

PASTOOR DE LEIJERSTRAAT 38

| Verzorgde tussenwoning



VRAAGPRIJS € 485.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1997



Tuin ligging
zuidwest



Woonoppervlakte
116 m²



Inhoud
412 m³



Perceeloppervlakte
157 m²



Aantal slaapkamers
3



Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- Gewenste oplevering eind 2025
- Voorzien van 11 zonnepanelen
- Verrassende zonnige achtertuin
- Eigen oprit

Misschien wordt Pastoor de
Leijerstraat 38 te Rosmalen wel uw
nieuwe Waare (T)huis



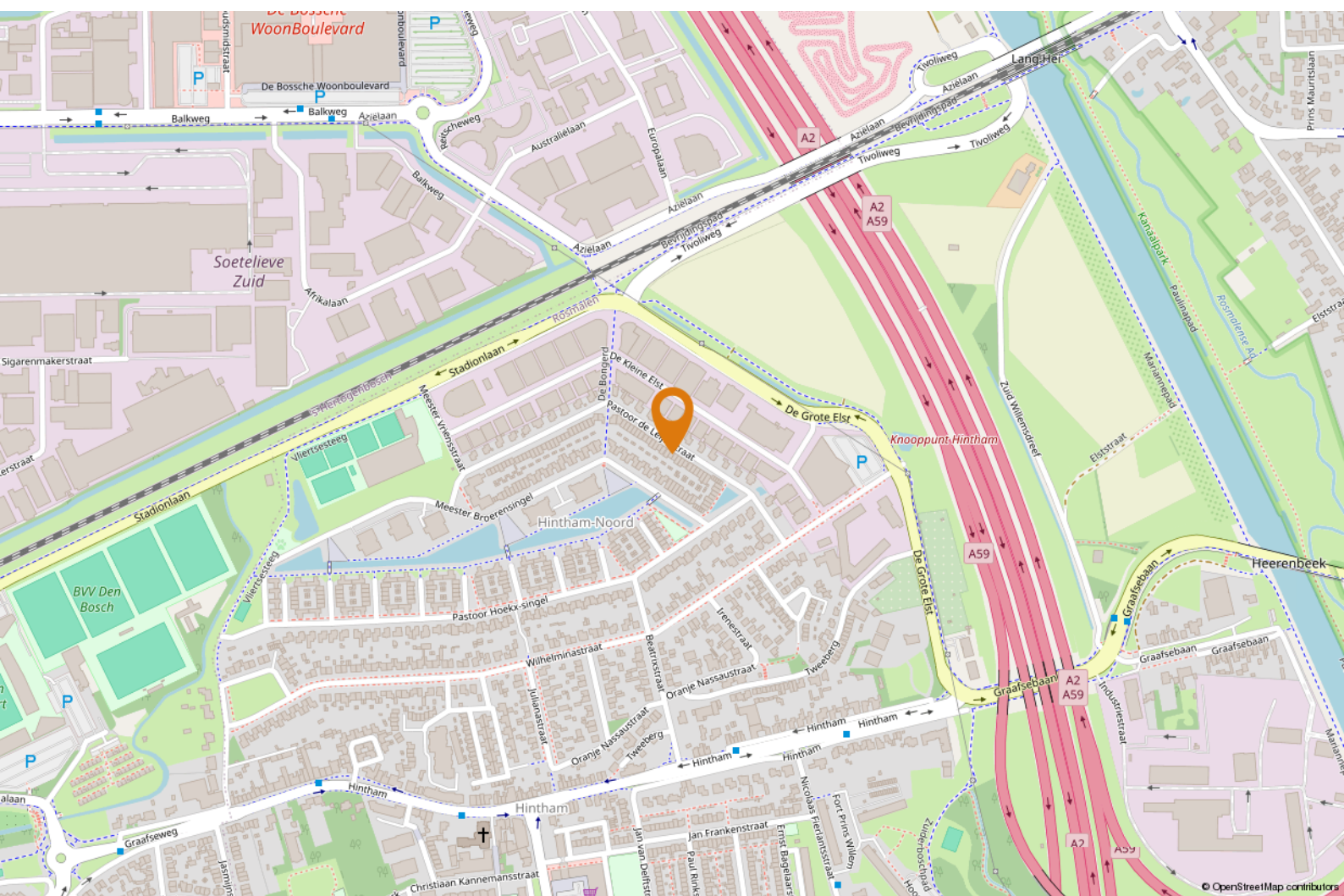


Locatie

Op een perfecte plek tussen stad en groen.

Pastoor de Leijerstraat is een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, gelegen in de gewilde wijk Hintham Noord. Hier woon je in een kindvriendelijke omgeving met volop voorzieningen: basisscholen, kinderopvang en speeltuintjes liggen op loopafstand.

Rosmalen Pastoor de Leijerstraat 38





OMSCHRIJVING

**Jouw Waare (t)Huis aan Pastoor de Leijerstraat 38
in Rosmalen!**

Goed om te weten:

- de onderhoudsvriendelijke voortuin beschikt over een eigen oprit met plaats voor één auto én toegang tot de woning, met altijd parkeerplek voor de deur;
- de hal is licht en overzichtelijk, en biedt toegang tot het toilet met fonteintje, de meterkast, trapopgang en de woonkamer;
- de tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij en openslaande deur naar de tuin, en is voorzien van een mooie houten vloer en strak gestucte wanden;

- de open keuken aan de voorzijde is in 2017 vernieuwd en uitgerust met luxe inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koffiemachine, koelkast, vriezer en vaatwasser. Koken is hier een plezier;
- de eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers, afgewerkt met een nette laminaatvloer en gladde neutrale wanden. Ideaal voor slapen, werken of een hobbyruimte;
- de badkamer is compleet en keurig onderhouden, met een ligbad, douche en wastafel. Het tweede toilet is separaat en vanaf de overloop te bereiken;



"Ideale thuisbasis"



- de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een royale zolderkamer met dakraam, aansluitingen voor wasapparatuur en volop bergruimte. Middels een eventuele dakkapel of dakramen is deze ruimte perfect voor één of meerdere extra slaapkamers, werkplek(ken) of studio;
- de zonnige achtertuin is verrassend diep en groen, met een fijn terras, een pergola met gezellige zithoek, een stenen berging en een achterom. Een heerlijke plek om te ontspannen of om kinderen te laten spelen;
- de woning is goed geïsoleerd en voorzien van 11 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een lagere energierekening en duurzaam wooncomfort;
- de houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing, wat zorgt voor extra comfort en geluidswering;

- de cv-installatie (Vaillant, 2017) is goed onderhouden en werkt uitstekend;
- oplevering is in overleg;
- conform NEN 2580 bedraagt het officiële woonoppervlak 91 m². De zolderverdieping (ca. 26 m²) valt onder 'overige inpandige ruimte' omdat het dakraam niet voldoet aan de eisen voor daglichttoetreding;

Benieuwd of dit jouw Waare (t)Huis wordt?

We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!

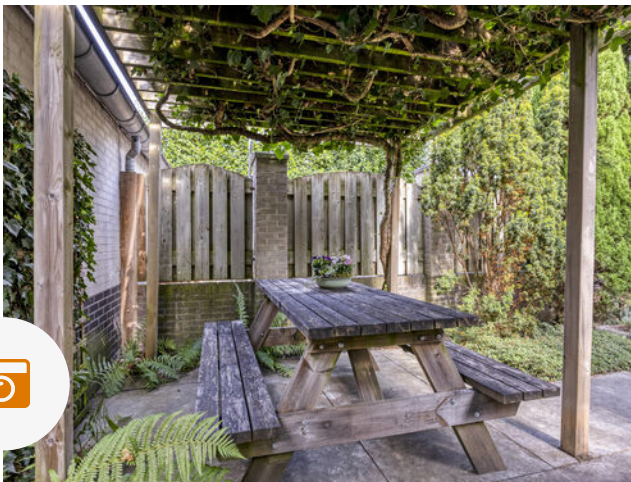














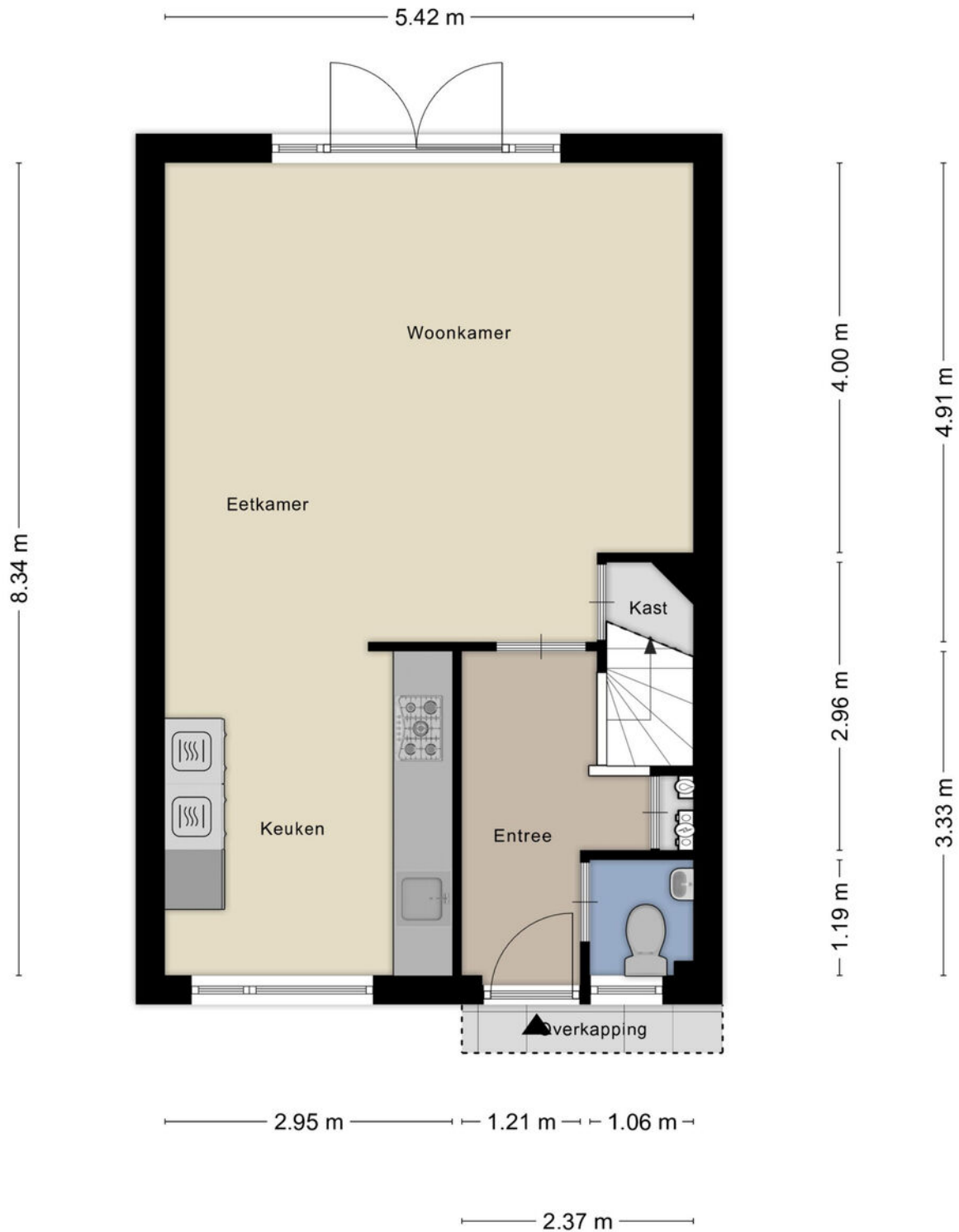
PLATTEGROND



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



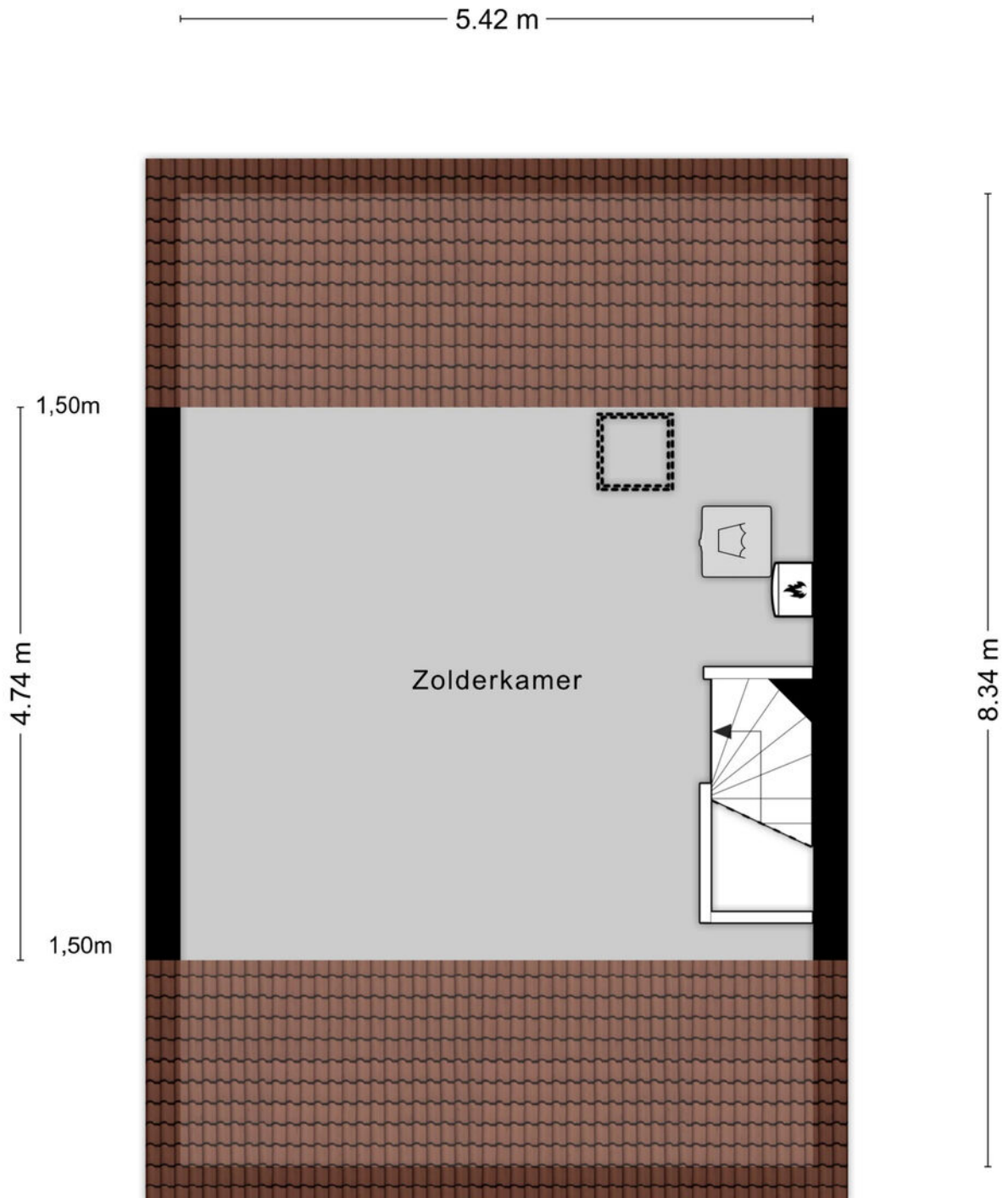
PLATTEGROND



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



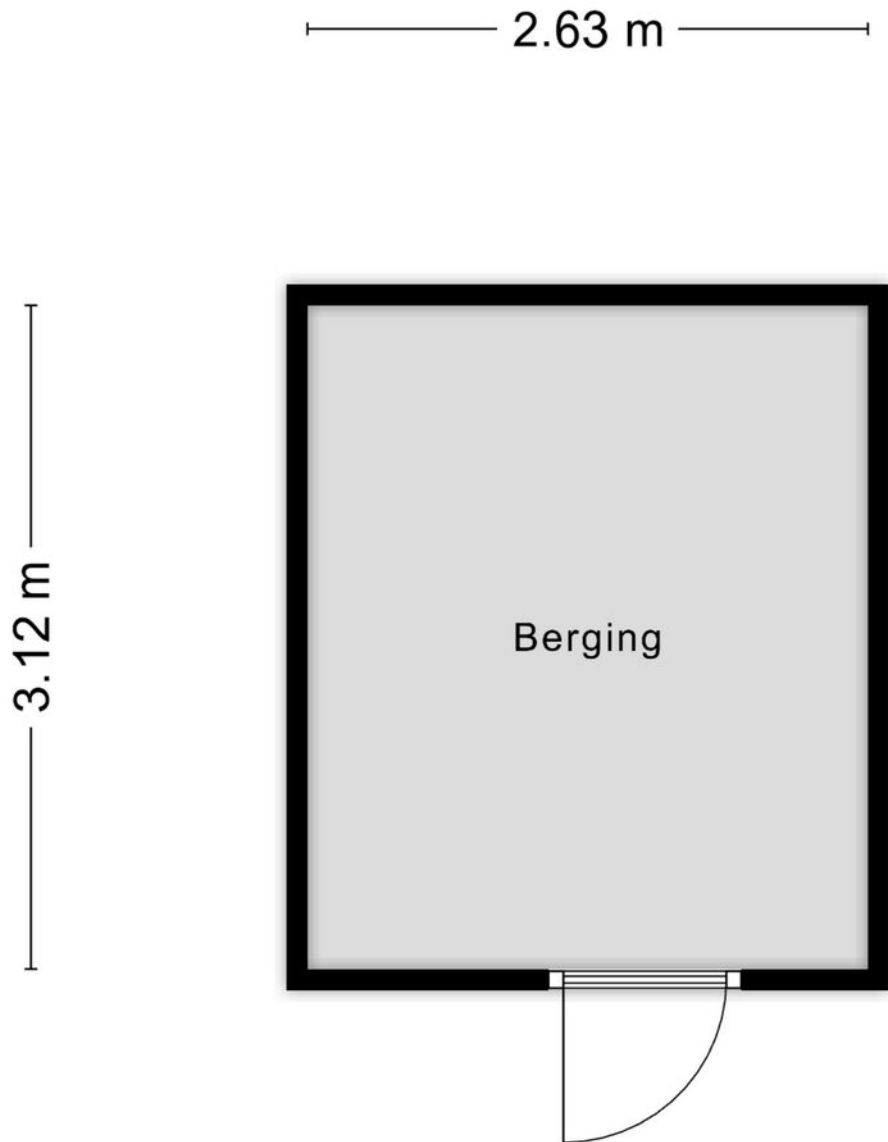
PLATTEGROND



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



Page 10 of 10



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X	
- lamellen		X
- jaloezieën		X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer	X	
- laminaat	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	
- vriezer	X	
- vaatwasser	X	
- Quooker	X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- planchet

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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

