

TE KOOP



EMANUEL VAN DER VENSTRAAT 1 A

ROSMALEN

VRAAGPRIJS € 799.500 K.K.

073 782 0251 | denbosch@woonhub.nl | woonhub.nl



KENMERKEN

Overdracht	
Vraagprijs	€ 799.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2004
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	239 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	194,7 m ²
Inhoud	690 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	23,7 m ²
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Tuin	
Type	Achtertuin
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Uitrusting	
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja

KENMERKEN

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----



KENMERKEN



BOUWJAAR	2004
WOONOPPERVLAKTE	194.70M ²
PERCEELOPPERVLAKE	239M ²
INHOUD	689.57M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
AANTAL WOONLAGEN	3
ISOLATIE	HRGLASS
ENERGIELABEL	A
VERWARMING	WARMTEPOMP

OMSCHRIJVING

Woonhub presenteert:

Emanuel van der Venstraat 1-A

Royaal wonen, volop ruimte én verrassend veel mogelijkheden!

Op zoek naar een ruime woning waar je alle kanten mee op kunt? Aan de Emanuel van der Venstraat 1-A vind je deze veelzijdige woning met een royale leefruimte, vier slaapkamers, meerdere bergruimtes én verschillende mogelijkheden om de woning helemaal naar eigen wens in te delen. Dankzij de praktische indeling en de hoeveelheid ruimte is dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of voor iedereen die graag wat extra ruimte tot zijn beschikking heeft.

De woning beschikt over een ruime begane grond, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer met extra bergruimtes op de tweede verdieping. Maar ook buiten is er genoeg te beleven: de woning beschikt over een royale tuin én een ruim terras op de tweede verdieping.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal. Vanuit hier zijn verschillende vertrekken bereikbaar en is er toegang tot de ruime leefruimtes van de woning.

De woonkamer is royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de grote oppervlakte kun je de ruimte volledig naar eigen smaak inrichten. De woonkamer staat in verbinding met de keuken, waardoor er een prettige leefruimte ontstaat waar koken, eten en ontspannen samenkomen.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een praktische opstelling met diverse werk- en opbergmogelijkheden. Vanuit de keuken is er bovendien toegang tot de buitenruimte.

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich een extra ruime kamer met een bar. Deze ruimte

is een echte eyecatcher en kan op verschillende manieren worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een tweede woonkamer, een gezellige borrelruimte, speelkamer, hobbyruimte of een royale thuiswerkplek. Door de zelfstandige ligging biedt deze ruimte bovendien veel privacy.

Daarnaast bevinden zich op de begane grond de hal, een toilet en praktische bergruimte. Onder de trap is een extra kast aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen.

Via de achterzijde van de woning is de buitenruimte bereikbaar.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt volop ruimte voor het gezin. Hier bevinden zich maar liefst drie slaapkamers, waardoor iedereen een eigen plek kan hebben.

De slaapkamers zijn verschillend van formaat en bieden daardoor verschillende gebruiksmogelijkheden. Naast slaapkamers zijn ze natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als werkkamer, hobbykamer of logeerkamer.

De badkamer is eveneens op deze verdieping gelegen en beschikt over een wastafelmeubel, toilet en overige sanitaire voorzieningen.

De overloop vormt het centrale punt van de verdieping en geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping verrast met extra ruimte. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer, waardoor de woning in totaal vier volwaardige slaapkamers heeft.

OMSCHRIJVING

Daarnaast zijn er maar liefst twee bergruimtes aanwezig. Ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen, voorraad of andere zaken die je liever uit het zicht houdt.

De overloop biedt daarnaast toegang tot het ruime terras. Hierdoor beschikt de woning niet alleen over een royale buitenruimte op de begane grond, maar ook over een extra plek om buiten te genieten.

Buitenruimte

De buitenruimte is een van de grote pluspunten van deze woning. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime en grotendeels bestrate tuin, gecombineerd met verschillende groene elementen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset, eettafel, gecombineerd met verschillende groene elementen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset, eettafel, speelruimte of meerdere zitplekken.

De tuin biedt volop mogelijkheden om in de zomer lekker buiten te zitten, te barbecueën of gezellig samen te komen met familie en vrienden.

Daarnaast beschikt de woning op de tweede verdieping over een ruim terras, waardoor je op meerdere plekken rondom de woning van het buitenleven kunt genieten.

Veelzijdige woning met volop mogelijkheden

Wat deze woning bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte en flexibiliteit. Met vier slaapkamers, meerdere leefruimtes, bergruimtes en verschillende buitenruimtes is er voor iedere levensfase wel een passende indeling te bedenken.

De extra kamer met bar op de begane grond is bijvoorbeeld ideaal voor iemand die graag vrienden en familie ontvangt, maar kan net zo goed worden ingericht als speelkamer, werkkamer of tweede woonkamer. De vierde slaapkamer en de bergruimtes op de tweede

verdieping maken de woning daarnaast bijzonder geschikt voor een groter gezin of voor mensen die behoefte hebben aan extra werk- en hobbyruimte.

Pluspunten op een rij:

Ruime en veelzijdige woning
Vier slaapkamers
Royale woonkamer
Separate keuken
Extra leefruimte met bar
Badkamer op de eerste verdieping
Twee praktische bergruimtes op de tweede verdieping
Ruime en veelzijdige woning
Vier slaapkamers
Royale woonkamer
Separate keuken
Extra leefruimte met bar
Badkamer op de eerste verdieping
Twee praktische bergruimtes op de tweede verdieping
Royale buitenruimte
Ruim terras op de tweede verdieping
Veel mogelijkheden voor werken, hobby's en ontspanning
Praktische indeling verdeeld over meerdere woonlagen

Het energielabel van de woning is in 2020 opgesteld. Na het opstellen van het energielabel zijn er nog aanvullende verduurzamingsmaatregelen getroffen, waaronder de plaatsing van een warmtepomp en zonnepanelen. Het huidige energieverbruik en de energieprestatie van de woning kunnen hierdoor gunstiger zijn dan het energielabel uit 2020 doet vermoeden.

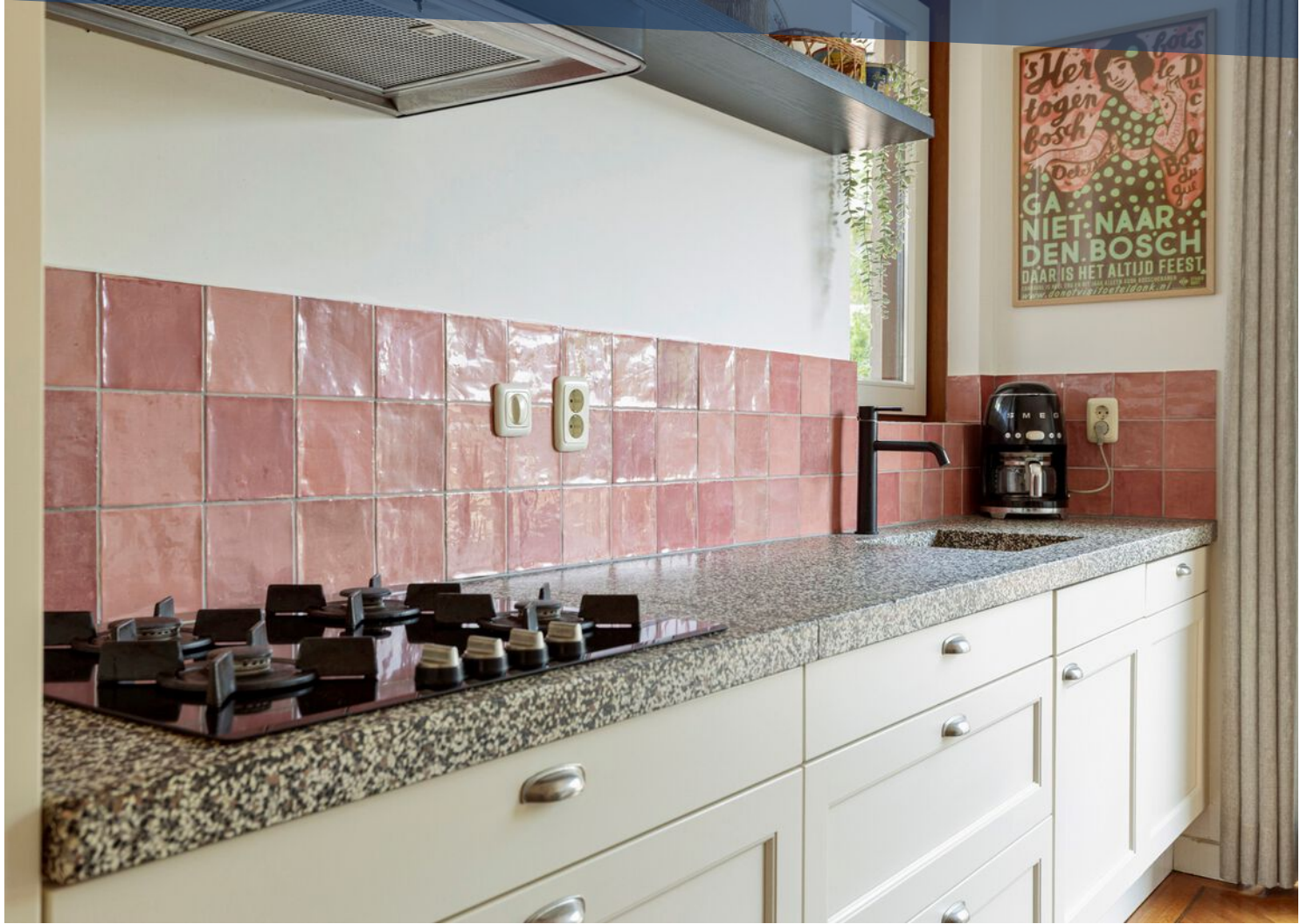
Kortom: een ruime en veelzijdige woning met verrassend veel mogelijkheden. Benieuwd hoe de verschillende ruimtes in de praktijk aanvoelen en wat je hier allemaal van kunt maken? Kom dan zelf de sfeer, ruimte en mogelijkheden ervaren tijdens een bezichtiging aan de Emanuel van der Venstraat 1-A.

Interesse? Neem contact met ons op en plan een bezichtiging!

















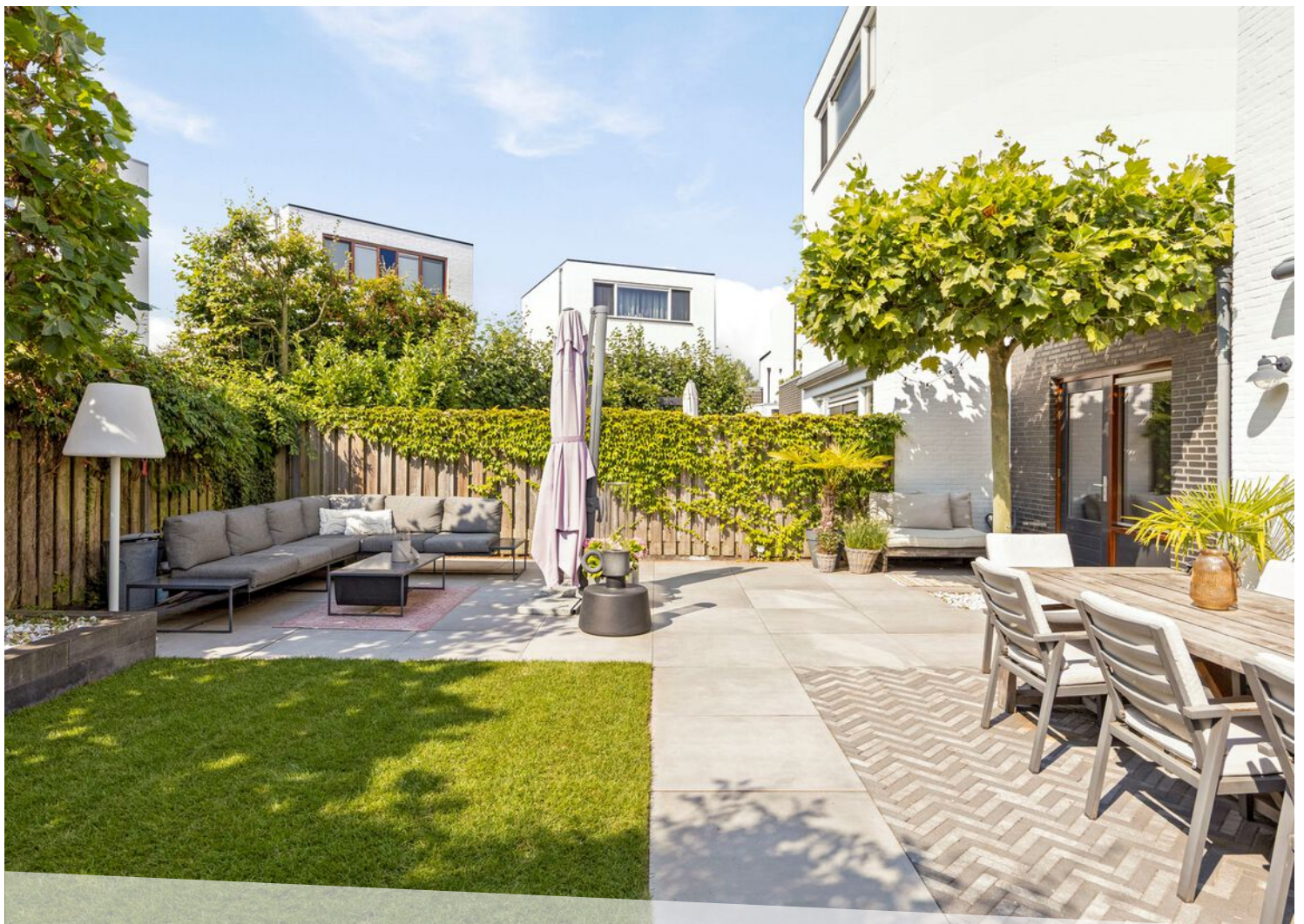






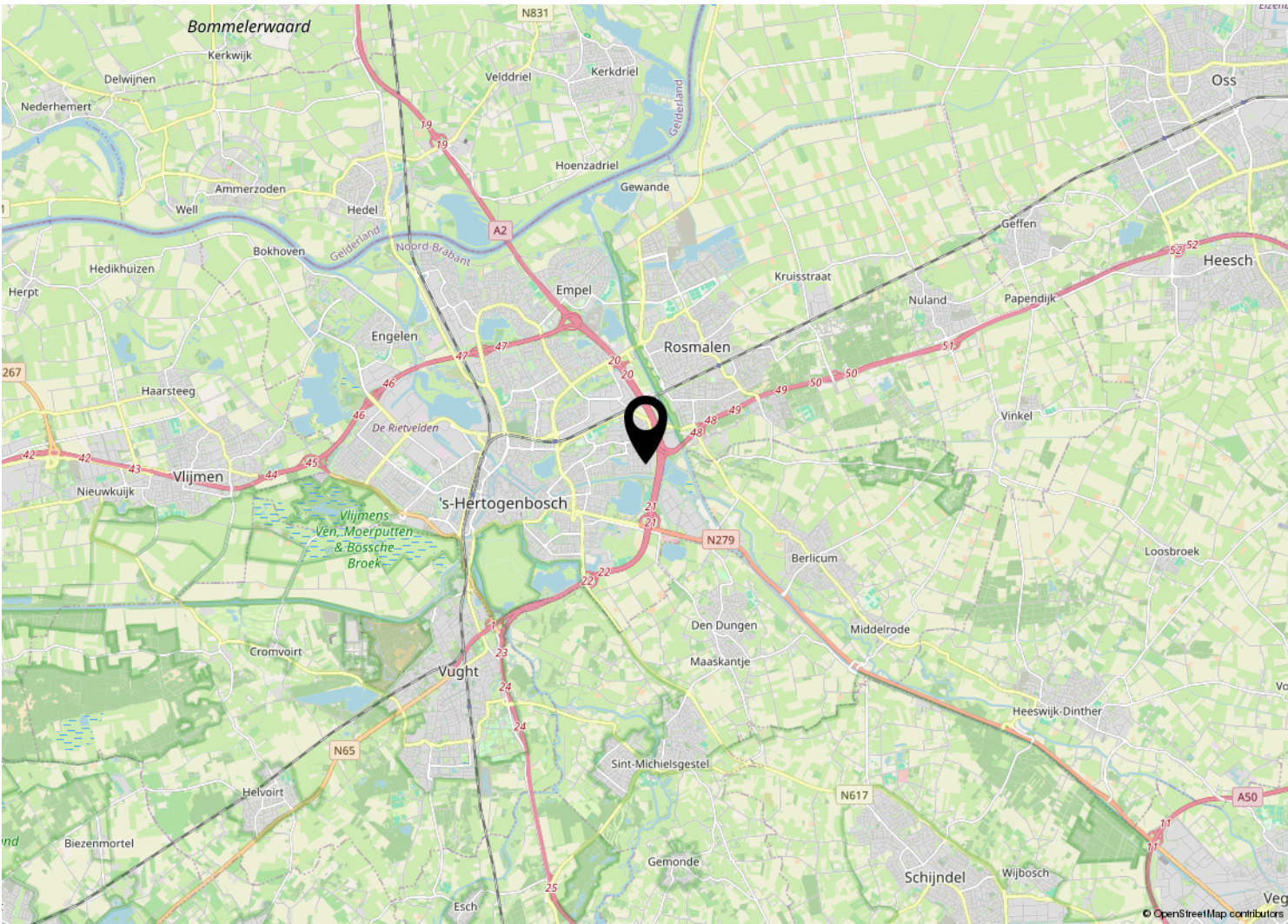
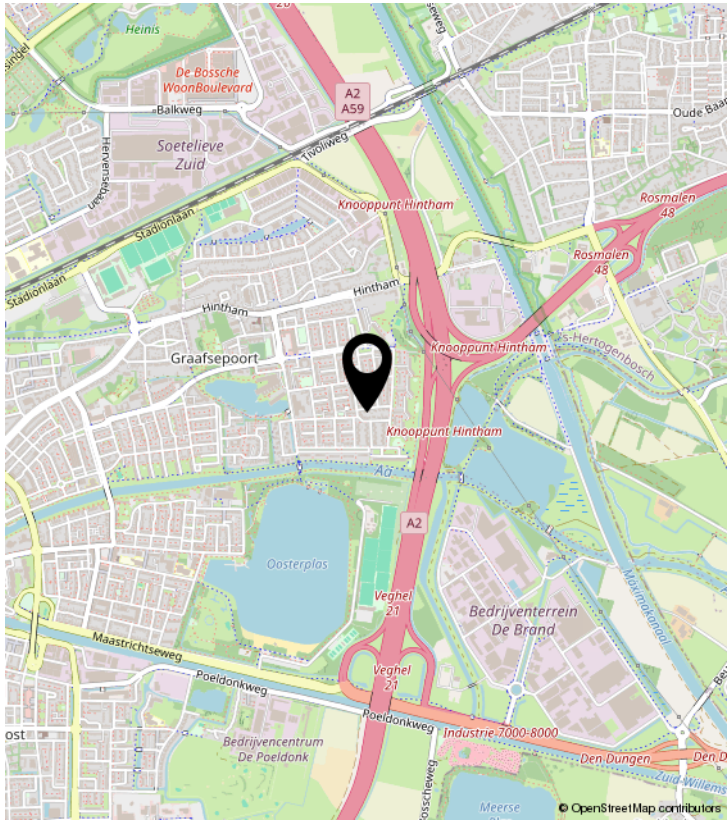
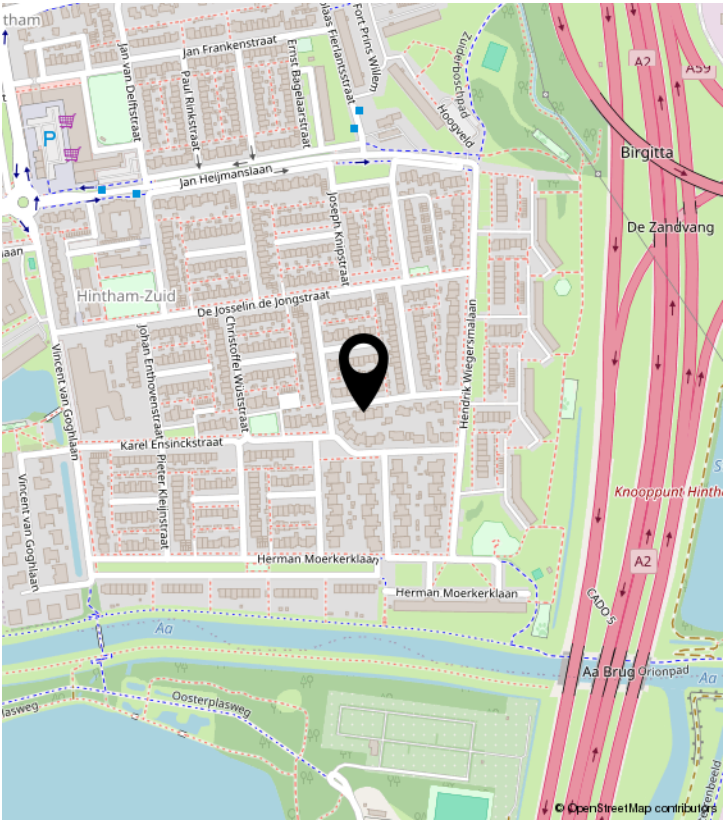








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



PLATTEGROND



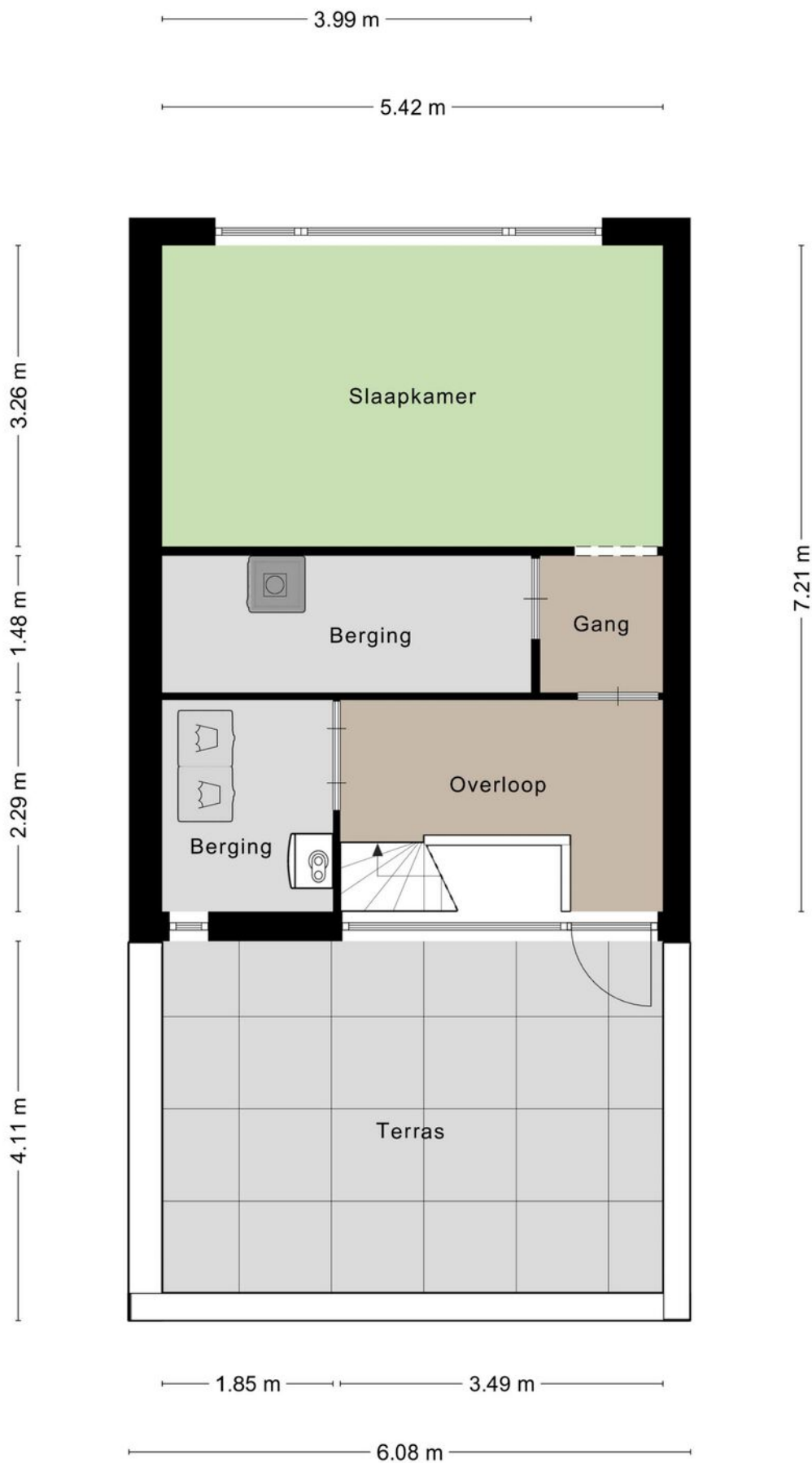
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: eef



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie E

Perceel 5285

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



WOONHUB MAKELAARS DEN BOSCH

Bruistensingel 110 | 5232 AC 's-Hertogenbosch
073 782 0251 | denbosch@woonhub.nl | woonhub.nl