

VRAAGPRIJS
€ 595.000 K.K.



HOEFBERG 9, ROSMALEN



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

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Hoefberg 9, Rosmalen



Woonoppervlakte : 148.50m²

Perceeloppervlakte : 246m²

Inhoud : 548m³

Bouwjaar : 1980

Energie label : B

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1980

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Brandveiligheid
Energie prestatie advies

Isolatievormen Ankerloze spouwmuren
Dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 246 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 148,5 m²

Inhoud 548 m³

Oppervlakte externe bergruimte 27,7 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 34,4 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Aantal balkons 1

Locatie

Ligging Nabij openbaar vervoer

Hoefberg 9, Rosmalen

KENMERKEN

Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Calenta Hoog Rendement
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Elektrische verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Garage met carport
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja

KENMERKEN

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

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

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

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

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Heeft zonwering	Ja
-----------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Kadastrale gegevens

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



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Ruimte, rust en vrijheid, dat is wat deze woning u te bieden heeft! Dit prachtige huis, gelegen aan de Hoefberg, heeft bijna 150 m² aan woonoppervlak en is keurig onderhouden. Met een grote woonkamer, vier royale slaapkamers, een fijne keuken, goed sanitair en twee heerlijke badkamers is dit werkelijk een unieke plek om te wonen. U woont in een leuke buurt met parken, sportvoorzieningen, winkels, openbaar vervoer verbindingen en uitvalswegen binnen handbereik. Kortom, het beste van twee werelden!

Indeling van de woning:

Eerste woonlaag:

Via de bestrate oprit is de voordeur, de achtertuin en de garage van deze woning te bereiken. Achter de voordeur vindt u de hal met trapopgang naar de tweede woonlaag, toiletruimte met inbouwtoilet, fonteintje en toegang tot de grote woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en voorzien van een lichte houten vloer. De afwerking van de woonkamer kenmerkt zich kleur neutraal. Aan de voorzijde en aan de achterzijde beschikt u over grote raampartijen. Door de verschillende raampartijen komt er veel daglicht naar binnen. Via de achterzijde van de woonkamer is de keuken bereikbaar.

De keuken staat in U-opstelling en is te herkennen aan de houtkleurige keukenkastjes en een RVS-werkblad. U beschikt hier over de volgende apparatuur: vaatwasser (2015), inductie fornuis (2017), oven (2014), magnetron (2019), kraan (2021) en afzuigkap. In de bijkeuken treft u de aansluitingen voor wasmachine en droger, extra wastafel, bergruimte en de deur naar de tuin aan.

Tweede woonlaag:

Via de trap in de entreehal bereikt u de overloop van de tweede woonlaag. Deze overloop biedt toegang tot vier vertrekken. Op de tweede woonlaag van het huis vindt u de trap naar de derde woonlaag, drie

slaapkamers en een badkamer.

Op de tweede woonlaag zijn drie grote slaapkamers gelegen, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Elke ruimte beschikt over goede lichtinval.

Aan de voorzijde vindt u de eerste badkamer. De badkamer kenmerkt zich door de grijze vloer en de grijze tegels aan de wand. U treft hier een inbouwtoilet, wastafel en inloopdouche aan.

Derde woonlaag:

De trap biedt toegang tot de derde woonlaag van deze woning, de zolder. De zolder is ruim opgezet en hoogwaardig afgewerkt. Hier treft u de vierde royale slaapkamer aan en de tweede badkamer. De zolder is voorzien van een prachtige vloer en de wanden en het plafond zijn kleurneutraal afgewerkt. Dankzij de dakkapel profiteert u van veel daglicht.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tuin:

Het huis heeft een fraai aangelegde achtertuin op het noordwesten. De tuin is deels betegeld en deels groen en biedt veel mogelijkheden dankzij de vele ruimte. Het is op verschillende plekken in de tuin mogelijk om een comfortabele loungeplek te realiseren. Speelgelegenheid voor kinderen creëren is daarnaast nog een optie.

Door de gunstige ligging op het noordwesten, profiteert u van veel zonnertjes. In deze tuin is het dan ook heerlijk toeven als het mooi weer is. Door de schuttingen en hoge beplanting ervaart u volop privacy.

Via de achtertuin heeft u toegang tot de grote garage. Deze garage biedt naast parkeergelegenheid ook de mogelijkheid om spullen op te bergen en fietsen te stallen.

Parkeren:

Eigen garage met carport en ruimte voor drie auto's op de oprit.

Kenmerken van de woning:

- loopafstand basisscholen
- Prachtige woning met achtertuin op het noordwesten
- Vier slaapkamers, fijne keuken en goed sanitair
- Grote zolder
- Voorzien van vloerverwarming in de badkamers
- Cv-ketel uit 2015
- Parken en sportvoorzieningen op fietsafstand
- Uitvalswegen dichtbij
- Energielabel: B
- Volledige eigendom

Over de ligging en de buurt:

Deze straat is gelegen in een zeer gewilde wijk van Rosmalen, Molenhoek. Deze kindvriendelijke wijk kenmerkt zich door ruim opgezette straten, veel openbaar groen en een speeltuintje op 50 m loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen ben je te voet binnen vijf minuten in winkelcentrum Molenhoekpassage. Dit recent gerenoveerde

winkelcentrum heeft een zeer gevarieerd winkelaanbod. Ook scholen, sportvoorzieningen, recreatievoorzieningen en de natuur zijn op korte afstand bereikbaar, denk bijvoorbeeld aan een mooie buitenspeeltuin ('t Kwekkeltje), een binnen- en buitenzwembad, de zandverstuiving, het kanaalpark en een kind centrum. Voor een dagje 's-Hertogenbosch kun je met de trein, de stadsbus of de fiets eenvoudig het bourgondische stadscentrum bereiken. Voor de forenzen is Rosmalen een perfecte uitvalsbasis vanwege de zeer gunstige ligging ten aanzien van de diverse autosnelwegen richting de grote steden.





Hoefberg 9, Rosmalen



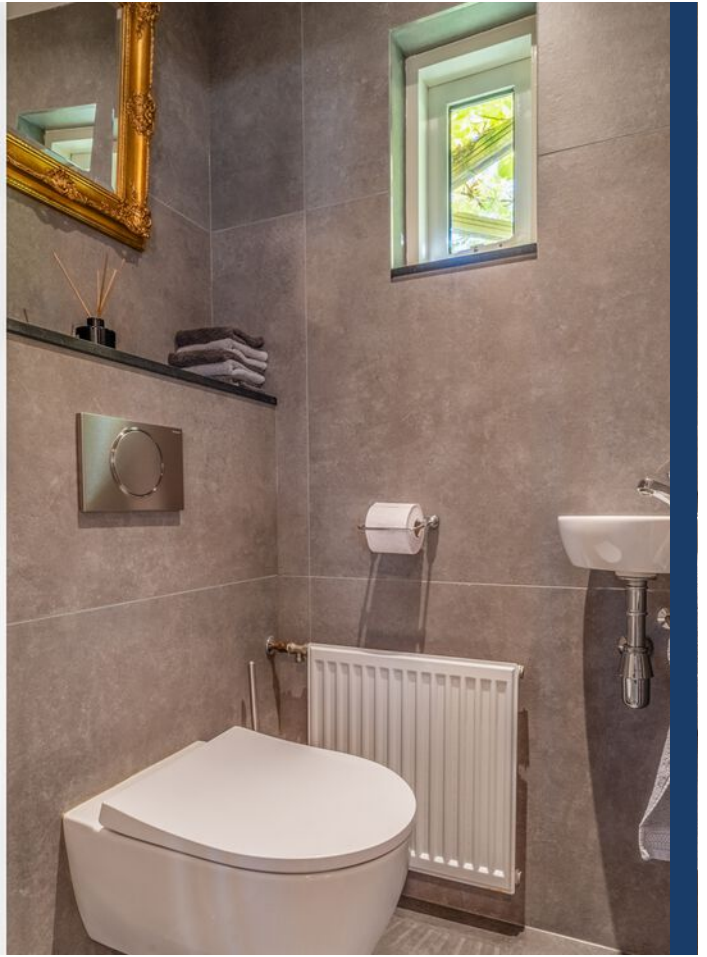


Hoefberg 9, Rosmalen





Hoefberg 9, Rosmalen





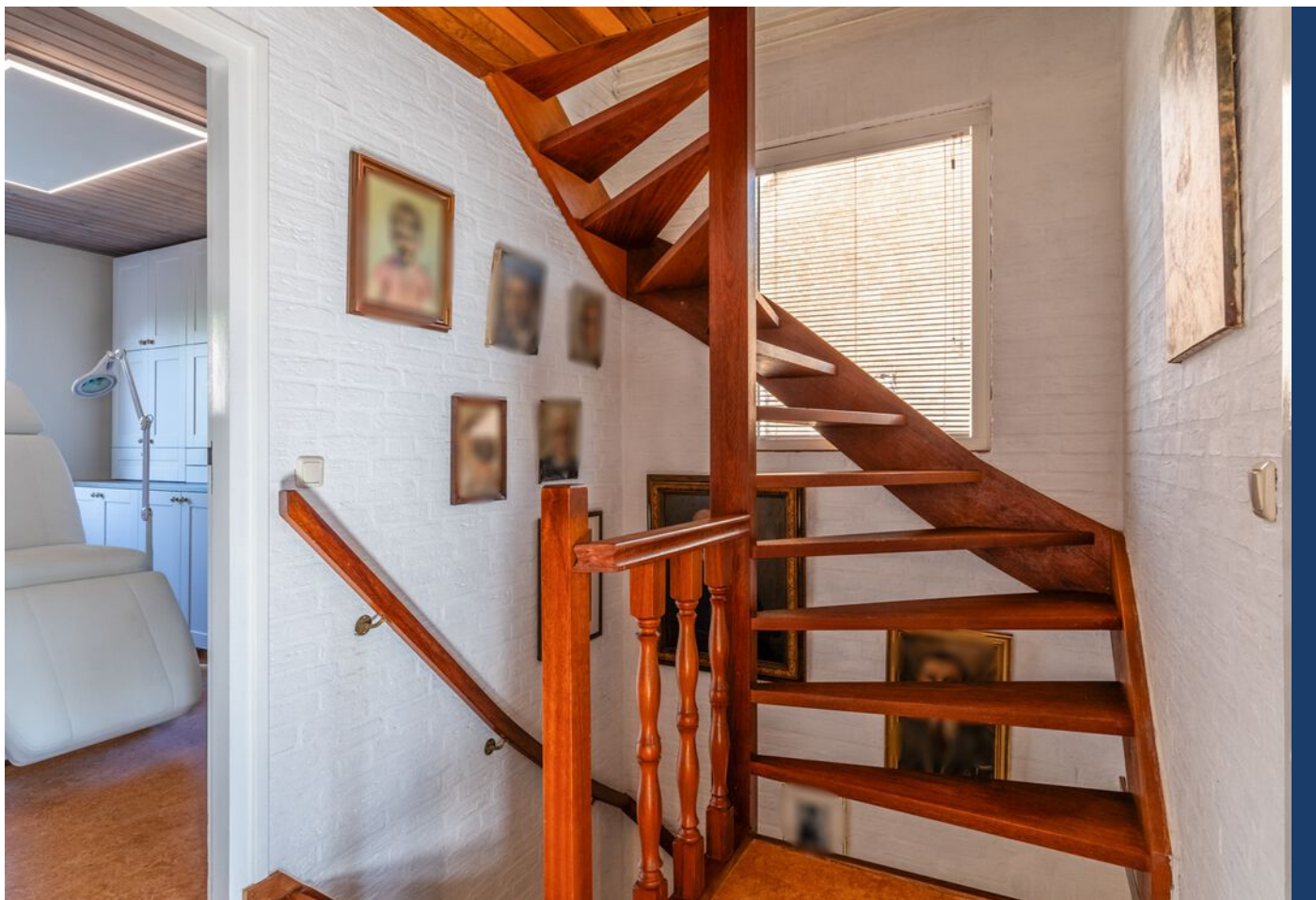
Hoefberg 9, Rosmalen





Hoefberg 9, Rosmalen





Hoefberg 9, Rosmalen





Hoefberg 9, Rosmalen





Hoefberg 9, Rosmalen





Hoefberg 9, Rosmalen





Hoefberg 9, Rosmalen





Hoefberg 9, Rosmalen





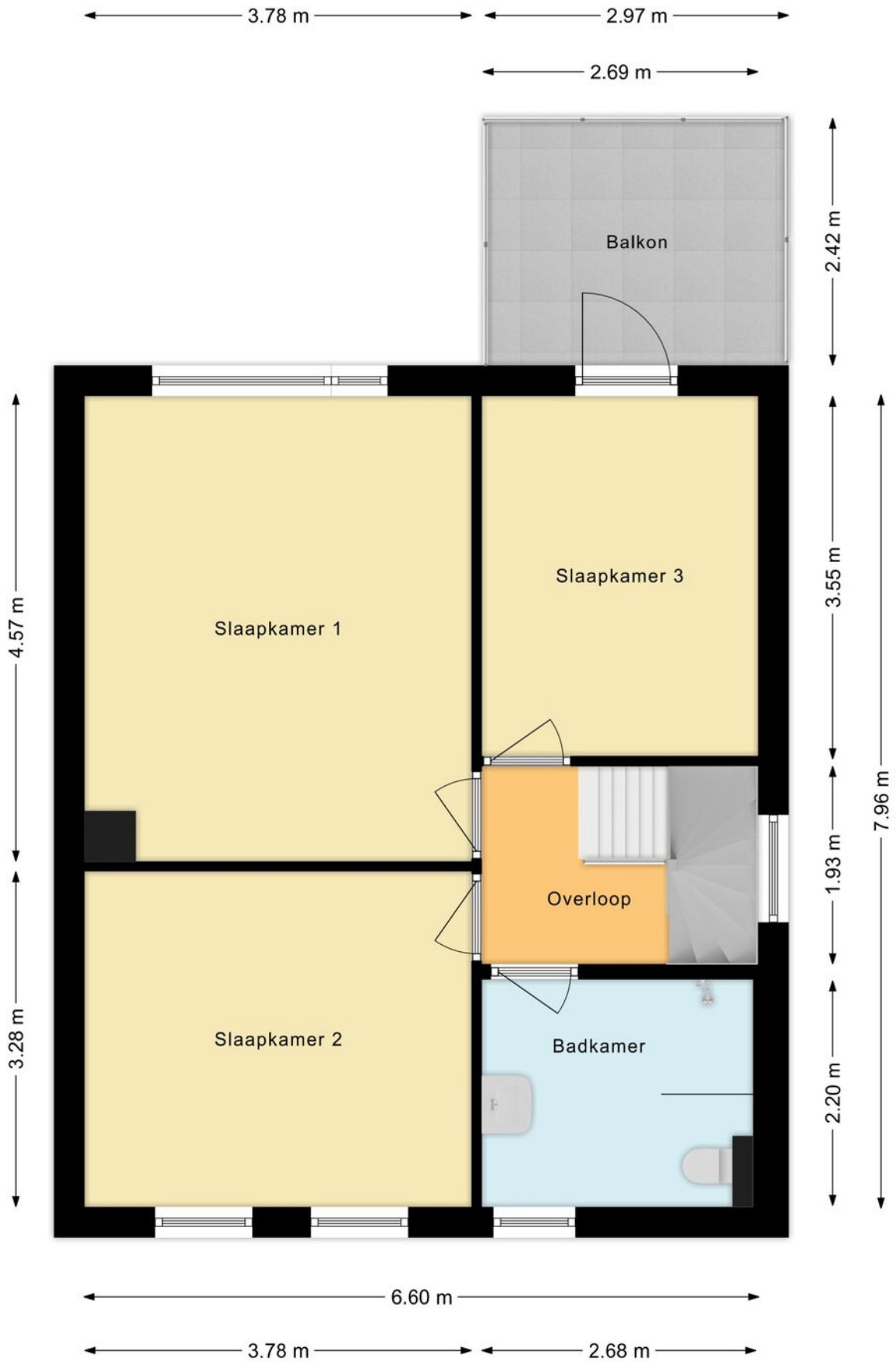
Hoefberg 9, Rosmalen



PLATTEGROND



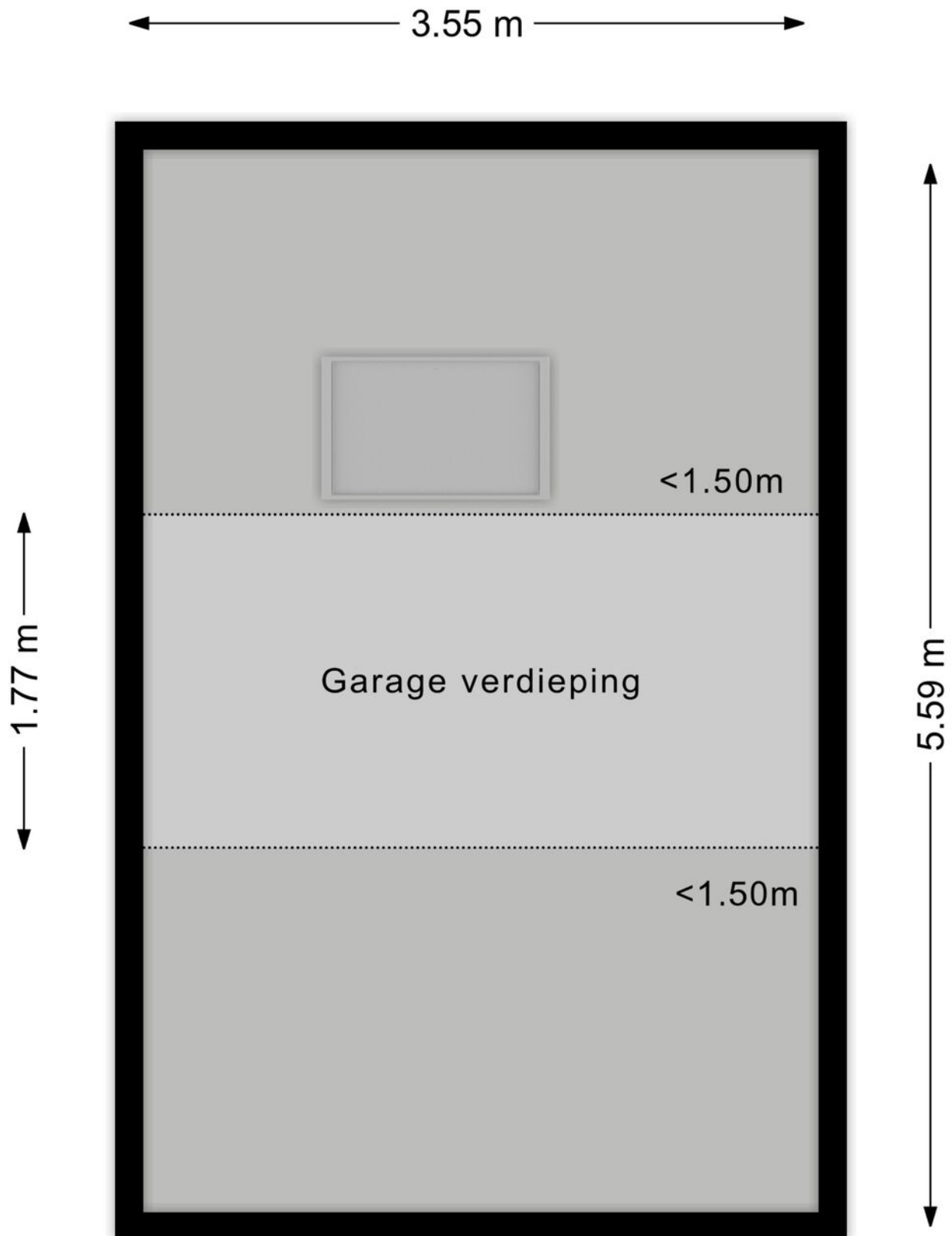
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



BEKIJK DE WONING ONLINE!

hoefberg9.nl



Hoefberg 9, Rosmalen



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Tekst

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

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

