



Kruisherborch 40, 5241 KJ Rosmalen

Vraagprijs € 519.500,- k.k.

**VDH Wonen
Havensingel 5
5211 TX, 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 0736909874
E-mail: info@vdhwonen.nl
www.vdhwonen.nl**

Omschrijving

VDH Wonen Makelaardij presenteert: heerlijk wonen op een toplocatie in het geliefde Rosmalen!

Aan de rustige en kindvriendelijke Kruisherenborch staat deze verrassend ruime en instapklare uitgebouwde hoekwoning met ca. 119 m² woonoppervlakte, een perceel van maar liefst 171 m² én parkeergelegenheid op eigen terrein. Een woning die direct een warm gevoel geeft dankzij de speelse indeling, de fijne lichtinval en de heerlijke zonnige tuin.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ligging in de populaire woonwijk "De Overlaet". Een wijk die enorm geliefd is bij gezinnen dankzij de rustige straten, diverse speelvelden, het dierenparkje in de buurt en de prettige, veilige woonomgeving voor kinderen. Hier wonen kinderen nog écht buiten en geniet u dagelijks van rust, ruimte en een fijne sfeer.

Binnen verrast de woning direct door de speelse opzet en royale leefruimtes. De uitgebouwde U-vormige woonkamer zorgt voor een gezellige en lichte living met volop mogelijkheden voor meerdere zithoeken, een speelhoek voor de kinderen of een fijne thuiswerkplek. De moderne keuken sluit hier perfect op aan en maakt het geheel compleet. Dankzij de vier volwaardige slaapkamers is er bovendien ruimte genoeg voor een groter gezin, logees of hobby's.

Ook buiten is het volop genieten. De extreem ruime en zonnige achtertuin is verzorgd aangelegd, onderhoudsarm en biedt veel privacy. In de zomermaanden geniet u hier letterlijk van de zon van circa 09:00 uur tot 21:00 uur. Een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden. Dankzij de hoekligging ervaart u bovendien extra vrijheid en ruimte rondom de woning.

De eigen oprit maakt het wooncomfort compleet en biedt tevens uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een laadpunt voor een elektrische auto.

De ligging is daarnaast ideaal. Binnen enkele minuten fietsen of lopen bereikt u het gezellige centrum van Rosmalen met diverse winkels, restaurants en andere voorzieningen. Ook scholen, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen, het NS-station en de uitvalswegen A2 en A59 bevinden zich op korte afstand.

Kortom: een instapklare, speels ingedeelde en verrassend ruime hoekwoning met een heerlijke tuin op een fantastische gezinslocatie!

Goed om te weten:

Verrassend ruime uitgebouwde hoekwoning met ca. 119 m² woonoppervlakte
Gelegen in de geliefde en uiterst kindvriendelijke woonwijk "De Overlaet"
Speels ingedeelde U-vormige woonkamer met veel lichtinval
Onderhoudsarme, verzorgd aangelegde én zeer zonnige achtertuin
In de zomermaanden zon in de tuin van circa 09:00 uur tot 21:00 uur
Eigen oprit met mogelijkheid voor het plaatsen van een laadpaal
Moderne L-vormige keuken voorzien van o.a. elektrische kookplaat, koelkast, vaatwasser, combimagnetron en close-in-boiler
Vier ruim bemeten slaapkamers, mede dankzij de dakkapel op de tweede verdieping
Luxe en strak afgewerkte badkamer vernieuwd in 2024
Toiletruimte op de begane grond gerenoveerd in 2024
Prachtige houten vloer op de eerste verdieping
Praktische stenen berging en achterom aanwezig

Deze informatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 519.500,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	419 m ³
Perceel oppervlakte	171 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	118 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1987
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint 78 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Glasvezel kabel, Openslaande deuren
C.V.-ketel	Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel

Locatie

Kruisheremborch 40
5241 KJ ROSMALEN



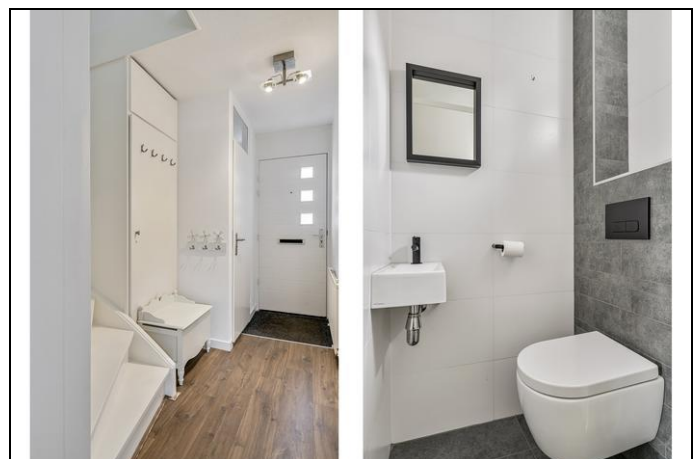
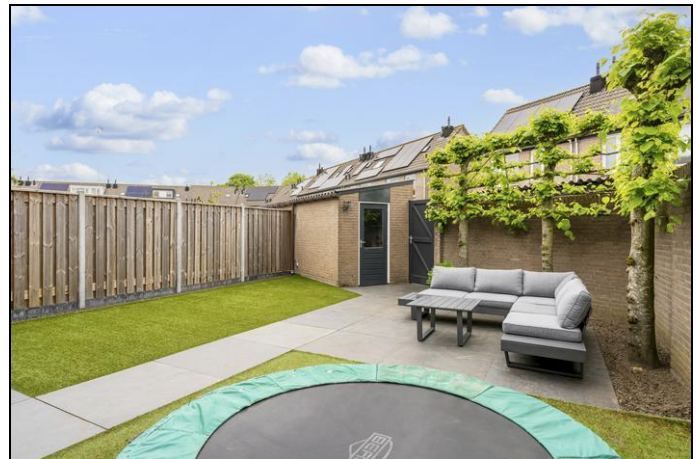
Foto's



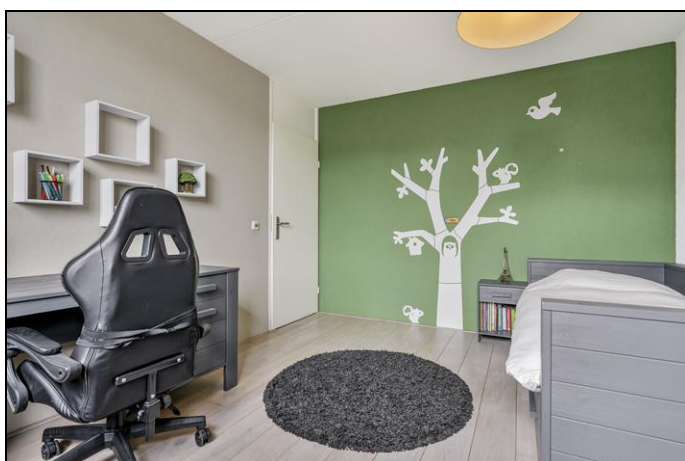
Foto's



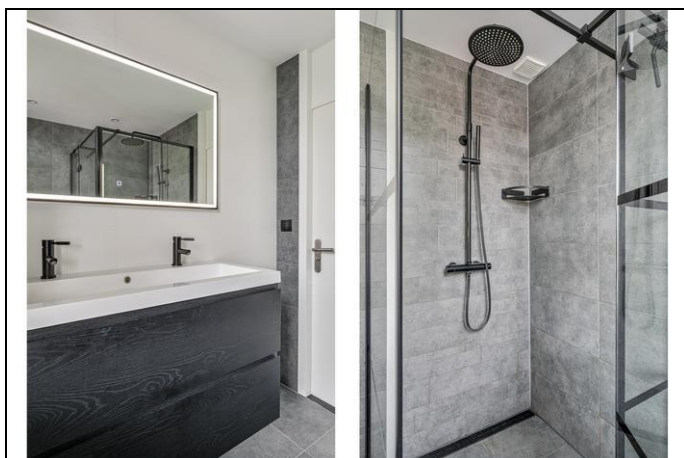
Foto's



Foto's



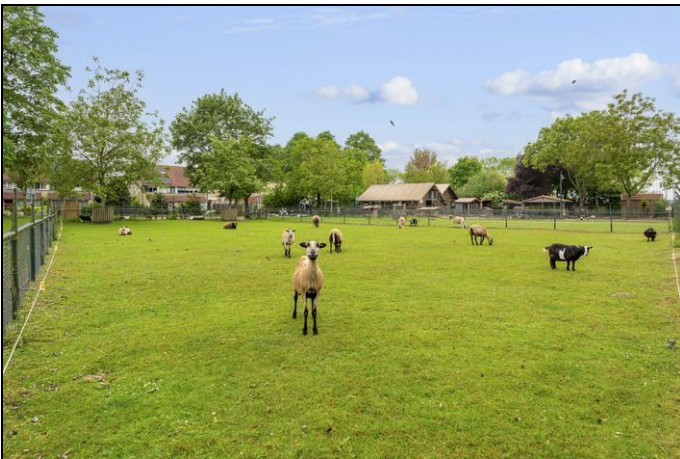
Foto's



Foto's



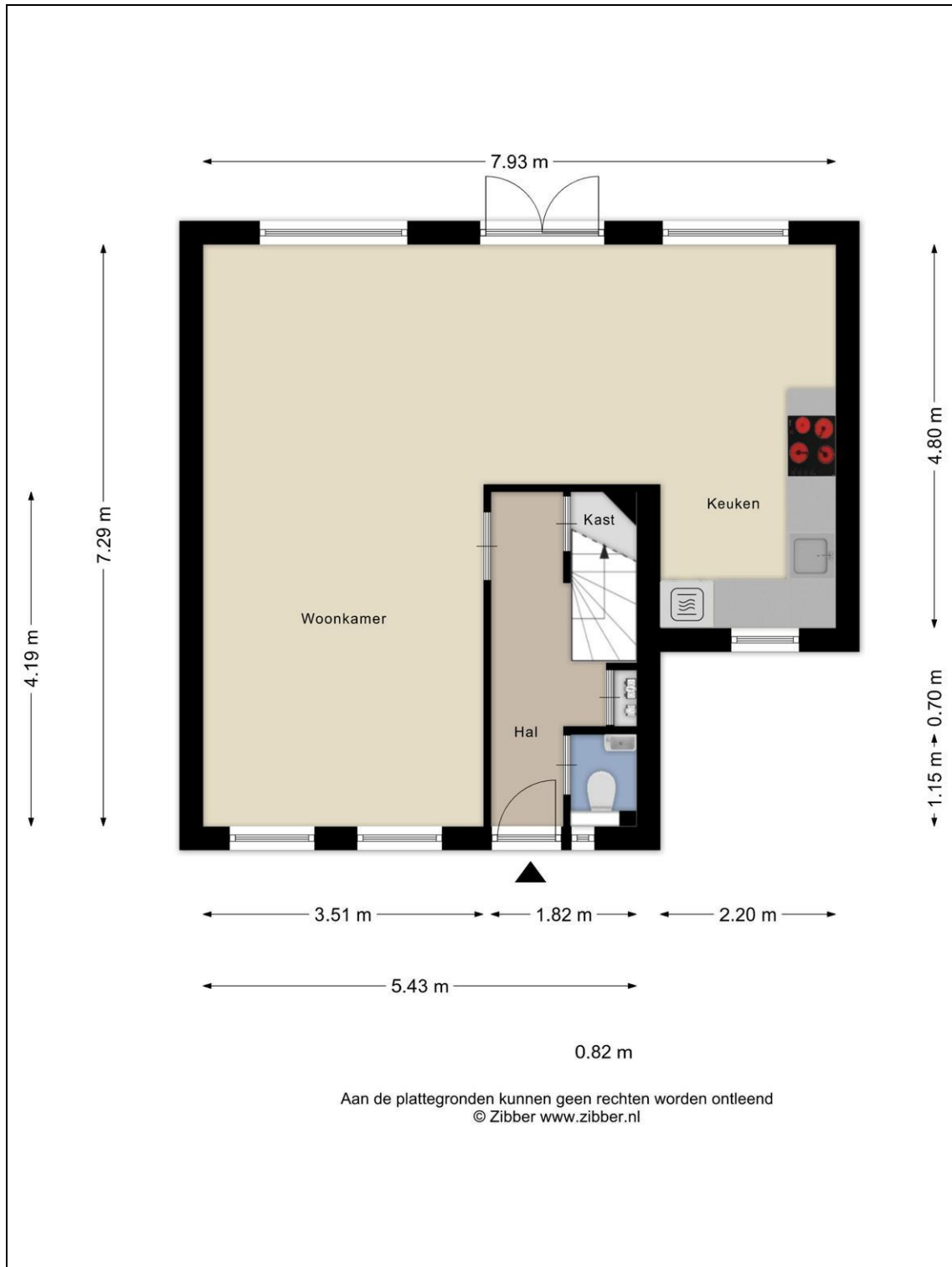
Foto's



Plattegrond



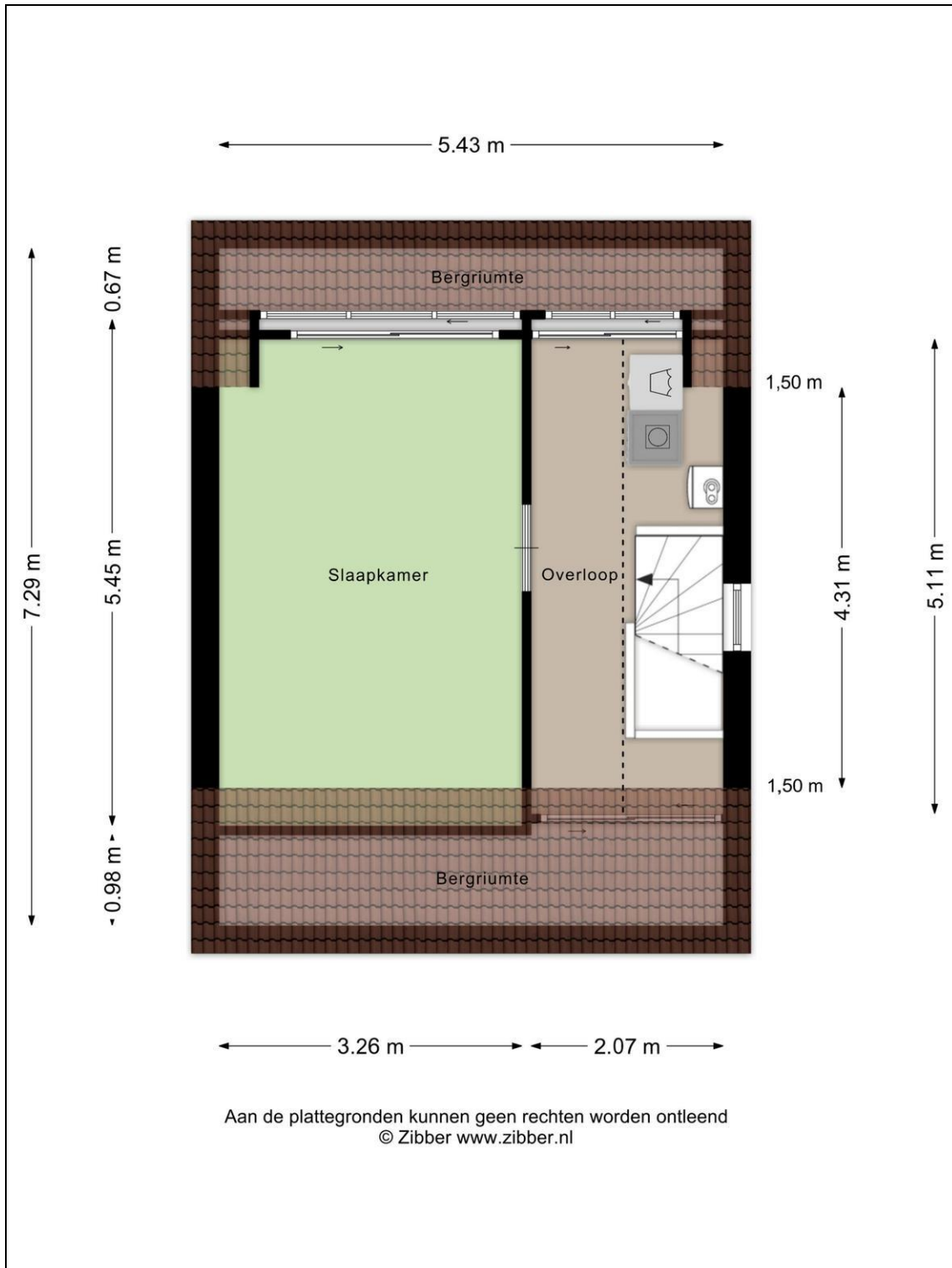
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

