

Eigentijds wonen



ROSMALEN | Engelandstraat 15

Vraagprijs € 539.500 k.k.

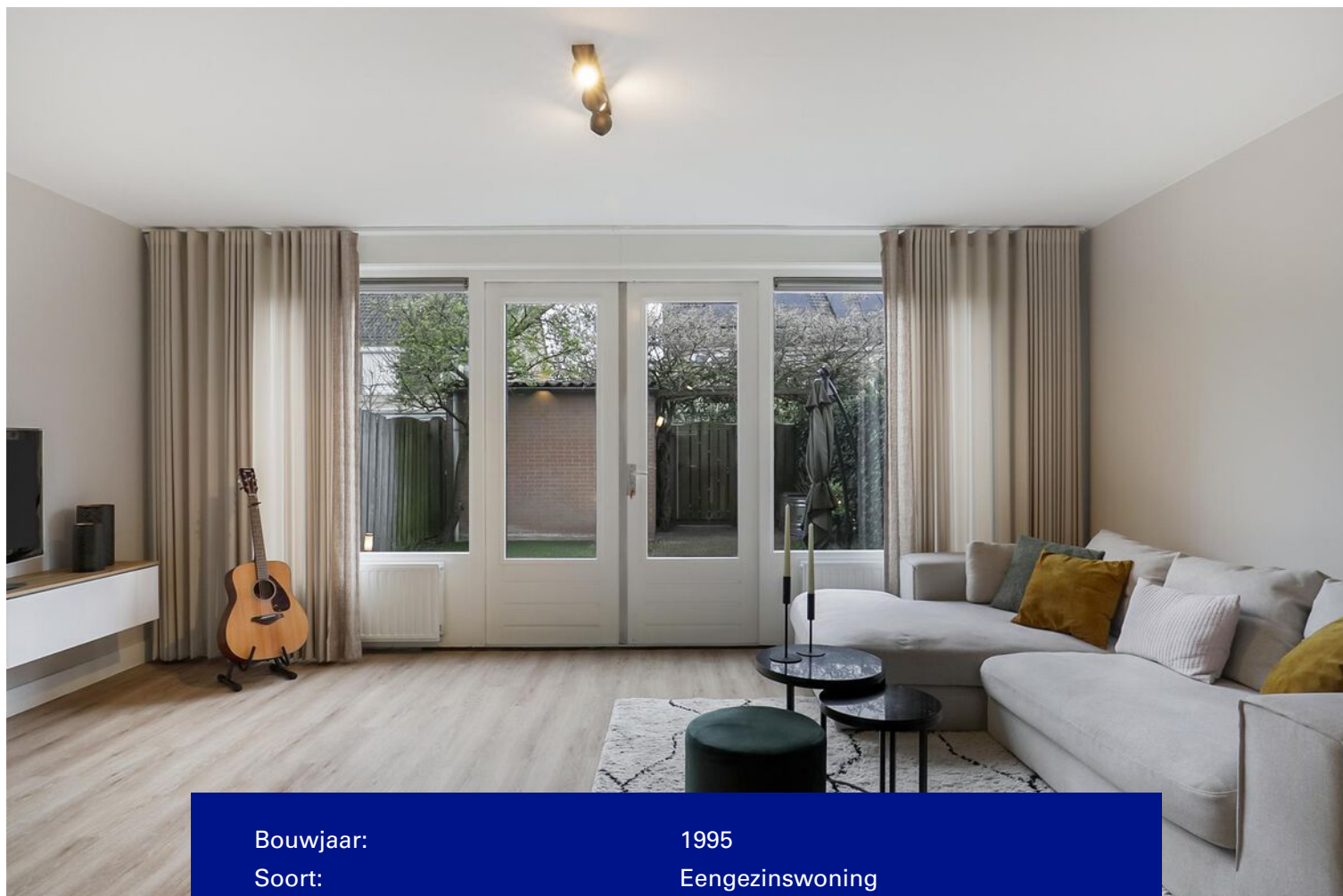


Zuyderleven
(Onderdeel van Fidus)

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl

www.zuyderleven.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1995
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	340 m ³
Woonoppervlakte:	102 m ²
Perceeloppervlakte:	181 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	0
Externe bergruimte:	Vrijstaand steen
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
Energie label:	dubbel glas

Omschrijving

Aantrekkelijke eigentijdse hoekwoning met ruime woonkamer, 2 riante slaapkamers (met de mogelijkheid tot 3) aan de voorzijde gelegen carport en berging in de achtertuin. Een ideaal huis in een kindvriendelijke en nette omgeving. Met name de grootte van alle vertrekken en het perceel van in totaal 181 m² springen er bovenuit. Ideaal geschikt voor starters en doorstromers die op zoek zijn naar kwaliteit en leefruimte en wellicht ook naar een woning waar ze lang kunnen blijven wonen.

Begane grond:

Aan de voorzijde van de woning gelegen carport voorzien van een pannendak welke plaats biedt voor maar liefst 2 auto's en er is een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.

Entree met riante en speelse hal voorzien van een verlichte strak moderne trap met bijhorende stalen wandgreep (2023). Meterkast voorzien van diverse groepen en aardlekschakelaars. Volledig betegelde toiletruimte voorzien van zwevend toiletblok met muurspoeling, fonteintje en mechanische ventilatie.

Entree van de lichte L-vormige woonkamer (te betreden via een moderne stalen glazen deur) welke is afgewerkt met een fraaie pvc vloer (2023) welke over de gehele begane grond is doorgetrokken m.u.v. het toilet.

De keuken, vernieuwd in 2023, is slim ontworpen met een praktisch spoel- en kookeiland waaraan je gezellig een koffie of borrel kunt drinken en is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductie fornuis met integrale afzuiging, koel/vries combinatie, vaatwasser en maar liefst de luxe van 2 combi ovens! Ideaal wanneer je veel vrienden over de vloer hebt voor een borrel en een hapje. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich het zitgedeelte met openslaande tuindeuren en extra provisiekast.

Eerste verdieping:

Vanuit de hal in de begane grond te bereiken ruime overloop met toegang tot de zeer ruime slaapkamers. Beide slaapkamers inclusief overloop zijn voorzien van een luxe laminaatvloer en de slaapkamers worden gekenmerkt door veel lichtinval middels de vele raampartijen (voor-, achter- en zijgevelramen) en de hoogte van de kap. Er is door een simpele aanpassing weer makkelijk een derde slaapkamer te creëren. Via de overloop bereiken we tevens de complete badkamer welke volledig betegeld is en voorzien is van een ligbad, separate douchecabine, zwevend 2e toilet met muurspoeling en wastafel met ingebouwde kraan.

Aan de rechterzijde van de trappenhal bevindt zich nog een inbouwkast met opstelling voor de was-apparatuur.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap op de overloop te bereiken bergzolder met opstelling Remeha CV ketel uit 2023.

Achtertuint:

Op het noordwesten gelegen onderhoudsarme achtertuin met kunstgrasmat, diverse lichtpunten, beplantingen en begroeiingen, waterpunt, afsluitbare poort naar achterom en ruime stenen berging voorzien van elektra.

Locatie:

Deze woning ligt in de wijk "De Overlaet". De ruim opgezette woonwijk kenmerkt zich door brede woonstraten met groenvoorzieningen, waterpartijen, wandelparken (wat het enorm kind & hondvriendelijk maakt) en voldoende parkeergelegenheid. De woning is gelegen in een rustige

straat waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer aanwezig is. De omgeving kenmerkt zich door soortgelijke woningen waar veel jonge mensen al dan niet met kinderen wonen. Het centrum van Rosmalen en het treinstation zijn binnen een paar fietsminuten te bereiken. Dit centrum biedt een breed scala aan winkels, een overdekte winkelpassage, gezellige horecagelegenheden en natuurlijk de weekmarkt op de Driesprong op donderdagmiddag. Een basisschool, speelgelegenheden en een dierenparkje zijn op korte afstand van de woning gelegen. Het centrum van 's-Hertogenbosch met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden zijn eveneens makkelijk en goed bereikbaar, met de auto bent u er binnen 10 minuten rijden. De bushalte is op loopafstand, de snelwegen A2, A50 en A59 op 2 autominuten.

Bijzonderheden:

- Energielabel B;
- Moderne nieuwe keuken (2023);
- Dubbele parkeerplaats met laadpaal;
- Muren en carport onlangs geschilderd (2024);
- Fijne ligging;
- Groenrijke omgeving met veel wandelparken;
- Kind & diervriendelijke omgeving;
- Geweldig ruime & hoge slaapkamers.

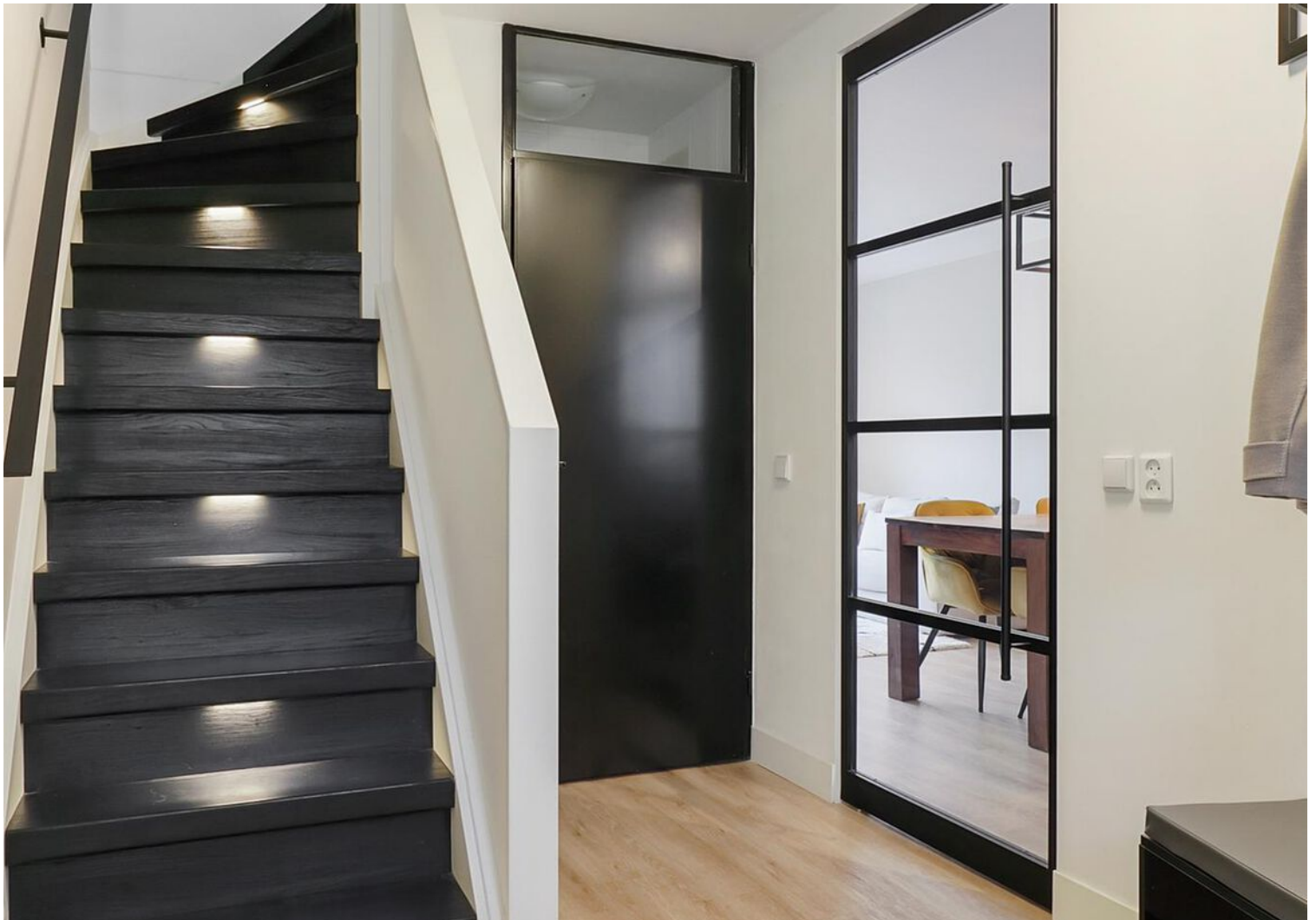
In onze optiek zou deze woning niet lang actief mogen staan op de Rosmalense markt. Dus aarzel niet en maak snel een afspraak om deze prachtwoning van binnen te ervaren!





































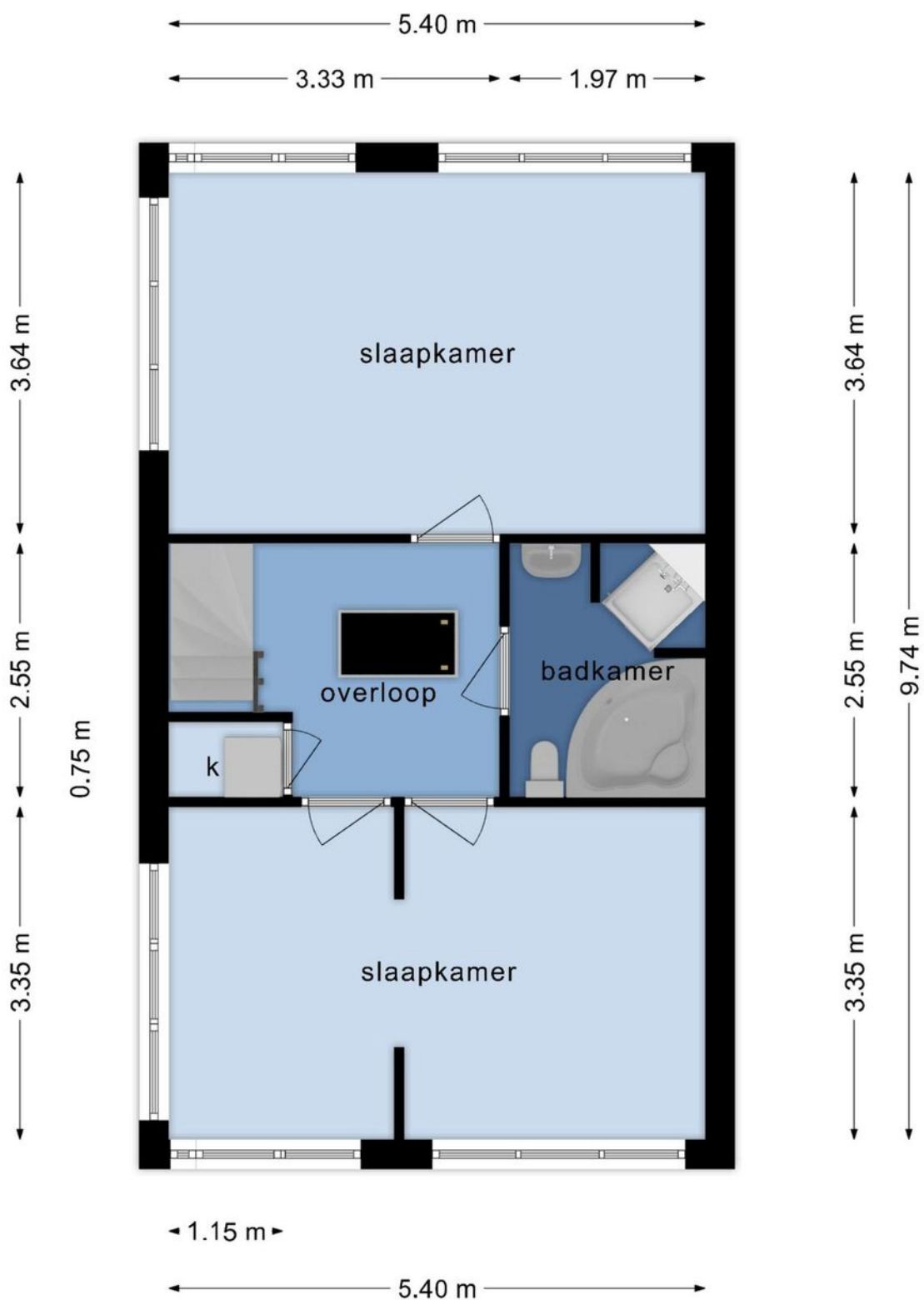


Plattegrond



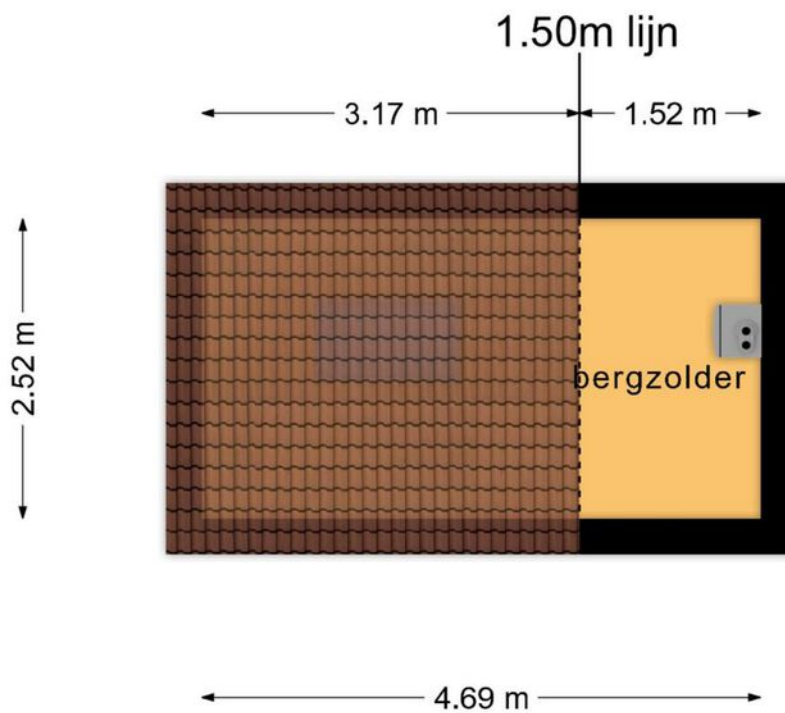
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



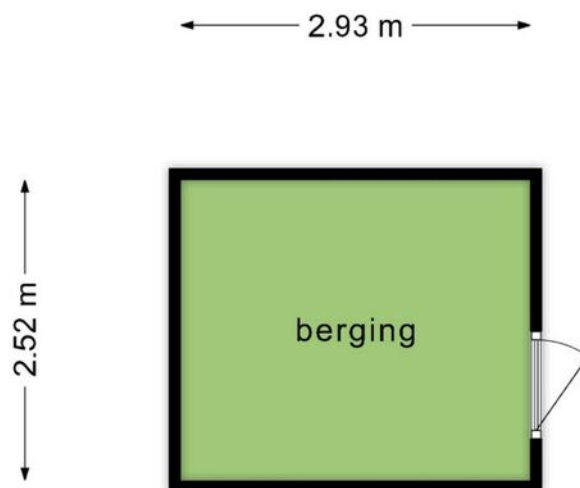
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

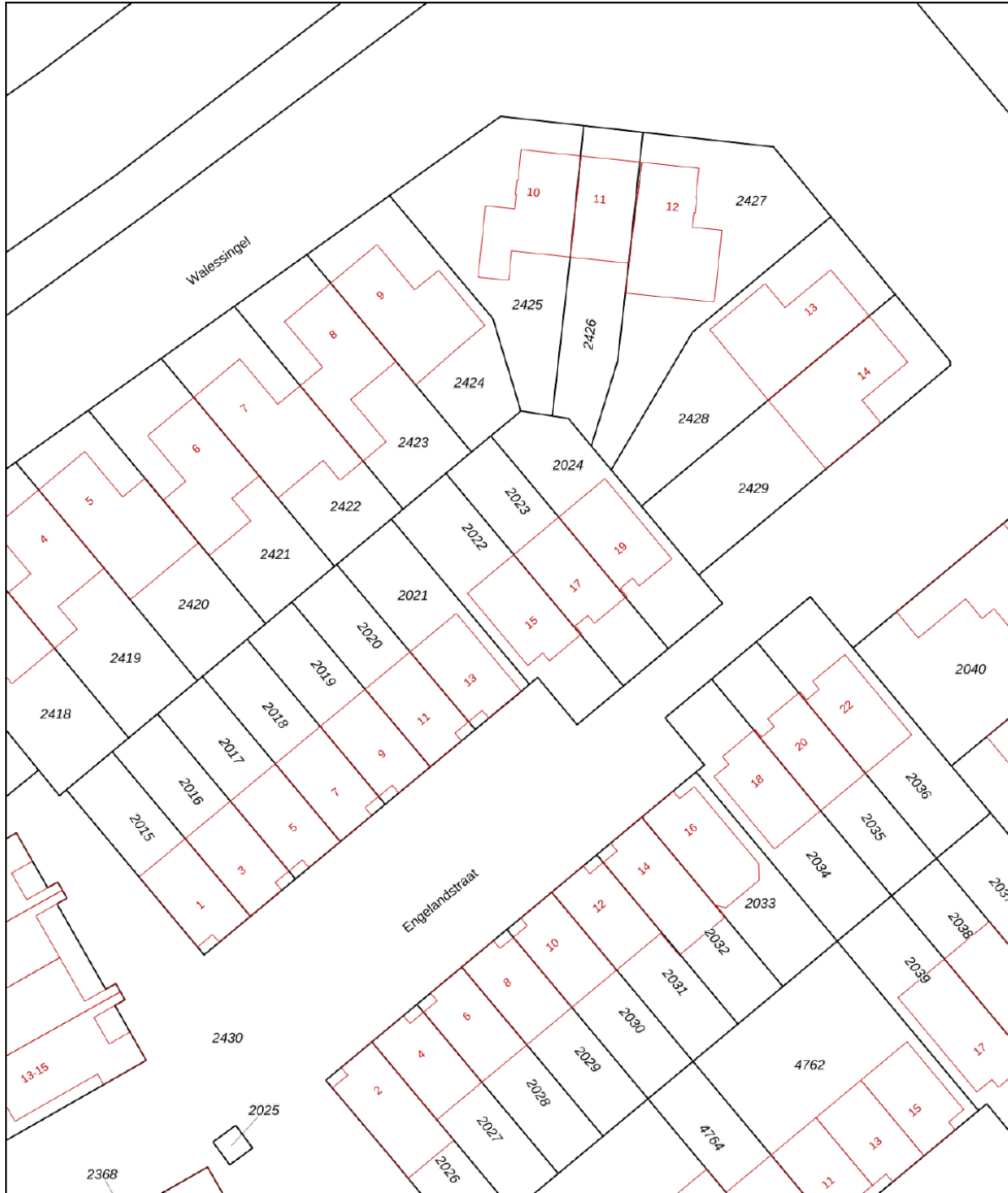








**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Engelandstraat 15

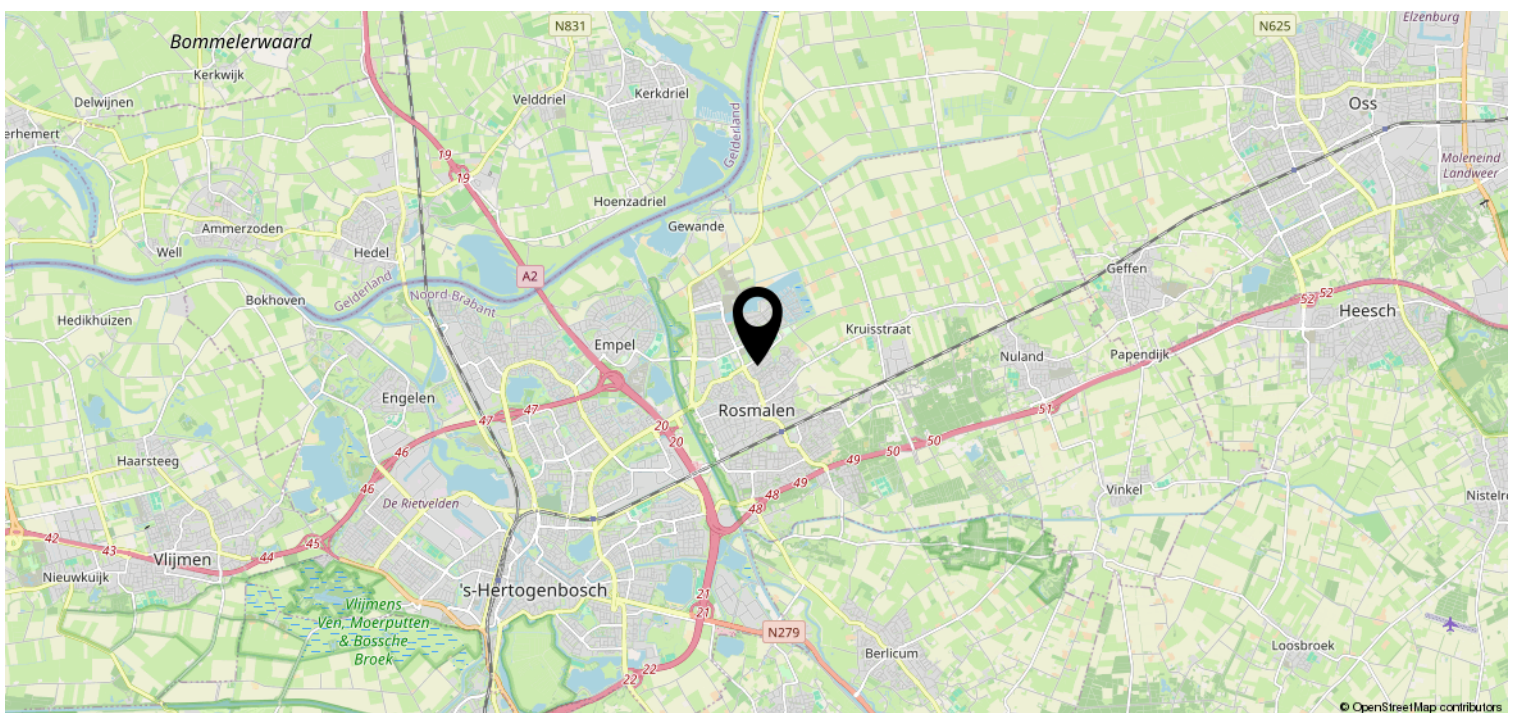
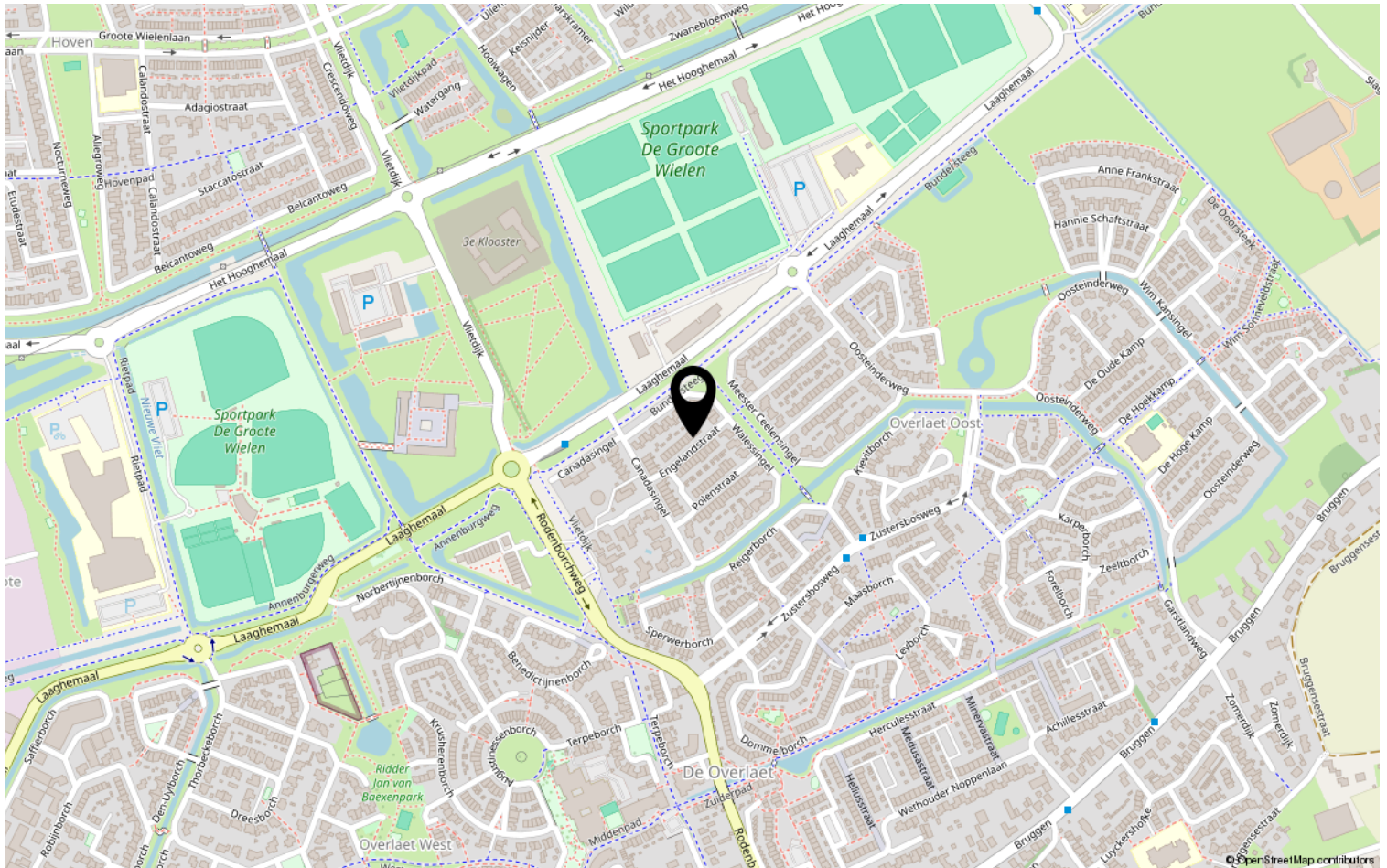


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2022	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 2024
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Waterslot wasautomaat				x
CV-installatie	x			
Schotel/antenne				x
(Voordeur)bel	x			
(Klok)thermostaat	x			
Kluis				x
Screens				x
Zonwering buiten				x
Alarminstallatie				x
Oplaadpunt elektrische auto			x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Brievenbus	x			
Rookmelders	x			
Rolluiken				x
Boiler				x
Geiser				x
Airconditioning			x	
Zonnepanelen				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toiletborstel(houder)				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Toilet	x			
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Fontein	x			
Ligbad	x			
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel				x
Planchet				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toiletkast				x
Sauna met toebehoren				x
Woning - Interieur				
Houten vloer(delen)				x
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
(Gas)kachels				x
Losse (hang)lampen			x	
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x	
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Overgordijnen				x
Vitrages			x	
Rolgordijnen			x	
Lamellen				x
Jaloezieen			x	
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Laminaat	x			
Plavuizen				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
Designradiator(en)				x
Spiegelwanden				x
Radiatorafwerking				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Woning - Keuken				
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koel-vriescombinatie			x	
(Gas) fornuis				x
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Koelkast				x
Vriezer				x
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Buitenverlichting	x			
Beplanting	x			
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x
Over te nemen contracten				
Zonnepanelen				x
CV				x
Boiler				x

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/engelandstraat15



Engelandstraat 15, Rosmalen



Heeft u interesse?



Zuyderleven

(Onderdeel van Fidus)

Rithmeesterpark 48

4838 gz Breda

076-5310410 | Makelaardij@zuyderleven.nl

Www.zuyderleven.nl