

ANNA BLAMANSTRAAT 26, Rosmalen

| Ruime woning in zeer geliefde woonwijk



VRAAGPRIJS € 689.000

KENMERKEN



Bouwjaar
1973



Tuin
Met overkapping



Woonoppervlakte
169 m²



Inhoud
587 m³



Perceeloppervlakte
241 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Moderne keuken
- Veel bergruimte
- Heerlijke achtertuin
- 12 zonnepanelen
- Energielabel B

Wordt Anna Blamanstraat 26 te
Rosmalen uw Waare (T)huis ?



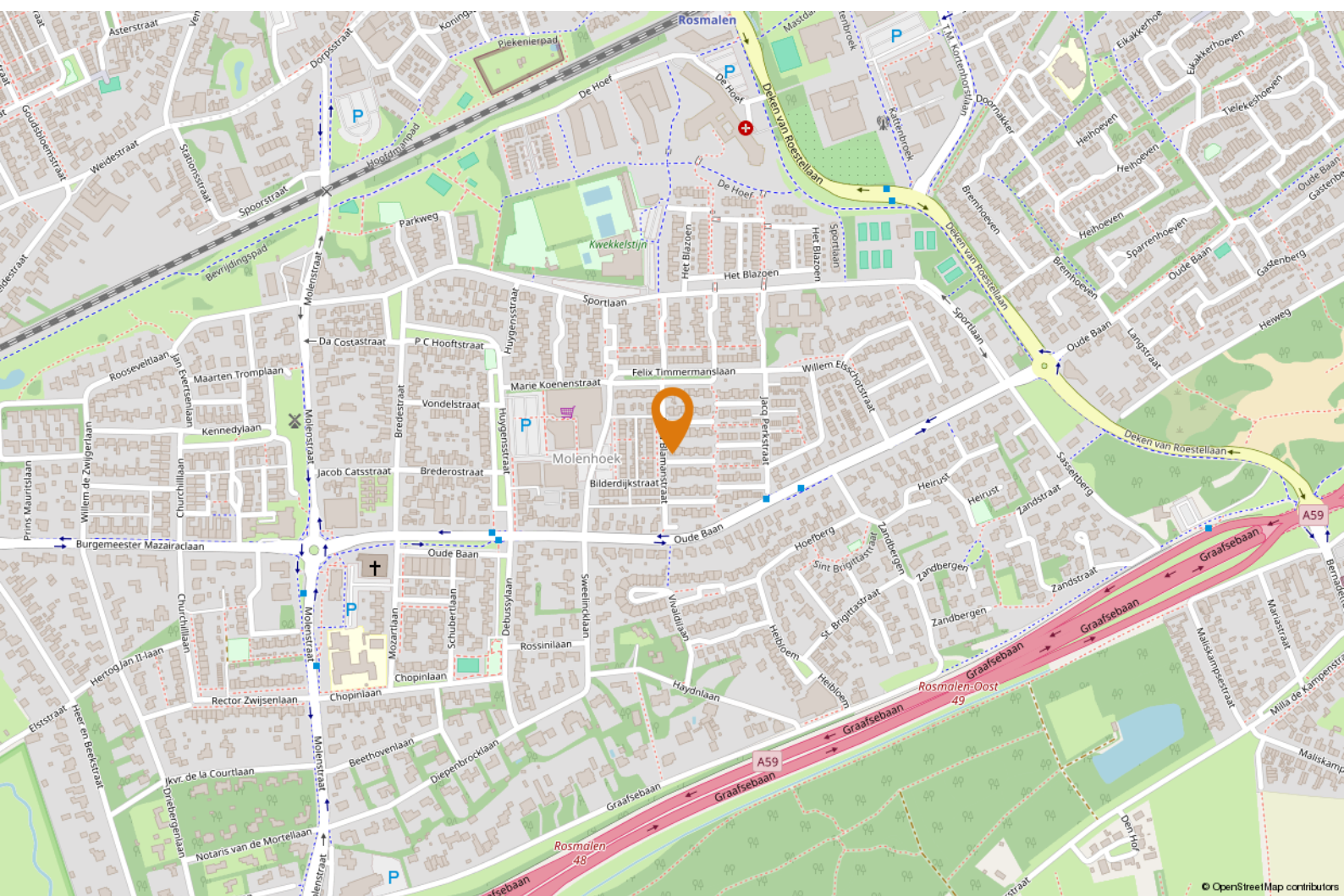


Locatie

Scholen, NS-station, sportverenigingen en het centrum van Rosmalen zijn op loopafstand gelegen en het praktisch om de hoek gelegen winkelcentrum 'Molenhoek' is de ideale plaats voor de dagelijkse boodschappen. 's-Hertogenbosch is goed bereikbaar met de fiets, want het snelfietspad ligt vlakbij.

Rosmalen

Anna Blamanstraat 26





OMSCHRIJVING

Goed om te weten:

- de gebruiksoppervlakte wonen maar liefst 169 m² bedraagt;
- men wordt verwelkomd in een ruime hal die toegang biedt tot de meterkast (waarin een Aquastar 1400 SHE Plus waterontharder staat opgesteld), de moderne toiletruimte (met douchecloset en fonteintje), trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer;
- door de grote raampartijen aan de voor en achterzijde van de woning er een prettig lichtinval ontstaat;
- de woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer, Spachtelputz wandafwerking en een sfeervolle gashaard;
- het eetgedeelte aan de achterzijde is gelegen en men hier, middels openslaande deuren, de heerlijke achtertuin bereikt;
- de moderne keuken is ingericht in een hoekopstelling met een fraai werkblad, boven- en onderkasten, lades en (inbouw)apparatuur, te weten: een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, een koelkast en een Quooker. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot de bijkeuken en de tuin.
- in de praktische bijkeuken een wasruimte en voldoende bergruimte is gesitueerd. Via de bijkeuken is de berging (inpandig) te bereiken.
- de eerste verdieping is ingedeeld met 3 royale slaapkamers en de badkamer;
- alle slaapkamers zijn voorzien van nette laminaatvloer, inbouwkast en hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- de fraaie badkamer is ingericht met een inloofdouche met sunshower, brede wastafel met dubbele kraan en meubel, tweede toilet en een designradiator. Een groot raam zorgt voor lichtinval en natuurlijk ventilatie;



"Perfekte ligging"



- men middels een vaste trap de riante voorzolder bereikt waar zich de opstelling van de cv-ketel bevindt (Nefit CV ketel Intergas HRE 36/90 A CWS, 2019) en voldoende bergruimte aanwezig is;
- er op deze verdieping een vierde en tevens ruime slaapkamer aanwezig is, voorzien van een dakkapel, een wastafelmeubel, een tuimelraam en opbergruimte achter de knieschotten;
- de groenrijke en fraai aangelegde tuin op het noorden is gelegen. De tuin is ingericht met een groot terras, borders met beplanting, een vijver, een looppad, een fijn overkapping en achterom (via de bijkeuken en berging);
- de berging aan de voorzijde van de woning heeft een courante maatvoering waardoor er voldoende ruimte is voor het stallen van fietsen en tuingereedschap;
- het woonkamerraam over een zonnescreeen beschikt;
- er in de woning 3 airco's aanwezig zijn (2 op de begane

- grond en 1 in de ouderslaapkamer);
- de slaapkamer aan de voorzijde en de kleine kamer aan de achterzijde over rolluiken beschikken;
- de gevels van de woning en de garage (2021) zijn (na) geïsoleerd;
- er in 2020 maar liefst 12 zonnepanelen zijn geplaatst;
- het buitenschilderwerk in 2021 is uitgevoerd;
- de woning is voorzien van dubbele beglazing en de aanbouw van HR ++ beglazing;
- men makkelijk de auto kan parkeren op de eigen oprit;
- deze woonwijk zeer populair is doordat de ligging perfect is;
- de aanvaarding in overleg plaatsvindt.

Benieuwd? Plan een afspraak, want misschien wordt het wel uw Waare (T)huis.



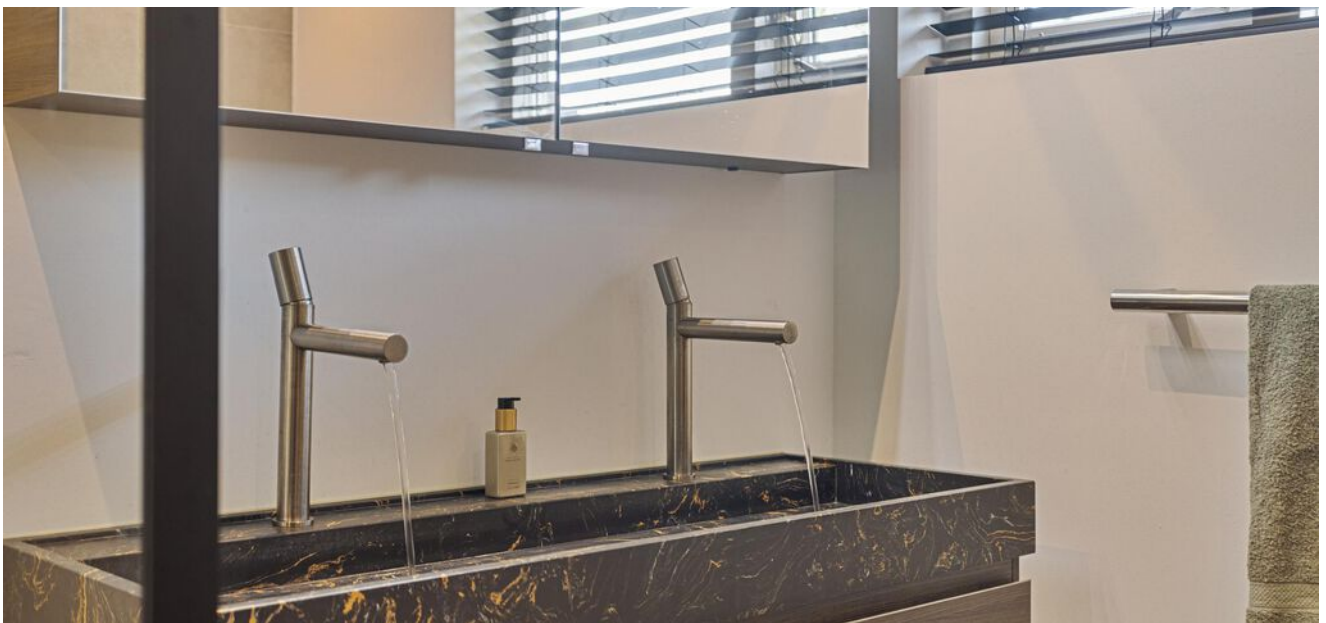
















PLATTEGROND



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



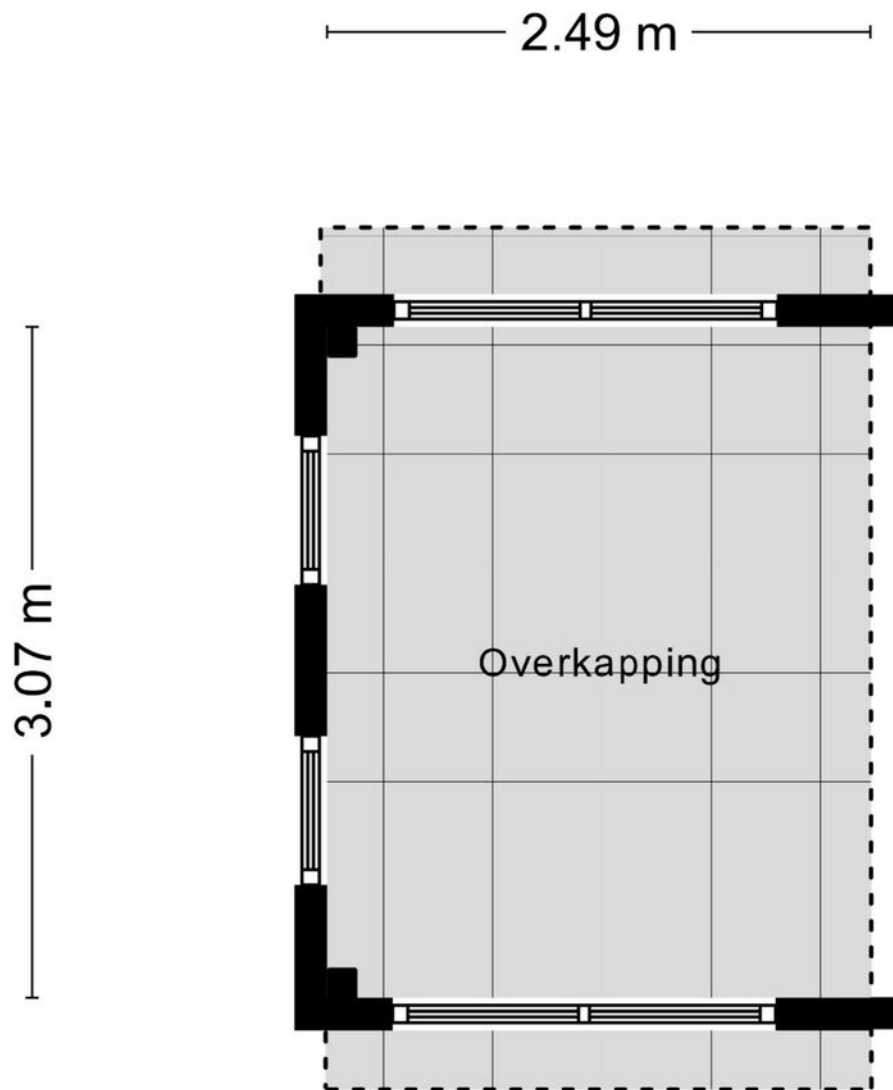
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



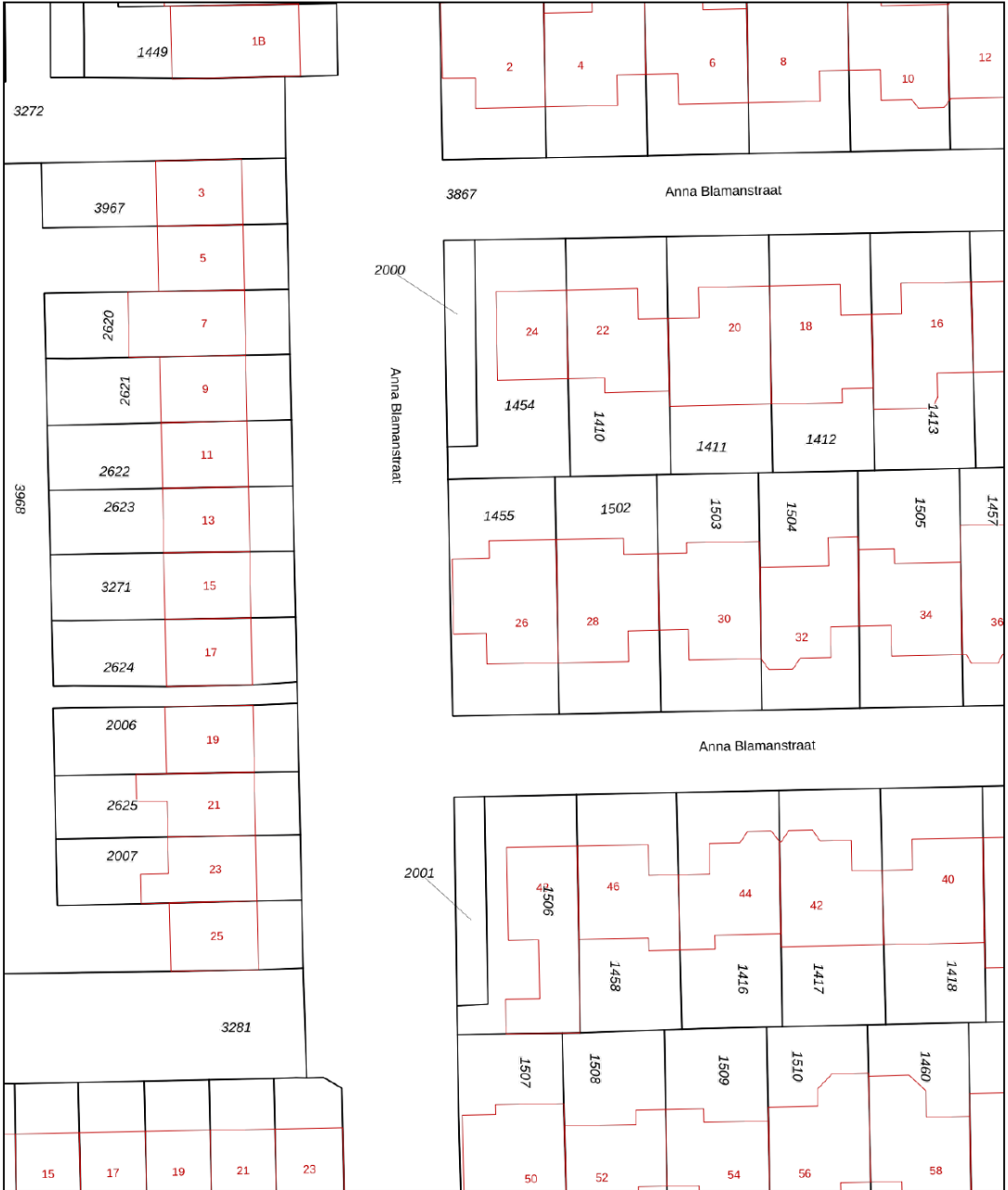
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen
Sectie G
Perceel 1455

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

(Gas)kachels X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen) X

- laminaat X

- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Sunshower	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Page 10 of 10





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebeoordeling

Gratis zoekservice



Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



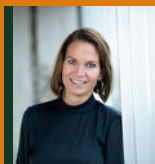
Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



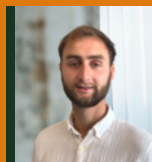
Marieke van den Akker

Kandidaat-Makelaar



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

Vastgoedadviseur



Ilse Rooijackers

Officemanager



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 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

