

ABE LENSTRASINGEL 4, Rosmalen

| Uitgebouwde tussenwoning



VRAAGPRIJS € 495.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1995



Tuin ligging
noordoost



Woonoppervlakte
117 m²



Inhoud
414 m³



Perceeloppervlakte
144 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- Ligging is groen en rustig
- Parkeren kan eenvoudig in de straat
- Recent gerenoveerde badkamer

Wordt Abe Lenstrasingel 4
te Rosmalen uw nieuwe
Waare (T)huis

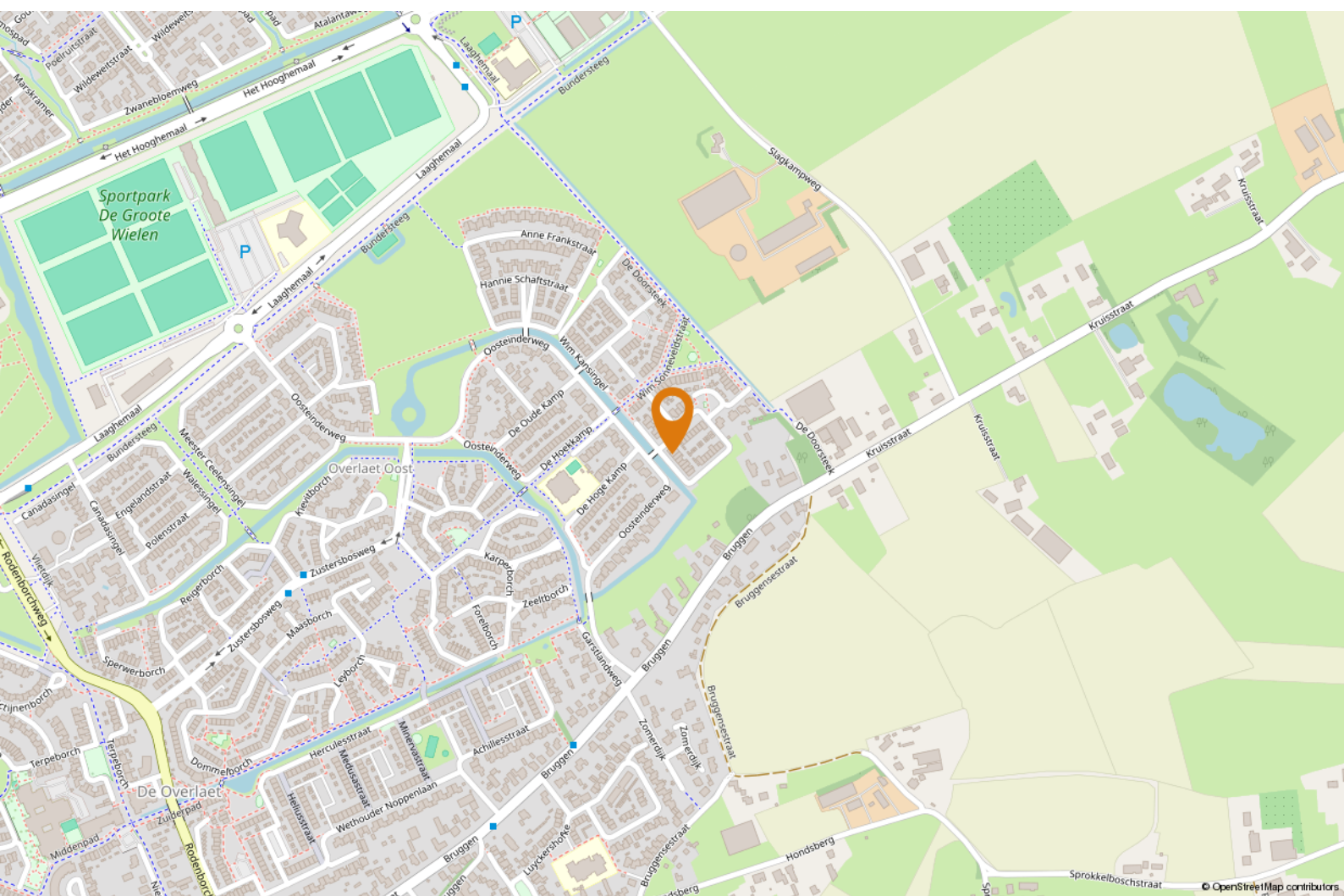




Locatie

De Abe Lenstrasingel ligt in de wijk De Overlaet in een rustige, groene woonomgeving met vrij uitzicht aan de voorzijde. Op korte afstand bevinden zich basisscholen, speeltuintjes en winkelcentrum Molenhoek. Ook het centrum van Rosmalen en de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch zijn snel bereikbaar.

Rosmalen Abe Lenstrasingel 4





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Abe Lenstrasingel 4 in Rosmalen

Deze uitgebouwde tussenwoning met energielabel A is ideaal voor mensen die op zoek zijn naar een ruime en duurzame woning op een fijne locatie. De woning beschikt over vier slaapkamers, een grote woonkamer, een moderne badkamer en een overkapping met sfeervolle houtkachel in de tuin. Dankzij de 12 zonnepanelen en de goed onderhouden staat woon je hier comfortabel én energiezuinig.

Goed om te weten

- de hal prettig binnenkomt en toegang biedt tot de woonkamer, toiletruimte en meterkast;
- de ruime woonkamer beschikt over veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde, is voorzien van een doorlopende laminaatvloer en staat in

open verbinding met de keuken, wat zorgt voor een ruimtelijk geheel;

- de keuken aan de achterzijde in moderne stijl is uitgevoerd en beschikt over een kookeiland, gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser, waarbij het eetgedeelte direct grenst aan de openslaande tuindeuren;
- de eerste verdieping drie goed bemeten slaapkamers telt, voorzien van laminaatvloeren, grote ramen en voldoende ruimte voor kasten of een bureau;
- de moderne, recent gerenoveerde badkamer een verzorgde en eigentijdse uitstraling heeft en is ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet;
- op de tweede verdieping een vierde slaapkamer is gerealiseerd met dakraam, nette afwerking en extra bergruimte achter de knieschotten;



"Ruim en duurzaam"



- de ruime achtertuin op het noordoosten onderhoudsvriendelijk is aangelegd en beschikt over een stenen berging en een sfeervolle houten overkapping met houtkachel, waar je zowel in de zomer als in de koelere maanden heerlijk kunt zitten;
- de woning beschikt over 12 zonnepanelen (2019) en een HR-ketel (2015), wat zorgt voor een gunstig energieverbruik en lage maandlasten;
- parkeren eenvoudig kan in de straat, zonder vergunning en altijd dichtbij de woning;
- de woning goed is onderhouden, instapklaar is en door de ligging aan de voorzijde een vrij en groen uitzicht biedt;

- de ligging rustig en groen is in een kindvriendelijke buurt met speeltuintjes, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand;
- de oplevering in overleg plaatsvindt.

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



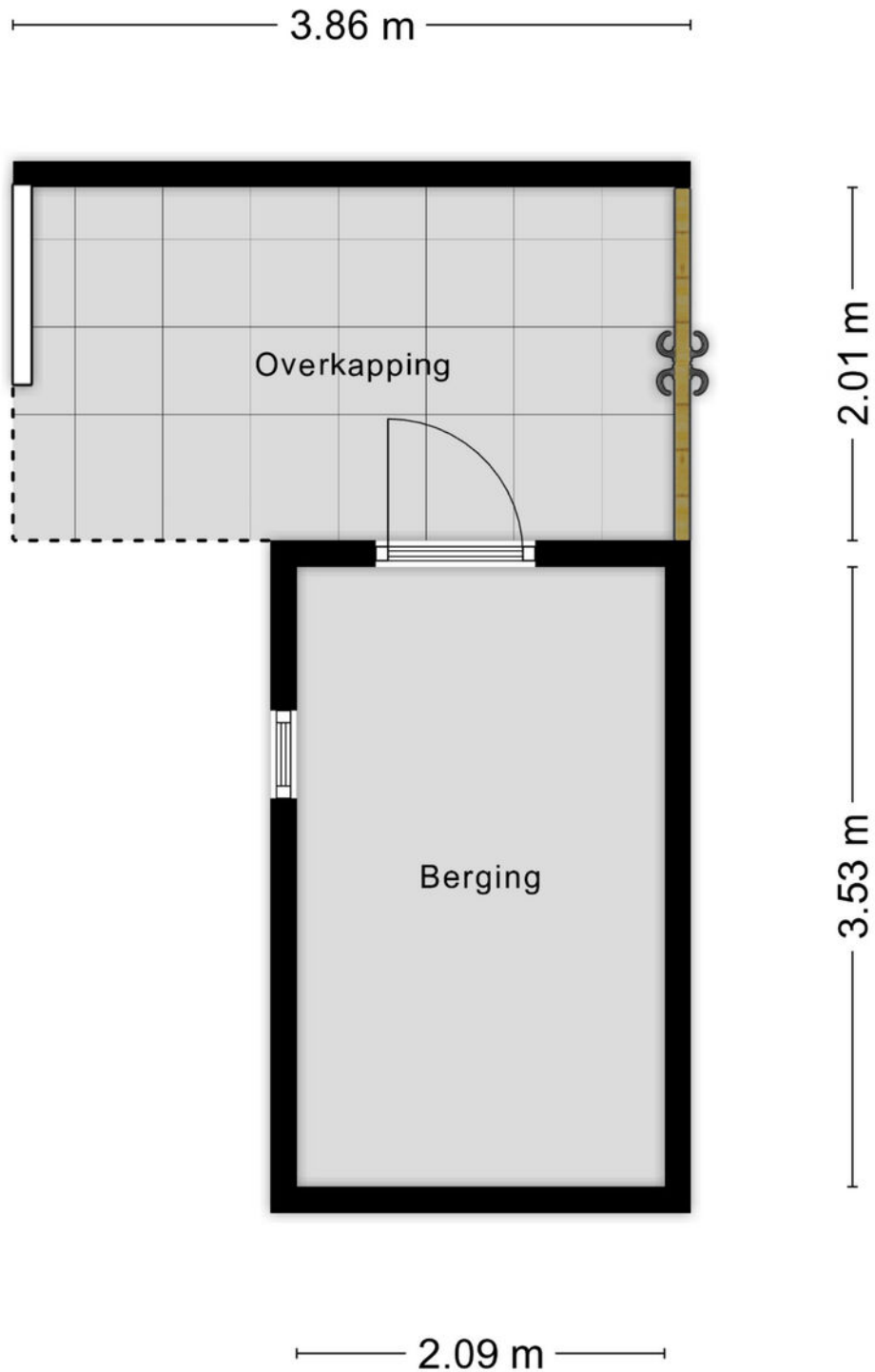
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



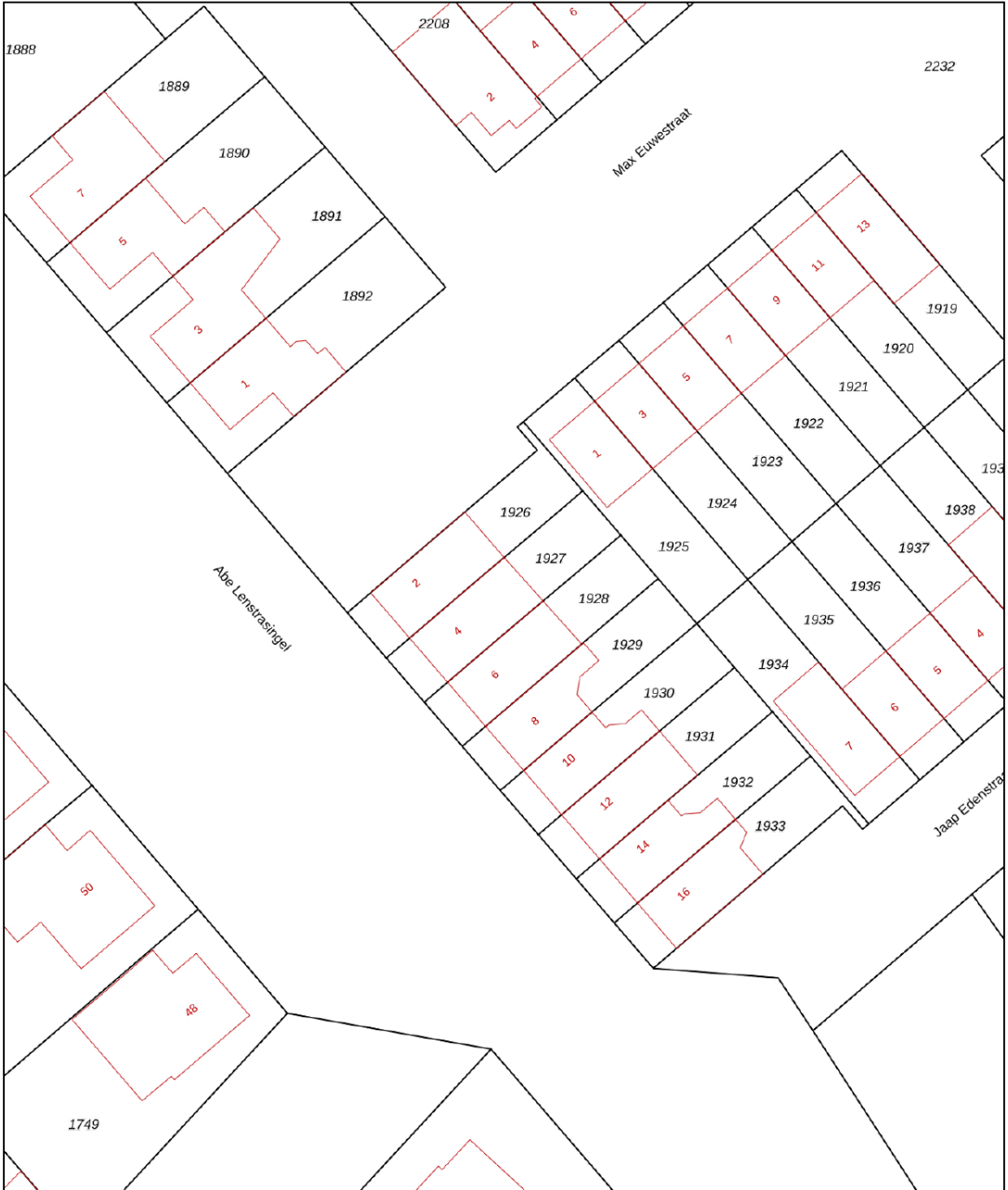
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: EDB



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 1927

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.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur		
Houtkachel	X	
Verlichting, te weten		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X
- Alle verlichting aan plafond	X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten		
- In overleg		X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten		
- gordijnrails	X	
- gordijnen	X	
- overgordijnen	X	
- vitrages	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
Vloerdecoratie, te weten		
- laminaat	X	
- plavuizen	X	
Woning - Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten		
- kookplaat	X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Rolluiken	X
Zonwering buiten	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X
Loungebank met kussens en buitentafel	X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X
Vijver	X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten	
------------------------	--



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- (sier)hek

X



Page 10 of 10





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebeoordeling

Gratis zoekservice



Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



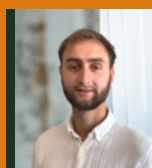
Jasper van den Broek

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

