

VRAAGPRIJS
€ 950.000 K.K.



EMERALDPAD 60, ROSMALEN



Woonhub Makelaars Den Bosch
TEL. 073 782 0251
woonhub.nl
denbosch@woonhub.nl



Emeraldpad 60, Rosmalen

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**





Emeraldpad 60, Rosmalen

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 950.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2007

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 398 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 239 m²

Inhoud 796 m³

Oppervlakte externe bergruimte 56 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Zuid-west

Staat Normaal

KENMERKEN

Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Achtertuin
Tuin 3 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 3 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

Bouwjaar	2022
----------	------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	Zonneboiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub Presenteert

Een energiezuinige gezinswoning met tuinkamer, jacuzzi, 4 slaapkamers en parkeren op eigen erf.

Introductie

Op zoek naar een modern, instapklaar familiehuis in De Groote Wielen? Emeraldpad 60 combineert ruimte met een hoog duurzaamheidsniveau. Denk aan 25 zonnepanelen, zonneboiler, vloerverwarming op de begane grond, HR++-glas en energielabel A.

De living loopt door in een riante tuinkamer met jacuzzi; de gesloten keuken is uitgerust met inbouwapparatuur en een praktische bijkeuken. Met in totaal vier slaapkamers, een complete badkamer én twee aparte toiletruimtes woon je hier comfortabel binnen én buiten.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin (zuid west) kom je bij de entree. In de hal zitten de meterkast en het toilet. Rechtdoor stap je de brede woonkamer binnen: veel licht, strak afgewerkt en voorzien van vloerverwarming.

In het hart van de woning ligt de eetkamer met toegang tot de trapopgang. Links de gesloten keuken met inbouwapparatuur (o.a. kookplaat, afzuigkap, combi oven, koel /vries en vaatwasser) en doorloop naar de bijkeuken.

Aan de tuinzijde is de heerlijke tuinkamer/serre: een extra leefruimte voor elk seizoen. Achterin vind je links de afsluitbare ruimte met jacuzzi; rechts een tweede bijkeuken/werkruimte – ideaal voor opslag, witgoed of hobbymatig gebruik.

Eerste verdieping

De overloop splitst de etage overzichtelijk. Voorin een ruime slaapkamer met inloopkast. In het midden de badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en ligbad; daarnaast een separaat toilet. Aan de tuinzijde ligt nog een royale slaapkamer.

Tweede verdieping

Twee volwaardige slaapkamers met daglicht, plus een aparte CV-/technische ruimte en extra kast/berging. Deze verdieping leent zich ook prima voor werken aan huis of een speel-/logeeretage.

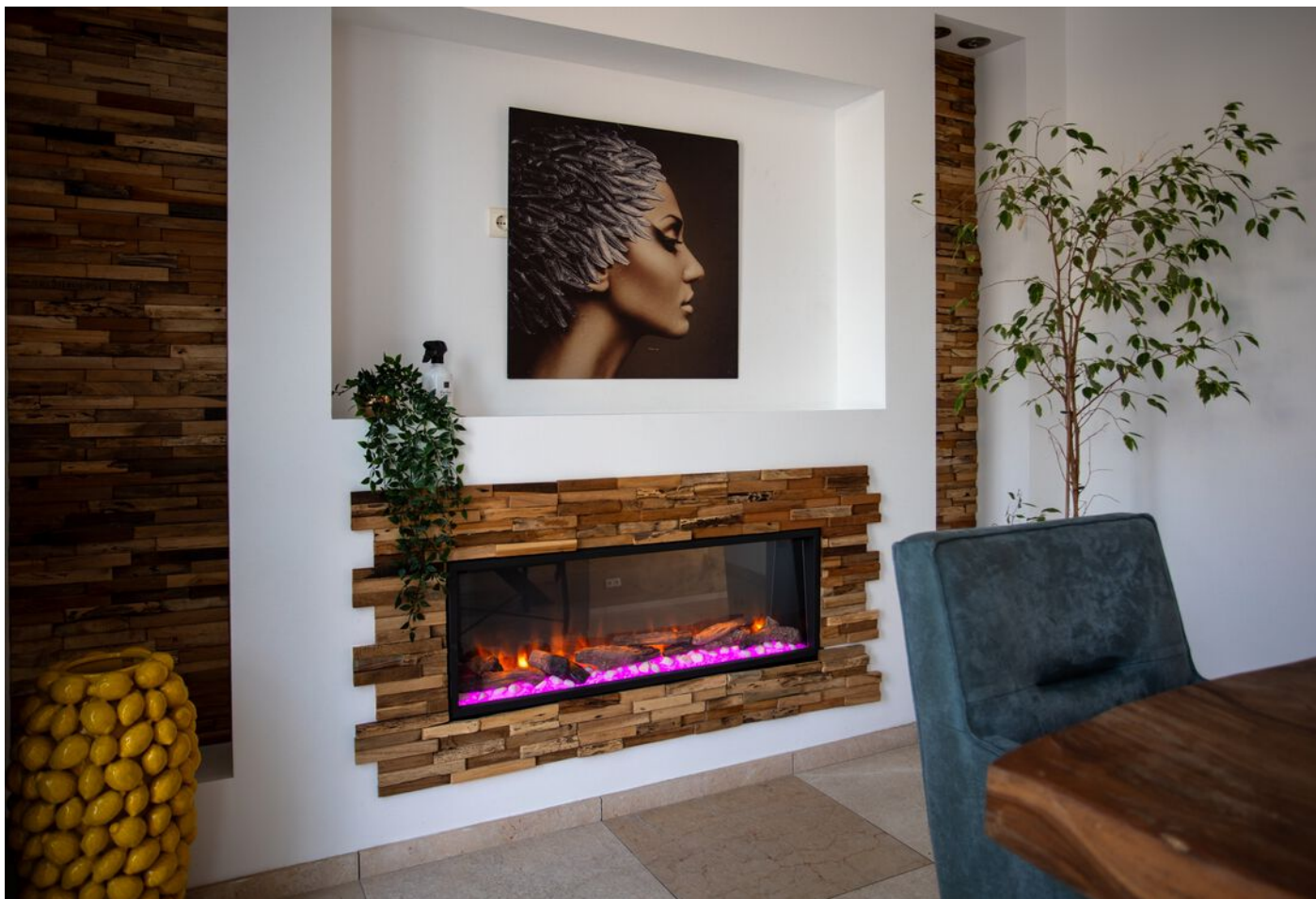
Zolder (vliering)

Praktische bergzolder voor seizoensspullen, bereikbaar vanuit de tweede verdieping.

Buitenruimte

De woning heeft buiten écht iets extra's. De tuinkamer fungeert als tweede living; je kunt er lang tafelen en in de winter warm en droog zitten.

In de achtertuin (noord oost) staat bovendien een vrijstaande houten berging. Door de hoekligging heb je een volwaardige zijtuin (zuid oost) en een zonnige voortuin (zuid west).



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Parkeren

Parkeren doe je op eigen terrein: oprit met plek voor twee auto's. Bezoekers parkeren in de straat (vrij parkeren).

Kenmerken van de woning

- Bouwjaar: 2007
- Energielabel: A
- 4 slaapkamers + bergzolder
- Installaties & isolatie
- Verwarming via HR combiketel (2022) + vloerverwarming begane grond
- Zonneboiler en 25 zonnepanelen (gunstige energielasten)
- Mechanische ventilatie
- Volledig geïsoleerd: o.a. dakisolatie en HR++ glas

Over de ligging en de buurt

De woning is gevestigd in de Grote Wielen: een jonge wijk met veel water, speelplekken en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Winkelcentrum De Groote Wielen biedt onder andere de Jumbo en Albert Heijn vanaf het Emeraldpad ca. 1,3-1,9 km. Station Rosmalen ligt op ca. 2,1 km en met de auto ben je in 10-12 minuten in het historische centrum van 's Hertogenbosch voor horeca, cultuur en winkels.

In de wijk zelf zijn meerdere basisscholen, zoals Kindcentrum De Groote Wielen; voor voortgezet onderwijs is het Rodenborch College in Rosmalen de aangewezen keuze.





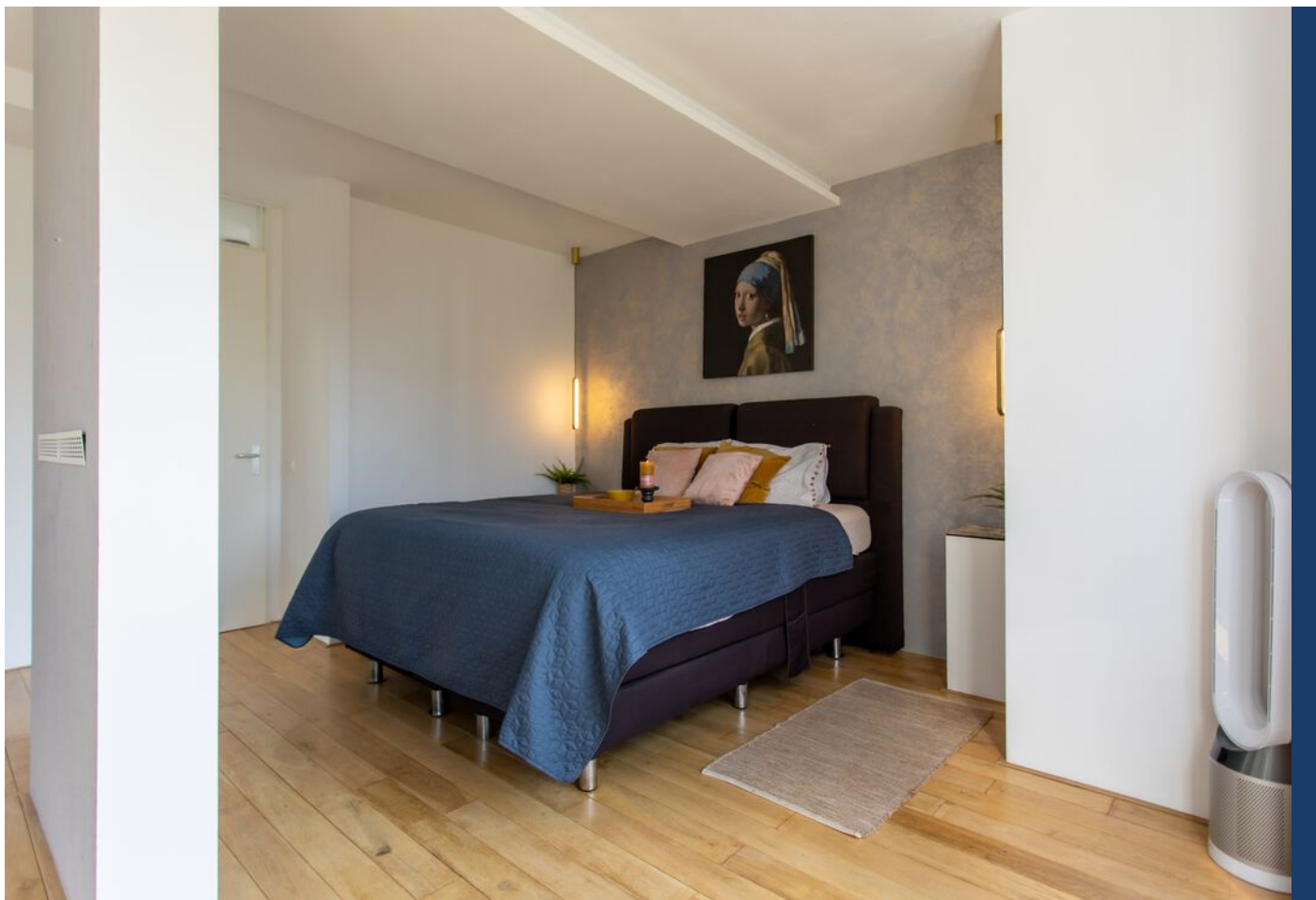
Emeraldpad 60, Rosmalen





Emeraldpad 60, Rosmalen





Emeraldpad 60, Rosmalen





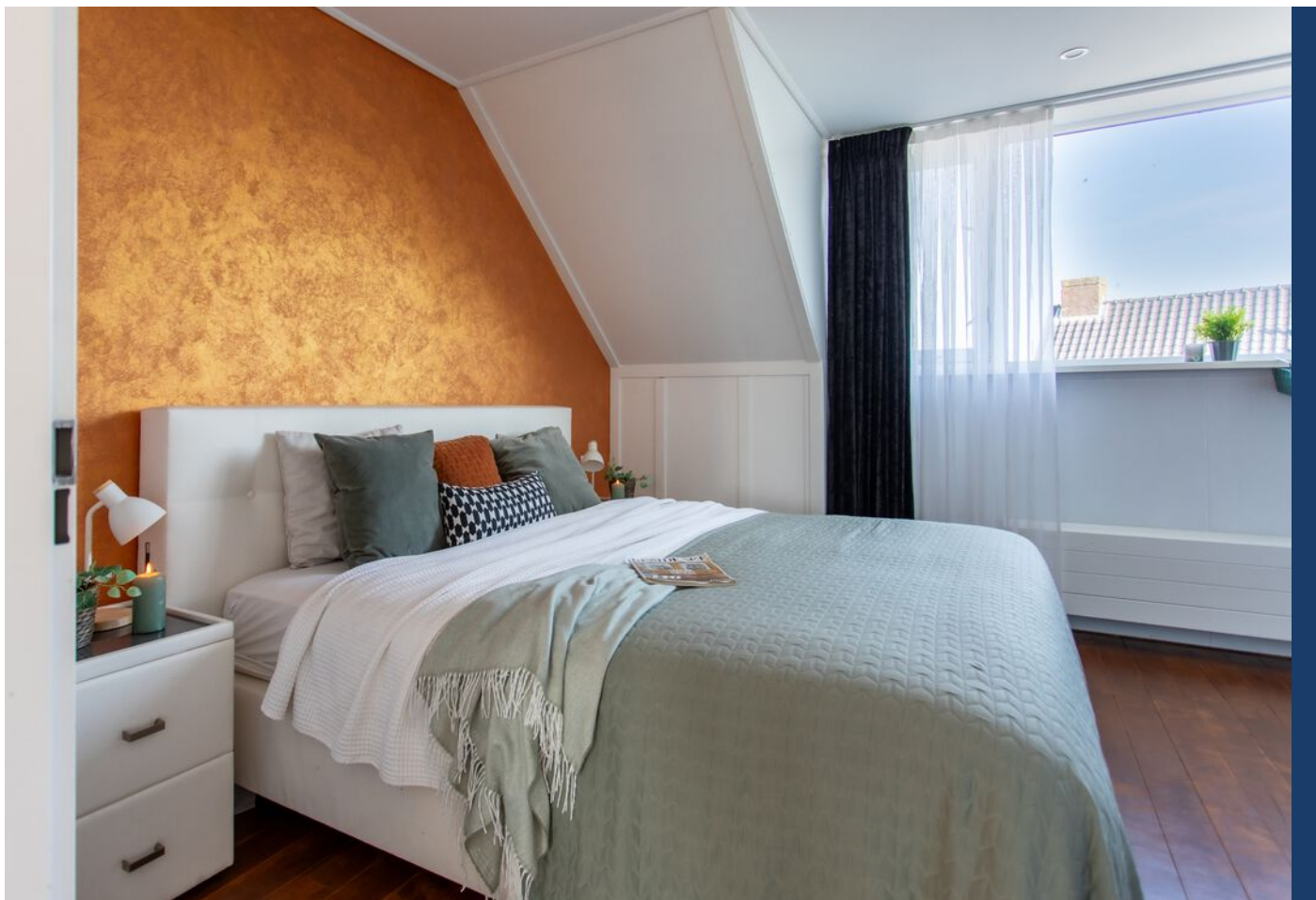
Emeraldpad 60, Rosmalen





Emeraldpad 60, Rosmalen





Emeraldpad 60, Rosmalen





Emeraldpad 60, Rosmalen





Emeraldpad 60, Rosmalen





Emeraldpad 60, Rosmalen





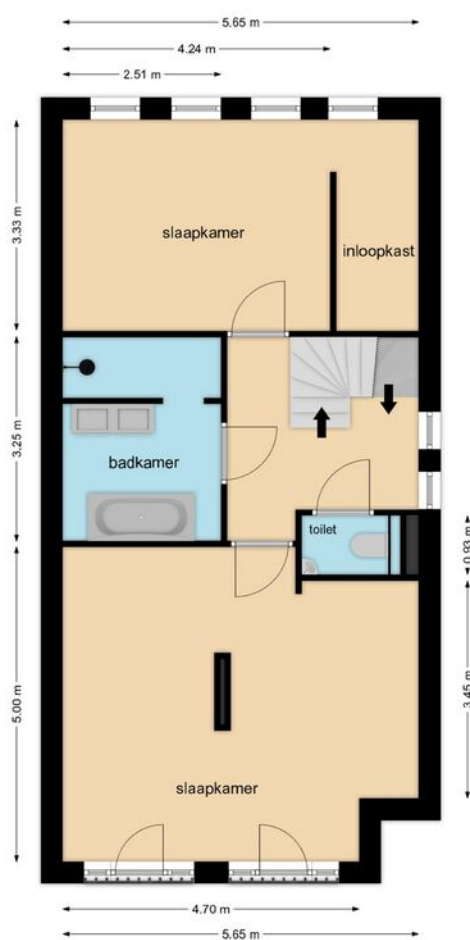
Emeraldpad 60, Rosmalen

PLATTEGROND



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



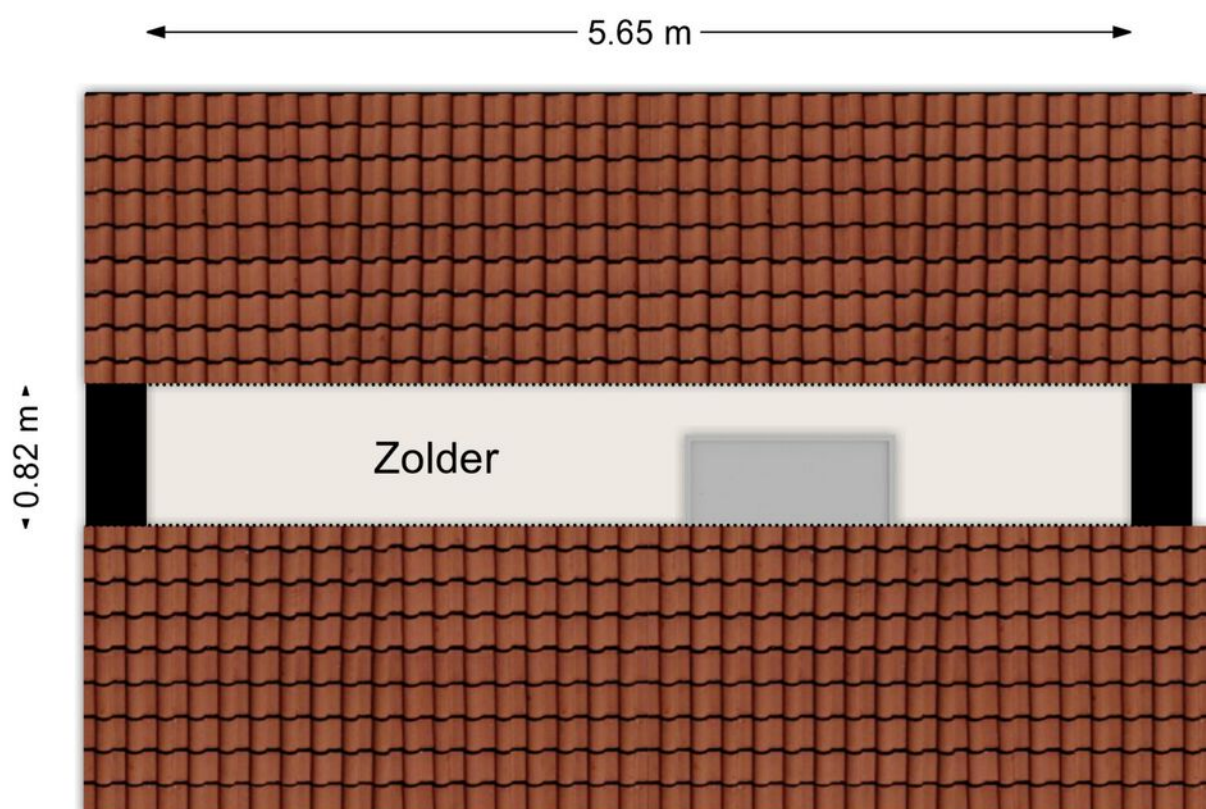
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



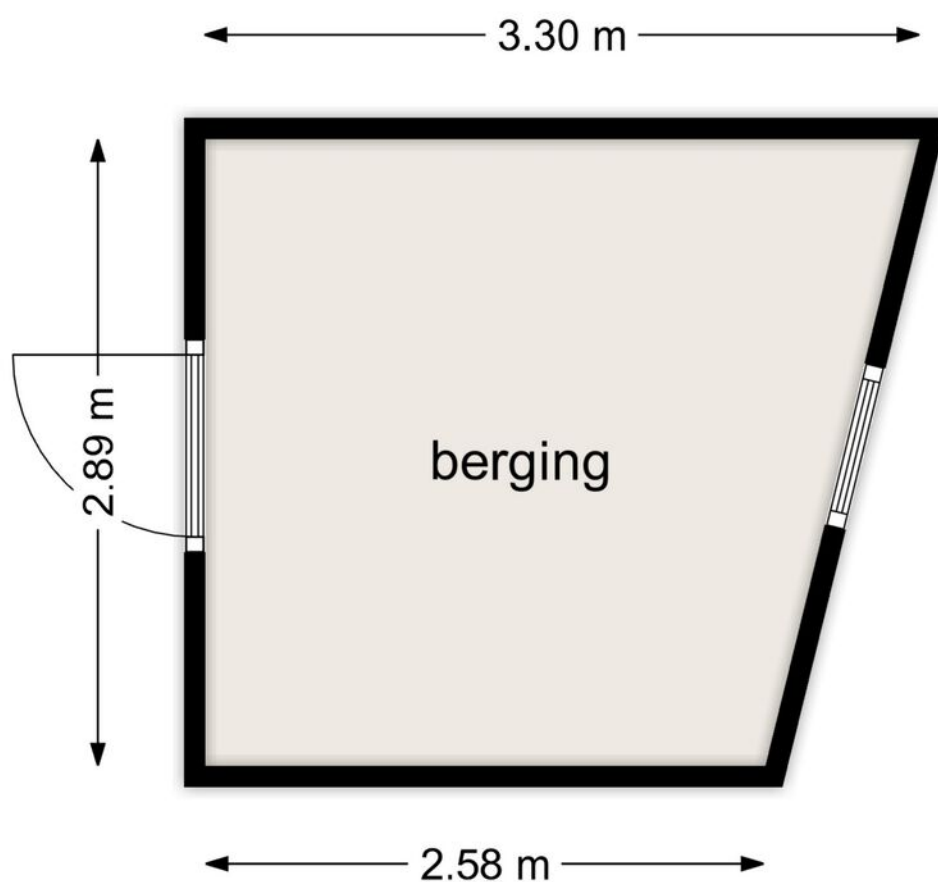
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



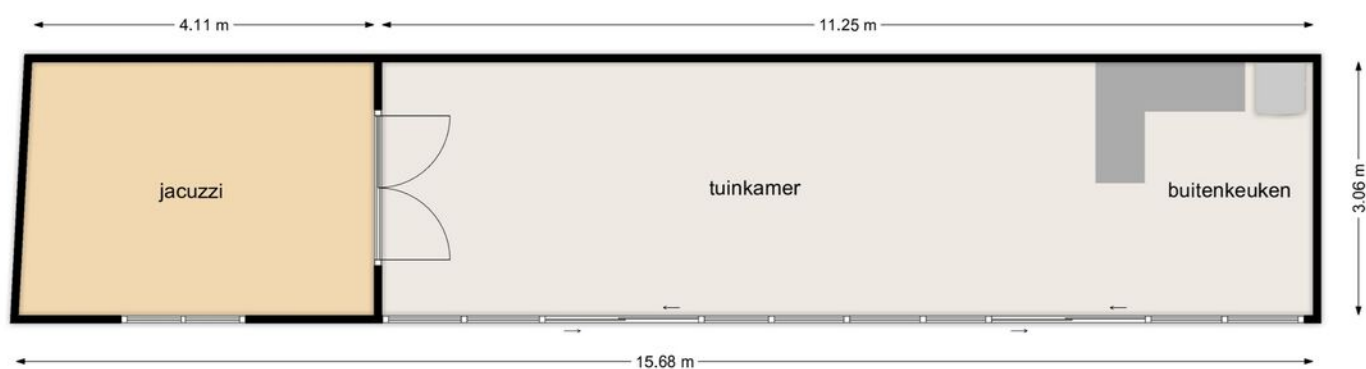
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vond u het een prettige bezichtiging en wilt u weten hoe wij uw woning zouden verkopen? Dan horen wij dit uiteraard ook graag.

Woonhub Makelaars Den Bosch
Bruistensingel 110
5232 AC
's-Hertogenbosch

TEL. 073 782 0251
woonhub.nl
denbosch@woonhub.nl

