

HET BLAZOEN 44, Rosmalen

| Instapklare en energiezuinige woning



VRAAGPRIJS € 615.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2015



Tuin ligging
west



Woonoppervlakte
131 m²



Inhoud
464 m³



Perceeloppervlakte
128 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- Moderne tussenwoning
- Achtertuin op het westen
- Oplevering vanaf kwartaal 2
- Eigen achterom

Misschien wordt Het Blazoen 44
te Rosmalen uw nieuwe Waare
(T)huis

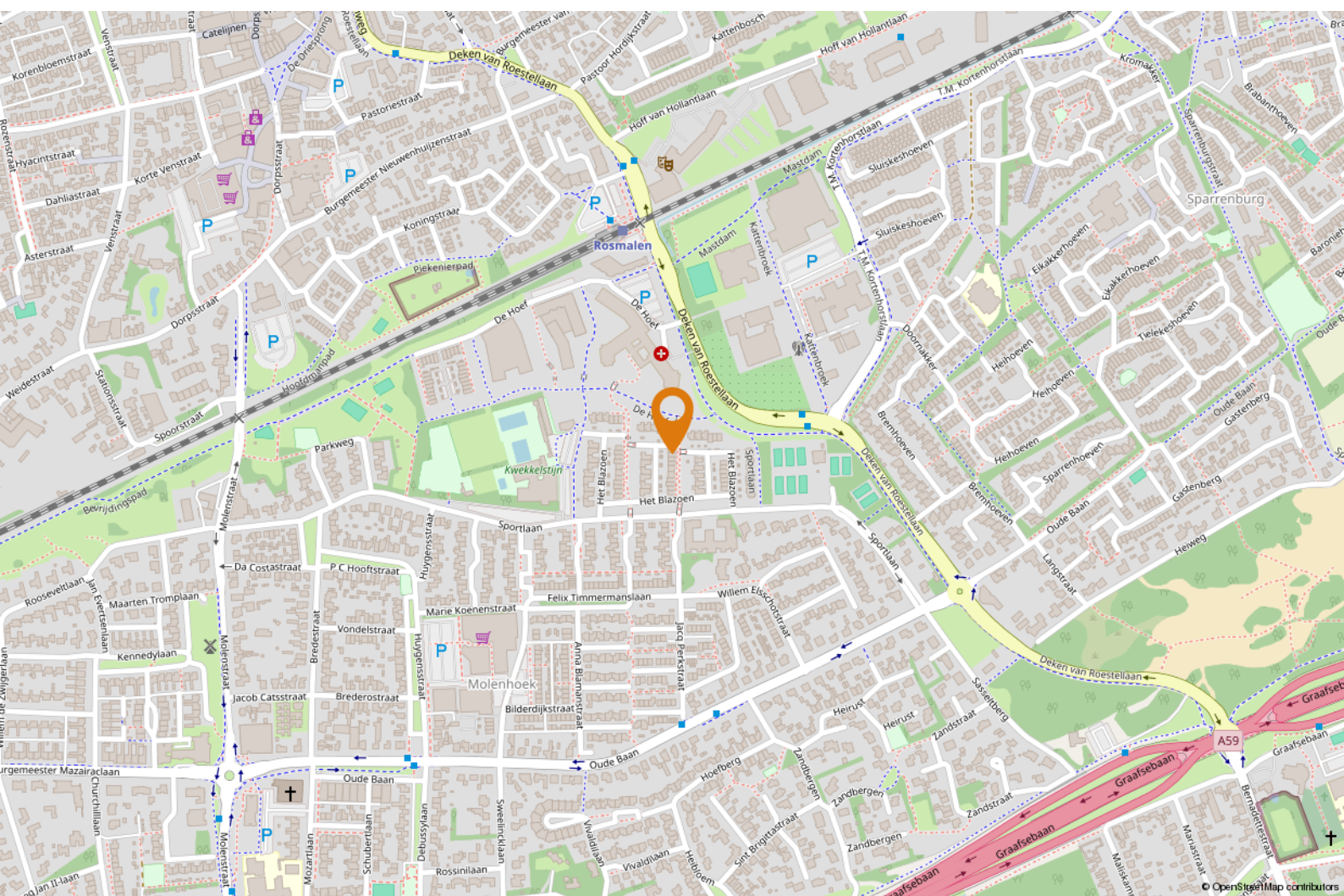




Locatie

Jouw Waare (t)huis staat in de zeer geliefde en kindvriendelijke woonwijk De Hoef in Molenhoek (Rosmalen-Zuid). De woningen in deze buurt hebben de luxe van nieuwbouw maar de charme van een groene, ruim opgezette omgeving. Wonen in De Hoef betekent wonen op korte afstand van 's-Hertogenbosch.

Rosmalen Het Blazoën 44





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Het Blazoen 44 in Rosmalen!

Op zoek naar een instapklare en energiezuinige woning in een groene en kindvriendelijke omgeving? Deze moderne tussenwoning (bouwjaar 2015) combineert een luxe afwerking met een praktische indeling. Met vier slaapkamers, een ruime woonkamer, een open keuken en een verzorgde achtertuin met berging en achterom biedt dit huis volop wooncomfort voor gezinnen en doorstromers.

Deze moderne tussenwoning ligt gunstig ten opzichte van zowel het centrum van Rosmalen als de populaire Molenhoekpassage, ideaal voor je dagelijkse boodschappen. Daarnaast vind je in de directe omgeving diverse scholen, sportverenigingen en cultureel centrum Perron-3 met een breed scala aan voorzieningen. Voor gezinnen is dit een heerlijke woonomgeving, met

speelvoorzieningen zoals speeltuin 't Kwekkeltje, zwembad Kwekelstijn, de zandverstuiving en het nabijgelegen bos. Ook recreatieve fiets- en wandelroutes zijn volop aanwezig, zodat je optimaal kunt genieten van de groene en veelzijdige omgeving.

Goed om te weten

- de woonkamer is licht en royaal, voorzien van vloerverwarming, een moderne tegelvloer en dubbele deuren naar de achtertuin;
- de hal beschikt over een garderobenis, meterkast en een moderne toiletruimte met fonteintje;
- vanuit het keukenraam kijk je uit over een parkachtige omgeving met veel natuurlijke begroeiingen en veel groen;



"Gelegen in groene en kindvriendelijke omgeving"



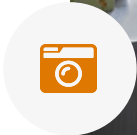
- de open keuken heeft een luxe opstelling met veel kastruimte en inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser;
- de eerste verdieping telt drie slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer en een moderne afwerking;
- de moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet;
- de tweede verdieping is verrassend ruim, met dakramen, bergruimte en de aansluiting voor wasapparatuur;
- er kunnen maar liefst 2 à 3 (slaap-)kamers en een extra bergzolder gerealiseerd worden op de tweede verdieping. Eventueel in combinatie met een dakkapel aan de voor- en/of achterzijde;

- dat de achtertuin een westelijke ligging kent met zon in de middag en avond. De elektrisch bedienbare luifel biedt daarbij een uitkomst om ook schaduw te creëren;
- de woning beschikt over energielabel A, HR++ beglazing en een goed onderhouden cv-ketel;
- dat parkeren in ruime mate is voorzien. Middels een achterom kom je uit nabij de parkeerplaatsen;
- beschutte ligging in een groene woonomgeving;
- deze woning is met recht instapklaar te noemen en luxe afgewerkt zodat je nauwelijks wat hoeft te doen om hier in te trekken;
- de oplevering is mogelijk vanaf het tweede kwartaal van 2026.

Benieuwd of dit jouw Waare (T)huis wordt? We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!















PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

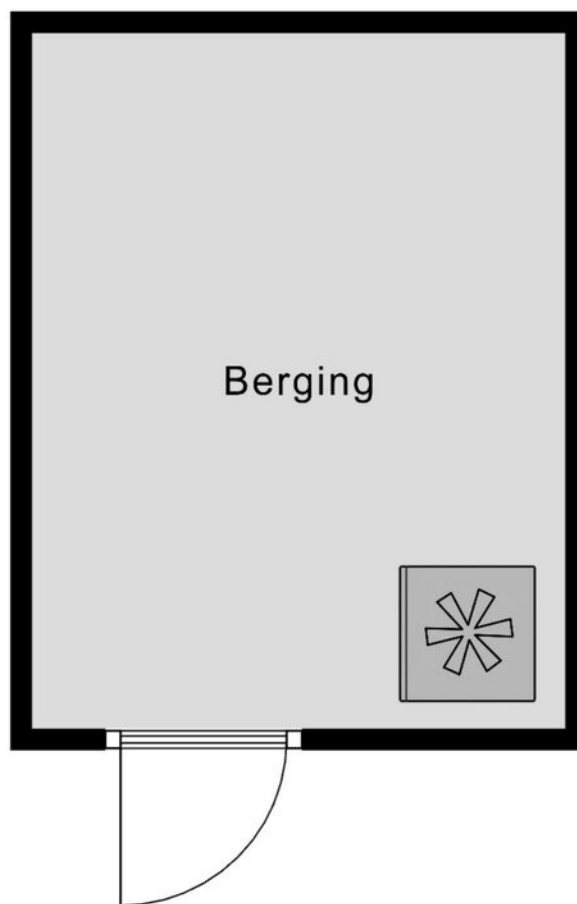


10/10/2019



PLATTEGROND

2.44 m



3.18 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- | | | | |
|--|--|--|---|
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | | X |

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- | | | | |
|-----------------------|--|--|---|
| - Legplanken trapkast | | | X |
|-----------------------|--|--|---|

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | | | |
|-----------------|---|--|---|
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - overgordijnen | | | X |
| - jaloezieën | X | | |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | | |
|-------------|---|--|--|
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |

Overig, te weten

- | | | | |
|----------------------------|---|--|--|
| - schilderij ophangstelsel | X | | |
|----------------------------|---|--|--|

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | | | |
|----------------|---|--|--|
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Losse potten met beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Kunstgras

X



Page 10 of 10





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



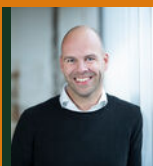
Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

NVM Makelaar



Ilse Rooijackers

Officemanager



Mitchell Zenhorst

NVM Makelaar



Renco Prins

Nieuwbouwspecialist



WAT IS MIJN HUIS WAARD?

Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@hetwaarehuis.nl of telefonisch via 073-5236465.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 1771 1113



www.hetwaarehuis.nl



[hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)



[hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

