



KAMPERFOELIESTRAAT 38

ROSMALEN

“2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers, woon-
keuken, garage en ruime tuin op de zon.

”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1971



WOONOPPERVLAKTE
142 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
520 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
358 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

KOMWONEN IN DEZE HEERLIJKE 2-ONDER-1-KAPWONING MET WOONKEUKEN, 4 SLAAPKAMERS, RUIME TUIN OP DE ZON EN EEN EIGEN GARAGE

Woonoppervlak: ca.142m²

Inhoud: ca.520m³

Perceeloppervlak: 358m²

Energielabel: A

Bouwjaar: 1971

LOCATIE:

Deze fantastische tweekapper heeft een ideale ligging op een hoekperceel. Dit geeft naast een breder perceel tevens veel vrije zichtlijnen. Bovendien ligt deze woning op loopafstand van het centrum van Rosmalen. Nabij de woning ligt onder meer een basisschool en speelgelegenheid, maar ook het heerlijke Kanaalpark ligt werkelijk aan het einde van de straat. Hier kun je genieten van en wandelen in de natuur. De Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch is per fiets of auto binnen 10 minuten bereikbaar. Ook de uitvalswegen, zoals de A2 en A59 zijn op korte afstand bereikbaar.

ALGEMEEN:

De woning is goed geïsoleerd. Zo is het dak geïsoleerd en zijn de gevels voorzien van spouwmuurisolatie. Ook de vloer van de woning is geïsoleerd. Op het dak zijn 18 stuks zonnepanelen gelegd. De woning heeft dan ook een energielabel A gekregen. De elektra (bedrading) is in 2001 compleet vernieuwd in de woning.

Aan de achterzijde zijn alle ramen voorzien van rolluiken. Aan de voorzijde zijn de grote ramen voorzien van rolluiken. Ook het keukenraam aan de zijkant heeft een rolluik.

Aan de binnenzijde is de woning sfeervol ingedeeld. Op de begane grond is een heuse kamer en-suite gecreëerd, compleet met schuifdeuren en vaste kasten. Hierdoor is er ook een mooie en ruime woonkeuken ontstaan met zicht op de achtertuin.

Op de eerste verdieping is de badkamer ooit verplaatst naar een van de slaapkamers. Hierdoor is er nu een zeer royale badkamer ontstaan, voorzien van alle gemakken.

De woning is voorzien van een centrale stofzuiger installatie.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
31 m²



INDELING

Begane grond: entree, hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. Fraaie woonkamer en-suite met een zitgedeelte aan de voorzijde. De open woonkeuken is gelegen aan de tuinzijde en heeft veel lichtinval door de verschillende ramen en openslaande tuindeuren. De keuken is voorzien van een hoekopgestelde keukeninrichting voorzien van kastruimte en inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een koel/vriescombinatie en een combi-oven. De keuken is gerenoveerd in 2015, biedt volop kastruimte en is voorzien van airconditioning.

De begane grond is afgewerkt met een leistenen tegelvloer, gestucte wand- en plafondafwerking, houten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken.

Eerste verdieping: je komt boven op de overloop. Er zijn op deze verdieping drie slaapkamers te vinden. De slaapkamer aan de voorzijde heeft bovendien de beschikking over een eigen balkon. De volledig betegelde badkamer is zeer royaal en is ingericht met een ligbad, een ruime inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel. De badkamer heeft een raam en is voorzien van vloerverwarming.

Er is een vaste trap naar de 2e verdieping met onderaan de trap een ruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Deze verdieping is afgewerkt met gestucte wanden en plafonds, een mooie laminaatvloer en kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken. Op de overloop hangt een airco-unit.

Tweede verdieping: ruime voorzolder met een dakraam en bergruimte onder de schuine kapdelen achter schuifpanelen. Op de voorzolder is ook de CV-ketel gemonteerd.

Er is een volwaardige vierde slaapkamer op deze verdieping, voorzien van 2 dakramen.

Ook deze verdieping is voorzien van airconditioning. Op de vloer is vloerbedekking gelegd.

Tuin en garage: De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is fraai aangelegd. Er is onder meer een fraaie, vrijstaande overkapping geplaatst, waardoor je heerlijk beschut van de tuin kunt genieten. Tegen de achtergevel is een brede zonneluifel gemonteerd. Er is daarnaast in de tuin een stenen berging cq. tuinkamer gerealiseerd, compleet met dubbele tuindeuren en airco t.b.v. verwarming of koeling. Dit is bijvoorbeeld ideaal als puber ruimte, hobbyruimte of gewoon als berging. Achterin de tuin staat een stenen garage. De garage is een ideale ruimte om te klussen, spullen op te bergen of om een auto of fietsen te stallen. De garage is voorzien van een aparte groepenkast t.b.v. de elektra, alsmede van een smeerput. Bovendien is er een grondwaterpomp aangelegd ten behoeve van de beregeningsinstallatie in de tuin.

Er zijn 2 parkeerplaatsen (naast elkaar) voor de garage. Hier is ook een laadpaal voor de elektrische auto te vinden. Een achterom is aanwezig.













































PLATTEGROND



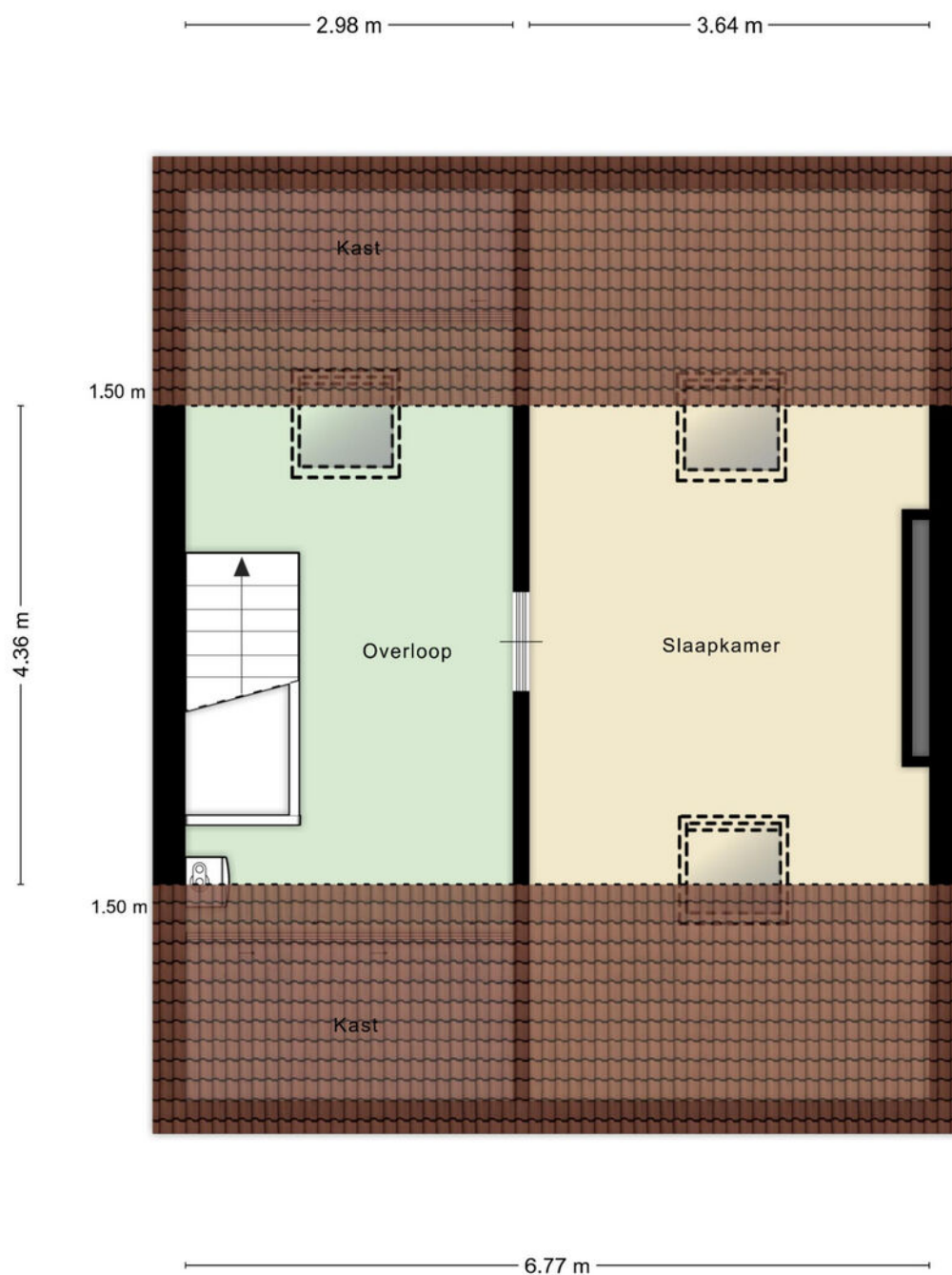
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



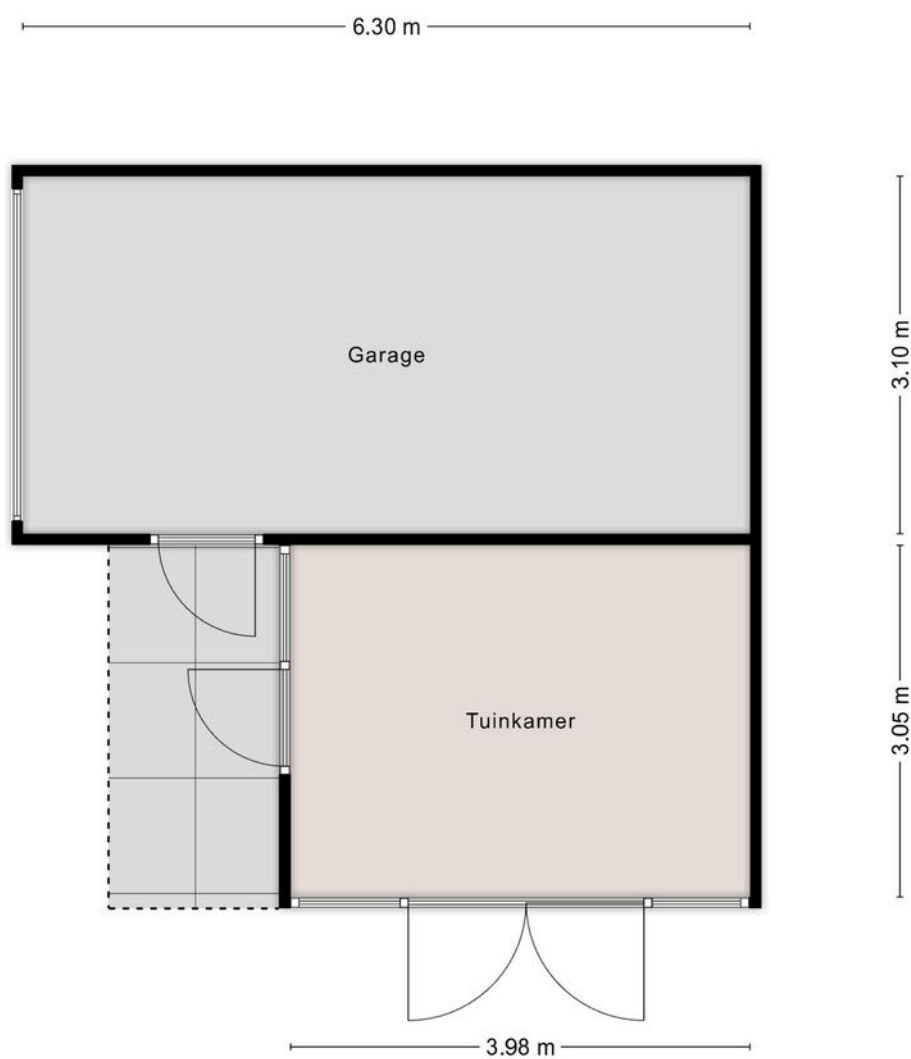
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



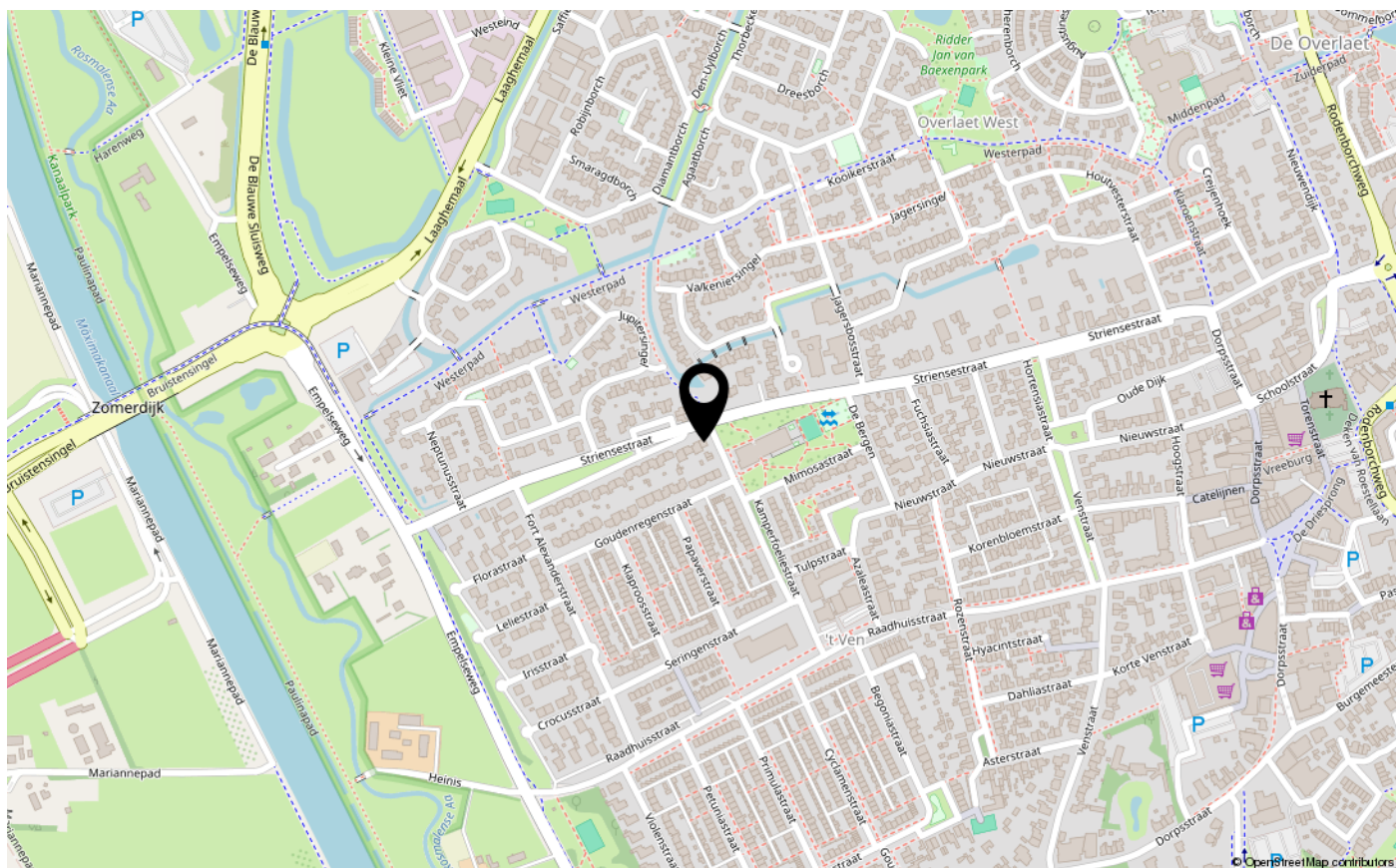
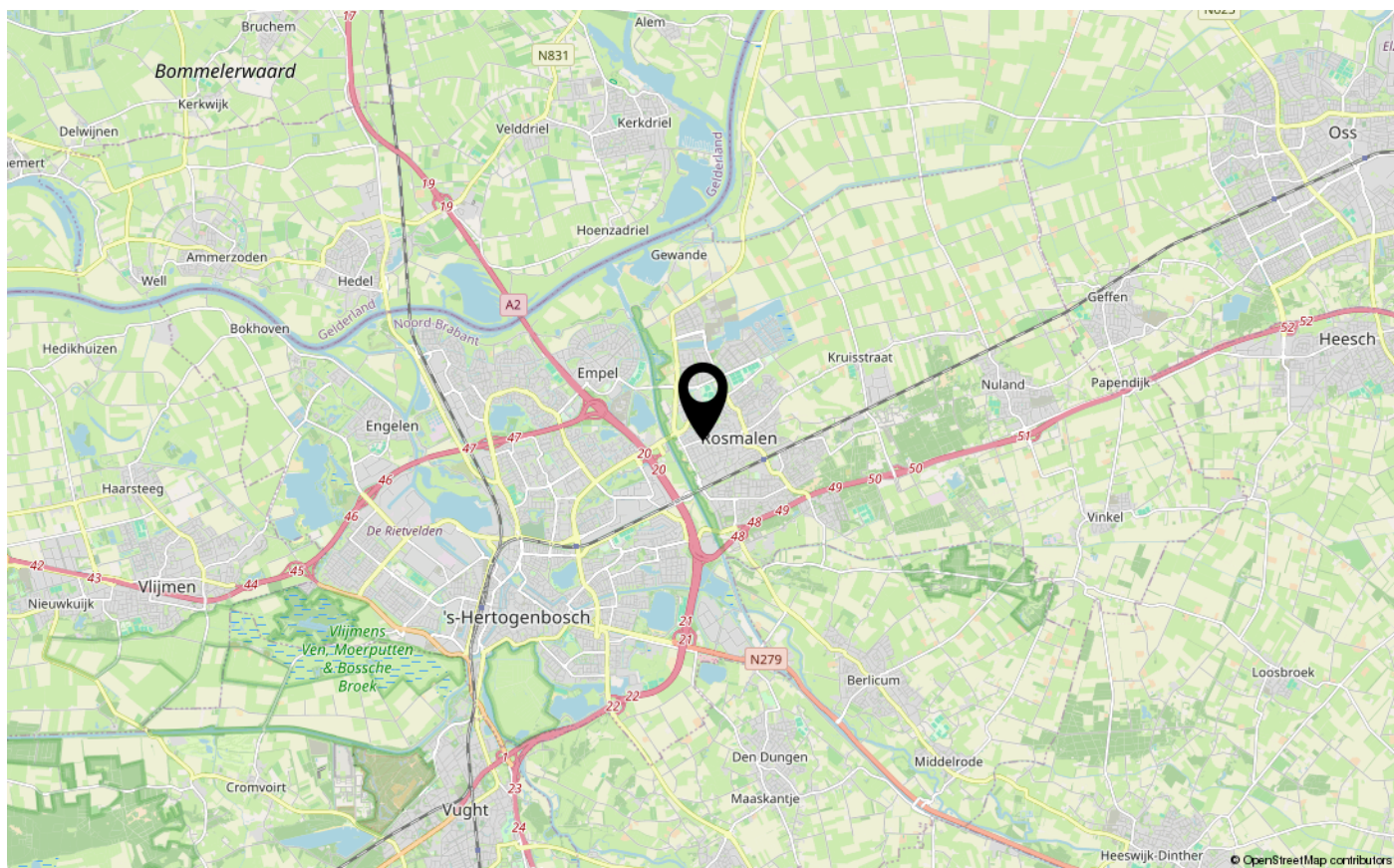
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- plafonnieres boven en beneden	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast grote slaapkamer	X		
- kast slaapkamer voor 2x			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- kast garage en rood aanrechtblok (niet de kasten in aanbouw)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- wandplank keuken	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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Tertsweg 1 | 5245 BH | Rosmalen

073-3035334 | info@kom-wonen.nl | www.kom-wonen.nl

