

# DEKEN VAN ROESTELLAAN 48, Rosmalen

| Uitgebouwde tweekapper met royale achtertuin en garage!



VRAAGPRIJS € 375.000 k.k.



# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1948



**Tuin ligging**  
noordoost



**Woonoppervlakte**  
124 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
462 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
330 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
3



## **Jouw Waare (T)huis met o.a.:**

- Veel ruimte op de begane grond
- 3 slaapkamers
- Ruime badkamer
- Garage
- Achtertuin op het noordoosten

**Wordt Deken van Roestellaan 48  
jouw Waare (T)huis?**





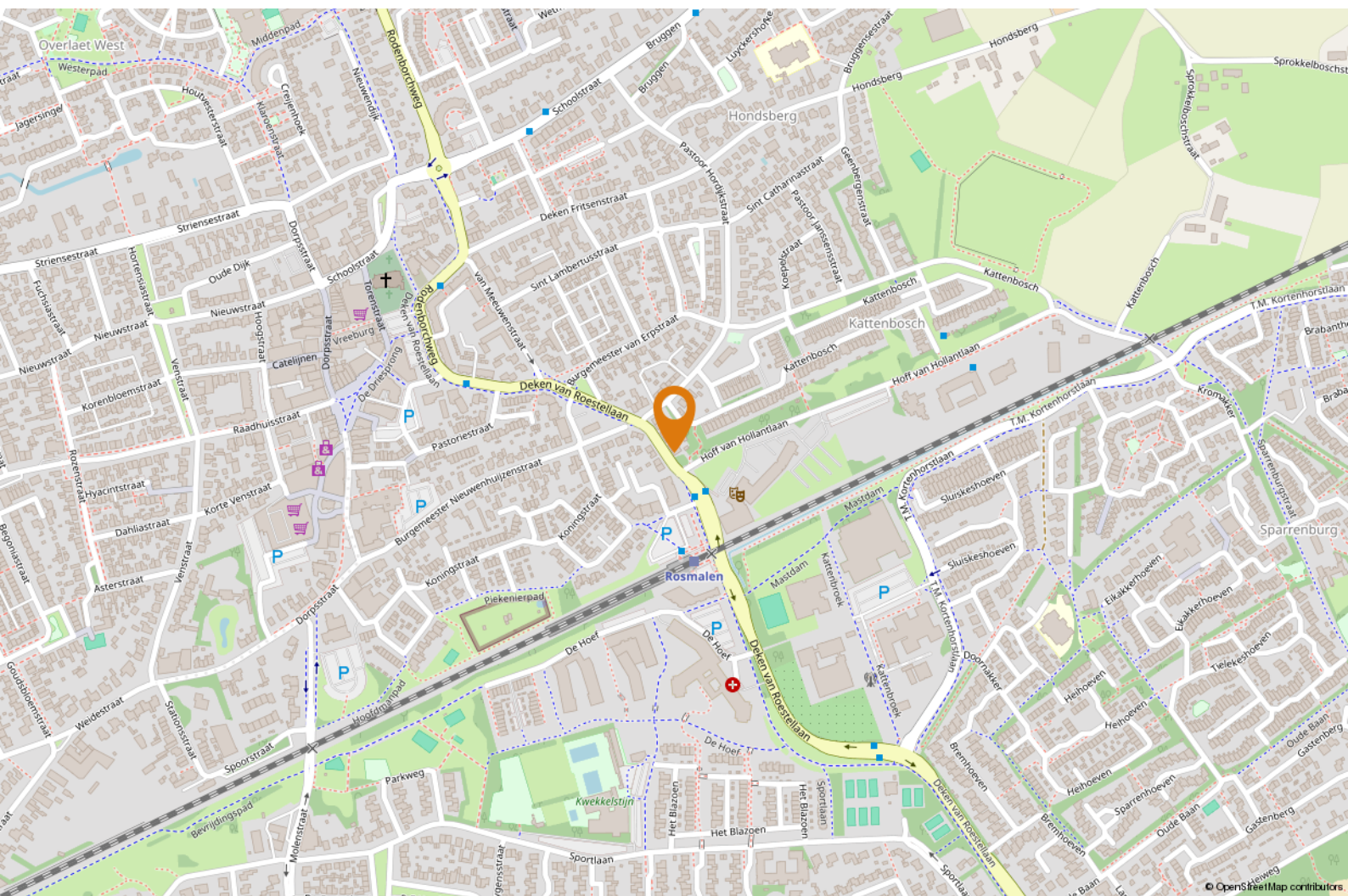


## Locatie

In een kindvriendelijke buurt, aan de rand van het centrum van Rosmalen, ligt deze tweekapper. Het gezellige centrum van Rosmalen, een levendig Brabants dorp, is op loopafstand gelegen. Het NS-station van Rosmalen, de bushalte en Perron 3 (met bibliotheek en theater) ligt op een steenworp afstand.

# Rosmalen

## Deken van Roestellaan 48







# OMSCHRIJVING

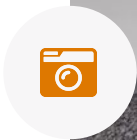
## Goed om te weten dat:

- het een perceel betreft van meer dan 330 m<sup>2</sup>;
- de gebruiksoppervlakte wonen momenteel 124 m<sup>2</sup> bedraagt maar uitbreiding zeker mogelijk is;
- deze woning volledig gemoderniseerd dient te worden en een flink klusbudget noodzakelijk is;
- de hal toegang biedt tot de meterkast, toiletruimte, een bergkast en de wasruimte met de opstelling van de geiser;
- de woonkamer in direct contact staat met de multifunctionele ruimte welke voor bijv. een grote woonkeuken, slaapkamer of hobbyruimte gebruikt kan worden;
- er dichte keuken aanwezig is met een eenvoudig keukenblok;
- er vanuit de keuken toegang is tot de bijkeuken;
- er een ruime kelder met een stahoogte van circa 180 cm aanwezig is;
- er 3 slaapkamers aanwezig zijn op de verdieping;
- de badkamer van goed formaat is en is ingedeeld met een ligbad, douche, wastafel en een toilet;
- de privacy biedende tuin op het noordoosten is gelegen maar door diepte van de tuin altijd een plekje in de zon te vinden is;
- de garage in een slechte staat verkeert;
- de dagelijkse voorzieningen op zeer korte afstand liggen;
- er in de koopovereenkomst een 'as is, where is' clausule en een niet-zelfbewoningsclausule zal worden opgenomen;
- de feitelijke situatie ietwat afwijkt van de kadastrale situatie (erfafscheiding);
- de aanvaarding snel mogelijk is.





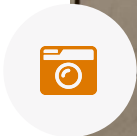




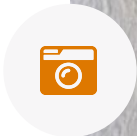












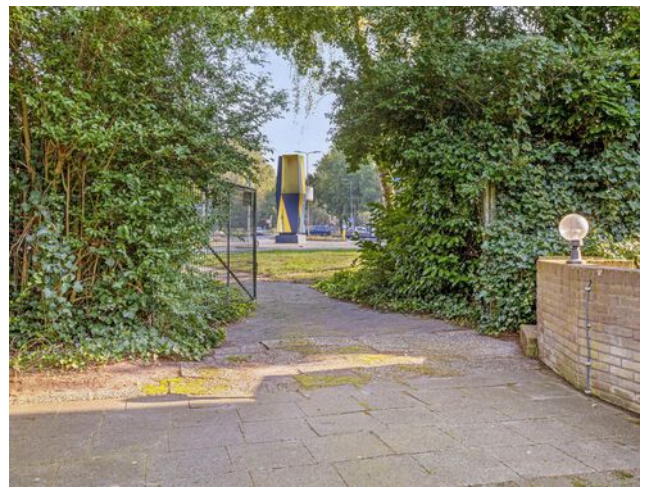


















# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| toilet                                   | X             |          |              |





# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| - toiletrolhouder  | X |  |  |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |   |  |  |
| - ligbad   | X |  |  |
| - douche (cabine/scherm)   | X |  |  |
| - wastafel   | X |  |  |
| - toilet   | X |  |  |
| - toiletrolhouder  | X |  |  |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |   |  |  |
| (Voordeur)bel  | X |  |  |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X |  |  |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |   |  |  |
| - geiser   | X |  |  |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |   |  |  |
| Tuinaanleg/bestrating  | X |  |  |
| Beplanting   | X |  |  |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |   |  |  |
| Buitenverlichting  | X |  |  |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |   |  |  |
| Tuinhuis/buitenberging   | X |  |  |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X |  |  |





# 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](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND

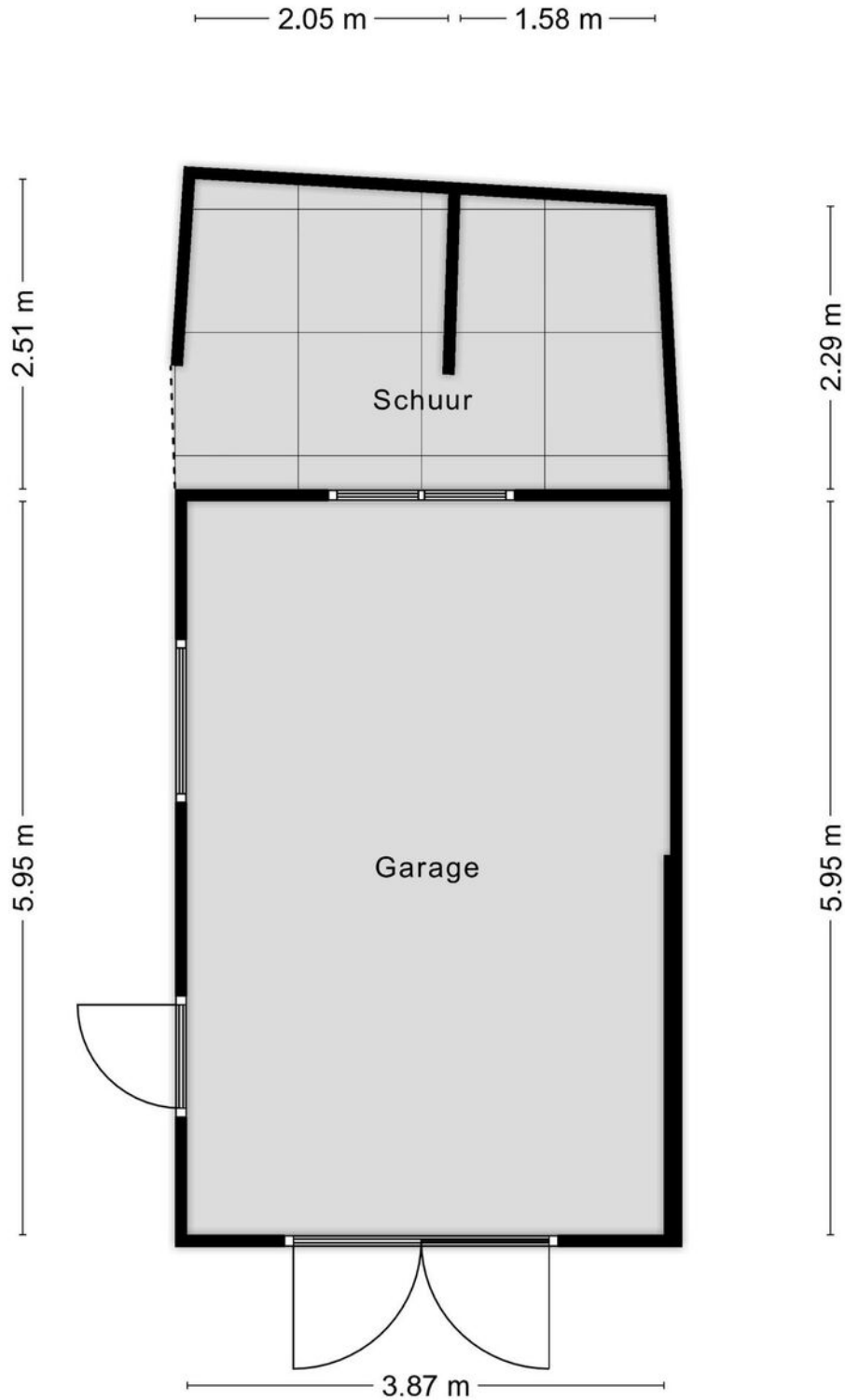


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

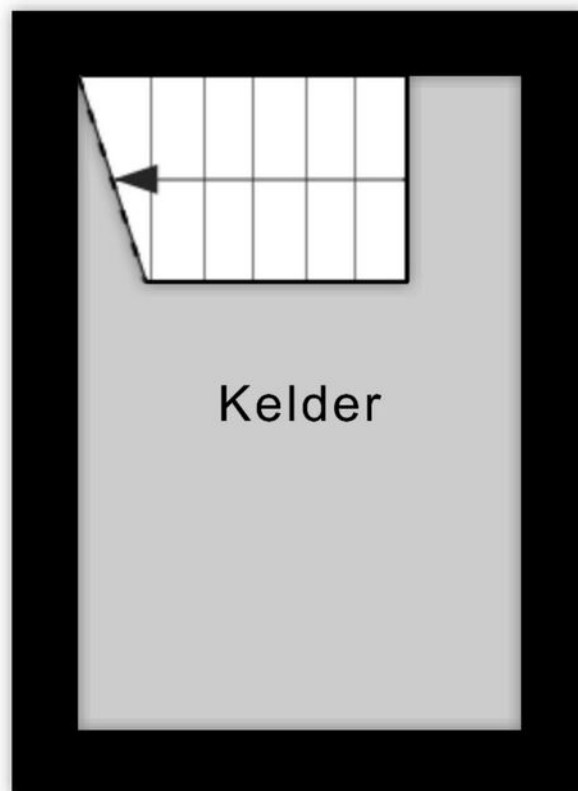




# PLATTEGROND

2.04 m

3.01 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# KADASTRALE KAART









# 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



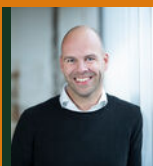
**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Floris Heeringa**

Commercieel medewerkster



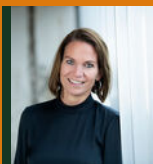
**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Ilse Rooijackers**

Officemanager



**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](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 1771 1113

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

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

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

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen



