

# PRINSES MARGRIETSTRAAT 3, Rosmalen

| Compleet gemoderniseerd instapklare woning met zonnige tuin



VRAAGPRIJS € 450.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1984



**Tuin ligging**  
zuidwest



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



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



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



**Aantal slaapkamers**  
4



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

- 6 zonnepanelen
- Luxe uitgebouwde woonkeuken
- 4 slaapkamers
- Complete badkamer
- Zonnige tuin op het zuidwesten

**Wordt Prinses Margrietstraat 3  
uw Waare (T)huis?**



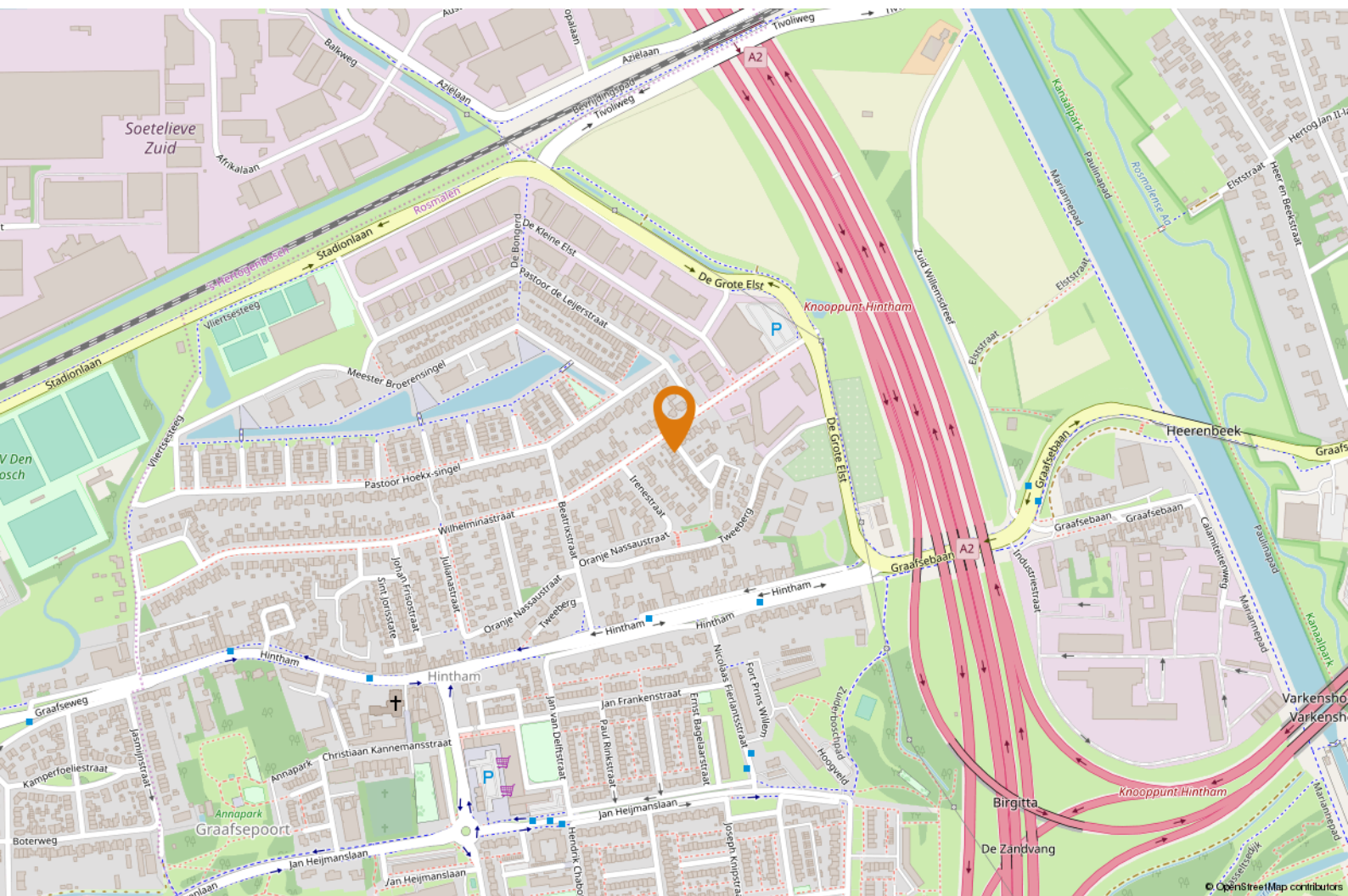


## Locatie

Deze woning ligt 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. Vele voorzieningen zijn in de nabije omgeving gelegen.

# Rosmalen

## Prinses Margrietstraat 3





# OMSCHRIJVING

## Goed om te weten dat:

- de voortuin recent compleet is vernieuwd met bestrating en Cortenstaal bloembakken;
- men via de voortuin wordt verwelkomd in een lichte hal die toegang biedt tot de meterkast, moderne toiletruimte (met fonteintje), trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer;
- de gehele begane grond is voorzien van een prachtige pvc vloer in visgraatmotief, vloerverwarming (m.u.v. het toilet en de meterkast), hoge plinten en een strakke wand- en plafondafwerking in combinatie met behangaccenten;
- de speelse woonkamer van veel lichtinval geniet door een groot raam aan de voorzijde, een schuifpui in de achtergevel welke grotendeels open geschoven kan worden en een grote lichtstraat in de keuken;
- er tevens een praktische provisiekast aanwezig is in de woonkamer;
- de keuken is uitgebouwd (2021) en is voorzien van een luxe keukeninrichting met een eiland, aangrenzend een tafel, opbergruimte en inbouwapparatuur, te weten: een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie, Quooker, wijnklimaatkast en een vaatwasser. Een ware eyecatcher!
- door de speelse inrichting van de keuken er altijd contact is met de gasten terwijl je staat te koken;
- de overloop op de verdieping toegang biedt tot drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een keurige laminaatvloer, strak gestucte wanden en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- de badkamer is ingericht met een inloopdouche, toilet, designradiator en een wastafel met meubel. De strakke wanden, prachtige betegeling en het grote Velux



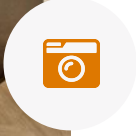
## “Wat een ruimte”

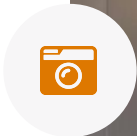


dakraam zorgen voor de finishing touch;

- middels een vaste trap, op de tweede verdieping, de vierde slaapkamer direct bereikbaar is. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, een strak balkenplafond en een Velux dakraam voor aangenaam lichtinval. Hier bevinden zich tevens de opstelling van de cv-ketel (Intergas, 2024) en de aansluitingen voor de wasapparatuur;
- de tuin is gelegen op het zuidwesten waardoor het heerlijk vertoeven is. De tuin is ingedeeld met een groot terras, zonwering, kunstgras, sierbestrating, borders, een berging en achterom;
- de berging is voorzien van elektra en voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen en tuingereedschap;
- de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken;

- er 6 zonnepanelen zijn geplaatst in 2020 die je energierekening aanzienlijk verlagen en zelfs momenteel het gehele elektra verbruik van dit gezin compenseert;
- de woning zich in een groenrijke en populaire wijk bevindt welke nabij vele voorzieningen is gelegen;
- de woning is nagenoeg volledig voorzien van isolerende beglazing en heeft een energielabel A;
- de aanvaarding in overleg plaatsvindt.



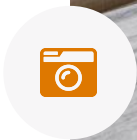


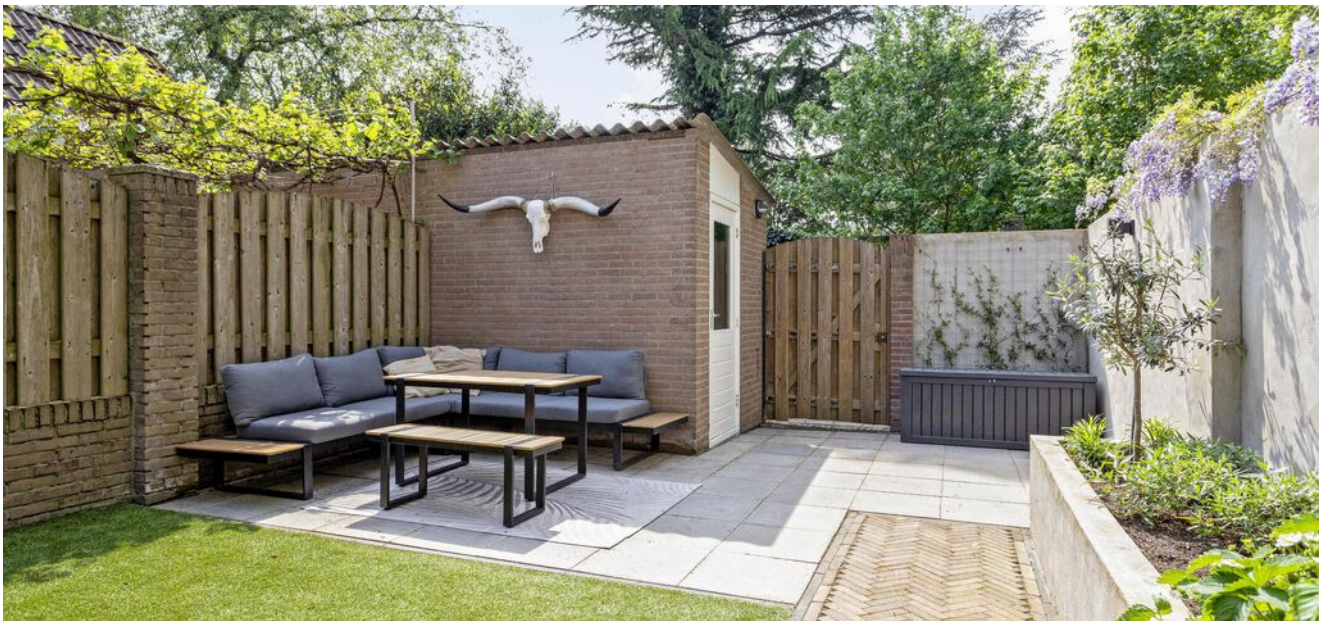














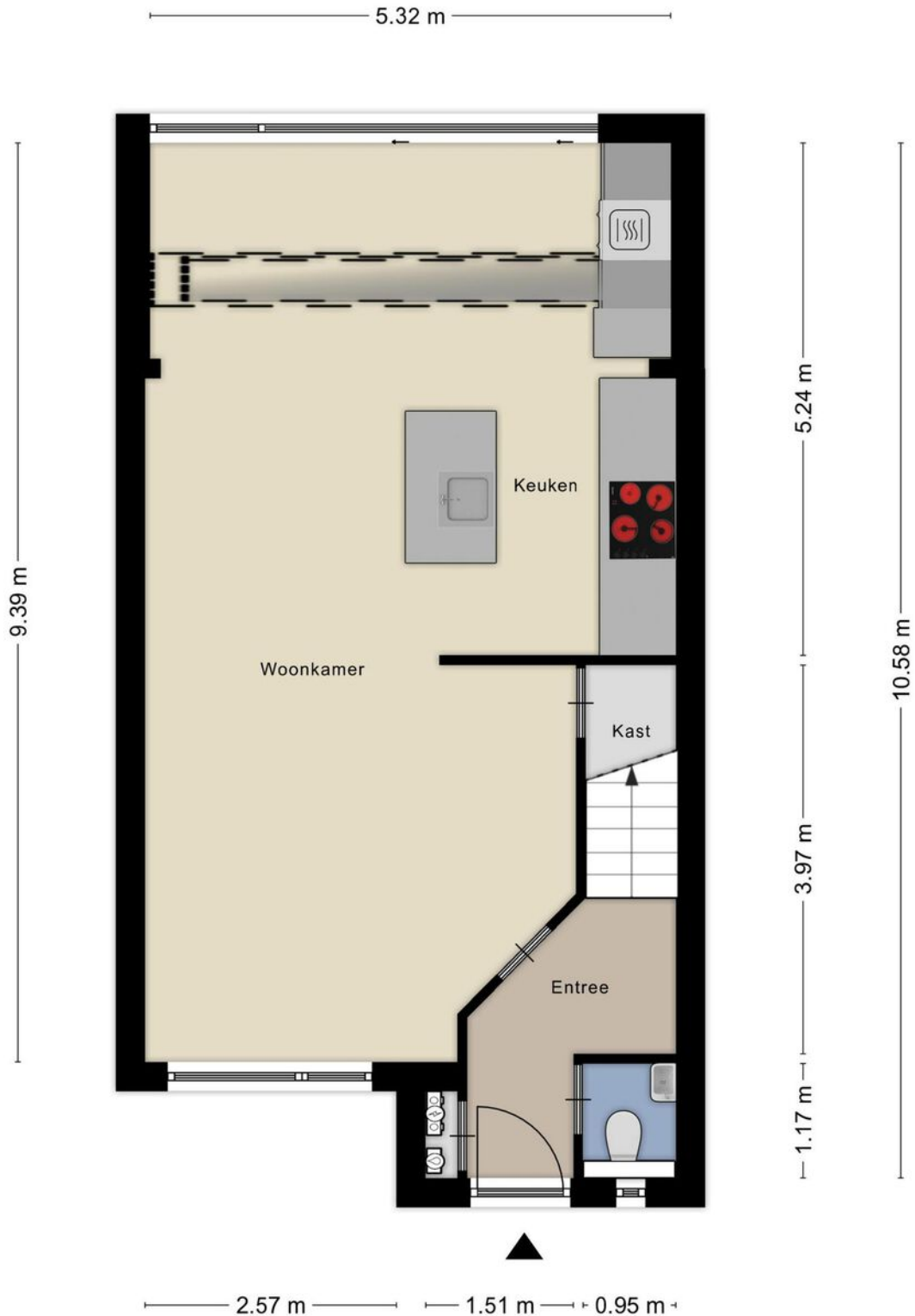
# PLATTEGROND



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

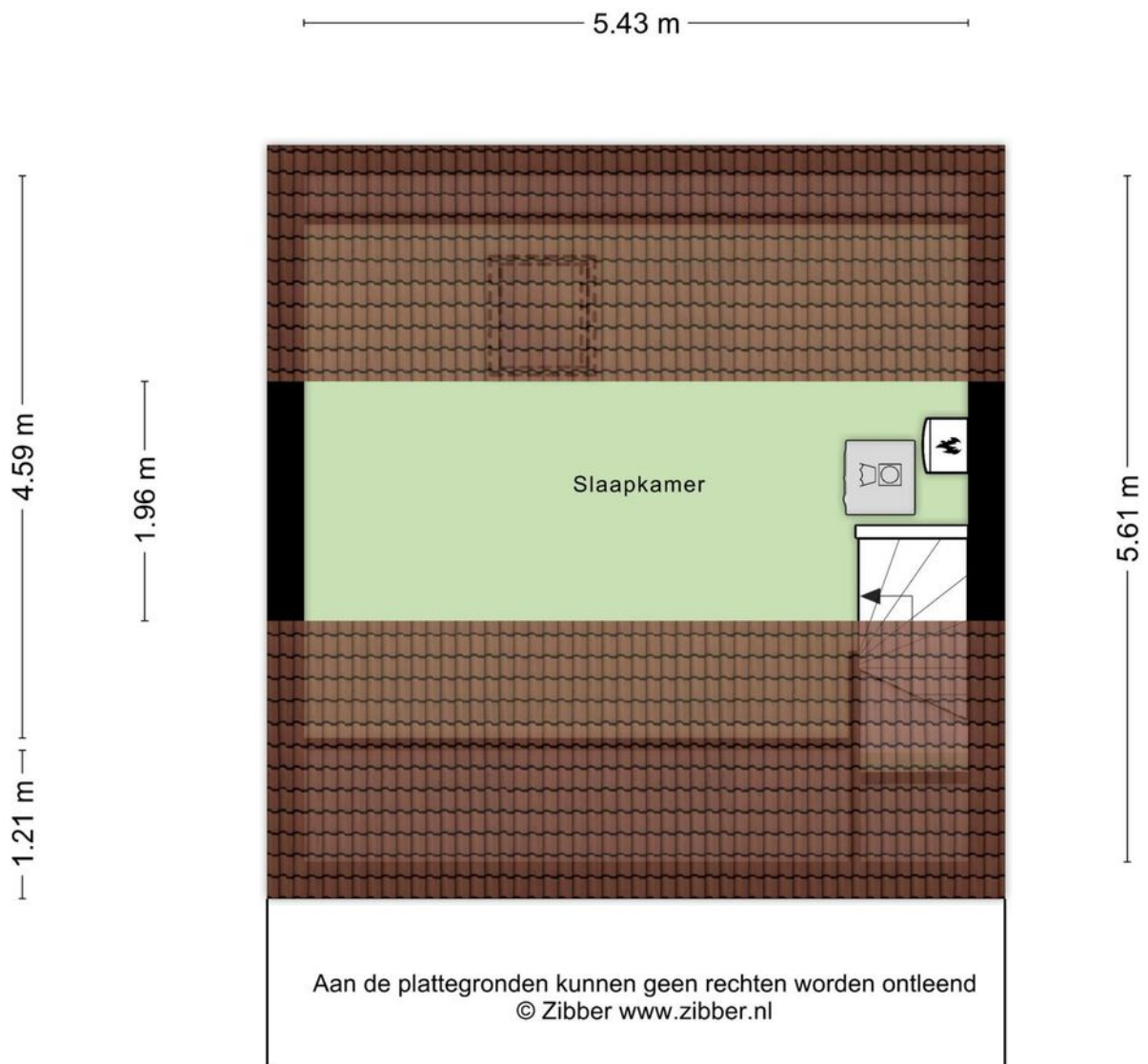


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

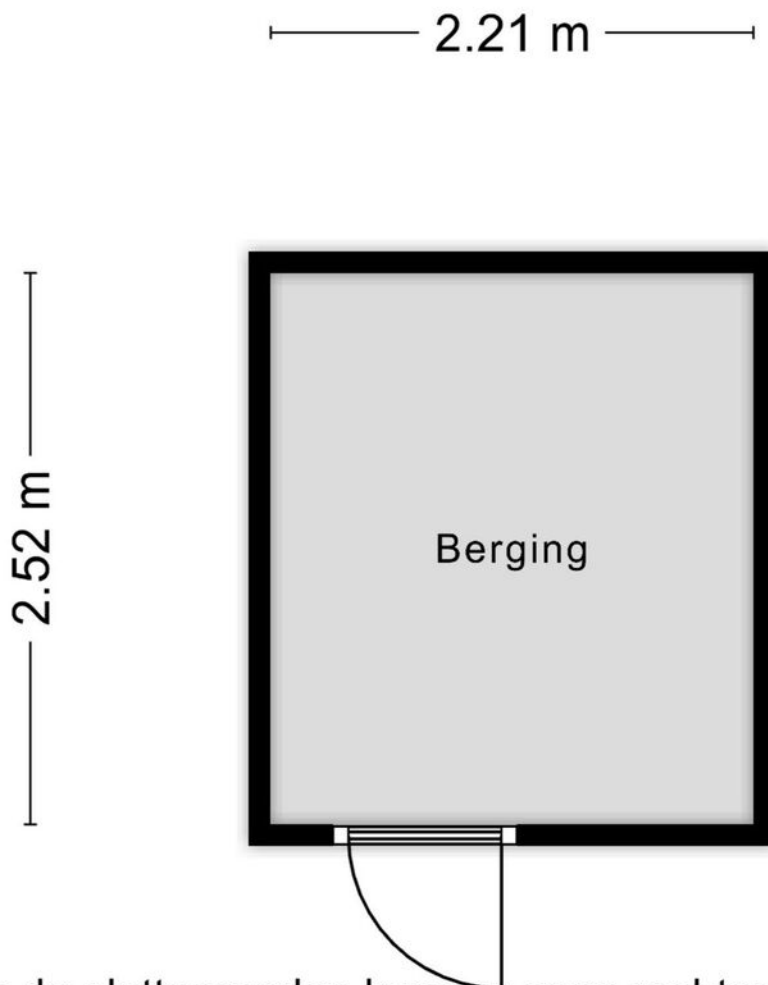




# PLATTEGROND



# 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*

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp boven eettafel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken keuken 4 stuks	X		
- Planken trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- Plissé topdown	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Kasten onder knieschotten zolder	X		
- Traphekjes			X
Hangstoel aanbouw bg (incl bevestiginG)		X	



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- Eettafel vast aan keuken

X

- Sonos box

X

- Handdoekknopje

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

- Handdoekknopje

X

Badkamer met de volgende toebehoren



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Handdoekknopje	X		
- Handdoekstang	X		

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	

## Tuin - Verlichting/installaties



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

Buitenverlichting

X

## Tuin - Bebouwing

Planken in berging

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Cortenstaal bakken voortuin

X









# 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



