



Agaatborch 12, 5241 LD Rosmalen

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

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

Omschrijving

RUIM WONEN IN DE OVERLAET, VRIJ UITZICHT, VEEL PRIVACY EN ALLE RUIMTE OM ER JOUW THUIS VAN TE MAKEN.

VDH Wonen Makelaardij presenteert je deze ruime eengezinswoning met vier volwaardige slaapkamers, een zeer royale uitgebouwde woonkamer en een riante achtertuin op het zuiden, gelegen in de populaire en bijzonder kindvriendelijke wijk De Overlaet in Rosmalen.

Wat bij deze woning direct opvalt, is de relatief vrije ligging aan zowel de voor als achterzijde. Aan de voorzijde kijk je heerlijk weg over het groen en de fraaie waterpartij. Geen directe overburen, maar juist een groen en ruimtelijk uitzicht. Ook aan de achterzijde ligt de woning lekker vrij, waardoor je in de tuin geniet van veel privacy. Een fijne combinatie die je bij een woning als deze niet iedere dag tegenkomt.

De woning is door de jaren heen netjes bewoond en onderhouden, maar qua afwerking en inrichting inmiddels op onderdelen gedateerd. Wie hier gaat wonen, zal waarschijnlijk een aantal zaken willen moderniseren en naar eigen smaak willen aanpassen. De basis is echter goed en juist de ruimte, indeling en ligging bieden volop mogelijkheden om hier een heerlijk eigentijds gezinshuis van te maken.

Een absoluut pluspunt is de woonkamer. In 1996 is de woning aan de achterzijde flink uitgebouwd, waardoor er een bijzonder royale leefruimte is ontstaan. Er is volop plaats voor een ruime zithoek en een grote eettafel, terwijl de separate keuken een fijne eigen plek in de woning heeft. Vanuit de keuken kijk je bovendien mooi weg richting het groen en water aan de voorzijde.

Ondanks de flinke uitbouw is er achter de woning nog altijd een riante achtertuin op het zuiden overgebleven. Ook hier komt de vrije ligging mooi tot zijn recht. Doordat er aan de achterzijde geen andere achtertuinen direct aan het perceel grenzen, geniet je hier van opvallend veel privacy. In combinatie met de zonnige ligging is dit een heerlijke plek om lange dagen buiten door te brengen.

Aan de voorzijde is het uitzicht minstens zo prettig. Vanuit de woning kijk je vrij weg over een brede groenvoorziening en de waterpartij. Het groen en water voor de deur zorgen voor een ruimtelijk en vrij gevoel en geven de woning net dat beetje extra.

Zowel aan de voor als achterzijde is bovendien voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Een bijzonder detail is dat de woning sinds de bouw nooit van bewoner is gewisseld. De eerste bewoners hebben hier dus jarenlang met plezier gewoond. Wat ons betreft zegt dat ook iets over de plek. Dit is zo'n huis en wijk waar je je kunt settelen, waar kinderen kunnen opgroeien en waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Wie door de huidige inrichting heen kijkt, ziet hier vooral de mogelijkheden: veel leefruimte, vier volwaardige slaapkamers, een grote zonnige tuin en een relatief vrije ligging aan beide zijden van de woning. Met een aantal aanpassingen en modernisering en maak je hier helemaal jouw eigen thuis van.

LOCATIE

De Overlaet is al jarenlang een geliefde woonwijk in Rosmalen en dat is niet voor niets. De wijk is ruim en groen opgezet, met volop groenstroken en verschillende waterpartijen. Het is bij uitstek een wijk voor gezinnen. Kinderen kunnen er op veel plekken fijn buiten spelen en diverse basisscholen bevinden zich in de wijk en directe omgeving.

De ligging van deze woning binnen De Overlaet is daarbij extra aantrekkelijk. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over groen en water, terwijl je ook aan de achterzijde profiteert van een vrije ligging en veel privacy. Hierdoor woon je heerlijk rustig en ruimtelijk, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Het gezellige centrum van Rosmalen bereik je in circa vijf minuten fietsen. Hier vind je een uitgebreid

aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Ook het NS station van Rosmalen bevindt zich op korte afstand.

Voor zowel basis als middelbaar onderwijs zijn er volop mogelijkheden in Rosmalen en 's Hertogenbosch. Dankzij diverse busverbindingen en de goede aansluiting op de uitvalswegen zijn ook 's Hertogenbosch en omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Kortom, een groene en kindvriendelijke woonomgeving met voor én achter een heerlijk vrij gevoel.

INDELING

Begane grond:

Entree met toegang tot de verschillende vertrekken. Zeer royale woonkamer die in 1996 aan de achterzijde is uitgebouwd en ten dele is voorzien van vloerverwarming. Door de uitbouw is een heerlijke leefruimte ontstaan met volop plaats voor een ruime zit en eethoek. De separate complete keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prettig uitzicht over het groen en de waterpartij.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie royale slaapkamers. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate wasruimte met opstelling van de CV ketel en een complete, ruim bemeten badkamer.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de verrassend ruime vierde slaapkamer. Een volwaardige extra verdieping die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, werkplek of bijvoorbeeld tienerkamer.

BIJZONDERHEDEN

- Relatief vrije ligging aan zowel de voor als achterzijde;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over groen en een fraaie waterpartij;
- Ook aan de achterzijde een vrije ligging met bijzonder veel privacy;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Woonkamer in 1996 flink uitgebouwd, waardoor een zeer royale leefruimte is ontstaan;
- Woonkamer ten dele voorzien van vloerverwarming;
- Separate complete keuken met prettig uitzicht aan de voorzijde;
- Ondanks de uitbouw nog steeds een riante achtertuin op het zuiden;
- Voldoende parkeergelegenheid aan zowel de voor als achterzijde;
- Gelegen in de populaire en bijzonder kindvriendelijke wijk De Overlaet;
- Groene woonomgeving met diverse waterpartijen;
- Centrum van Rosmalen en NS station op korte fietsafstand;
- Woning is sinds de bouw nooit van bewoner gewisseld;
- De woning is op onderdelen gedateerd en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren;
- Een goede basis, verrassend veel leefruimte en vooral een heerlijk vrije ligging die deze woning nét dat beetje extra geeft.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 495.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	467 m ³
Perceel oppervlakte	138 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	132 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1989
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint 47 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	D
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Frans balkon, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Warmwater	C.V.-Ketel

Locatie

Agaatborch 12
5241 LD ROSMALEN



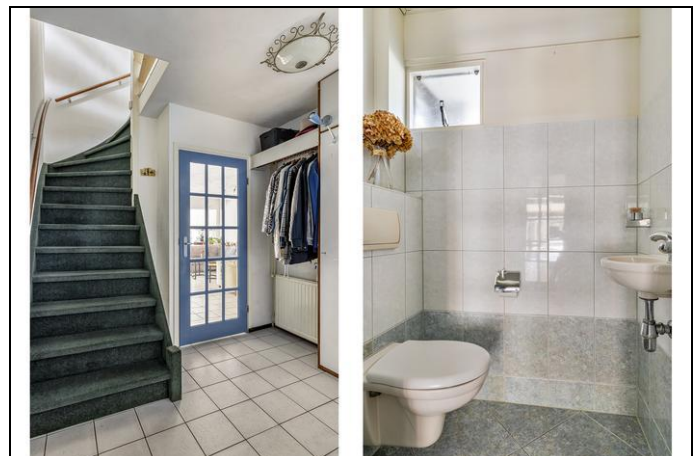
Foto's



Foto's



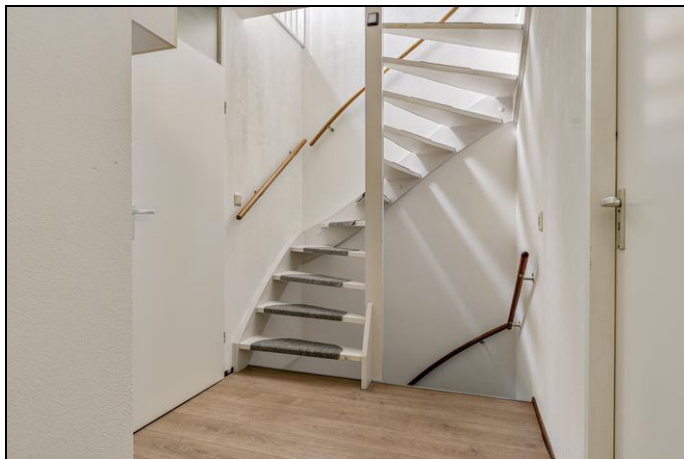
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



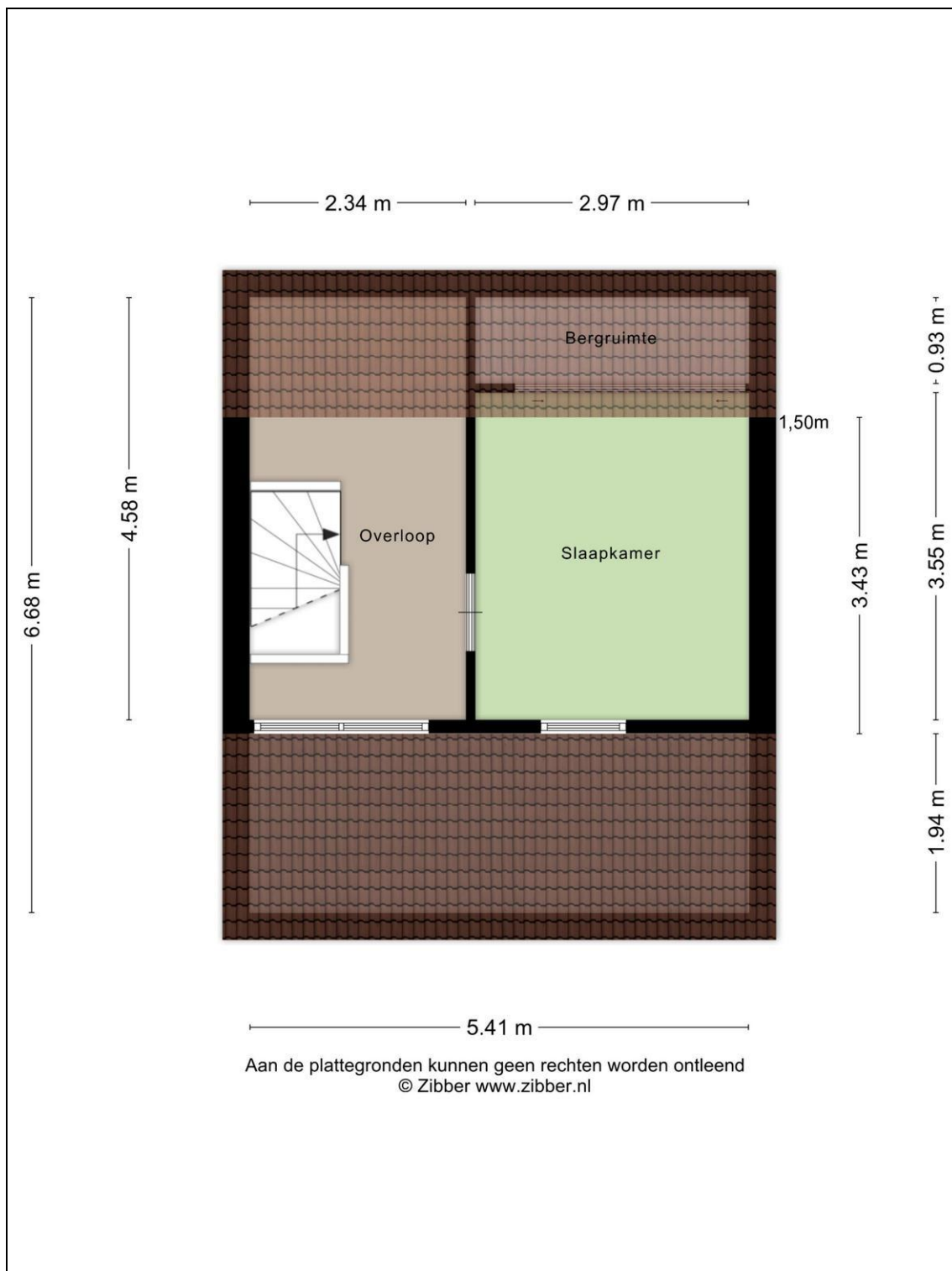
Plattegrond



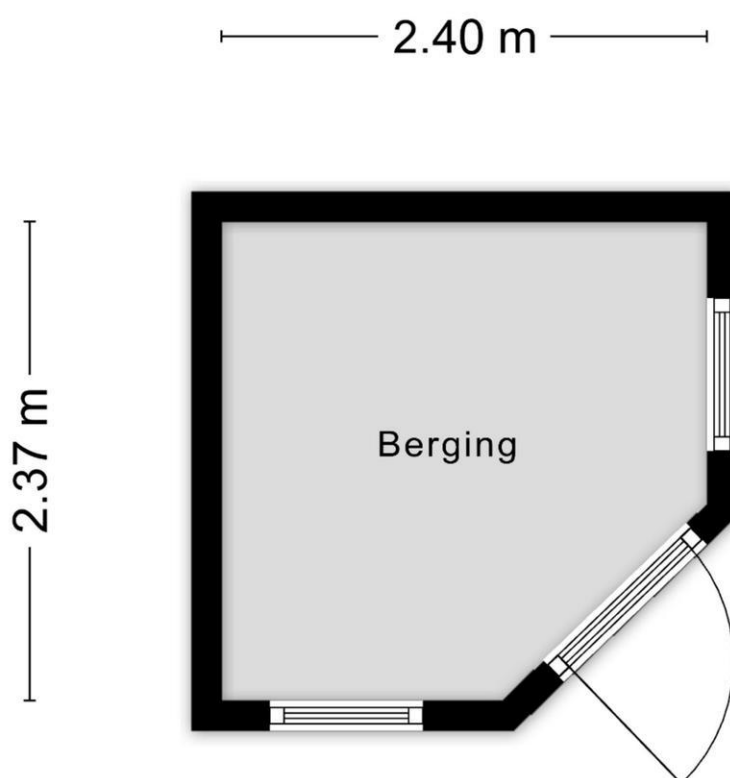
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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