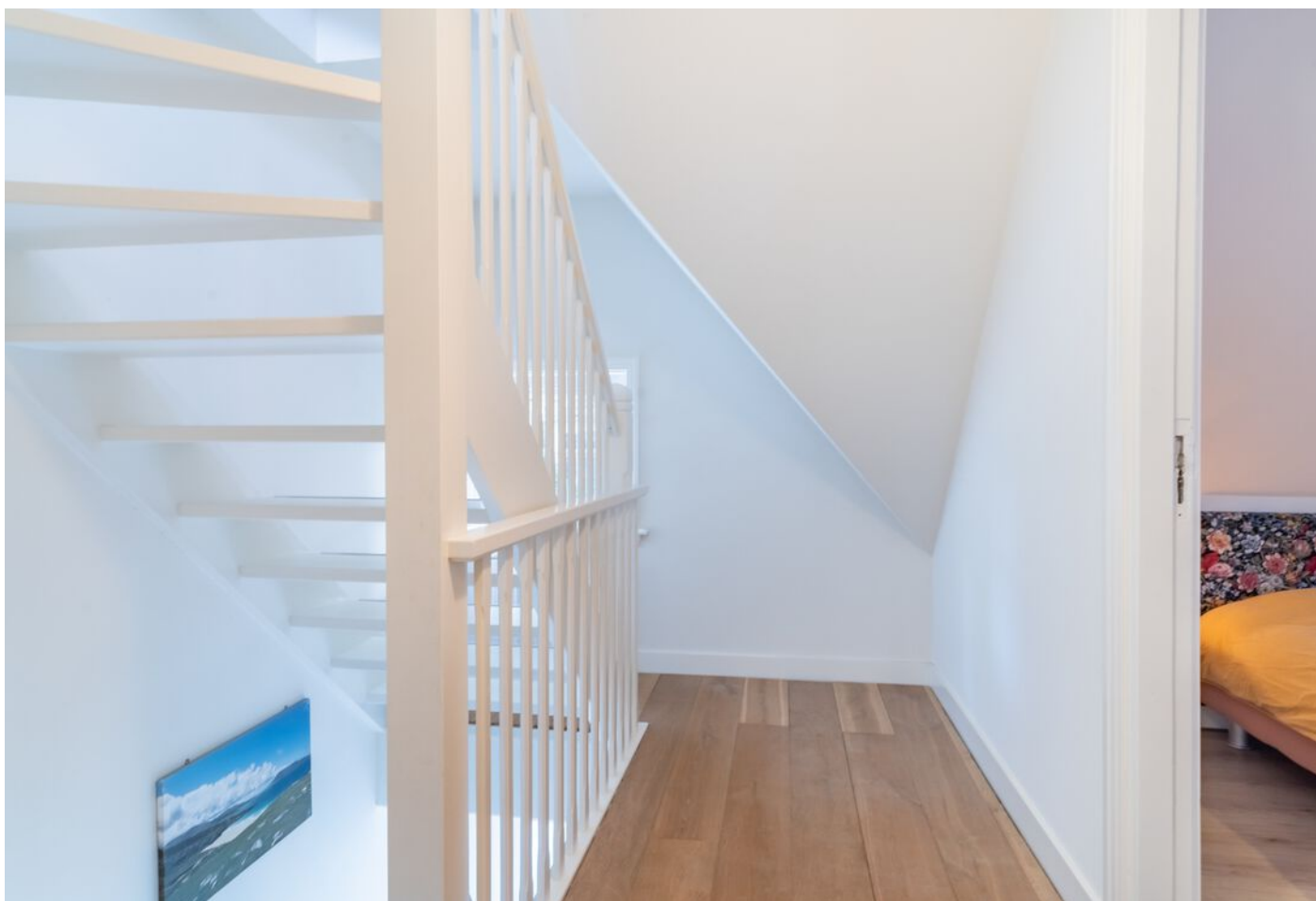






Albertusstraat 9, Vught





Albertusstraat 9, Vught





Albertusstraat 9, Vught

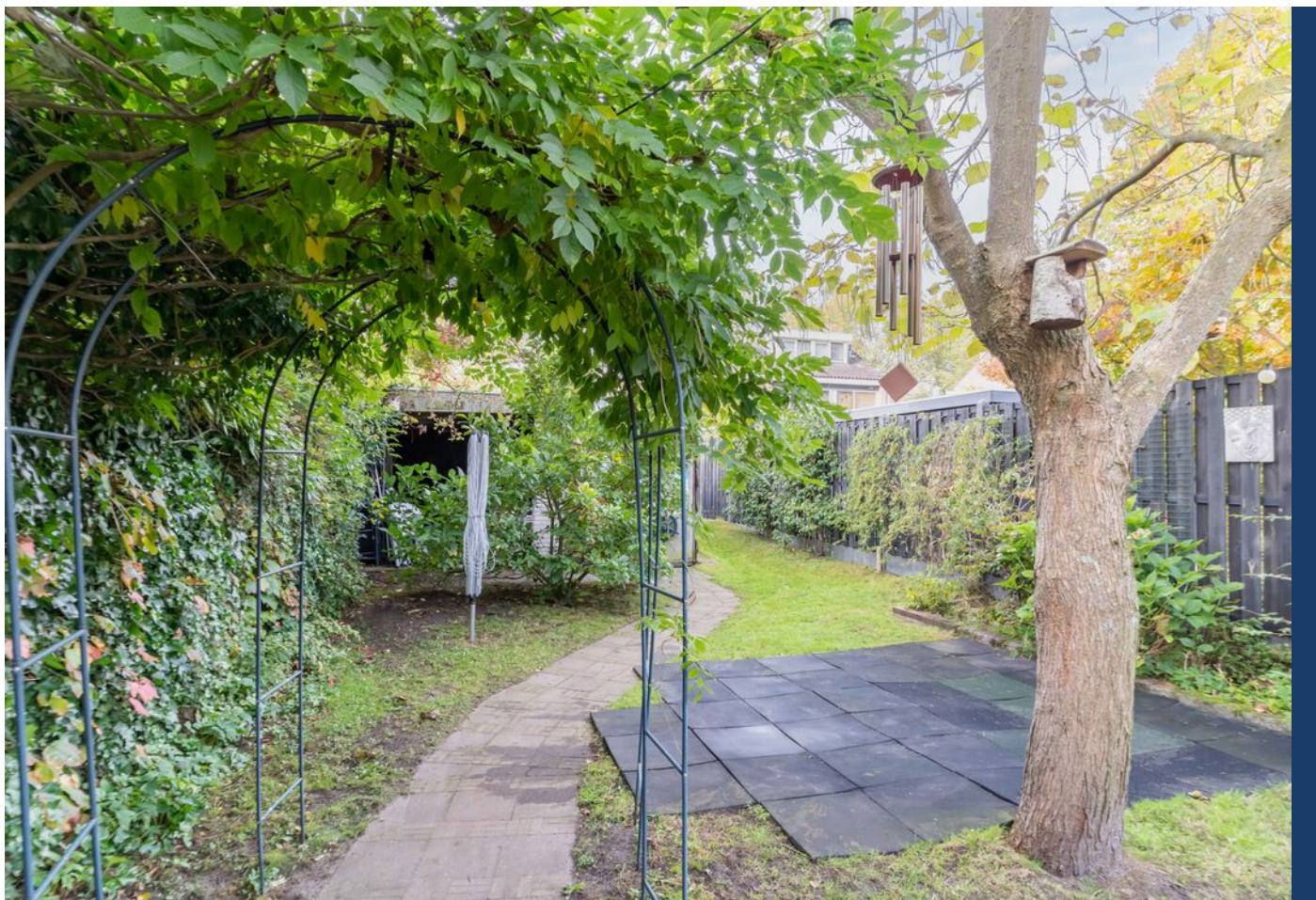




Albertusstraat 9, Vught







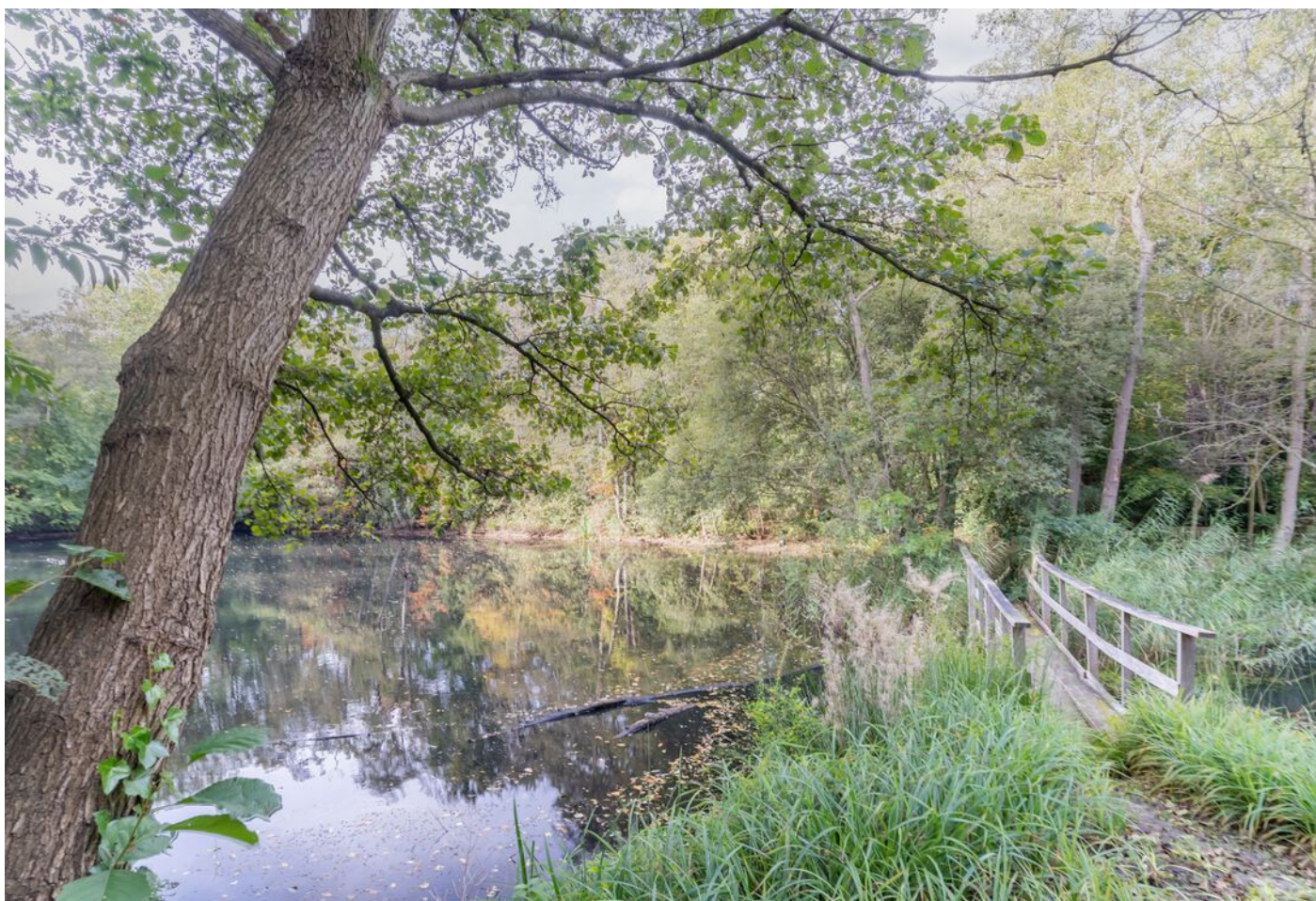
Albertusstraat 9, Vught



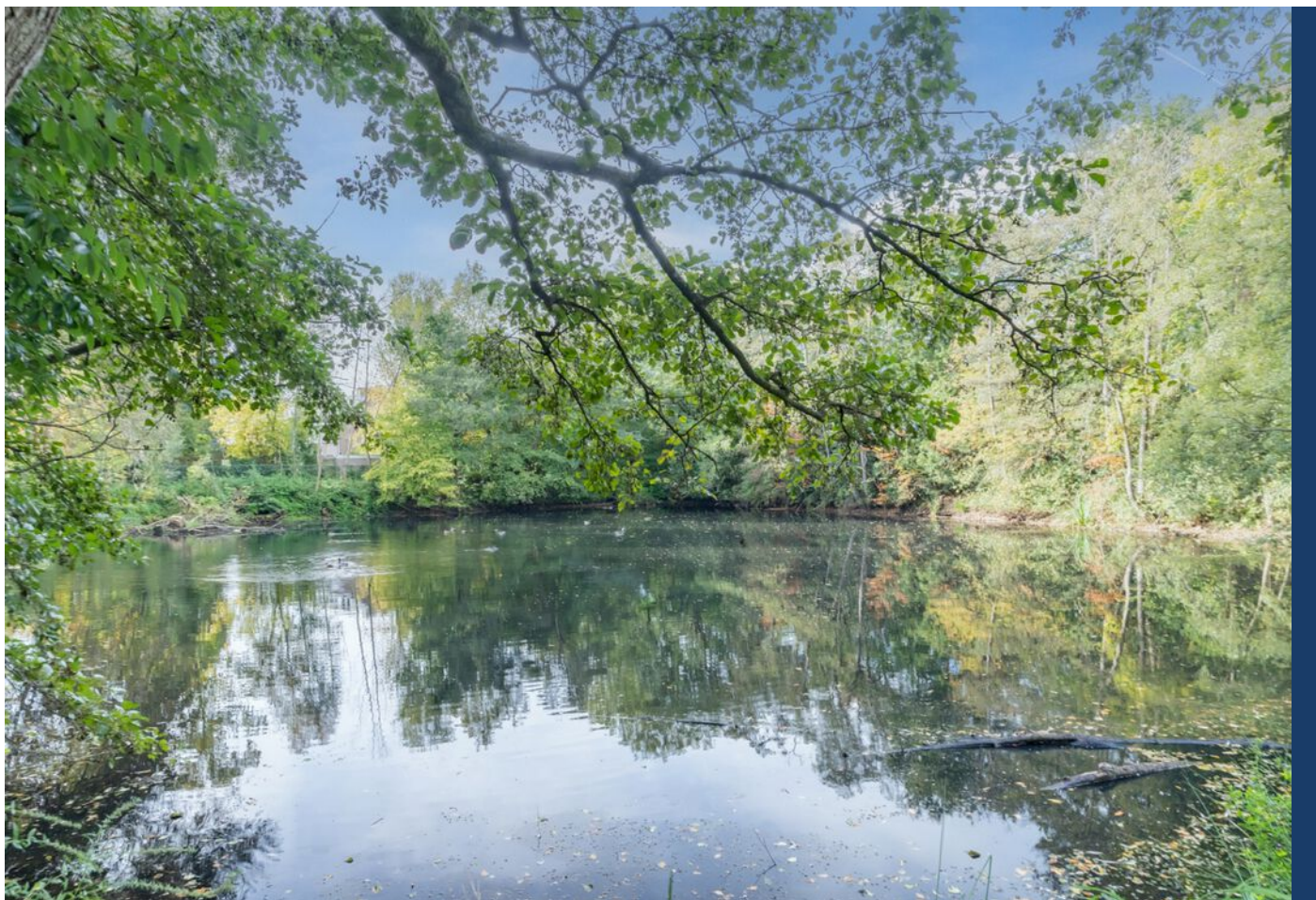


Albertusstraat 9, Vught

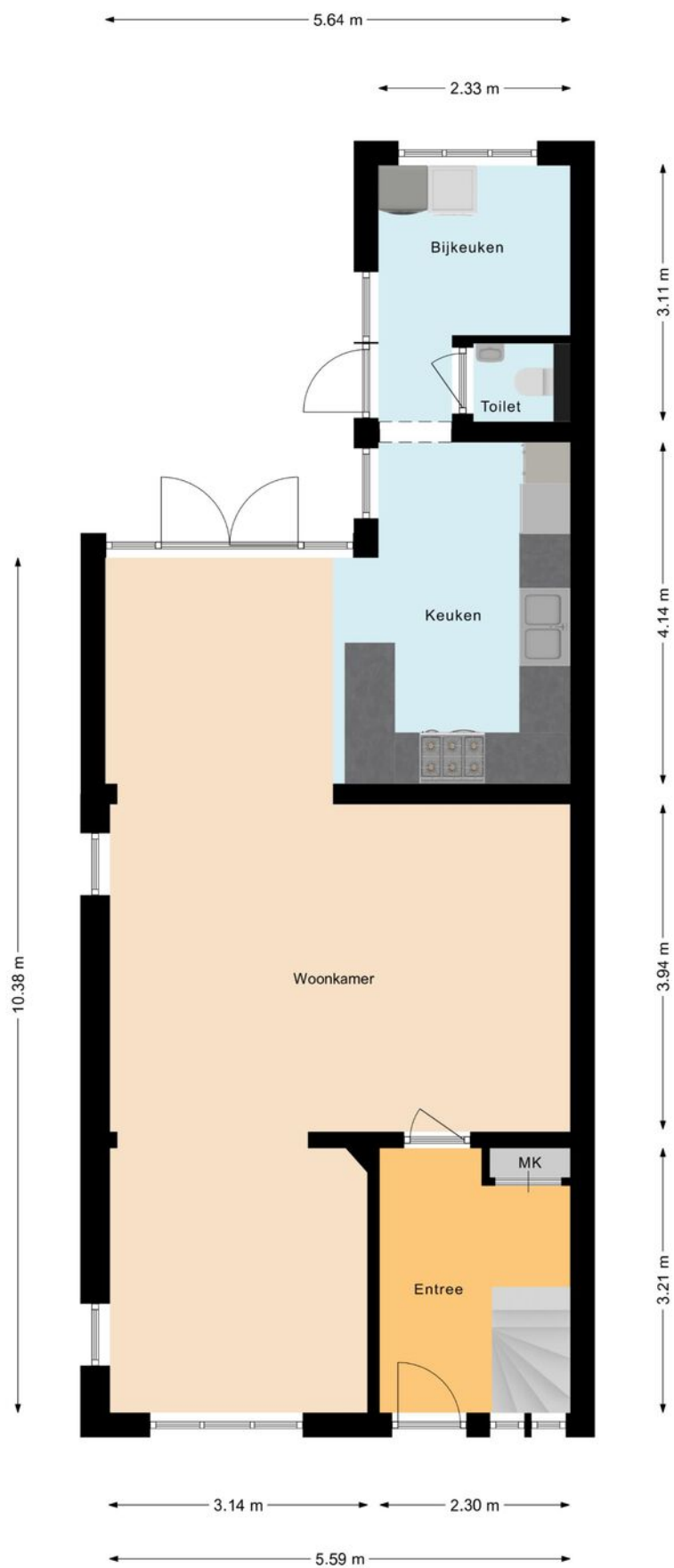




Albertusstraat 9, Vught

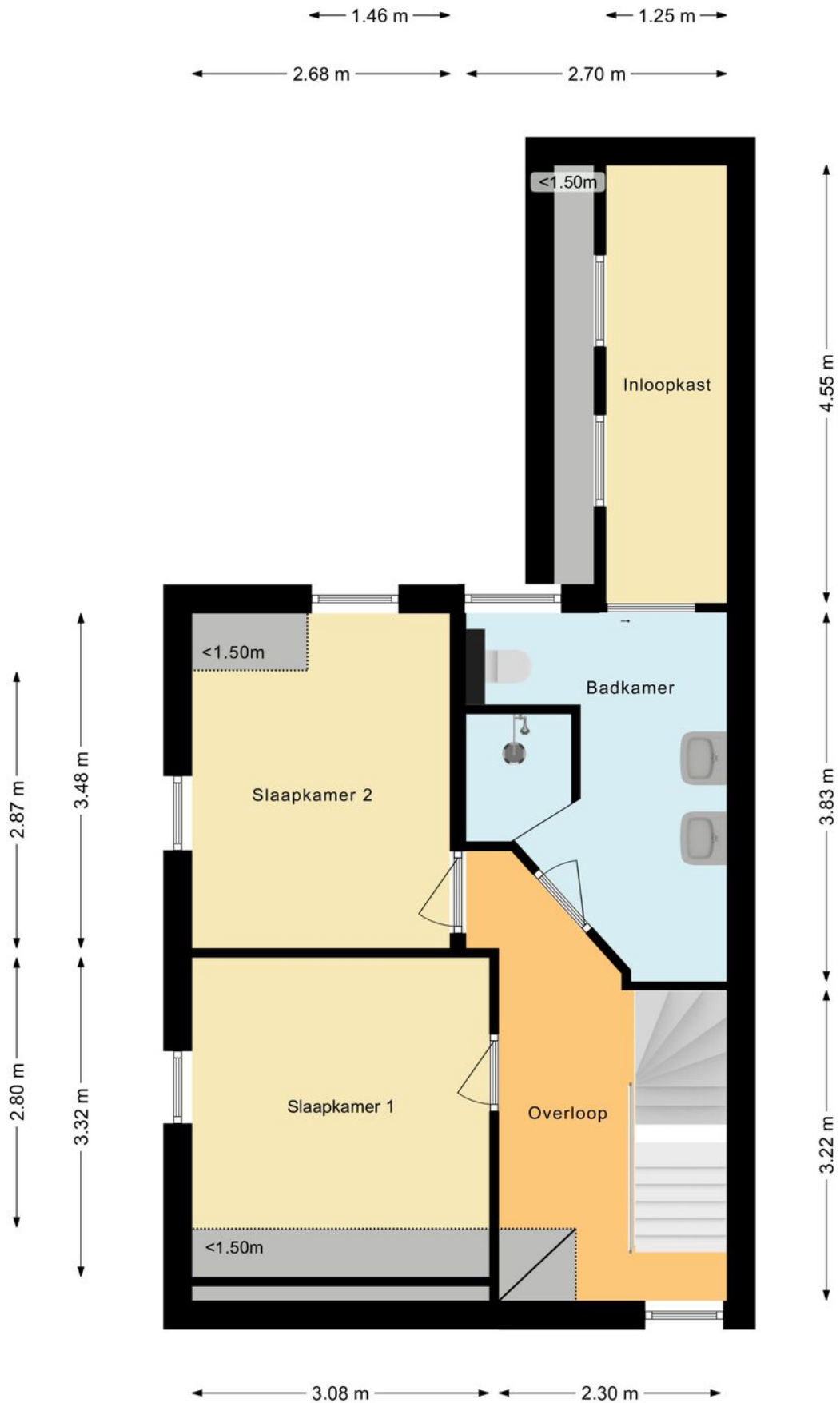


# PLATTEGROND

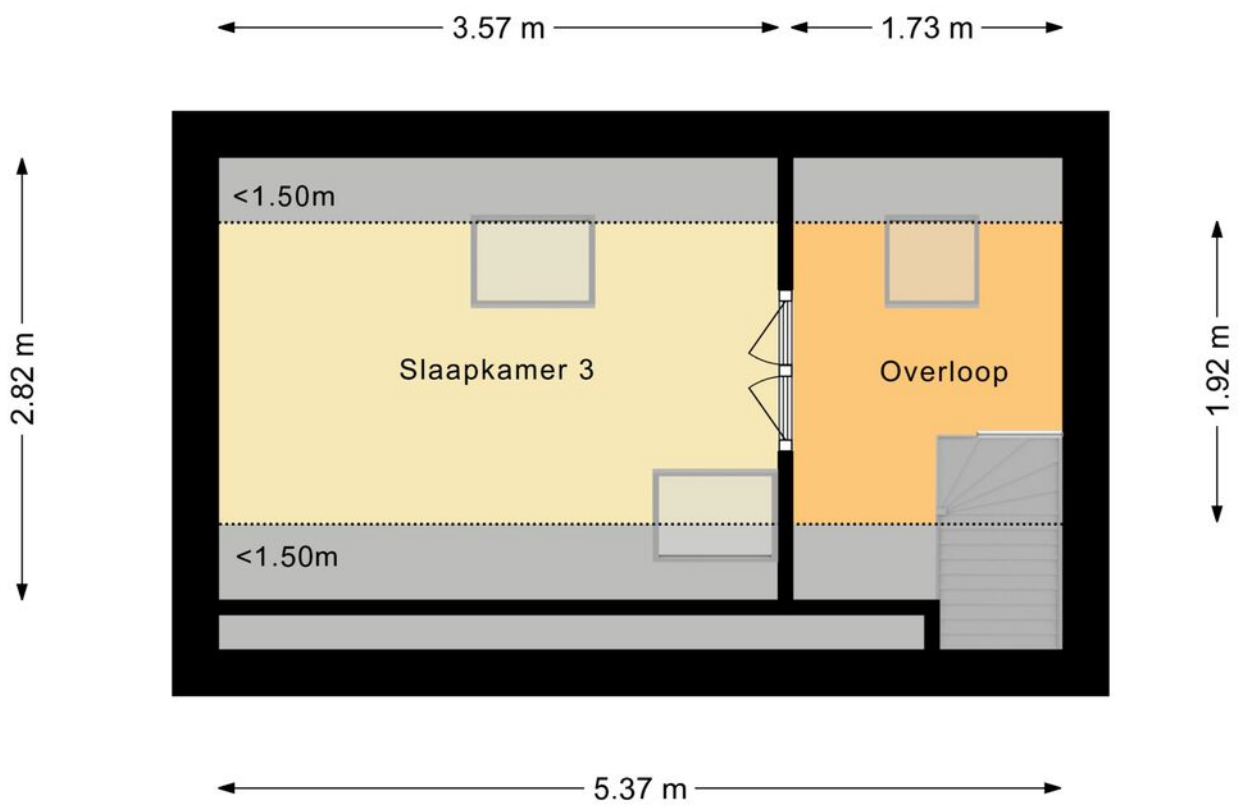




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vond u het een prettige bezichtiging en wilt u weten hoe wij uw woning zouden verkopen? Dan horen wij dit uiteraard ook graag.

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

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

