

PASTOOR COOLENSTRAAT 17, Rosmalen

| Strak afgewerkte verduurzaamde woning met label A++++



VRAAGPRIJS € 619.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1963



Tuin ligging
noordoost



Woonoppervlakte
151 m²



Inhoud
704 m³



Perceeloppervlakte
292 m²



Aantal slaapkamers
3



Uw Waare (T)huis met o.a.:

- 26 zonnepanelen
- Eigen oprit en berging
- Royale open keuken met bar
- 3 volwaardige slaapkamers
- Tuin met overkapping en bar

**Wordt Pastoor Coolenstraat 17
uw Waare (T)huis?**

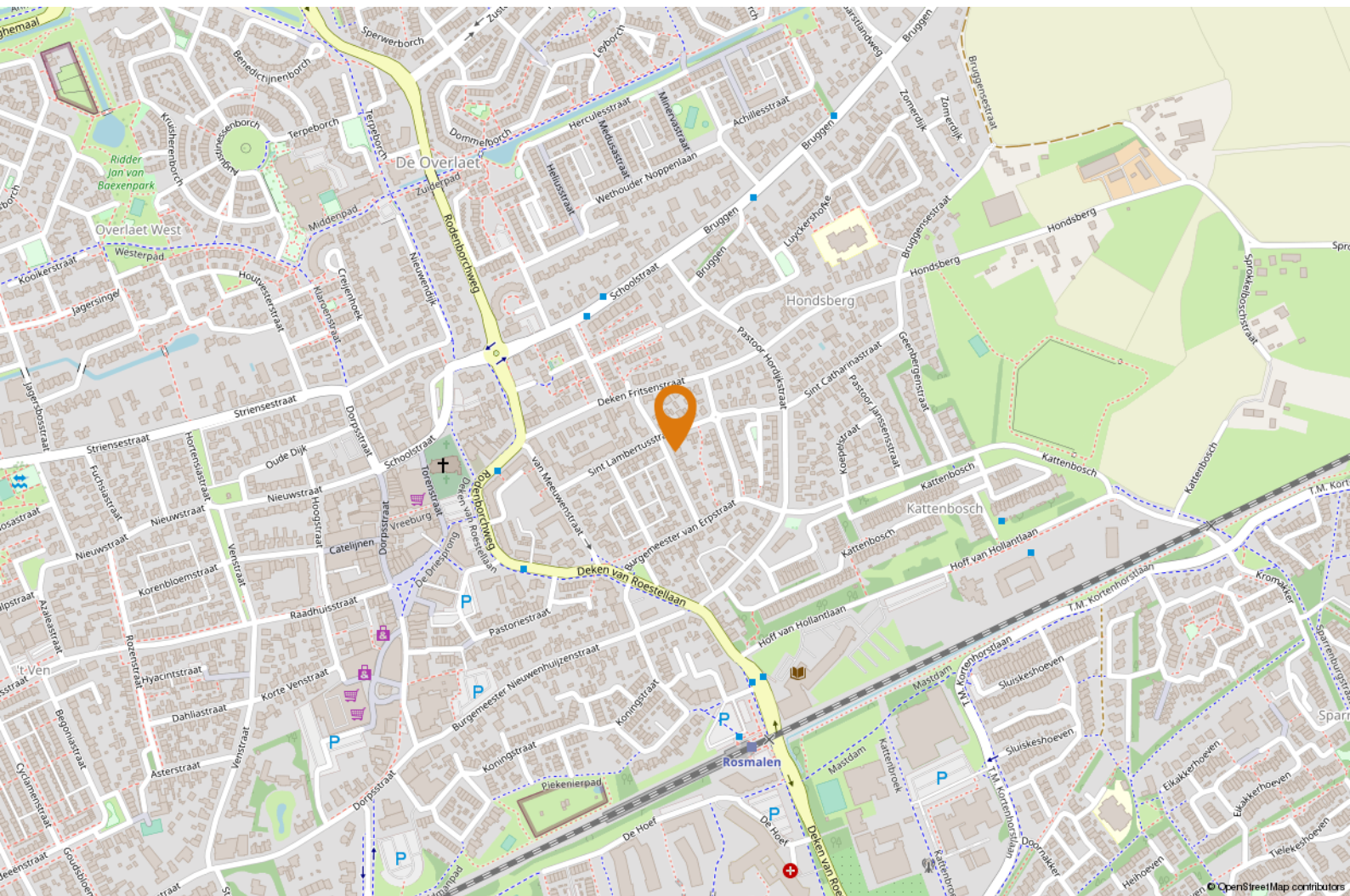




Locatie

De Pastoor Coolenstraat is gelegen op loopafstand van het centrum van Rosmalen. Dit centrum biedt een breed scala aan voorzieningen, zoals winkels, restaurants, cafeetjes, terrassen en natuurlijk de weekmarkt op de Driesprong op donderdagmiddag.

Rosmalen Pastoor Coolenstraat 17





OMSCHRIJVING

Goed om te weten dat:

- het een perceel betreft van 292 m²;
- de gebruiksoppervlakte wonen 151 m² betreft;
- deze woning een hoogwaardig afwerkingsniveau kent en met recht instapklaar te noemen is;
- men wordt verwelkomd in een ruime hal die toegang biedt tot de moderne toiletruimte (met fonteintje), meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer;
- de gehele begane grond is voorzien van een moderne tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en een strakke wand- en plafondafwerking;
- de woonkamer luxe is afgewerkt met een prachtige inbouwkast en een stalen deur en voorzien van aangenaam lichtinval door de raampartijen en de twee openslaande deuren naar de achtertuin;
- de woonkeuken dusdanig groot is dat een grote eettafel hier fantastisch tot z'n recht komt;
- de dubbel openslaande deuren in de achtergevel zorgen ervoor dat het binnen bij het buiten wordt betrokken en andersom;
- de open keuken met kookeiland in directe verbinding staat met het eetgedeelte waardoor men tijdens het koken kan blijven genieten van de aanwezigheid van het gezelschap;
- de keuken is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een moderne keukeninrichting met een rechte opstelling, natuurstenen werkblad, een eiland en (inbouw)apparatuur, te weten: een inductiekookplaat, afzuigkap, klimaatkast, oven en een Amerikaanse koelkast met ijsdispenser;
- in de bijkeuken zich een keukenblok bevindt met de aansluitingen voor de wasapparatuur én een vaste kast met de opstelling van een WTW-systeem en



“Wat een ruimte!”



warmtepomp;

- grenzend aan de bijkeuken bevindt zich een berging die voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen;
- de ruime overloop toegang biedt tot drie volwaardige slaapkamers, de royale badkamer en een separate toiletruimte;
- alle slaapkamers zijn voorzien van een pvc vloer in visgraatmotief, hardhouten kozijnen met dubbel glas en een strakke wand- en plafonduafwerking met inbouwspots;
- men in de slaapkamers aan de achterzijde geniet van airconditioning én extra ruimte door een brede dakkapel. De ouderslaapkamer is tevens voorzien van een keurige inbouwkast;
- de badkamer ruim is opgezet en deels is betegeld in combinatie met glad stucwerk. De badkamer heeft een prachtige kleurstelling en is ingedeeld met een vrijstaand

ligbad, inloopdouche, wandmeubel en een dubbele wastafel met meubel. Tevens geniet men hier van vloerverwarming;

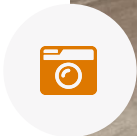
- grenzend aan de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met dezelfde afwerking als de badkamer;
- via een vaste trap de zolder bereikbaar is waar men geniet van ruimschoots opslagcapaciteit;
- de tuin is gelegen op het noordoosten maar door de ruimte is er altijd plek in de zon en schaduw. De tuin is ingedeeld met een groot terras, een gazon, achterom en achterin de tuin is een prachtige houten tuinhuis met bar gerealiseerd.
- in het geïsoleerde tuinhuis is goed nagedacht over de afwerking, wat een plaatje! Deze ruimte is voorzien van prachtige houten balken, een gebakken straatwerk vloer, harmonica deuren, elektra, wateraansluiting en een toiletruimte (met wandcloset);



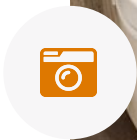
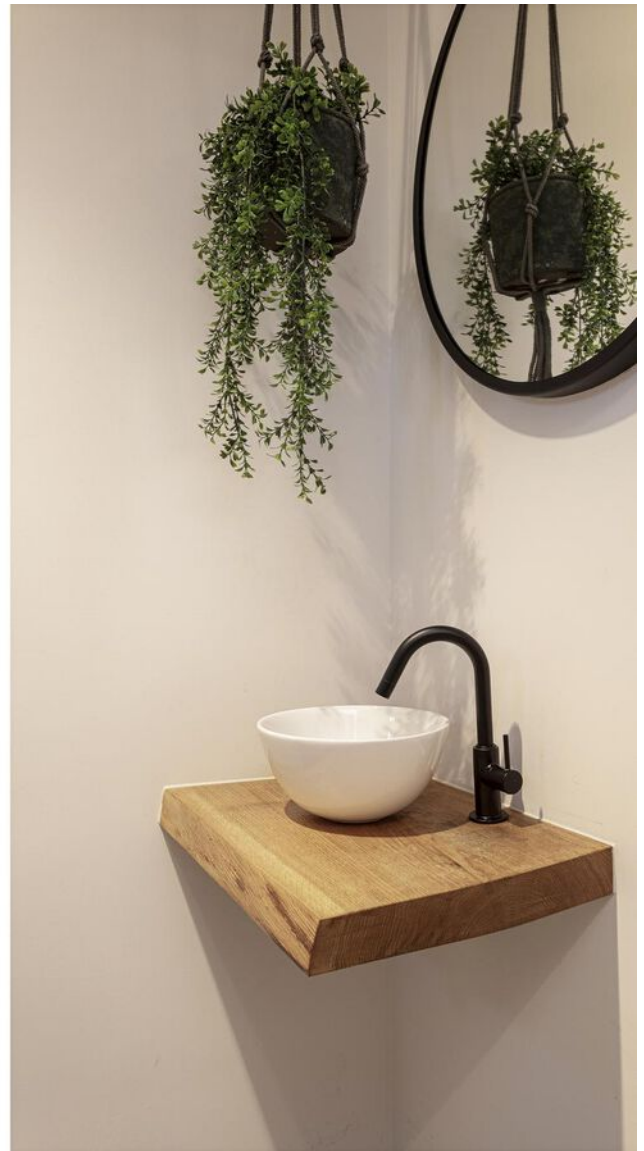
- de woning volledig is voorzien van vloerverwarming en volledige isolatie. Samen met de lucht-lucht warmtepomp geniet je van comfort en betaal je nagenoeg geen energiekosten;
- de groepenkast is volledig vernieuwd en voorzien van maar liefst 12 aansluitingen voor internet;
- er een waterontharder aanwezig is welke de levensduur van de apparatuur verlengt en het schoonmaken van de badkamer enorm vereenvoudigt;
- nagenoeg de gehele woning in 2018/2019 is gerenoveerd;
- de aanvaarding in overleg plaatsvindt;

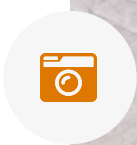
Verkoper aan het woord:

Elke dag genieten wij van deze duurzame, tot in de puntjes gerenoveerde woning. De ruimte is heerlijk, zowel binnen als buiten. De woning is gelegen in een rustige straat en op loopafstand van het gezellige centrum. In de buurt zijn tevens voldoende speeltuintjes en wandelroutes. Vanwege een nieuw verbouwproject komt deze woning op de markt.



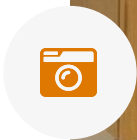




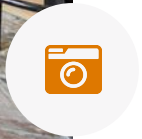






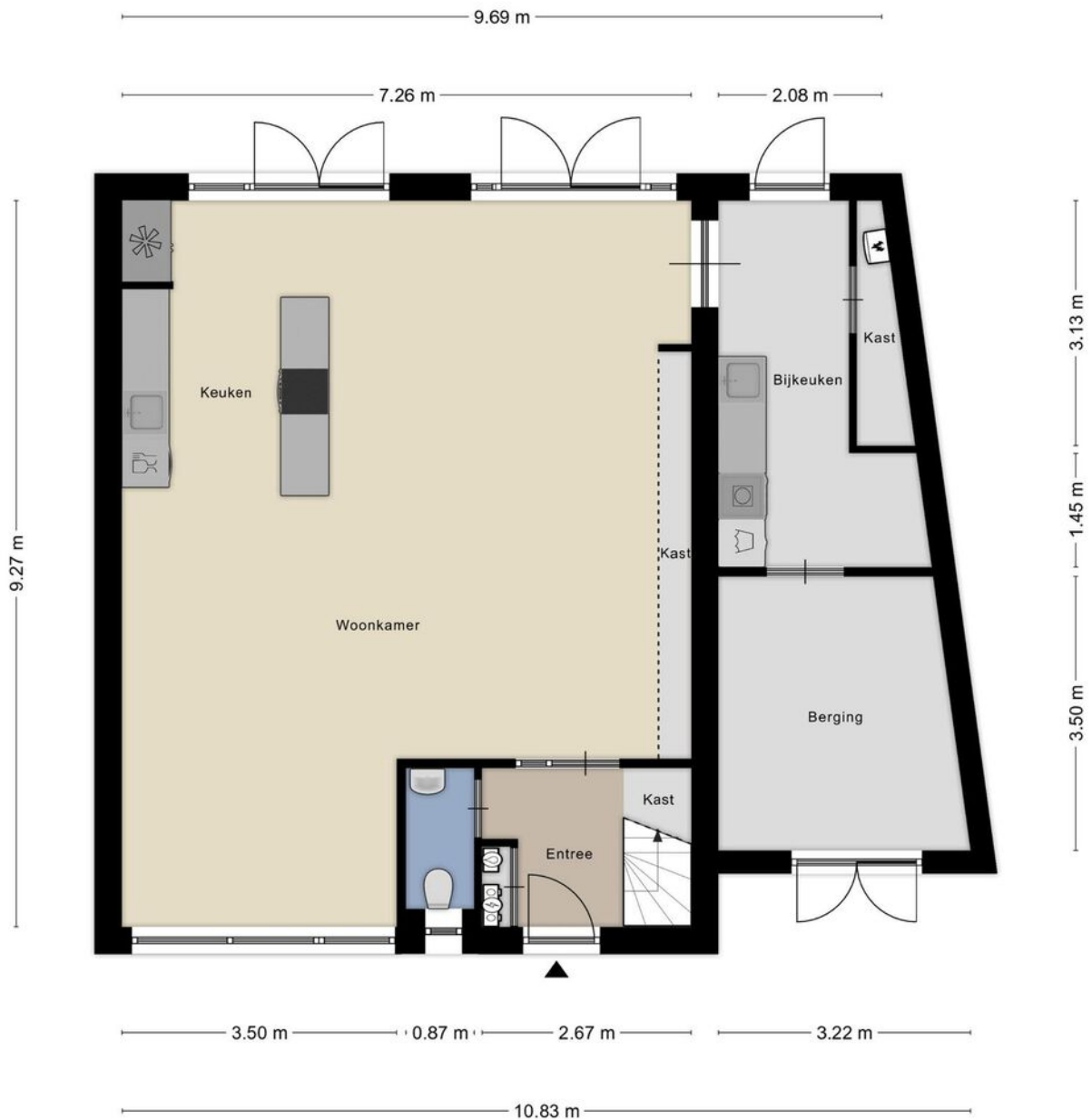








PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



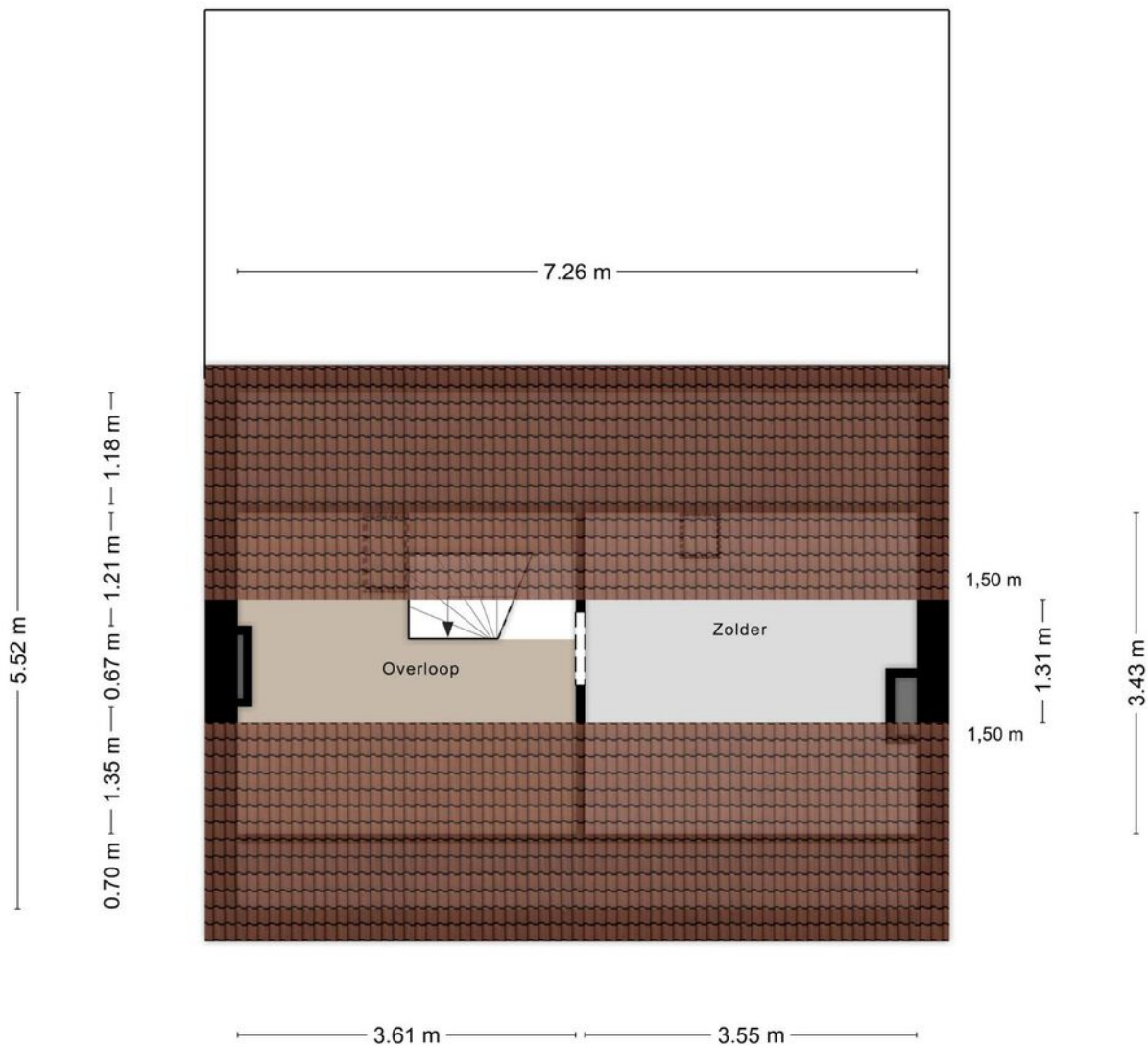
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Pastoor Coolenstr17



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Rosmalen
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgezette kadastrale grens	Perceel	2498
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2022
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 databankrecht.



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Eettafellamp

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inbouwkast slaapkamer

X

- Inbouwkast woonkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- Elektrisch bedende (op afstand) jaloezieën

X

woonkamer

Vloerdecoratie, te weten

- Tegelvloer

X

- PVC vloer

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- Amerikaanse koelkast (koel & vries)

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- Wijnkoelkast + Vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- Spiegel & meubels in badkamer

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- toiletrolhouder

X

- Handdoekhouder

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- Warmtepomp

X

- WTW installatie

X

- Waterontharder

X

Tuin - Inrichting



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Gehele bar in tuinhuis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Bar in kroeg: Geluid & licht installatie			X
- Bar in kroeg: Interieur		X	





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebeoordeling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Floris Heeringa

Commercieel medewerkster



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Aya Hustings

Nieuwbouwconsulente



Marieke van den Akker

Kandidaat-Makelaar



Mitchell Zenhorst

Vastgoedadviseur



WAT IS MIJN HUIS WAARD?

Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@hetwaarehuis.nl of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 1771 1113

 www.hetwaarehuis.nl

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

