

# DEN-UYLBORCH 41, Rosmalen

| Ruimte voor het hele gezin



VRAAGPRIJS € 610.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1990



**Tuin ligging**  
noordwest



**Woonoppervlakte**  
138 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
558 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
207 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
4



## Extra bijzonderheden

- Royale woonkamer
- Moderne keuken
- Praktische bijkeuken
- Aangebouwde garage
- Rustige woonomgeving

Misschien wordt Den-Uylborch 41  
te Rosmalen wel uw nieuwe Waare  
(T)huis

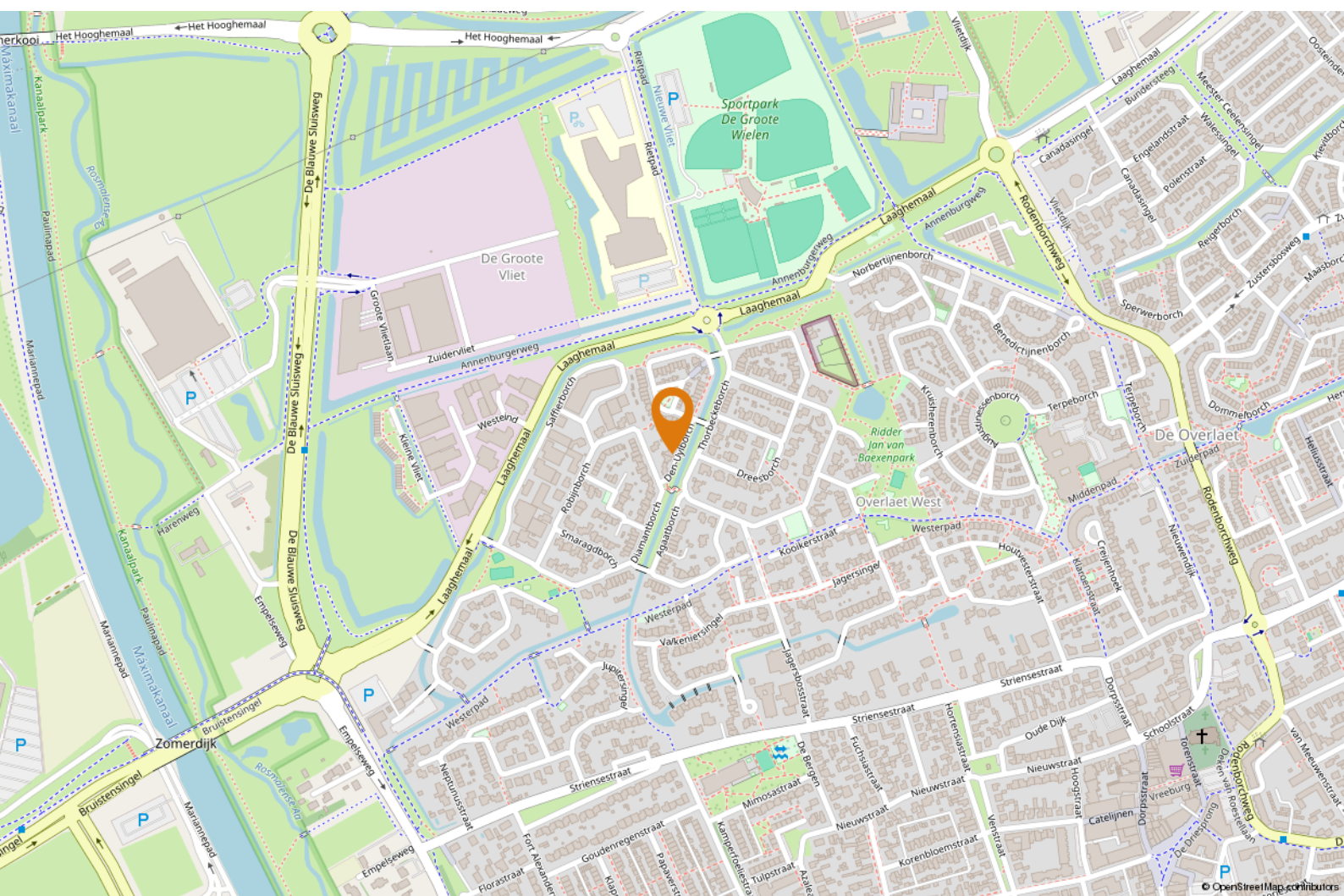




### Locatie

Den-Uylborch ligt in een rustige woonomgeving in Rosmalen. Voor gezinnen is dit een praktische plek om te wonen, met scholen, speelvoorzieningen, sportfaciliteiten en dagelijkse voorzieningen in de omgeving.

## Rosmalen Den-Uylborch 41





# OMSCHRIJVING

## Jouw Waare (t)Huis aan Den-Uylborch 41 in Rosmalen!

Ruimte voor het hele gezin, een eigen garage met oprit en een verrassend groene achtertuin: aan Den-Uylborch 41 komt het allemaal prettig samen. Deze twee-onder-een-kapwoning uit 1990 beschikt over circa 138 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale woonkamer met eetgedeelte, een moderne keuken uit 2018, een praktische bijkeuken en een aangebouwde garage. De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel contact met de tuin en geven de keuken een aangename hoeveelheid daglicht.

Ook op het gebied van comfort heeft de woning het nodige te bieden. Zo zijn de woonkamer en keuken voorzien van (bij-)vloerverwarming, liggen er 16 zonnepanelen op het dak en beschikt de woning over energielabel A.

### Goed om te weten:

- de woning een twee-onder-een-kapwoning uit 1990 betreft en beschikt over circa 137,8 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, waardoor er volop ruimte aanwezig is voor een gezin;
- de woonkamer ruim is opgezet en dankzij de verschillende raampartijen over prettig daglicht beschikt, waarbij voldoende ruimte aanwezig is voor zowel een royale zithoek als een afzonderlijke eethoek;
- de begane grond is voorzien van een tegelvloer en de woonkamer en keuken beschikken over vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort;
- de keuken uit 2018 ruim is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over een royaal Smeg gasfornuis met oven, een afzuigkap, een separate inbouwoven, koelkast en een kokendwaterkraan;



## Praktische plek om te wonen

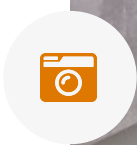


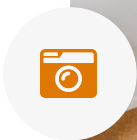
- de keuken dankzij de grote raampartijen aan de tuinzijde een lichte plek vormt en bovendien voldoende ruimte biedt voor een extra eettafel;
- aansluitend aan de keuken een praktische bijkeuken aanwezig is met de aansluitingen voor wasapparatuur, extra bergruimte en een deur naar de achtertuin;
- op de eerste verdieping twee ruime slaapkamers aanwezig zijn, waaronder een royale hoofdslaapkamer met veel kastruimte;
- de volledig betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, aparte douche, toilet en wastafel;
- de tweede verdieping nog eens twee slaapkamers biedt, die door de hoge kap en de opvallend grote raampartijen een prettig ruim en licht karakter hebben;
- de woning daarmee in totaal vier slaapkamers beschikt, waardoor er naast slaapruimte ook mogelijkheden zijn

voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer;

- de aangebouwde garage circa 19,8 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte biedt en daarmee geschikt is voor het parkeren van een auto, fietsen en extra opslag;
  - voor de garage een eigen oprit aanwezig is, zodat er op eigen terrein kan worden geparkeerd;
  - de achtertuin op het noordwesten verzorgd en groen is aangelegd met volwassen beplanting, bomen, borders en meerdere plekken om buiten te zitten;
  - de tuin door de hoeveelheid groen een beschut karakter heeft en vanuit de keuken direct bereikbaar is;
- de woning beschikt over 16 zonnepanelen, die bijdragen aan een lager elektriciteitsverbruik vanuit het net; energielabel A aanwezig is;
- de hardhouten buitenkozijnen zijn voorzien van isolerende dubbele beglazing;













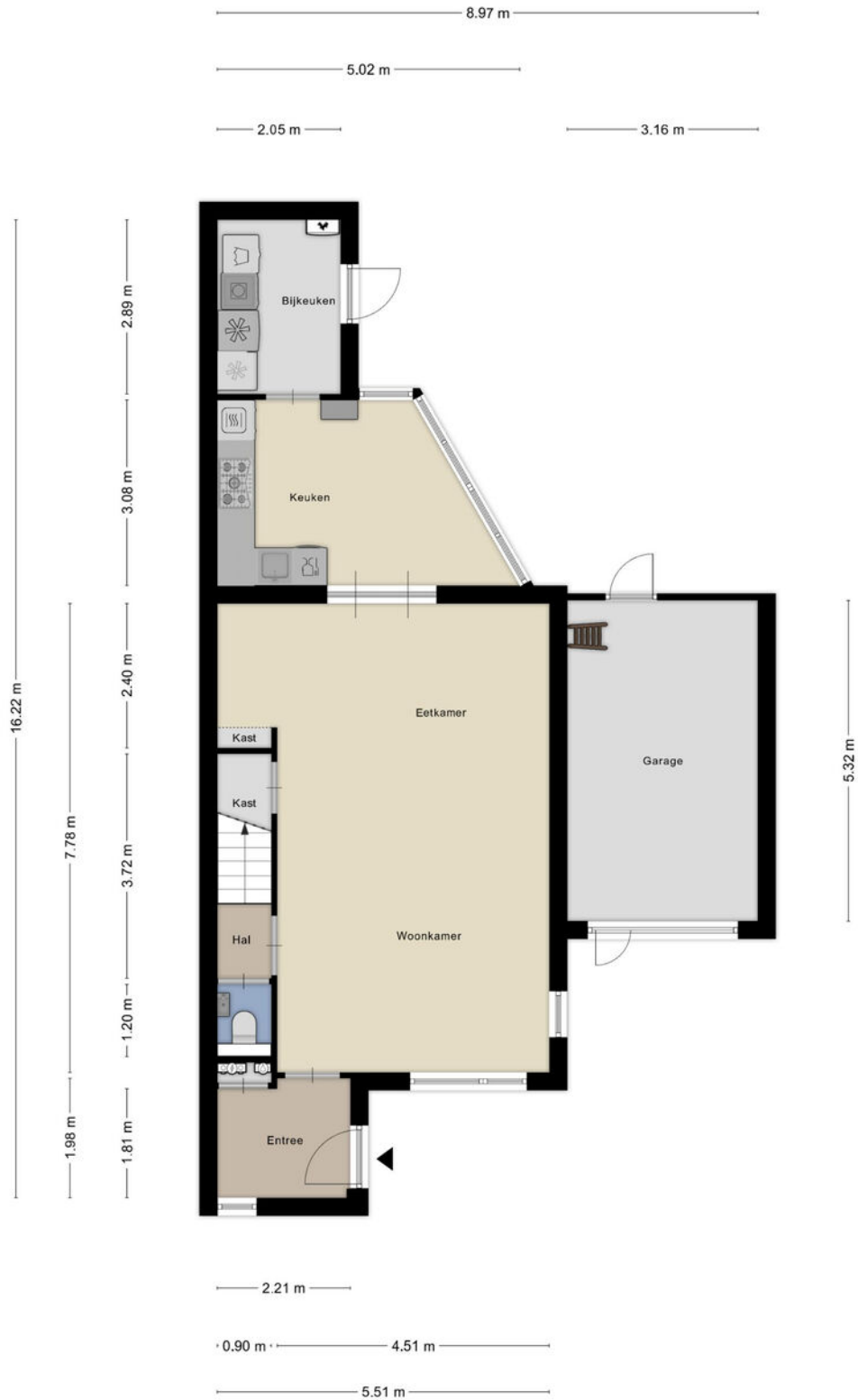
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



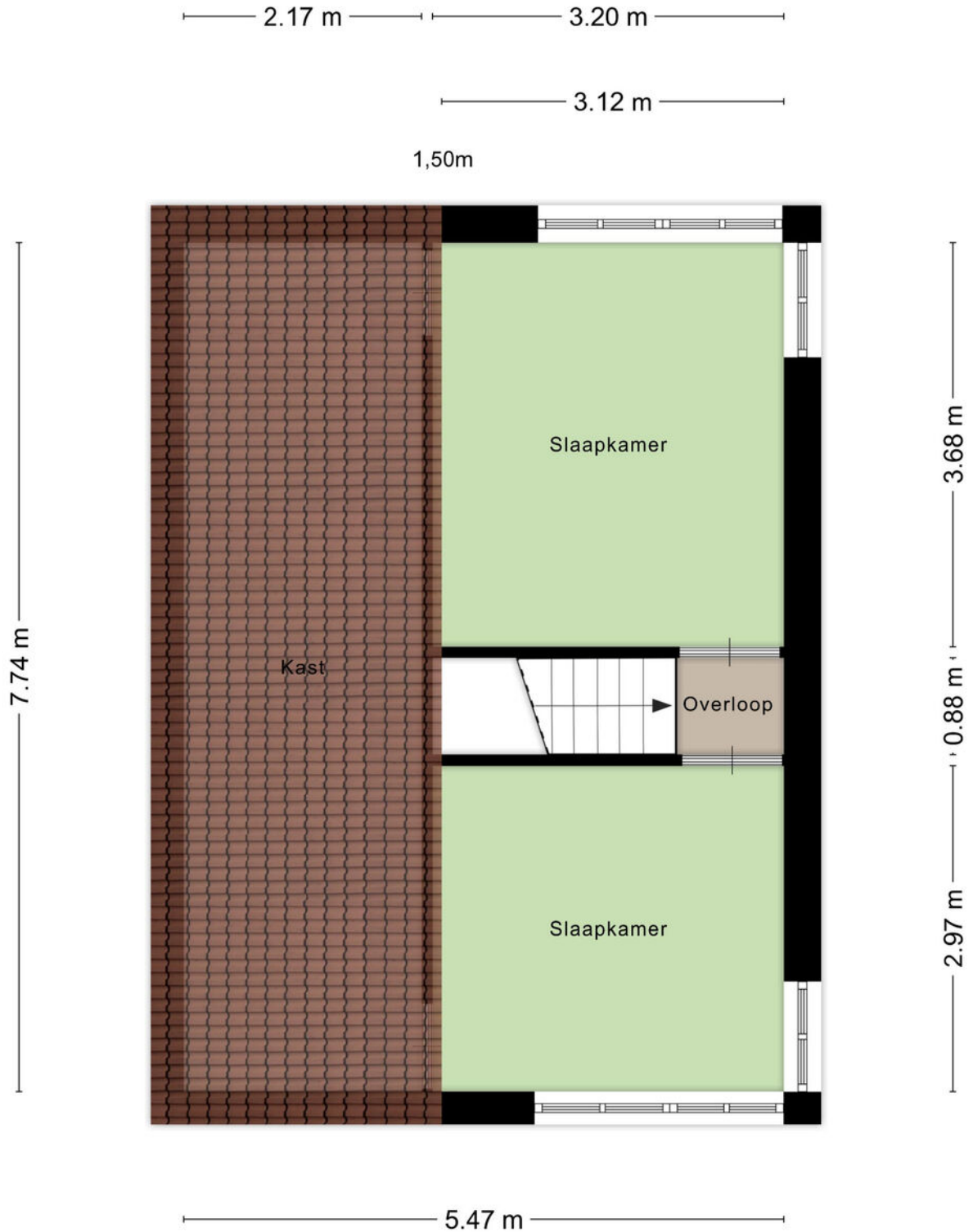
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 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 |

(Losse)kasten, legplanken, te weten

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| - Schuifkast slaapkamer | X |  |
|-------------------------|---|--|

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| - gordijnrails             | X |   |
| - overgordijnen            |   | X |
| - vitrages                 | X |   |
| - rolgordijnen             | X |   |
| - lamellen                 | X |   |
| - jaloezieën               | X |   |
| - (losse) horren/rolhorren | X |   |

Vloerdecoratie, te weten

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| - vloerbedekking | X |  |
| - laminaat       | X |  |
| - plavuizen      | X |  |

## Woning - Keuken

|                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
| Keukenblok (met bovenkasten) | X |  |
|------------------------------|---|--|

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

|                             |   |   |  |
|-----------------------------|---|---|--|
| - (gas)fornuis              | X |   |  |
| - afzuigkap                 | X |   |  |
| - magnetron                 | X |   |  |
| - oven                      | X |   |  |
| - combi-oven/combimagnetron | X |   |  |
| - koelkast                  | X |   |  |
| - vriezer                   | X |   |  |
| - vaatwasser                | X |   |  |
| - Quooker                   | X |   |  |
| - koffiezetapparaat         |   | X |  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

Keukenaccessoires, te weten

|                                          |   |  |  |
|------------------------------------------|---|--|--|
| - Keukentafel met hetzelfde aanrechtblad | X |  |  |
|------------------------------------------|---|--|--|

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

|                         |   |  |  |
|-------------------------|---|--|--|
| - toilet                | X |  |  |
| - toiletrolhouder       | X |  |  |
| - toiletborstel(houder) | X |  |  |
| - fontein               | X |  |  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

Badkamer met de volgende toebehoren

|                          |   |  |  |
|--------------------------|---|--|--|
| - ligbad                 | X |  |  |
| - douche (cabine/scherm) | X |  |  |
| - wastafel               | X |  |  |
| - wastafelmeubel         | X |  |  |



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

|                         |   |  |  |
|-------------------------|---|--|--|
| - toilet                | X |  |  |
| - toiletrolhouder       | X |  |  |
| - toiletborstel(houder) | X |  |  |

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

|                                                 |   |  |   |
|-------------------------------------------------|---|--|---|
| Brievenbus                                      | X |  |   |
| Kluis                                           | X |  |   |
| (Voordeur)bel                                   | X |  |   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X |  |   |
| Rookmelders                                     | X |  |   |
| (Klok)thermostaat                               | X |  |   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X |  |   |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat               | X |  |   |
| Waterslot wasautomaat                           | X |  |   |
| Zonnepanelen                                    | X |  |   |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |   |  |   |
| - CV-installatie                                |   |  | X |

## Tuin - Inrichting

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |

## Tuin - Verlichting/installaties

|                                            |   |  |  |
|--------------------------------------------|---|--|--|
| Buitenverlichting                          | X |  |  |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X |  |  |



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

## Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen



Page 10 of 10





# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



**Floris Heeringa**

NVM Makelaar



**Ilse Rooijackers**

Officemanager



**Mitchell Zenhorst**

NVM Makelaar



# WAT IS MIJN HUIS WAARD?

*Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!*

*Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!*

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [info@hetwaarehuis.nl](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via **073-5236465**.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 835 043 27



[www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)



[hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)



[hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

