

BRABANTHOEVEN 177, Rosmalen

| Instapklare en comfortabele woning!



VRAAGPRIJS € 475.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1980



Tuin ligging
zuid



Woonoppervlakte
112 m²



Inhoud
397 m³



Perceeloppervlakte
153 m²



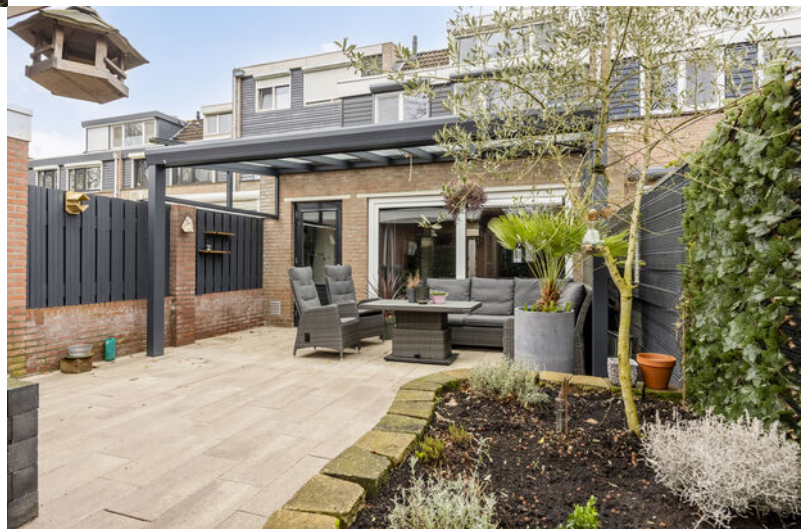
Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Energieklasse A
- Achtertuin op het zuiden
- Mooie overkapping
- 10 zonnepanelen aanwezig
- HR ++ beglazing

Misschien wordt Brabanthoeven
177 te Rosmalen wel uw nieuwe
Waare (T)huis

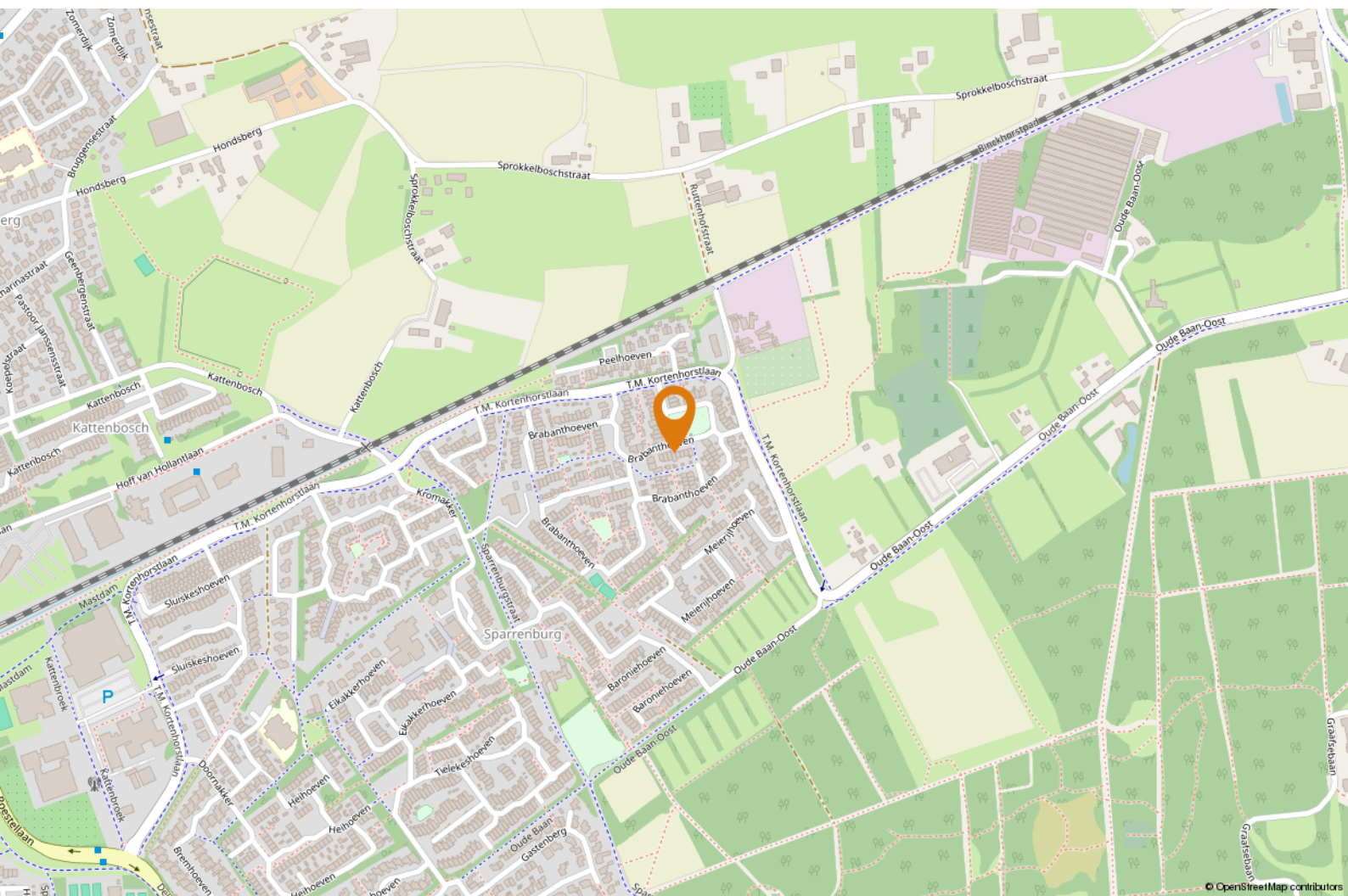




Locatie

De woning is gelegen in de groene, rustige en kindvriendelijke wijk Sparrenburg in Rosmalen. Een fijne woonomgeving die bijzonder geschikt is voor starters en (jonge) gezinnen. In de directe omgeving vind je speelvoorzieningen, basisscholen, sportclubs en winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Rosmalen Brabanthoeven 177





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Brabanthoeven 177 in Rosmalen!

Ben je op zoek naar een instapklare woning met ruimte, comfort én een zonnige tuin? Dan is dit er één om direct op je lijstje te zetten. Deze goed onderhouden tussenwoning biedt met 112 m² woonoppervlakte, 3 slaapkamers (4 mogelijk), een moderne keuken (2019) en een stijlvolle badkamer (2018) verrassend veel leefruimte.

De achtertuin op het zuiden is goed verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt samen met de overkapping een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of gezellig met vrienden te tafelen. Met 10 zonnepanelen en energielabel A woon je hier bovendien energiezuinig en toekomstbestendig.

Een woning waar je de sleutel omdraait, je spullen neerzet en direct kunt genieten.

Goed om te weten:

- de ruime woonkamer is tuingericht en beschikt over een moderne tegelvloer met vloerverwarming en grote raampartijen die zorgen voor prettig daglicht;
- de moderne (open) keuken is strak uitgevoerd met greeploze kasten, een composiet werkblad, diverse inbouwapparatuur en veel werk- en bergruimte voor het hele gezin;
- de begane grond is afgewerkt met strak gestucte wanden en een onderhoudsvriendelijke vloer;
- de badkamer (2018) is volledig betegeld en ingericht met een ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet;



"Groen en comfortabel wonen"

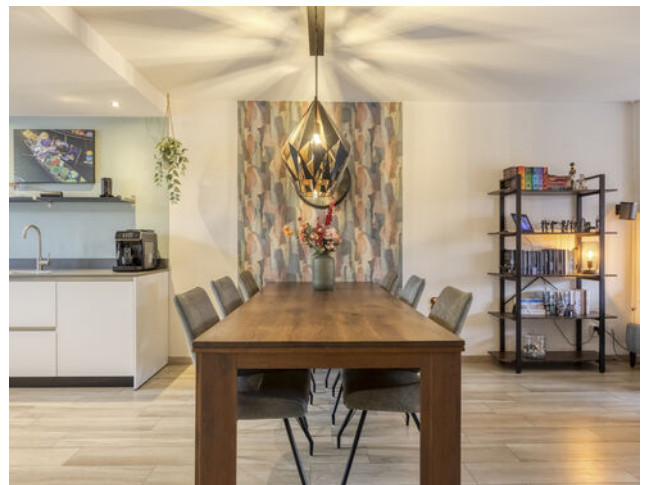


- de eerste verdieping telt 3 slaapkamers, waarvan er één in gebruik is als kastenkamer;
- via een vaste trap is tweede verdieping te bereiken, hier vind je een royale open ruimte met grote dakkapel, ideaal als kinder- of werkkamer;
- de achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en is voorzien van een overkapping, bestrating, privacy biedende erfafscheidingen en een vrijstaande berging;
- de woning is voorzien van 10 zonnepanelen (2021), kunststof kozijnen met HR++ beglazing, is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A, wat zorgt voor lage energielasten;
- de cv-ketel (Intergas HRE, 2017) is recent onderhouden;

- de meterkast is vernieuwd en er is een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig;
- de woning is goed onderhouden, instapklaar en gelegen in een rustige, groene woonwijk;
- de oplevering eind juni 2026 kan plaatsvinden.

Benieuwd of dit jouw Waare (T)huis wordt?

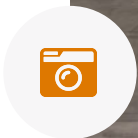
We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!















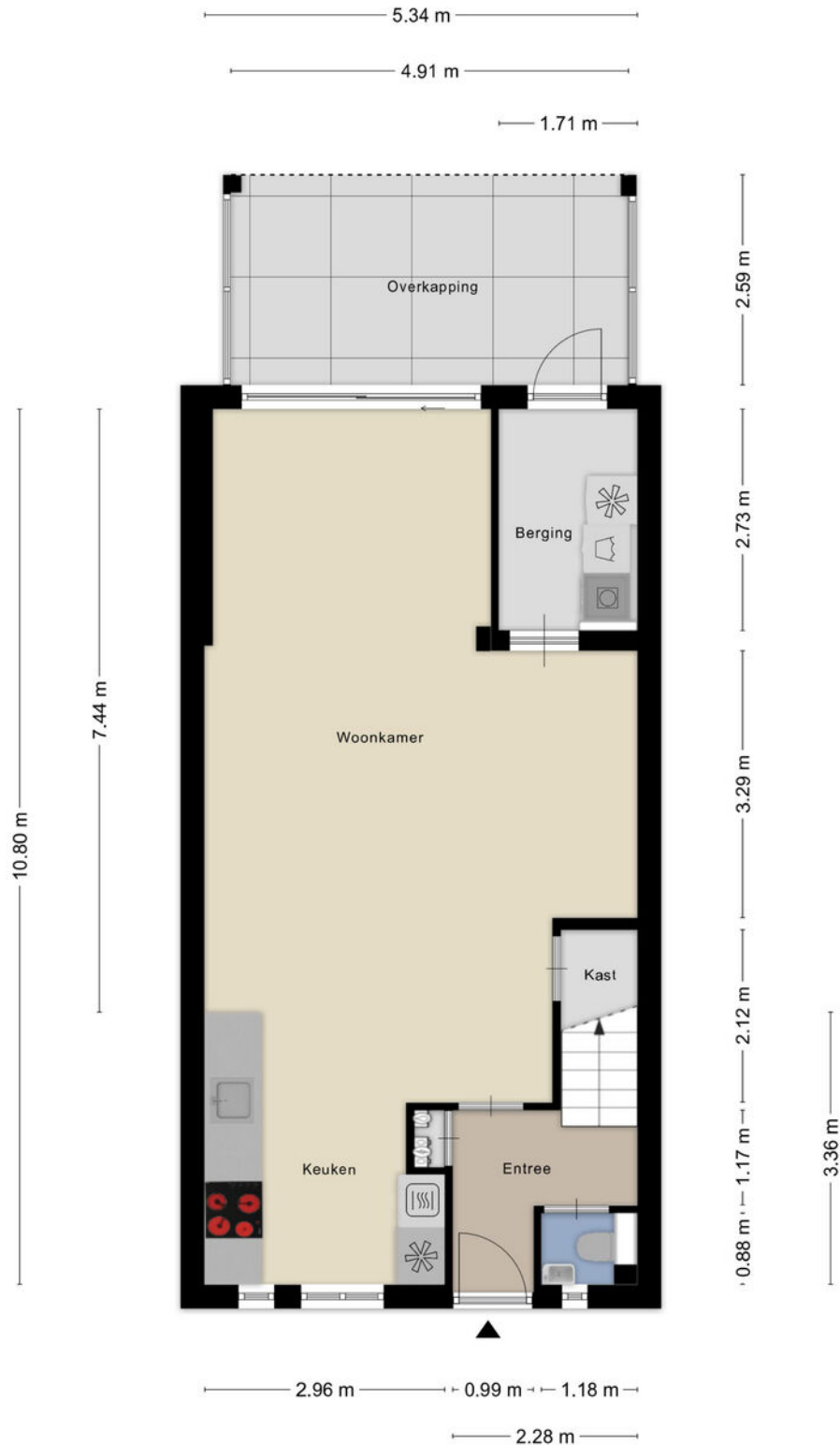
PLATTEGROND



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



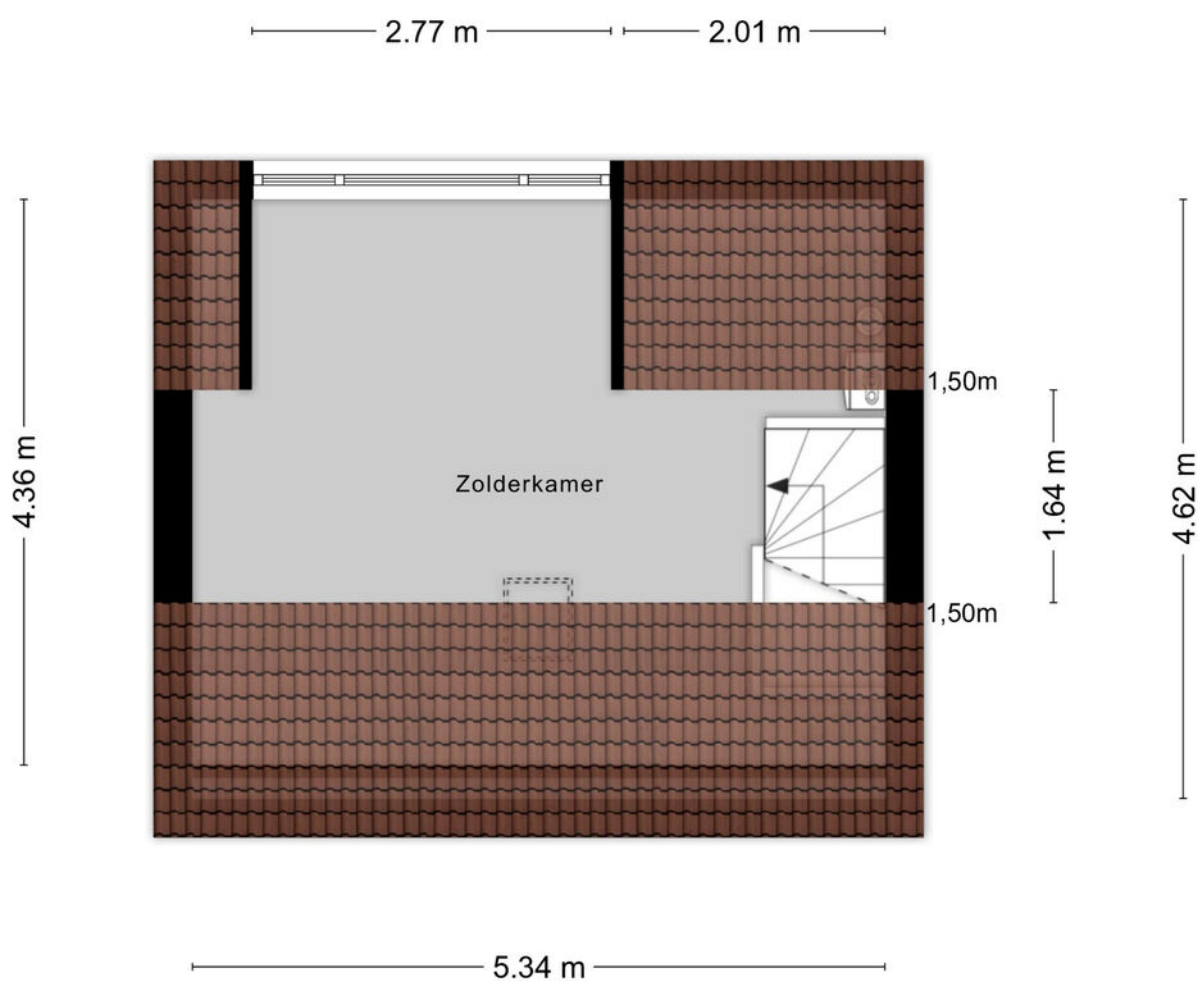
PLATTEGROND



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



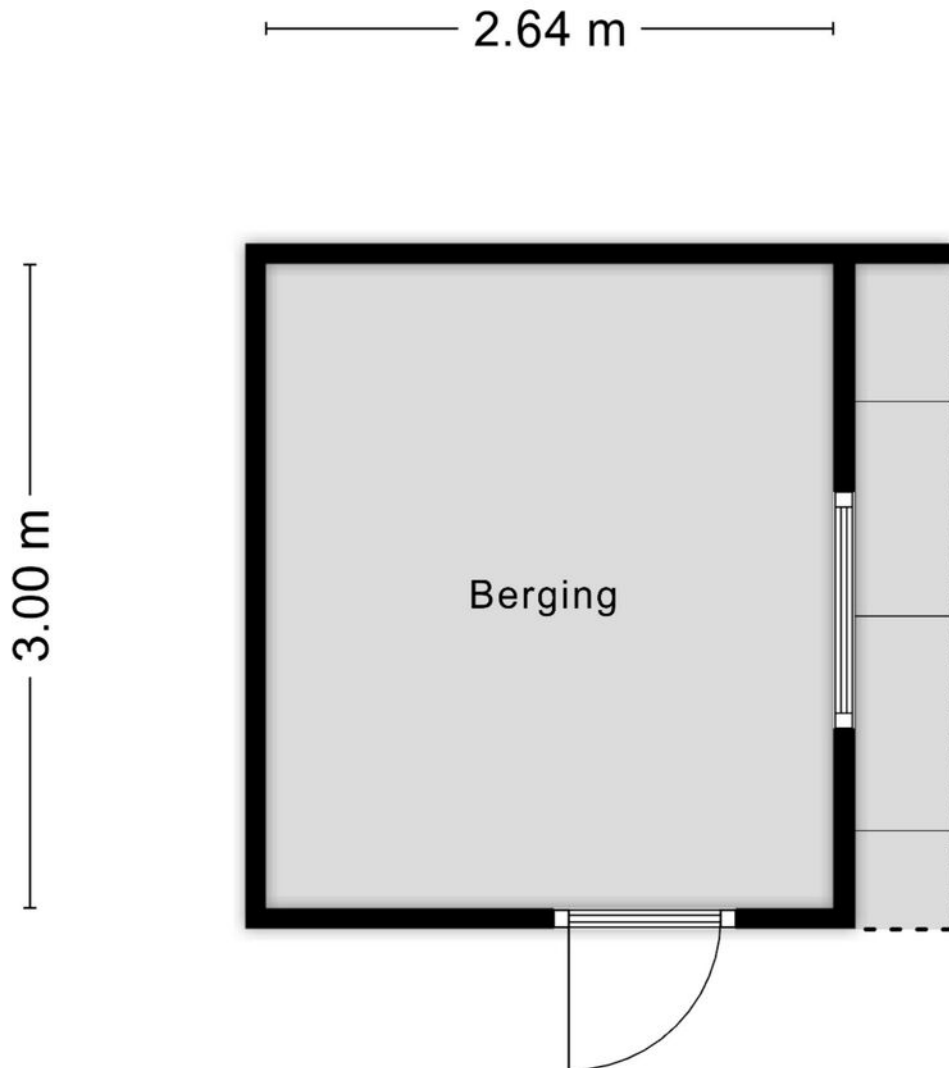
PLATTEGROND



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: Brabant 177



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 F Perceel 4254	
--------------------	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Page 10 of 10

Rosmalen





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



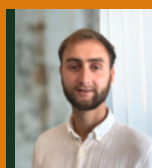
Jasper van den Broek

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

