

VRAAGPRIJS
€ 435.000 K.K.



UILENNEST 12, ROSMALEN



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

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Uilennest 12, Rosmalen



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

Servicekosten € 12,50

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2008

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Ecobouw
Muurisolatie
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 180 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 128,5 m²

Inhoud 472 m³

Oppervlakte externe bergruimte 7,1 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij school

KENMERKEN

Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Daalderop Combi-air
Warmtebron	Elektriciteit
Bouwjaar	2007
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja



Uilennest 12, Rosmalen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

WOONHUB PRESENTEERT:

Op zoek naar een instapklare woning op een schitterende locatie? Dan zou dit zomaar eens uw droomwoning kunnen zijn! Deze charmante woning, gelegen aan de Uilennest in Rosmalen, heeft een woonoppervlak van 128,5 m² en is keurig en smaakvol afgewerkt.

Wat deze woning zo bijzonder maakt? Naast de fantastische ligging heeft het huis drie slaapkamers, een zeer ruime zolder met de mogelijkheid voor een 4e en 5e slaapkamer, een mooie keuken, uitstekend sanitair en een diepe tuin met kunstgras waar het heerlijk toeven is. Deze woning is er eentje om verliefd op te worden!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de korte betegelde voortuin bereikt u de voordeur van deze woning, die u toegang geeft tot deze keurig onderhouden woning. Entree met meterkast, prachtig betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje en toegang tot de ruime woonkamer.

De woonkamer heeft aan de achterzijde twee brede raampartijen met openslaande deuren naar de achtertuin. Door deze brede raampartijen geniet de ruimte van veel lichtinval. In de woonkamer ligt een tegelvloer en de muren en plafonds zijn hier strak afgewerkt in rustige kleuren.

In de lichte woonkamer is de trapopgang naar de eerste verdieping te vinden. Naast deze trapopgang is kastruimte te vinden.

Aan de voorzijde van de woonkamer is de mooie keuken van deze woning gelegen. Deze keuken heeft steengrijze keukenkastjes en het kookeiland is voorzien van een licht werkblad in eiken look.

Het overige gedeelte is afgewerkt met een natuurstenen werkblad in antraciet kleur. De volgende apparatuur is aanwezig in de keuken: vaatwasser, oven, magnetron, gasfornuis, koelkast en vriezer.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop van deze verdieping. Hier vindt u de trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Op de eerste verdieping van deze woning vindt u drie slaapkamers en de badkamer.

Van de drie slaapkamers zijn er twee gelegen aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde, de master bedroom, is het meest ruim. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en hebben een PVC-vloer. De mooi betegelde badkamer is centraal gelegen en beschikt over een zwevend toilet, badmeubel met wastafel, ligbad en douche.

Tweede verdieping:

De trapopgang op de eerste verdieping brengt u naar de tweede verdieping van deze woning. Dit betreft de zolderverdieping met een laminaat vloer. Deze zeer ruime zolder biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde en vijfde slaapkamer.

Ook zijn op deze verdieping de wasmachine en droger aansluitingen te vinden en beschikt u over voldoende bergruimte.



Uilennest 12, Rosmalen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tuin en binnenterrein:

Het huis heeft een diepe prachtig aangelegde tuin. Deze tuin is in 2020 gedeeltelijk opnieuw aangelegd. De tuin is voorzien van mooi kunstgras en is goed beschermt, waardoor u hier optimaal van uw privacy kunt genieten. Aan de achterzijde van de tuin is nog een berging te vinden.

Grenzend aan de achtertuin bevindt zich het binnenterrein, waar u gedeeltelijk eigenaar van bent. Dit terrein is alleen bestemd voor de bewoners van de woningen die hieraan grenzen.

Het middenstuk is voorzien van een verhoogd grasveld met picknicktafel. Hier kunnen kinderen veilig en rustig spelen. Zo is er extra ruimte voor speelplezier!

Parkeren:

Grenzend aan uw achtertuin, op het binnenterrein, heeft u twee eigen parkeerplaatsen.

Kenmerken van de woning:

- Instapklare woning met fraaie, diepe achtertuin
- Heerlijke living met drie slaapkamers, ruime zolder, keurige keuken en uitstekend sanitair
- Mogelijkheid tot een vierde en vijfde slaapkamer op zolder
- Keurig en smaakvol afgewerkt
- Vloerverwarming in de gehele woning
- Gezamenlijk binnenterrein met eigen parkeerplekken
- Rustige ligging met veel voorzieningen dichtbij
- Uitvalswegen goed bereikbaar
- Energielabel: A
- Volledige eigendom

Over de ligging en de buurt:

Deze instapklare woning (2008) is gelegen aan een rustige weg. Aan de voorzijde woont u aan een fietspad in een autoluwe straat. Aan de achterzijde woont u vrij, want hier is het gezamenlijke binnenterrein met de parkeerplaatsen te vinden.

Uilennest 12 in Rosmalen is gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt. De wijk Broekland-Noord ligt heel centraal in de Groote Wielen. Men heeft zich bij het ontwerp laten inspireren door Scandinavische woningbouw. Het water speelt in deze wijk een centrale rol. Naast de nabijgelegen waterplas zijn er op vele plekken kanalen en beekjes vindbaar.

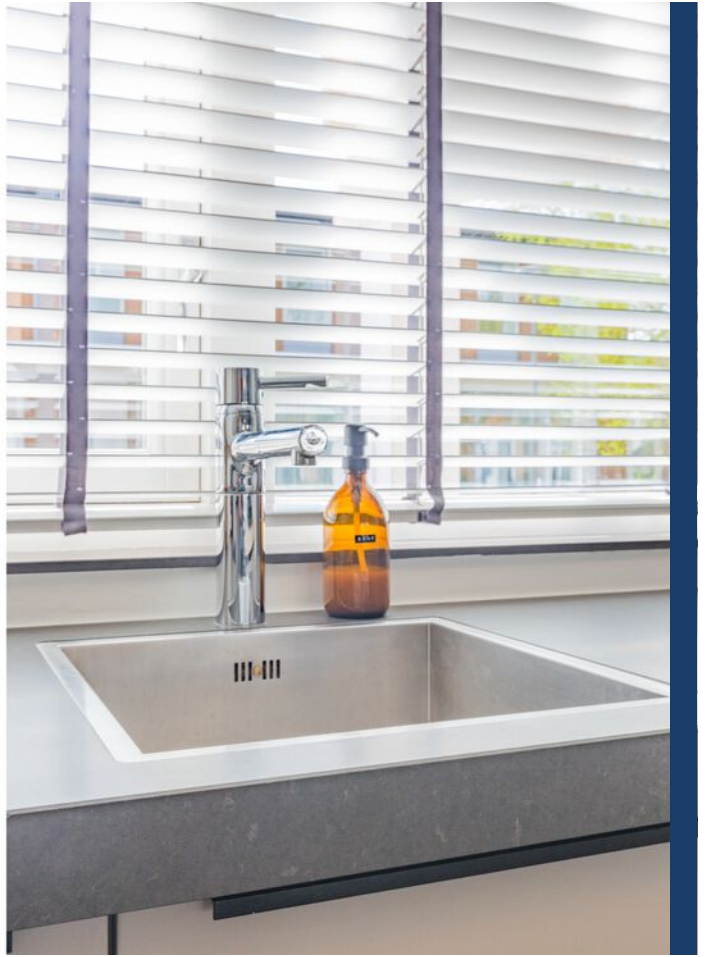
U woont in de Groote Wielen, waardoor u zich op loop- en fietsafstand van het dorp Rosmalen bevindt. In dit gezellige centrum zijn veel verschillende winkels te vinden. Ook voor een heerlijk etentje of drankje bent u hier aan het juiste adres, want het centrum heeft meerdere leuke horecagelegenheden. Net als het centrum van Rosmalen zijn ook het voortgezet onderwijs en het treinstation gelegen op fietsafstand van de woning. Dit treinstation heeft goede verbindingen met andere locaties.

De supermarkt, kinderopvang, het basisonderwijs en de bushalte zijn lopend te bereiken. De uitvalswegen zijn vanaf de woning ook goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde uitvalsweg is namelijk slechts vier minuten rijden. De bereikbaarheid van deze mooie woning is dus zeer goed.

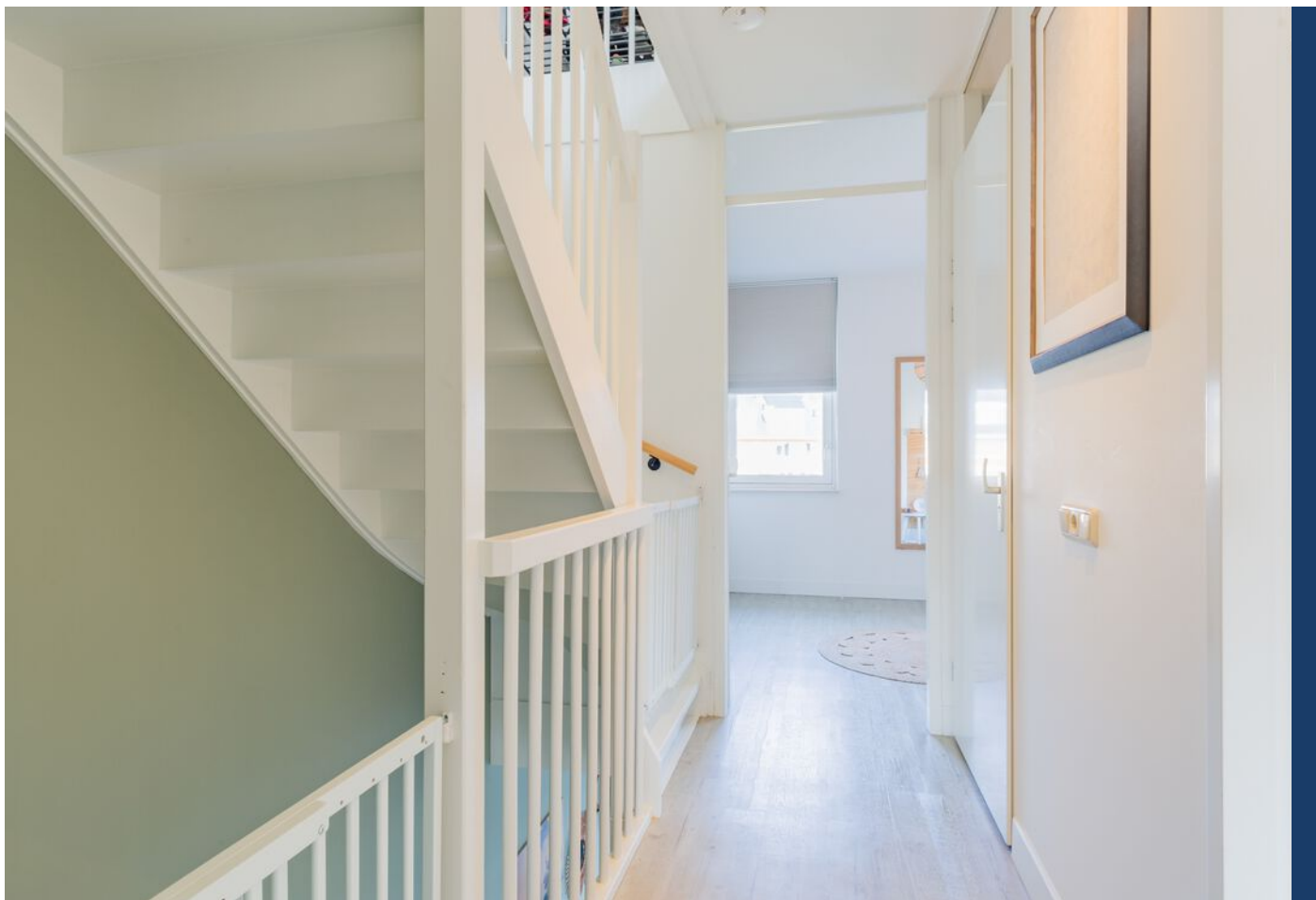


Uilennest 12, Rosmalen





Uilennest 12, Rosmalen





Uilennest 12, Rosmalen





Uilennest 12, Rosmalen





Uilennest 12, Rosmalen





Uilennest 12, Rosmalen





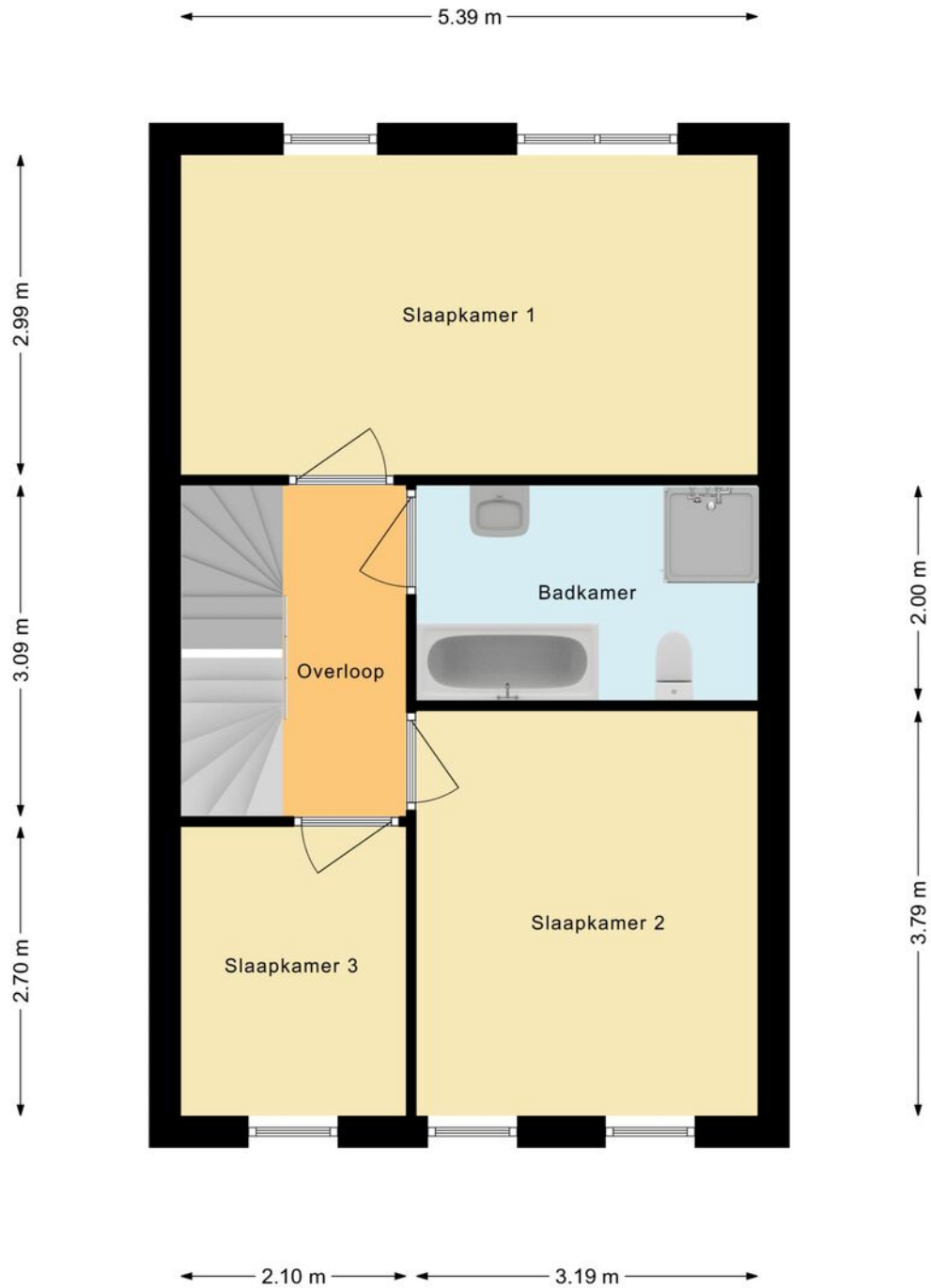
Uilennest 12, Rosmalen



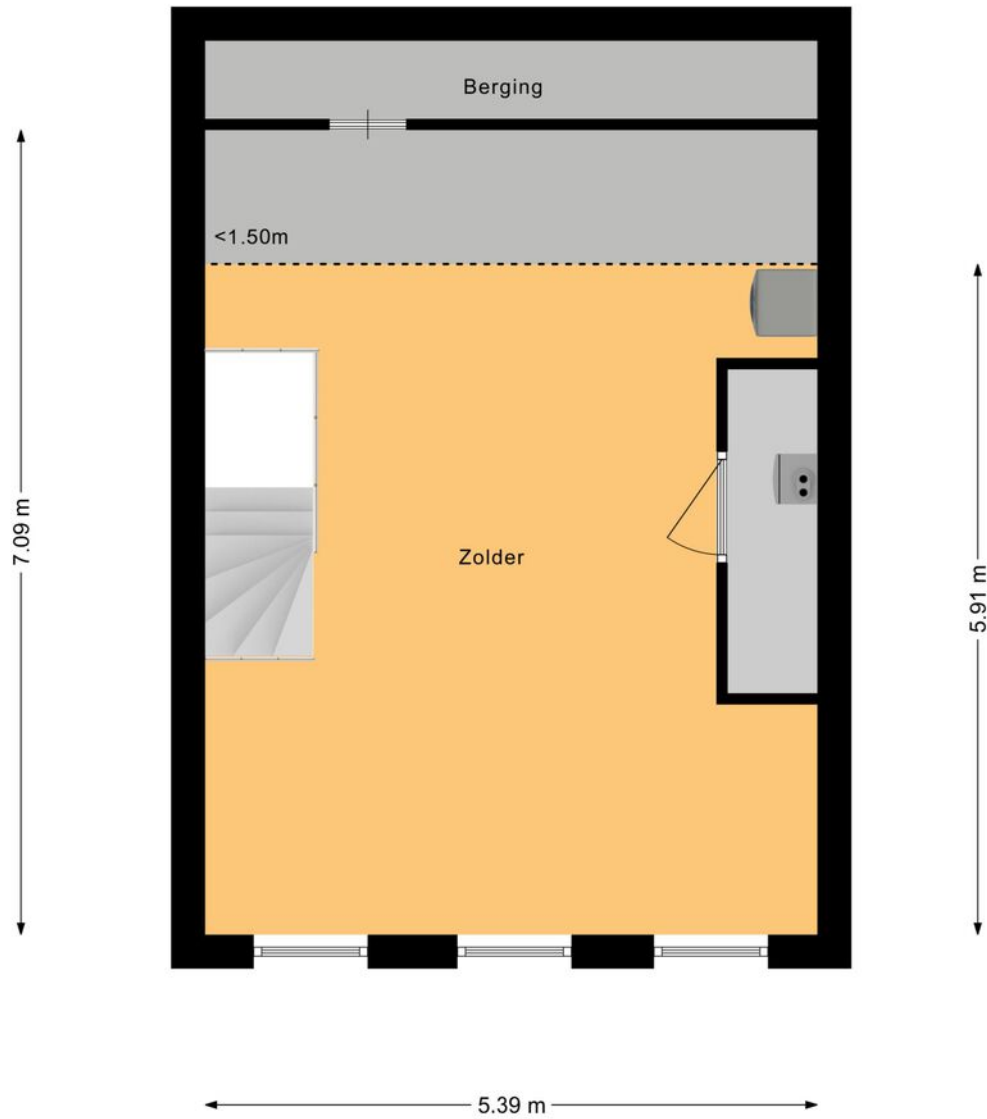
PLATTEGROND



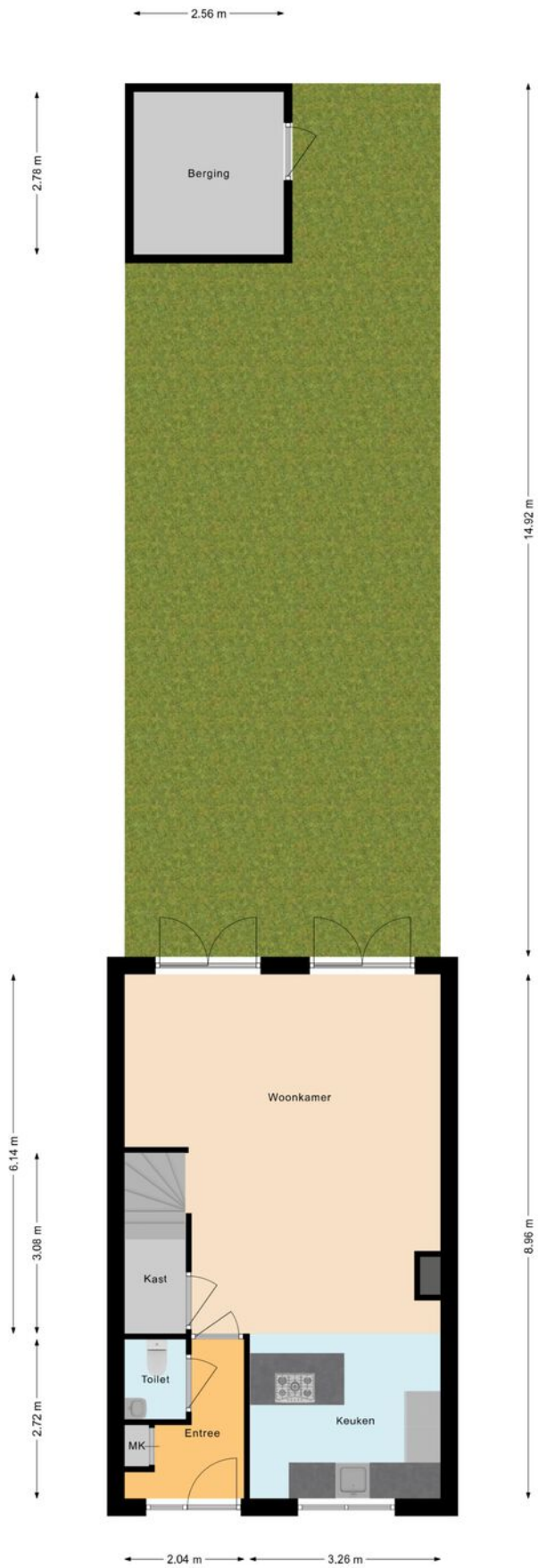
PLATTEGROND



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

