

# (t)HUIS

St.-Lambertusstraat 38

Cromvoirt



**Deze villa is ontworpen en gebouwd met  
maar één doel: genieten!**

**AMB**  
makelaars

**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**  
Grotestraat 176  
5151 BP Drunen  
0416 - 23 50 25  
drunen@amb-makelaars.nl



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



# Kenmerken

St.-Lambertusstraat 38, Cromvoirt

Op unieke stand temidden van het centrum van Cromvoirt waar je nog echt landelijk midden in de natuur kunt wonen met de 18 holes golfbaan Bernardus, de Ijzeren Man, de Vughtse Heide en de Loonse- en Drunense Duinen als recreatiemogelijkheden op loopafstand staat deze prachtige complete villa. Deze villa is ontworpen en gebouwd met maar één doel: genieten!

Wonen op deze locatie brengt al het goede samen. De locatie ligt te midden van de natuur, maar op geringe afstand naar scholen, winkel-, sport- en horecavoorzieningen. Het centrum van Vught en 's-Hertogenbosch zijn op fietsafstand gesitueerd.

Ook de toegangswegen tot de omliggende grote steden zijn snel bereikbaar.

Wonen in een oase van groen en natuur, met een prachtige bezonning op het kavel en een gewaarborgde privacy, mag met recht uniek genoemd worden. En ook in Cromvoirt geldt dat de mooiste locaties schaars zijn.

De vele extra's, de situering op het royale perceel en de goed gekozen maatvoering en indeling van het interieur bieden een surplus aan wooncomfort.

## 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

vrijstaande villa



### Bouwjaar

rond 1970



### Woonopp / inhoud

433 m<sup>2</sup> / 2175 m<sup>3</sup>



### Perceeloppervlakte

4433 m<sup>2</sup>



### Slaapkamers

5



### Energie label

Energie label C

### Extra

Villa met vele extra's, gelegen op prachtige plek

### Koopsom

€ 1.295.000 k.k.

**Wat betekent genieten in deze woning?**

**Brede entree met garderobe en vide geeft toegang tot de diverse leefvertrekken, living met twee zitgedeeltes, waarvan één gesitueerd bij de open haard en één in de voorkamer. Eetgedeelte met buitenbeleving en directe verbinding tot de woonkeuken.**

**Zeer complete moderne woonkeuken met hoogwaardig A-merk inbouwapparatuur, royaal werkblad en praktische opbergmogelijkheden grenzend aan een praktische bijkeuken.**

**Relaxvleugel met verwarmd binnenzwembad met jetstream, infrarood sauna, douche, toilet, massageruimte en kleedruimte grenzend aan het zonneterras.**

**Wij laten u graag persoonlijk kennismaken met deze complete villa gelegen op een prachtige locatie**

**Masterbedroom met walk-in-closet en eigen luxe badkamer met twee persoons whirlpool, stoomdouche voor twee personen, toilet, bidet en dubbele wastafel.**

**Royaal verwarmd zonneterras deels overkapt door glazen veranda met open haard en prachtig uitzicht over de parkachtige tuin met volwassen bomen en mogelijkheid tot het houden van paarden of ander klein vee. U loopt of rijdt vanaf uw eigen perceel zo de Loonse- en Drunense Duinen in!**

**De woning is volledig na geïsoleerd en energiezuinig, o.a. cv-combiketel bouwjaar 2008, gevel na geïsoleerd, volledig voorzien van dubbele beglazing, en dakisolatie.**











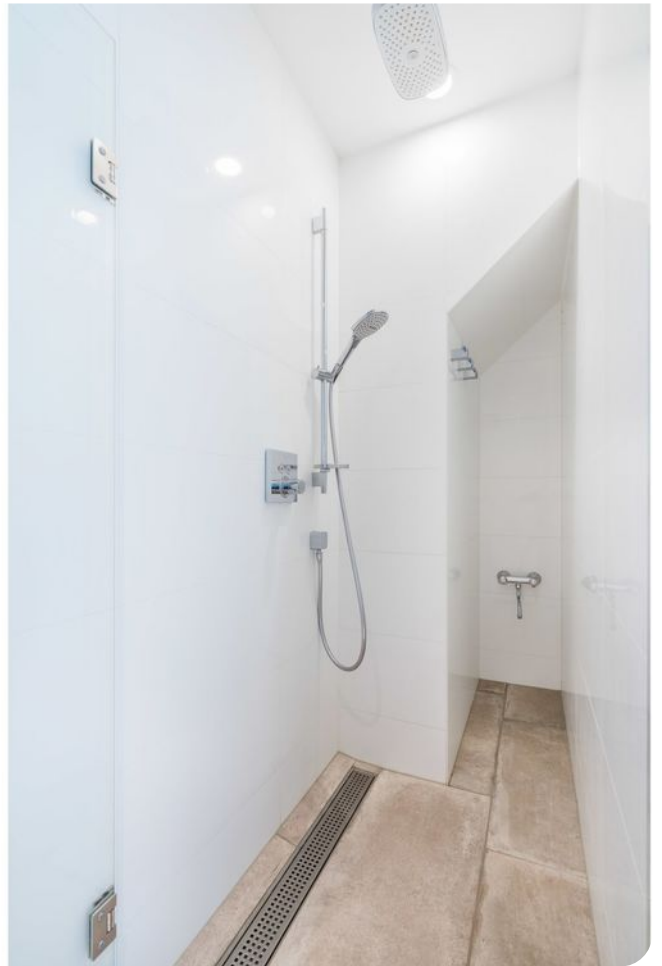










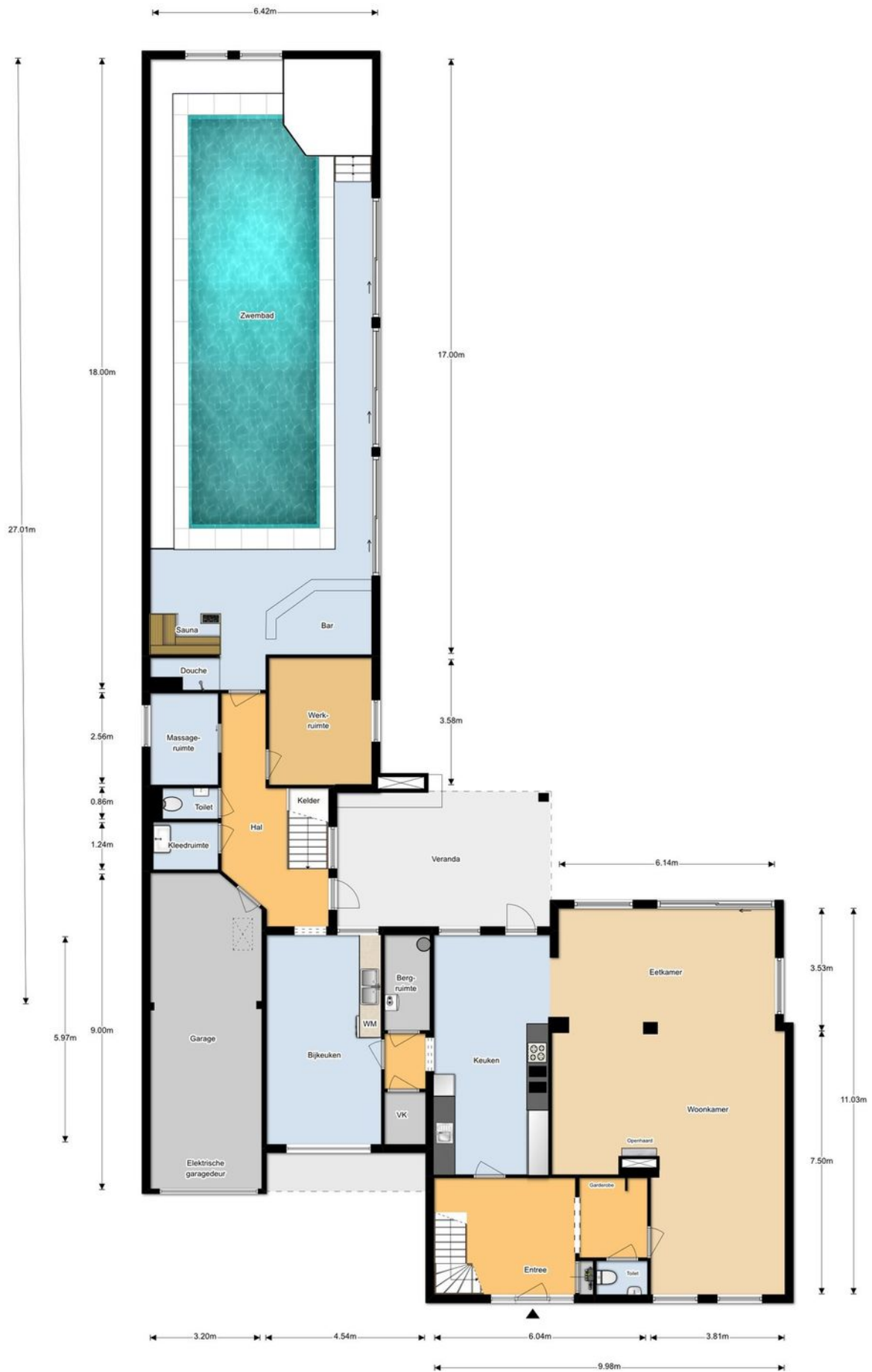




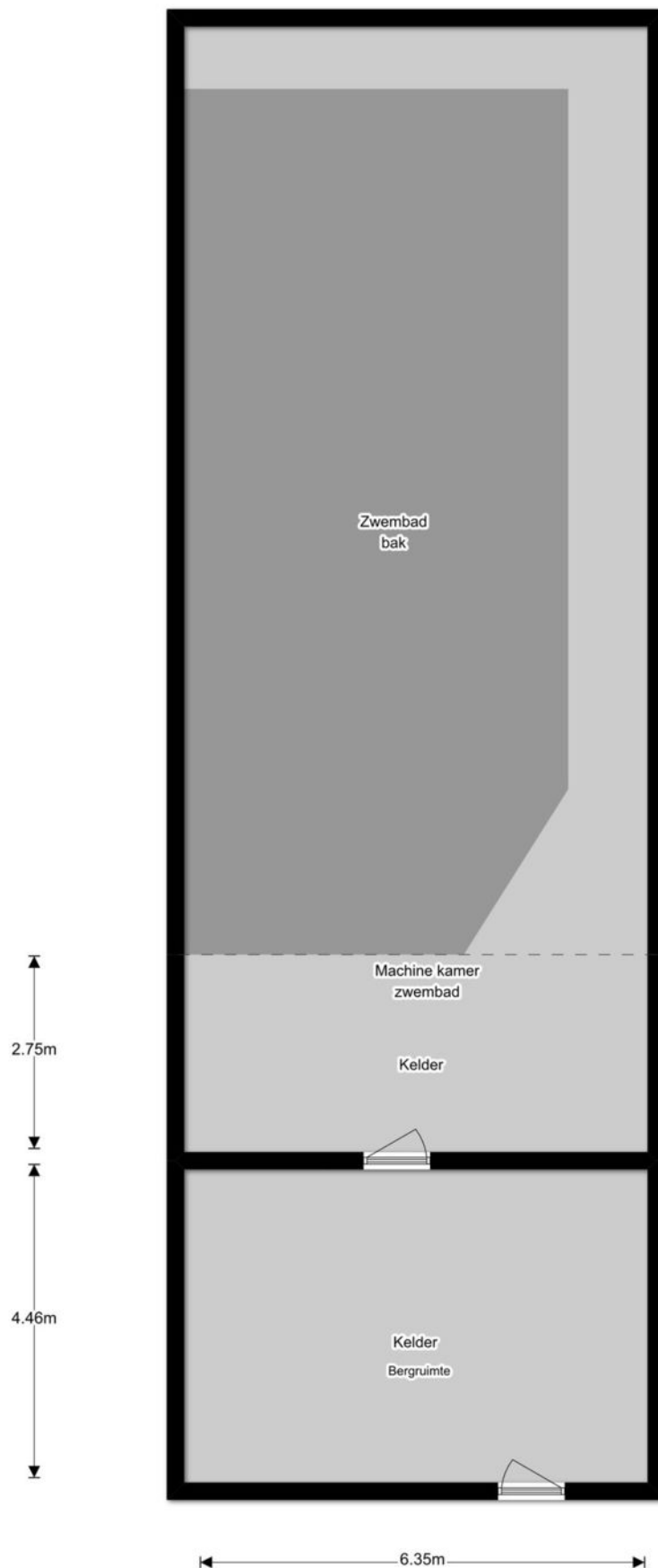








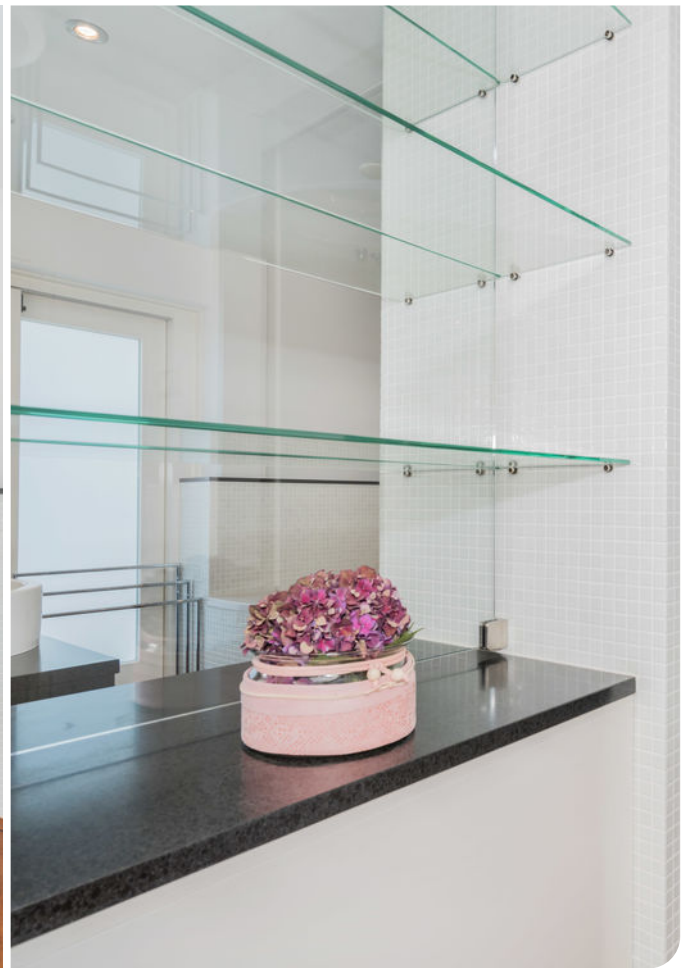
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Makelaarsfoto.nl



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Makelaarsfotografen.nl









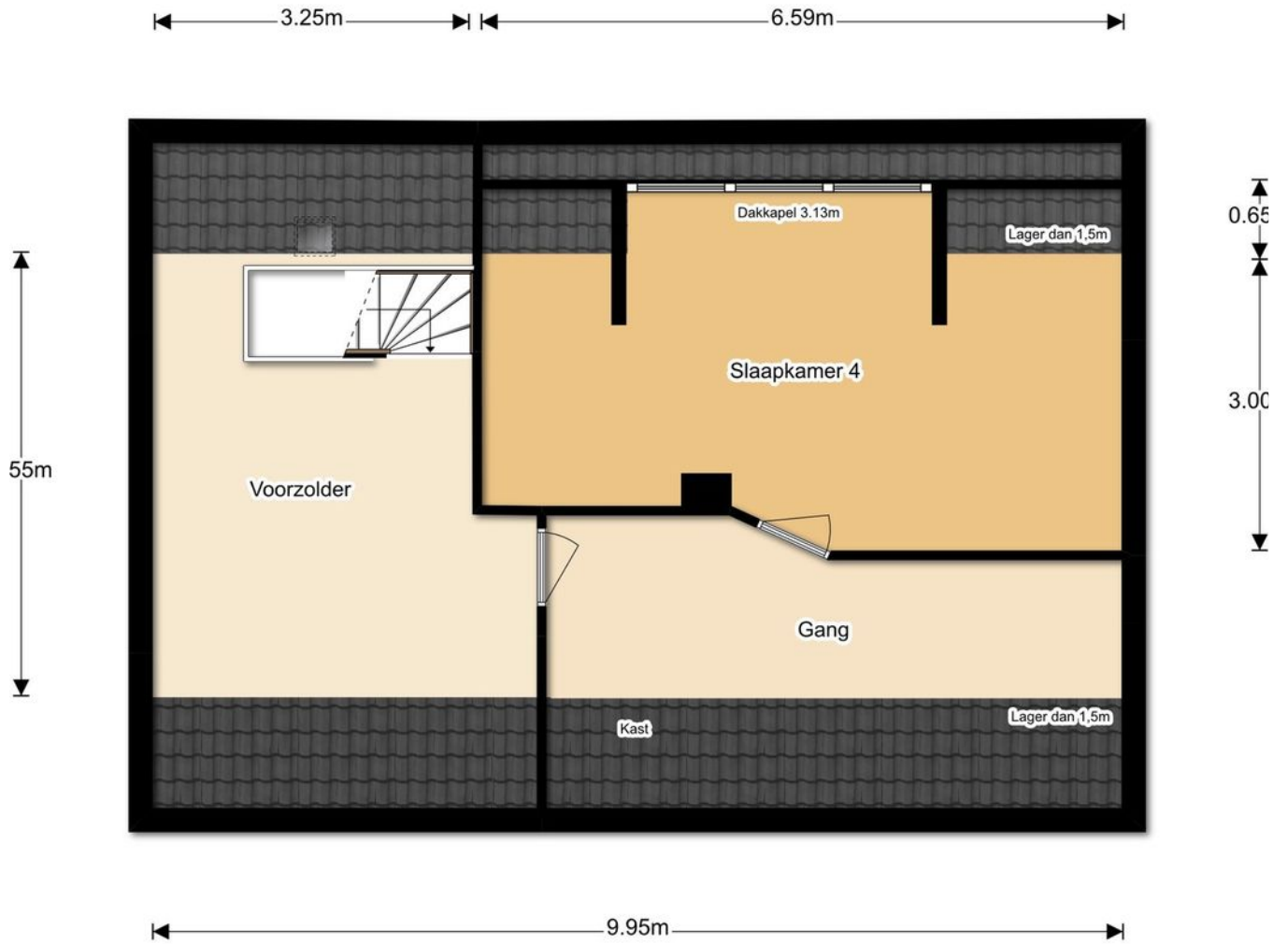




De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Makelaarsfotografen.nl







De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Makelaarsfotografen.nl



























3.03m

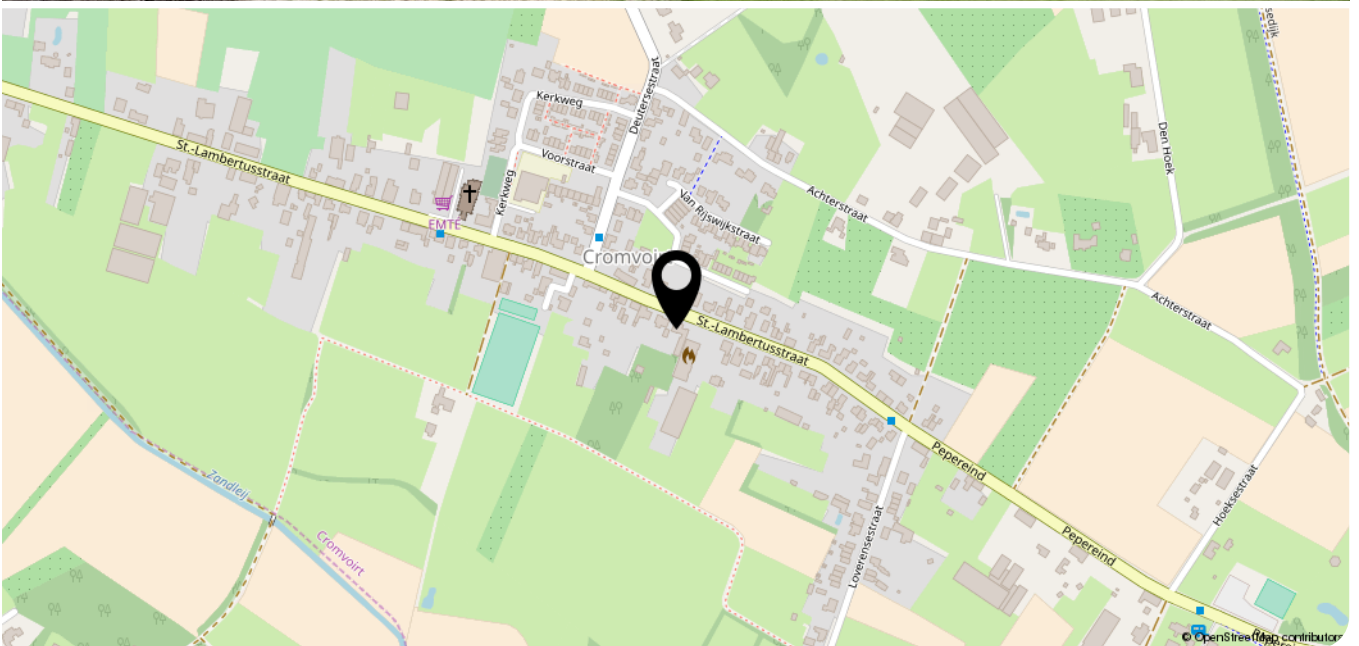




# Locatie

St.-Lambertusstraat 38 Cromvoirt

Bernardus, een 18 holes baan op loopafstand gelegen. De baan is ontworpen door de bekende baanarchitect Kyle Phillips. Een nieuwe uitdagende baan waar iedereen welkom is om te komen golfen door middel van een Day Membership.







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 Grotestraat 176 | 5151 BP | 0416 23 50 25 | [drunen@amb-makelaars.nl](mailto:drunen@amb-makelaars.nl)

**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)

