

PRELUDEHOF 91, Rosmalen

| Uitsstekend onderhouden hoekwoning



VRAAGPRIJS € 650.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2011



Tuin ligging
zuid



Woonoppervlakte
167 m²



Inhoud
594 m³



Perceeloppervlakte
193 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- Oplevering juni 2026
- Kindvriendelijke woonwijk
- Zonnige tuin
- Parkeren kan op eigen terrein

Wellicht wordt Preludehof 91 te Rosmalen uw nieuwe Waare (T)huis

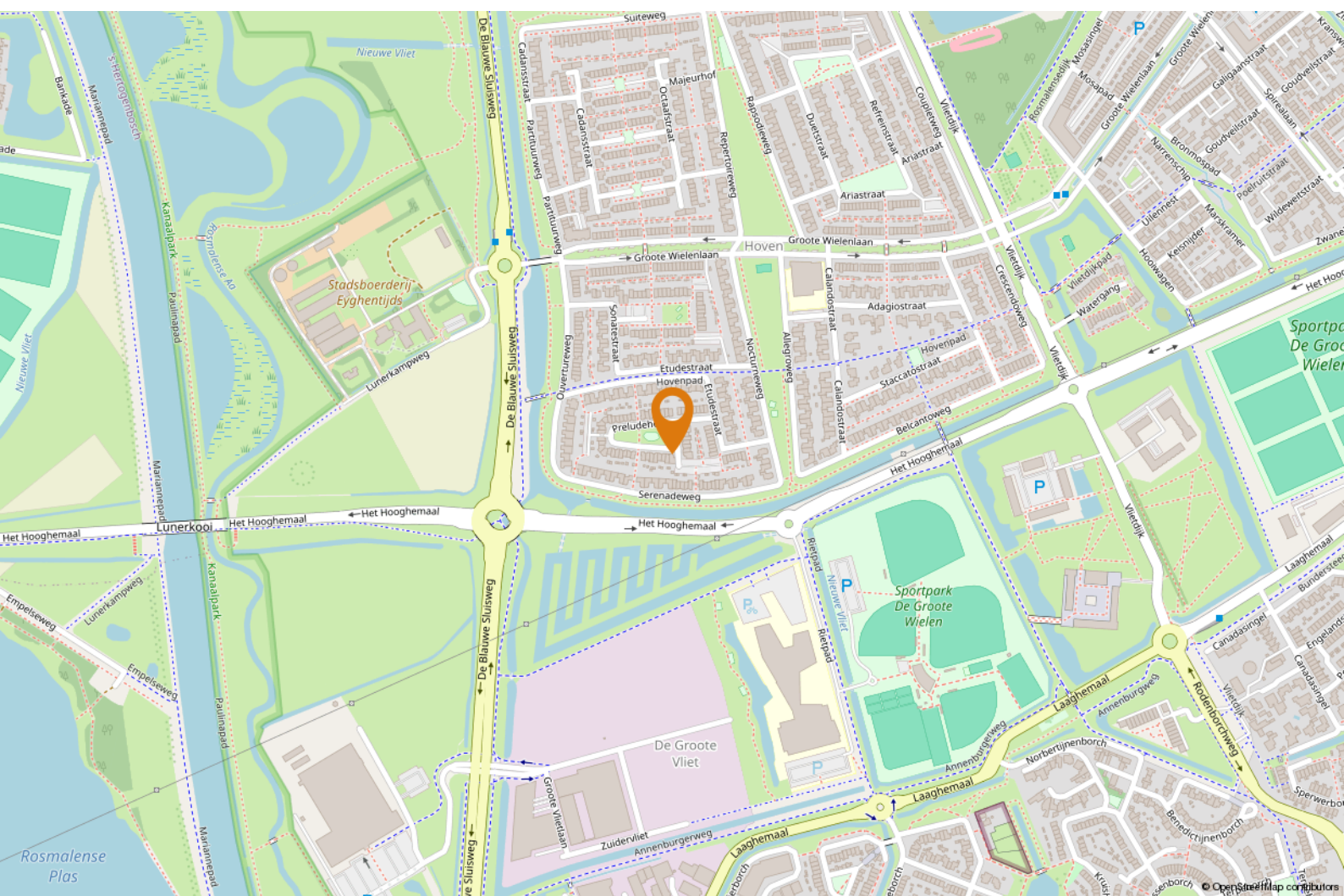




Locatie

De woning is gelegen in de gezellige en kindvriendelijke woonwijk De Hoven, onderdeel van de geliefde wijk De Groote Wielen. Deze woonomgeving kenmerkt zich door sfeervolle bebouwing in jaren '30-stijl, autoluwe straten en volop speelgelegenheden, wat het een ideale plek maakt voor (jonge) gezinnen.

Rosmalen Preludehof 91





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Preludehof 91 in Rosmalen. Op een fijne, rustige locatie in Rosmalen staat deze moderne en uitstekend onderhouden hoekwoning met een verrassend ruime en doordachte indeling, een hoog afwerkingsniveau en een zonnige tuin op het zuiden. Dankzij de uitbouw aan zowel de achter- als zijkant biedt de woning een royale leefruimte met een luxe open keuken en kookeiland, terwijl de zij-uitbouw ruimte geeft aan een stijlvolle werkkamer die ook uitstekend kan dienen als speelkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer.

De woning beschikt over 4 slaapkamers, met de mogelijkheid tot een vijfde, verdeeld over twee verdiepingen. De master bedroom is voorzien van een royale walk-in closet en op de tweede verdieping is een bijzondere wellnessbeleving gerealiseerd. In de

slaapkamer is een ligbad geplaatst op een tegelvloer, in combinatie met een televisie, wat zorgt voor een ontspannen spa-sfeer en een luxe, hotelwaardige uitstraling. Met energielabel A woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden om te genieten van de natuur dankzij de uitgebreide fiets- en wandelroutes. Het nieuwe Rodenborch College is eveneens nabijgelegen. Voor een uitgebreider winkelaanbod en gezellige terrassen bereik je binnen enkele minuten het centrum van Rosmalen, waar ook het NS-station is gevestigd. De ligging ten opzichte van de uitvalswegen is gunstig: via de A59 en A2 ben je snel onderweg richting onder andere 's-Hertogenbosch, dat binnen circa 15 minuten bereikbaar is.

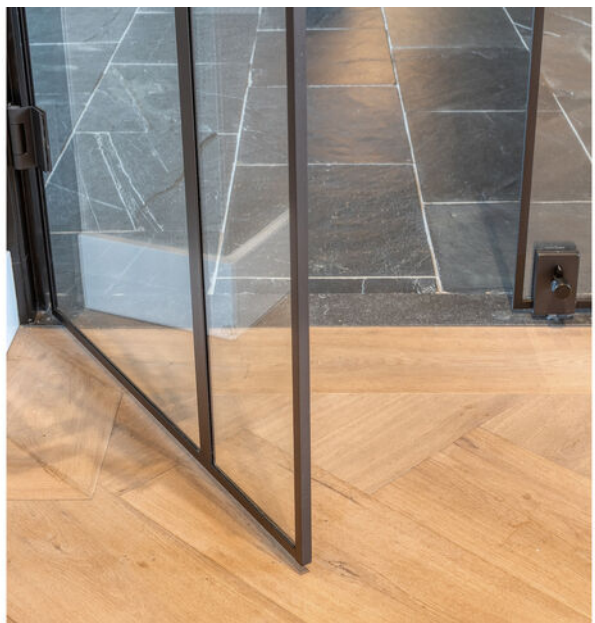


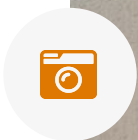
"Hoog afwerkingsniveau"



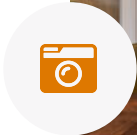
Goed om te weten:

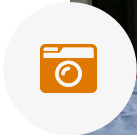
- de entree en hal bieden toegang tot de meterkast, garderobe, het toilet (wandcloset met fonteintje), de trapopgang en de leefruimte;
- de begane grond is afgewerkt met een natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming, gecombineerd met strakke wanden en plafonds;
- de zij-uitbouw is bereikbaar via een royale taatsdeur met stalen uitstraling en is afgewerkt met een visgraatvloer met bie;
- de luxe open keuken is uitgevoerd met een kookeiland en voorzien van onder andere een inductiekookplaat met wokbrander, afzuigkap, oven, combi-oven, koffieautomaat, vaatwasser en koelkast;
- de eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers en een moderne, volledig betegelde badkamer met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel;
- de tweede verdieping vormt een volwaardige woonlaag met een extra slaapkamer;
- de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, gelegen op het zuiden en beschikt over een ruim terras en een vrijstaande berging;
- parkeren is mogelijk op eigen terrein en er is gelegenheid om een auto op te laden;
- daarnaast is er één parkeerplaats aanwezig op het naastgelegen mandelige terrein, met onderhoudskosten van € 12,- per maand;
- de woning is voorzien van energielabel A;
- de oplevering kan begin juni 2026 plaatsvinden.



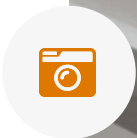






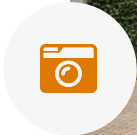












PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



PLATTEGROND

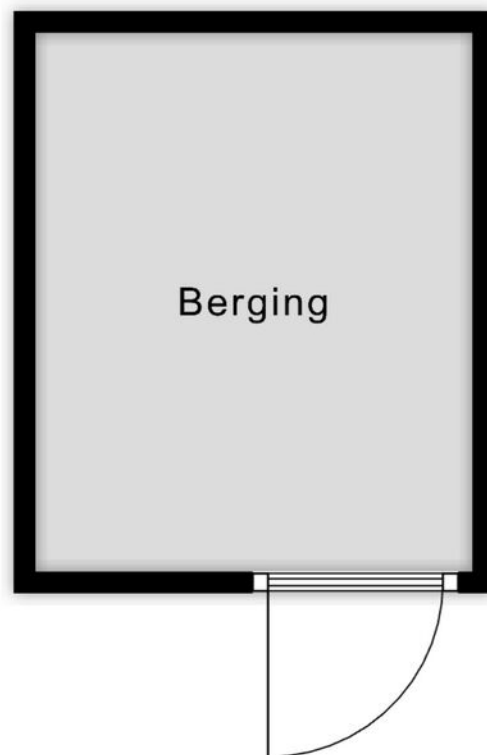


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

2.00 m



2.46 m

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



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X
- losse (hang)lampen	X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X
- overgordijnen	X
- vitrages	X
- jaloezieën	X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer	X
- plavuizen	X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X
- (gas)fornuis	X
- afzuigkap	X
- oven	X
- combi-oven/combimagnetron	X
- koelkast	X
- vriezer	X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	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		
- 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		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Page 10 of 10





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

NVM Makelaar



Ilse Rooijackers

Officemanager



Mitchell Zenhorst

NVM Makelaar



Renco Prins

Nieuwbouwspecialist



WAT IS MIJN HUIS WAARD?

Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@hetwaarehuis.nl of telefonisch via 073-5236465.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 1771 1113



www.hetwaarehuis.nl



[hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)



[hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

