



## **HENDRIK CHABOTSTRAAT 4**

### ROSMALEN

‘ Zeer ruim en luxe afgewerkte hoekwoning met 7 slaapkamers, 2 badkamers en tuin met tuinkamer én berging ’



## KENMERKEN

 BOUWJAAR  
1964

 INHOUD  
540 M<sup>3</sup>

 WOONOPPERVLAKTE  
159 M<sup>2</sup>

 PERCEELOPPERVLAKTE  
163 M<sup>2</sup>

 ENERGIELABEL  
A

 WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

KOMWONEN IN DEZE ZEER RUIME HOEKWONING MET UITGEBOUWDE WOONKAMER, OPGEBOUWDE 2E VERDIEPING, 7 SLAAPKAMERS EN EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN.

Woonoppervlak: 159m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 540m<sup>3</sup>

Perceel: 163m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1964

Energie label: A

### LOCATIE:

Deze hoogwaardig afgewerkte woning is gelegen in een rustig deel van de straat in de wijk Hintham-Zuid en ligt centraal tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht in het winkelcentrum wat op loopafstand is gelegen. Verder bevindt de woning zich op fietsafstand van het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch en recreatiegebied Oosterplas. De woonomgeving is zeer kindvriendelijk. Scholen en speelgelegenheid tref je in de nabije omgeving. Belangrijke uitvalswegen zoals de A2 en de A59 en openbaar vervoer zijn gemakkelijk te bereiken.

### DE WONING:

Deze woning is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd, is instapklaar en is werkelijk een lust voor het oog! De woning is voorzien van een aanbouw over de volle breedte op de begane grond aan de achterzijde, heeft een uitgebouwde entree en een volwaardig opgebouwde 2e verdieping. De interne afwerking is zeer smaakvol en luxe uitgevoerd. Alle wanden en plafonds zijn netjes gestucadoord en vrijwel alle vloeren zijn voorzien van een PVC-vloer gelegd in een visgraat motief. De begane grond is daarnaast voorzien van airconditioning en er is een alarm cq beveiligingssysteem geïnstalleerd.



AANTAL SLAAPKAMERS

6



EXTERNE BERGRUIMTE

19 m<sup>2</sup>



# INDELING

## Begane grond

Je komt de woning binnen aan de voorzijde in een uitgebouwde entree. De hal is zeer netjes en geeft ruimte aan de trap naar de verdieping, de meterkast, een praktische bergkast onder de trap en het luxe en modern afgewerkte toilet.

De riante woonkamer is lekker diep door de aanbouw aan de achterzijde. Er is aan de voorzijde plek voor een royale zithoek. De zithoek is voorzien van een fraai meubel waarin de TV geïntegreerd kan worden en ook een gashaard in is verwerkt. Aan de achterzijde kun je een grote eettafel kwijt en heb je door de grote schuifpui zicht op de achtertuin.

De moderne en luxe open keuken is zeer chique afgewerkt en is voorzien van een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, een wijnklimaatkast, een oven, een vaatwasser, een koelkast en een kokend waterkraan. Achter de keuken is in een aparte ruimte een bijkeuken/achterom gemaakt. Deze bijkeuken is volledig voorzien van kastruimte. Tevens is hier plaats voor de wasmachine en de droger, is de CV-ketel gemonteerd (Intergas HR uit 2020) en is er een extra afzuigkap zodat je hier bijvoorbeeld goed een friteuse kunt plaatsen.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie pvc-vloer gelegd in een visgraat motief. Aan de voorzijde is de woonkamer voorzien van een rolluik.

## 1e verdieping

Via een vaste trap kom je op de centraal gelegen overloop.

Er zijn hier maar liefst 4 slaapkamers (2 aan de voorzijde en 2 aan de achterzijde). De grootste slaapkamer is voorzien van airconditioning.

De badkamer is volledig betegeld en is voorzien van een ligbad en een wastafel met bijbehorend meubel. Door de hoekligging van deze woning heeft de badkamer ook nog een eigen raam voor licht en (extra) ventilatie. Met uitzondering van de badkamer is de gehele verdieping voorzien van een fraaie pvc-vloer gelegd in een visgraat motief. De gehele verdieping is aan de buitenzijde voorzien van rolluiken.

## 2e verdieping

Via een vaste trap kom je ook hier boven op een overloop (met eigen dakraam).

Aan de voorzijde heeft de woning 2 slaapkamers op deze verdieping. Aan de achterzijde is er nog eens een grote slaapkamer te vinden over de volle breedte. Deze slaapkamer heeft een eigen badkamer, modern afgewerkt en voorzien van een toilet, een inloopdouche en een wastafel. Ook deze badkamer heeft een eigen (dak)raam.

Met uitzondering van de badkamer is de gehele verdieping voorzien van een fraaie pvc-vloer gelegd in een visgraat motief. De verdieping is aan de voorzijde voorzien van rolluiken.

## Buiten

Aan de voorzijde is de voortuin geheel bestraat. Dit geeft een onderhoudsvriendelijke voortuin en bovendien de mogelijkheid om een auto op eigen terrein te kunnen parkeren. Handig als je elektrisch rijdt en je auto makkelijk kunt opladen zo.

De achtertuin is fraai aangelegd en is voorzien van een heerlijke tuinkamer. Deze is af te sluiten danwel te openen met glazen schuifpanelen. In het dak is een fijne lichtkoepel geplaatst. Er is hier onder meer een TV-aansluiting aanwezig.

Daarnaast is er een separate fietsenberging in de achtertuin, alsmede een achterom.





























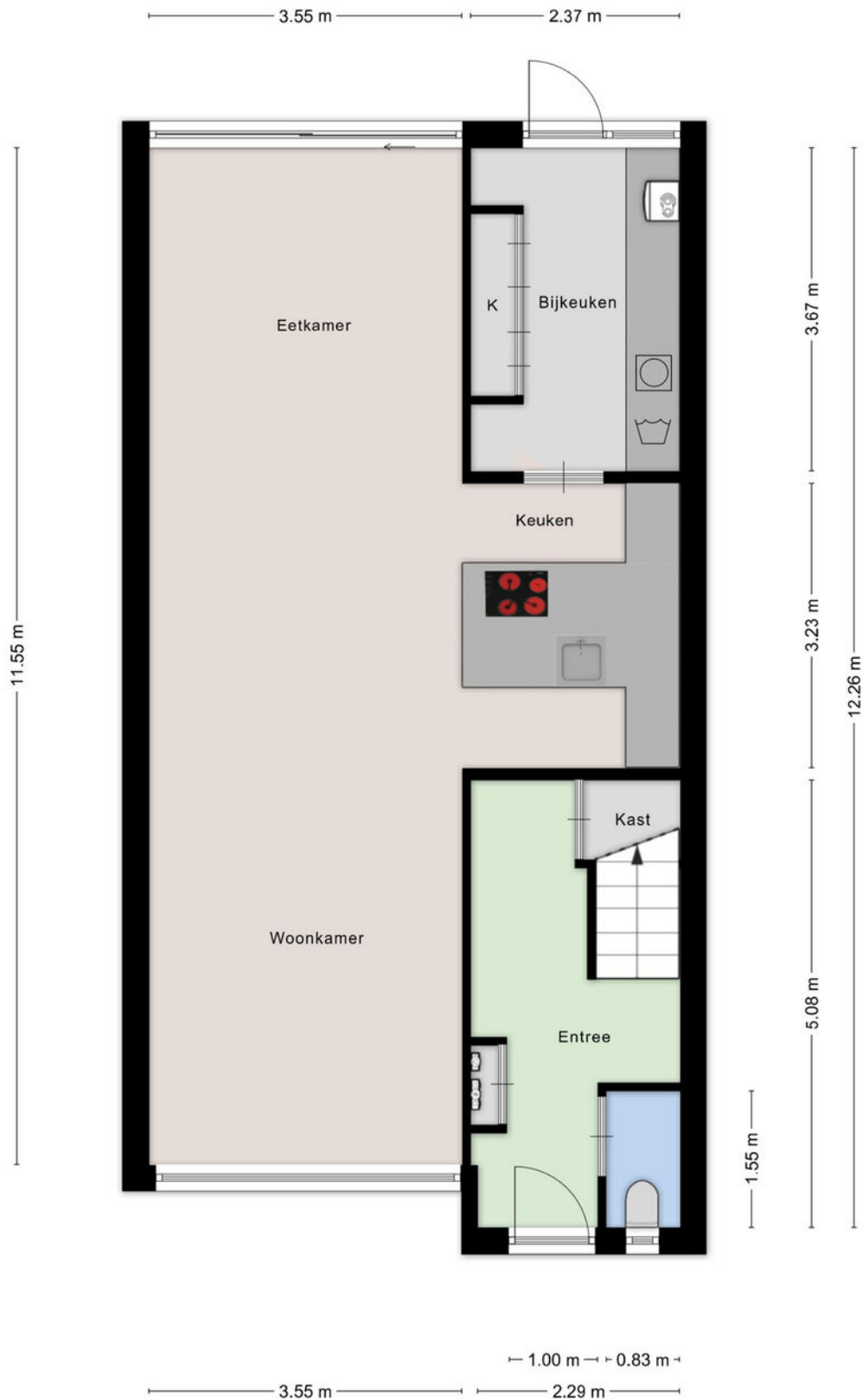








# PLATTEGROND



## BEGANE GROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND



## EERSTE VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

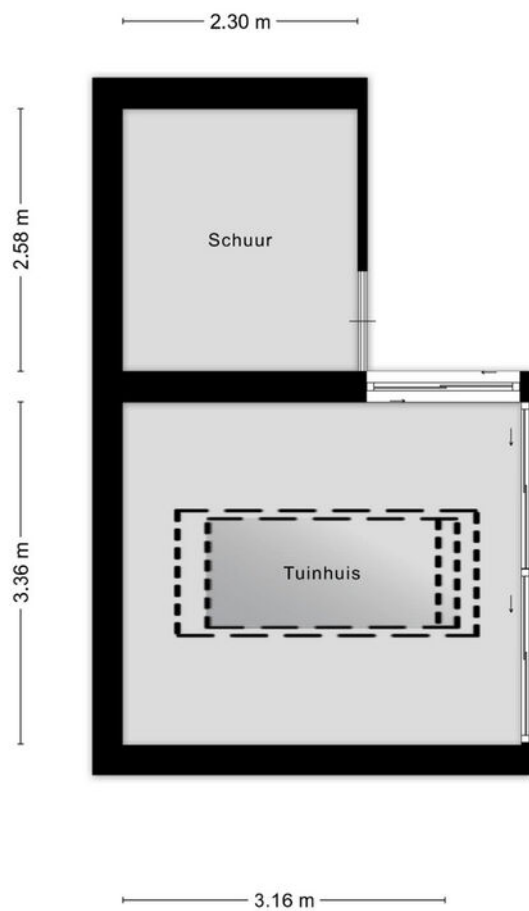
# PLATTEGROND



## TWEEDE VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND



## TUINHUIS

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hendrik Chabotstr 4



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 — Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

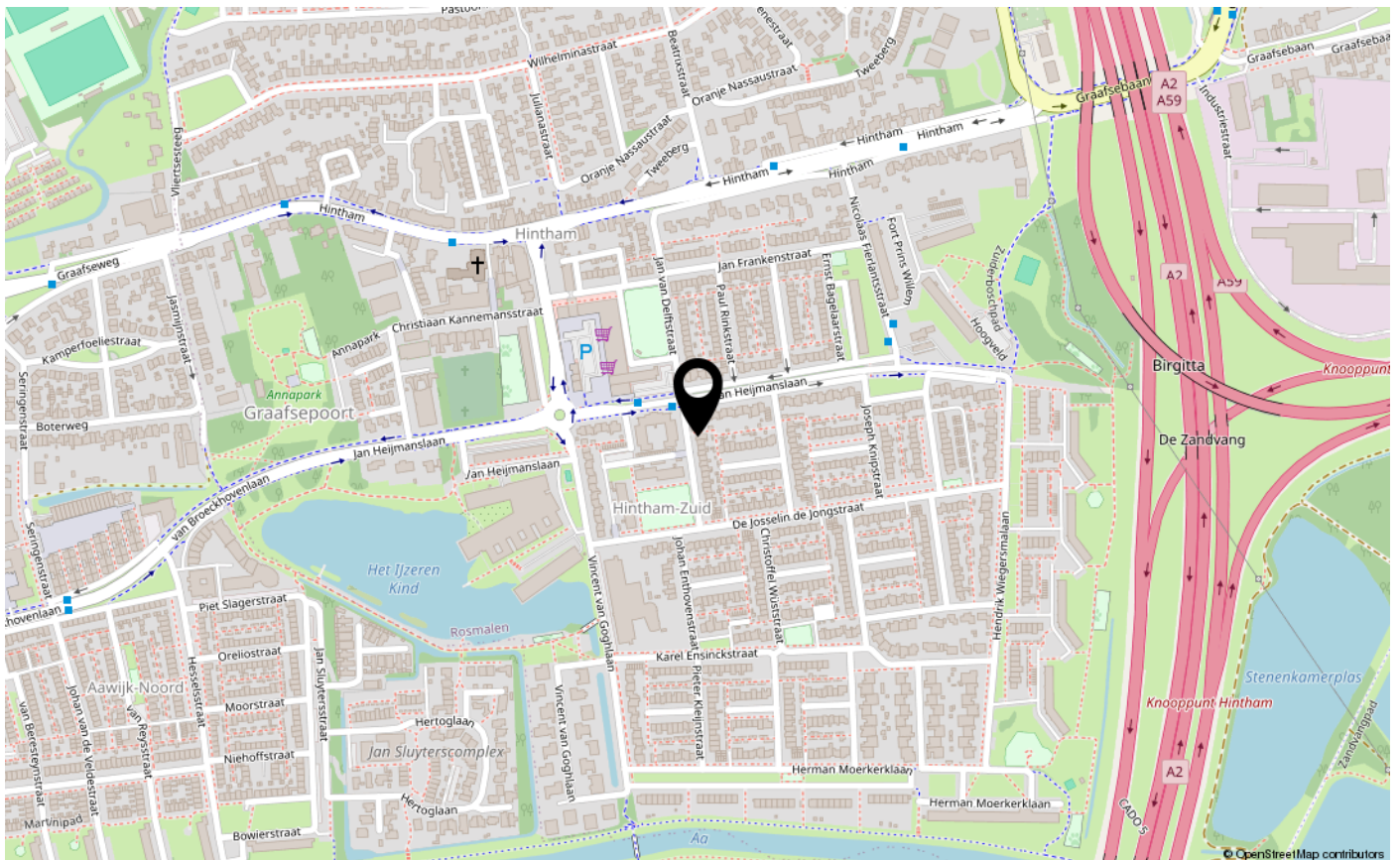
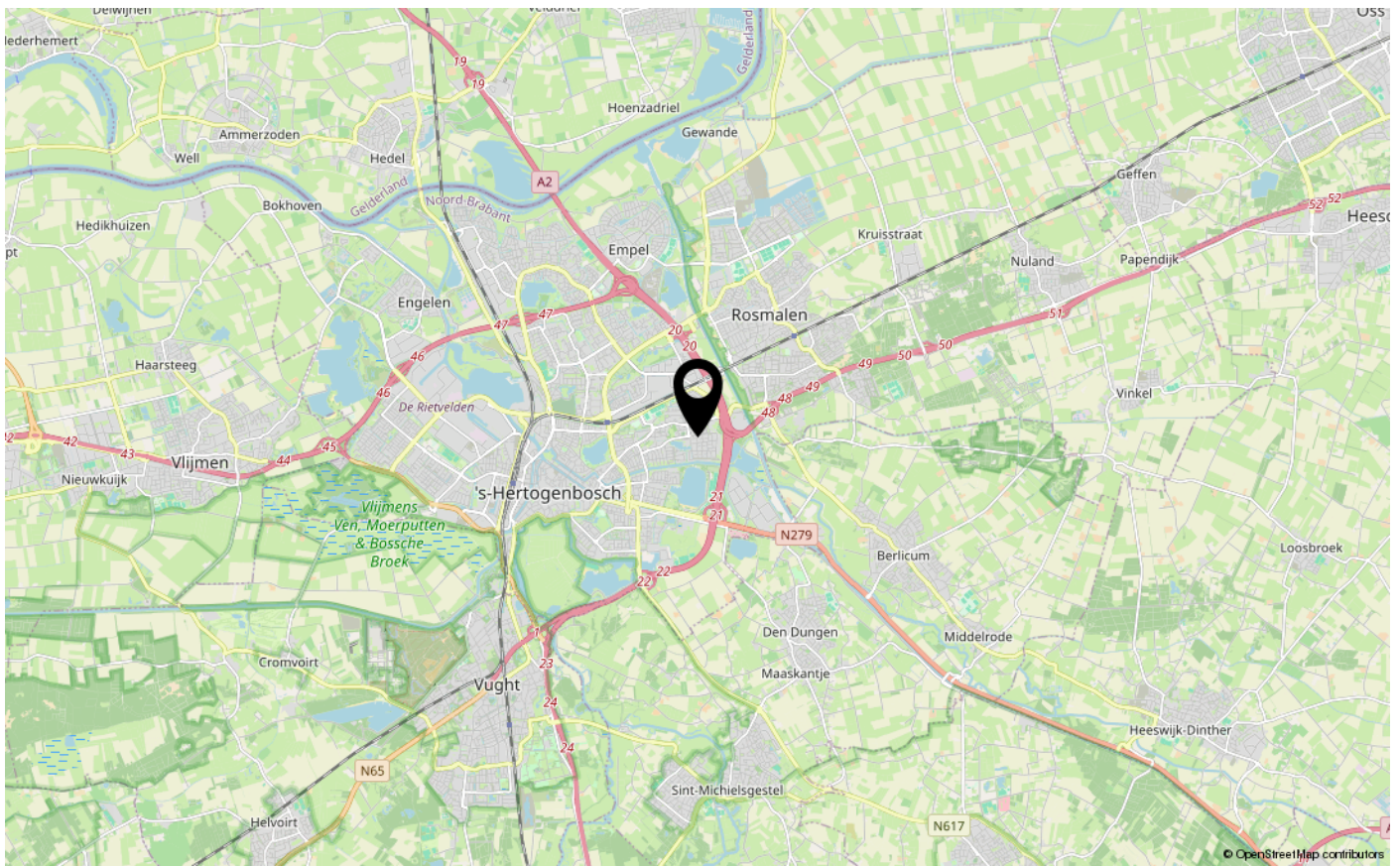
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juni 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Rosmalen  
 Sectie E  
 Perceel 2392

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.



# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten kamers boven	X		
- Cinawall (tv wandkast)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Eettafel inclusief stoelen			X
- Bankstel			X
- Salon tafel			X
- airconditioning beneden			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin kamer inclusief bank	X		
Tafel en stoelen tuinkamer			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schutting	X		



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Tertsweg 1 | 5245 BH | Rosmalen

073-3035334 | [info@kom-wonen.nl](mailto:info@kom-wonen.nl) | [www.kom-wonen.nl](http://www.kom-wonen.nl)

