

10+ MAKELAARS



DOKTER ANDEREGGSTRAAT 4, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 430 m³
Woonoppervlakte: 107 m²
Perceeloppervlakte: 172 m²
Bouwjaar: 1965

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

- ✓ uitgebouwd en gemoderniseerd
- ✓ kunststof kozijnen
- ✓ overdekt terras in de achtertuin
- ✓ op loopafstand van het treinstation en het centrum van Rosmalen
- ✓ energielabel C

een moderne, uitgebouwde tussenwoning

Deze uitgebouwde en gemoderniseerde tussenwoning staat in een rustige woonstraat op loopafstand van het gezellige centrum van Rosmalen. De woning is in de afgelopen jaren zo'n beetje op alle punten aangepakt.

Zo is de begane grond uitgebouwd en op de tweede verdieping is een flinke dakkapel geplaatst. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof. De keuken, de badkamer en het toilet zijn modern uitgevoerd. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en de wanden en plafonds zijn strak gestukadoord. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken en in de achtertuin is een terrasoverkapping gemaakt.

De totale gebruiksoppervlakte is groter dan het woonoppervlakte van 107m² omdat hierin de tweede verdieping niet is meegenomen. Het daadwerkelijke gebruiksoppervlakte is ca. 119m².

De ligging van de woning is ideaal. Van hieruit loop je zo naar het treinstation van Rosmalen, de bushalte en sociaal-cultureel centrum Perron-3.

In het centrum van Rosmalen vindt je een diversiteit aan winkels en horeca gelegenheden. Ook scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen zijn in de nabije omgeving te vinden.





Indeling

Je komt binnen in de ruime hal met de meterkast, het moderne toilet en de praktische trapkast. Vervolgens is de ruime woonkamer bereikbaar. Deze heeft een handige speel-/werkhoek en een ruim zitgedeelte. De moderne tegelvloer met vloerverwarming is doorlopend gelegd in de hal, de woonkamer en de keuken.

De woonkeuken bevindt zich in het uitgebouwde gedeelte. Het keukenblok heeft een speleiland en een L-vormig meubel. Naast de nodige kastruimte heb je de beschikking over een 6-pits kookplaat met afzuigkap, oven, combi-oven en een vaatwasser.

In de gestukadoorde plafonds zijn inbouwspots geplaatst met ledverlichting achter de kroon, in de keuken hangt een airconditioning-unit.













Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook hier zijn alle wanden en plafonds strak gestukadoord. De grootste slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met airconditioning en op alle slaapkamers ligt een nette laminaatvloer.

De badkamer is ruim van opzet, je treft hier een inloopdouche met een glazen wand, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. De wanden zijn betegeld tot aan het plafond met moderne tegels.









Tweede verdieping

Doordat de tweede verdieping is vergroot met een dakkapel heb je hier de beschikking over een volwaardige (slaap)kamer. Uiteraard is ook deze verdieping strak gestukadoord en voorzien van een laminaatvloer.

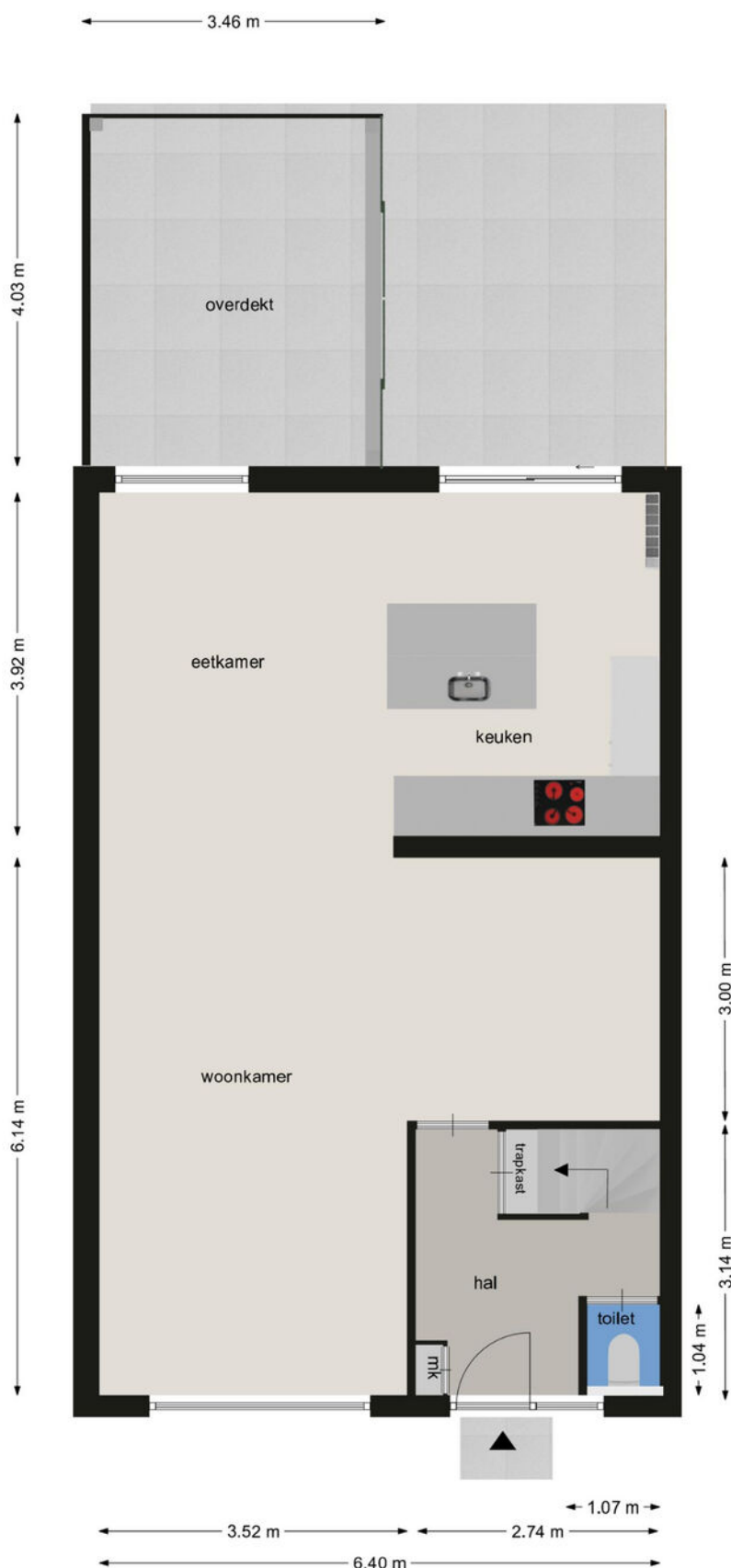


Buiten

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten. De tuin is verhard door middel van moderne tegels en de afscheiding met de buren bestaat uit een houten schutting. Onder het overdekte terras met glazen schuifdeuren kan je tot laat in de avond en bij regenachtig weer nog heerlijk zitten. Er is een stenen berging en een achterrom.



Begane grond



BEGANE GROND

Dokter Andereggstraat 4, 5243 TJ Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

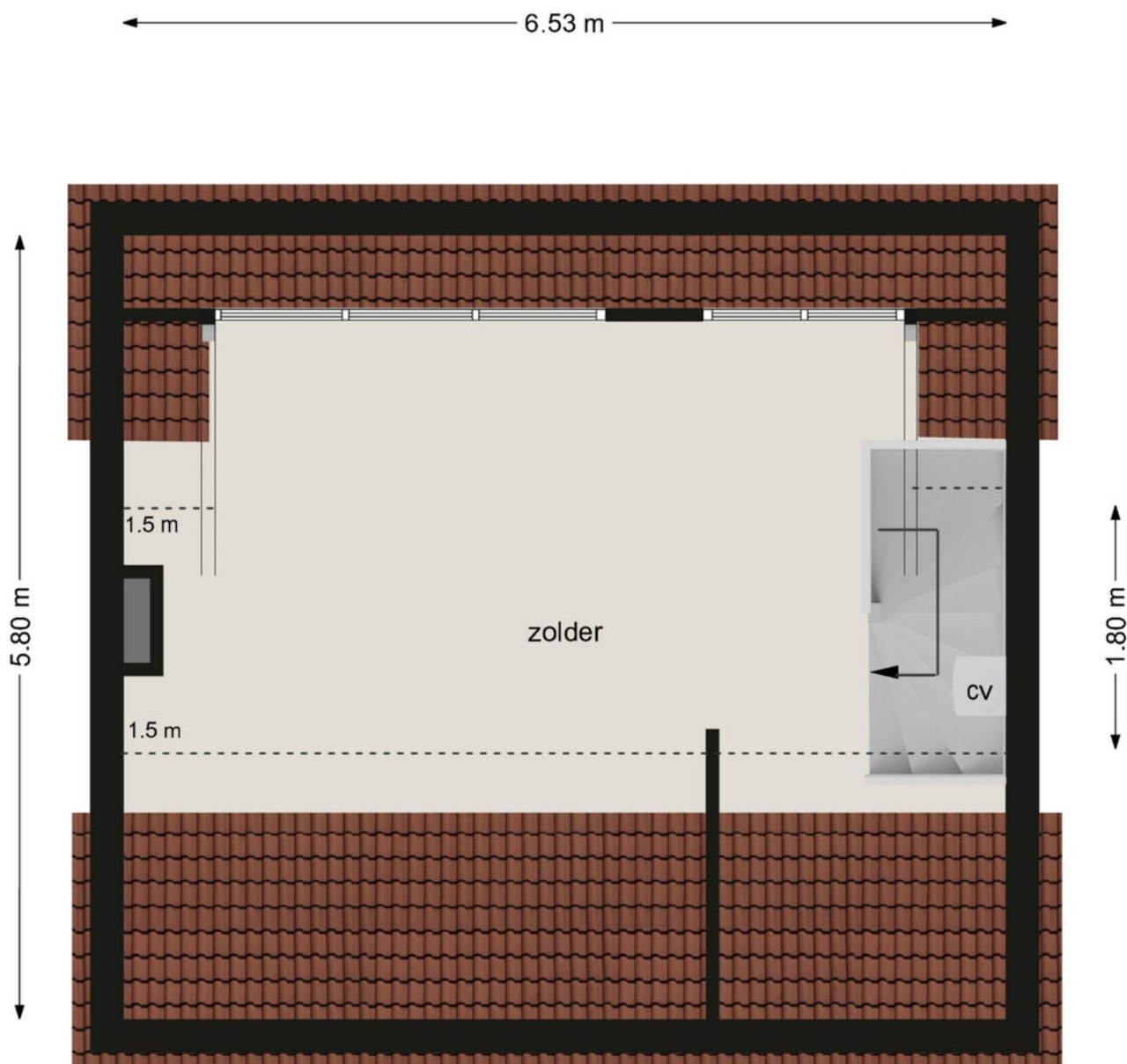
Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING Dokter Andereggstraat 4, 5243 TJ Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING Dokter Andereggstraat 4, 5243 TJ Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



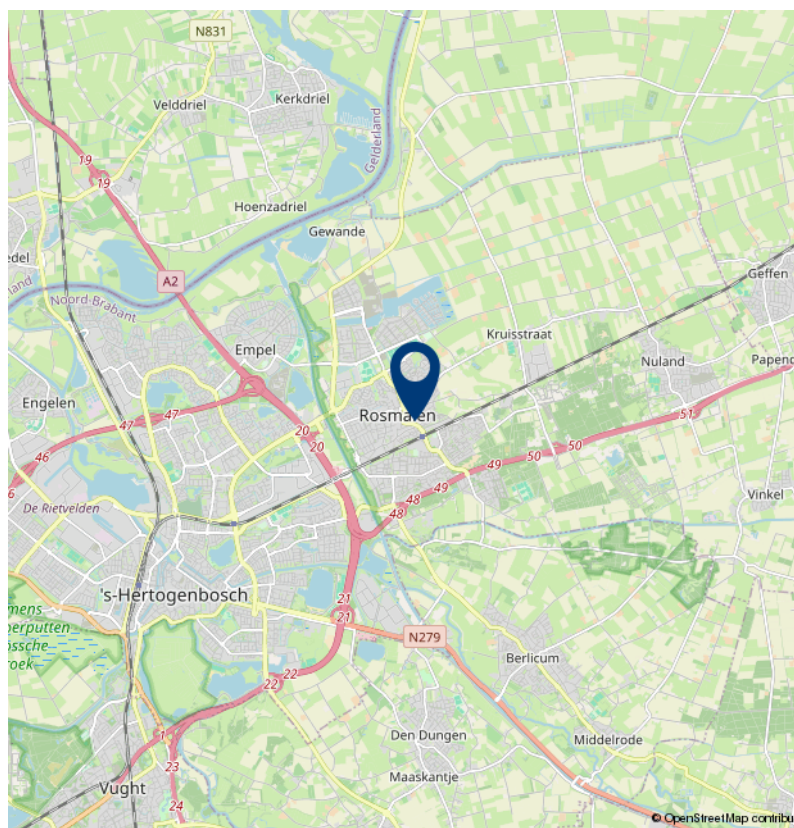
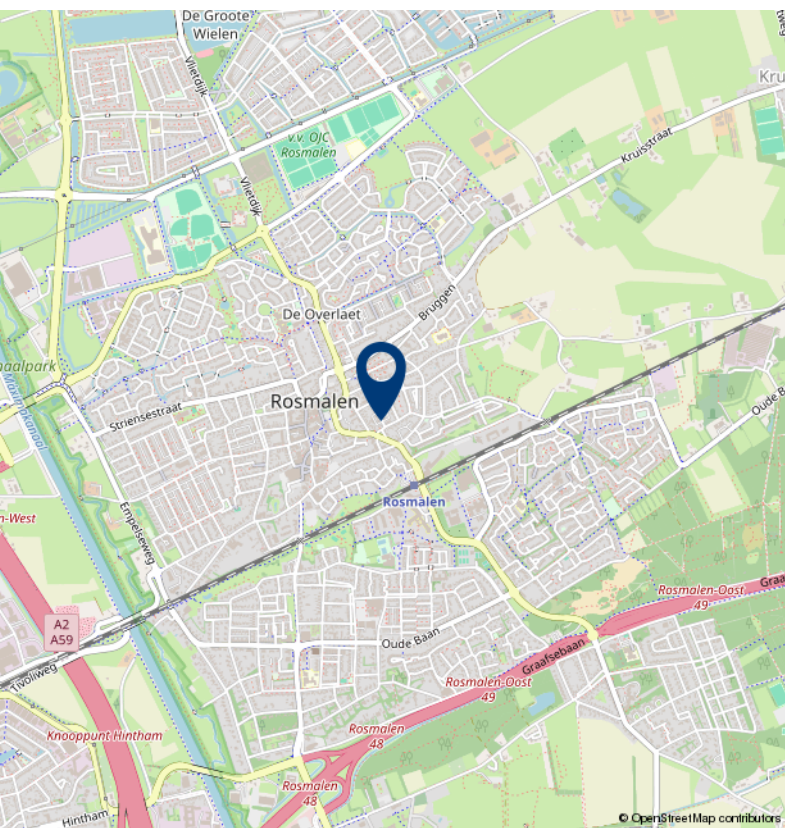
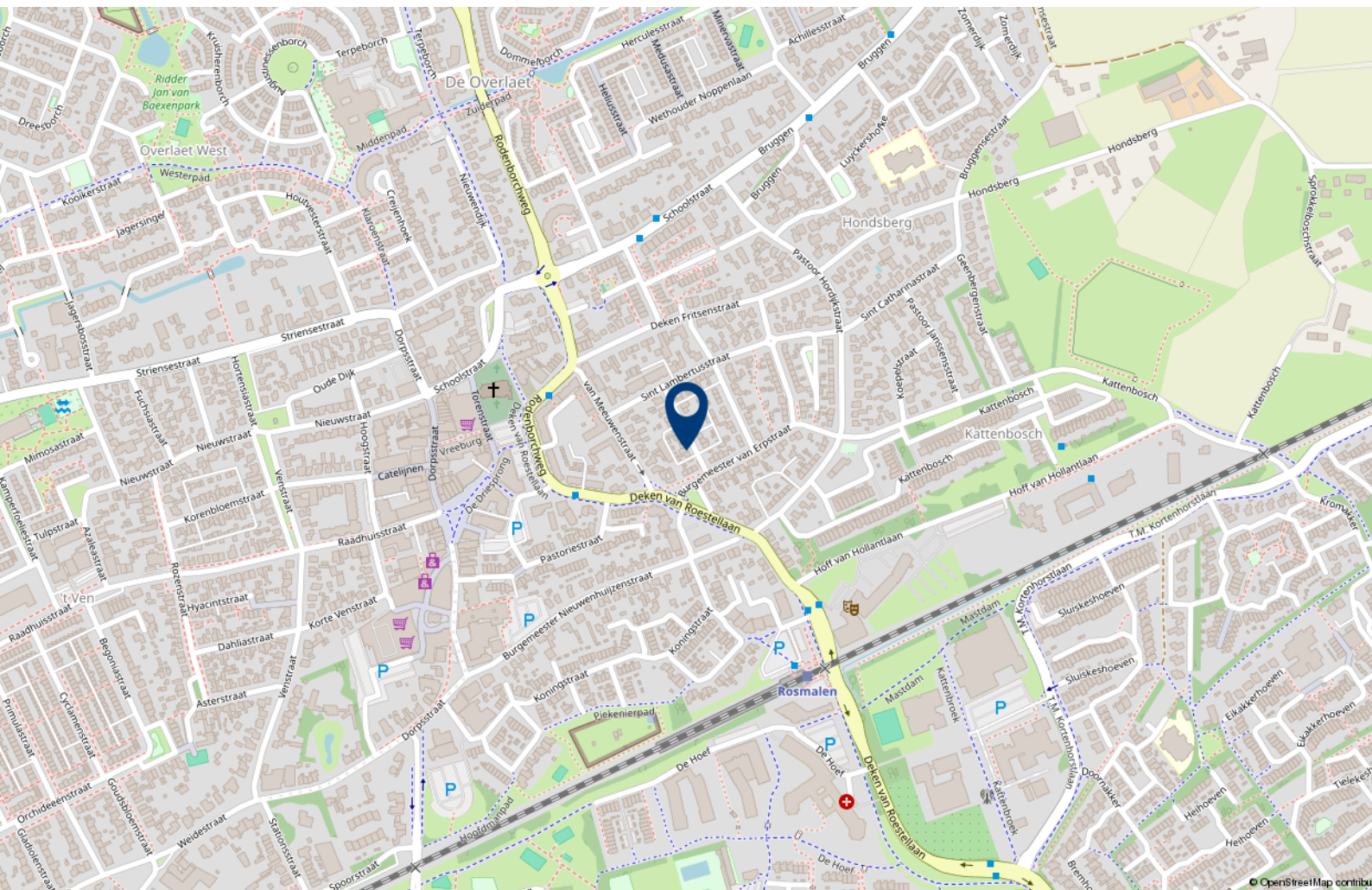
0 5 10 15 20 25m

	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>1236 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2533</p>	
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2024
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.

Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 10 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 12 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Ans van Grevengoed werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

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.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

