



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Imposante villa met  
bijgebouw en heerlijke tuin

Brugstraat 56  
te Vinkel

*Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen*



*Kennismaking*



Vinkel



*Kenmerken*



*Indeling*



*Bouwkundige gegevens*



Plattegronden





# Imposante villa met bijgebouw en heerlijke tuin

Brugstraat 56 te Vinkel  
Vraagprijs € 1.250.000,- k.k

De villa aan de Brugstraat 56 staat niet direct aan de weg, maar is toegankelijk via een doodlopend straatje. Het verklaart direct de vrije ligging aan de rand van het dorp Vinkel. Een kast van een huis: dat is een rake typering voor deze met oog voor kwaliteit gebouwde villa uit 2010. Zowel het woonhuis als het bijgebouw zijn volledig onderkelderde beide met een souterrain dat een zee aan extra ruimte biedt. Dat maakt dit aanbod geschikt voor diverse doeleinden zoals bedrijf aan huis, wellness (zwembad is al voorbereid), een ruimte vragende hobby of zelfs een mantelzorgwoning. Ook goed om te weten is dat het bijgebouw eenzelfde bouwkwiteit geniet als de villa. En dan de ruimte rondom. Indrukwekkend. Met een riante tuin met vijver en terras als verborgen parel achter de villa.

## Riant wooncomplex

Aan de voorzijde is de (hoofd)entree. Vanuit de ruime entreehal heeft u toegang tot zowel de verdieping, het souterrain, de woonkamer, de keuken en het kantoor. De riante woonkamer met fraaie in het ontwerp opgenomen serre is een heerlijk lichte leefruimte. Het hoge afwerkingsniveau is zichtbaar in vloeren met vloerverwarming, wanden en plafonds met ingebouwde verlichting. En-suite deuren zorgen vanuit de woonkamer voor toegang tot de ruime leefkeuken met kookeiland.

## *Een royale en riante villa*

Zeker ook noemenswaardig zijn het ruime kantoor met eigen ingang en de royale bijkeuken, alsmede twee halletjes beide met toilet. In het souterrain (3,40 hoog) onder de woning zijn voorbereidingen getroffen voor een wellnessruimte met zwembad. Op de verdieping treft u vier ruime slaapkamers, twee complete badkamers en een separaat toilet. De master bedroom met balkon, eigen badkamer, walk through kast en airco biedt alle denkbare comfort.

## Bijgebouw en tuin

Het bijgebouw is momenteel ingericht als garage. Maar door de hoge bouwkwiteit en alle voorzieningen op het terrein van elektra en water, en dankzij het souterrain en de zolder, zijn er tal van alternatieve mogelijkheden passend bij uw woonwensen. Naast de woning zorgt een hoog talud met beplanting voor een uitstekende begrenzing met het perceel van de burens. Echt heerlijk ruim is de vrije tuin achter de villa. De grote vijverpartij met brug is het absolute middelpunt met rondom gazon en vaste beplanting.





## Vinkel

Vinkel is een gezellig Brabants dorp dat letterlijk onder de rook van Den Bosch ligt. Met de auto is het minder dan 10 minuten en met de elektrische fiets staat u in ruim een half uur bij de Sint Jan. Dat is natuurlijk ideaal. Vinkel zelf is een gemoedelijk en klein dorp met zo'n 2.500 inwoners. Groot genoeg voor goede basisvoorzieningen in het dorp, denk aan de basisschool met ongeveer 300 leerlingen, een huisartsenpraktijk, horeca en middenstand en een bloeiend verenigingsleven met zo'n 50 verenigingen waaronder voetbal en tennis.

### Gemeente 's-Hertogenbosch

Vinkel (oorspronkelijk Vinckel) is een eeuwenoud dorp. Kloosterlingen en monniken speelden een belangrijke rol in de ontwikkeling. Een aantal van hen zou de Grote Weetering hebben gegraven, toentertijd de 'Monniksgraeve' genoemd. Vinkel is omgeven door landbouw met waterlopen die vrijwel alle door mensen zijn gegraven. Bijzonder is de gemeentelijke herindeling van 1994. Het grootste deel van het dorp wordt

### *Gemoedelijk dorp op een steenworp van Den Bosch*

dan onderdeel van de fusiegemeente Maasdonk en een klein deel aan de oostkant komt onder Bernheze te vallen. In 2015 is de gemeente Maasdonk overigens opgegaan in de gemeente 's-Hertogenbosch en Vinkel valt daar nu dus onder.

### Grote steden dichtbij

Vinkel ligt enkele kilometers ten zuiden van de belangrijke verkeersader A59 en op maar 15 km van Brabants hoofdstad Den Bosch. Ook provinciestad Oss ligt op een vergelijkbare afstand. De omgeving van Vinkel is rustiek en landelijk met veel agrarische activiteiten en is een prima decor voor fiets- en wandeltochten. Voor wie regelmatig in steden als Nijmegen en Eindhoven moet zijn, is Vinkel een goede uitvalsbasis.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Ligging	Aan een doodlopende weg, net buiten de dorpskern van Vinkel
Bereikbaarheid	Vinkel ligt nabij de A59 en ook de A2 en A50 zijn binnen 10 autominuten bereikbaar. Fijn is NS-station Rosmalen op slechts 7 km. Nijmegen en Eindhoven zijn goed aan te rijden. Zowel hartje Oss of Den Bosch zijn heel dichtbij, ook op de fiets.
Gebruiksoppervlakte wonen	271 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte	157 m <sup>2</sup> (souterrain)
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	80 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	267 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.658 m <sup>3</sup> (exclusief bijgebouw)
Perceeloppervlakte	3.390 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2 + souterrain en vliering
Bijzonderheden	Geheel onderkelderde, royale vrijstaande villa.
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Villa gebouwd met hoogwaardige materialen, voorzien van fraai boerenvlechtwerk (metselwerk) en geheel voorzien van mooi weggewerkte rolluiken.</li><li>• Echt riant qua ruimte omdat zowel de woning als de garage volledig zijn onderkelderd. In het souterrain van het woonhuis is een inpanidig zwembad voorbereid.</li><li>• Groots en comfortabel wonen, wonen en werken aan huis of zelfs een mantelzorgwoning, het is allemaal mogelijk.</li><li>• Door de ligging aan een doorlopend straatje en de indeling van het perceel met grote achtertuin is het heerlijk vrij en rustig wonen.</li><li>• Op fietsafstand van de dorskern van Vinkel. Hartje Oss en Den Bosch zijn binnen een kwartier aan te rijden.</li></ul>

# Globale gegevens

Souterrain	Hal, stookruimte, grote open ruimte en verdiept terras.
Parterre	Hal, woonkamer, woonkeuken, achterentree, toilet, bijkeuken, zijentree, toilet en kantoor/slaapkamer.
Eerste verdieping	Overloop, bergkast, toilet, drie slaapkamers, badkamer en master bedroom met walk-through, balkon en badkamer-en-suite.
Vliering	Middels vlizotrap bereikbare bergvliering.
Bijgebouw	Garage (meervoudig), pantry, goederenlift, souterrain en zolder.
Tuin	Voorterrein/oprit, tuin met terras, vijver, gazon en stallingsplaats.

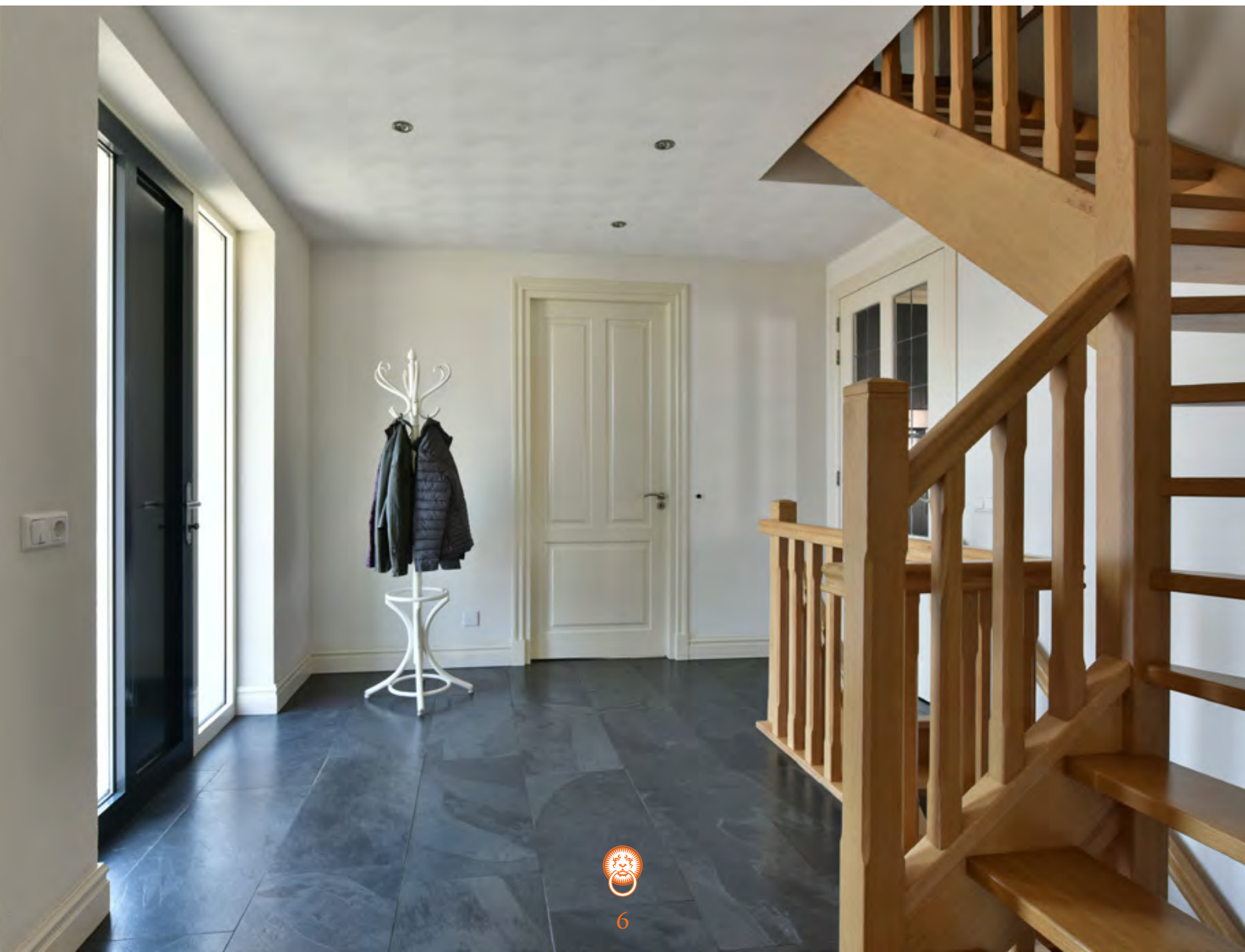


# Indeling

## Begane grond

### Hal/entree

Aan de voorzijde ziet u de centrale entree en eenmaal binnen ervaart u direct de ruimte die deze villa biedt. Ideaal is de directe toegang tot de werkkamer (rechts van de hal), de keuken en de woonkamer (links van de hal). Daarbij is zowel de trapopgang naar de verdieping als de trap naar het souterrain zichtbaar.



## Woonkamer

De royale woonkamer (55 m<sup>2</sup>) beschikt over een aangebouwde en in het ontwerp geïntegreerde serre. Het zorgt voor prachtig invallend licht en tuinzicht. De vloer is voorzien van vloerverwarming en de gashaard zorgt voor sfeer en warmte in de wintermaanden. De 'pico bello' afwerking ziet u overal terug. Zoals in het fraaie plafond met bies en inbouwspots maar ook bijvoorbeeld aan de elektrische en fraai weggewerkte rolluiken rondom de gehele woning.











## Woonkeuken

Een plek om te koken en om te genieten met openslaande deuren naar de tuin en zicht naar het verdiepte terras en ensuite deuren naar de living. Ook hier de voortreffelijke afwerking met geschuurd plafond met bies en inbouwspots. De keuken is luxe en compleet met kookeiland, 2 wandelementen en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur.







### **Achterentree**

Ideaal is de 'achterom' met tuindeur naar het terras en doorloop naar de bijkeuken. Hier ook een toilet met fonteintje.

### **Bijkeuken**

Aan ruimte voor witgoed geen tekort in deze bijkeuken met keukelopstelling en wasmachineaansluiting.

### **Zijentree**

De derde toegang komt uit in een halletje met (het tweede) toilet met fonteintje. Doorgang naar het kantoor.





## Kantoor

Heerlijk ruime werkkamer, eveneens tot in de puntjes verzorgd met gestuct en geschuurd plafond met bies en inbouwspots. Indien gewenst kan de zijentree als eigen entree worden gebruikt of kan deze ruimte samen met de huidige bijkeuken tot mantelzorgwoning worden omgebouwd.



# Verdieping

## Overloop

Centrale overloop met bergkast en met toegang tot separaat toilet met fonteintje.

## Master bedroom annex badkamer

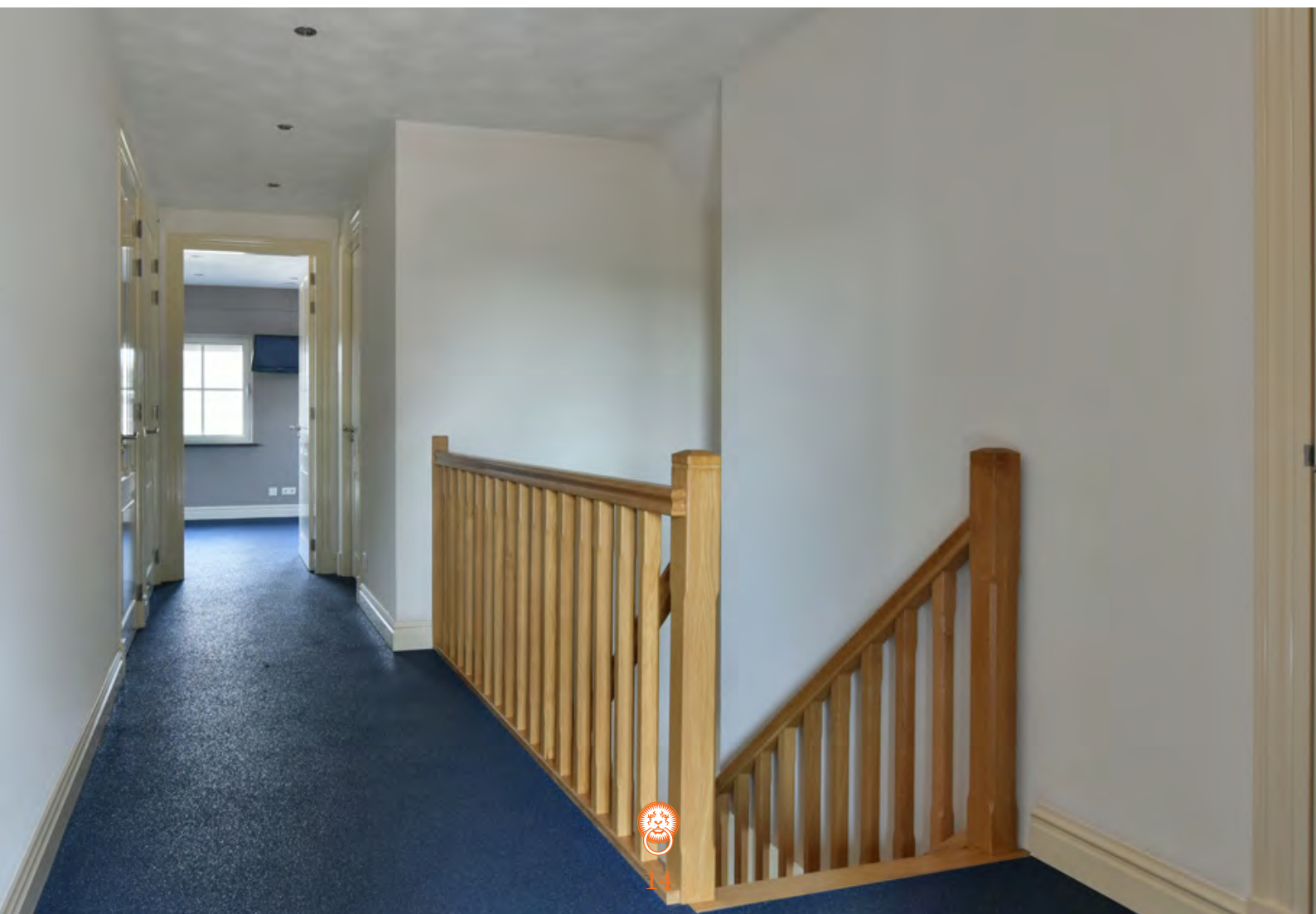
Een slaap- en leefkamer met dakkapel, van alle gemakken voorzien zoals airco, walk-through kastruimte en een badkamer-en-suite met dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en toilet. De openslaande deuren naar het balkon geven deze kamer extra cachet.

## Drie slaapkamers (3 en 4)

Naast de master bedroom heeft u de beschikking over nog eens drie ruime slaapkamers, waarvan één met dakkapel.

## Badkamer (2)

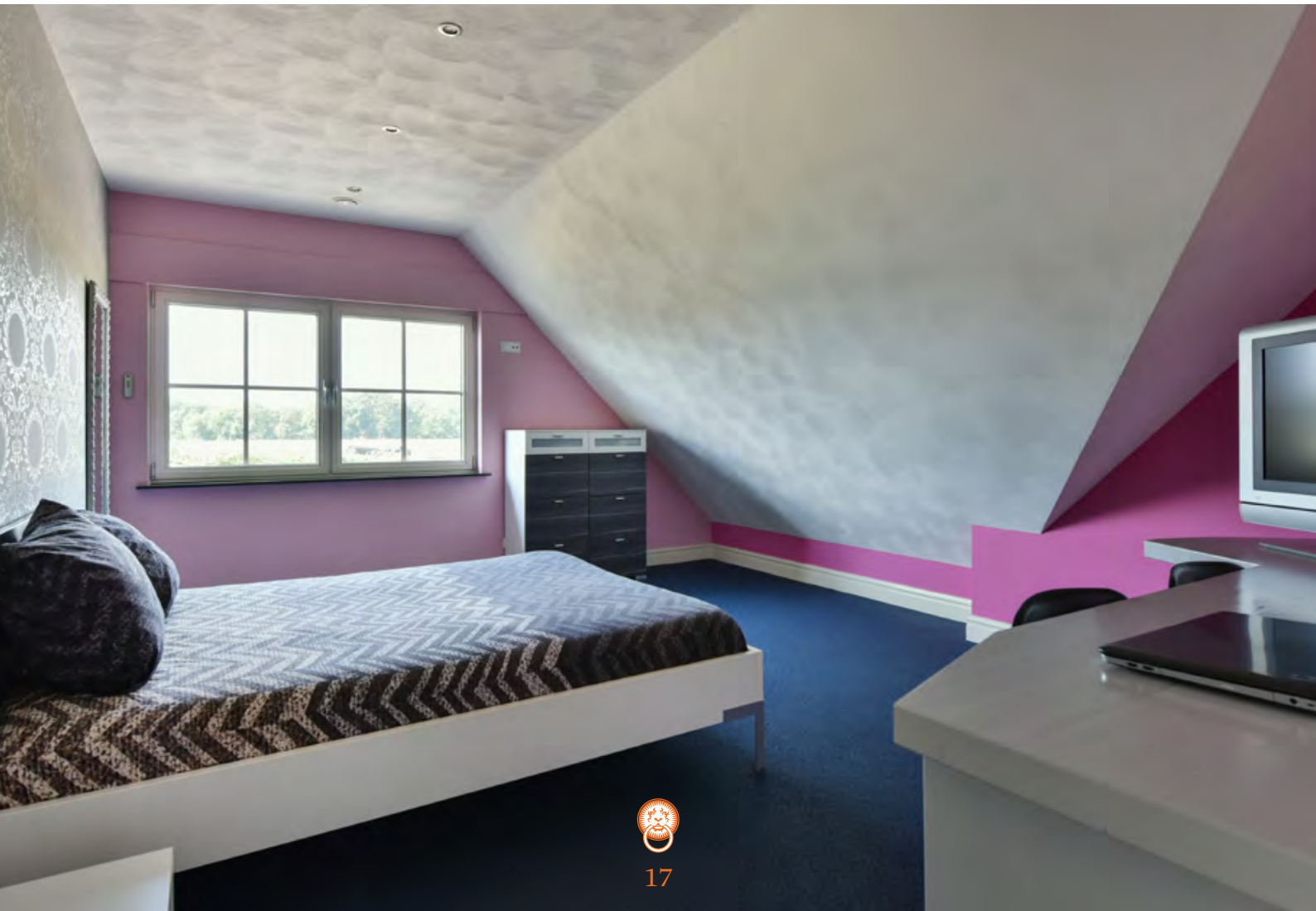
De tweede (gezamenlijke) badkamer is compleet met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.













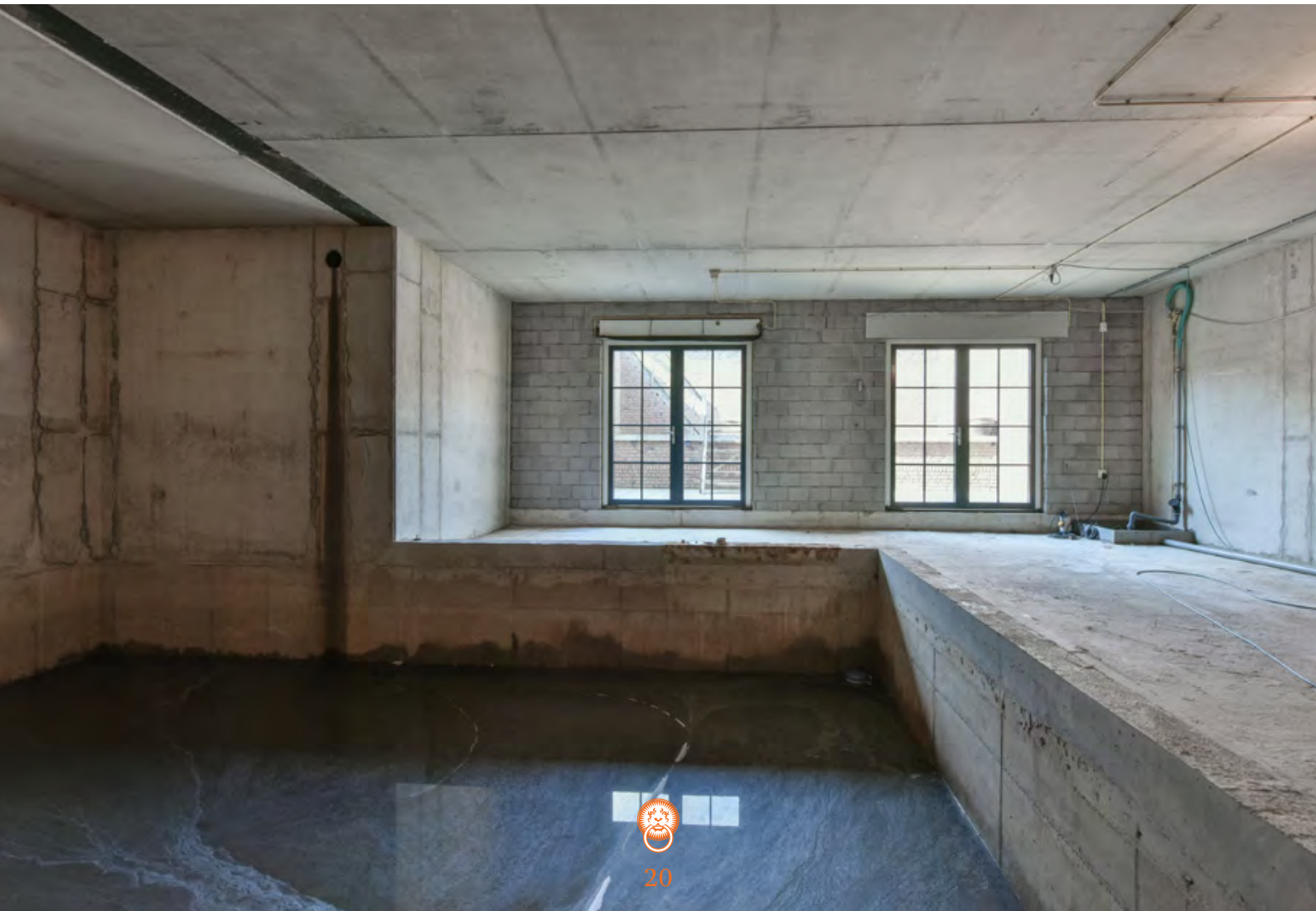


# Souterrain

Via de trap komt u in een afgesloten hal met van daaruit toegang tot de stookruimte en tot een open ruimte (onder het gehele woonhuis, ruim 100 m<sup>2</sup> groot). Hier heeft u alle mogelijkheden om bijvoorbeeld een heerlijke wellness, eigen gym, royaal kantoor of extra (slaap)verdieping te creëren. De huidige bewoners hebben voorbereidingen voor een inpandig zwembad

getroffen. Door de plafondhoogte (3.20 m<sup>2</sup>) is er voldoende ruimte voor vloer- en of plafonddafwerking.

Dubbele openslaande deuren zorgen voor toegang tot een aangrenzend/verdiept terras (68 m<sup>2</sup>). Een fijne plek met een heerlijk relaxte zit.





# Buiten

## Erf

De villa ligt niet direct aan de doorgaande Brugstraat, maar er meer achter. Dit verklaart de de vrije ligging. Aan de voorzijde ziet u een keurig bestraat voorterrein met voldoende ruimte om royaal te parkeren. Er is vanaf hier een pad, eveneens bestraat, aangelegd naar de achterzijde van de garage, met parkeermogelijkheid. Talud zorgt voor een natuurlijke afscheiding met de burens.

## Tuin

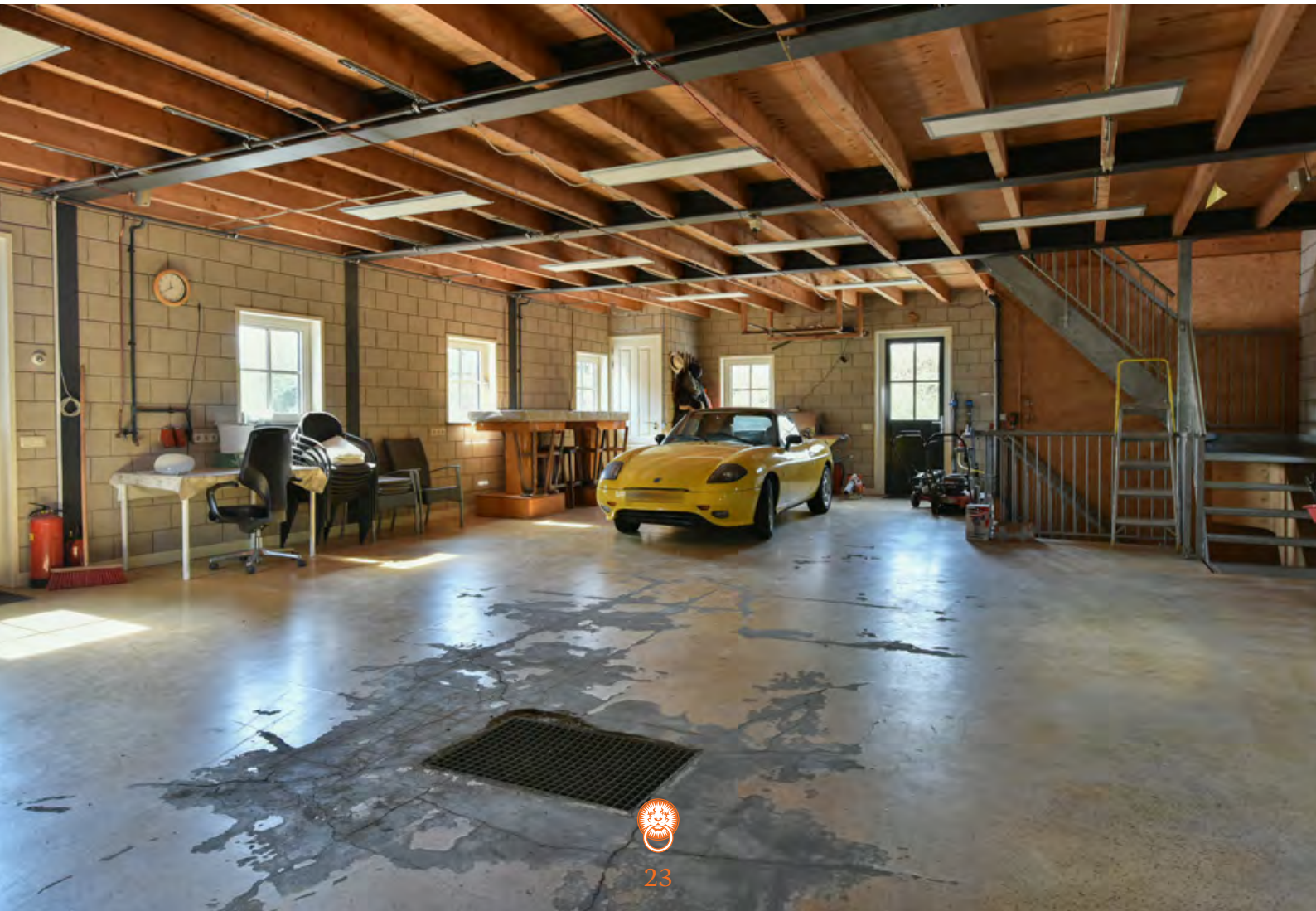
De verrassende ruimtelijke tuin met gazon en een fraaie vijverpartij met bruggetje ligt heerlijk vrij achter de villa. Een deel van de tuin wordt met een haag afgeschermd, zodat de stallingsruimte achterin uit het zicht is. Naast de woning zorgt een hoog talud met beplanting voor een uitstekende begrenzing met het perceel van de burens. U geniet hierdoor volop van uw privacy. Echt heerlijk ruim is de vrije tuin achter de villa. Genieten van de tuin is op meerdere plekken mogelijk.

In de eerste plaats vanaf het royale terras aan de achterzijde van de woning. Daarbij is er nog een verdiept terras bij het souterrain.

## Vrijstaand bijgebouw

Het bijgebouw mag zeker niet onbenoemd blijven. Gelijkwaardig qua bouw aan het woonhuis, geheel geïsoleerd, voorzien van elektra (krachtstroom), water; en zowel de begane grond en het souterrain zijn voorzien van vloerverwarming. De brede elektrische sectionaaldeur zorgt voor een toegang met mogelijkheden. Ideaal is de loopdeur naar het terras aan de achterzijde van het bijgebouw. Nog meer ruimte biedt de bergvloering. In het bijgebouw ziet u verder een pantry, trap en een goederenlift naar het souterrain. Dit alles maakt het bijgebouw geschikt voor diverse doeleinden. Een beroep aan huis, verbouw tot mantelzorgwoning of gewoon als royale garage voor een ruimtevrugnende hobby.



















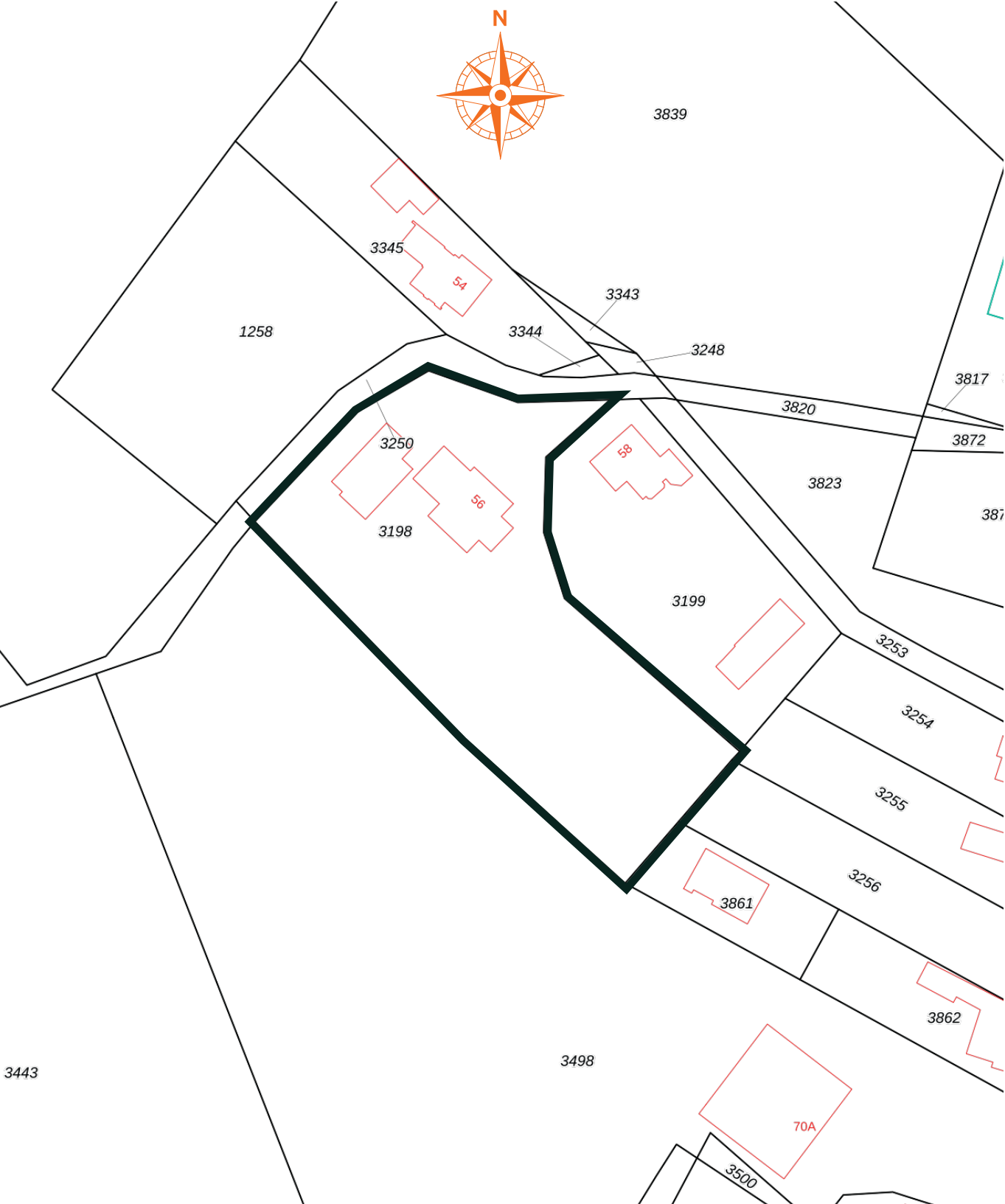
# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	De woning en bijgebouw zijn geheel onderkelderd en daarbij gefundeerd op een zogenaamde plaatfundering.
Vloeren	Alle vloeren zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De binnenwanden en gevels zijn opgetrokken in gemetselde (spouw) muren, kopgevels voorzien van boerenvlechtwerk.
Kap	De geïsoleerde kap is opgetrokken in een constructie van staal en hout, gedekt met pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De aluminium kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Atag, Blauwe Engel 2010), in de woonkamer is een gaskachel als sfeerverwarming aanwezig. De woning is op de begane grond en verdieping voorzien van vloerverwarming en van een centraal stofzuigsysteem.
Isolatie	Het huis is volledig geïsoleerd.
Bijgebouw	De vrijstaande garage is gelijkwaardig aan het woonhuis gebouwd en tevens geheel onderkelderd. T.b.v. het souterrain is een goederenlift aanwezig.
Energielabel	A (geldig tot 22-08-2032)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis en bijgebouw zijn gebouwd in 2010, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet (glasvezel aangelegd).



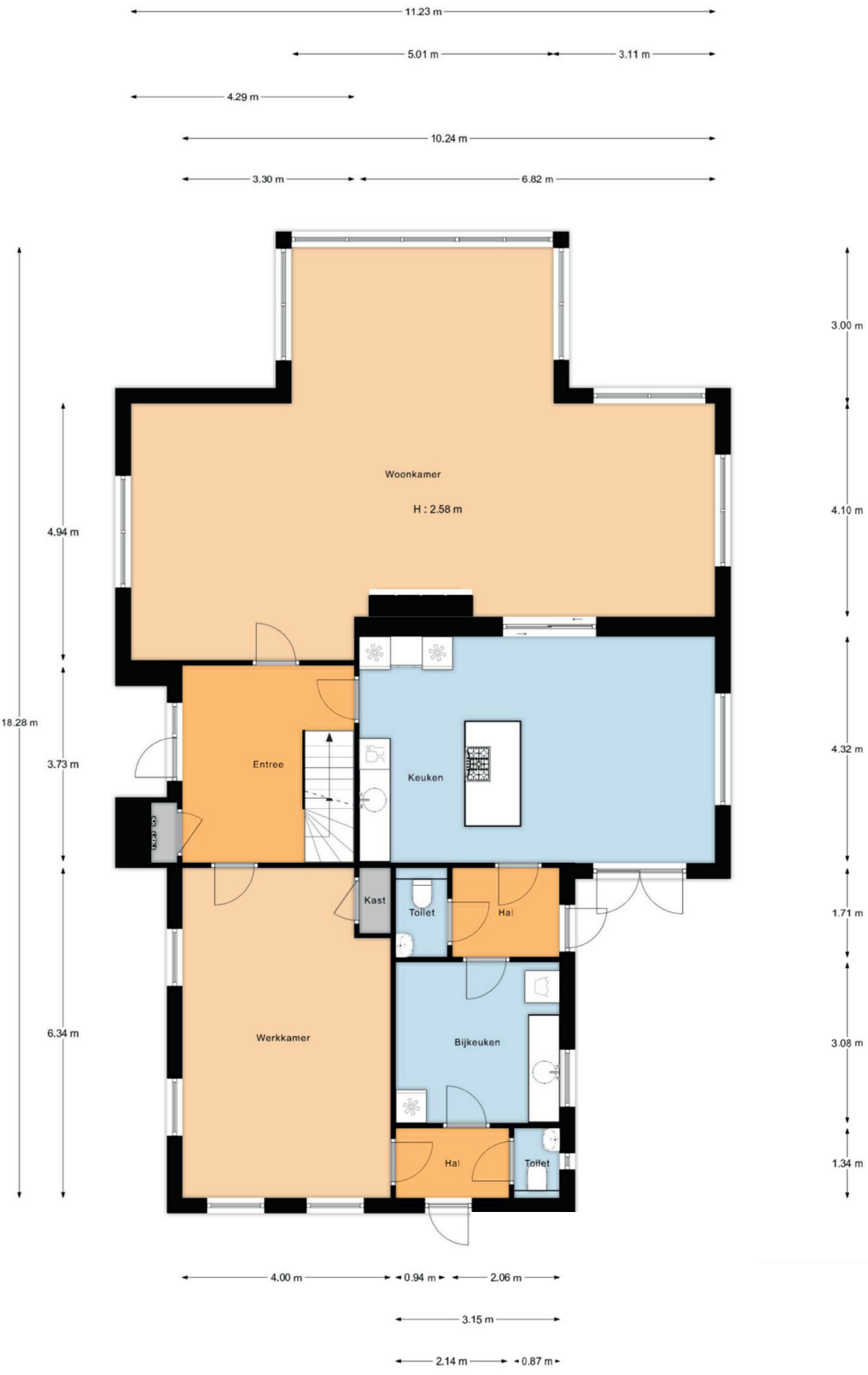
# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie C, nummer 3.198, groot 3.390 m.



# Plattegronden

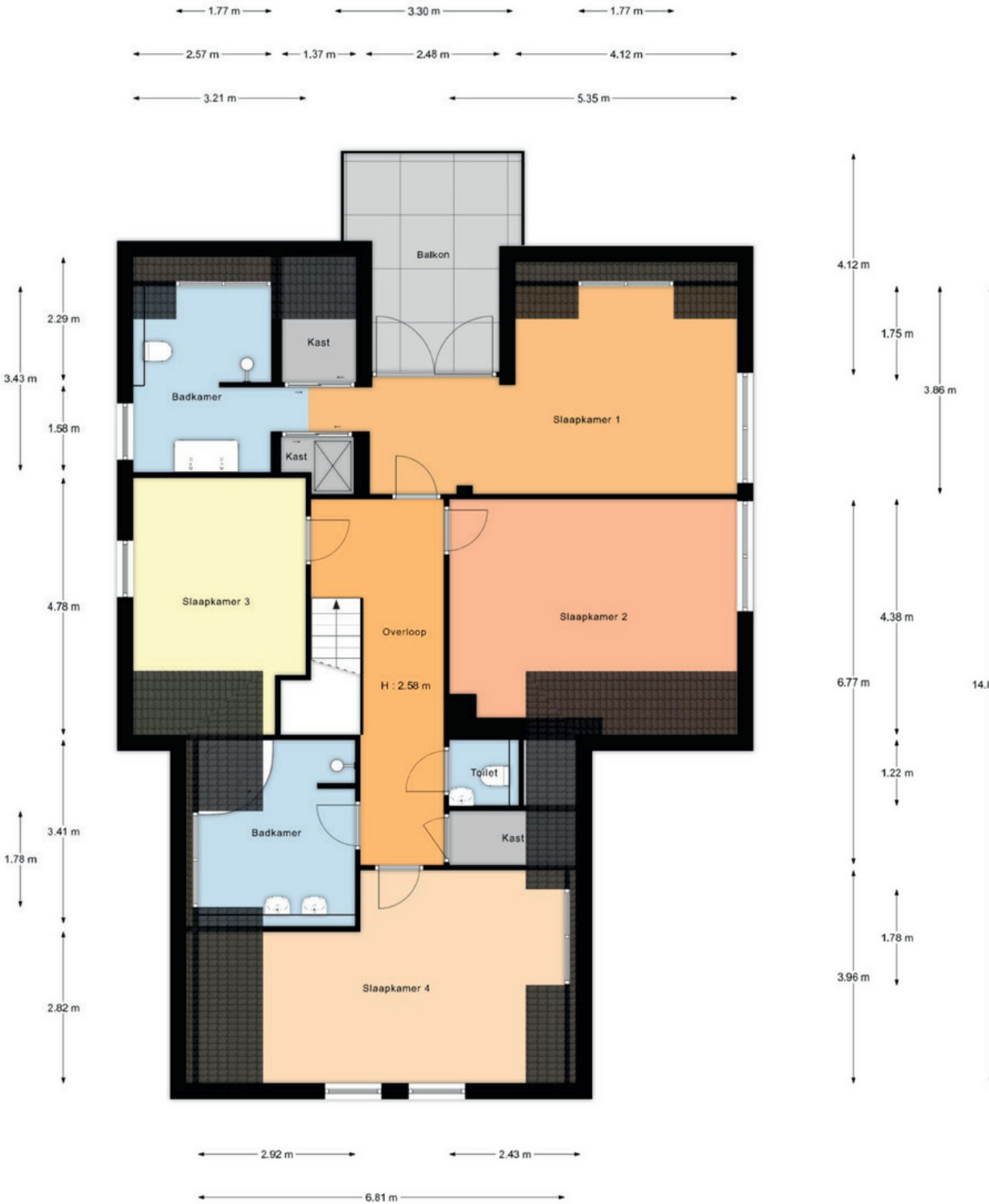
Begane grond hoofdgebouw





# Plattegronden

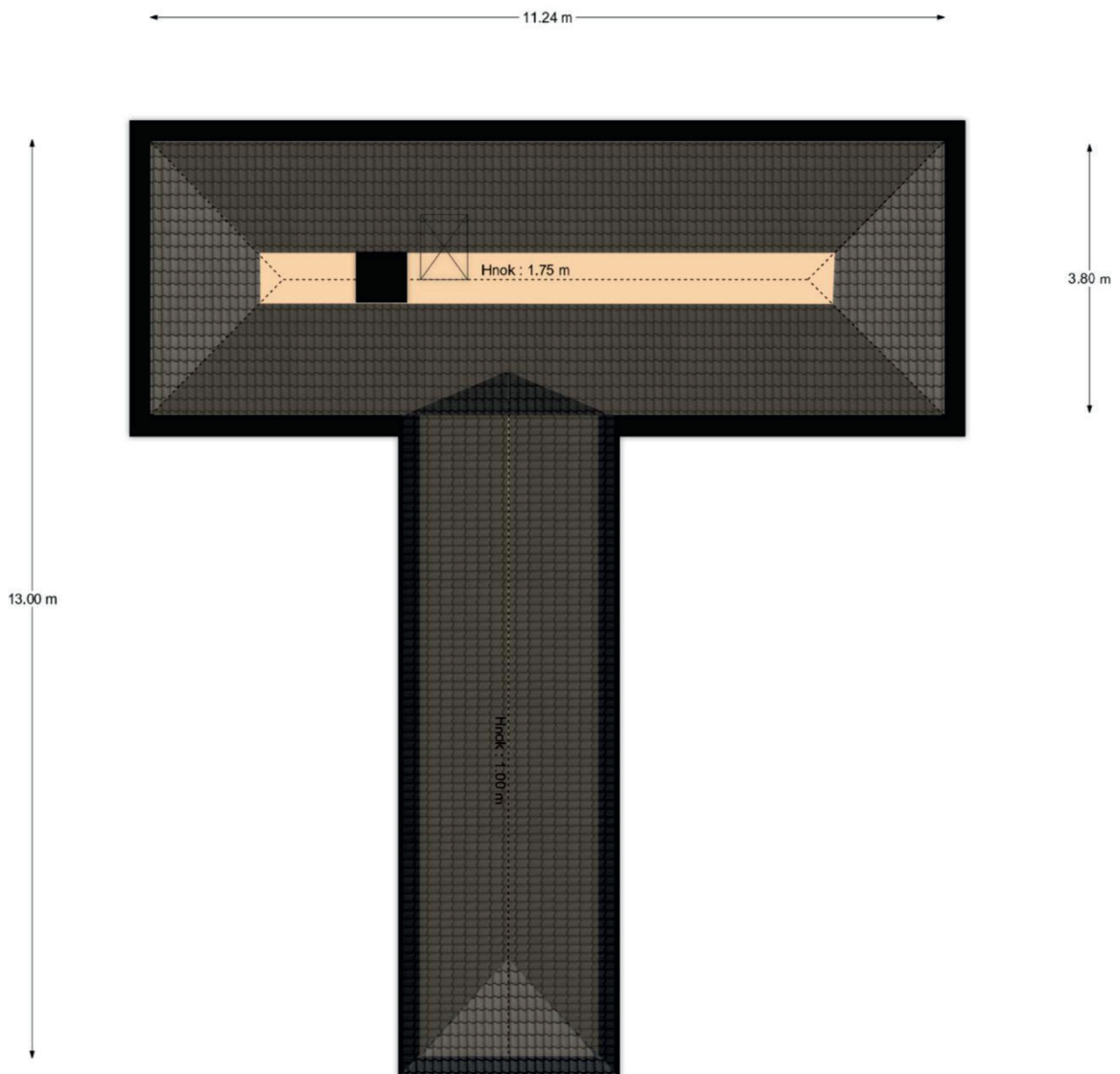
Verdieping hoofdbouww



# Plattegronden

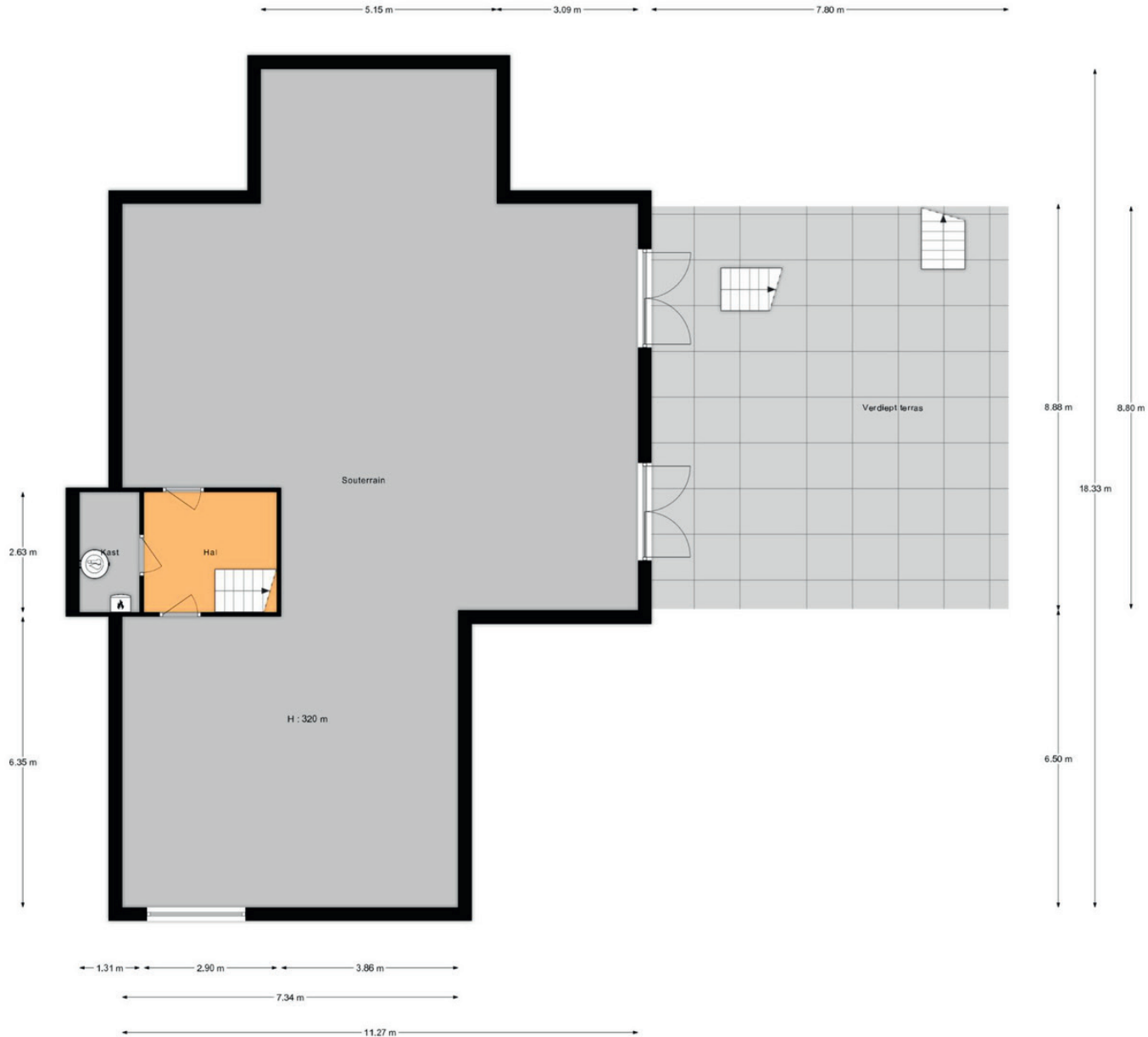
Vliering hoofdgebouw

---



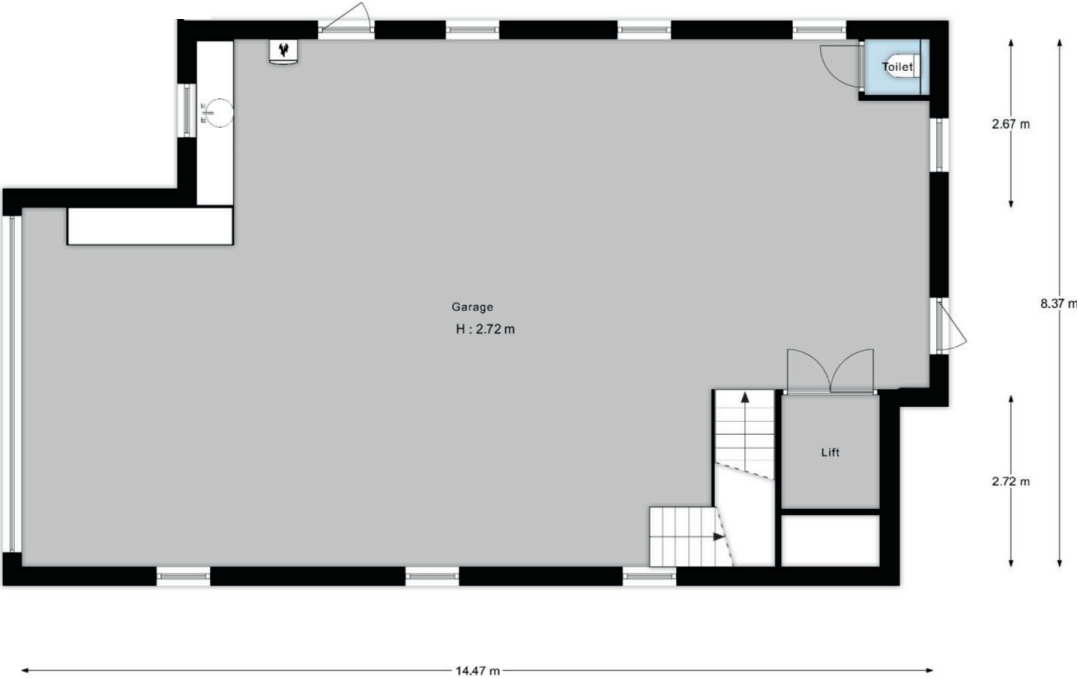
# Plattegronden

Souterrain hoofdgebouw



# Plattegronden

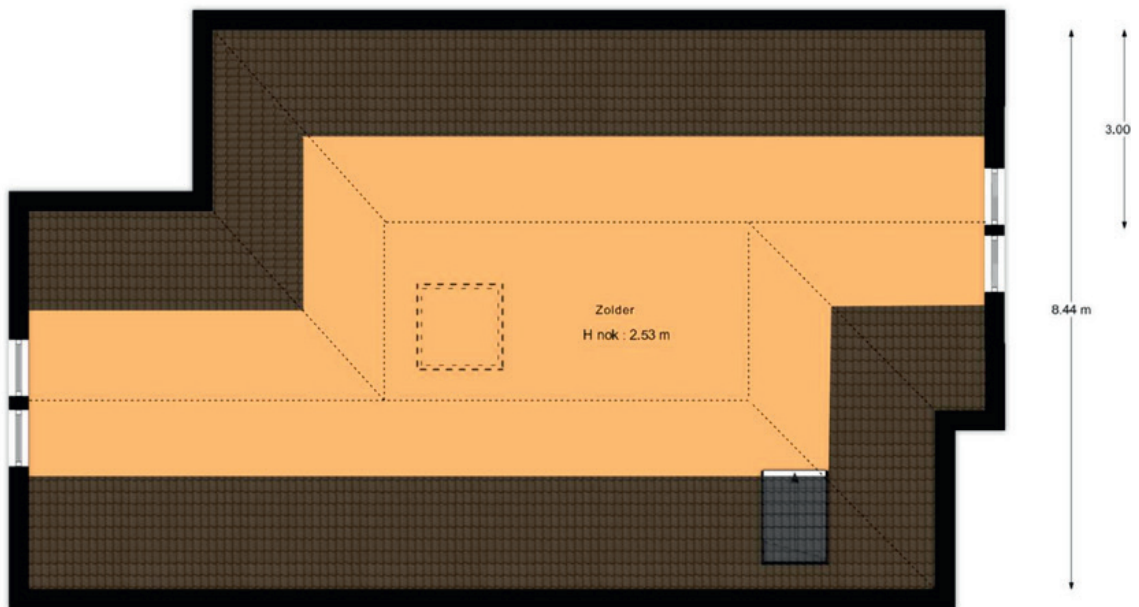
Begane grond bijgebouw



# Plattegronden

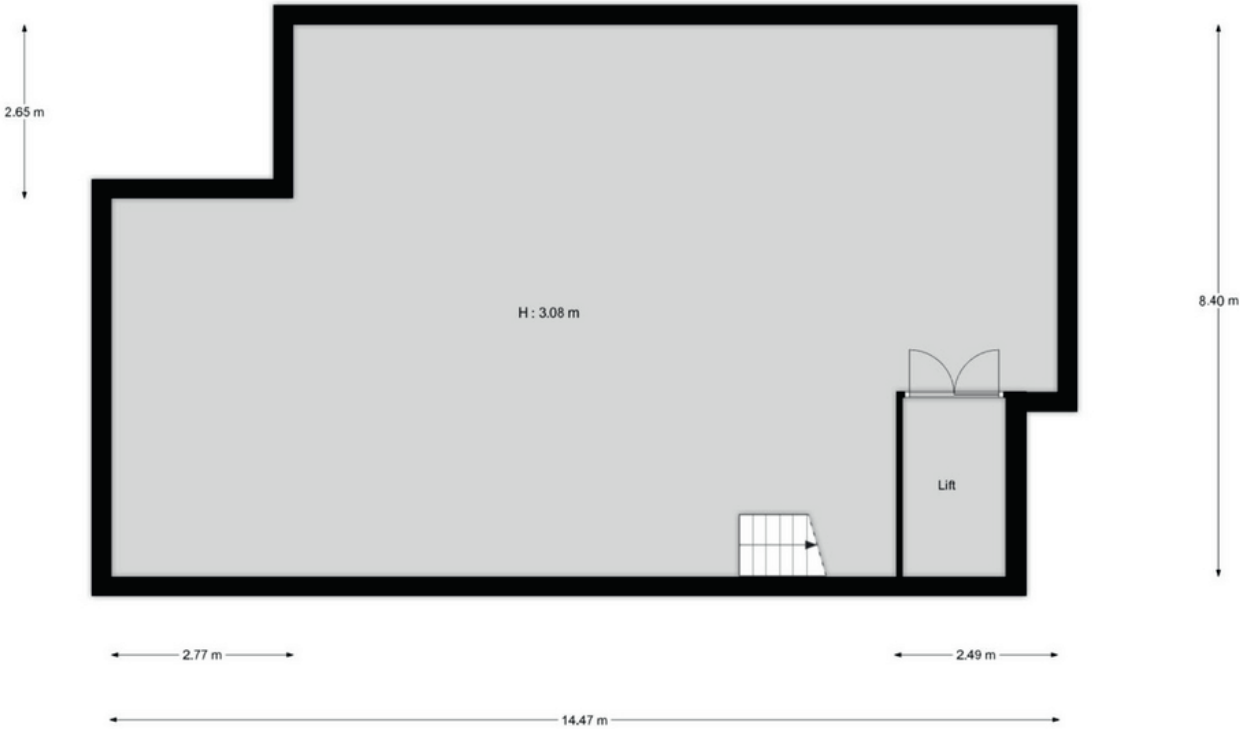
Verdieping bijgebouw

---



# Plattegronden

Souterrain bijgebouw



# Interesse? Neem contact op met:

## Hilde Kuus

Register Makelaar - Register Taxateur

[h.kuus@landerije.nl](mailto:h.kuus@landerije.nl)

**088-0044244**



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: Gemeente 's-Hertogenbosch, Wolvenhoek 1 te 's-Hertogenbosch, tel. (073) 615 51 55, e-mail [gemeente@s-hertogenbosch.nl](mailto:gemeente@s-hertogenbosch.nl), internet [www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl).

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst

kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



*Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen*



Heerewardenstraat 34A  
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540  
BTW NL001929266B67