



BASTIAAN DE POORTERSTRAAT 20, ROSMALEN

Verrassend ruime woning met 5 slaapkamers

In de gewilde wijk Hintham

Moderne keuken, badkamer en fijne tuin met veel privacy



BASTIAAN DE POORTERSTRAAT 20, ROSMALEN

Aan de Bastiaan de Poorterstraat 20 in Rosmalen vind je deze verrassend ruime tussenwoning die je direct zal verrassen met haar lichtinval en indeling. Je beschikt hier over maar liefst 5 slaapkamers (met de mogelijkheid om dit uit te breiden naar 7), een moderne, uitgebouwde keuken en een heerlijke, privacyrijke tuin. Een ideale gezinswoning waar ruimte, comfort en sfeer perfect samenkomen. Je woont hier in de fijne en kindvriendelijke wijk Hintham, in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Alle voorzieningen liggen binnen handbereik: het winkelcentrum voor je dagelijkse boodschappen, scholen en sportfaciliteiten zijn dichtbij. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed, met recreatiegebieden Het IJzeren Kind, de Rivier de Aa en de Oosterplas om de hoek – perfect voor een wandeling of een rondje hardlopen. Bovendien fiets je in korte tijd naar het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch en zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

Algemene informatie

Soort woning:	Tussenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1966
Perceeloppervlakte:	176 m ²
Woonoppervlakte:	135 m ²
Inhoud:	477 m ³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Verrassend ruime en lichte tussenwoning
- 5 slaapkamers (uit te breiden naar 7)
- 2023: trap vernieuwd
- 2022: achtertuin opnieuw aangelegd
- 2018: nieuwe keuken
- Veel privacy in de tuin
- Rustige straat met alleen bestemmingsverkeer
- Rivier de Aa, Het IJzeren kind en de Oosterplas op loopafstand
- Basisschool en voorzieningen dichtbij
- Slechts 10 minuten fietsen naar het centrum van 's-Hertogenbosch én het centrum van Rosmalen
- Ideale ligging ten opzichte van uitvalswegen

BEGANE GROND

Je komt binnen in de hal met meterkast, een moderne toiletruimte met toilet en fonteintje en de vernieuwde trap (2023) met verlichting naar de eerste verdieping.

De woonkamer is sfeervol en heerlijk licht. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een fraaie op maat gemaakte tv-kast. Aan de achterzijde vind je het eetgedeelte, waar je voldoende ruimte hebt voor een grote eettafel direct bij de keuken.

Via de schuifpui stap je zo de tuin in.

De houten vloer maakt het geheel warm en stijlvol.

De keuken (2018) staat in open verbinding met de woonkamer en is aan de achterzijde uitgebouwd.

Hier geniet je van een luxe en moderne opstelling met veel kastruimte en dubbele lades.

De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, combi oven/magnetron, vaatwasser en spoelbak.

De C.V.-ketel is netjes weggewerkt in een kolomkast.

De lichte gietvloer geeft het geheel een strakke uitstraling.

Vanuit de keuken heb je ook toegang tot de tuin.

Daarnaast is er een grote, praktische trapkast voor al je provisie.







White cabinetry on the left side of the kitchen, featuring a built-in oven.

A built-in oven with a stainless steel finish and a glass door.

White cabinetry along the bottom of the kitchen, providing storage for the countertop items.

A dark countertop with various kitchen items including a coffee machine, a wooden cutting board, a knife block, and fruit.

A stainless steel range hood with a glass vase and books on top.

A pendant light with a warm white glow, hanging from the ceiling.

A second pendant light with a warm white glow, hanging from the ceiling.

A large potted plant with dark, variegated leaves, sitting on a white pedestal.





EERSTE VERDIEPING

Op de overloop heb je toegang tot de verschillende vertrekken.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde en is een royale ouderslaapkamer met aansluitend een kastenkamer. Deze ruimte bestond voorheen uit twee kamers en kan eenvoudig weer worden opgesplitst.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde en is eveneens ruim en voorzien van rolluiken.

De badkamer is modern en compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel, radiator en een toilet (sanibroyeur). Dankzij het grote raam geniet je hier van prettig daglicht. De inbouwspotjes en rolluiken maken het geheel comfortabel en praktisch.

Daarnaast is er een aparte berging met aansluitingen voor wasapparatuur.







TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

De ruime voorzolder biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een extra slaapkamer.

Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde en is voorzien van rolluiken.

Slaapkamer 4 en 5 liggen aan de achterzijde en beschikken over horren, ideaal voor ventilatie zonder insecten.





EXTERIEUR

De achtertuin is in 2022 volledig vernieuwd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen.

Direct achter de woning vind je een overdekt terras met lichtstraat en warmtelamp.

Verder is de tuin ingericht met een gazon, een pad naar achteren, borders met beplanting en veel groen.

Dankzij de beregening blijft de tuin mooi onderhouden.

Achterin de tuin bevindt zich een berging voor fietsen en tuingereedschap, een extra zitje met pergola en een poort naar het achtergelegen gangetje.

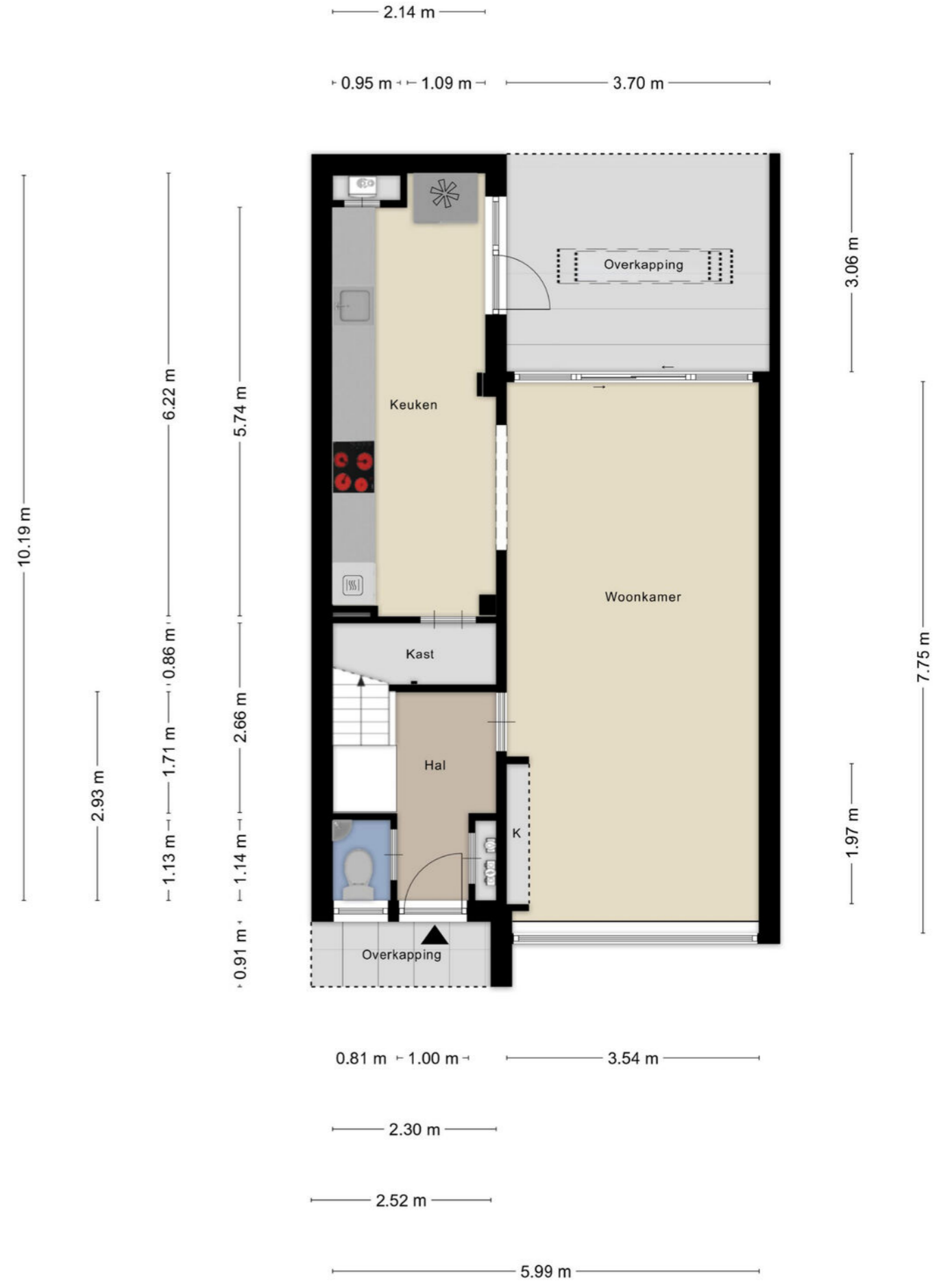
De tuin biedt veel privacy, waardoor je hier in alle rust kunt genieten.

Ook de voortuin is netjes aangelegd en draagt bij aan de verzorgde uitstraling van de woning.



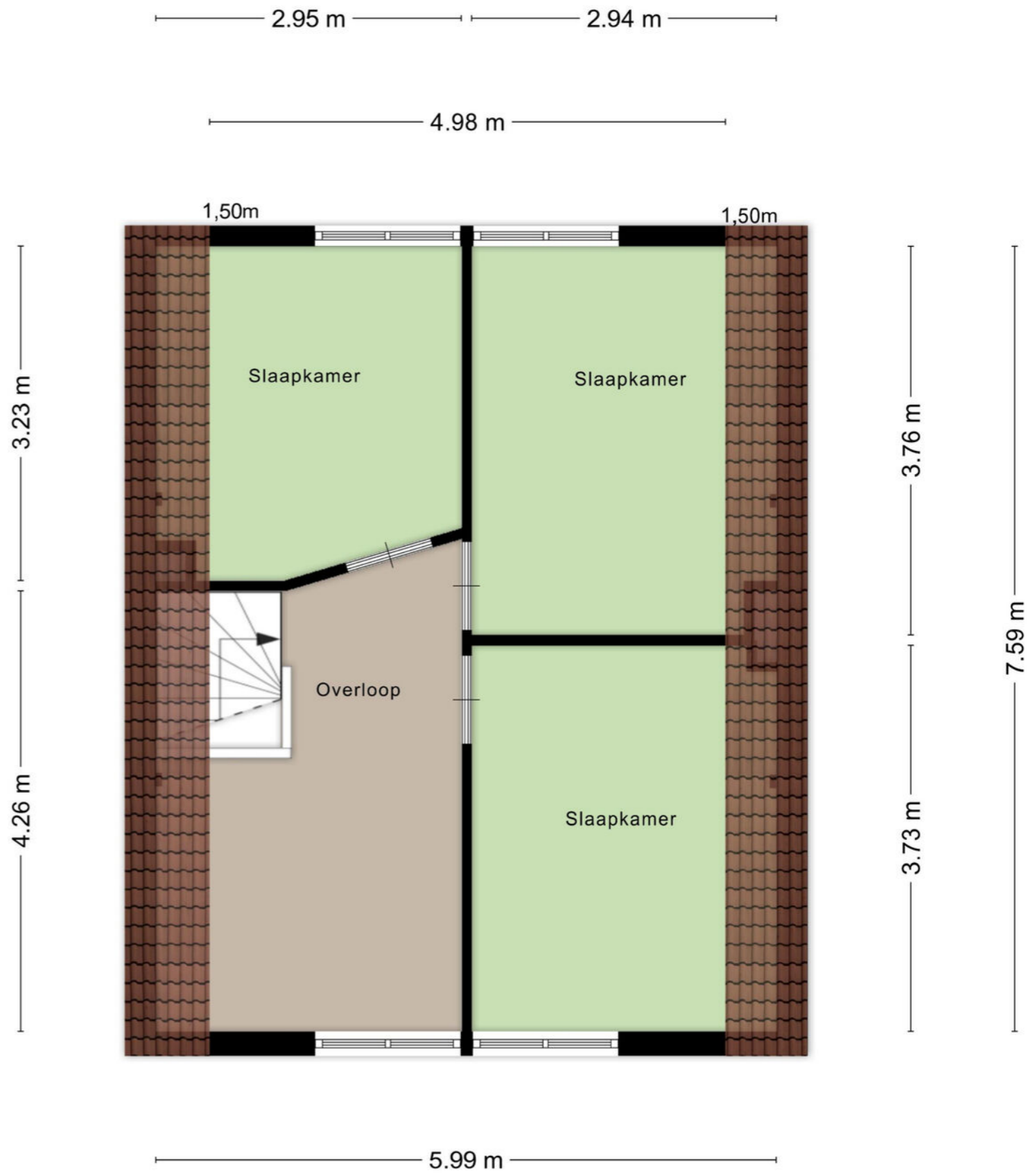




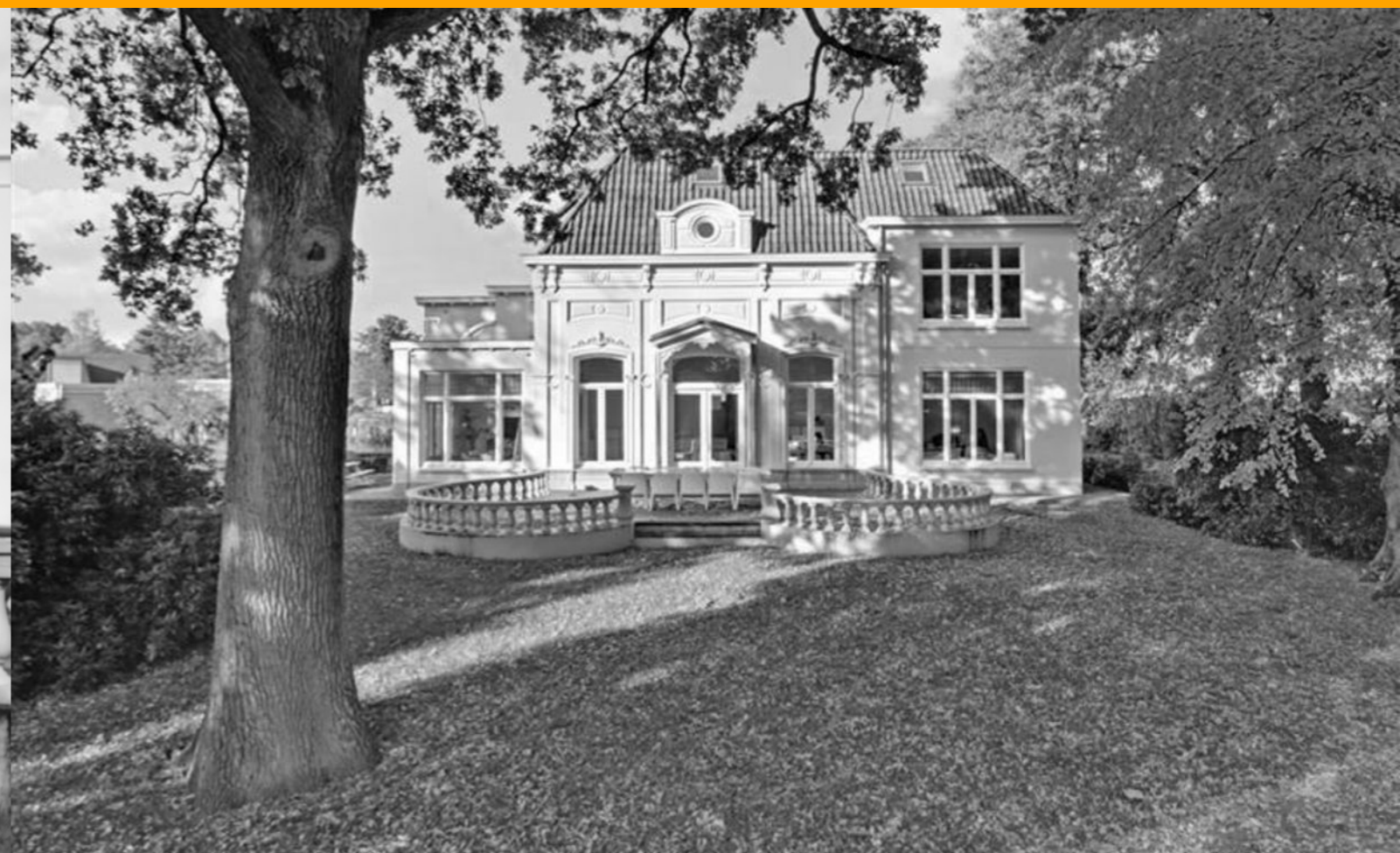




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenomeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen

T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

