

BRABANTHOEVEN 231, Rosmalen

| Uitsstekend onderhouden gezinswoning



VRAAGPRIJS € 439.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1981



Tuin ligging
zuidwest



Woonoppervlakte
101 m²



Inhoud
357 m³



Perceeloppervlakte
148 m²



Aantal slaapkamers
3



Extra bijzonderheden

- Aanvaarding kan op korte termijn
- Royaal uitgebouwd
- Moderne afwerking
- Met aandacht onderhouden
- Kindvriendelijke woonwijk

Misschien wordt Brabanthoeven
231 e Rosmalen wel uw nieuwe
Waare (T)huis



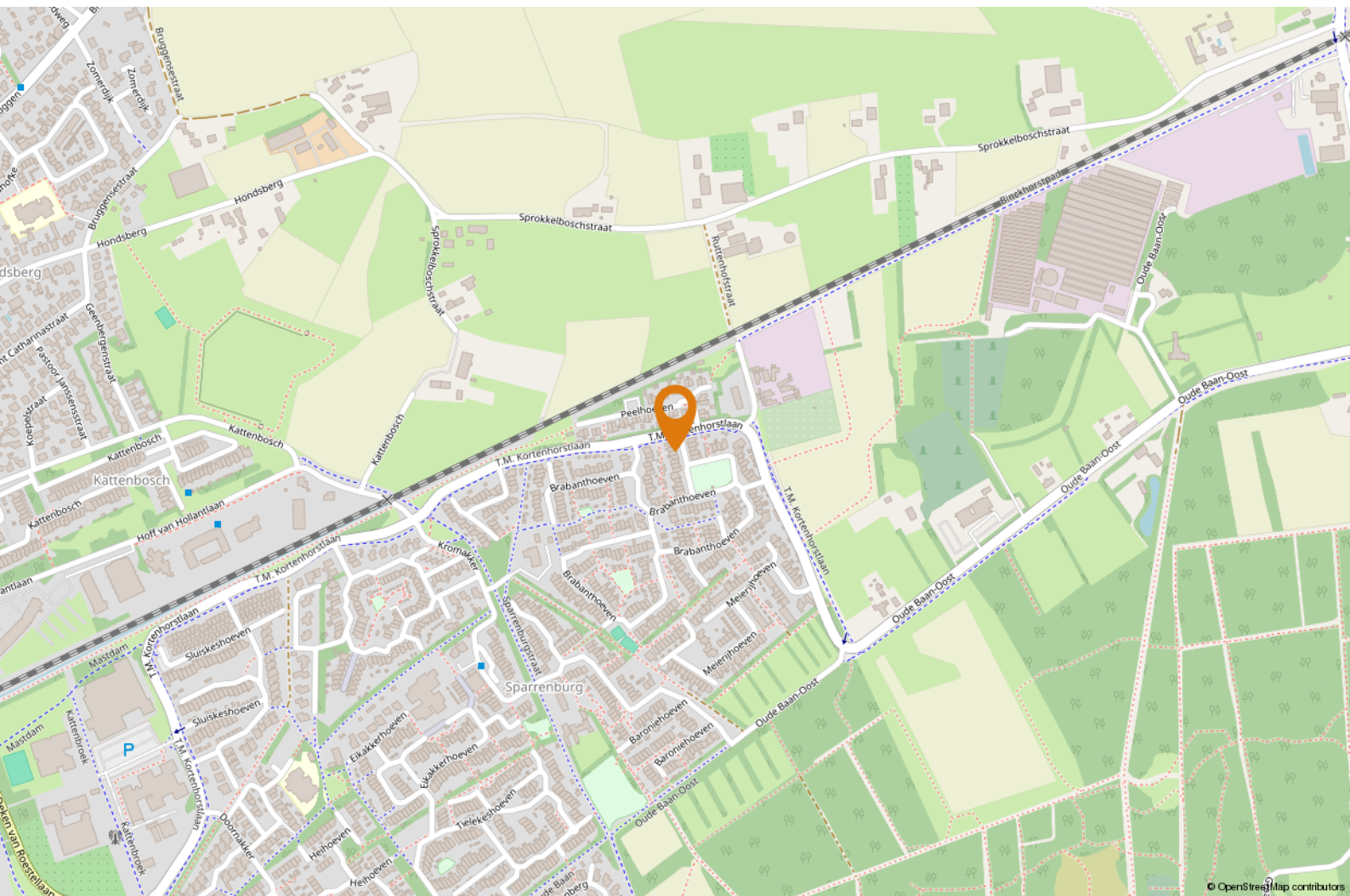


Locatie

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Sparrenburg in Rosmalen. Deze rustige en groene woonomgeving staat bekend om haar prettige sfeer, veilige speelgelegenheden en centrale ligging. Op korte afstand bevindt zich de Molenhoekpassage, een compleet winkelcentrum met onder andere een

Rosmalen

Brabanthoeven 231





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Brabanthoeven 231 in RosmalenRosmalen

Ben je op zoek naar een verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning waar je vrijwel direct in kunt trekken? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning met drie slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een royale woonkamer en een verzorgde achtertuin met berging en achterom precies wat je zoekt. Dankzij recente investeringen zoals een nieuwe cv-ketel, airconditioning en vernieuwde dakbedekking woon je hier comfortabel en zorgeloos.

Goed om te weten dat:

- je hier woont in een rustige, groene en kindvriendelijke straat waar alleen bestemmingsverkeer komt en kinderen veilig buiten kunnen spelen;

- de woning is gebouwd in 1981 en door de jaren heen met veel zorg en aandacht is gemoderniseerd en uitstekend onderhouden;
- de woonkamer in 2007 aan de achterzijde is uitgebouwd, waardoor een bijzonder royale leefruimte is ontstaan;
- de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel;
- de moderne open keuken in 2017 volledig is vernieuwd en is voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur;
- de begane grond neutraal is afgewerkt, waardoor je de woning vrijwel direct kunt betrekken;
- de moderne badkamer stijlvol is afgewerkt met een ruime douche, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet;



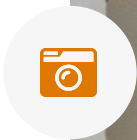
"Comfortabel en zorgeloos
wonen"



- in november 2023 een Mitsubishi airconditioning van 3,5 kW is geplaatst voor extra comfort tijdens warme zomerdagen;
- de cv-ketel in augustus 2024 is vervangen en in maart 2026 nog professioneel is onderhouden;
- het platte dak in 2019 volledig is vernieuwd en voorzien van extra PIR-isolatie. Ook de voordeur is vervangen en goed geïsoleerd;
- de meterkast in 2017 is vernieuwd;
- op iedere verdieping rookmelders aanwezig zijn die in 2025 zijn vernieuwd;
- de woning energielabel C heeft, maar met behulp van zonnepanelen is het eenvoudig om dit label te verbeteren;
- de achtertuin op het zuidwesten is gelegen en veel privacy biedt. Er is een zonnenscherm aanwezig om ook schaduw te kunnen creëren;

- de tuin beschikt over een praktische berging en een achterom;
- dit één van de leukste woningen van de straat is dankzij de royale uitbouw, de moderne afwerking en de uitstekende staat van onderhoud;
- je de woning vrijwel direct kunt betrekken en dus de oplevering op korte termijn mogelijk is;

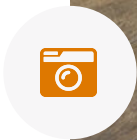
Benieuwd of dit jouw Waare (t)Huis wordt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je deze verrassend ruime en instapklare woning graag persoonlijk zien!

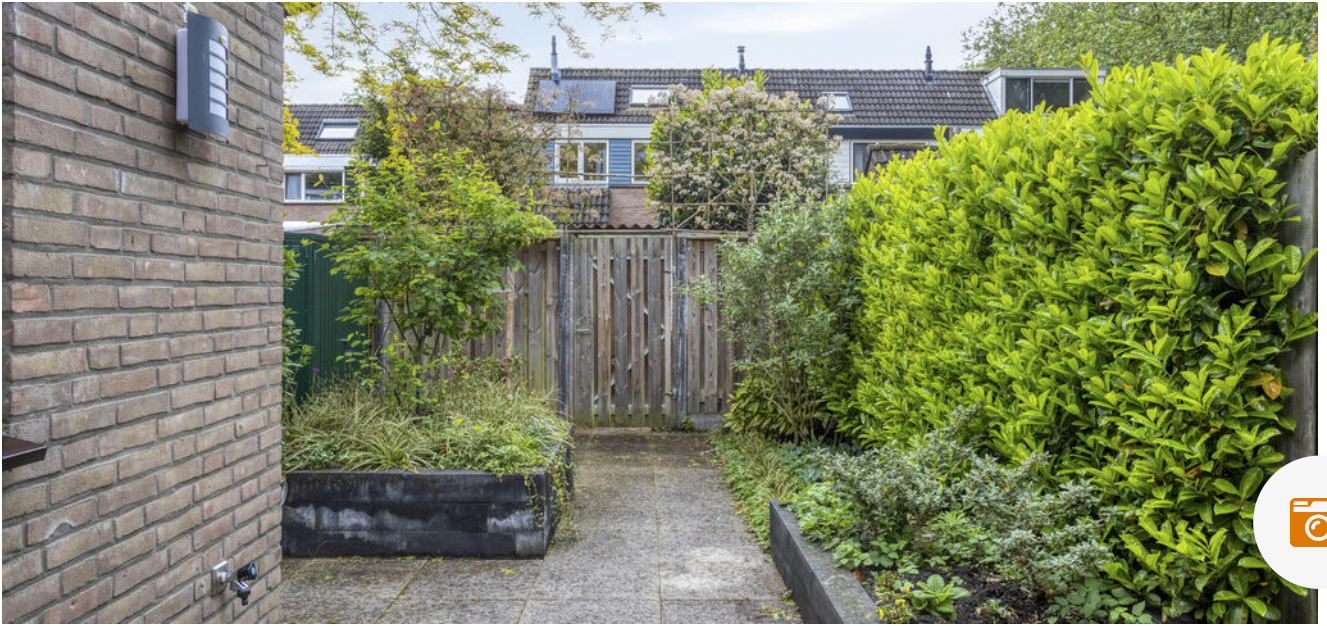




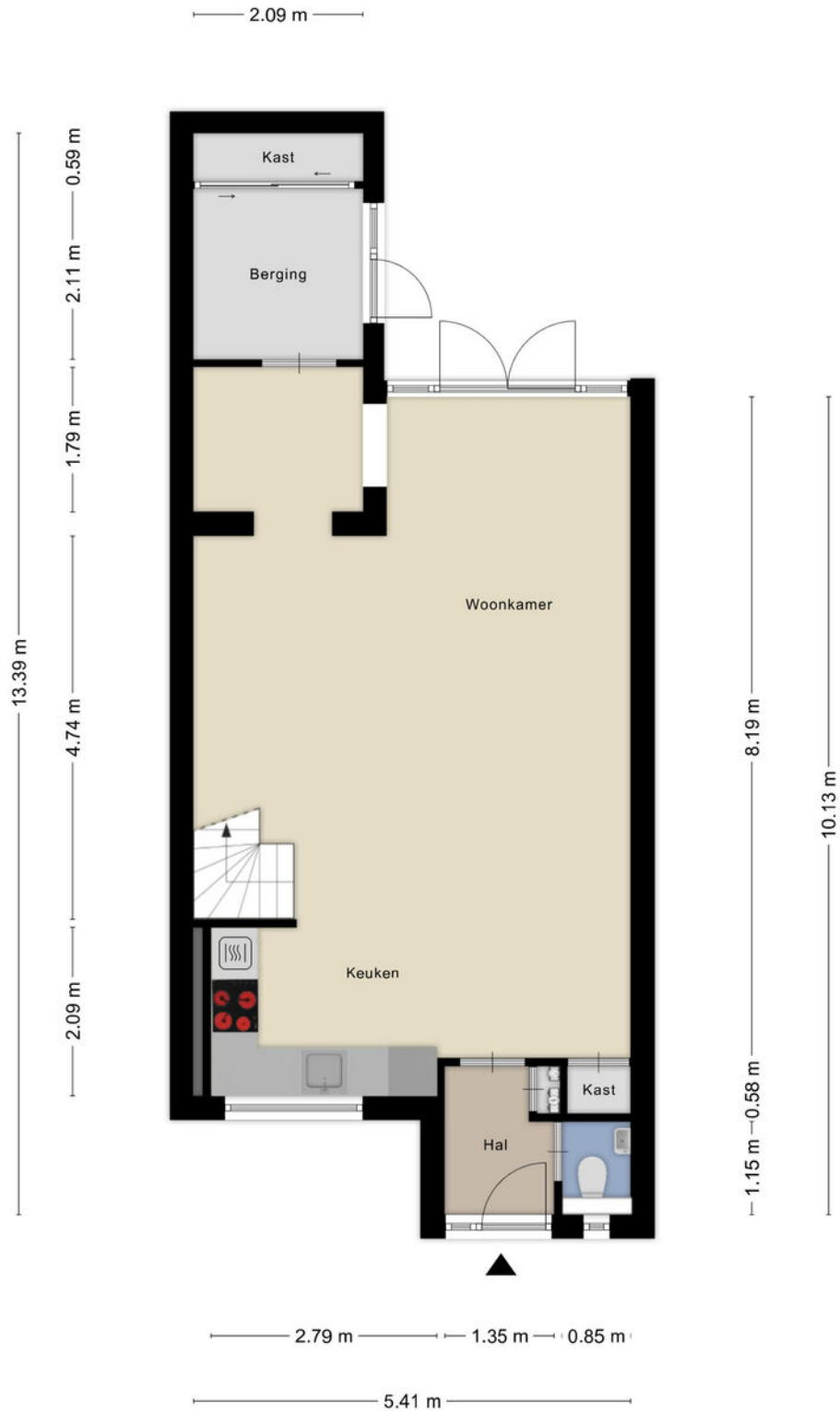








PLATTEGROND



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



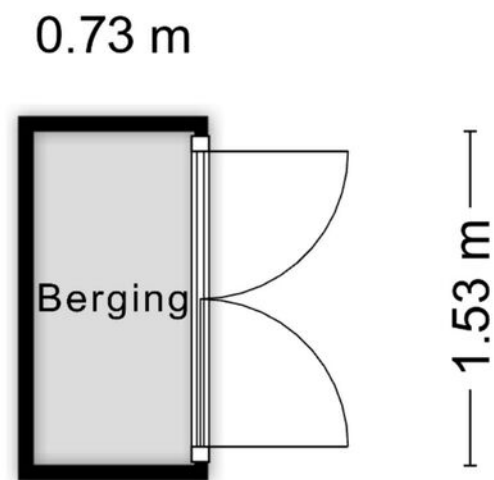
PLATTEGROND



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



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X
- buitenlamp 2x	X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X
- gordijnen	X
- vitrages	X
- rolgordijnen	X
- lamellen	X
- jaloezieën	X
- (losse) horren/rolhorren	X
- Horren openslaande deuren woonkamer	X
- Rolhordeur berging	X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat	X
- plavuizen	X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X
- afzuigkap	X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Lampen bij sanitair	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

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

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebepaling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



Willem Janssen
Makelaar & Taxateur Wonen



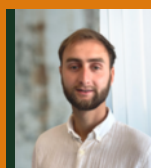
Martijn Vosmar
Makelaar & Taxateur Wonen



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](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 835 043 27

 www.hetwaarehuis.nl

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

