

LODEIZENSTRAAT 9, Rosmalen

| Royale woning met ruime tuin



VRAAGPRIJS € 669.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1970



Tuin ligging
west



Woonoppervlakte
163 m²



Inhoud
646 m³



Perceeloppervlakte
270 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Energieklasse C
- Ruime achtertuin op het westen
- Parkeren kan op eigen terrein
- Inpandige garage
- 8 zonnepanelen aanwezig

Misschien wordt Lodeizenstraat 9
te Rosmalen wel uw nieuwe Waare
(T)huis

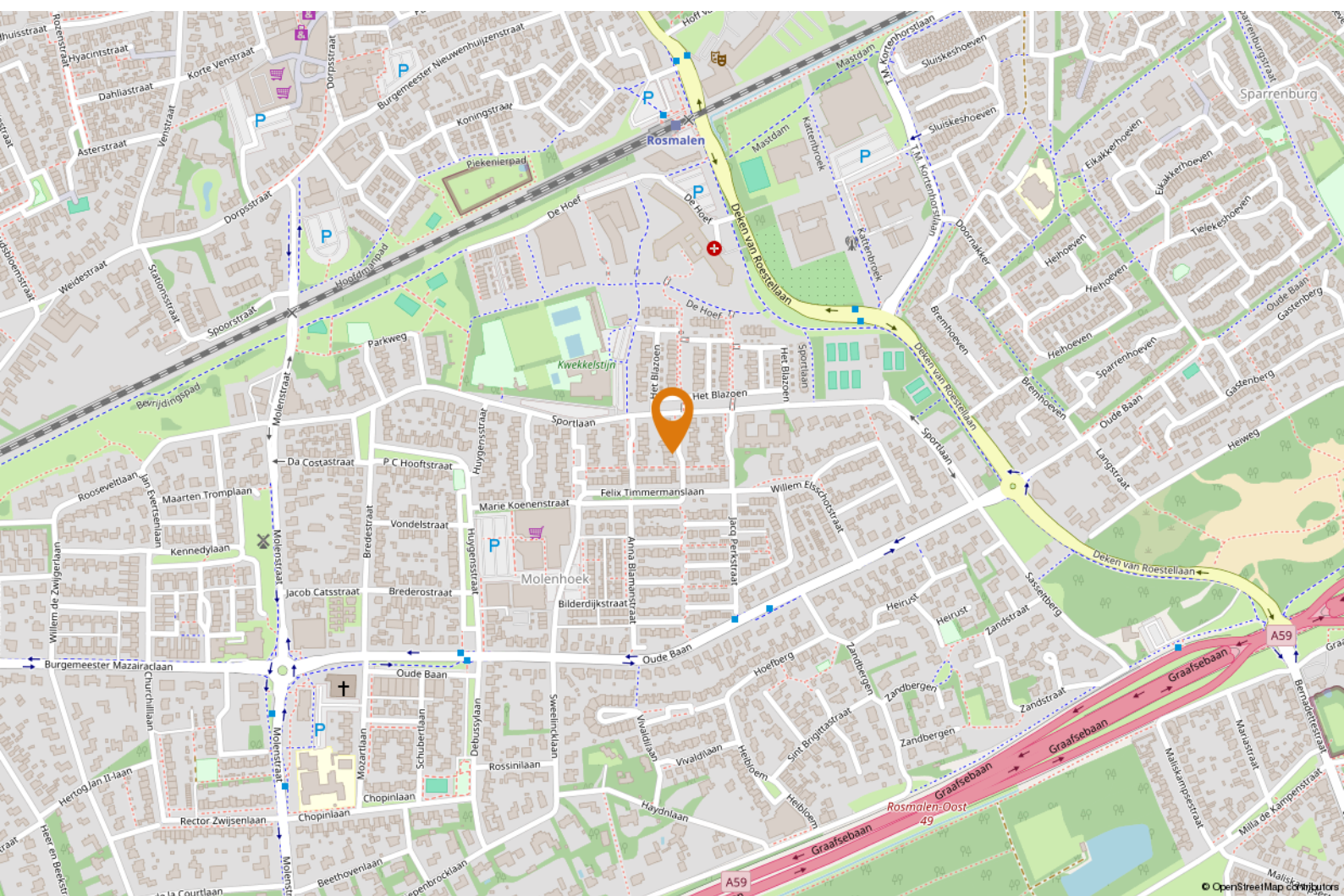




Locatie

Deze zeer ruime tweekapper ligt in de rustige en groene wijk Molenhoek in Rosmalen-Zuid. Deze wijk is geliefd bij gezinnen vanwege de kindvriendelijke opzet, het vele openbaar groen en de centrale ligging. Op loopafstand vind je diverse basisscholen, kinderopvang, speeltuinen, sportclubs, bibliotheek en het theater (Perron 3).

Rosmalen Lodeizenstraat 9





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Lodeizenstraat 9 in Rosmalen!

Een royale twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers (meer mogelijk), een (inpandig bereikbare) garage, zonnepanelen en een ruime tuin op het westen. Deze woning is een ideaal (t)huis voor gezinnen die royaal willen wonen in de geliefde wijk Molenhoek in Rosmalen-Zuid. Hier woon je rustig, ruim én dichtbij alles wat het leven makkelijk maakt. Of je nu kinderen hebt, thuiswerkt of gewoon ruimte zoekt: deze woning biedt volop mogelijkheden en is met recht een heerlijk gezinshuis.

Wil je een wandeling maken in de natuur? Dan zijn de bossen en de zandverstuiving prima te lopen vanaf hier. Kortom, de bereikbaarheid en de voorzieningen zijn hier uitstekend.

Dit is wonen in een rustige wijk, met de stad en natuur binnen handbereik.

Goed om te weten dat:

- de woning een perceeloppervlakte heeft van 270 m² met een ruime achtertuin op het westen, waar je vanaf het eind van de ochtend tot in de avond van de zon kunt genieten;
- de ruime hal toegang biedt tot de toiletruimte, trapopgang, keuken en de sfeervolle woonkamer;
- de woonkamer aan de voorzijde is gesitueerd en voorzien is van grote raampartijen met veel daglicht;
- de aanbouw aan de achterzijde momenteel dient als eetkamer en een prachtig zicht biedt op de achtertuin;
- de keuken is uitgerust met diverse (inbouw-)apparatuur zoals een vaatwasser, gaskookplaat,



"Ruim en rustig wonen"

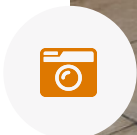


- de keuken nu gesloten is, maar eenvoudig open te maken is richting de eetkamer voor een moderne leefkeuken;
- de inpandige garage is voorzien van elektra en water en direct bereikbaar vanuit de woning, ideaal als berging, werkruimte of speelplek;
- er daglichttoetreding in de garage plaatsvindt via de lichtkoepel op het platte dak;
- er op de eerste verdieping vier ruime slaapkamers zijn gelegen, allemaal voorzien van veel lichtinval;
- de werkkamer aan de voorzijde is uitgerust met een Frans balkon;
- de overloop op deze etage zeer licht is door het grote raam in de zijgevel;
- de badkamer is ingedeeld met een douche, wastafel en toilet en eventueel verplaatst kan worden naar een van de slaapkamers om zo een grotere moderne badkamer

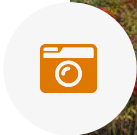
- te realiseren;
- via een vaste trap de zeer ruime zolderverdieping bereikbaar is, welke is uitgerust met twee dakramen;
- de zolder eenvoudig uitgebreid kan worden met een dakkapel, waarmee er zelfs twee à drie extra (slaap-)kamers te realiseren zijn;
- de achtertuin is ingericht met een groot terras, diverse plantenborders en volop groen;
- er meerdere terrassen zijn aangelegd in de achtertuin, zodat je de keuze hebt tussen zon en schaduw;
- de roodborstjes vaste gasten zijn in de achtertuin. Ze fladderen vrolijk rond en zorgen elk seizoen weer voor een levendig en sfeervol buitengevoel;
- de achterpui op de begane grond recentelijk is vernieuwd en voorzien van HR++ glas, wat zorgt voor veel lichtinval en extra isolatie. Een deel van de beglazing op de verdieping is voorzien van HR-glas;





















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



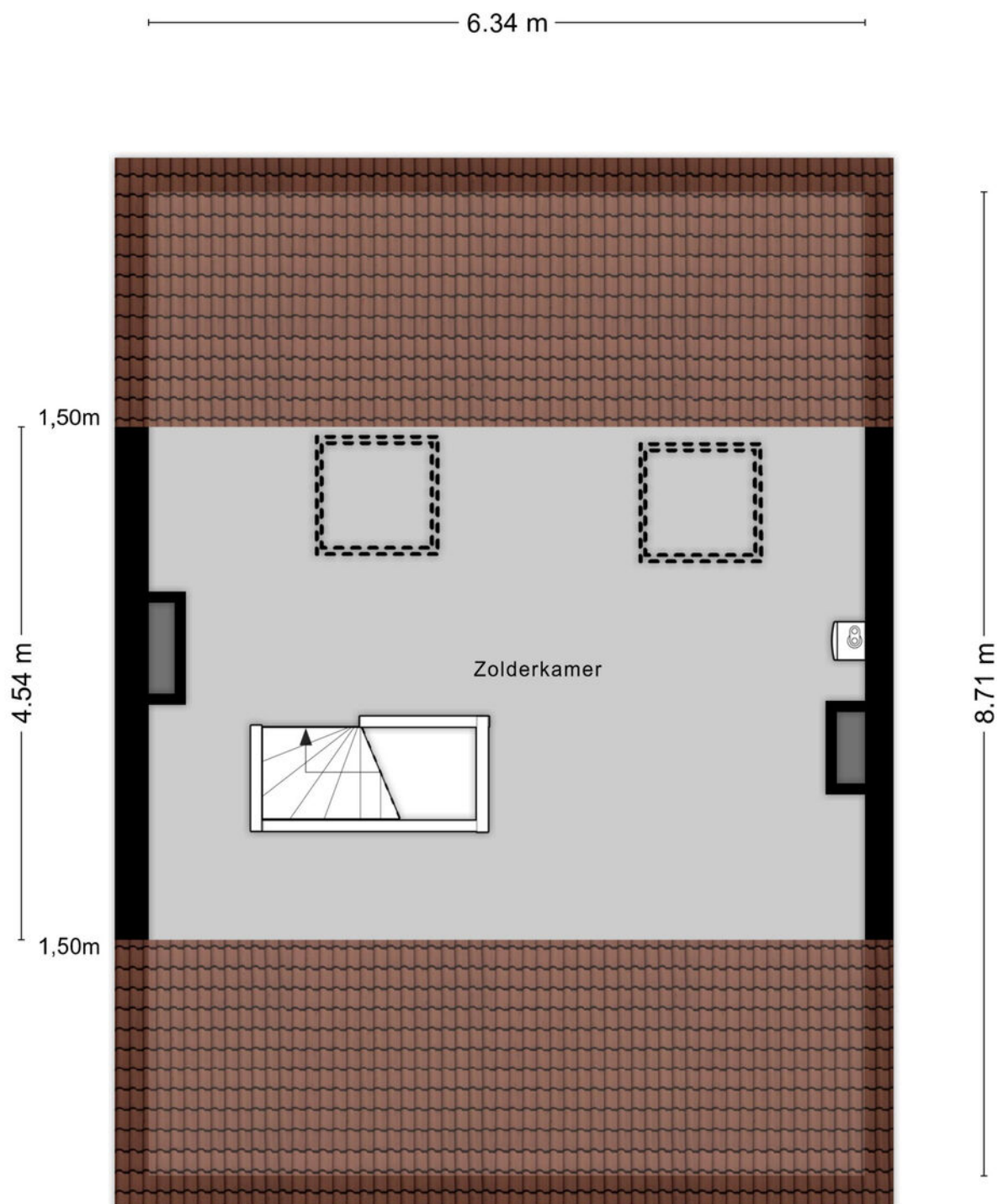
PLATTEGROND



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: HWH



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 1254

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

Verlichting, te weten

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten woonkamer + kledingkast schuifdeur		X
- kledingkast kantoor + logeerkamer + zolder (6 stuks)	X	

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X
- gordijnen	X
- overgordijnen	X
- vitrages	X
- rolgordijnen	X
- jaloezieën	X
- (losse) horren/rolhorren	X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X
- plavuizen	X

Overig, te weten



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- Kast woonkamer tegen halportaal

X

- Glazen plankje hal

X

- Boekenplanken studeerkamer + zolder

X

- Garderobe / kapstok

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- Rekje voor keukenrol

X

- Kast tegen woonkamerzijde

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

toiletborstel(houder)

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- fontein	X		
- Zeepompje (kapot)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuintafel + 6 stoelen bij achterpui

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

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 waardebepaling

Gratis zoekservice



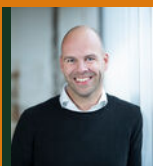
Willem Janssen

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

