

# GRAAFSEBAAN 102, Rosmalen

| Karaktervolle woning



VRAAGPRIJS € 675.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1930



**Tuin ligging**  
noordwest



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



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



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



**Aantal slaapkamers**  
3



## Extra bijzonderheden

- Energielabel D
- Geliefde en karakteristieke buurt
- Parkeren op eigen terrein
- Uitstekende bereikbaarheid
- Ideale gezinswoning

Wordt Graafsebaan 102  
te Rosmalen uw nieuwe Waare  
(T)huis

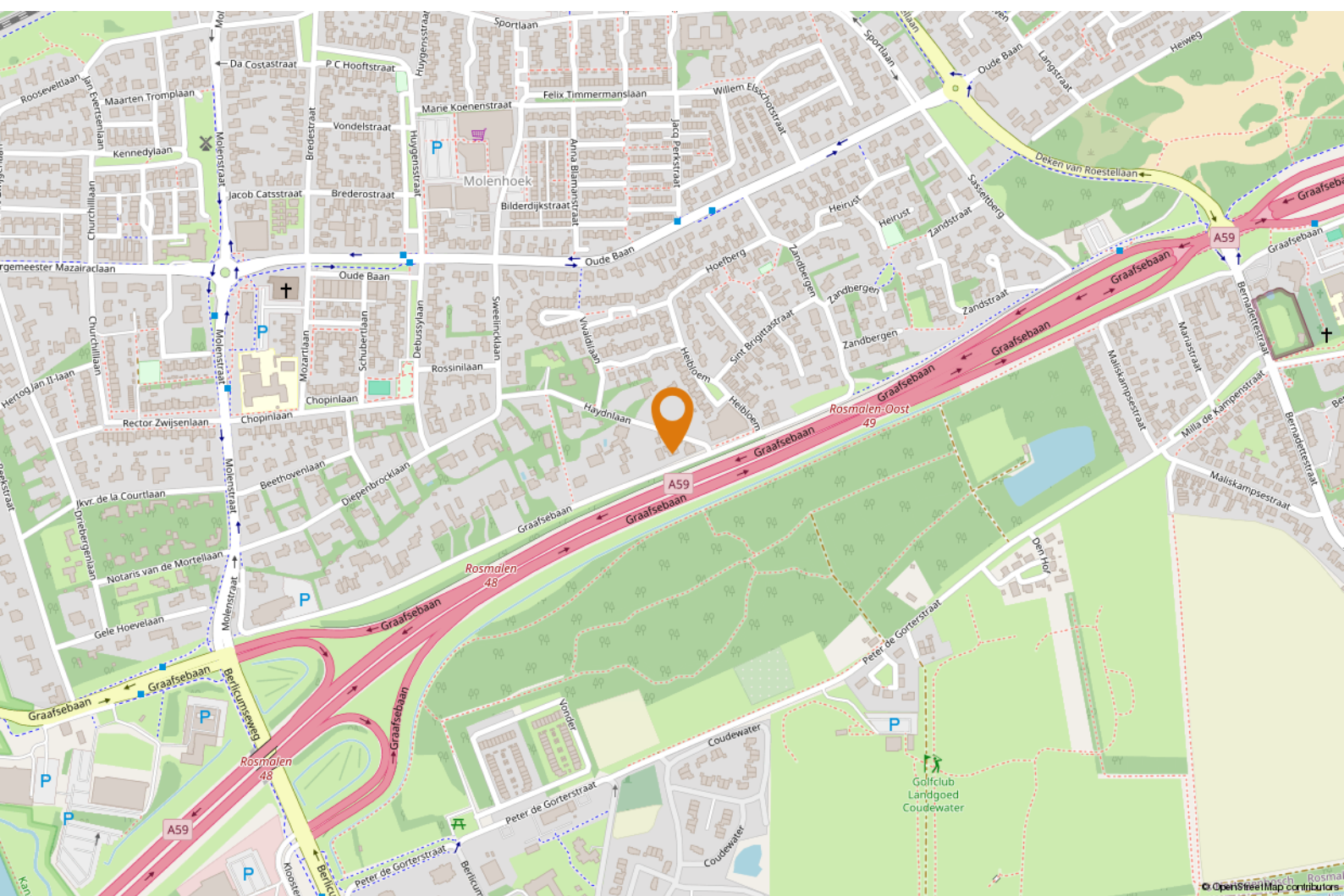




## Locatie

De woning ligt aan de Graafsebaan, een gewilde woonomgeving aan de rand van Rosmalen. Je woont hier op korte afstand van het gezellige centrum met winkels, restaurants en terrassen. In de directe omgeving vind je scholen, sportvoorzieningen en natuurgebieden zoals De Hooge Heide en De Wamberg.

# Rosmalen Graafsebaan 102





# OMSCHRIJVING

## **Jouw Waare (t)Huis aan Graafsebaan 102 in Rosmalen!**

Deze karaktervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1930 biedt een heerlijke combinatie van sfeer, ruimte en comfort. Met een woonoppervlakte van ruim 152 m<sup>2</sup>, een woonkeuken met moderne inrichting, een slaap- en badkamer op de begane grond en een royale tuin op het noordwesten, is dit een ideale gezinswoning. Daarbij beschik je over een vrijstaand atelier/hobbyruimte, eigen oprit voor drie auto's en volop privacy in een gewilde buurt van Rosmalen.

### **Goed om te weten:**

- de sfeervolle woonkamer, waar een moderne laminaatvloer, stucwerk wanden, een balkenplafond en hoge ramen samen zorgen voor een lichte en warme uitstraling;
- de ruime woonkamer uitnodigt tot gezellig samenzijn,

met voldoende plek voor een royale zithoek bij de televisie;

- de woonkeuken is voorzien van een moderne keukeninrichting (uit 2012) en beschikt over veel werk- en opbergruimte, een composieten werkblad, een inductiekookplaat (2025), afzuigkap, koelkast en vriezer (2024), vaatwasser (2022), een oven en een koffiemachine, een fijne plek voor wie van koken houdt;
- de schuifpui in de keuken toegang geeft tot de achtertuin;
- vanuit een aan de keuken grenzend portaal de toiletruimte en de tuin bereikbaar zijn;
- de voormalige garage is omgebouwd tot een multifunctionele ruimte die momenteel als slaapkamer in gebruik is;
- je hier tevens de aansluitpunten voor de wasapparatuur treft;



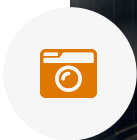
"Slaap- en badkamer op de begane grond"

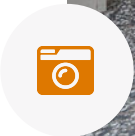


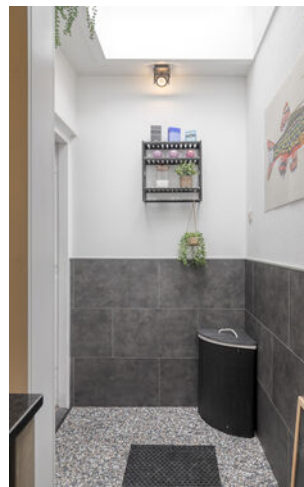
- ook vanuit deze ruimte is middels een schuifpui de tuin bereikbaar;
- via een portaal vanuit de woonkamer er toegang is tot de trapopgang, de kelder en de badkamer;
- de badkamer in 2025 grotendeels is vernieuwd en luxe oogt dankzij de moderne betegeling, het ligbad, de inlooptdouche en het badkamermeubel met wastafel;
- een lichtkoepel zorgt voor voldoende daglicht in de badkamer;
- op de eerste verdieping twee ruim bemeten slaapkamers aanwezig zijn, waarvan de grootste kamer bereikbaar is via de inlooptkast;
- een vide voor een zeer ruimtelijk effect zorgt in deze slaapkamer;
- ook de tweede slaapkamer heeft de beschikking over een inlooptkast;
- de tweede verdieping bereikbaar is via een vaste trap

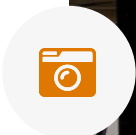
- en mogelijkheden bibi voor een extra slaapkamer, werkruimte of hobbyzolder;
- de woning grotendeels is voorzien van isolatieglas, deels HR en HR+, en beschikt over houten kozijnen en een goed onderhouden dak;
- de diepe achtertuin op het noordwesten een oase van rust vormt, met een groot terras, vijver, overkapping en veel privacy, ideaal voor zomerse avonden;
- het vrijstaande bijgebouw achter in de tuin een bijzonder pluspunt is: deze ruimte kan worden gebruikt als atelier, werkruimte of hobbyruimte;
- parkeren op eigen terrein mogelijk is, met ruimte voor drie auto's op de oprit;





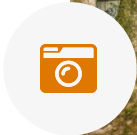
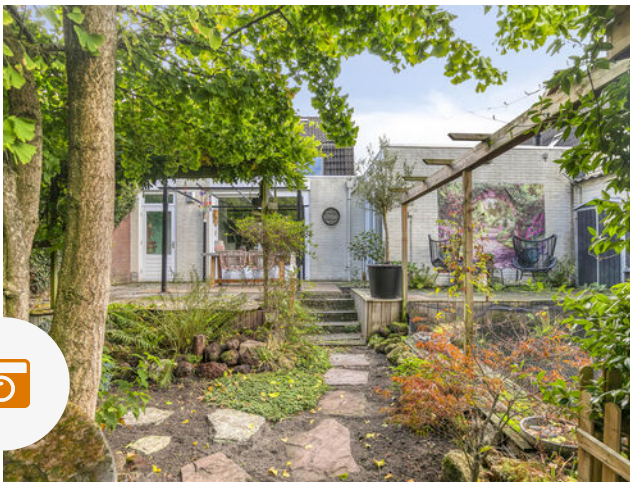
















# PLATTEGROND



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](http://www.zibber.nl)



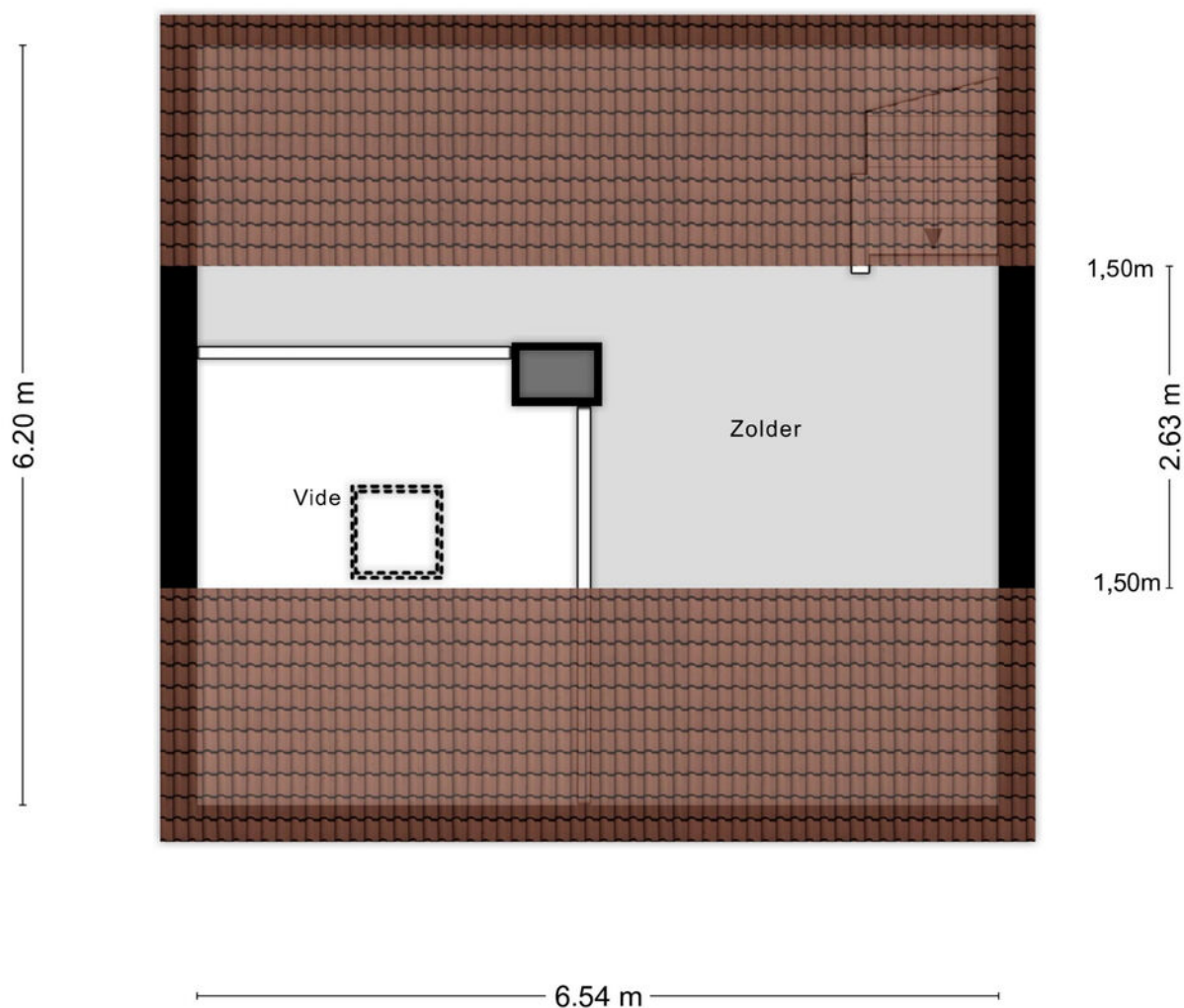
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND

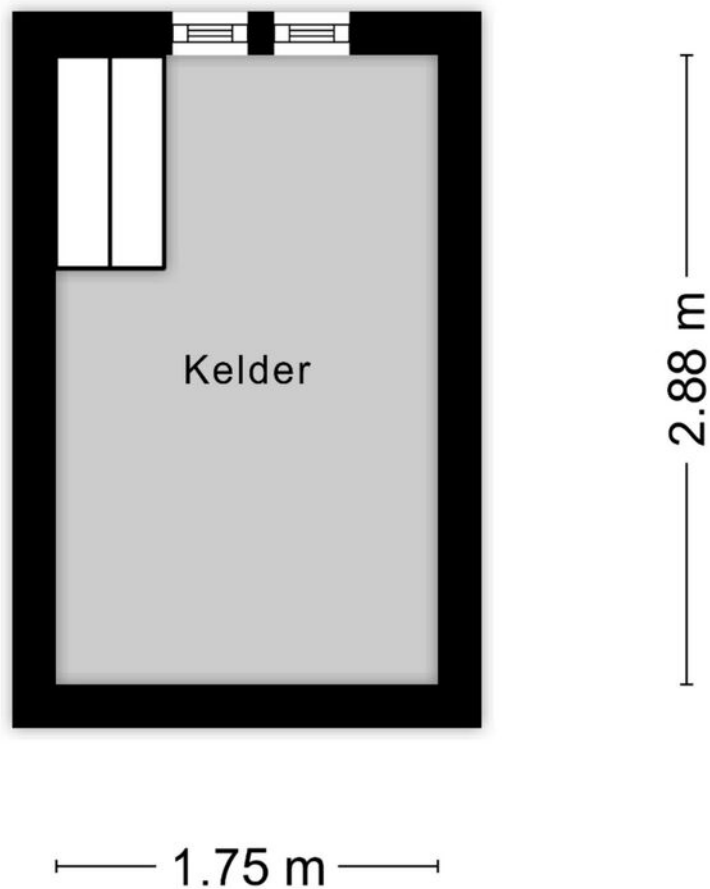


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND

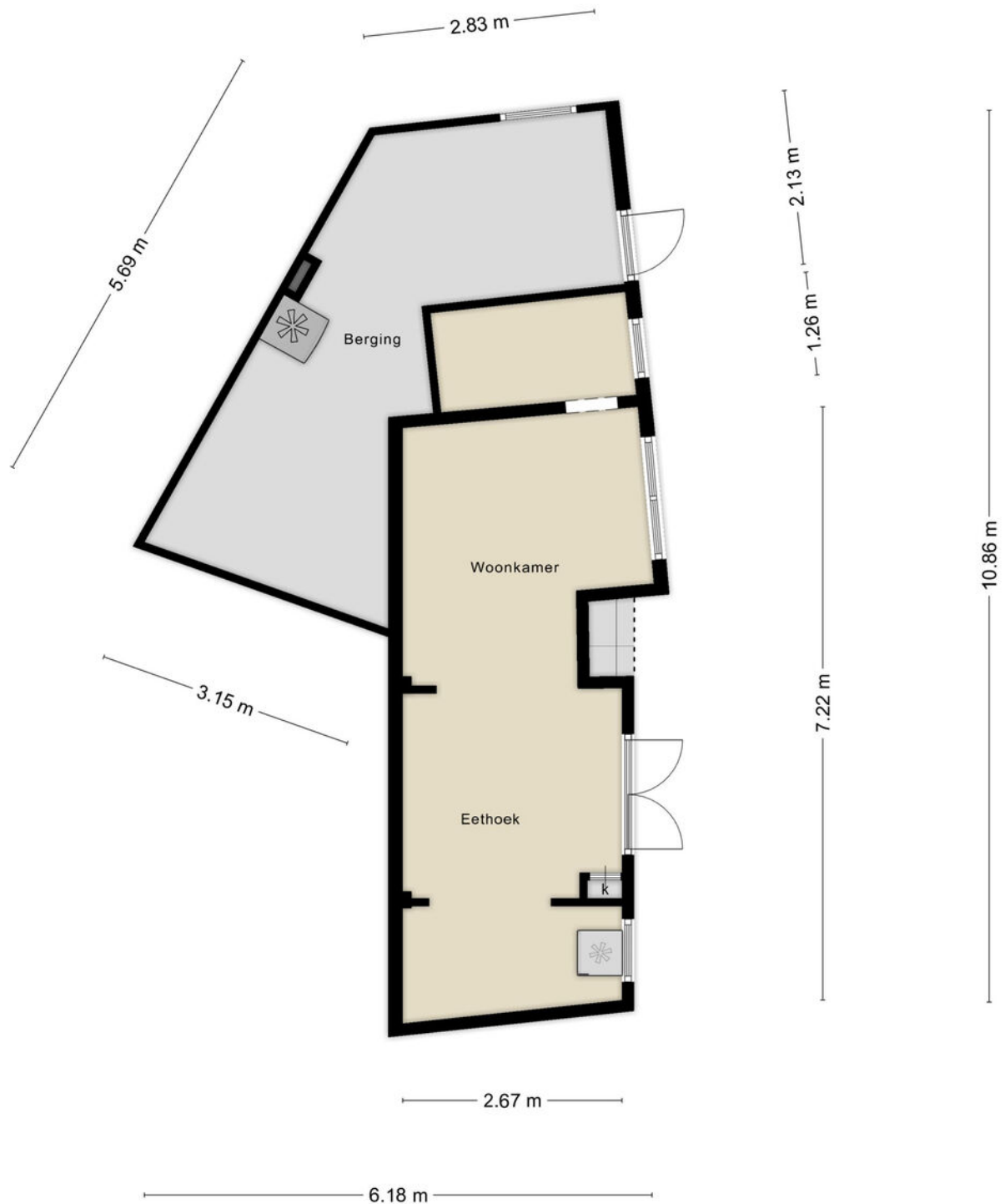
---



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



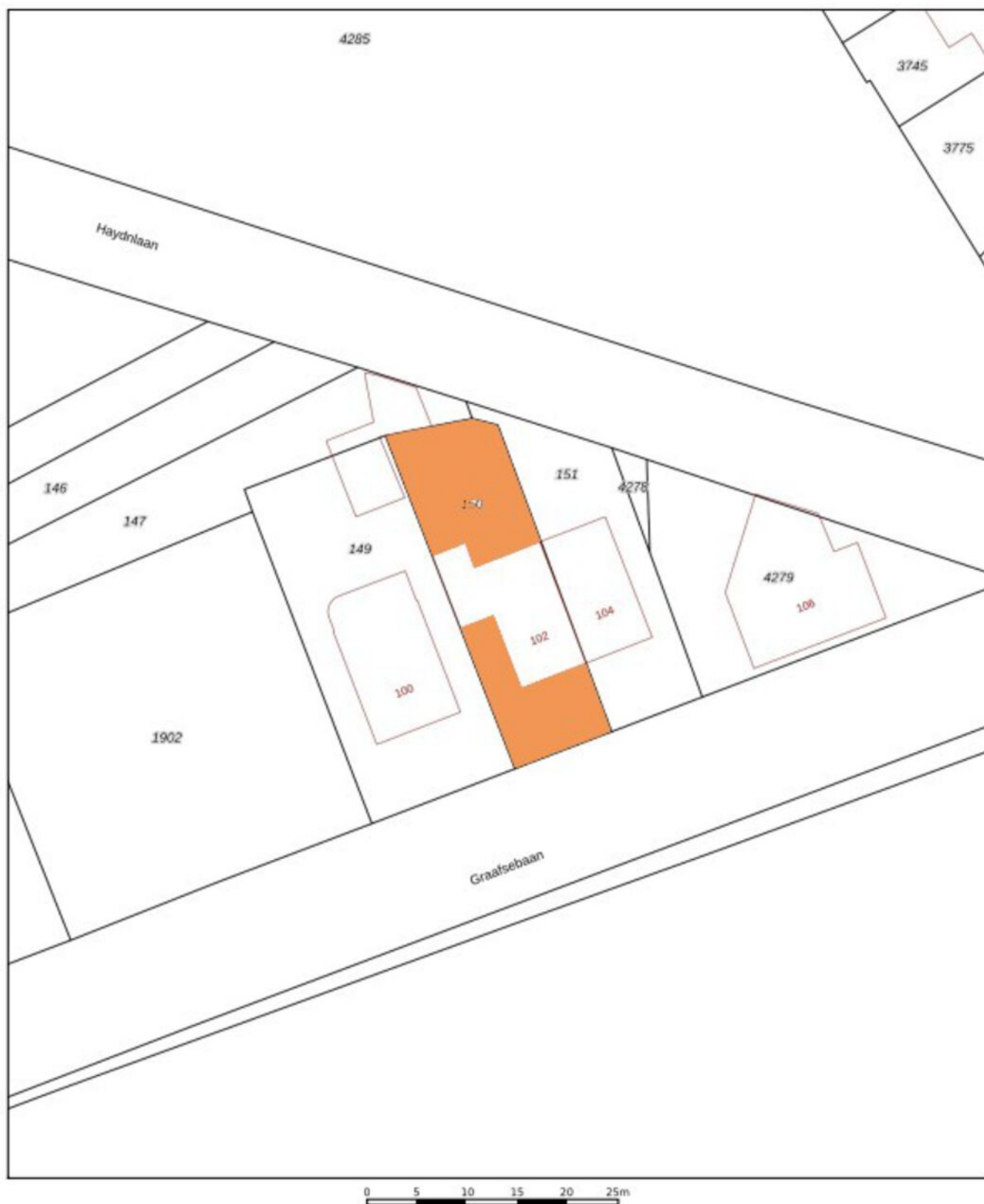
# PLATTEGROND



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



# KADASTRALE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

## Woning - Interieur

Radiatorafwerking X

### Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- overgordijnen X

- rolgordijnen X

### Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- laminaat X

- plavuizen X

## 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



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- koffiezetapparaat

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

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

## Tuin - Inrichting



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

|                                        |   |  |  |
|----------------------------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating                  | X |  |  |
| Beplanting                             | X |  |  |
| tuintafel met stoelen en prieel        | X |  |  |
|                                        |   |  |  |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |   |  |  |
| Buitenverlichting                      | X |  |  |
|                                        |   |  |  |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |   |  |  |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X |  |  |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    | X |  |  |
|                                        |   |  |  |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |   |  |  |
| Overige tuin, te weten                 |   |  |  |
| - atelier + inrichting in overleg      | X |  |  |
|                                        |   |  |  |
| <b>Overig - Contracten</b>             |   |  |  |
| CV: Moet worden overgenomen            |   |  |  |



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



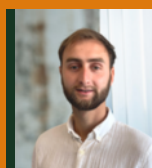
**Jasper van den Broek**

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](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via **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

