

Violenstraat 7 Rosmalen



Zuyderleven Makelaardij
Het Wielsem 10
5231 BW 's-Hertogenbosch



073-6461830



makelaardijdb@zuyderleven.nl



www.zuyderleven.nl

Wonen in Rosmalen doe je met Zuyderleven



WELKOM

bij jouw Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen. Je zag je droomhuis en wilt het wellicht gaan kopen. Maar hoe zit het dan met je huidige woning? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Met al dat soort vragen ben je bij Zuyderleven aan het juiste adres. Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een woning.

**Met een Zuyderleven makelaar
ben jij in goede handen!**



Is dit jouw droomhuis?



Zuyderleven Makelaardij

Het fullservice makelaarskantoor
van 's-Hertogenbosch e.o.

Zuyderleven, dan weet je het zeker!

Volg en like ons online



<https://www.facebook.com/zuyderleven>



<https://twitter.com/zuyderleven>



<https://www.instagram.com/zuyderlevengroep/>

WOONOPPERVLAKTE

135 m²

INHOUD

550 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

247 m²

BOUWJAAR

1972

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

STATUS:
beschikbaar

VEWARMING:
CV ketel

ENERGIELABEL:
B

TUINLIGGING:
oosten

PARKEREN:
eigen terrein





KOM BINNEN!

HEERLIJK THUISKOMEN OP 'T VEN IN ROSMALEN!

Deze duurzame woning is in 2019 volledig verbouwd en perfect afgewerkt en voorzien van veel luxe en comfort. Dat zie je meteen als je binnenkomt in de woonkamer, de keuken, de badkamer, de vijf slaapkamers, de garage, de overkapping en ruime sfeervolle achtertuin. Ook over de toekomst is nagedacht. In 2019 is de CV-ketel vervangen, er zijn 12 zonnepanelen geplaatst en de woning is extra geïsoleerd.

LOCATIE:

Gelegen in de populaire woonwijk 't Ven met de brede straten met mooie bomen, de ruime parkeergelegenheid en de gunstige ligging ten opzichte van scholen (o.a. basisschool 't Ven, Rodenborch college) en het centrum van Rosmalen maken dit een geliefde wijk om in te wonen. Op loopafstand vind je natuurgebied Kanaalpark om te genieten van de mooie wandelingen. Per auto, fiets en het openbaar vervoer is de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch goed te bereiken. Doordat het centrum van Rosmalen te voet binnen een paar minuten is te bereiken is Rosmalen een aangename plek om te wonen voor jong en oud!

INDELING:

Begane grond:

Via de oprit kom je bij de overdekte entree van de woning. In de royale L-vormige hal bevinden zich de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, een kast onder de trap en de toiletruimte. De toiletruimte (2019) is volledig betegeld en uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje. Vanuit de hal bereik je de keuken van waar je de woonkamer kunt betreden. De keuken, welke gelegen is aan de achterzijde van de woning is opgesteld in een L-vorm. Deze is in 2019 geplaatst en is voorzien van een 5-pits-gaskookplaat (aansluiting inductie al aanwezig), afzuigkap, vaatwasmachine, oven en koelkast. Vanuit de keuken is de tuin te bereiken. In de woonkamer is een leefruimte, eetgedeelte met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, een keurige PVC vloer en een open haard (nu niet in gebruik) gecreëerd.

Eerste verdieping:

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer aan de voorzijde heeft een inbouwkast, toegang tot het balkon, arico, en een vaste kastenwand. De twee andere slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een eigen wastafel. De geheel betegelde badkamer (2019) is voorzien van een inloopdouche, een wastafel, een wandcloset en een designradiator en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

De vaste trap naar de tweede verdieping bereik je via de overloop op de eerste verdieping. De tweede verdieping heeft een royale voorzolder en een vierde en vijfde slaapkamer. De voorzolder is voorzien van een vast raam. Aan de achterzijde is een grote dakkapel gerealiseerd, waardoor er zowel op de overloop als in de slaapkamer veel lichtinval en extra ruimte is gecreëerd. De cv ketel (Intergas 2019) is hier geplaatst. Hier is ook nog extra opbergruimte achter de schotten.

Tuin:

De keurig aangelegde achtertuin (met achterom) is ruim en biedt volop zon en privacy. Er is een mooie balans tussen het groen, de borders en de bestrating. Er zijn twee terrassen waar u heerlijk kunt zitten, waarvan één is voorzien van een serre (2019) met glazen schuifwanden. Het tweede terras is een mooie houten overkapping. Tevens treft u in de achtertuin een houten berging, ideaal voor de opslag van tuingeredschap.

Garage:

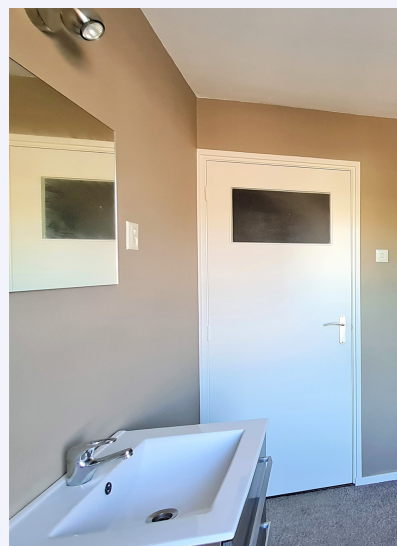
In de garage zijn de aansluitingen voor de was-apparatuur. Aan de voorzijde van de garage zijn twee grote openslaande deuren (2019).

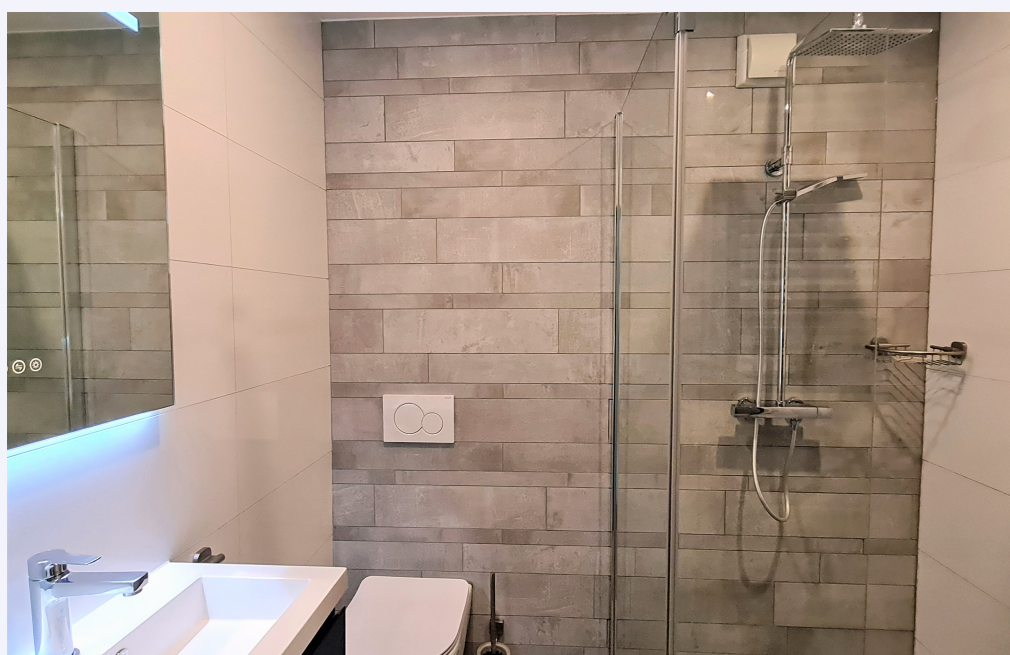
GOED OM TE WETEN:

- Gunstige ligging;
- Nieuwe keuken en badkamer;
- Vijf slaapkamers;
- Nieuwe vloeren en binnendeuren (2019)
- 12 zonnepanelen (2020)
- Voor- en achtertuin onderhouds- en onkruidvrije gevoegd;
- Verwarming en warm water via een cv-ketel (Nefit, 2019);
- Voorzien van dubbele beglazing en begane grond / zolder HR++ glas;
- Kozijnen vervangen begane grond (2019)
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (oprit en garage);
- Diepe en privacy-volle achtertuin;
- Rollluiken op de begane grond en eerste verdieping;
- Centrale ligging nabij een basisschool, middelbare school en het centrum van Rosmalen;
- Schilderwerk (binnen en buiten) 2019/2020;
- Airco op hoofdslaapkamer;
- Door het plaatsen van twee extra's zonnepanelen wordt energielabel A bereikt;
- Aanvaarding in overleg.









*Maar
liefst vijf
slaapkamers*



WAT EEN RUIMTE!





FRAAI
AANGELEGDE
TUIN





PLATTEGROND



Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

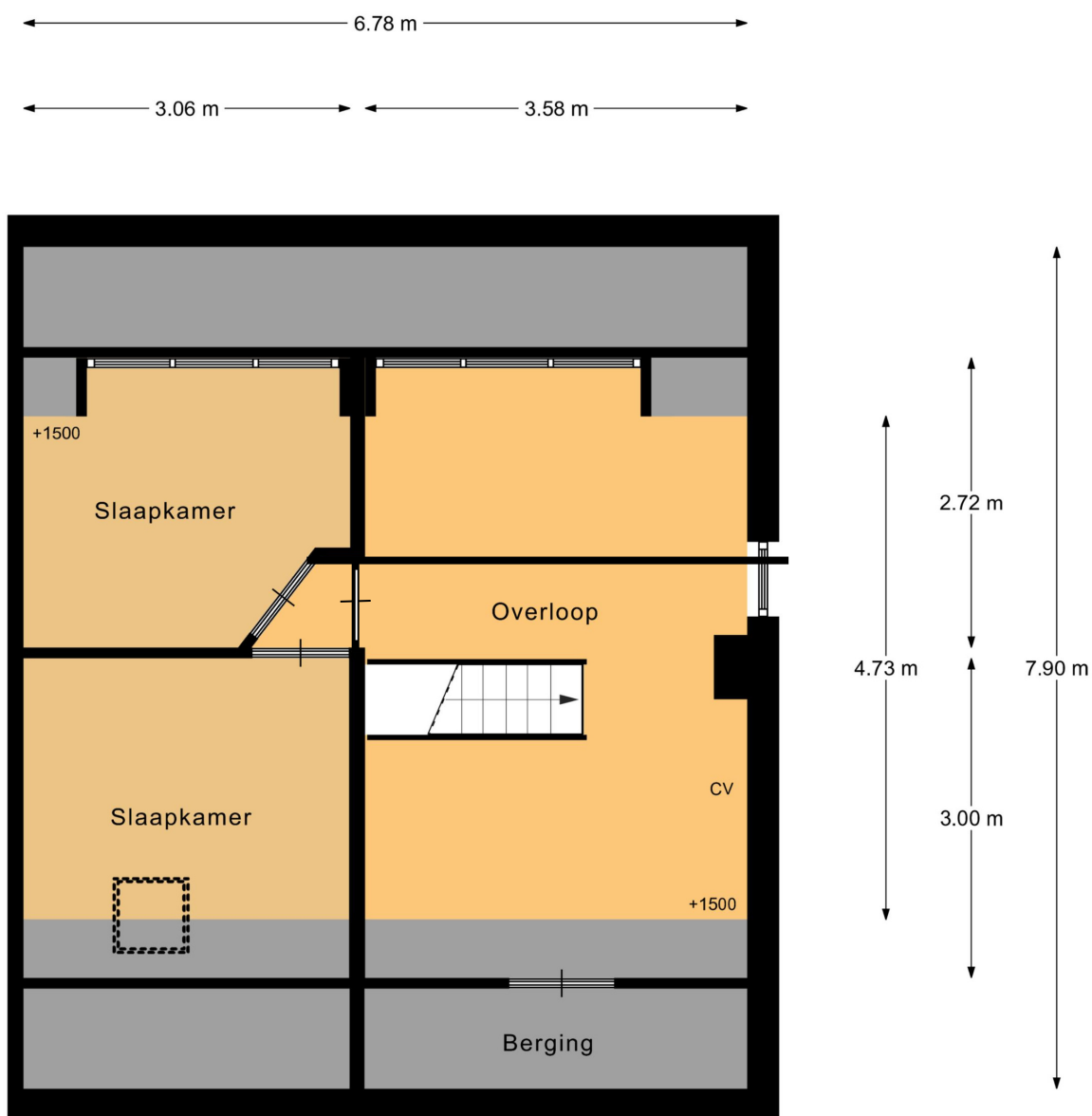
PLATTEGROND



1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

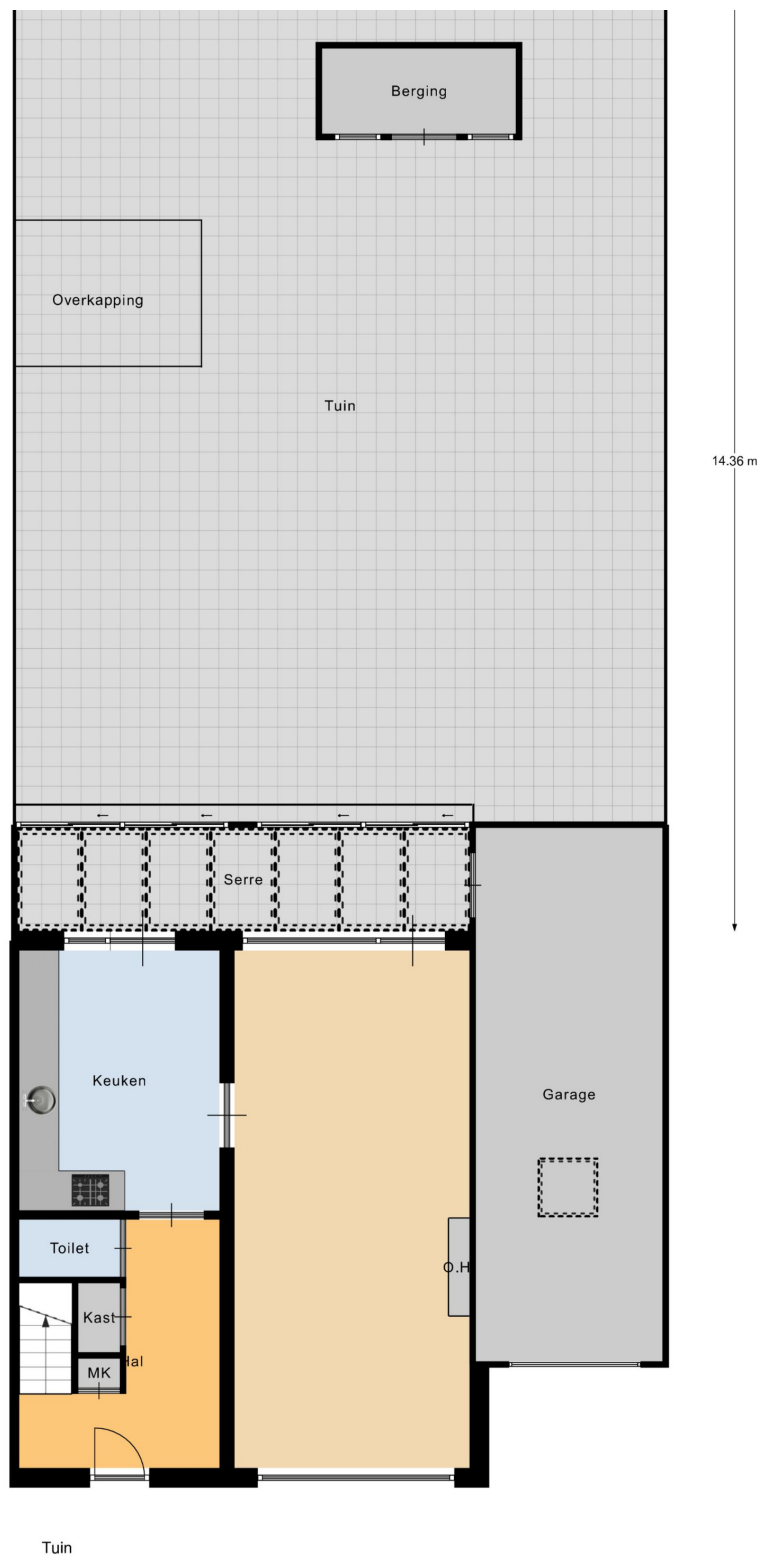
PLATTEGROND



2e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

PLATTEGROND



EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden.

KADASTRALE KAART





Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

Benieuwd naar de waarde van je eigen woning?

Informeer naar de mogelijkheden voor een gratis waardebepaling. Niet alleen bij verkoop van een woning, maar ook voor het oversluiten van de hypotheek of de financiering van een verbouwing is het fijn om te weten wat de waarde van je woning is.

ZUYDERLEVEN.NL

Makelaardij
Verzekeringen
Hypotheken
Pensioen
Corporate Finance

ZUYDERLEVEN, DAN WEET JE HET ZEKER!

Zuyderleven
onderdeel van **Fidus**

NVM Erkend Hypotheek adviseur