

# (t)HUIS

Julianastraat 1

Vlijmen



**Authentieke voormalige dokterswoning  
op fantastische karakteristieke locatie**

**AMB**  
Exclusief

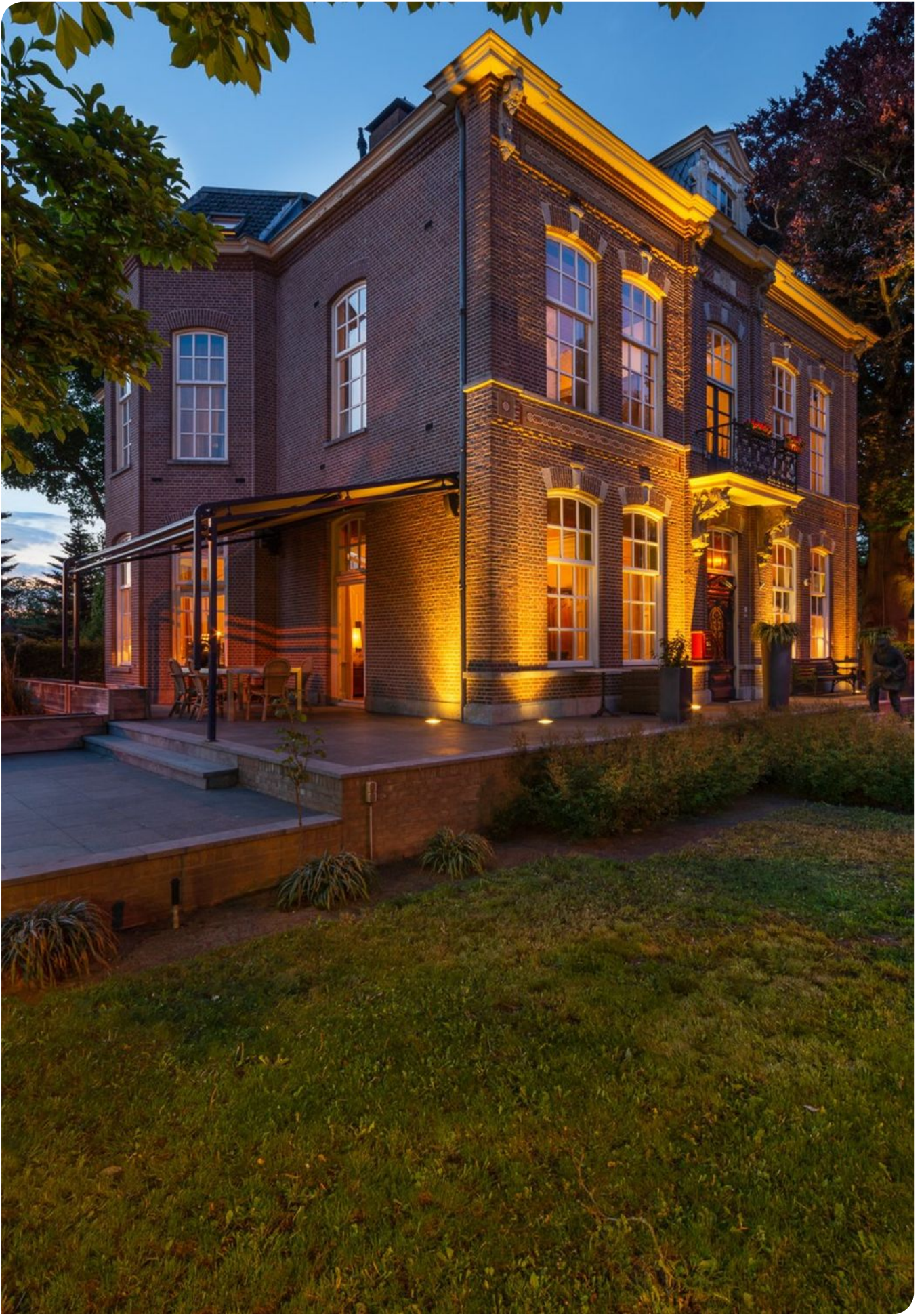
**AMB MAKELAARS DEN BOSCH**  
Onderwijsboulevard 500  
5223 DN Den Bosch  
073 - 711 37 00  
denbosch@amb-makelaars.nl

**AMB MAKELAARS VUGHT**  
Dorpsstraat 7  
5261 CJ Vught  
073 - 711 37 03  
vught@amb-makelaars.nl

**AMB MAKELAARS DRUNEN**  
Torenstraat 1  
5151 JJ Drunen  
0416 - 23 50 25  
drunen@amb-makelaars.nl



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



# Kenmerken

Julianastraat 1, Vlijmen

Op een fantastische locatie binnen de driehoek Vught, 's-Hertogenbosch en Waalwijk: Authentieke, voormalige dokterswoning met aangrenzende (praktijk)woning en kapelletje. Een indrukwekkend rijksmonument gebouwd in 1895 volgens de Neorenaissance bouwstijl. In het interieur zijn delen van de oorspronkelijke indeling en inrichting bewaard gebleven. Het comfort is anno nu, geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De sfeer die je binnen ervaart is ongeëvenaard, waarbij modern en historie perfect met elkaar zijn verenigd. De monumentale villa is met smaak gerestaureerd en gemoderniseerd.

Deze woning biedt je de mogelijkheid om met het hele gezin zeer ruim te wonen of om wonen en werken naadloos met elkaar te combineren. De aangrenzende voormalige praktijkwoning maakt het geheel in combinatie met de villa bij uitstek geschikt als gezinswoning al of niet in combinatie met een kantoor, praktijk of atelier. Dit bijzonder object biedt u alle vrijheid voor een riant binnen- en buitenleven!

Graag informeren wij u tijdens een persoonlijke rondleiding over alle details en mogelijkheden van dit object.

## 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 073 - 711 37 00



### Type

Monumentale villa



### Bouwjaar

rond 1895



### Woonoppervlakte

630 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

1700 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

In totaal 9



### Energie label

niet van toepassing

### Extra

Aangrenzende voormalige praktijkruimte biedt diverse mogelijkheden.

### Vraagprijs

€ 1.425.000 k.k.



*Deze statige villa staat midden in de karakteristieke dorpskern van Vlijmen, met soortgelijke bebouwing en de nodige voorzieningen binnen handbereik, anderzijds is er een goede verbinding met de grotere steden zoals 's-Hertogenbosch, Tilburg, Eindhoven en Breda. Zo ben je op tien autominuten verbonden met de rest van Nederland via de A27, A58 en A59. Vliegvelden, golfbanen, scholen en andere voorzieningen zijn allemaal op redelijke afstand in ruime mate aanwezig. Op steenworp afstand van één van de grootste en mooiste natuurgebieden van Nederland: Nationaal Park De Loonse en Drunense duinen.*

*Architectuurhistorische waarde wegens materiaalgebruik en ornamentiek.*

*Via de statige entree met hardstenen treden is de prachtige ontvangsthal te bereiken. De sierlijk vormgegeven trap is geschilderd in een diepzwarte kleur en vormt een geslaagde combinatie met hoge ornamenten plafonds en prachtige paneeldeuren. De villa telt vele leef- en slaapvertrekken, onder andere een ruime zitkamer met erker, zitgedeelte met hardpartij, ingetogen sierlijsten en een mooie parketvloer in visgraatmotief. Door de erker met roedeverdeling kun je volop genieten van de rondom gelegen tuin met de monumentale bomen, volgroeide planten en struiken.*

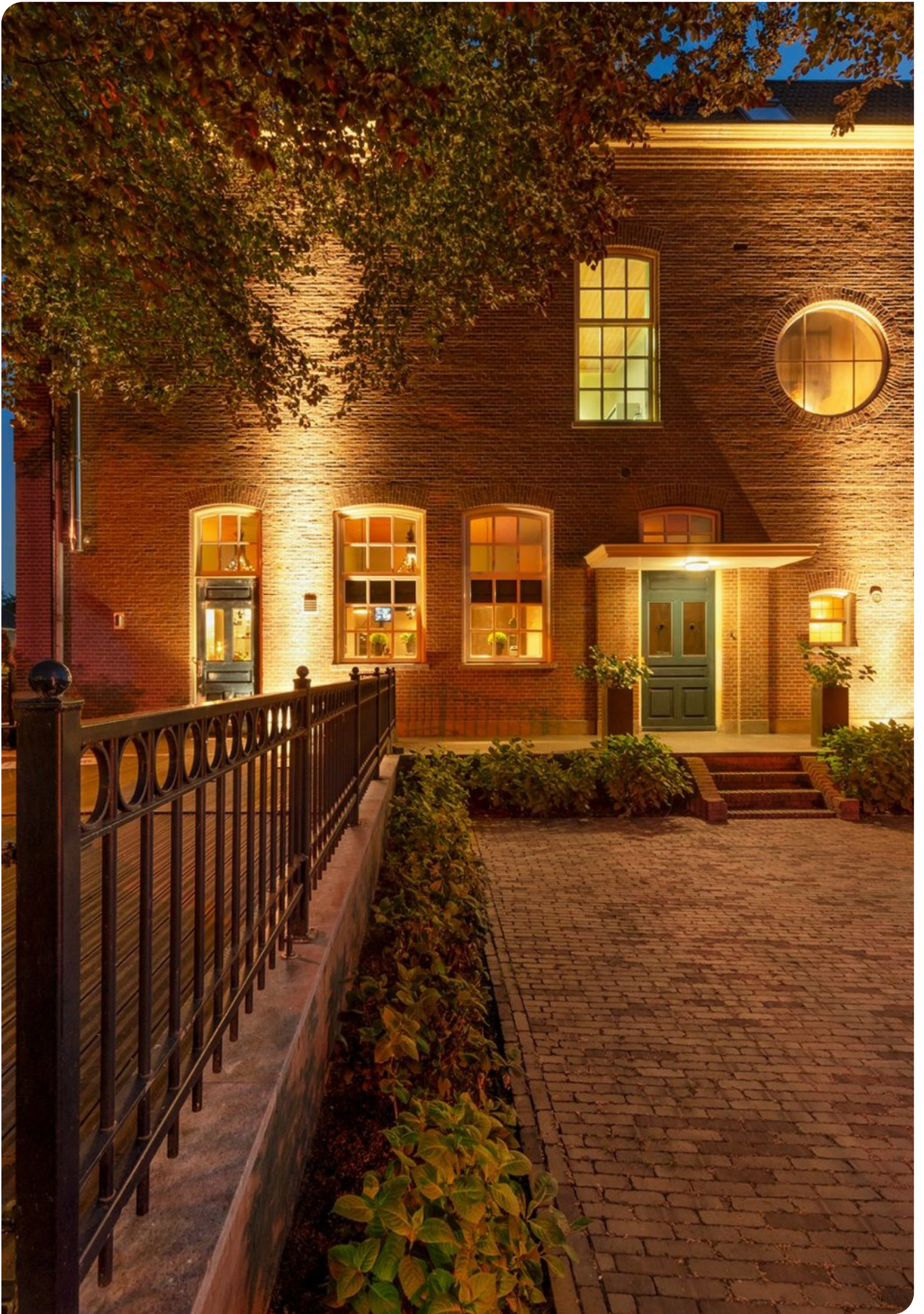














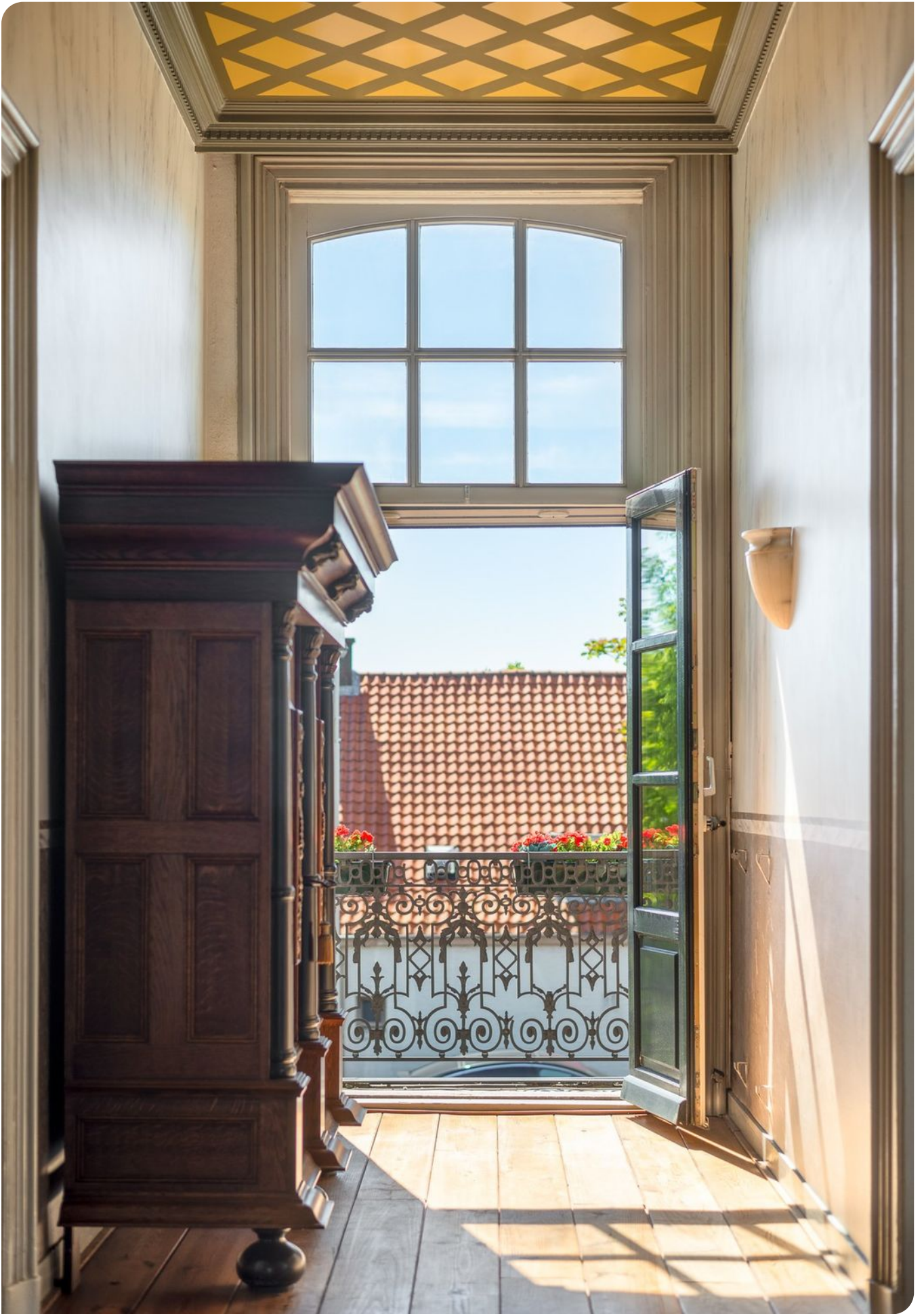
**Woonkeuken met schouw, ingebouwde servieskast en houtkachel in het sfeervolle eetgedeelte. De ideale plek voor een zondagsontbijt of uitgebreide lunch genietend van het uitzicht op de monumentale beuk in de achtertuin. De villa kent op de verdieping onder andere vier grote slaapkamers, waarvan de master bedroom met toegang tot de royale complete badkamer, een op maat gemaakte dressing en een praktische was-/linnenkamer. Drie royale slaapkamers, kantoorruimte met fantastisch uitzicht, badkamer en tweede op maat gemaakte dressing op de tweede verdieping. De aangrenzende woning heeft een eigen entree met 2 leefruimtes, keuken, kelder, toilet en badkamer met inloopdouche en wastafel en twee slaapkamers.**

*De villa telt vele leef- en slaapvertrekken*

**De volgroeide groenblijvende hagen aan de voorzijde dragen bij aan de statige uitstraling van deze monumentale villa. Aan de rechterzijde ligt een ruim terras met overkapping. Er kunnen meerdere auto's op eigen terrein geparkeerd worden.**

**De achtertuin heeft door zijn omvang en de imposante bomen een parkachtige uitstraling. Direct grenzend aan de woonkeuken ligt een groot terras met in het midden de monumentale beuk waaronder je heerlijk zelf, met je gezin of gasten optimaal kunt genieten van de tuin. Pool house met verwarmd zwembad, gezelschapsruimte met houtkachel, keuken, badkamer, apart toilet en kleedkamer.**





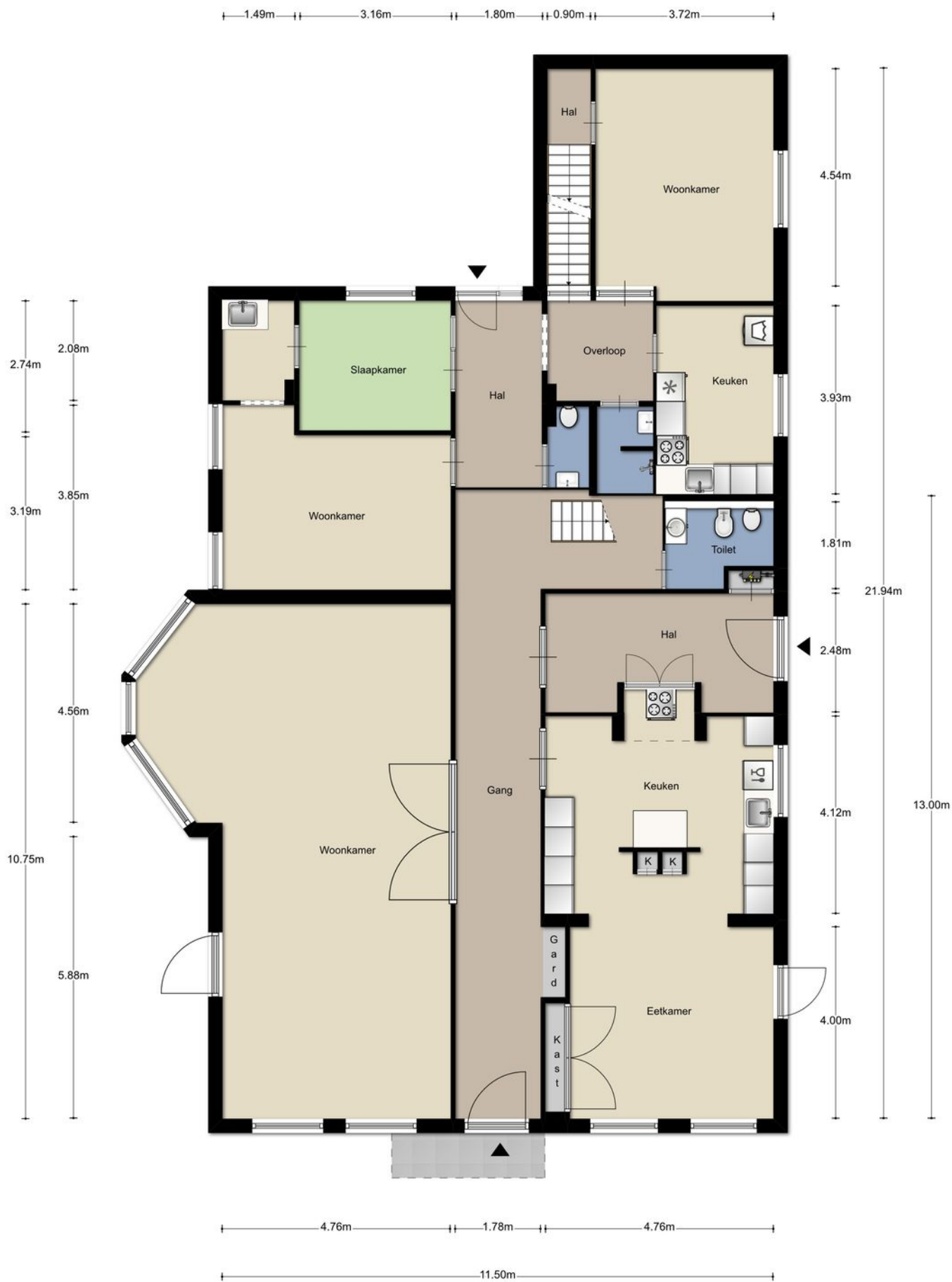








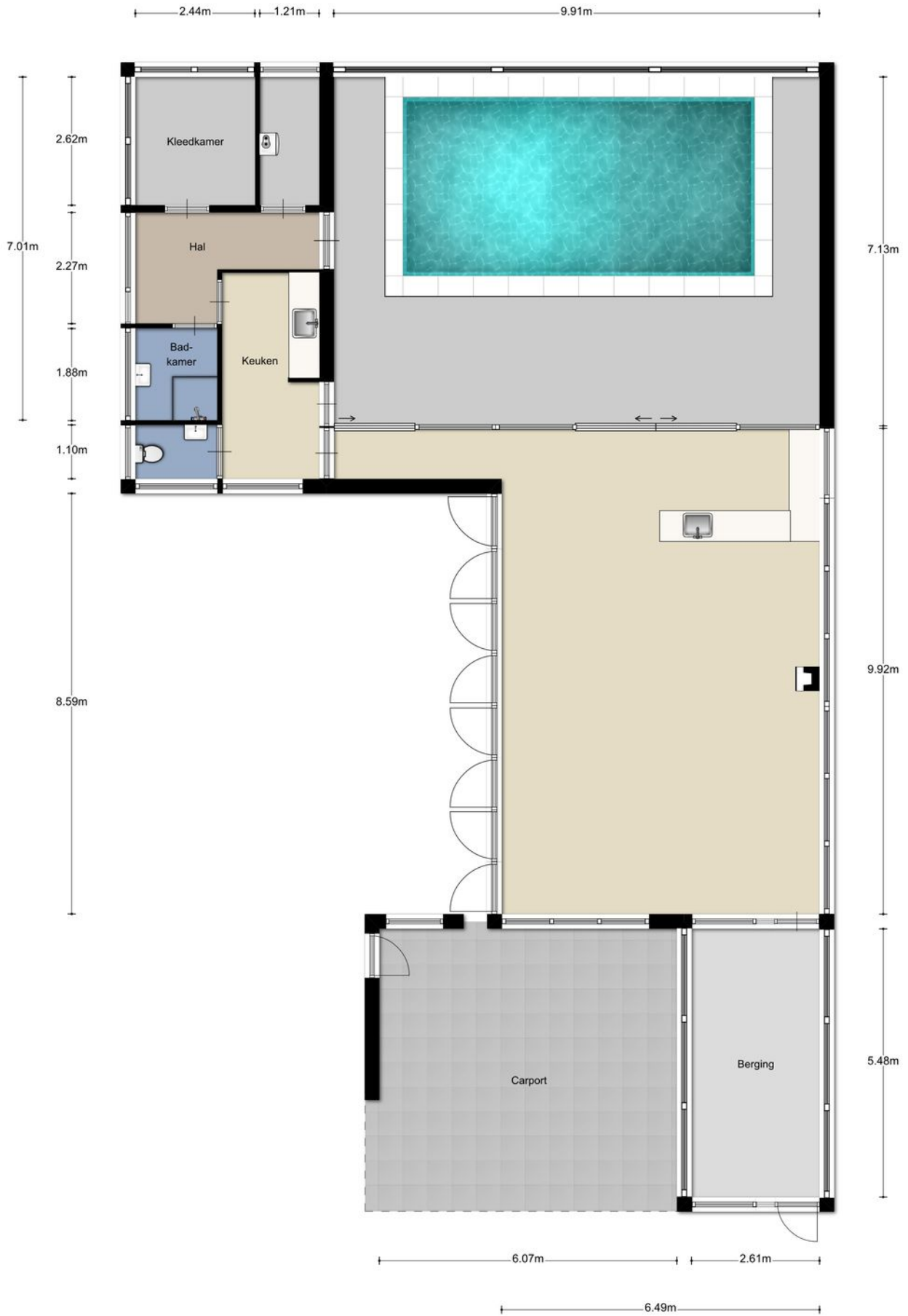








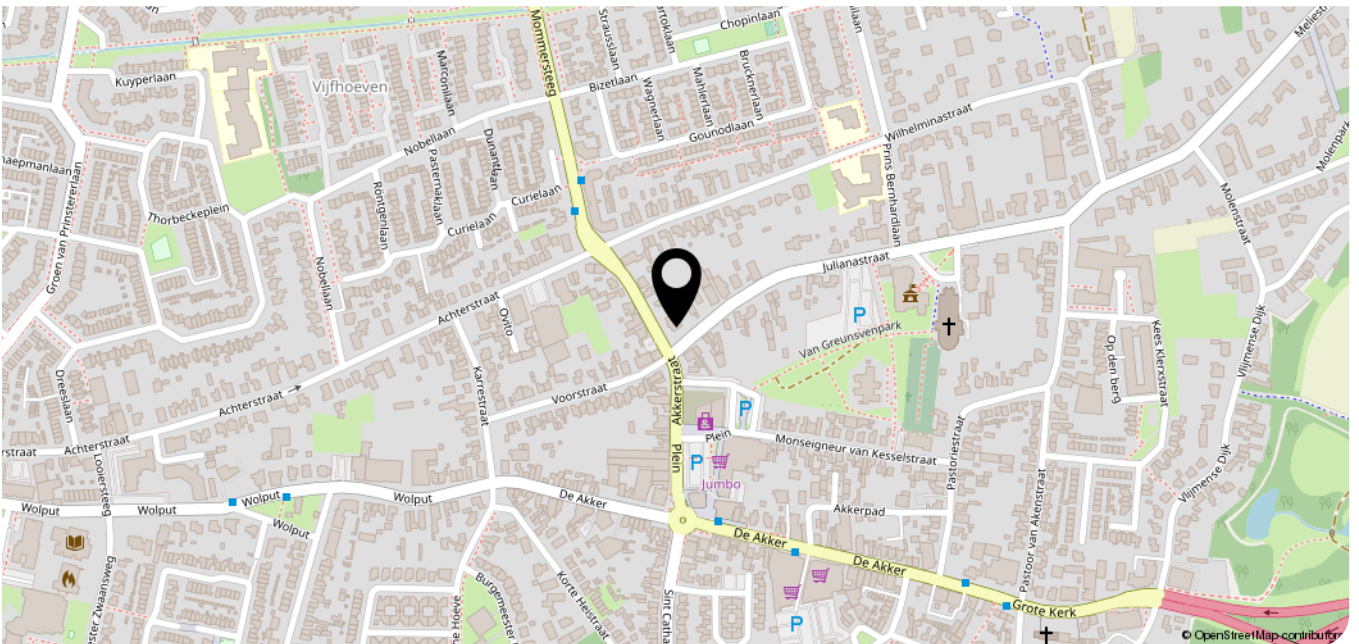
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





# Locatie

Julianastraat 1, Vlijmen



**AMB**  
*makelaars*

**AMB**  
*Exclusief*



# PASSIE VOOR WONEN

*Verkoop en aankoop  
van villa's en landhuizen.*



Bekijk ons exclusieve aanbod op [WWW.AMB-EXCLUSIEF.NL](http://WWW.AMB-EXCLUSIEF.NL)





# Ons team

staat voor u klaar

DE MAKELAAR *die woont* WAAR DIE WERKT

...brengt u altijd thuis!

AMB Makelaars bestaat uit een jong, ambitieus en hoogopgeleid team. Met haar achtergrond als bouwkundig ingenieur en haar ervaring als projectontwikkelaar vond Nienke van Gogh dat verkoop van huizen anders kon.

Om dat te laten zien startte zij in 2006 zelf met AMB makelaars. In 2012 werd een tweede vestiging in Vught geopend en in 2017 ook een kantoor in Drunen!

Bij AMB makelaars staat de opdrachtgever centraal. Wij streven in onze dienstverlening naar een grote mate van deskundigheid, openheid en integriteit.

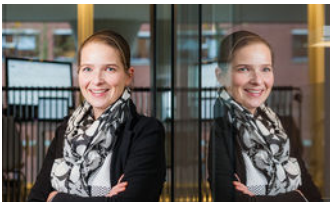
AMB Makelaars is een grote speler op de woningmarkt in 's-Hertogenbosch, Vught, Rosmalen, Drunen, Vlijmen en de directe omgeving hiervan.

Nienke, Marco, Koen, Luuc zijn onze AMB-makelaars. Petra, Cindy en Ilse zijn onze Officemanagers. Allemaal even belangrijk en samen een fantastisch team.

## AMB Makelaars Drunen

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?  
Neem dan contact op met uw makelaar.

Bel 073 - 711 37 00



**Nienke van Gogh**  
Register Makelaar Taxateur



**Marco Croes**  
Register Makelaar Taxateur



**Koen Lantsheer**  
Register Makelaar Taxateur



**Luuc van Zeeland**  
Kandidaat Register Makelaar Taxateur



**Ilse Rooijackers**  
Commercieel Medewerker



**Cindy Lucas**  
Commercieel Medewerker



**Petra van den Braak**  
Commercieel Medewerker



**Malissa Goossen**  
Assistent makelaar taxateur



QUALIS

# AMB MAKELAARS IS QUALIS MAKELAAR

Het Qualis-label staat voor een krachtenbundeling van NVM-makelaars die gezamenlijk een professionele marketing hebben ontwikkeld voor de verkoop van woningen in het hogere marktsegment. Het label is gespreid over heel Nederland toegekend aan een selectie van ruim 50 NVM-makelaars. Makelaars met een uitstekende reputatie, een brede expertise en goede, vaak marktleidende, positie in dit marktsegment. Van ons mag u dus meer verwachten!

## Gerichte marketing

De doelgroep in het hogere marktsegment woont vaak al naar tevredenheid. Men zoekt daardoor lang niet altijd actief naar een nieuwe woning maar staat open voor verbetering. De Qualis-marketing speelt daar gericht op in. Het woning-aanbod van de Qualis-makelaars wordt bijvoorbeeld full colour gepresenteerd in de eigen uitgaven Qualis Magazine en Qualis Gallery. Deze uitgaven worden landelijk verzonden, gebruikmakend van alle door de Qualis-makelaars aangeleverde relatiebestanden en woningadressen in het

beoogde segment. Daarnaast wordt het verkoopaanbod onder meer geplaatst in de digitale uitgaven Qualis E-magazine, op Qualis.nl, Facebook, Qualis-share en in de Qualis-pagina's in Het Financieele Dagblad.

## Extra bezoekers op Funda

Het Qualis-verkoopaanbod wordt dankzij deze marketing ook op Funda beter bezocht. Heeft u wellicht verkoopplannen? Ook uw woning verdient een doordachte en actieve verkoopstrategie. Gericht op een aanvaardbare verkooptijd en optimale opbrengst, uw opbrengst!

Bekijk ons exclusieve aanbod op **[WWW.AMB-EXCLUSIEF.NL](http://WWW.AMB-EXCLUSIEF.NL)**

*AMB exclusief is onderdeel van AMB Makelaars*

**Den Bosch** Onderwijsboulevard 500 | 5223 DN | 073 - 711 37 00 | [denbosch@amb-makelaars.nl](mailto:denbosch@amb-makelaars.nl)

**Vught** Dorpsstraat 7 | 5261 CJ | 073 711 37 03 | [vught@amb-makelaars.nl](mailto:vught@amb-makelaars.nl)

**Drunen** Torenstraat 1 | 5151 JJ | 0416 23 50 25 | [drunen@amb-makelaars.nl](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)

**Etalagekantoor Vlijmen** Plein 27 | 5251 AS