

Johan Enthovenstraat 32

5246 HA Rosmalen





“Wonen met ruimte, licht en comfort”

Welkom aan de Johan Enthovenstraat 32: een verrassend ruime en goed onderhouden tussenwoning uit 1964 met maar liefst 142 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden.

De woning is in de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd en combineert hedendaags wooncomfort met een praktische indeling. Met onder andere, een luxe keuken met kookeiland, vloerverwarming op de begane grond en HR++ beglazing, is dit een heerlijke gezinswoning die klaar is voor gebruik.

BOUWJAAR	1964
WOONOPPERVLAKTE	142 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	133 m ²
SLAAPKAMERS	5
ENERGIELABEL	C







“Ruimte, licht, comfort met als middelpunt de woonkeuken”

De entree is overdekt en leidt naar de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap is praktische bergruimte aanwezig. Via een moderne glazen tussendeur kom je in de woonkeuken, waar direct het ruimtelijke gevoel opvalt.

De begane grond is voorzien van een stijlvolle PVC-vloer in visgraat houtlook, gecombineerd met vloerverwarming, wat zorgt voor comfort en een rustige uitstraling. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde laten veel daglicht binnen.

De keuken vormt het absolute middelpunt van deze verdieping. Deze is geplaatst in 2019 en uitgevoerd met een royaal kookeiland en veel kastruimte. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, magnetron, combi-oven, vaatwasser (2025), koelkast, vriezer en een kokend waterkraan. Aansluitend is er volop ruimte voor een grote eettafel.

Via dubbele openslaande deuren heb je direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.











VERDIEPING

“Comfortabele slaapverdieping met luxe

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, allen afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer. De ouderslaapkamer beschikt over een vaste kast/bergruimte.

Daarnaast is er op deze verdieping een separaat toilet, wat extra comfort biedt voor een gezin.

De moderne badkamer is vernieuwd in 2017 en uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel in meubel en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Een verzorgde en complete ruimte die helemaal past bij deze woning.

















“Extra ruimte
voor werken,
slapen of
hobby's”



VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de lichte overloop zorgt een dakraam voor prettige daglichttoetreding. Hier bevinden zich een berging en toegang tot twee ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van een vaste kast/bergruimte.

De cv-opstelling is netjes weggewerkt in een kast in de slaapkamer aan de achterzijde. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor extra slaapkamers, een thuishkantoor of hobbyruimte.











“Zonnig en verzorgd”

De achtertuin is gelegen op het zuiden en vormt een heerlijke plek om te ontspannen.

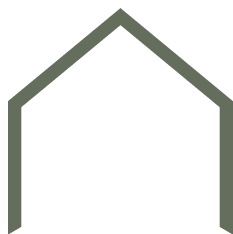
Er is een ruim terras direct aan de woning en achter in de tuin bevindt zich een overkapt zitgedeelte, ideaal voor lange zomeravonden.

Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging voor het stallen van fietsen en tuingereedschap en beschikt de tuin over een achterom.









BIJZONDERHEDEN

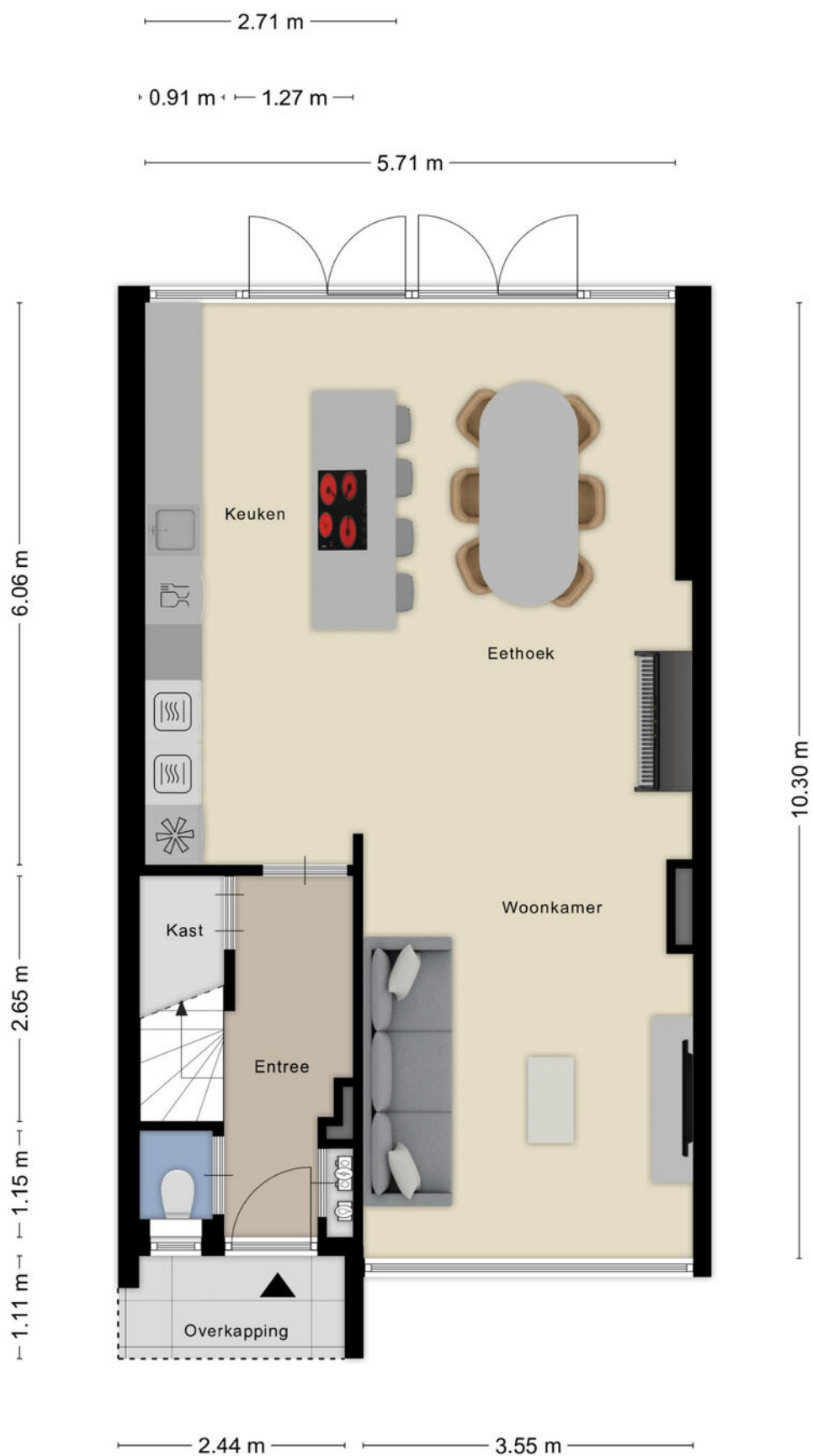
- Tussenwoning met ca. 142 m² woonoppervlakte.
- Vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.
- Luxe keuken met kookeiland (2019).
- PVC-vloer in visgraatmotief met vloerverwarming op de begane grond.
- Moderne badkamer uit 2017.
- Separaat toilet op de eerste verdieping.
- Voorzieningen voor een tweede badkamer op de tweede verdieping zijn aanwezig.
- HR++ beglazing.
- Kunststof kozijnen, muv het raam aan de voorzijde van de beneden verdieping, deze is van hout.
- Screens aan de achterzijde op de eerste verdieping.
- Energielabel C.
- Meterkast met 10 groepen en 3 aardlekschakelaars en een aparte kookgroep.
- Kortom; een fijne, instapklare gezinswoning in een rustige wijk, met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik!



Begane grond met tuin



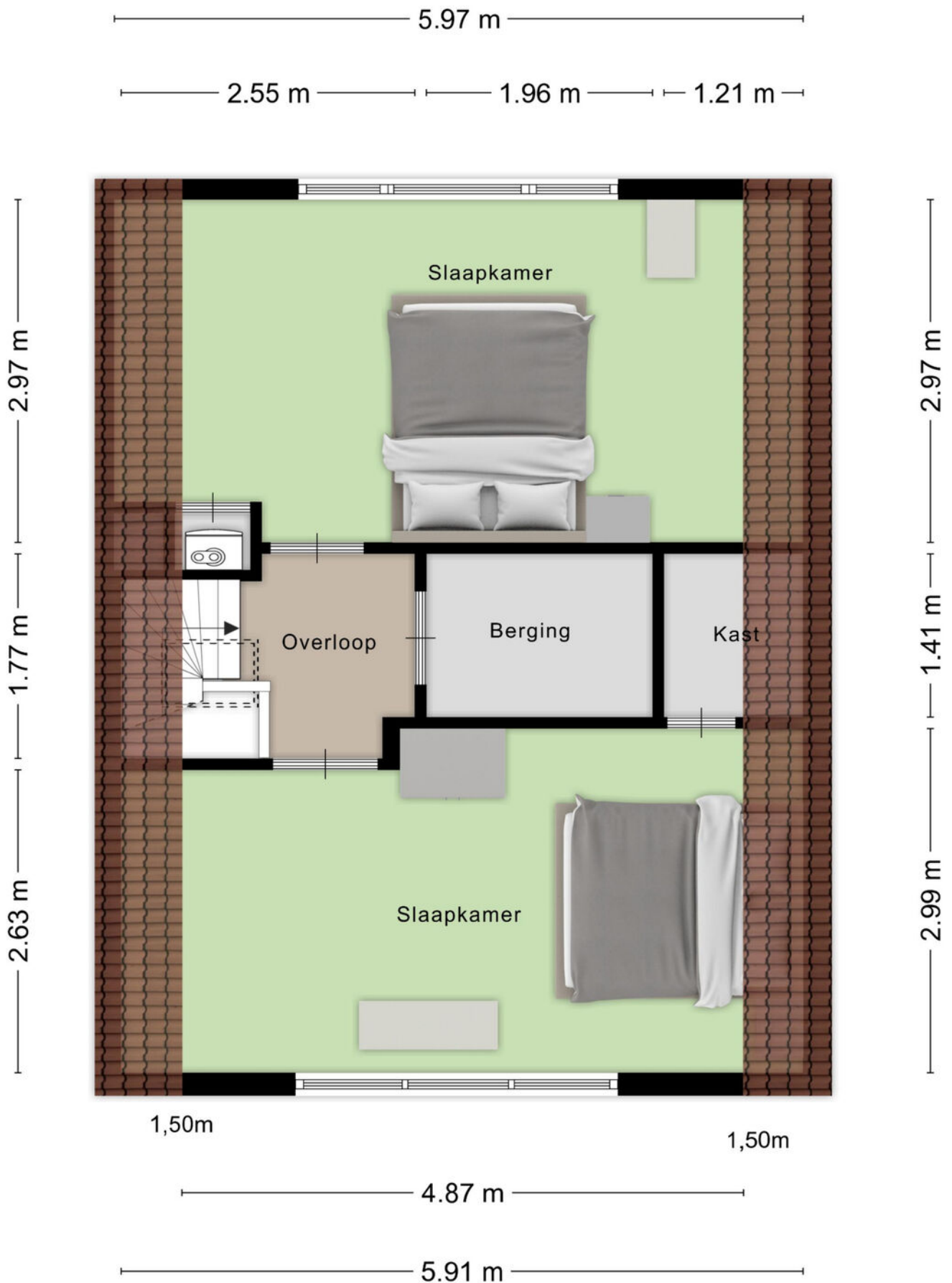
Begane grond



Eerste verdieping

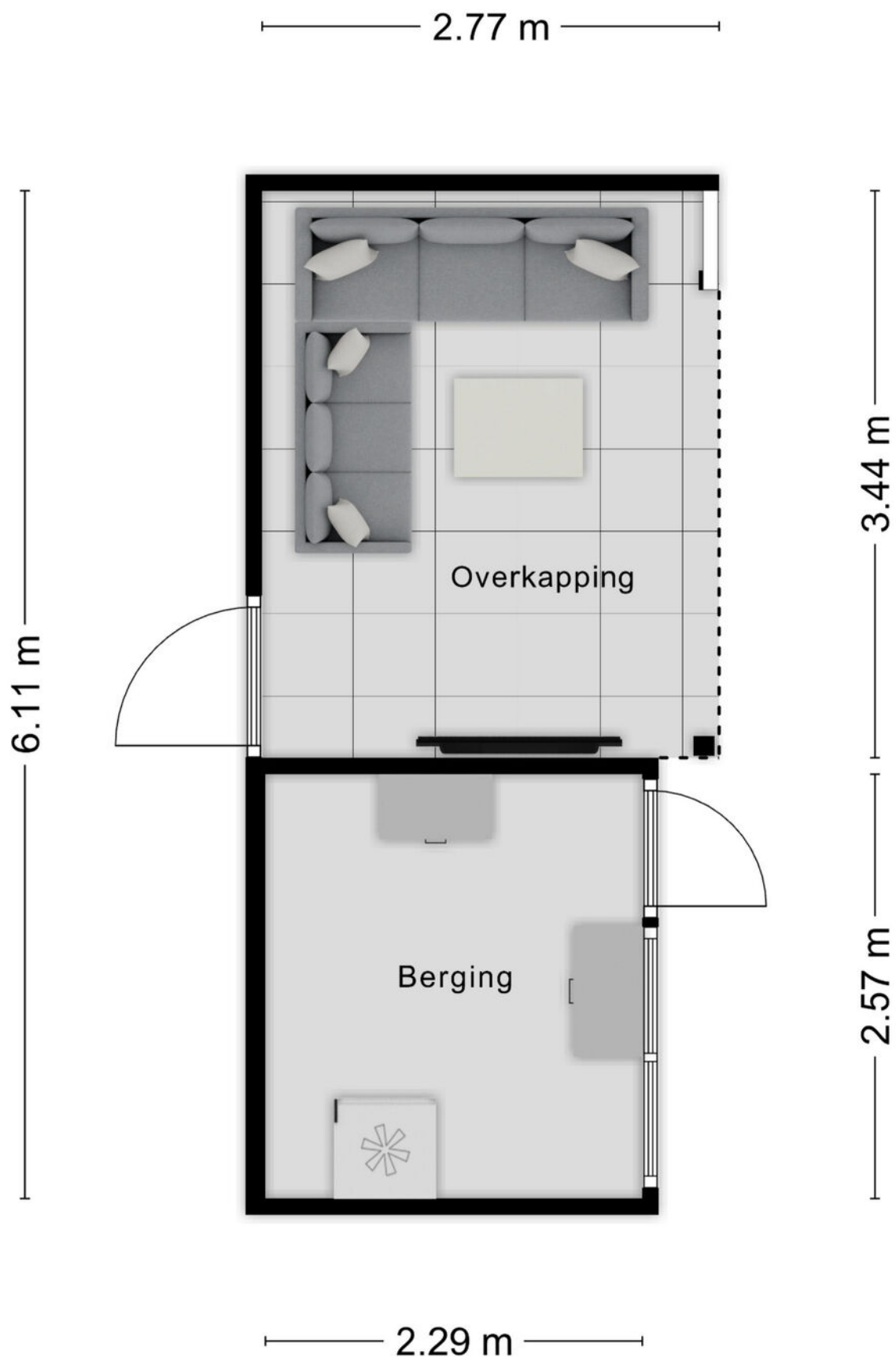


Tweede verdieping



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

Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Johan Enthovenstr 32



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie E

Perceel 3236

kadaster

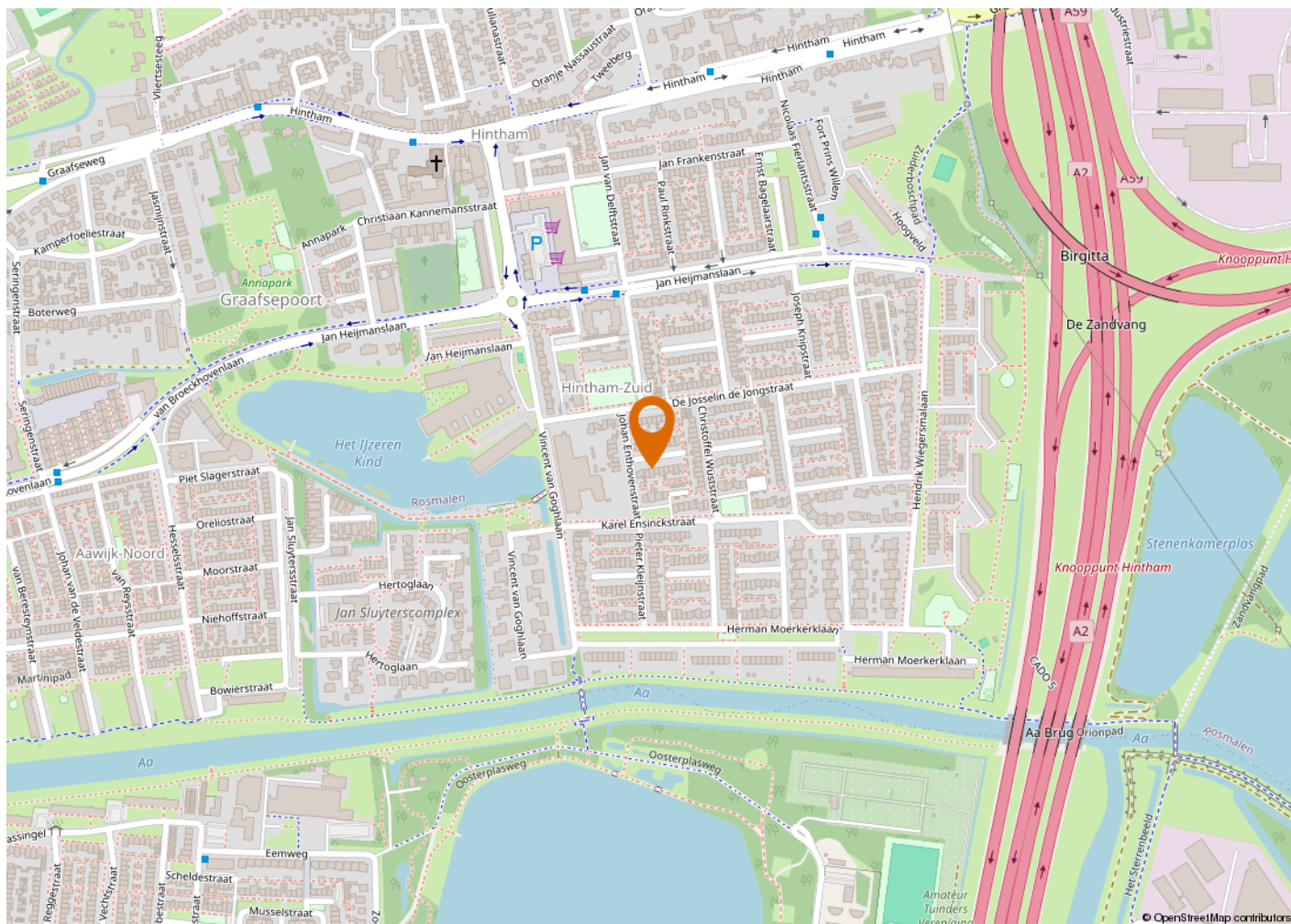
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

“Rustig wonen met alle voorzieningen dichtbij”



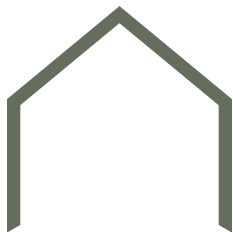
De Johan Enthovenstraat is een rustige en prettige woonstraat in Rosmalen. Je woont hier in een kindvriendelijke omgeving met scholen, sportvoorzieningen en winkels in de directe nabijheid. Ook het NS-station van Rosmalen en de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, de A2 en A59 zijn snel bereikbaar. Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.











KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 519.000 k.k.
In overleg
1964
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

142 m²
0
3 m²
6 m²
502 m³
133 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

C
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
Hr combi vaillant 2019

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuint
Zuid

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€318,17 per jaar
€320,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 29%

45 - 64: 24%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 43%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 29%



50%



50%



1,0 per huishouden

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORGSM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/ leveringsakte.

BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

