

# Huizen *van Hendriks*

Petuniastraat 39, 5241 AL Rosmalen

**Veel licht**

***5 slaapkamers***

***Multifunctionele ruimte***

**Dakkapel**

***Vloerverwarming***



## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	132 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	178 m <sup>2</sup>
Inhoud	455 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1969
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	B



De in deze brochure getoonde informatie wordt door Hendriks makelaardij met zorg samengesteld, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Spel- en typfouten voorbehouden. De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Maten zijn niet eigenhandig opgemeten. Indien er twijfel bestaat over de accurate van de gegevens aangaande deze brochure, is de geïnteresseerde zelf verantwoordelijk voor het meten van deze gegevens. Voor meer informatie wordt u doorverwezen naar [www.hendriks.nl](http://www.hendriks.nl)

# Verkoper vertelt

Als eigenaar kan ik alleen maar zeggen dat wonen op Petuniastraat 39 een droom is. De ruime, lichte kamers en de moderne, open keuken maken het dagelijks leven bijzonder prettig. Het multifunctionele bijgebouw biedt eindeloze mogelijkheden voor thuiswerken, hobby's of mantelzorg.

Met vloerverwarming en extra zonnepanelen geniet je van comfort en energiezuinig wonen. De rustige, groene wijk 't Ven en de nabijheid van het stadscentrum maken het plaatje compleet. Elke dag ervaar ik de perfecte balans tussen gezelligheid en flexibiliteit.



*Kindvriendelijk*



kindvriendelijk

*rustig gelegen*

Op zoek naar een woning die méér biedt dan je op het eerste gezicht verwacht? Dan is Petuniastraat 39 in Rosmalen absoluut een bezichtiging waard. Achter de verzorgde gevel van deze uitgebouwde tussenwoning schuilt een verrassend ruim familiehuis mét extra verblijfsruimte.

De woning ligt aan een rustige straat in de geliefde wijk 't Ven. Een groene, kindvriendelijke woonomgeving met diverse speelvoorzieningen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisscholen, kinderopvang, supermarkten, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand.





*Veel licht*

## fijne lichtinval

*ontspannen*

De ruime woonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning.  
De begane grond is voorzien van een fraaie plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming.  
Via de openslaande deuren bereikt u de overkapping, een heerlijke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.



## open keuken

*licht en ruimte*

De open keuken, vernieuwd in 2019, is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, vaatwasser, combi-oven en een RVS-afzuigkap.

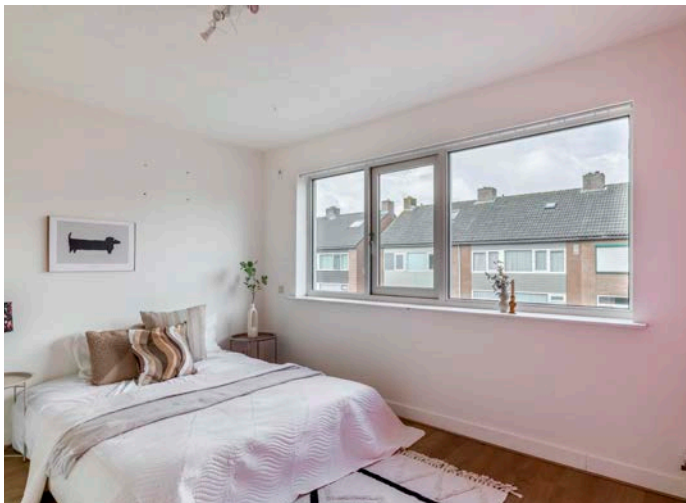


*Open keuken*





*Vier slaapkamers*



## 4 slaapkamers

*ruime badkamer*

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, allemaal voorzien van een nette laminaatvloer en elektrische rolluiken.

De moderne badkamer biedt alle comfort en beschikt over een ligbad, separate inloopdouche, dubbele wastafel, tweede toilet en vloerverwarming.



## vijfde slaapkamer

*extra kamer mogelijk*

De tweede verdieping is dankzij de brede dakkapel uitgegroeid tot een volwaardige woonlaag. Hier bevindt zich een royale vijfde slaapkamer, aangevuld met praktische bergruimte, witgoedaansluitingen en de cv-installatie.



*Royale zolder*





*Onderhoudsvriendelijk*

optimaal genieten  
*multifunctioneel bijgebouw*

De tuin welke is gelegen op het noordoosten biedt veel privacy. Achterop het perceel bevindt zich het multifunctionele bijgebouw / garage.





*Multifunctioneel*



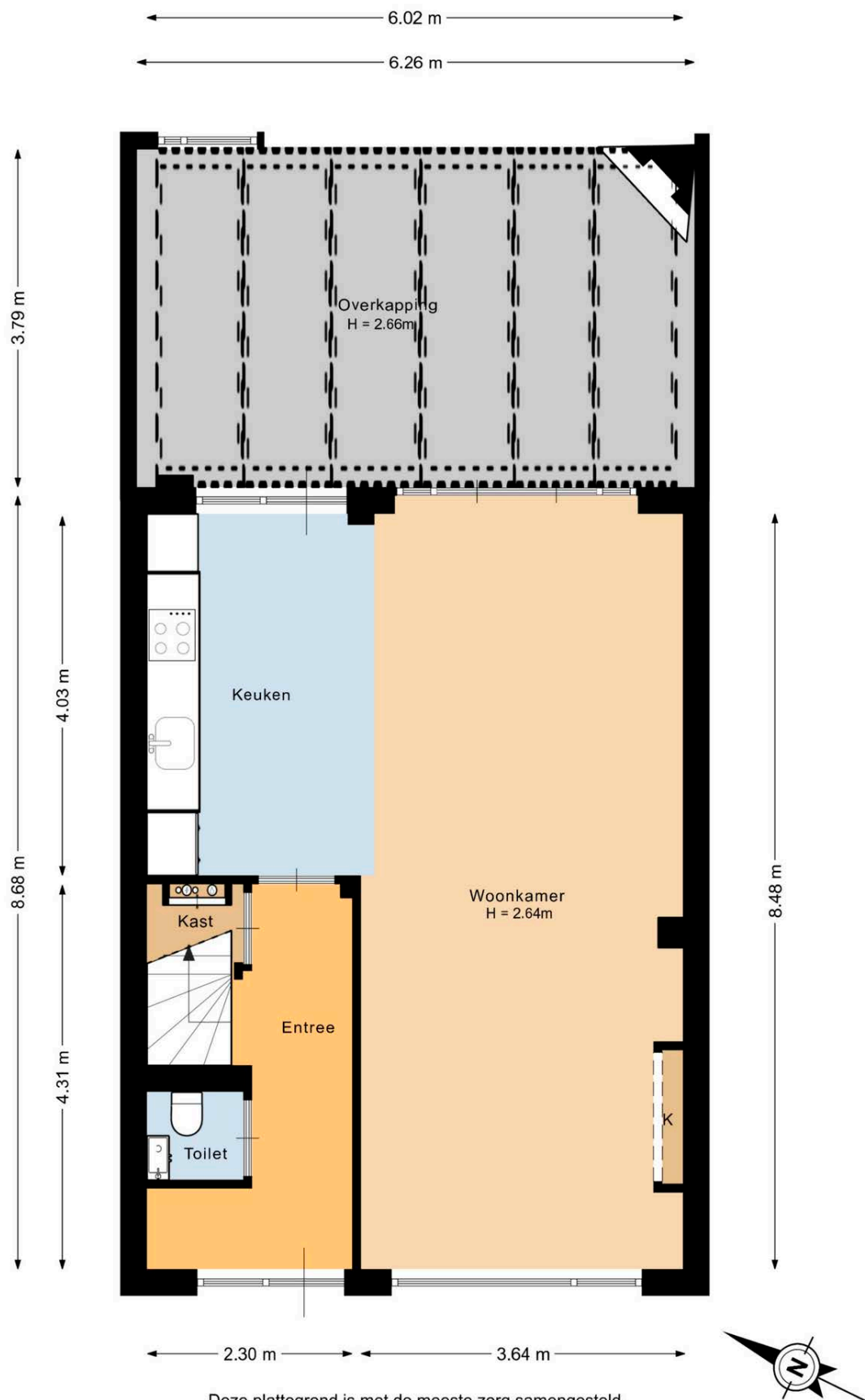
multifunctioneel

*tweede badkamer*

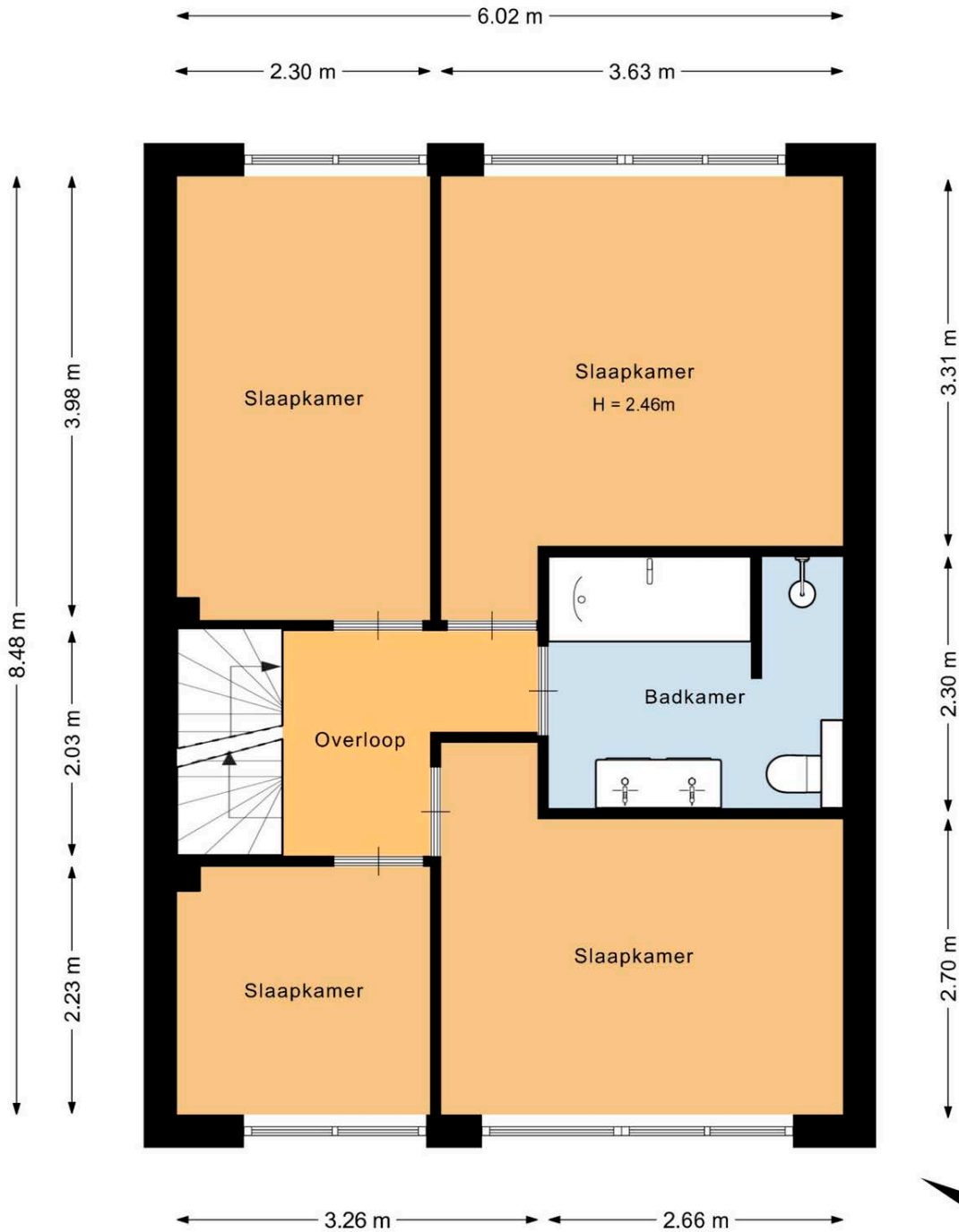
Wat deze woning werkelijk onderscheidt, is het vrijstaande stenen bijgebouw achter in de tuin. Volledig geïsoleerd uitgevoerd in spouw, waardoor het gebouw uitstekend geschikt is voor uiteenlopende doeleinden.

Op de begane grond bevinden zich een ruime garage, keukenblok, badkamer en toiletruimte. Via een vaste trap bereikt u de verdieping met twee extra ruimtes die uitstekend kunnen dienen als werk-, hobby-, logeer- of slaapruijnte.





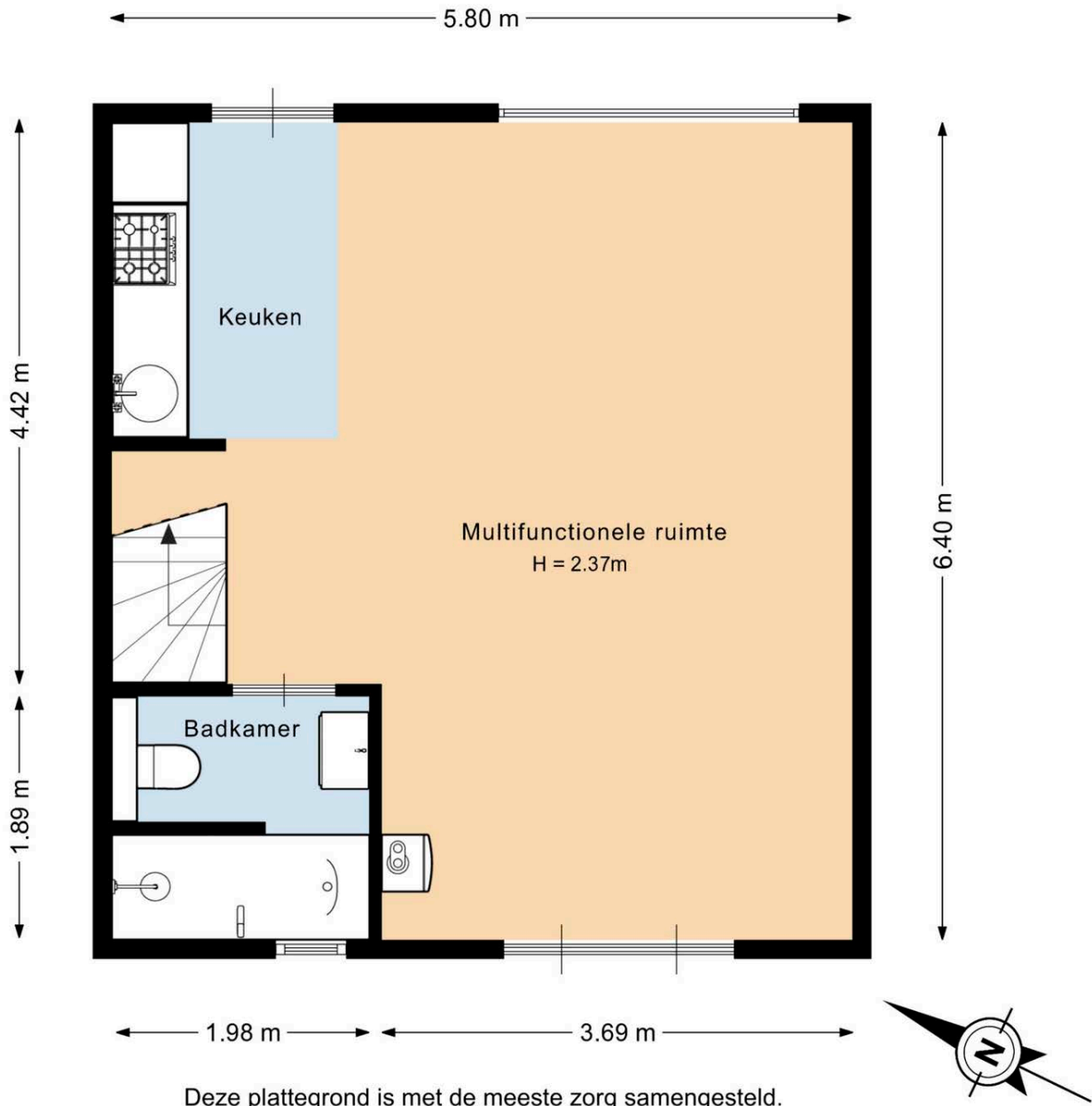
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



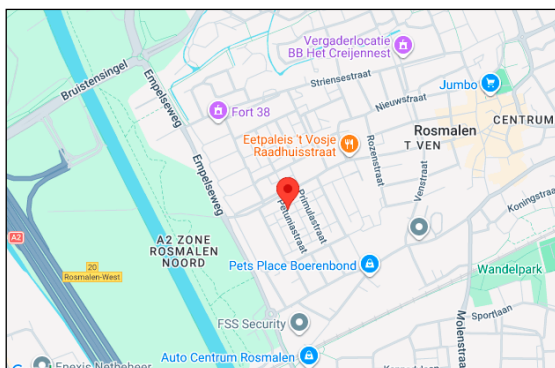
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



noorden kadastrale kaart



# Rosmalen

Welkom in Rosmalen! Rosmalen maakt samen met de plaatsen Hintham, Kruisstraat en Maliskamp deel uitmaakt van de gemeente 's-Hertogenbosch. Met zijn gevarieerde wijken, bruisende horecagelegenheden, overvloedige recreatiemogelijkheden en diverse bebouwing, is Rosmalen een ideale plek om je thuis te noemen.

Een van de meest populaire wijken in Rosmalen is De Groote Wielen. Deze wijk staat bekend om zijn moderne architectuur en ruime woningen. Met zijn vele parken en waterpartijen is De Groote Wielen perfect voor gezinnen die van buitenactiviteiten houden. Daarnaast zijn er diverse scholen en kinderopvangfaciliteiten in de buurt, waardoor het een ideale wijk is voor jonge gezinnen.

Een andere prachtige wijk in Rosmalen is De Overlaet. Deze wijk ligt aan de rand van het centrum en heeft een mix van moderne woningen en wat oudere karakteristieke huizen. Met zijn groene omgeving en nabijheid van het centrum is De Overlaet perfect voor mensen die op zoek zijn naar een rustige woonomgeving met toch alle voorzieningen binnen handbereik.

Als het op horecagelegenheden aankomt, heeft Rosmalen voor ieder wat wils. Het centrum van Rosmalen biedt een breed scala aan gezellige cafés, restaurants en terrassen. Of je nu zin hebt in een kopje koffie met gebak, een uitgebreid diner of gewoon een drankje met vrienden, je zult zeker een plek vinden die aan je eisen voldoet. PERRON-3 is het culturele hart van Rosmalen en heeft een fraaie theaterzaal en een gezellig Grand Café. Bovendien is parkeren gratis en bevindt het pand zich op loopafstand van treinstation Rosmalen. Dat wordt onbezorgd genieten van de leukste avondjes uit!

*heerlijk wonen in Rosmalen*



## Lokaal makelaarschap



Wij geloven sterk in lokaal makelaarschap. Kennis van de buurt, de omgeving en de daarbij behorende ontwikkeling van de huizenprijzen zijn onmisbaar om voor jou het maximale resultaat te boeken.

Met Hendriks Makelaardij kies je voor:

- makelaars die al jarenlang verbonden zijn met de regio
- kennis van de lokale woningmarkt
- een verkoopplan afgestemd op jouw woning
- maximale exposure van je huis
- bezichtigingen ook in het weekend
- netwerk met honderden woningzoekers

Verkoop je je huis met Hendriks dan ben je met de eigen app 24/7 op de hoogte van het verkoopproces. Bezichtigingsverzoeken bereiken je direct en beantwoord je snel en discreet op het moment dat het jou uitkomt.

Ook je huis verkopen? Onze makelaars komen graag en vrijblijvend bij je langs. We maken dan direct een gratis waardebeoordeling. Hendriks Makelaardij werkt op basis van no cure no pay. En betalen doe je pas bij verkoop.



Orthenseweg 22  
073 - 687 65 43  
shertogenbosch@hendriks.nl  
www.hendriks.nl



*onze makelaarskantoren*

# VIVANTUS

WONEN. LEVEN. WERKEN.



# Hypotheekadvies dat verder gaat dan feiten

Ga je een huis kopen, verhuizen of verbouwen? Dan is het fijn om te weten waar je financieel aan toe bent. Bij Vivantus Hypotheken start je altijd met een gratis en vrijblijvend kennismakingsgesprek. Zo krijg je helderheid over wat je kunt lenen én welke hypotheek het beste past bij jouw plannen.

Onze onafhankelijke adviseurs nemen de tijd voor jouw verhaal. We kijken niet alleen naar je huidige situatie, maar ook naar je toekomstwensen. Want een hypotheek moet niet alleen vandaag kloppen, maar ook over vijf jaar nog goed voelen.

Sta je op het punt een bod te doen? Dan sta je sterker met een hypotheekadvies vooraf. Zo weet je precies wat je kunt bieden - en kun je mogelijk zelfs zonder financieringsvoorbehoud kopen. Uiteraard geven we je helder inzicht in de risico's en kansen.

- Persoonlijk advies, volledig onafhankelijk
- Plan vandaag nog jouw gratis gesprek!

## Vivantus Hypotheken

Bel ons op: 085 - 773 1969

Of mail ons: [cbohypotheken@hypotheekshop.nl](mailto:cbohypotheken@hypotheekshop.nl)



WIJ ZIJN: **de un'er.**

**BB** Brockhoff  
Makelaars

**HENDRIKS**  
MAKELAARDIJ

**HOEKSTRA & VAN ECK**  
VERZEKERINGEN | WAARDEBORG | HYPOTHEKEN

**PETRA DE KLEERMAEKER**  
MAKELAARDIJ

**SCHUIJTEMA**  
MAKELAARS

**hijssen**  
MAKELAARS

**Van Dorsten**  
makelaars

PARTNER IN DE: **WOONFABRIEK**  
ZWOELLE

**DE HOOPREEL**  
SHOP  
VERZEKERINGEN