

# JULIANAstraat 16, Rosmalen

| Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning op een ruim perceel!



VRAAGPRIJS € 475.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1948



**Tuin ligging**  
west



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



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



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



**Aantal slaapkamers**  
3



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

- Eigen oprit
- Berging en kelder
- Dichte keuken en bijkeuken
- Zeer royale achtertuin op het westen

**Wordt Julianastraat 16  
uw Waare (T)huis?**



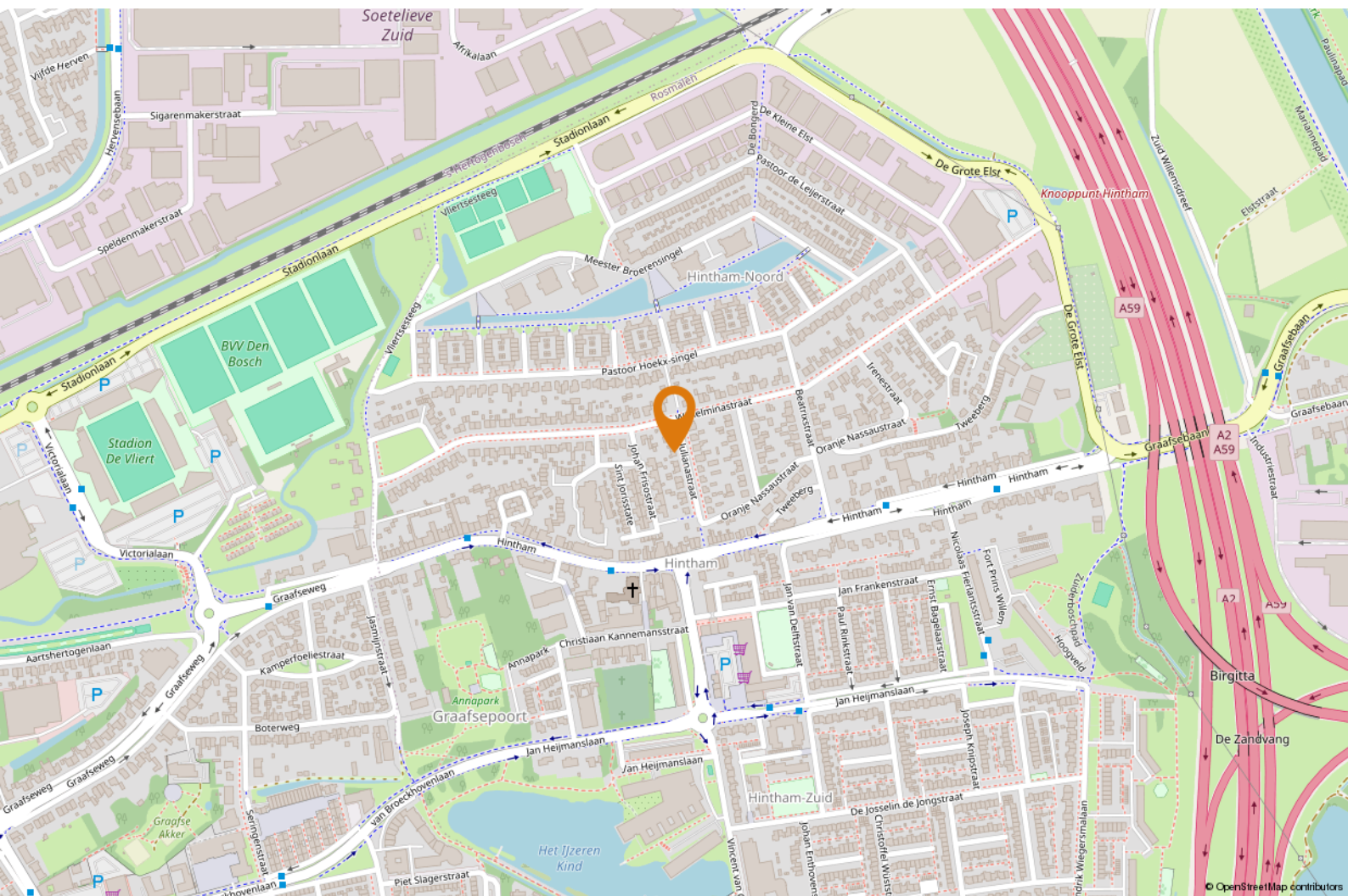


## Locatie

Deze 2-onder-1-kapwoning kent een ligging in de wijk Hintham-Noord aan een rustige kindervriendelijke en doodlopende straat. Hintham ligt tussen Rosmalen en 's-Hertogenbosch en kent hierdoor een uitstekende bereikbaarheid.

# Rosmalen

## Julianastraat 16





# OMSCHRIJVING

## Goed om te weten dat:

- het een ruim perceel betreft van 362 m<sup>2</sup>;
- de gebruiksoppervlakte wonen circa 96 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de entree -/hal toegang biedt tot de trapopgang en de woonkamer;
- de L-woonkamer voorzien is van een laminaatvloer (houtlook), hardhouten kozijnen met dubbel glas en gestucte wanden;
- dat door de vele ramen aan de voorzijde de daglichttoetreding aangenaam is;
- de dichte keuken over een eenvoudig keukenblok beschikt met opbergkasten en lades. Ook hier geniet men van prettig lichtinval.
- dat er zich grenzend aan de keuken een deur bevindt die toegang biedt tot de ruime kelder met ruimschoots opslagcapaciteit;
- in de berging zich de opstelling van de cv-ketel (Intergas, bouwjaar 2020) en de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden. Tevens is via de berging de separate toiletruimte en achtertuin bereikbaar;
- de overloop op de eerste verdieping toegang biedt tot 3 slaapkamers, de badkamer en een berging;
- de volledig betegelde badkamer over een wastafel en doucheruimte beschikt. Wat betreft het moderniseren biedt deze verdieping diverse mogelijkheden;
- de privacy biedende achtertuin op het westen gelegen is maar door de diepte van circa 23 meter men altijd wel een plek in de zon heeft;
- de tuin is ingericht met een verhard terras, een gazon, border, houten berging en achterom;
- deze woning volledig gemoderniseerd dient te worden;
- er een bouwkundige rapportage aanwezig is bij de makelaar. De direct noodzakelijke herstelkosten (zonder modernisering) geraamd worden op circa € 4.840,-;



“Wat een ruimte”



- voor deze woning een zelfbewoningsplicht geldt van 5 jaar;
- de woning in een populaire wijk gelegen is;
- de eigendomsoverdracht gepasseerd zal worden bij van 't Hooft & van Rosmalen notarissen te Boxtel.





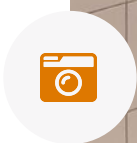




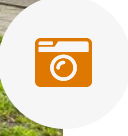












# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zbber www.zbber.nl



# PLATTEGROND



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





# PLATTEGROND



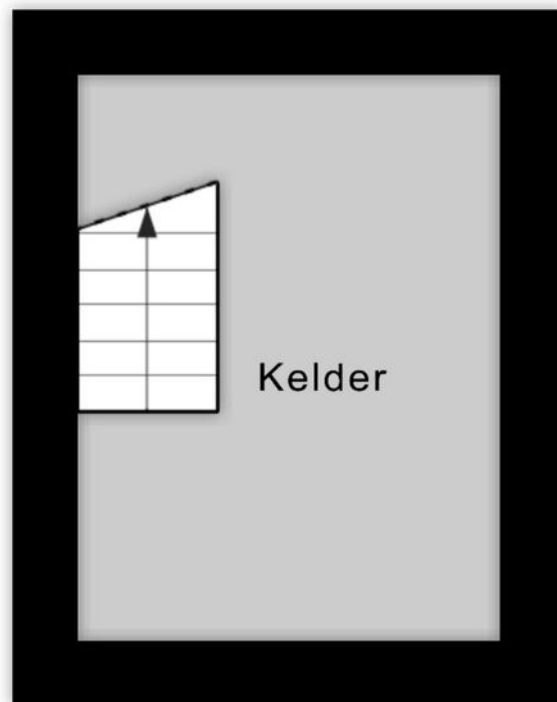
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND

1.93 m

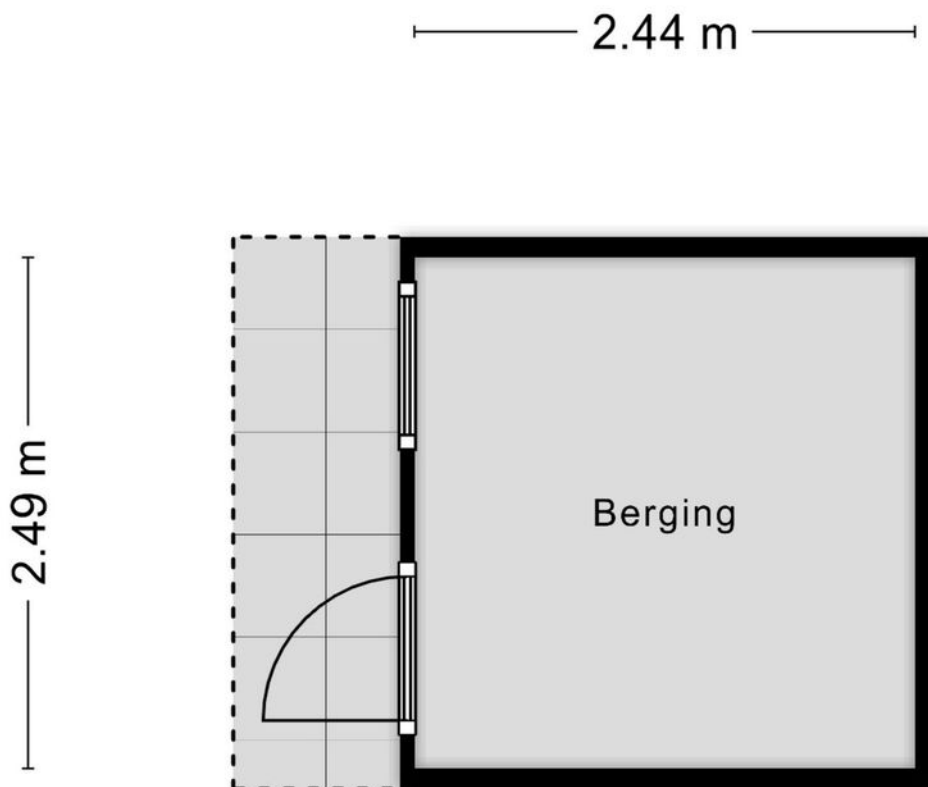
2.59 m



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



# AANTEKENINGEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Julianastraat 16  
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

