

SNOEKBORCH 9, Rosmalen

| Verrassend ruim & instapklaar



VRAAGPRIJS € 619.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1985



Tuin ligging
noordoost



Woonoppervlakte
137 m²



Inhoud
545 m³



Perceeloppervlakte
198 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- 12 zonnepanelen
- Parkeren kan op eigen terrein
- Gewilde woonwijk De Overlaet
- Moderne afwerking

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

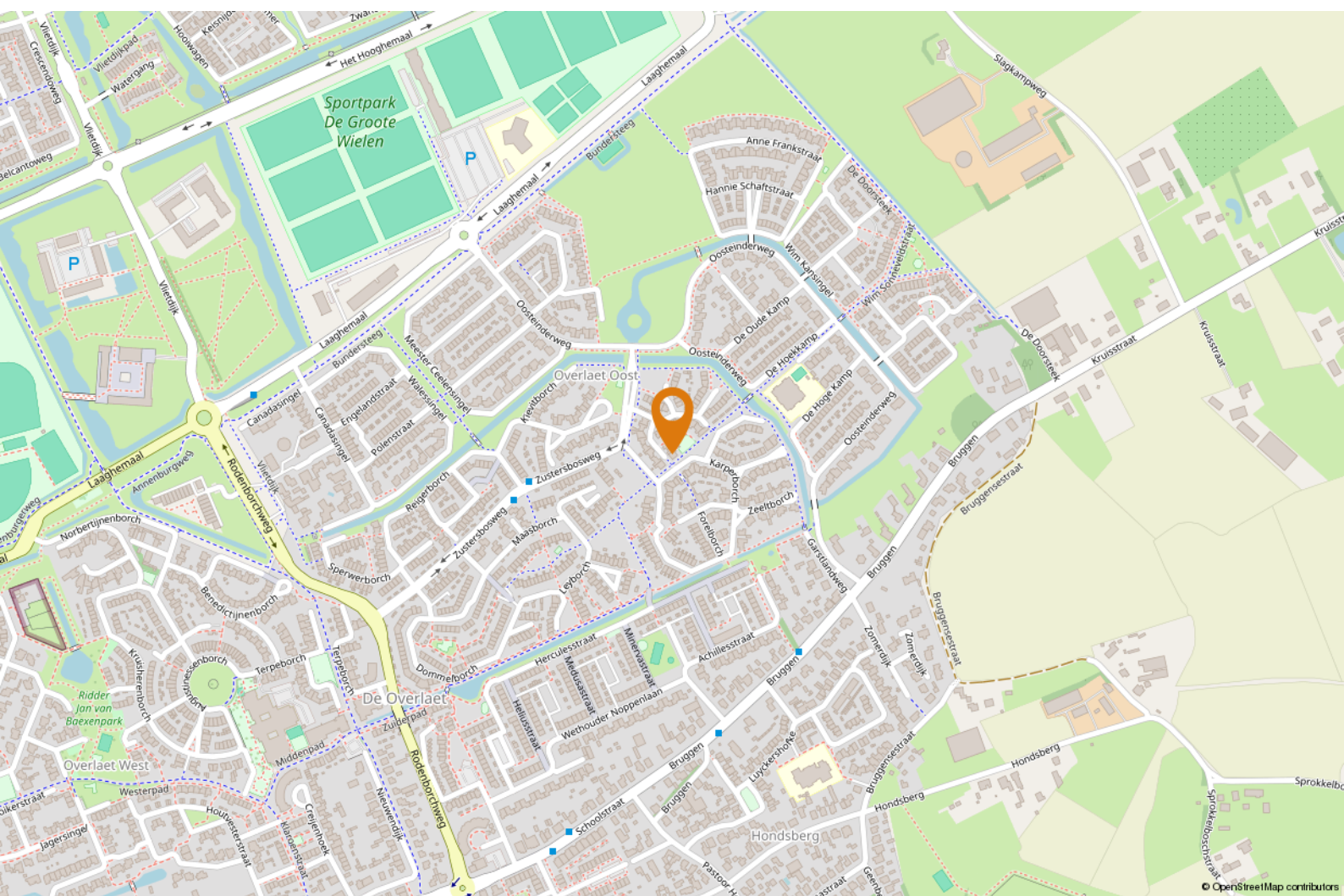




Locatie

De woning ligt in de wijk De Overlaet: een ruim opgezette en groenrijke woonomgeving in Rosmalen. Deze buurt is geliefd bij een brede doelgroep vanwege de rust, de vele speelplekken en de korte afstand tot basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen.

Rosmalen Snoekborch 9





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Snoekborch 9 in Rosmalen

Goed om te weten:

- op de begane grond ligt een sfeervolle lamelparketvloer en zijn de wanden en plafonds strak afgewerkt, met warme accenten van houten lattenwanden;
- de woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en staat in halfopen verbinding met de woonkeuken;
- in de woonkamer is praktische, op maat gemaakte opbergruimte gecreëerd, wat zorgt voor een rustige en opgeruimde uitstraling;
- de woonkeuken (2021) is een verademing voor wie van koken houdt: je hebt direct contact met de eettafel en vanaf het aanrecht kijk je uit op het groen;

- de keuken is opgesteld in een lange lijn met een separate kastenwand en voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een fornuis met oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-stoomoven;
- de eethoek voelt uitnodigend aan door de ruimte en het vele daglicht dat binnenkomt via de raampartijen en de lichtkoepel;
- vanuit de keuken loop je door naar de inpandige berging, waar ruimte is voor wasmachine en droger. Hier is tevens een tweede keukenopstelling met extra oven en inbouw koffiemachine, en volop ruimte voor voorraad. Om alle apparatuur hier gelijktijdig te laten draaien is de elektrische installatie uitgebreid. Via de achterdeur bereik je eenvoudig de tuin;



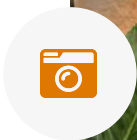
"Uitstekend onderhouden"

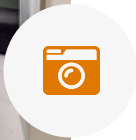


- aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een multifunctionele kamer, perfect als werkruimte, speelkamer of hobbyruimte;
- via dubbele openslaande deuren kom je in de fraai aangelegde achtertuin met kunstgras, royaal betegeld terras en een ruime overkapping met heater. Hier geniet je volop van lange zomeravonden, beschut en sfeervol dankzij de aangebrachte verlichting en het schaduwdoek. Door de ligging en het formaat van de tuin is er veel zon, terwijl de overkapping ook een fijne schaduwplek biedt;
- de achtertuin is overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk ingericht met oog voor detail: kunstgras, grote terrastegels, enkele plantenborders en gezellige hoekjes zorgen voor een fijne sfeer en praktisch gebruiksgemak;

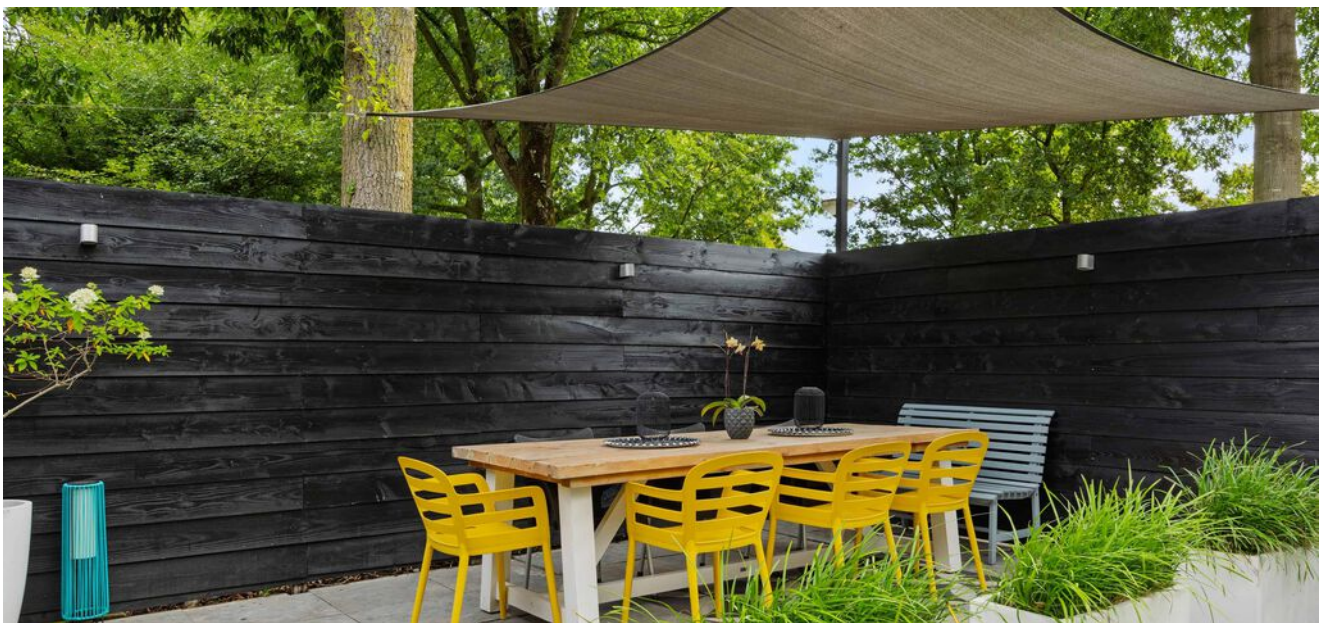
- er is bovendien een extra berging aanwezig voor fietsen, tuingereedschap en buitenmeubilair;
- op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een zeer nette badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel;
- vanuit de master-bedroom bereik je het balkon op het zuidwesten, waar je al vroeg in het jaar van de zon kunt genieten;
- de tweede verdieping beschikt over een vierde slaapkamer met vaste kasten. Tevens is er veel extra bergruimte aanwezig in de vaste kasten en berging welke te bereiken zijn vanaf de overloop;
- in de berging op de tweede verdieping is het luchtverwarmingssysteem (Brink), en de cv-ketel (Intergas) te vinden;











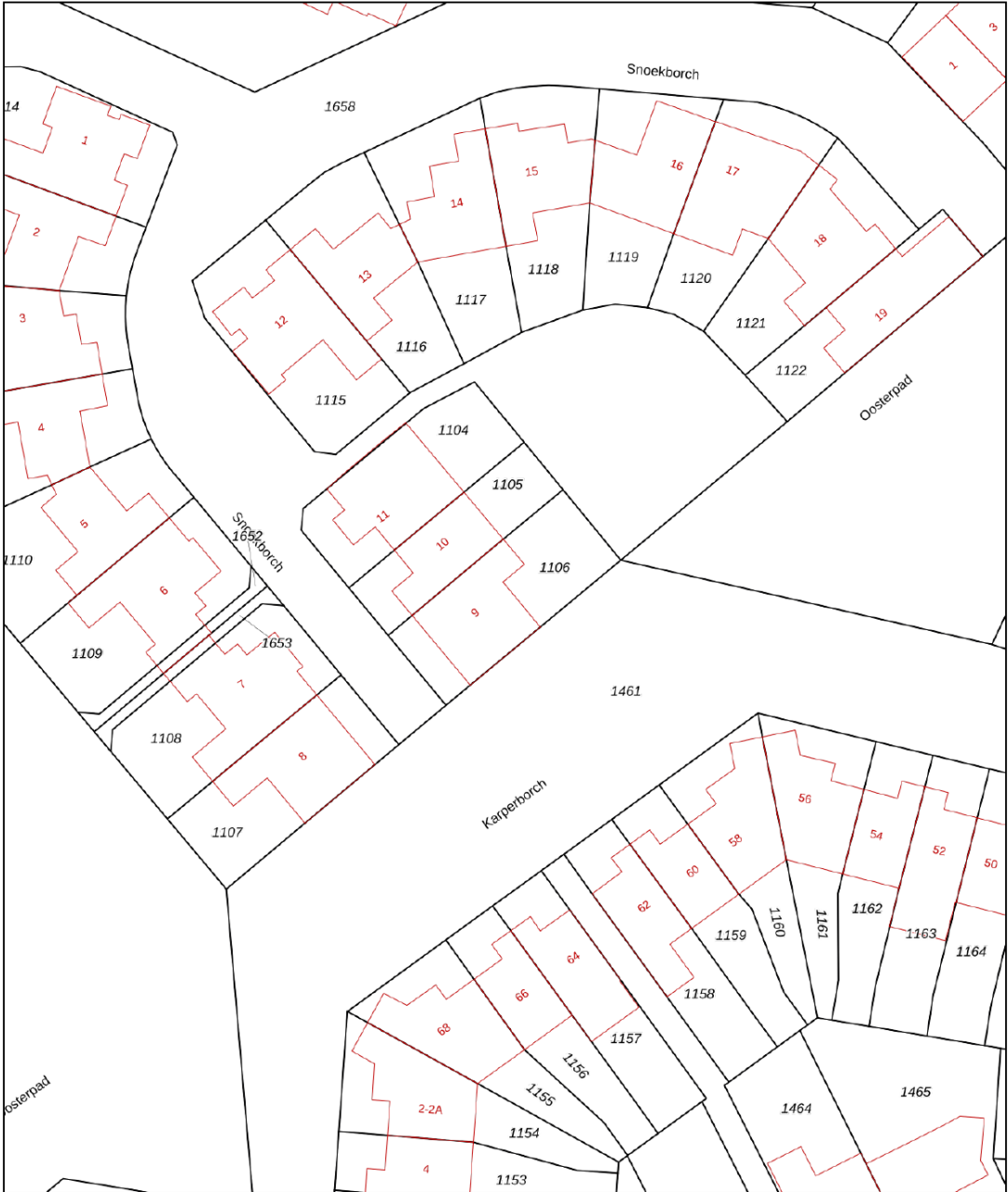




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: snoekborch 9



0 5 10 15 20 25m

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 I
Perceel 1106

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

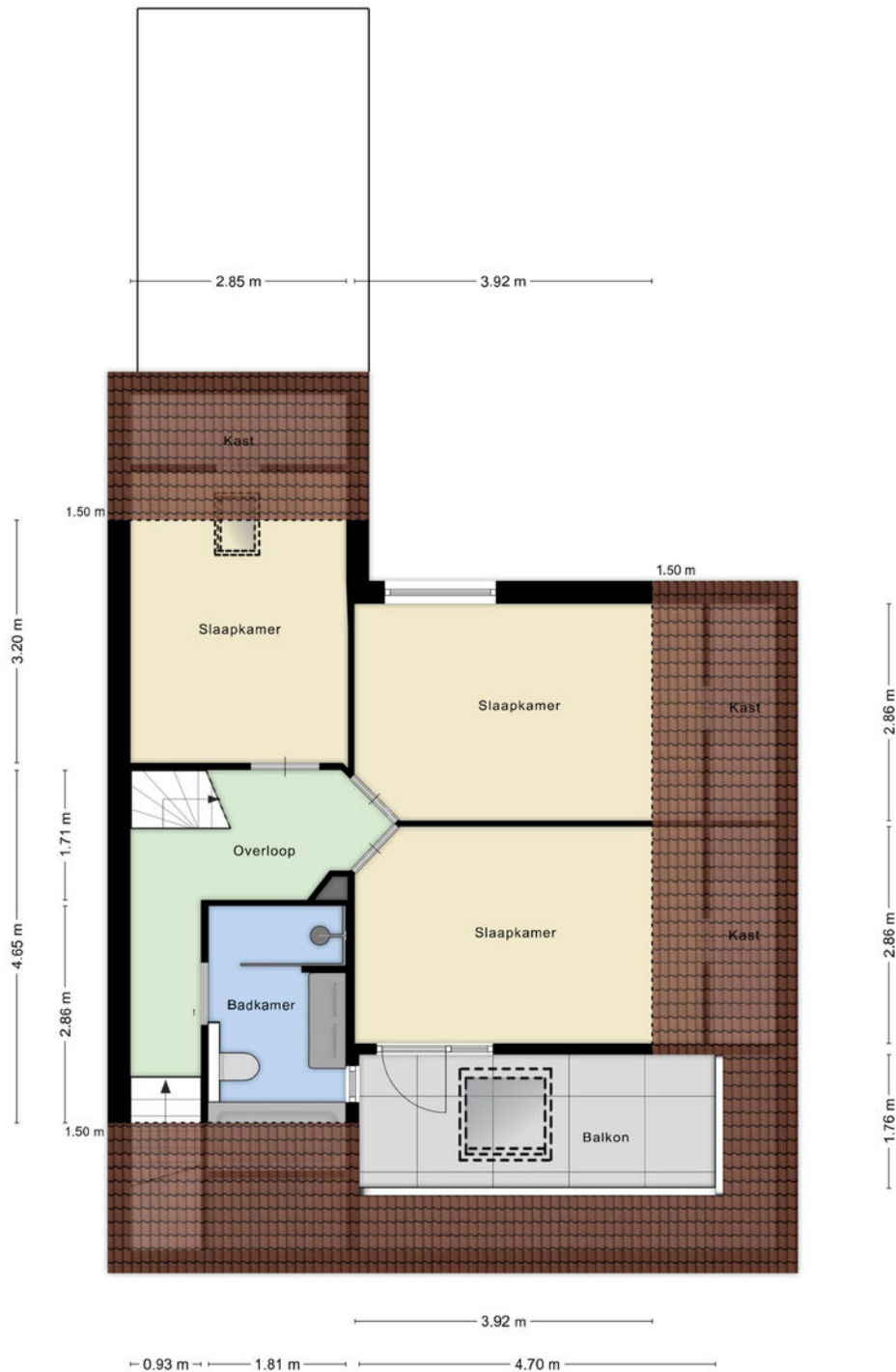
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



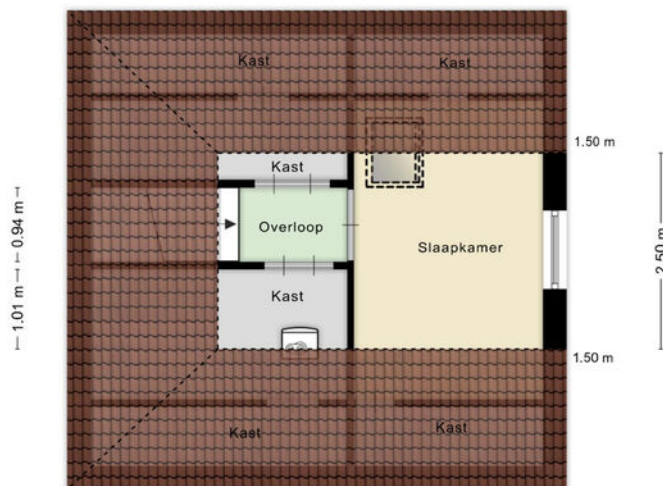
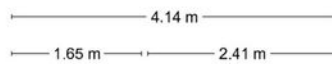
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



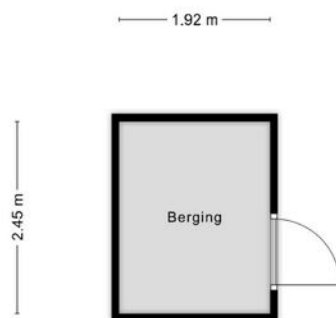
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

- Warmte lamp (2x) overkapping X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkasten slaapkamer (2x) X

- TV meubel X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer X

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoom Combi-Oven	X		
- Losse koelkast bijkeuken		X	

Keukenaccessoires, te weten

- Plankje keken boven aanrecht	X		
- Letterkast tegen wand in keuken	X		
- Los espressomachine		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Schaduwdoek	X		
Stelling in bijkeuken		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
3 Witte plantenbakken met inhoud	X		

Tuin - Verlichting/installaties



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

BBQ tafel (met of zonder BBQ's)

X

Kliko ombouw

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

