

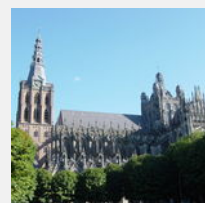
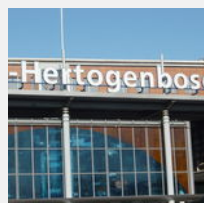
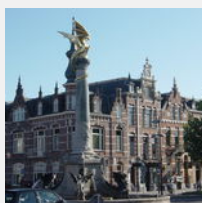
TE KOOP



Maaslandhoeven 4, Rosmalen



christis
makelaardij





BOUWJAAR

ca. 1981

WOONOPPERVLAKTE

ca. 123 m²

INHOUD

ca. 438 m³

PERCEELOPPERVLAKE

171 m²

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

ENERIGIELABEL

A

VERWARMING

HR-ketel 2021

VRAAGPRIJS

€ 535.000,-- k.k.

OMSCHRIJVING

'Sparrenburg' is een heerlijk groene en rustige woonwijk in Rosmalen. Deze ruime uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met fijne oprit en carport heeft, naast 4 volwaardige slaapkamers, aan de achterzijde een privacy biedende tuin en 2 bergingen! Dankzij de fijne zonligging van de tuin en de aluminium overkapping kan je al snel genieten van het buitenleven in een groene omgeving. De ligging aan een hofje met vrij uitzicht op een speeltuin, is ideaal.

In de afgelopen jaren heeft de woning diverse modernisering ondergaan. Zo is de woning aan de zijkant uitgebouwd, wat zorgt voor een ruime woonkamer. De badkamer is in 2022 vernieuwd, er zijn zonnepanelen geplaatst, de dakbedekking van het platte dak is vernieuwd en de cv-ketel is in 2021 vervangen. Verder zal je zien dat de woning van binnen netjes en modern is afgewerkt.

Doordat je de beschikking hebt over 13 zonnepanelen en een ruime oprit, zou je hier prima een mogelijkheid kunnen realiseren om goedkoop een elektrische auto op te laden.

Woonwijk 'Sparrenburg' is erg centraal gelegen met in de directe omgeving verschillende speeltuinen, scholen, busstations, het treinstation van Rosmalen en de belangrijke uitvalswegen A2 en A59!

Rosmalen beschikt over een sfeervol centrum met alle benodigde winkels en voorzieningen. Als je behoefte hebt aan een grotere stad, dan fiets je in 20 minuten naar het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch. Voor natuurliefhebbers liggen bosgebieden en de zandverstuiving op slechts enkele minuten loopafstand.

INDELING:

Begane grond:

Entree/hal, modern geheel betegeld toilet met wandcloset, meterkast en trapopgang naar de verdieping, leuke modern afgewerkte woonkamer voorzien van laminaatvloer, eethoek en deur naar achtertuin, praktische bergkast, open woonkeuken met modern keukenmeubel in hoekopstelling voorzien van onder andere de navolgende apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combi-oven en koelkast met vriesvak.

1e Verdieping:

Overloop met laminaatvloer, mooie ruime over de volle breedte aan de voorzijde gelegen ouderslaapkamer met laminaatvloer en airconditioning, slaapkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, slaapkamer/kasten

kamer voorzien van laminaatvloer, in pandige geheel betegelde moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en designradiator,

2e Verdieping:

Via vaste trap bereikbare royale zolderverdieping, met cv-ketel en wasmachine-aansluiting, berging en ruime slaapkamer met groot bevelraam.

Bijzonderheden:

- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke en groene woonomgeving;
- Aan zijkant uitgebouwde woonkamer;
- Begane grond in 2021/2022 gemoderniseerd;
- Badkamer in 2022 vernieuwd;
- Dakbedekking plat dak houten berging 2023;
- Schilderwerk buitenzijde 2023;
- 13 zonnepanelen (eigendom) 2023;
- Energie label A;
- Nefit Trendline HR combiketel 2021 (eigendom);
- Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Parkeren op eigen oprit met carport;
- Verzorgde zonnige achtertuin met veranda;
- Strookje grond achtertuin wordt gehuurd van de gemeente. De huidige huurprijs is circa € 150,-- per jaar;
- Houten berging en stenen berging in achtertuin;

Algemeen:

- Woonoppervlakte: circa 123m²
- Inhoud woonhuis: circa 438 m³
- Perceeloppervlakte: 171m²
- Aanvaarding in overleg





























PLATTEGROND MET TUIN



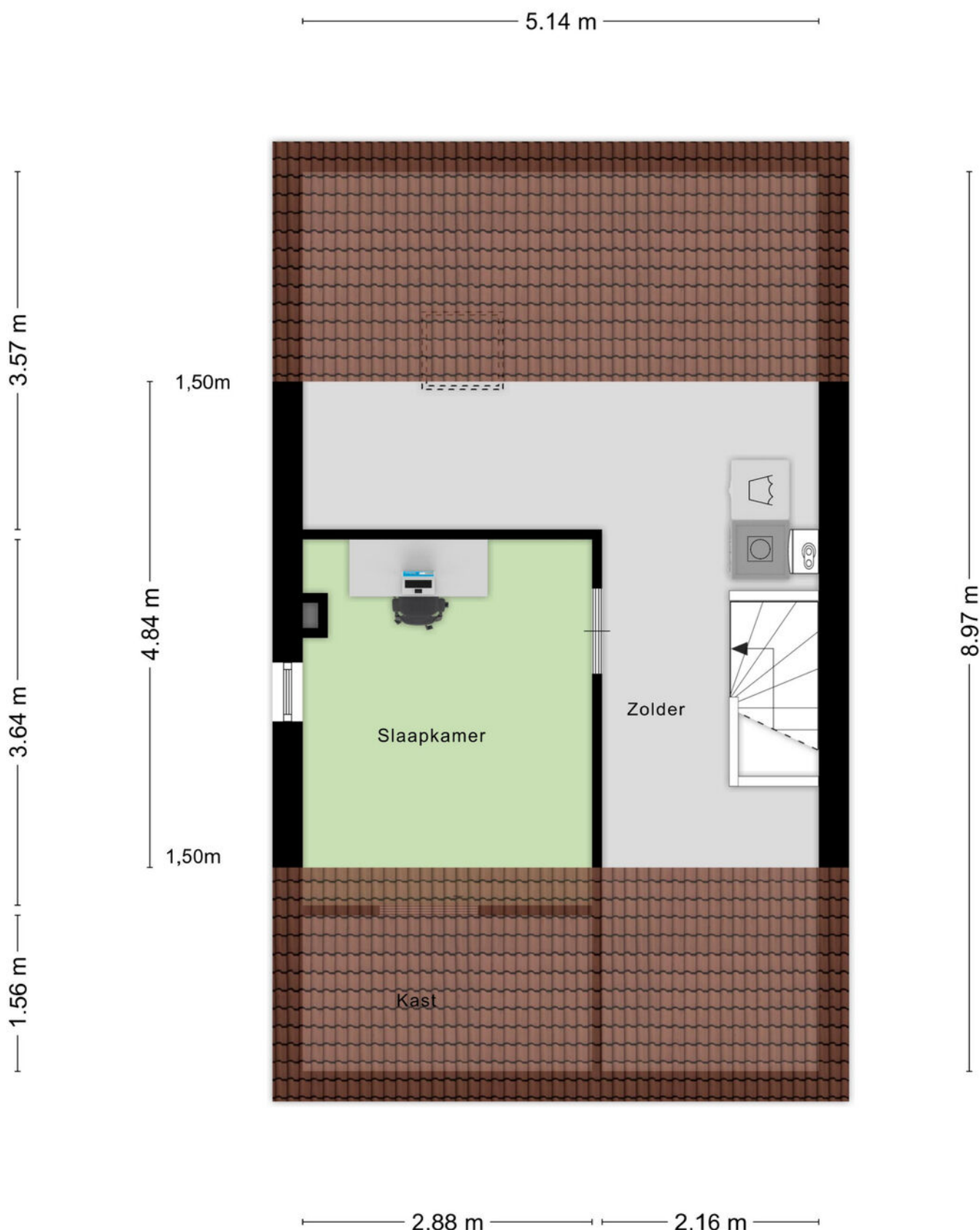
BEGANE GROND



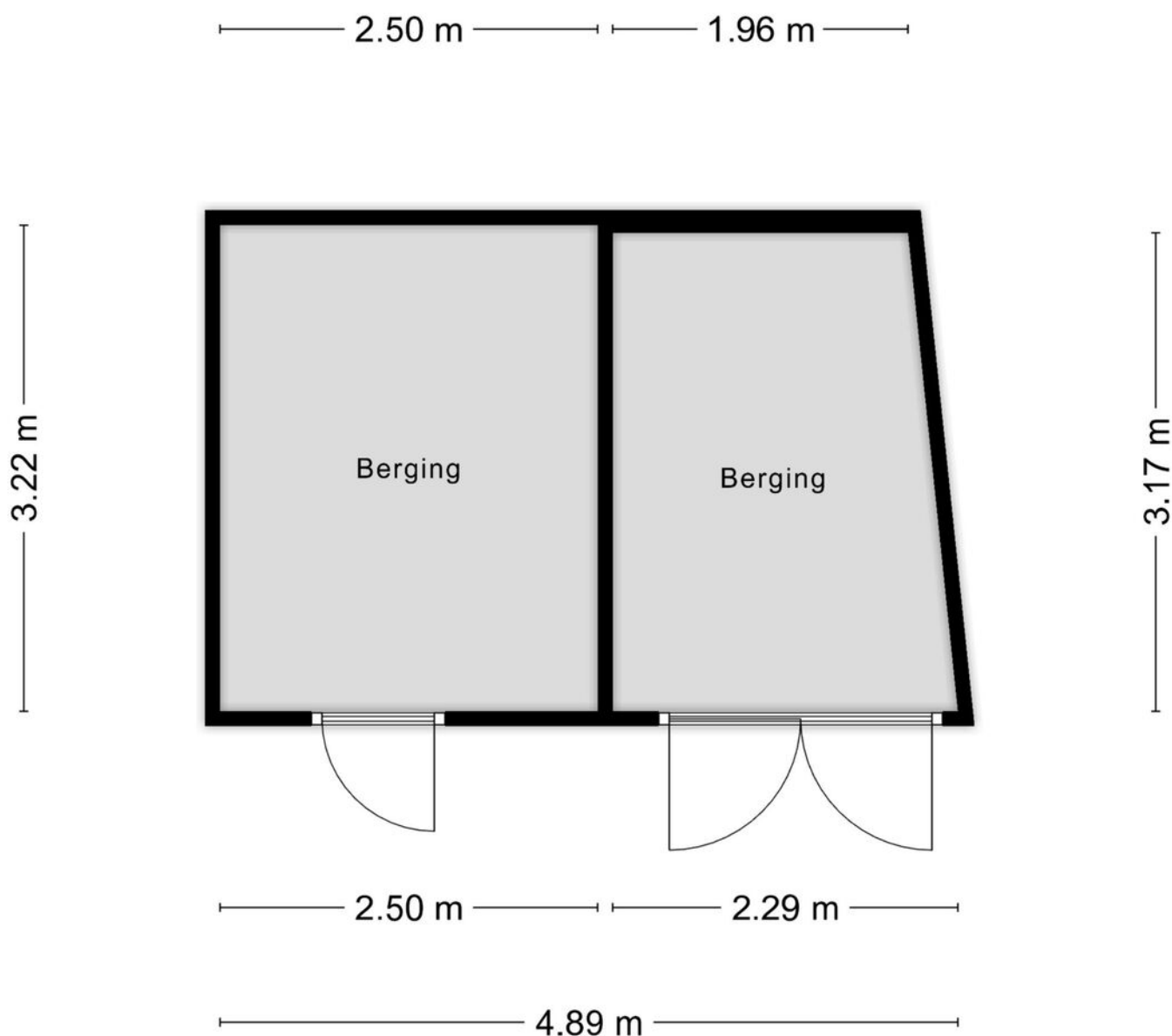
1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



BERGING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaslandhoeven.4



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

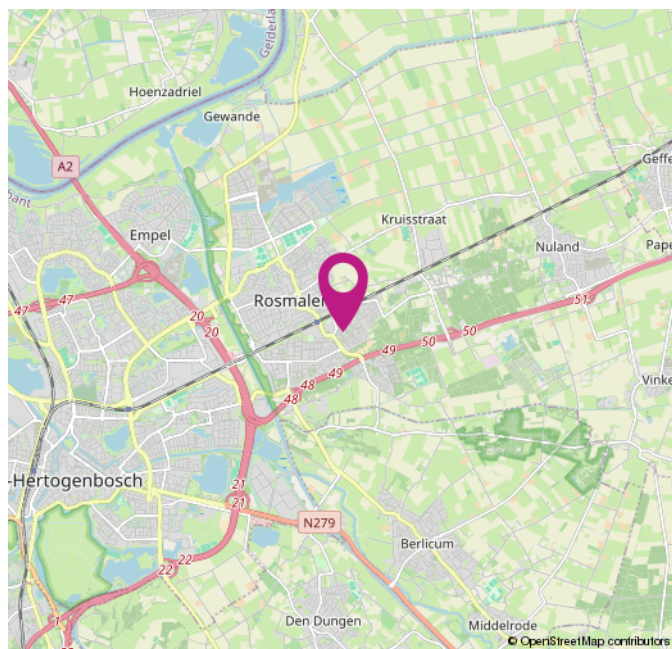
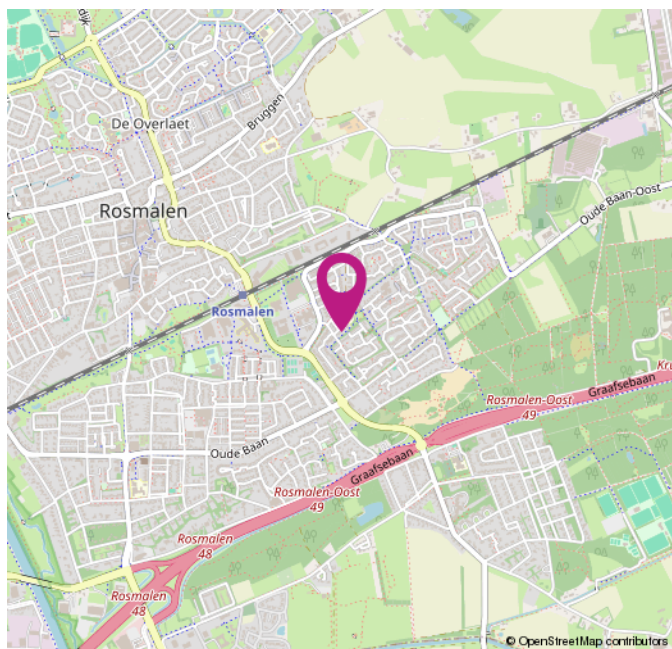
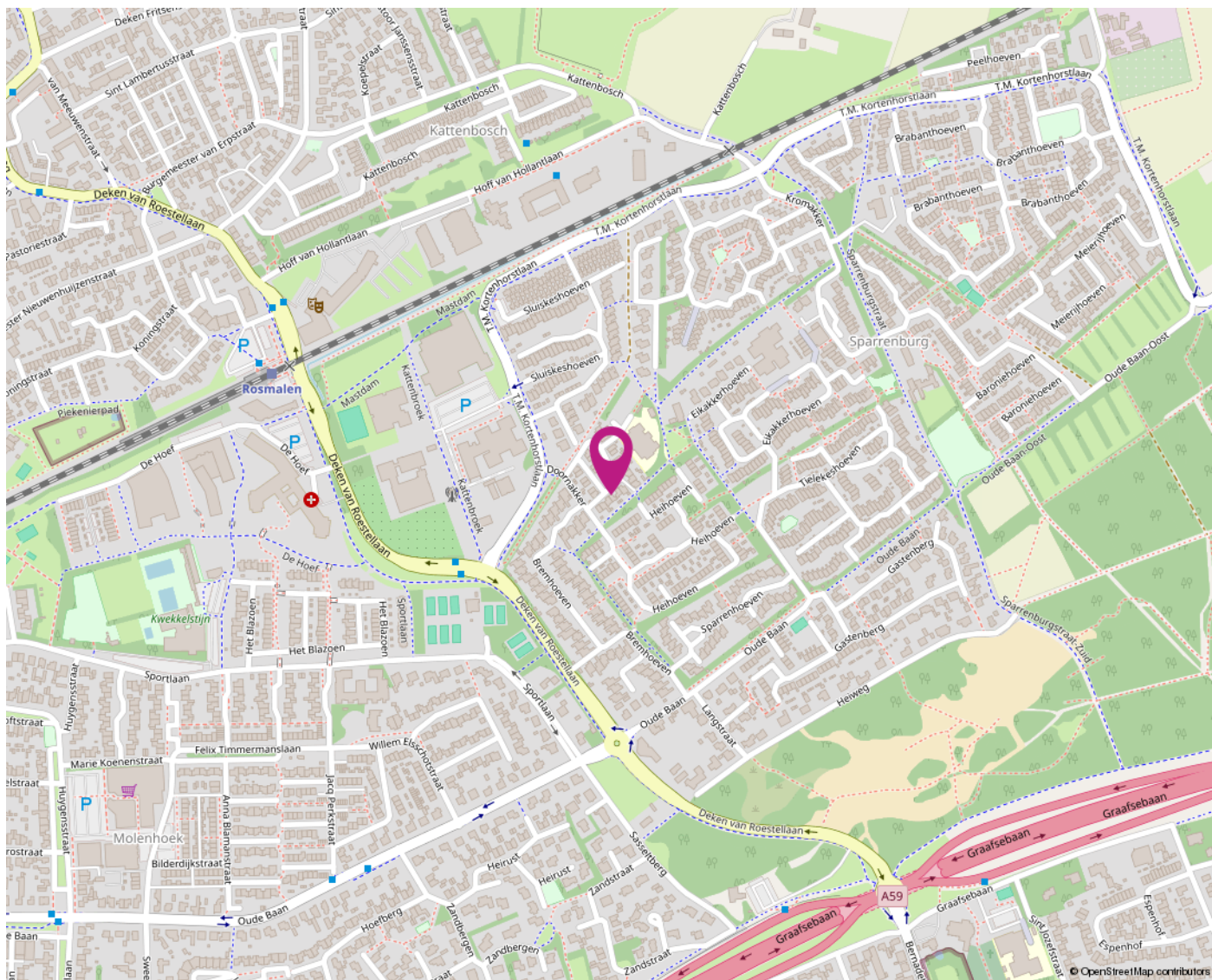
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen
Sectie G
Perceel 2853

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.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



Christis Makelaardij

Sint Teunislaan 64a
5231 BR 's-Hertogenbosch

T 073 - 51 111 14
info@christismakelaardij.nl
www.christismakelaardij.nl

