

EMANUEL VD VENSTRAAT 8, Rosmalen

| Ruim wonen met eigen oprit en garage



VRAAGPRIJS € 495.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1965



Tuin ligging
noord



Woonoppervlakte
112 m²



Inhoud
493 m³



Perceeloppervlakte
235 m²



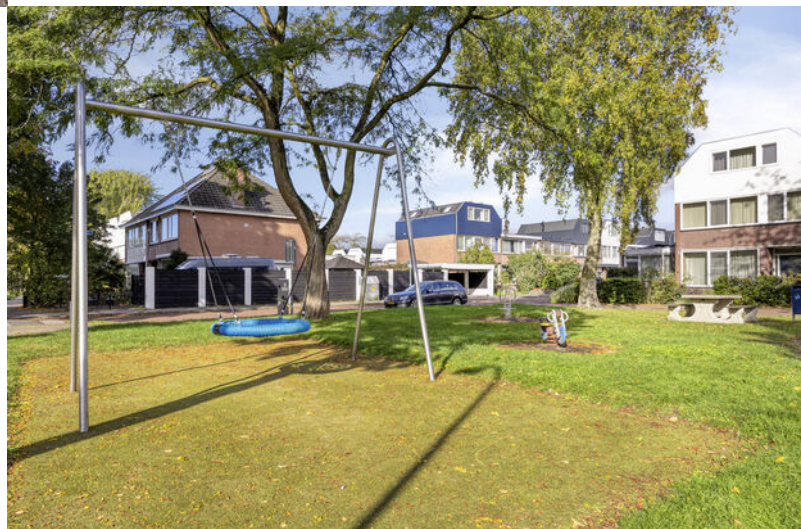
Aantal slaapkamers
3



Extra bijzonderheden

- Oplevering kan snel
- Groene achtertuin
- Ruime aangebouwde garage
- Moderne badkamer
- Fijne locatie

Misschien wordt Emanuel van der Venstraat 8 te Rosmalen wel uw nieuwe Waare (T)huis

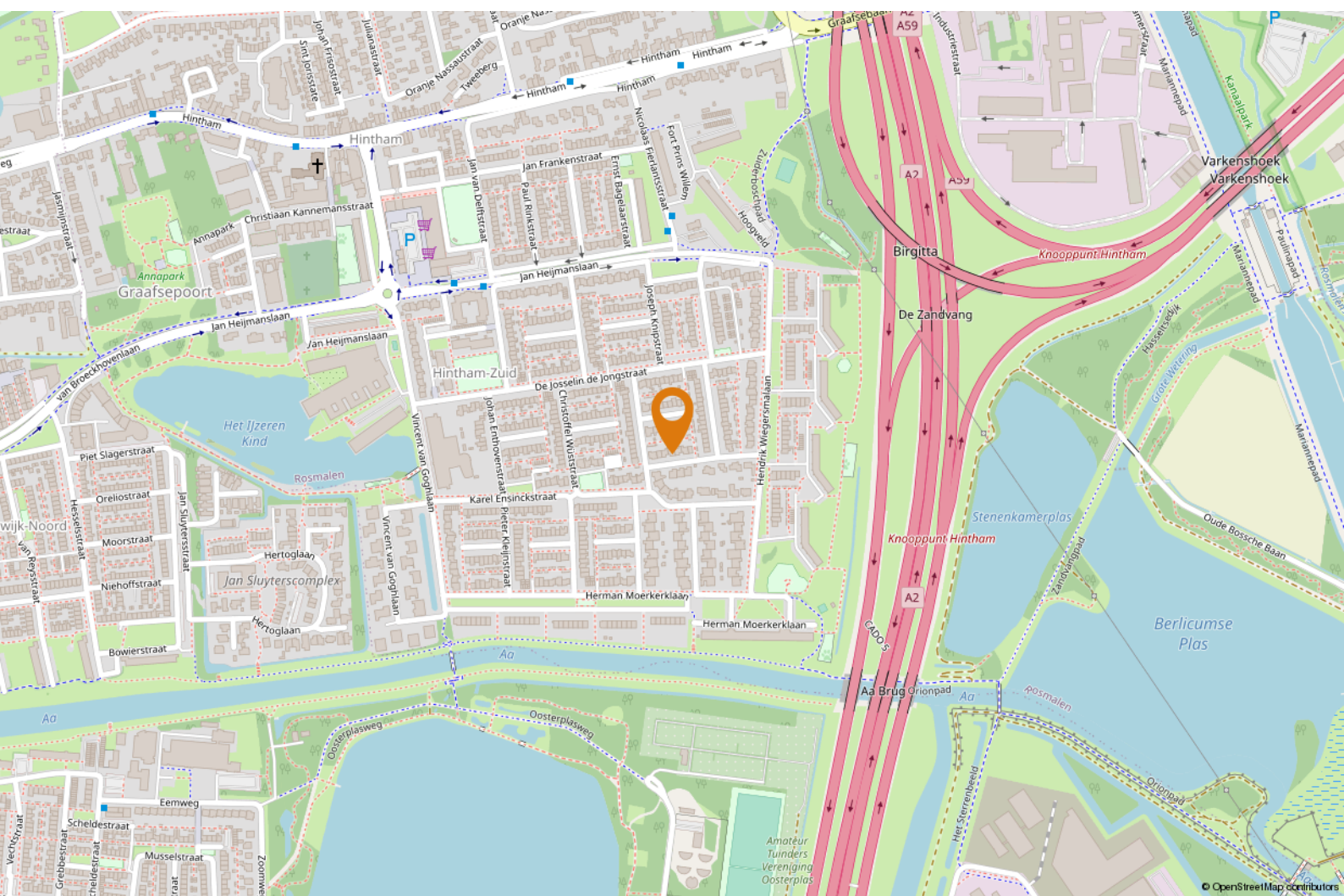




Locatie

De woning ligt in de populaire en groene woonwijk Hintham, op een gunstige locatie tussen het centrum van Rosmalen en de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Hintham staat bekend om zijn prettige woonomgeving, met een afwisseling van verschillende woningtypen, rustige woonstraten en veel groen.

Rosmalen Emanuel van der Venstraat 8





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Emanuel van der Venstraat 8 in Rosmalen!

Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning beschikt over ca. 112 m² woonoppervlakte, een lichte en ruime woonkamer met sfeervolle open haard, een nette keuken, drie slaapkamers, een walk-in closet en een moderne badkamer (2024). De karakteristieke houten vloer, grote raampartijen en de directe verbinding met de tuin zorgen voor een prettige en huiselijke sfeer. Met daarnaast een praktische berging, zonnescreeën aan de voorzijde en airconditioning is dit een fijne gezinswoning met volop ruimte en mogelijkheden. De woning is door de jaren heen op verschillende onderdelen vernieuwd, waaronder de keuken, badkamer en het toilet. Vooral de combinatie van de ruime indeling, de grote garage, de eigen oprit en de groene tuin maakt dit een aantrekkelijk

huis voor gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar comfortabel wonen op een fijne locatie.

Goed om te weten, dat:

- de woning is gebouwd in 1965 en beschikt over circa 112 m² woonoppervlakte, verdeeld over twee woonlagen;
- deze ruime woning is gelegen in de gewilde woonwijk Hintham en beschikt over een eigen oprit, een aangebouwde garage en een groene achtertuin;
- de hal is voorzien van een tegelvloer en biedt toegang tot de meterkast, de vernieuwde toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer;
- de lichte en ruime woonkamer is afgewerkt met een karakteristieke houten parketvloer, lichte wanden en een sfeervolle open haard;
- de woonkamer dankzij de grote raampartijen aan de



"Comfortabel wonen op fijne
locatie"



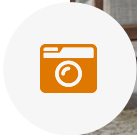
voor- en achterzijde veel daglicht ontvangt en voldoende ruimte biedt voor een royale zit- en eethoek;

- de keuken beschikt over een hoekopstelling met groene keukenkasten, een houtlook werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat (2023), oven (2020), koelkast en vaatwasser;
- de eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers met een nette vloerafwerking;
- één van de slaapkamers aan de achterzijde toegang biedt tot het platte dak boven de uitbouw en daarnaast over een praktische walk-in closet met volop opbergruimte beschikt;
- de moderne badkamer uit circa 2024 is ingericht met een vrijstaand ligbad, een inloepdouche met regen- en handdouche, een dubbel wastafelmeubel, een wandcloset en een designradiator;
- de badkamer is afgewerkt met groene wandtegels, een

natuursteenlook tegelvloer en goudkleurige kranen, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling;

- de woning is voorzien van airconditioning voor extra comfort tijdens warme dagen;
- de ruime aangebouwde garage volop mogelijkheden biedt voor het parkeren van een auto, extra opslag of het uitoefenen van een hobby;
- de aangrenzende berging beschikt over aansluitingen voor de wasapparatuur en biedt aanvullende praktische bergruimte;
- de groene achtertuin op het noorden is gelegen en beschikt over een gazon, terras, houten vlonder en volwassen beplanting, waardoor je hier heerlijk beschut buiten kunt zitten;
- de woning grotendeels is voorzien van isolerende beglazing en het buitenschilderwerk aan de voorzijde in 2023 en aan de achterzijde in 2024 is uitgevoerd;

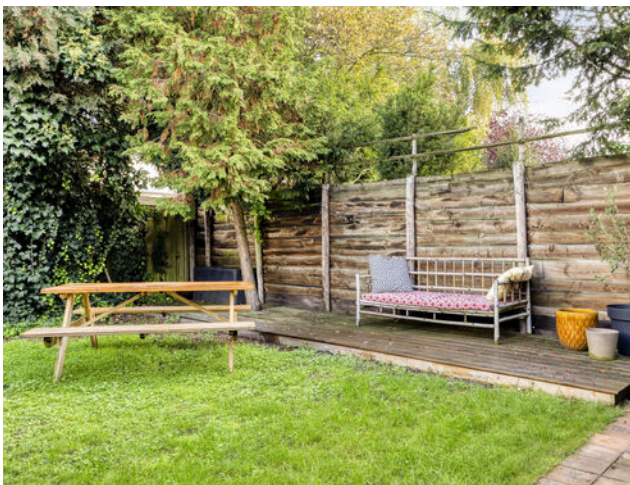














PLATTEGROND



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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- oven

X

koelkast

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- 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

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Screens

X

Zonwering buiten

X

Warmwatervoorziening, te weten



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

Overig - Contracten

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



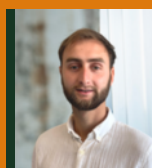
Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

NVM Makelaar



Ilse Rooijackers

Officemanager



Mitchell Zenhorst

NVM Makelaar



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:



06 835 043 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

