



DEKEN FRITSENSTRAAT 65

ROSMALEN

“ Sfeervol afgewerkte vrijstaande woning met oprit, grote carport en een werk/praktijkruimte in een bijgebouw. ”



KENMERKEN

 BOUWJAAR
1950

 INHOUD
450 M³

 WOONOPPERVLAKTE
107 M²

 PERCEELOPPERVLAKTE
350 M²

 ENERGIELABEL
C

 WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

KOMWONEN IN DEZE SFEERVOLLE VRIJSTAANDE WONING MET 3 SLAAPKAMERS, LEUKE ACHTERTUIN EN EIGEN WERK/KANTOORRUIMTE IN DE GARAGE.

LOCATIE:

Deze leuke vrijstaande woning is gelegen nabij het centrum van Rosmalen. Je wandelt er zo naar toe! Het uitgebreide en vernieuwde centrum biedt allerlei dagelijkse voorzieningen en een gezellig plein met diverse horeca en terrassen. Verschillende winkels, supermarkten, horecagelegenheden, scholen, de bibliotheek en de wekelijkse markt zijn op korte afstand gelegen. De snelwegen kruisen Rosmalen, waardoor de bereikbaarheid goed is. Tevens is het station van Rosmalen bereikbaar op loopafstand.

BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaande woning met ruime carport en eigen oprit;
- Volledig kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Cv-ketel vervangen in 2025;
- Vloerverwarming begane grond en badkamer;
- Airco in grote slaapkamer;
- Lichte woonkamer met openslaande deuren;
- Luxe hoekopgestelde keuken;
- Modern sanitair;
- Extra (werk)kamer in de voormalige garage;
- Verzorgde achtertuin met overkapping.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
21 m²



INDELING

Begane grond

Je komt binnen in een royale hal. Hier vindt je naast de modern afgewerkte toiletruimte, de meterkast en de trap naar de verdieping ook een praktische kelderkast en een vaste kast met de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De woonkamer is lekker licht doordat er vanuit 3 zijden lichtinval is. Er is voldoende ruimte om zowel een goede zithoek als een ruime eethoek kwijt te kunnen. Aan de tuinzijde zijn er dubbele openslaande tuindeuren die in de zomer natuurlijk heerlijk zijn.

De woonkamer loopt door in de achterliggende open keuken. Deze is in een aanbouw gerealiseerd en is van alle gemakken voorzien. Zo is de keuken geplaatst in een hoekopstelling en is er een brede raampartij boven het aanrecht wat ook weer lekker veel licht geeft. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een vaatwasser (recent vernieuwd), een oven (recent vernieuwd) en een kokend waterkraan (Quooker). Vanuit de keuken is er tevens een loopdeur naar de achtertuin.

De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming en is afgewerkt met een tegelvloer.

1e verdieping

Via een vaste trapverbinding kom je vanuit de hal boven op de centraal gelegen overloop.

De woning telt in totaal 3 slaapkamers. 1 van de slaapkamers is voorzien van airconditioning. 2 van de slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast. Alle slaapkamers zijn voorzien van netwerk- en coxaansluitingen, horren en elektrische rolluiken.

De modern afgewerkte badkamer is gesitueerd in de voormalige 4e slaapkamer. De badkamer is dus lekker ruim en voorzien van een eigen raam. Verder heeft de badkamer een ligbad, een inloopdouche, een wastafel met bijpassend meubel en een 2e toilet. Er is mechanische ventilatie aangelegd en er is in de badkamer vloerverwarming.

Met uitzondering van de badkamer heeft de gehele verdieping een laminaatvloer.

Zolder

Vanaf de overloop is er via een luik met een Vlizotrap de bergzolder te bereiken. Dit is een open bergruimte (kap is niet geïsoleerd maar de zoldervloer is wel geïsoleerd). Naast berging is op deze zolder ook de CV-ketel gemonteerd. Deze is in 2025 compleet vernieuwd en kan dus nog jaren mee!

Buiten

Aan de voorzijde is er naast de voortuin een brede oprit met een grote carport. De oprit biedt zeker plaats aan 3 auto's.

De achtertuin is leuk aangelegd met een terras tegen de achtergevel aan. Voorts is er een stuk gras en achterin de tuin is een royale overkapping geplaatst waar je heerlijk in de zomer kunt vertoeven.

De voormalige garage is opgedeeld in 2 delen. Het voorste deel heeft ooit dienst gedaan als kapsalon. Deze ruimte is geïsoleerd, is voorzien van daglicht, airconditioning voor koeling of verwarming, warm- en koudwater aansluiting en heeft een eigen toiletruimte. Er is een eigen entree vanaf de oprit en volgens het Kadaster heeft deze ruimte zelfs een eigen huisnummer.

Het achterste deel is vanuit de tuin te bereiken en doet dienst als (fietsen)berging. Tevens geeft deze berging toegang tot de bovengelegen zolderruimte.

De tuin is voorzien van een grondwaterpomp.









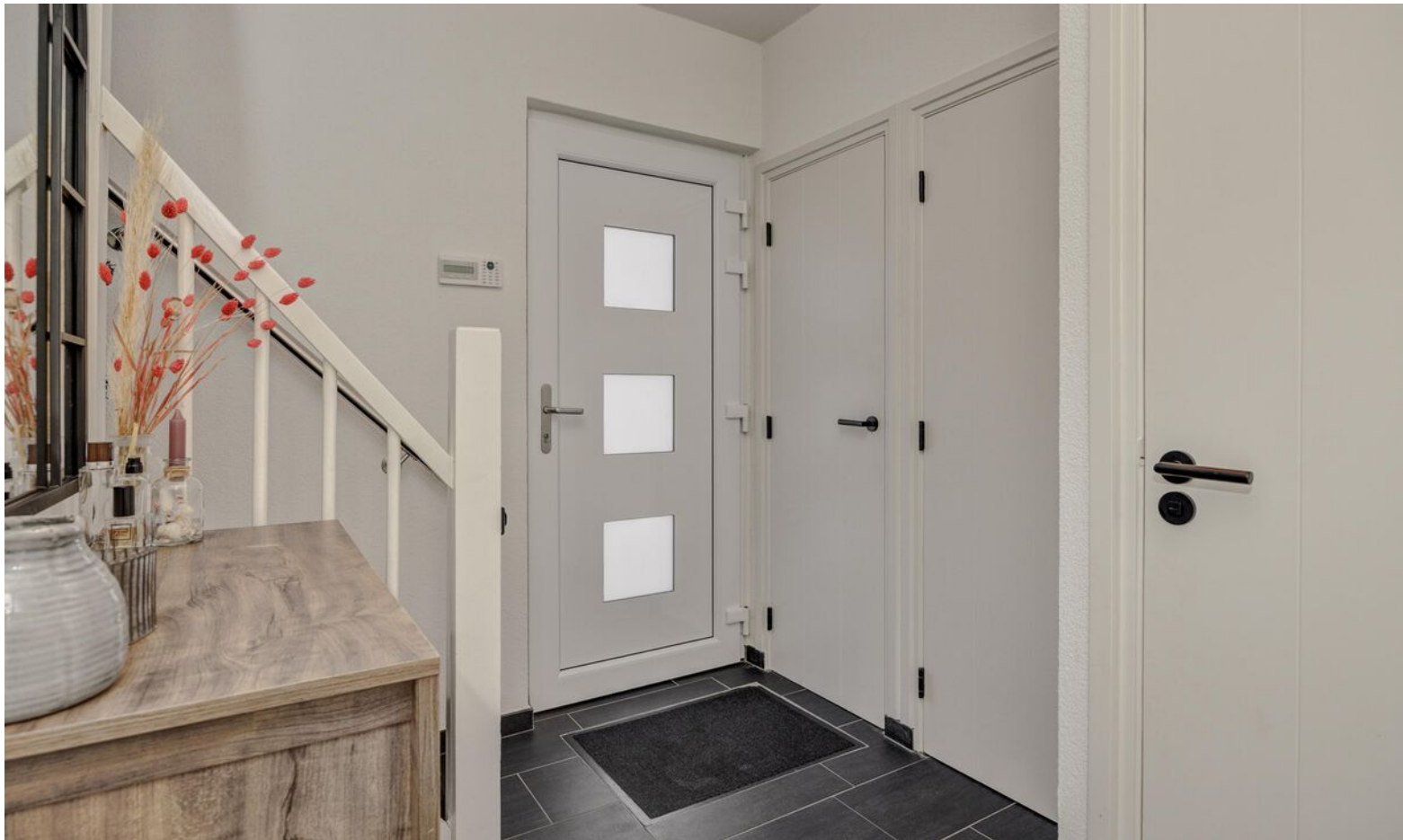


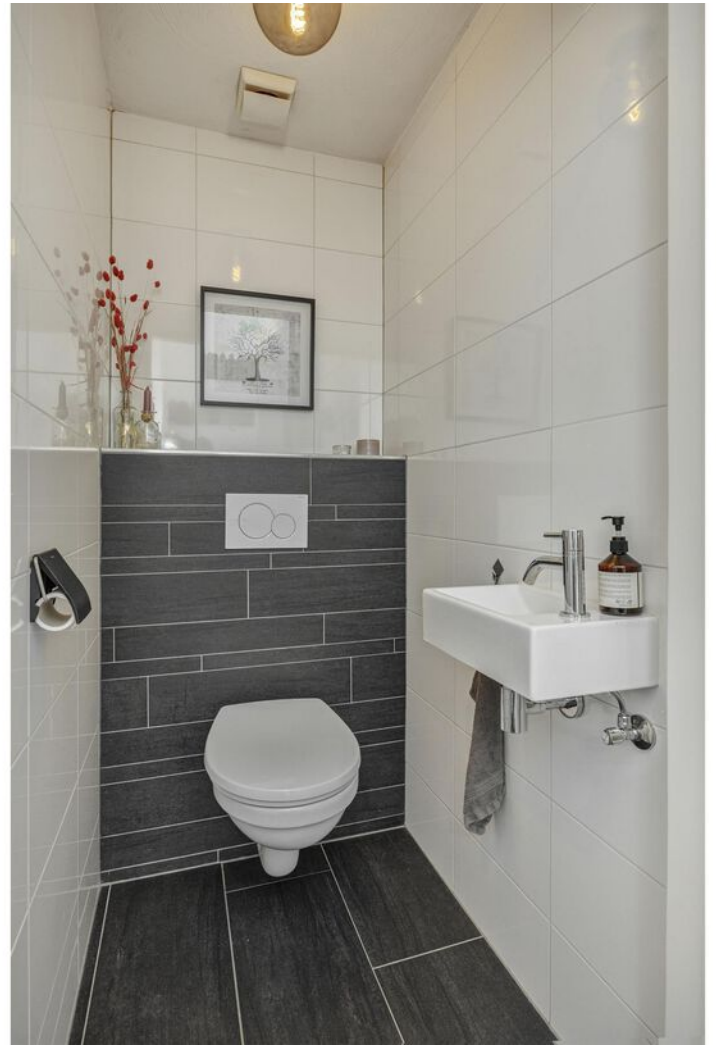
















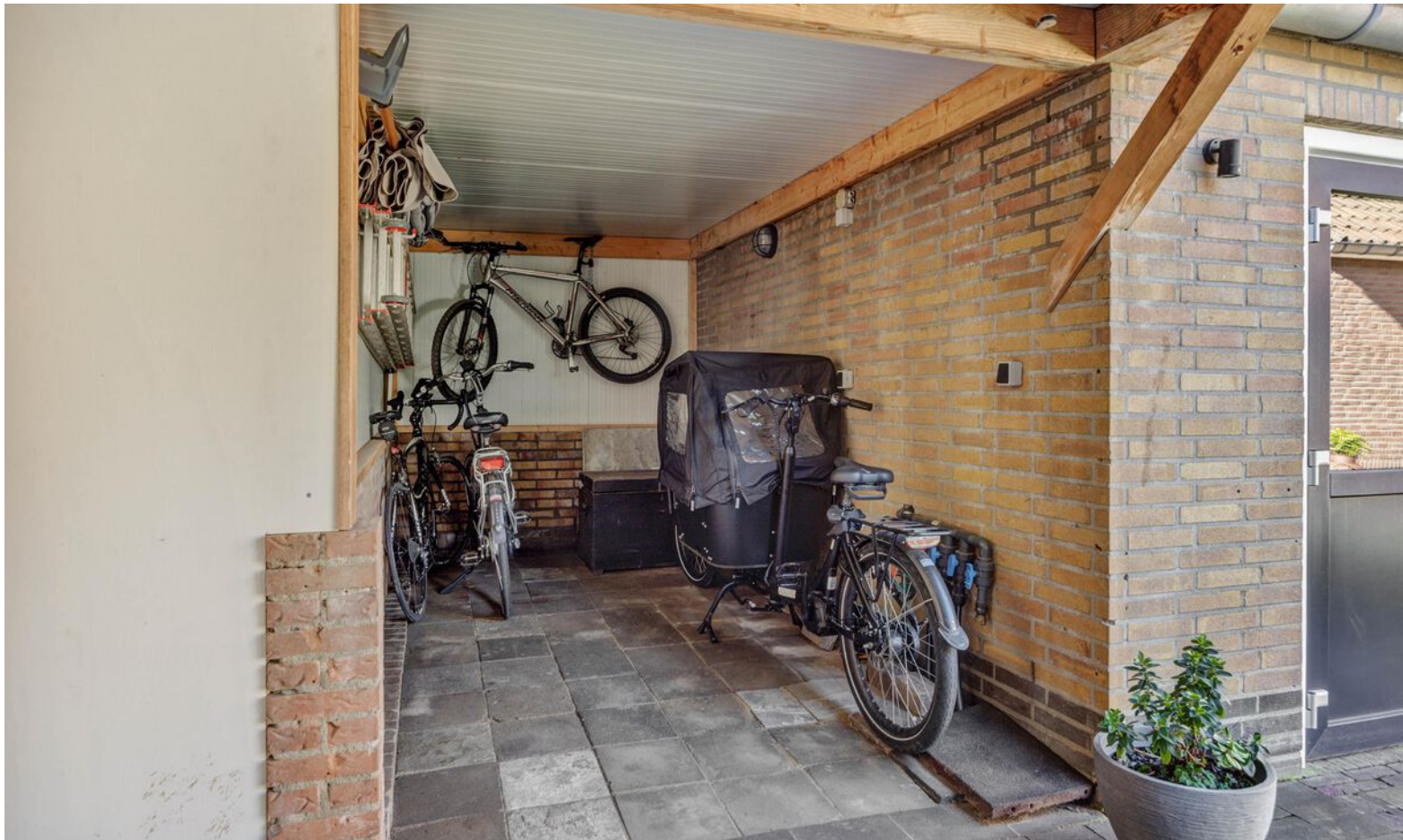












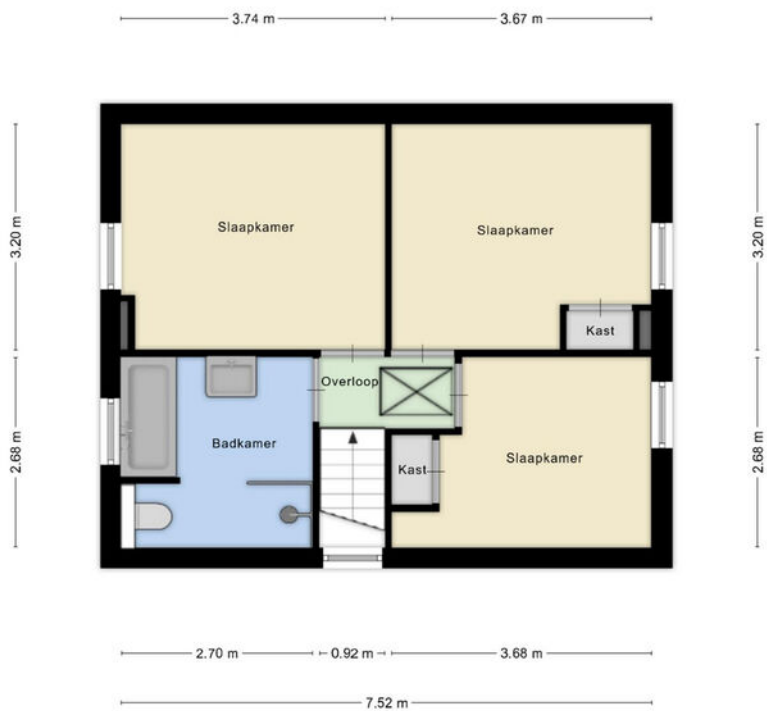


PLATTEGROND



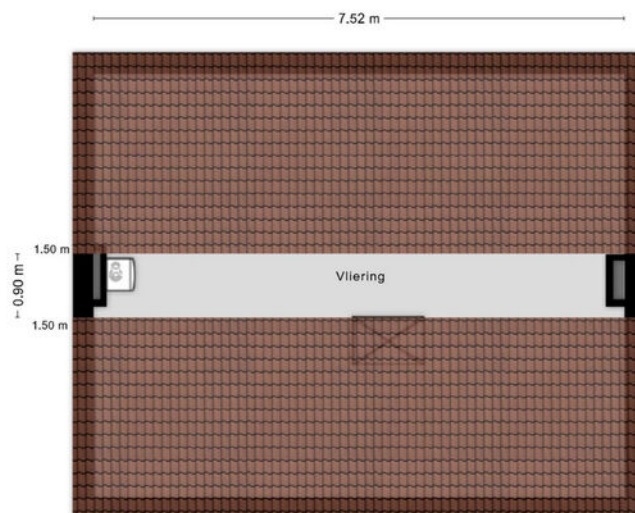
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND



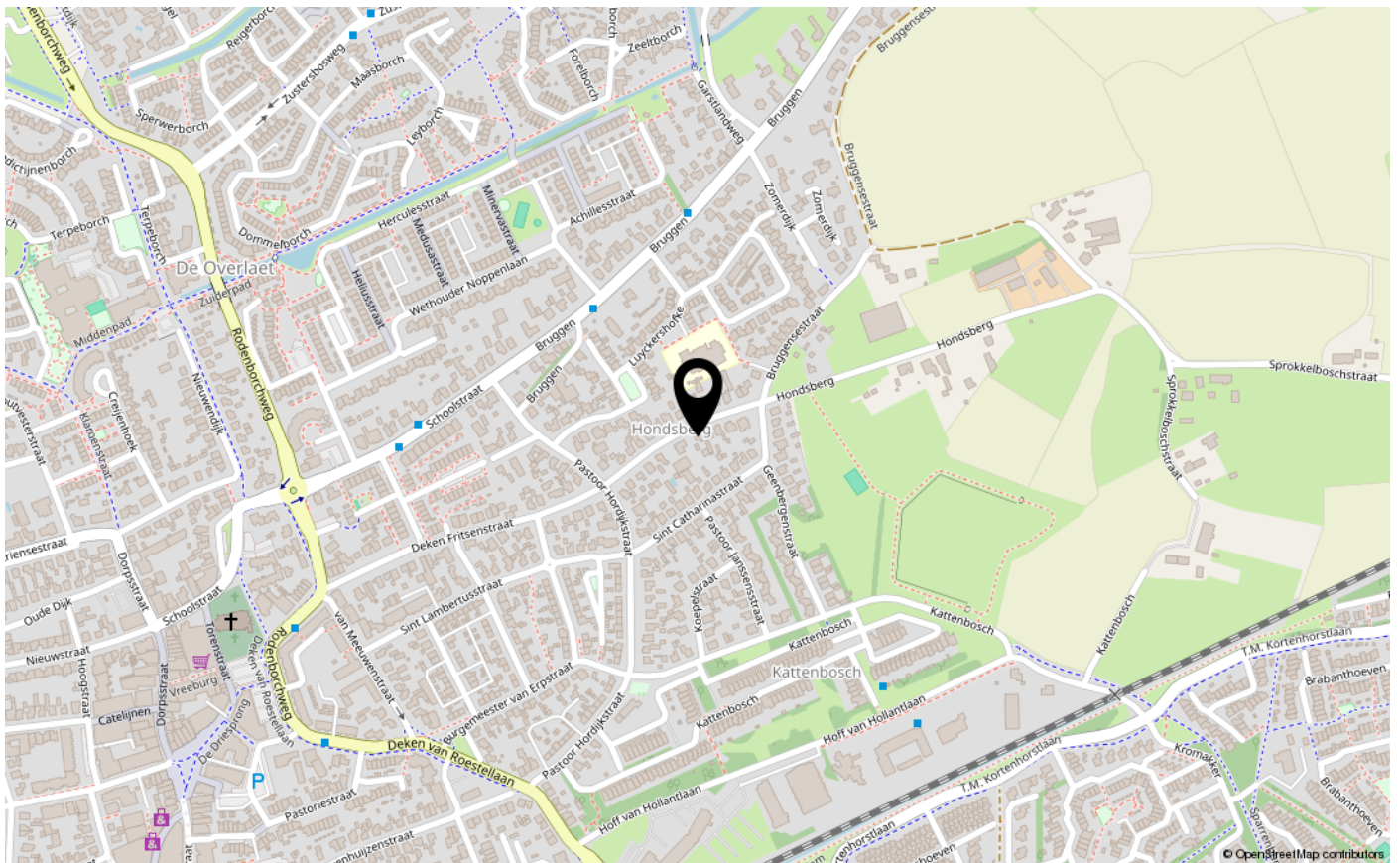
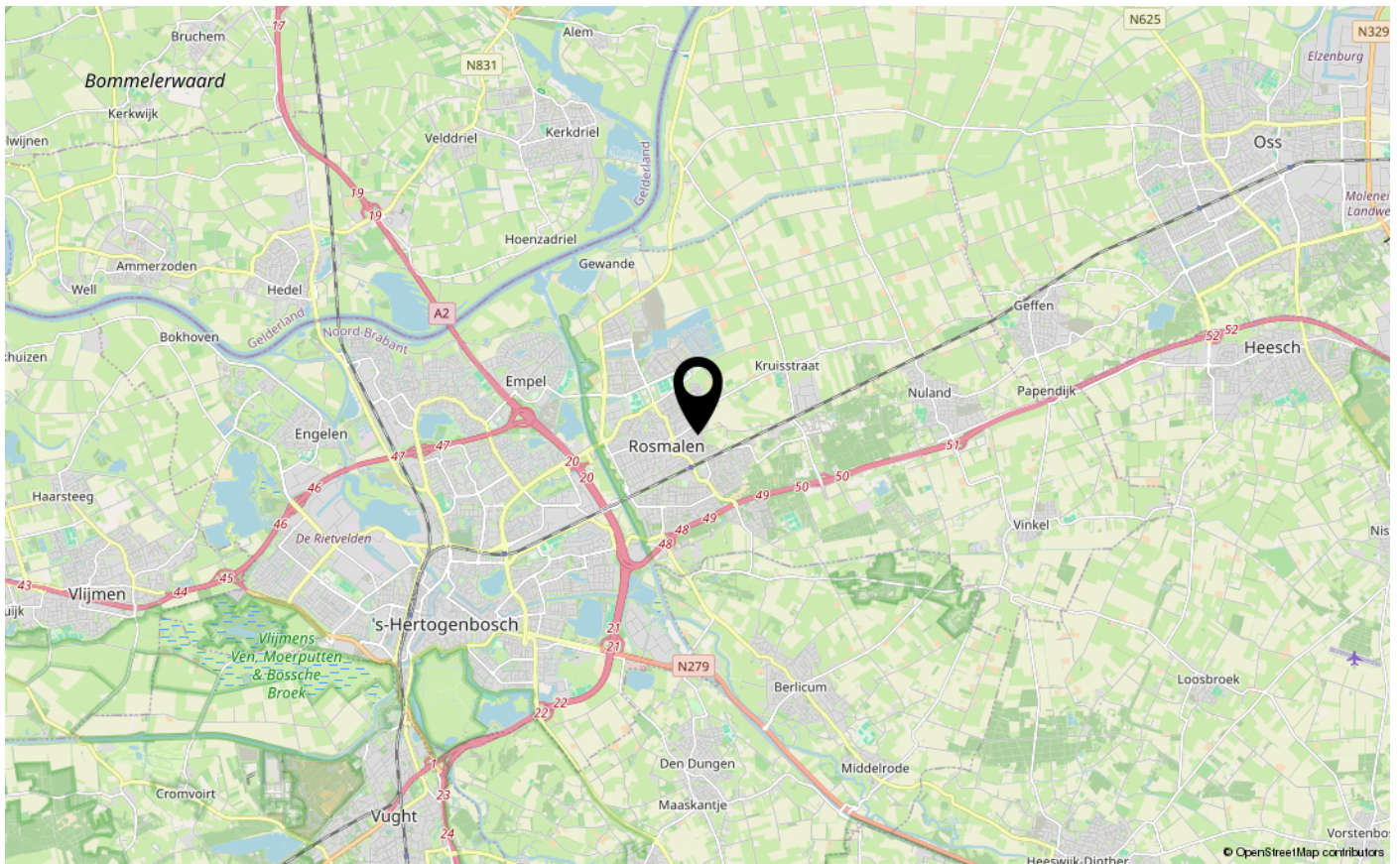
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

LOCATIE OP DE KAART



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 | | |
| - gordijnen | | | X |
| - vitrages | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - Rolluiken beneden + boven | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | | X | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | X | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| 1 klein boompje in border achtertuin | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | 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

