

10+ MAKELAARS



WILDSTRAAT 12, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 388 m³
Woonoppervlakte: 109 m²
Perceeloppervlakte: 157 m²
Bouwjaar: 1987

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

- ✓ tuin op het westen
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ energielabel B
- ✓ vrij gelegen aan achterzijde en zijkant

- 10+ MAKELAARS PRESENTEERT -

een nette hoekwoning

Deze mooie hoekwoning ligt op een hele fijne locatie: aan het einde van een doodlopende straat, vlak naast een fietspad, met direct achter de woning een hondenuitlaatveldje. De woning beschikt over 4 slaapkamers, een zonnige tuin en een eigen parkeerplaats voor de deur. De badkamer en toilet zijn 3 jaar geleden helemaal vernieuwd en hebben een moderne look gekregen.

beschikt over diverse groenvoorzieningen en enkele basisscholen. Het centrum van Rosmalen is met de fiets in 5 minuten te bereiken, maar ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch is van hieruit prima met de fiets bereikbaar. Tevens is er een goede busverbinding en sta je met enkele minuten op de uitvalswegen A2 en A59.

De wijk 'De Overlaet' is zeer centraal gelegen en





Indeling

Vanuit de ruime hal met meterkast en vernieuwd toilet, loop je door naar de woonkamer. Aan de achterkant van de woning bevindt zich de open keuken met daarnaast voldoende plaats voor een eethoek. De woonkamer is momenteel aan de voorzijde gelegen. Tussen de woonkamer en keuken bevinden zich aan de rechterkant: de trap naar de eerste verdieping en een praktische trappenkast.

De gehele ruimte is voorzien van een nette laminaatvloer.







Keuken

Het rechte keukenblok met stenen aanrechtblad is van alle gemakken voorzien. De keuken beschikt namelijk over verschillende inbouwapparatuur, waaronder: een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.





Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de verschillende vertrekken. Een neutrale, lichtgrijze laminaatvloer loopt vanuit hier door naar de slaapkamers. De grote slaapkamer is gelegen aan de achterzijde, naast een kleinere slaapkamer. De derde slaapkamer en badkamer vind je aan de voorzijde.

De badkamer is 3 jaar geleden geheel gerenoveerd en voorzien van een ligbad, toilet, dubbel wastafelmeubel en inloofdouche. De vloer en wanden zijn volledig betegeld met tegels in een rustige grijs tint.



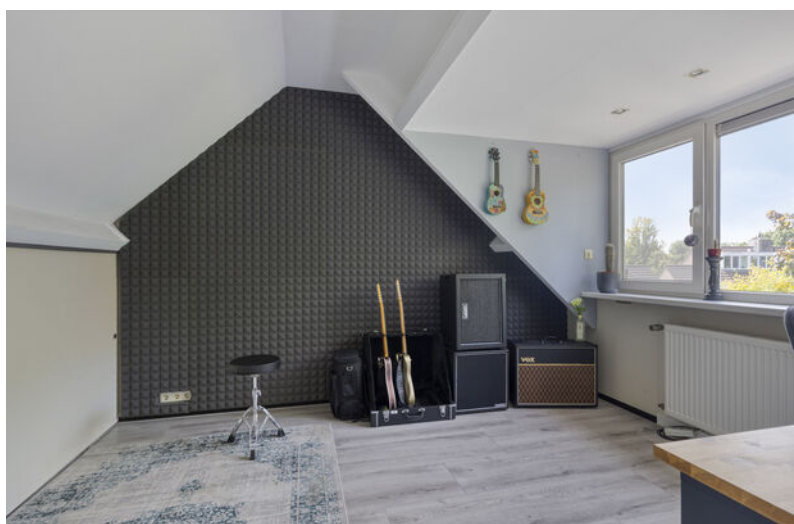






Tweede verdieping

De trap naar de tweede verdieping brengt je naar de voorzolder met wasmachine-aansluiting en hier hangt tevens de CV-ketel, uit 2019. Grenzend aan de voorzolder bevindt zich nog een vierde slaapkamer, die dankzij een brede dakkapel zeer ruim is.





Tuin

De tuin is gelegen op het westen en biedt volop privacy: aan de rechterkant en vlak achter de woning heb je namelijk geen directe burens. Het grootste deel van de tuin is betegeld, maar er is ook ruimte voor groen: aan beide zijden staan twee bomen, er is een stukje gazon en diverse beplanting.

De omheining is recent vernieuwd en uitgevoerd in een hout-beton schutting. Achterin de tuin bevindt zich een achterom en ernaast is de schuur gesitueerd.





Begane grond



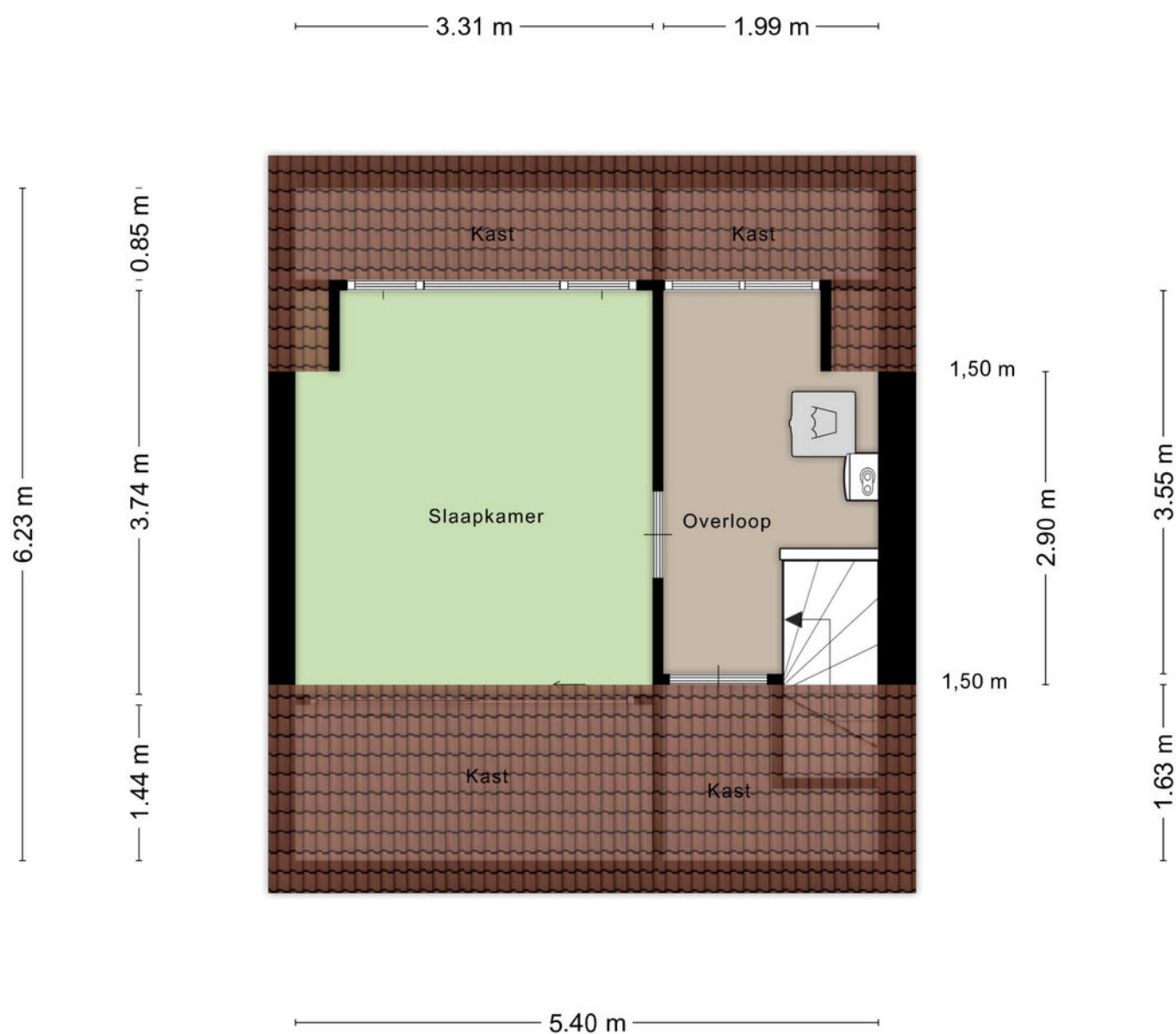
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



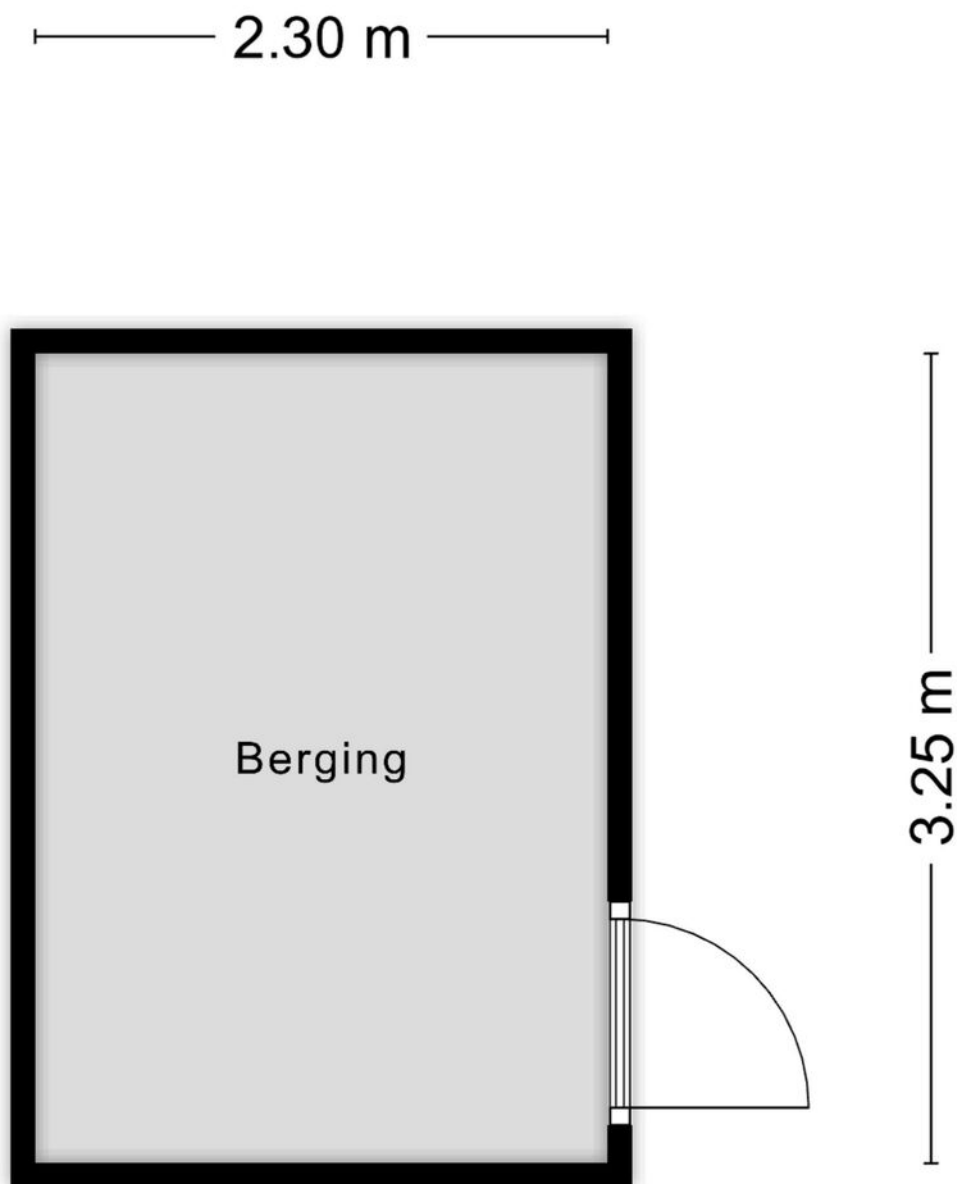
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

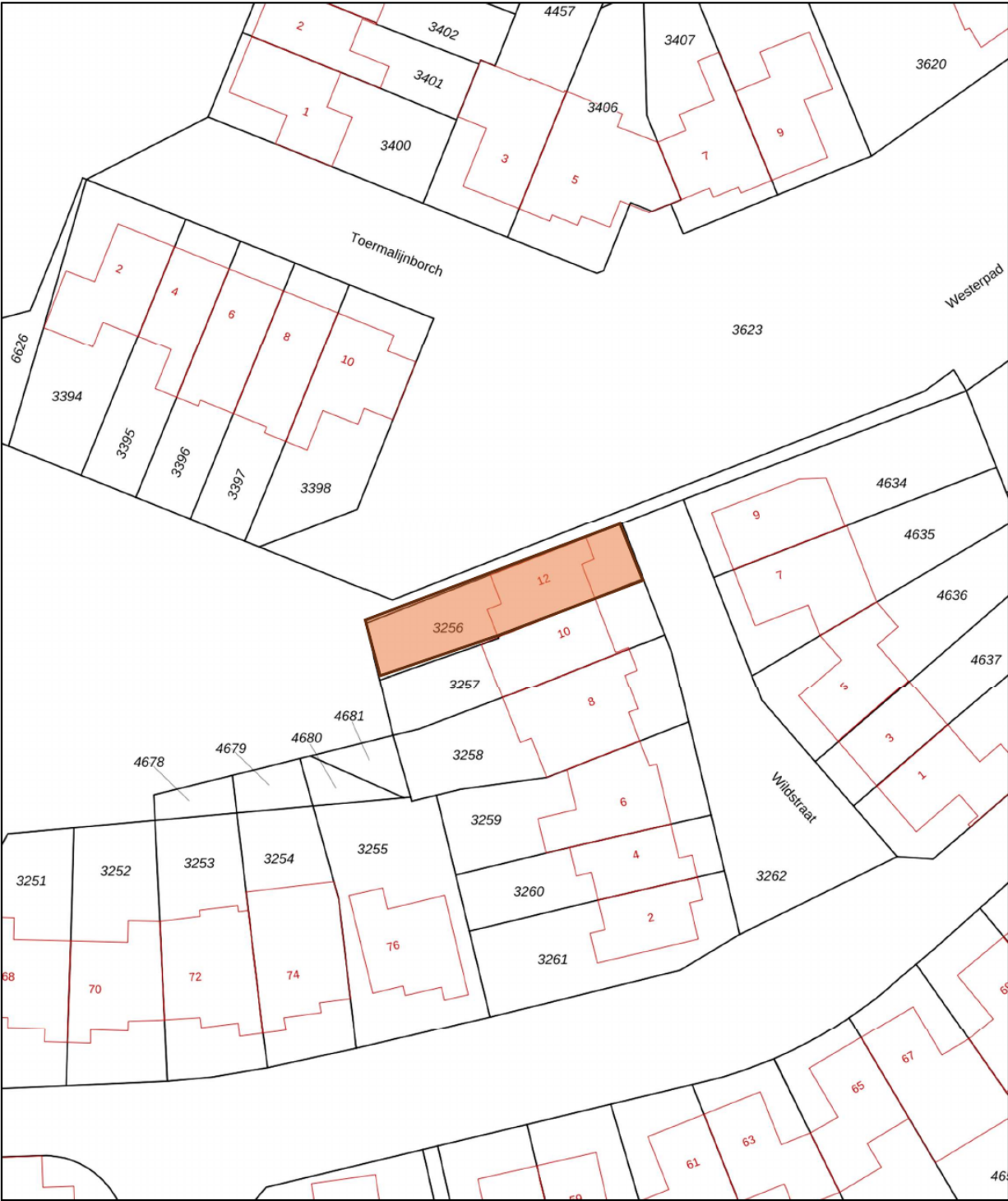
Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 10plus



1236
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

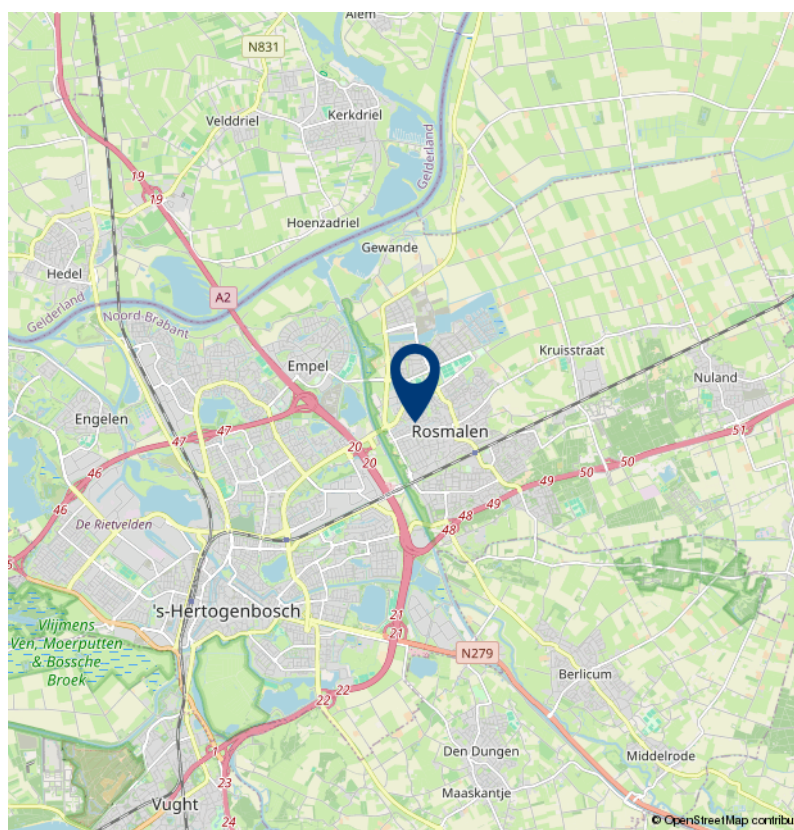
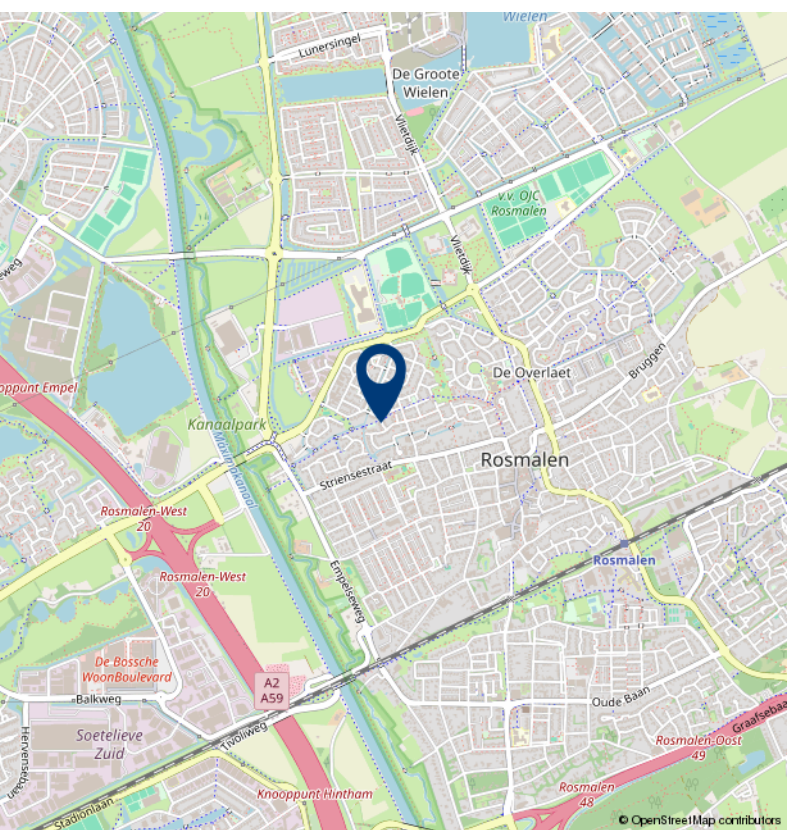
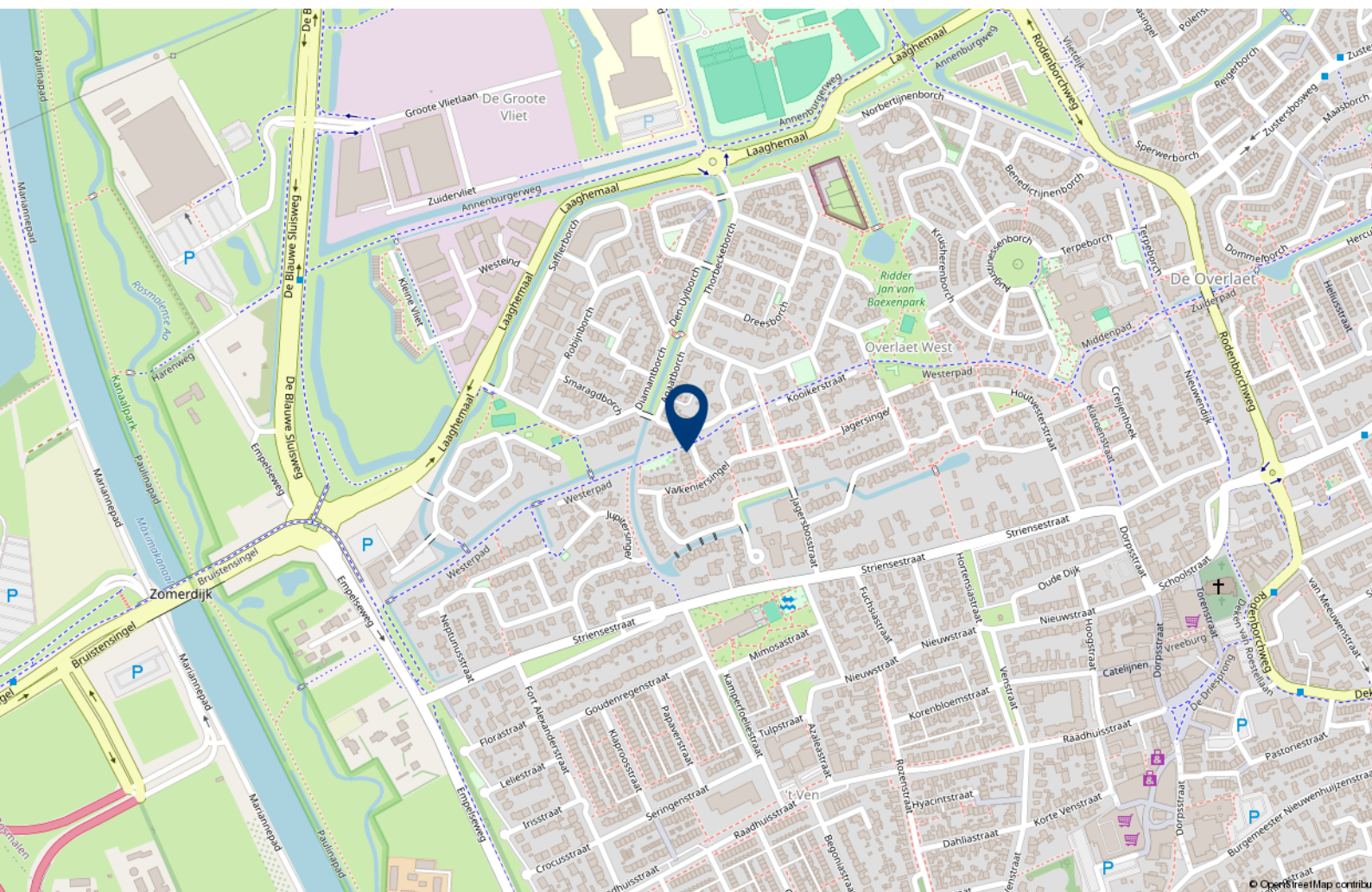
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen
Sectie H
Perceel 3256

kadaster

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 20 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 18 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 Jody van der Kleij 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



Titel