

# KATTENBOSCH 82, Rosmalen

| Riante, moderne woning met 5 slaapkamers en zonnige tuin!



VRAAGPRIJS € 509.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1975



**Tuin ligging**  
zuidoost



**Woonoppervlakte**  
182 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
692 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
174 m<sup>2</sup>



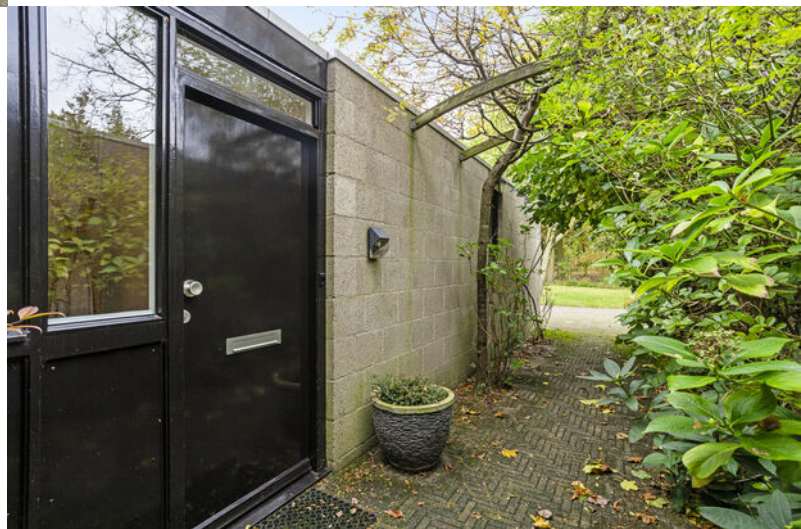
**Aantal slaapkamers**  
5



## Uw Waare (T)huis met o.a.:

- 9 zonnepanelen
- Royale en lichte woonkamer
- 5 slaapkamers (6 mogelijk)
- Zonnig dakterras en een zonnige achtertuin op het zuidoosten

Wordt Kattenbosch 82  
uw Waare (T)huis?



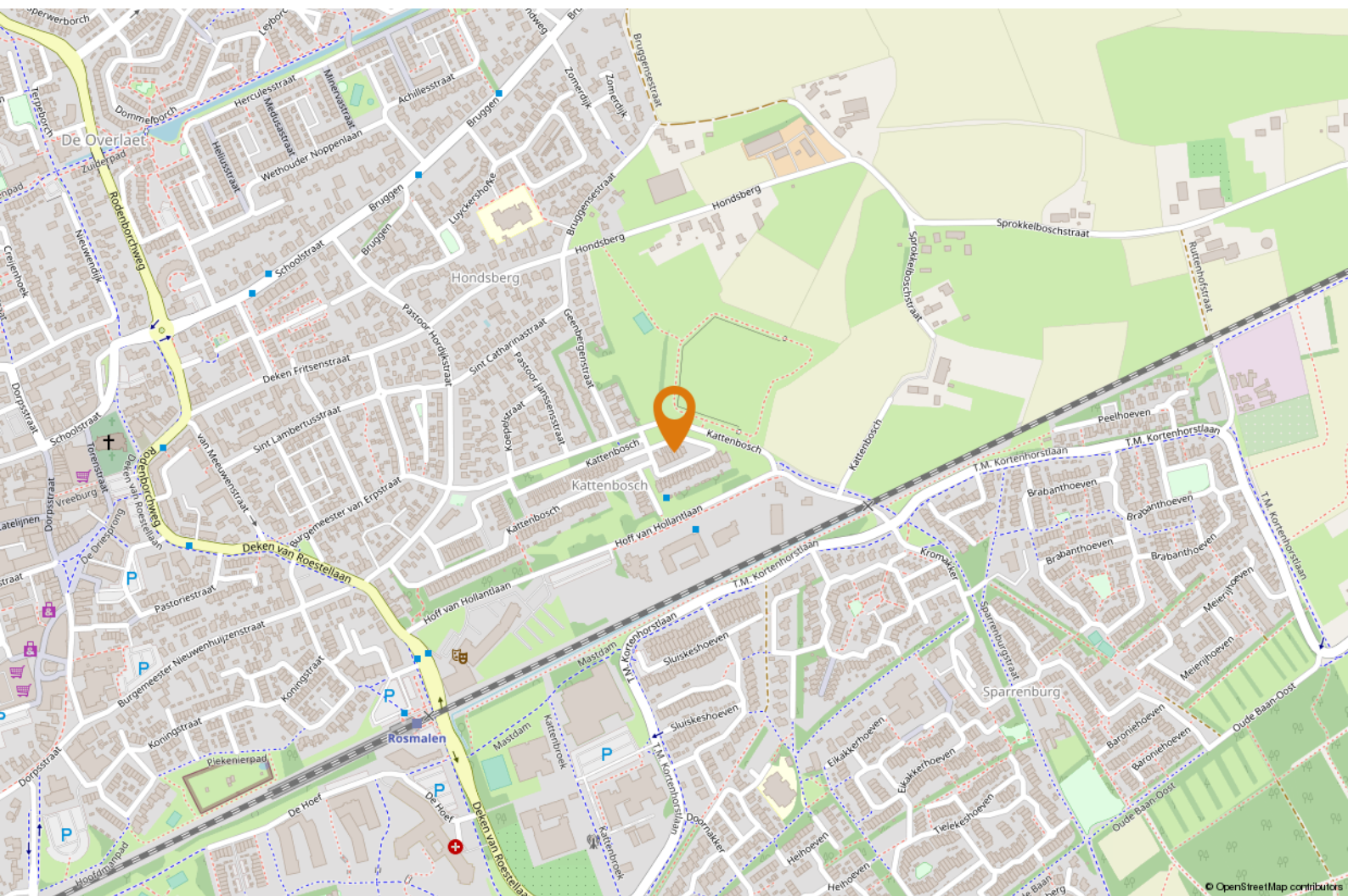




## Locatie

Deze woning is gelegen in een heerlijke, lommerrijke en autoluwe omgeving op korte afstand van het centrum van Rosmalen. Rosmalen is een dorp met een rijk verenigingsleven en veel eigen (maatschappelijke) voorzieningen. Je kunt hier heerlijk winkelen, gezellig een terrasje pikken en lekker eten.

# Rosmalen Kattenbosch 82







# OMSCHRIJVING

## Goed om te weten:

- het betreft een perceel van 174 m<sup>2</sup>;
- de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt maar liefst 182 m<sup>2</sup>;
- de entree -/hal toegang biedt toegang tot de toiletruimte met fonteintje, de meterkast, de berging én de garage;
- de fraaie woonkeuken is aan de voorzijde van de woning gelegen, heeft een praktische U-opstelling en is voorzien van veel opbergruimte en inbouwapparatuur, zoals: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en een close-in boiler;
- in de woonkeuken is ruimte voor een grote eettafel;
- de royale woonkamer beschikt door de grote raampartij over een prettige lichtinval, mede door de aanwezigheid van 2 solar tubes (daglichtbuizen), en is (onder architectuur) ingedeeld waardoor er een fraaie splitlevel ruimte is gerealiseerd met een werkplek met vide, een stijlvolle kastenwand en een hoogwaardige eikenhouten afwerking. De mooie parketvloer maakt het plaatje compleet;
- via openslaande deuren is de zonnige achtertuin bereikbaar;
- de begane grond is voorzien van een strak gestucte wand -/plafondafwerking;
- de eerste verdieping is ingedeeld met 3 ruime slaapkamers (4 mogelijk) en een moderne badkamer (2021) met inloofdouche, een tweede toilet en een fraai badkamermeubel met wastafel;
- alle slaapkamers zijn voorzien van een sfeervolle parketvloer en een nette wand -/plafondafwerking;
- middels een vaste trap is de overloop (met lichtkoepel) op de 2e verdieping bereikbaar;



“Wat een ruimte!”



- de tweede verdieping is voorzien van 2 royale slaapkamers, een berging met de CV opstelling (Nefit, 2011) en een wasruimte.
- de slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het heerlijke dakterras (zuidoosten);
- de zonnige achtertuin is op het zuidoosten gelegen en ingedeeld met een groot terras, fraaie beplanting en een achterom;
- in 2021 is er een airco geplaatst (masterbedroom);
- in 2017 is het platte dak vernieuwd én geïsoleerd;
- in 2017 is het garage dak vernieuwd en voorzien van sedum;
- er zijn 9 zonnepanelen aanwezig;
- de woning is grotendeels voorzien van HR+(+) glas;
- de woning beschikt over energielabel B;
- de aanvaarding kan vanaf medio april 2024 plaatsvinden.





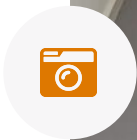
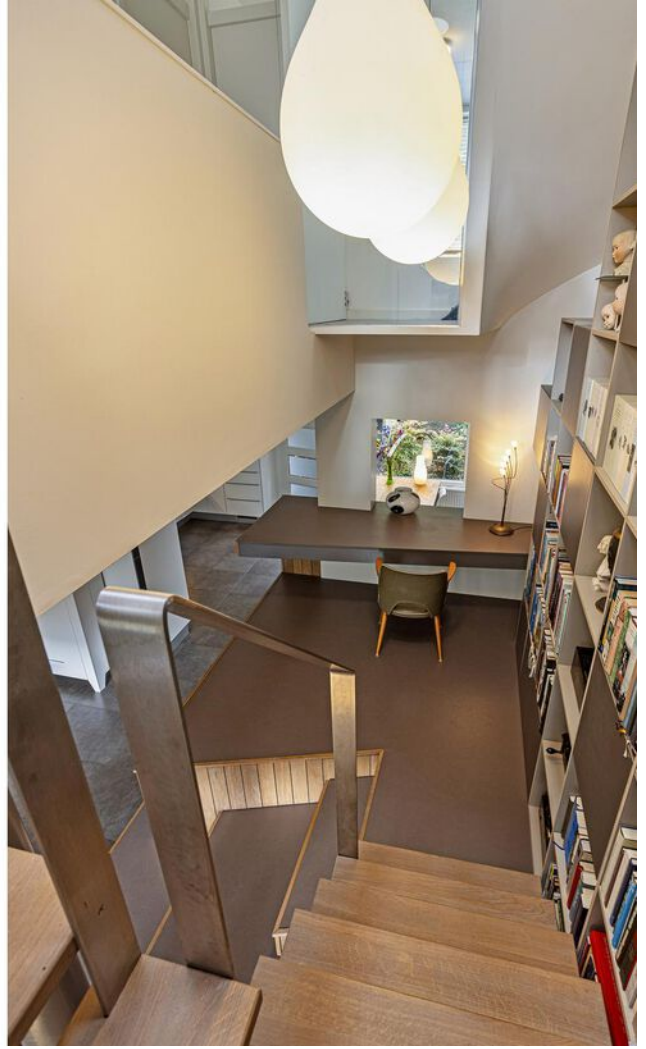




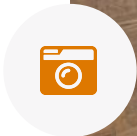








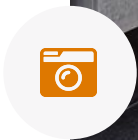
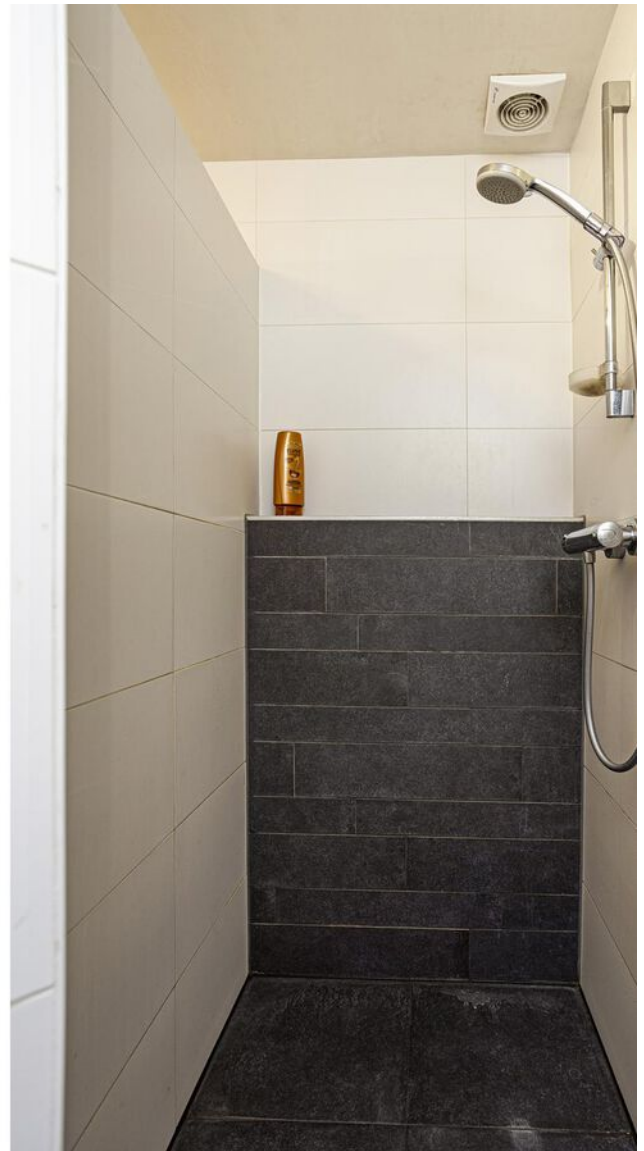








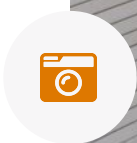




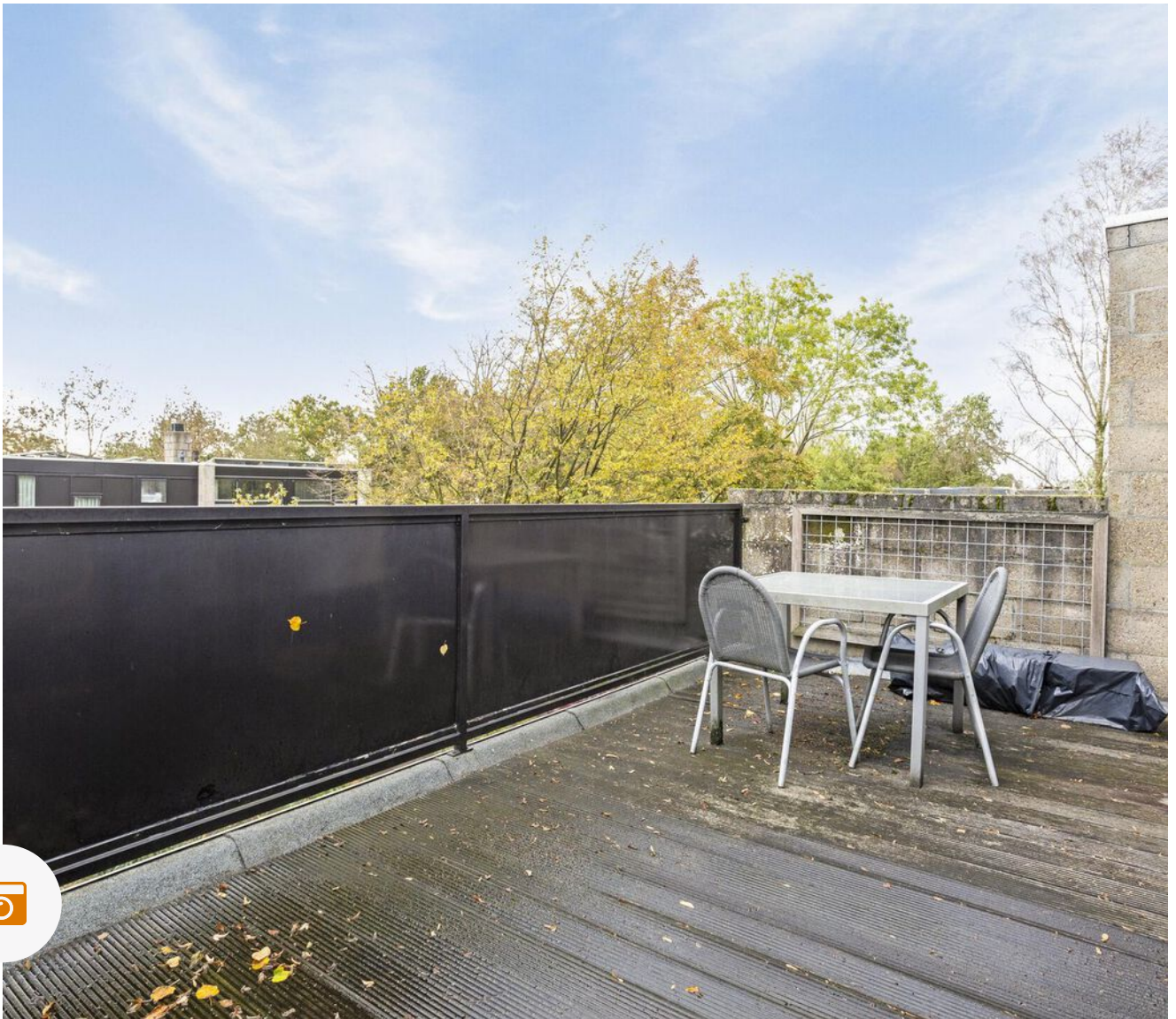














# PLATTEGROND



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](http://www.zibber.nl)





# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# KADASTRALE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Boekenkasten woonkamer, kastenwand ouderslaapkamer, kastenwand kinderkamer, kastenwand bijkeuken	X		
- Alle stellingkasten door het gehele huis		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		





# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vaatwasser X

- koffiezetapparaat X

Keukenaccessoires, te weten

- Close-in boiler X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel X

wastafelmeubel X





# LIJST VAN ZAKEN

---

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		





# AANTEKENINGEN



A series of 20 horizontal light gray lines for writing, spaced evenly down the page.

Kattenbosch 82

Rosmalen





# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebeoordeling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**  
Makelaar & Taxateur Wonen



**Nicole van Grunsven**  
Commercieel medewerkster Frontoffice



**Martijn Vosmar**  
Makelaar & Taxateur Wonen



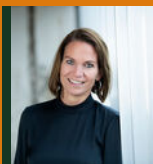
**Floris Heeringa**  
Commercieel medewerkster



**Jasper van den Broek**  
Makelaar & Taxateur Wonen



**Aya Hustings**  
Nieuwbouwconsulente



**Marieke van den Akker**  
Kandidaat-Makelaar



**Mitchell Zenhorst**  
Vastgoedadviseur





# 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](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 1771 1113



[www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)



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



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

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

