

**VRAAGPRIJS**  
**€ 525.000 K.K.**



**POLLUXSTRAAT 9, ROSMALEN**



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

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Polluxstraat 9, Rosmalen



**Woonoppervlakte** : 134.30m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 382m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 499m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1983



Polluxstraat 9, Rosmalen

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1983

Type dak Tentdak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Ankerloze spouwmuren  
Dakisolatie  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Spouwmuren  
Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 382 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 134,3 m<sup>2</sup>

Inhoud 499 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 23,1 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school

## Tuin

Type Voortuin

# KENMERKEN

Oriëntering	Zuid-west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	HRe Nefit trendline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Zonneboiler Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonnecollectoren	Ja

## Kadastrale gegevens

# KENMERKEN

Eigendom

Eigen grond



Polluxstraat 9, Rosmalen



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Wauw, een huis om verliefd op te worden! Deze charmante woning, gelegen in de Polluxstraat, heeft een woonoppervlak van 134,3 m<sup>2</sup> en energielabel A. Met maar liefst vijf slaapkamers, een keurige keuken, prima sanitair en een diepe tuin met de hele dag zon, is dit een fantastische plek om uw woondromen werkelijkheid te maken. Niet alleen de living is een pluspunt, ook de locatie laat niets te wensen over. Haast alle denkbare voorzieningen zijn op korte afstand van het huis te vinden. Kortom: het beste van twee werelden!

Indeling van de woning:

Begane grond:

De fraai aangelegde voortuin op het zuiden/zuidwesten, die deels betegeld en deels groen is, biedt toegang tot de voordeur van deze charmante woning. Achter de voordeur ligt de entreehal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toegang tot een toiletruimte met stand toilet en fonteintje en de woonkamer.

De woonkamer ligt over de gehele breedte van de woning en biedt daardoor veel ruimte. Aan de achterzijde bevinden zich drie grote raampartijen, met ieder deuren naar de achtertuin. Door de raampartijen en de lichtstraat in het woongedeelte, ervaart u hier volop lichtinval. Het woongedeelte is voorzien van een schitterende massief houten vloer en de wanden en het plafond zijn in rustige en warme kleuren afgewerkt. In de woonkamer treft u een houtkachel aan.

Via de woonkamer bereikt u de keuken. Deze keuken is in 2004 vernieuwd. De ruim opgezette keuken bestaat uit een kastenwand en keukenblok in hoekopstelling. U herkent de keuken aan de witte keukenkastjes en het donkere werkblad. De volgende apparatuur is aanwezig: vaatwasser (2014), koel-/vriescombinatie (2023), gasfornuis (2004), oven (2004), wastafel & kraan (2018), afzuigkap (2004) en espressomachine (2014).

De keuken biedt toegang tot de bijkeuken met berging. In de bijkeuken vindt u een keukenblok met de wasmachine-aansluiting en een wastafel en kraan. Daarnaast biedt de bijkeuken nog volop ruimte om spullen op te bergen. Via deze ruimte is de voortuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap is de overloop van de eerste verdieping bereikbaar. Deze overloop biedt toegang tot alle vertrekken en de gehele verdieping is voorzien van een massief houten vloer. Op de eerste verdieping zijn de trapopgang naar de tweede verdieping, de eerste drie slaapkamers en de badkamer gelegen.

Op de eerste verdieping beschikt u over drie grote slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De slaapkamer aan de voorzijde ligt over de gehele breedte van de woning en is daardoor ruim in opzet. De slaapkamers hebben stuk voor stuk een nette afwerking.

Op de eerste verdieping ligt de badkamer centraal. Deze ruimte is in 2010 vernieuwd en is keurig afgewerkt. U beschikt hier over een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en ligbad met douche.

Tweede verdieping:

De overloop van de tweede verdieping is bereikbaar via de trap. Deze overloop biedt toegang tot een schuifkast en de vierde en vijfde slaapkamer. Van de twee slaapkamers op deze verdieping is er één gelegen aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Eén van de twee slaapkamers heeft vloerbedekking en de andere heeft een houtkleurige vloer. Beide kamers hebben een groot dakraam, waardoor de lichtinval uitstekend is.



Polluxstraat 9, Rosmalen

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tuin:

Het huis heeft een grote, fraai aangelegde tuin (10x25) op het noordoost/oosten.

De tuin is deels betegeld en deels groen en biedt veel mogelijkheden vanwege de vele ruimte. Het is op meerdere plekken in de tuin een mogelijkheid om een loungeplek te creëren. Speelgelegenheid voor kinderen maken is ook een goede optie. De tuin is voorzien van prachtige beplanting. Door de hoge beplanting en schutting ervaart u hier volop privacy. In de diepe tuin profiteer je de hele dag door van zon, waardoor het hier heerlijk toeven is.

U heeft toegang tot de grote schuur, die veel bergruimte biedt. De schuur heeft een extra verdieping. De tuin is via een achterom te bereiken.

## Parkeren:

Parkeren op eigen terrein en parkeergelegenheid rond het huis.

## Kenmerken van de woning:

Schitterende woning met grote tuin

Vijf slaapkamers, mooie keuken en goed sanitair

Voorzien van zonnepanelen

Cv-ketel uit 2020

Allerlei voorzieningen op loopafstand

Kap vernieuwd in 2022

Dichtbij A59 en A2

Energie label: A

Volledige eigendom

## Over de ligging en de buurt:

Deze instapklare woning ligt aan een rustige weg in de Polluxstraat in Rosmalen. Het huis ligt in de rustige en kindvriendelijke buurt Hondsborg. Lopend bereikt u het Johan van Vladerackenpark en het Ridder van Baexenpark en met de fiets is het Sparrenburgbos bereikbaar. Deze natuurgebieden bieden u wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de dichte omgeving van het huis.

Het levendige centrum van Rosmalen is lopend bereikbaar. Dit leuke centrum voorziet jou van een groot en verrassend winkelaanbod. Kleine boetiekjes, speciaalzaken, landelijke filialen en ketens van grote merken, u vindt het hier allemaal. Daarnaast kent het centrum nog tal van gezellige restaurants, cafés en terrassen.

U vindt haast alle denkbare voorzieningen op loopafstand van de woning. Denk daarbij aan het treinstation, de bushalte, de supermarkt, kinderopvang, basisschool en het voortgezet onderwijs. De uitvalswegen zijn ook goed bereikbaar. U vindt zowel de A59 als de A2 op korte afstand.



Polluxstraat 9, Rosmalen





Polluxstraat 9, Rosmalen





Polluxstraat 9, Rosmalen







Polluxstraat 9, Rosmalen



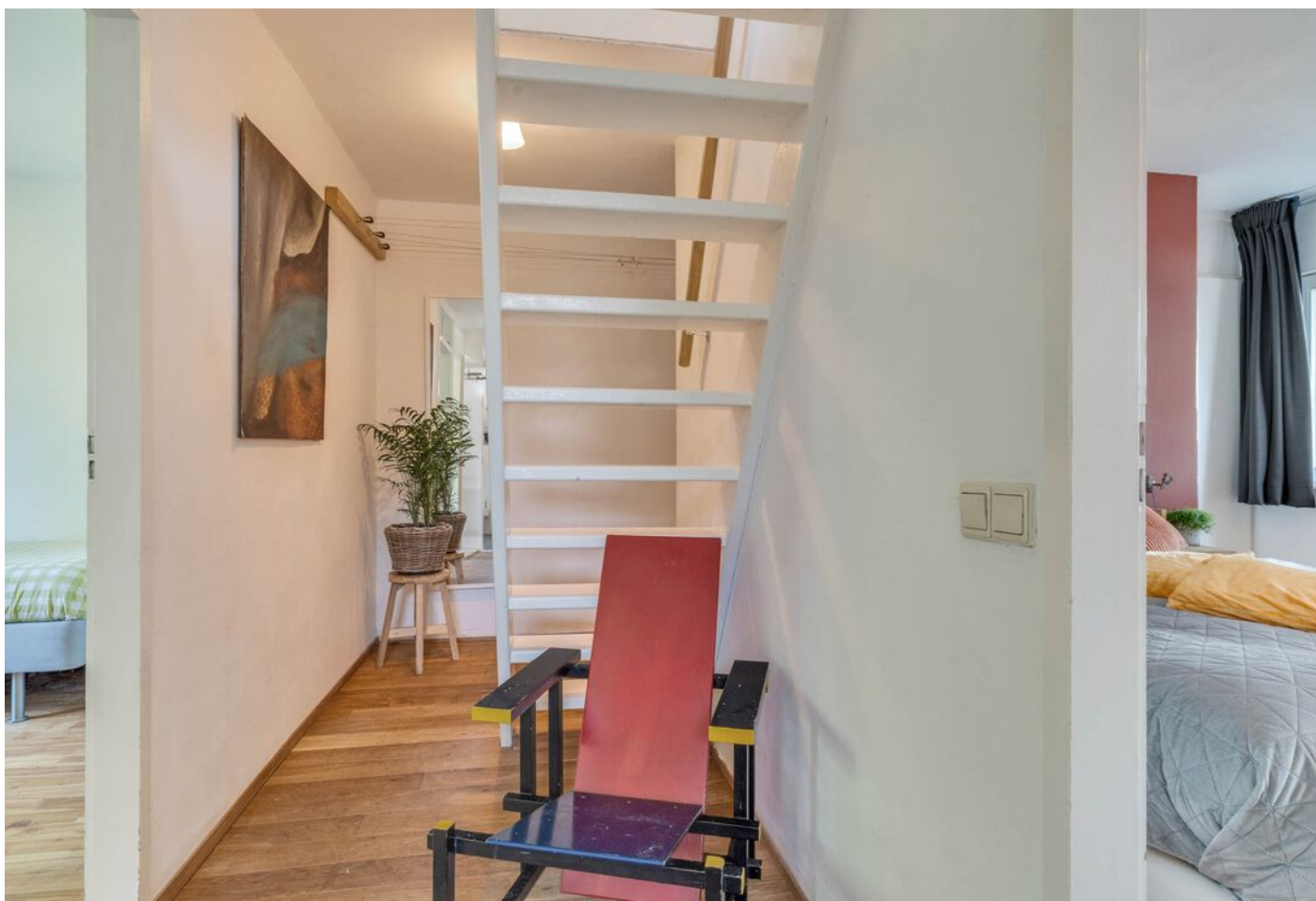


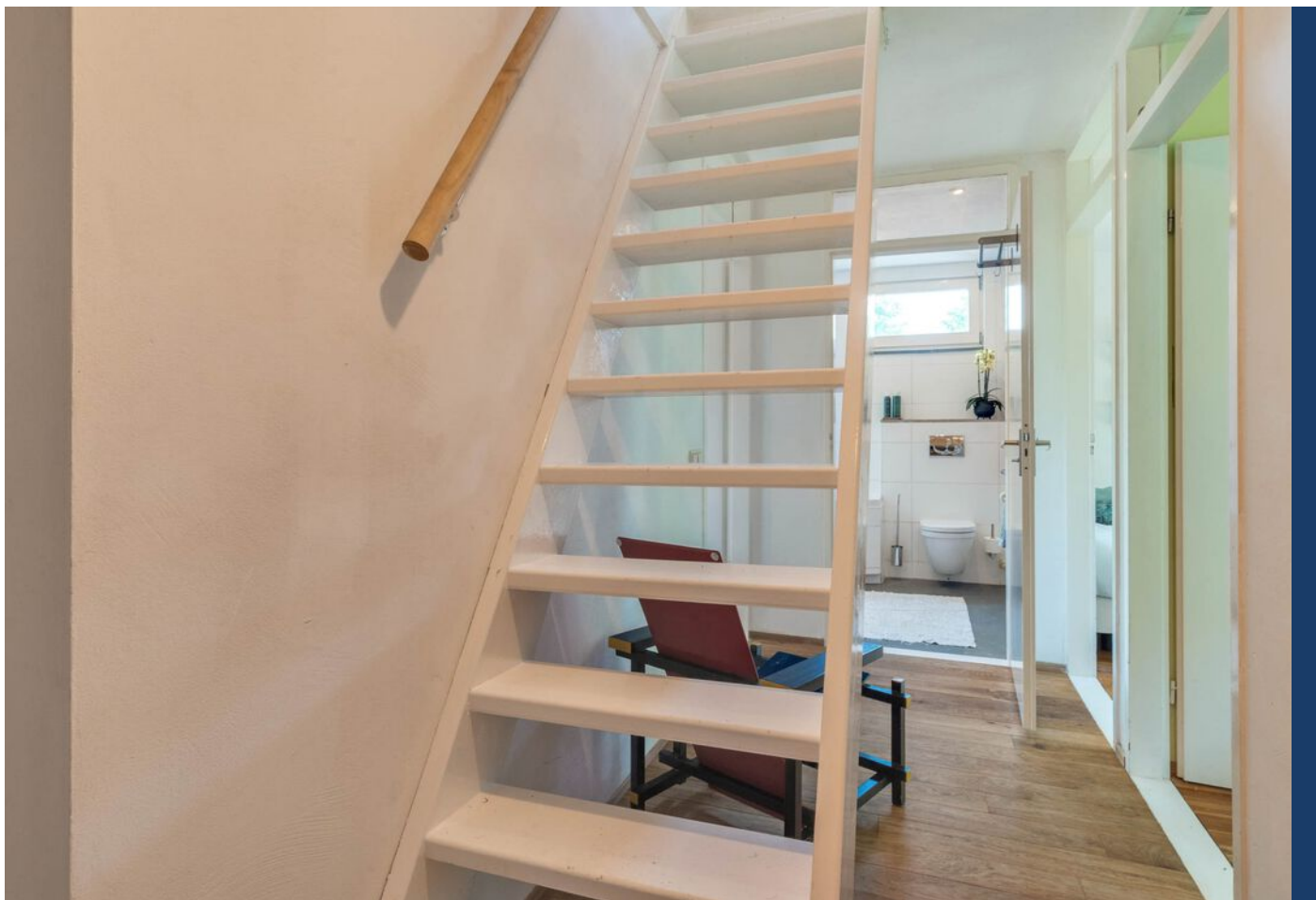
Polluxstraat 9, Rosmalen





Polluxstraat 9, Rosmalen

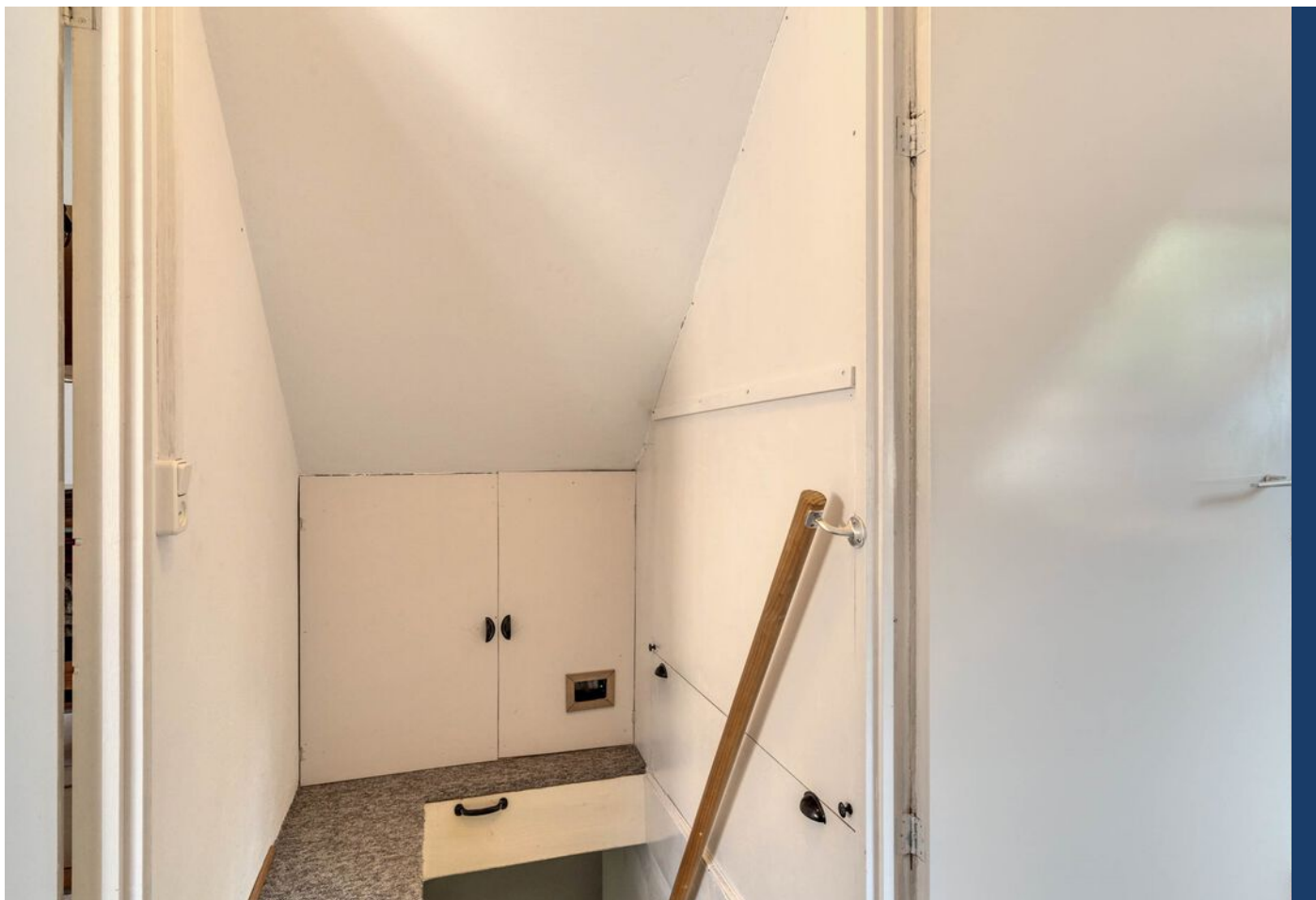




Polluxstraat 9, Rosmalen







Polluxstraat 9, Rosmalen





Polluxstraat 9, Rosmalen





Polluxstraat 9, Rosmalen





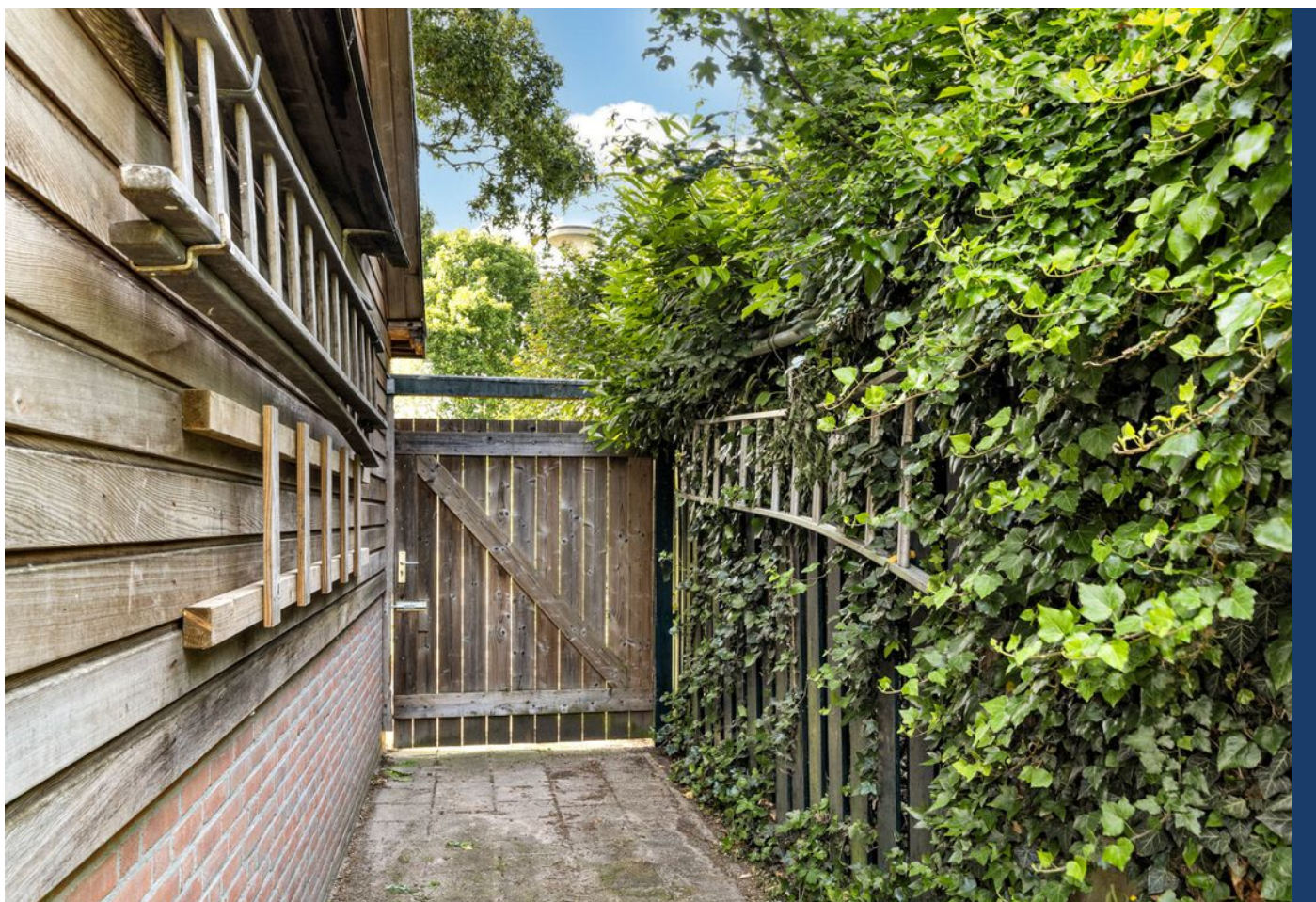
Polluxstraat 9, Rosmalen







Polluxstraat 9, Rosmalen





Polluxstraat 9, Rosmalen





Polluxstraat 9, Rosmalen





Polluxstraat 9, Rosmalen







Polluxstraat 9, Rosmalen



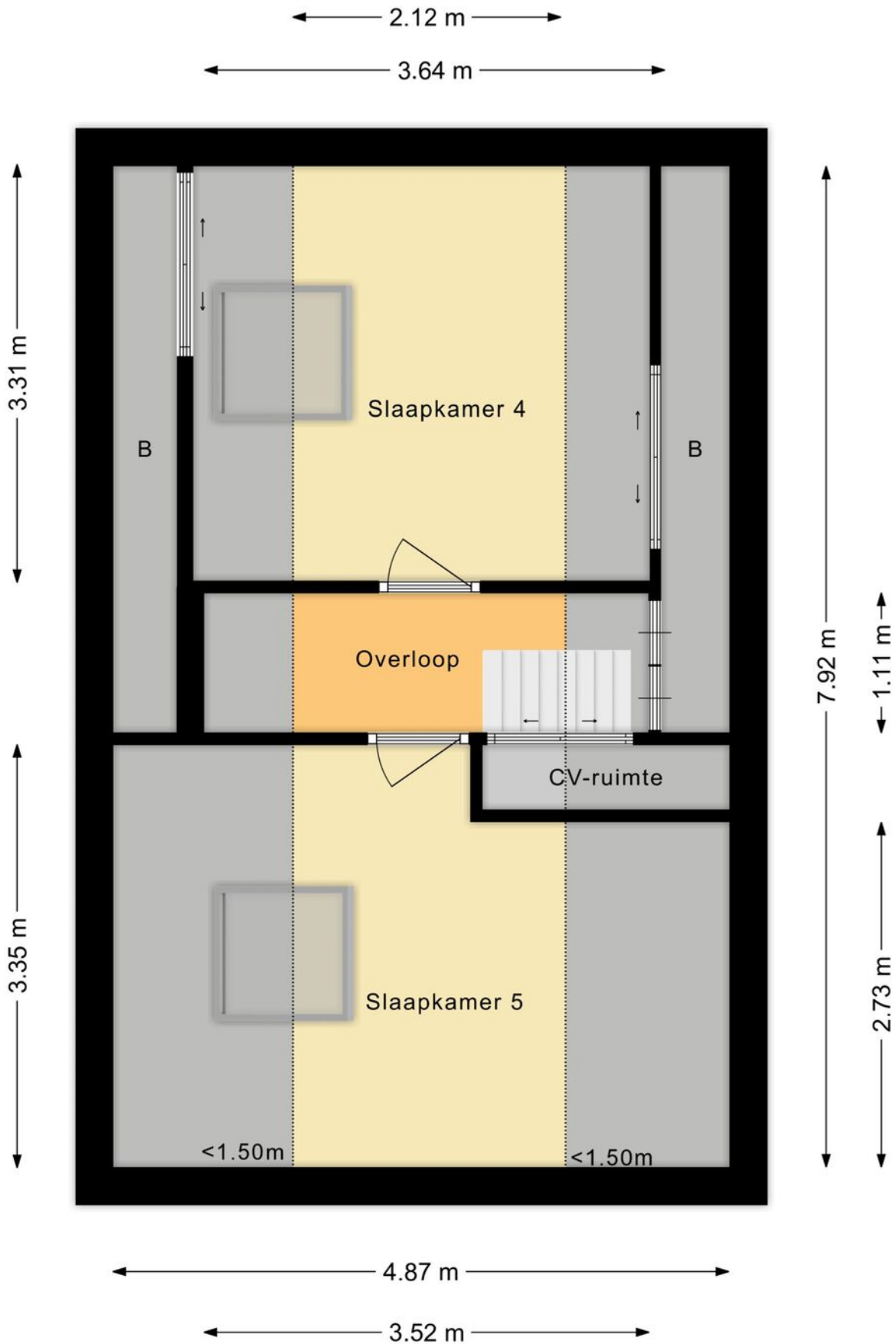
# PLATTEGROND



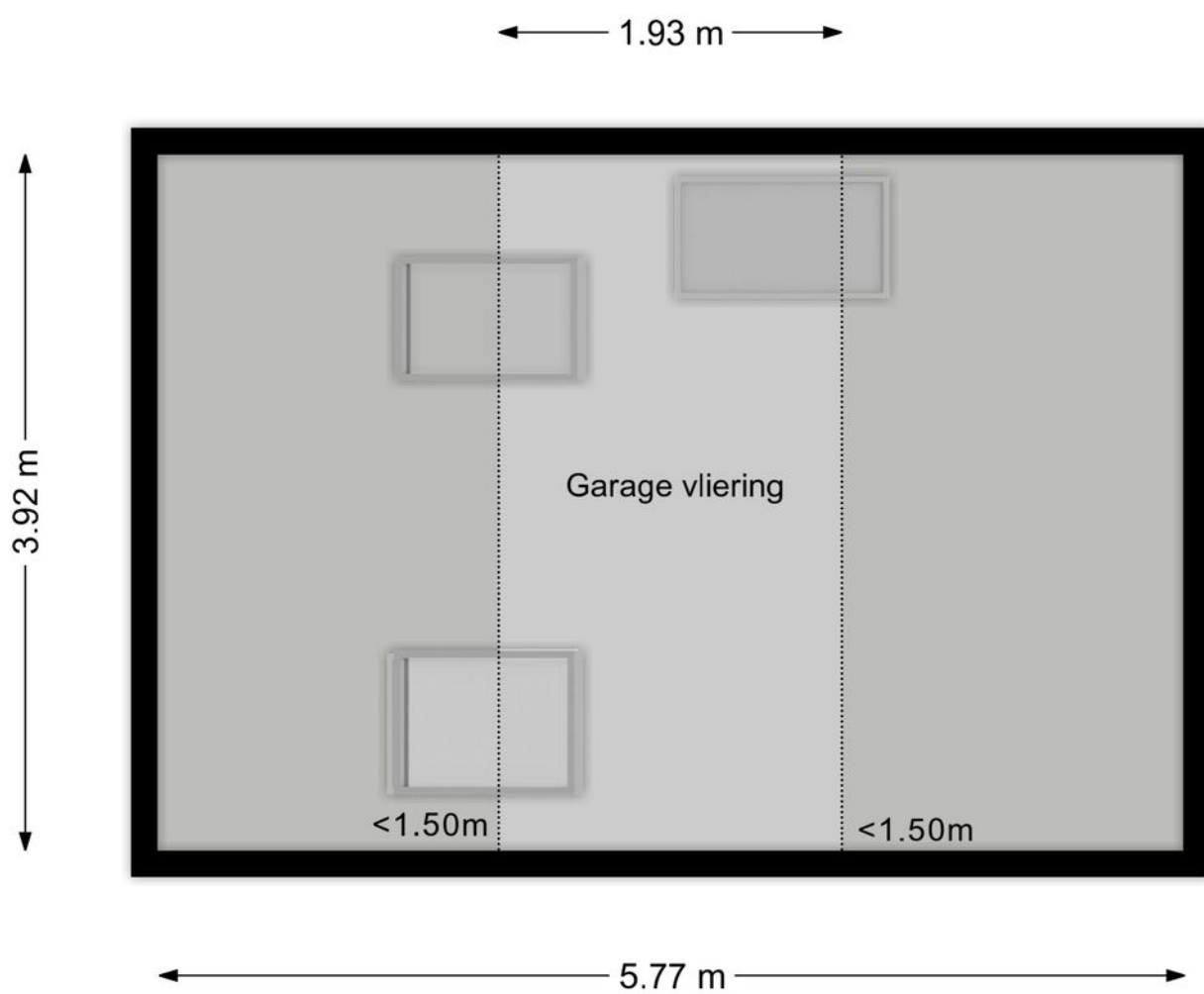
# PLATTEGROND



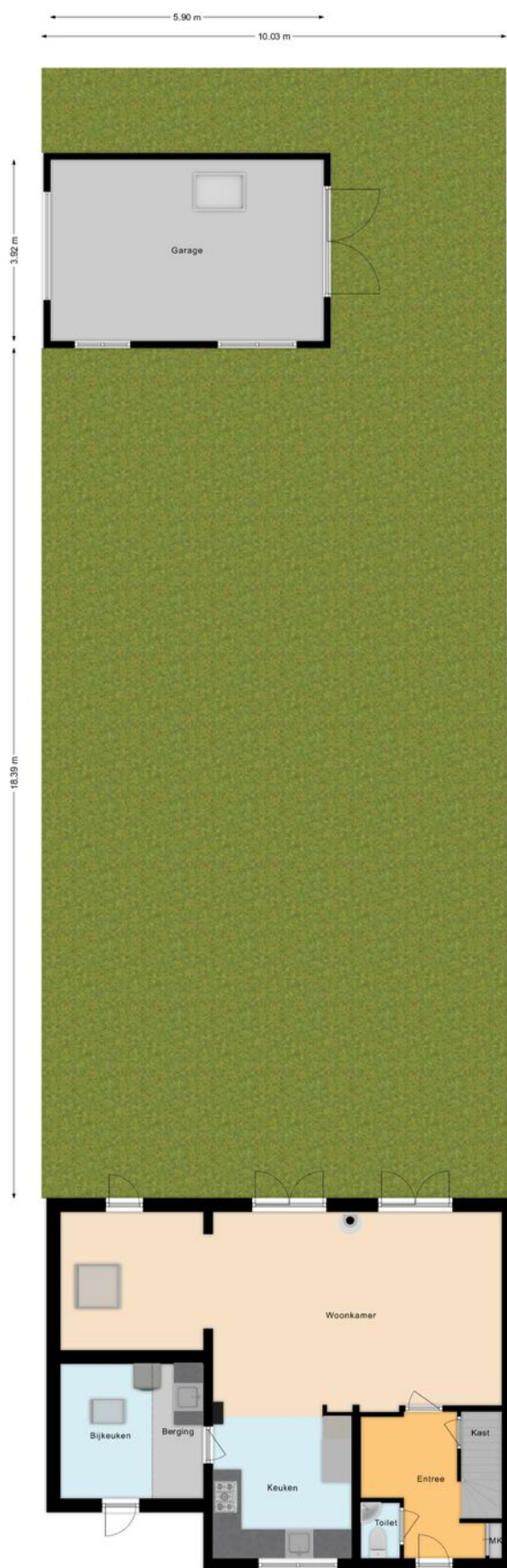
# PLATTEGROND



# 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

