

10+ MAKELAARS



ANNA BLAMANSTRAAT 44, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 540 m³
Woonoppervlakte: 145 m²
Perceeloppervlakte: 230 m²
Bouwjaar: 1973

Vraagprijs € 509.000,- k.k.

- ✓ rustig gelegen in de wijk Molenhoek
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ achtertuin gelegen op het zuiden
- ✓ energielabel D

een 2-onder-1 kapwoning in 'Molenhoek'

In een verkeersluwe straat in de wijk Molenhoek gelegen 2-onder-1 kapwoning met een op het zuiden gelegen achtertuin. De woning biedt veel privacy en beschikt onder andere over vier slaapkamers, een ruime woonkamer met erker en een overdekt terras in de achtertuin.

De ligging ten opzichte van diverse voorzieningen maakt wonen op deze locatie extra fijn. Winkelcentrum De Molenhoekpassage ligt op loopafstand en in de directe omgeving vindt je onder andere zwembad Kwekkelstijn, speeltuin 't Kwekkeltje, sportverenigingen en scholen.

Ook het centrum van Rosmalen, cultureel centrum Perron 3 en het treinstation zijn vanaf hier snel bereikbaar.

De kozijnen op de eerste verdieping zijn uitgerust met HR++ glas.





Indeling

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Door middel van dubbele deuren met veel glas is de woonkamer bereikbaar. De woonkamer beschikt over een open haard, schuifpui naar de achtertuin en is ruim van opzet, mede door de aangebouwde erker aan de voorzijde van de woning. Deze zorgt ook voor meer lichtinval en geeft een mooi zicht op de rustige woonstraat. Op de vloer ligt een nette parketvloer.

Aan de achterzijde sluit de woonkamer aan op de keuken. Deze is voorzien van een L-vormig keukenblok (1996) met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. De oven en vaatwasser zijn uit 2022. Vanuit de keuken zijn de achtertuin en de bijkeuken bereikbaar. De bijkeuken geeft weer toegang tot de berging.









1e verdieping

De overloop op de 1e verdieping geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. In alle slaapkamers ligt vloerbedekking, de twee grootste slaapkamers hebben vaste kasten, een hiervan heeft ook een wastafel en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een balkon. De badkamer is volledig betegeld en is uitgerust met een ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en een design radiator.









2e verdieping

Vanaf de voorzolder zijn twee bergruimtes (waarvan 1 met de c.v.-ketel uit 2013) en de vierde slaapkamer bereikbaar. Deze slaapkamer is strak en licht afgewerkt met gladde wanden en plafonds en een nette laminaatvloer. Tevens heb je hier de beschikking over een wastafel met meubel.

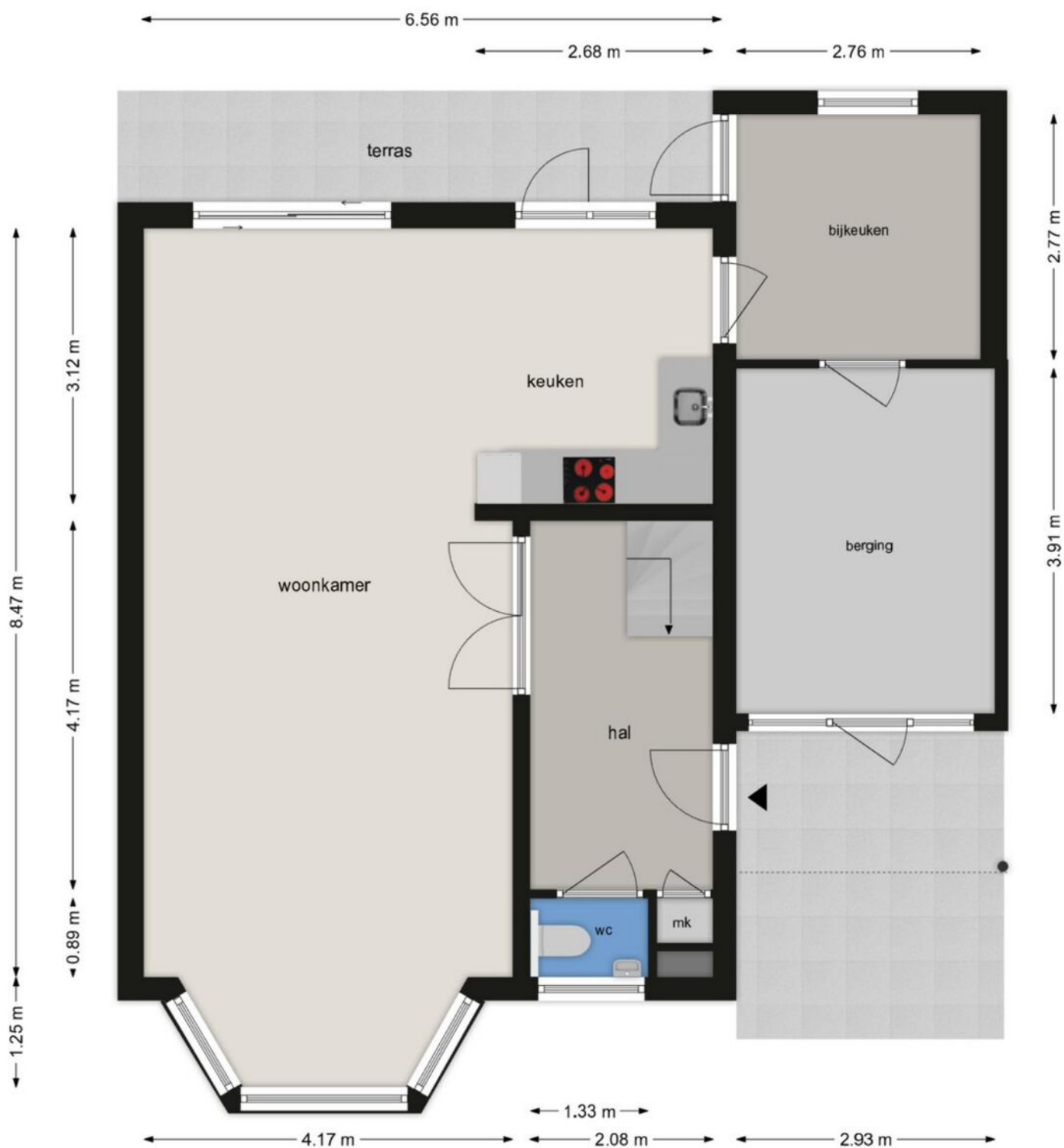


Buiten

In de op het zuiden gelegen achtertuin kan je bij mooi weer de gehele dag heerlijk van de zon genieten. Er is een groot overdekt terras, een terras achterin de tuin en er is veel beplanting waardoor je in de zomer in een oase van groen zit.



Begane grond

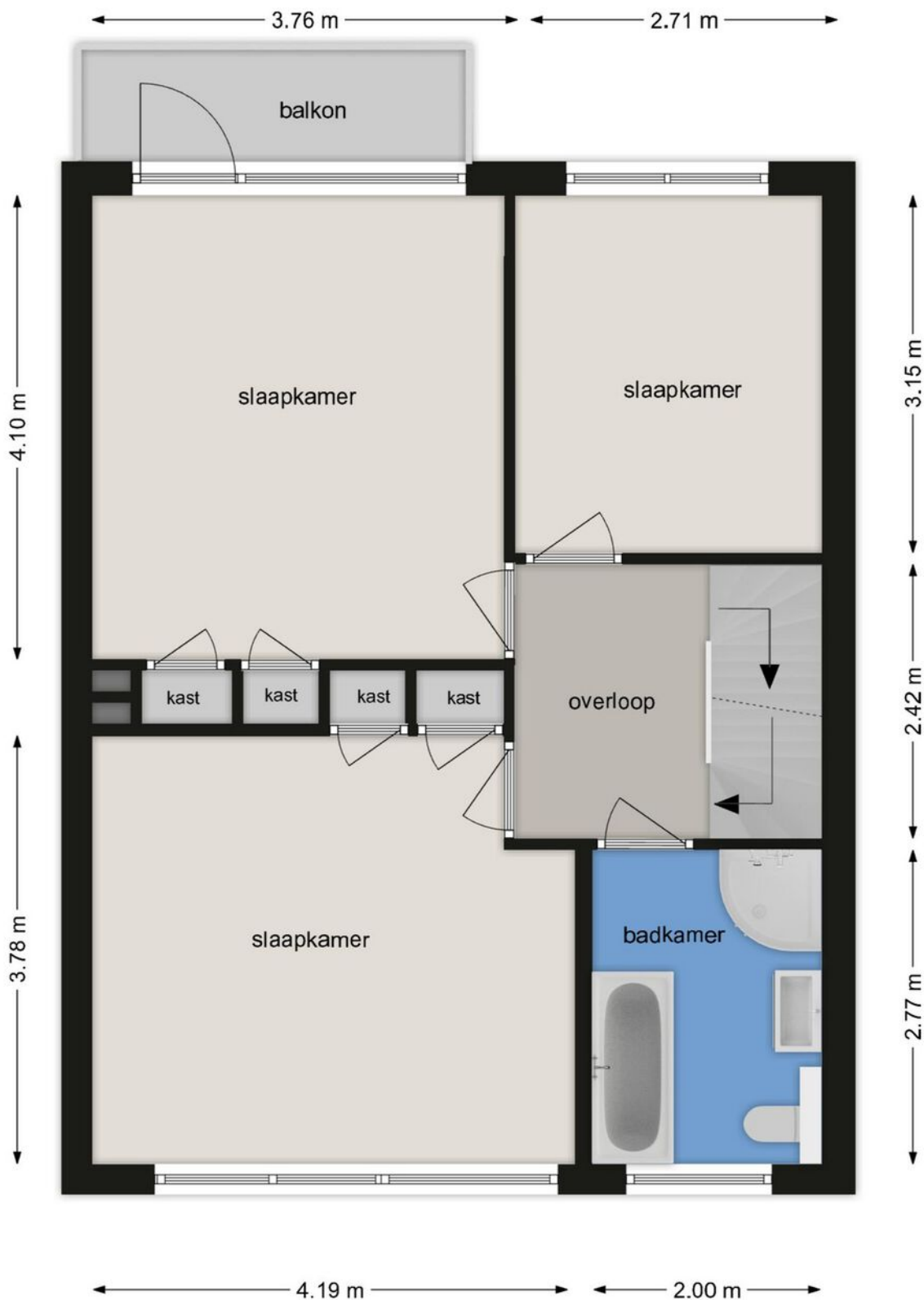


BEGANE GROND

Anna Blamanstraat 44, 5242 EG 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. ©

Eerste verdieping

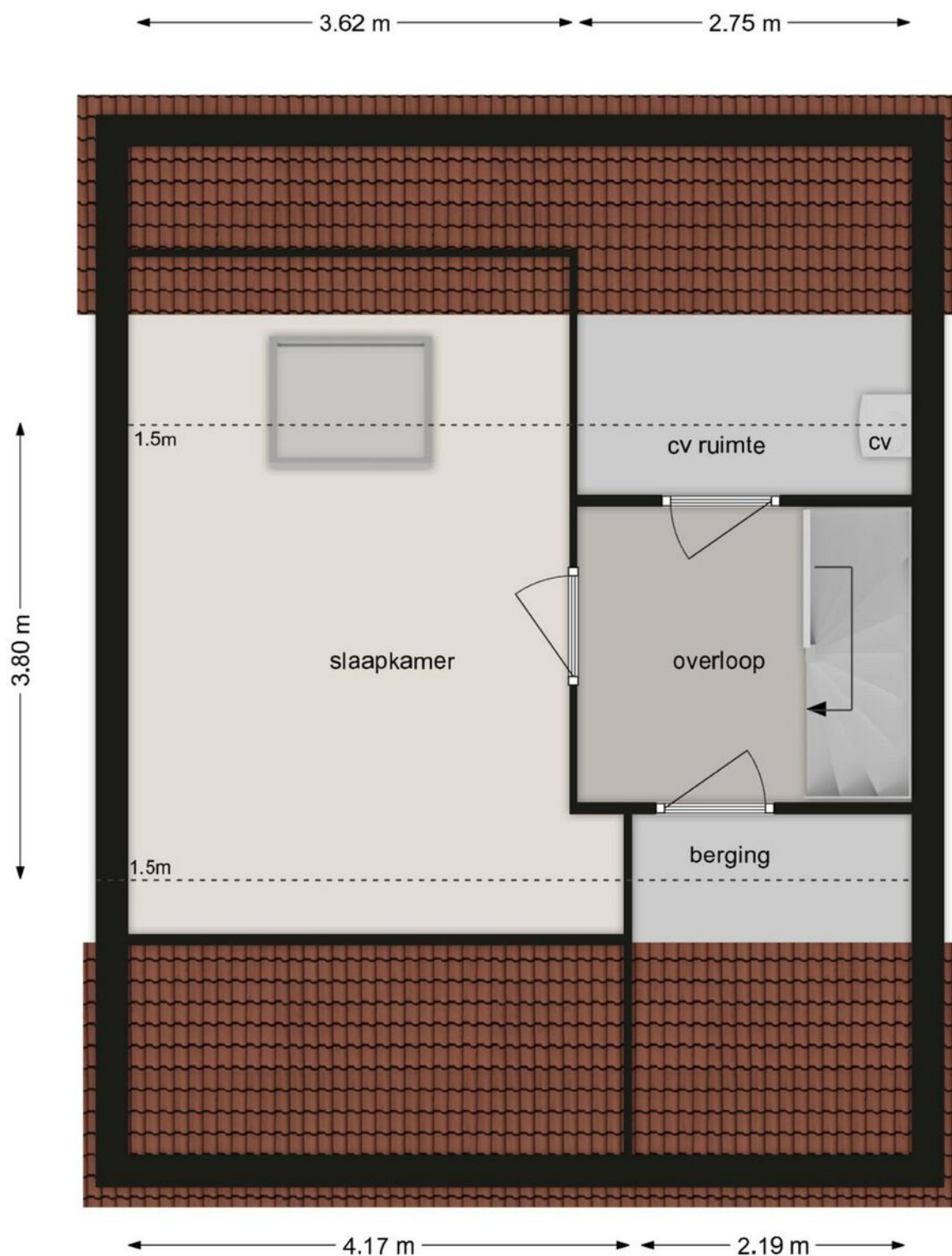


EERSTE VERDIEPING

Anna Blamanstraat 44, 5242 EG 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 Anna Blamanstraat 44, 5242 EG 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. ©

Kadastrale kaart

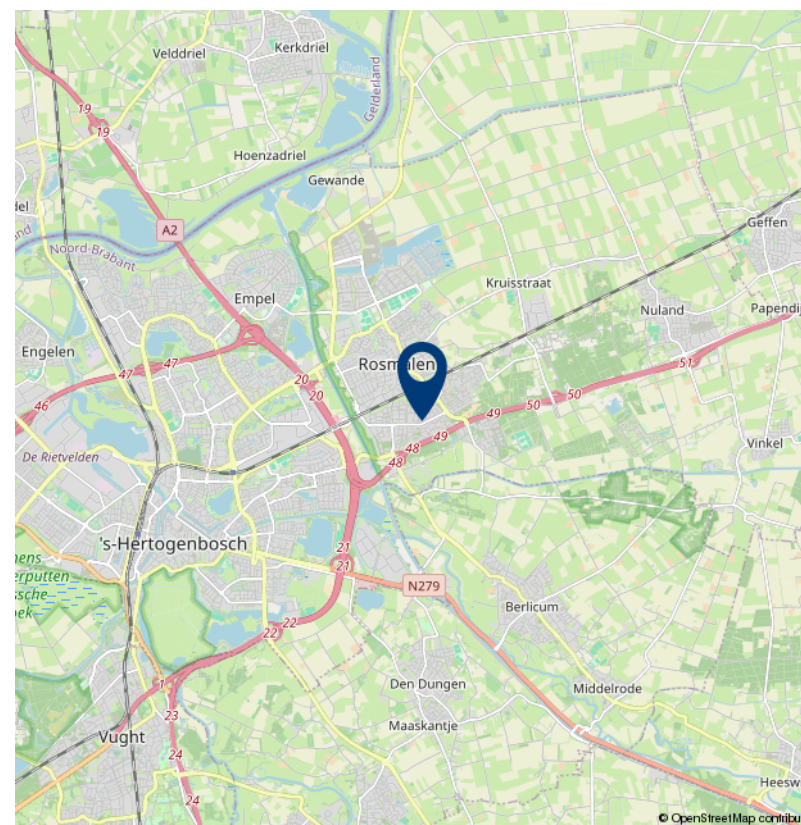
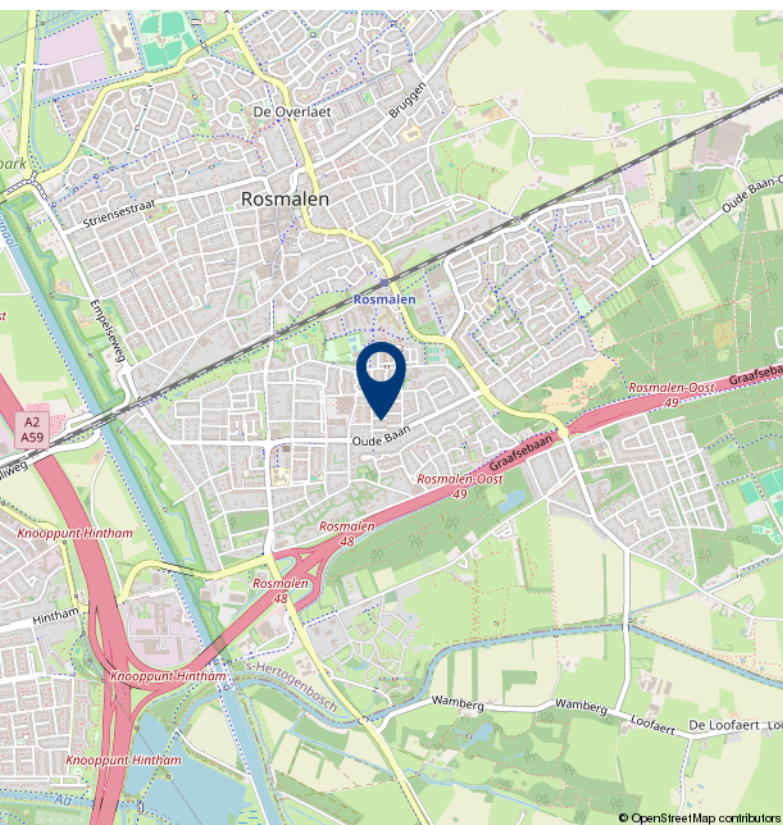
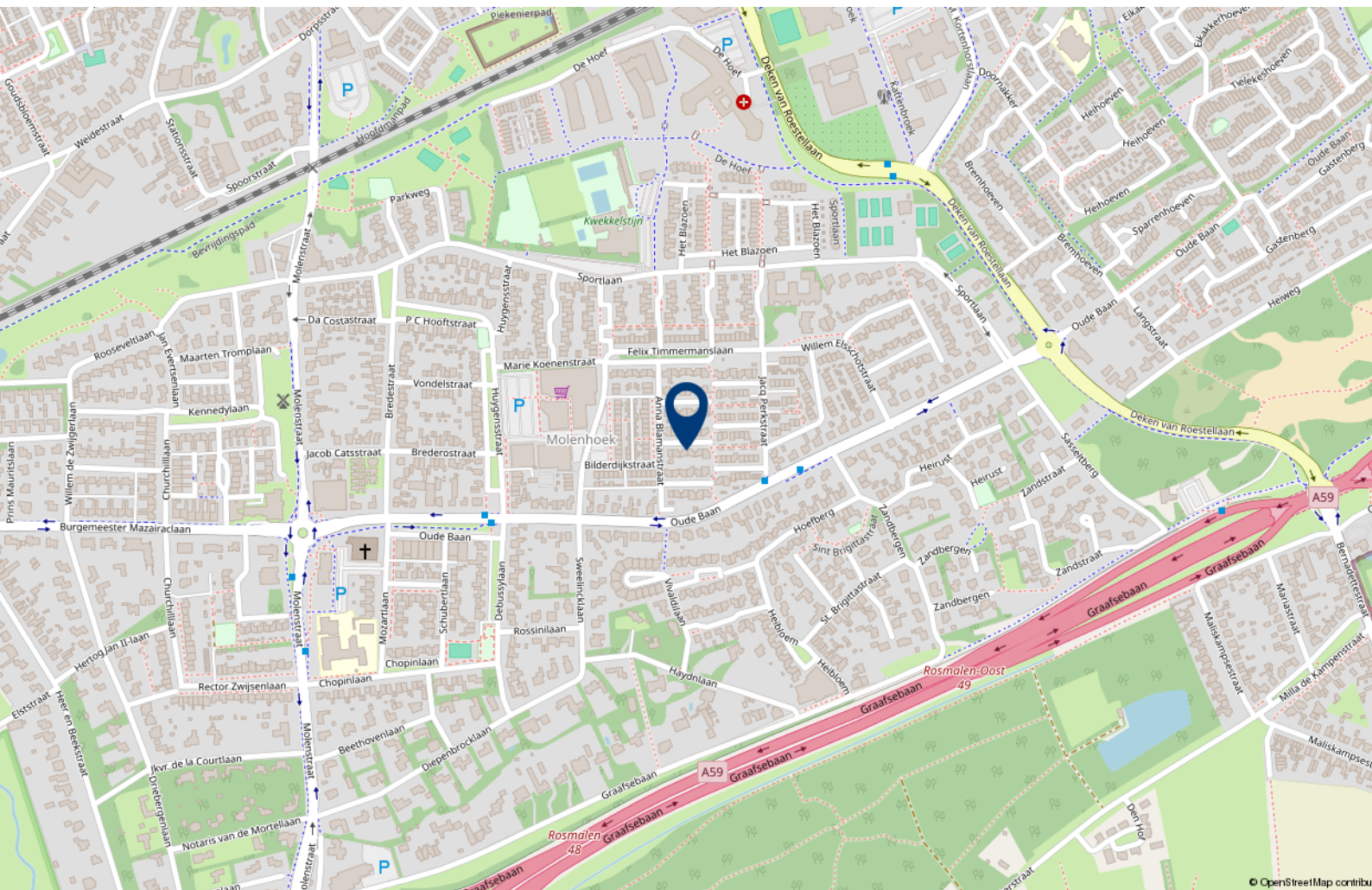
Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



<p>196 25</p> <p>Duurkaart is aanvullend Perceelnummer Huisnummer Versteekde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Beleidslijn</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie G Perceel 1416</p>	
<p>Voor een eenduidig uittreksel, gelteerd op 30 januari 2024 De bevoegdheid voor het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	

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

