

# SCHOOLSTRAAT 40, Rosmalen

| Riant uitgebouwde vrijstaande woning met 4 slaapkamers!



VRAAGPRIJS € 689.000 k.k.



# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1964



**Tuin ligging**  
noordwest



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



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



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



**Aantal slaapkamers**  
4



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

- 16 zonnepanelen
- Ruime en lichte woonkamer
- Woonkeuken en bijkeuken
- Multifunctionele ruimte op de BG
- Vrijstaande garage

**Wordt Schoolstraat 40  
uw Waare (T)huis?**



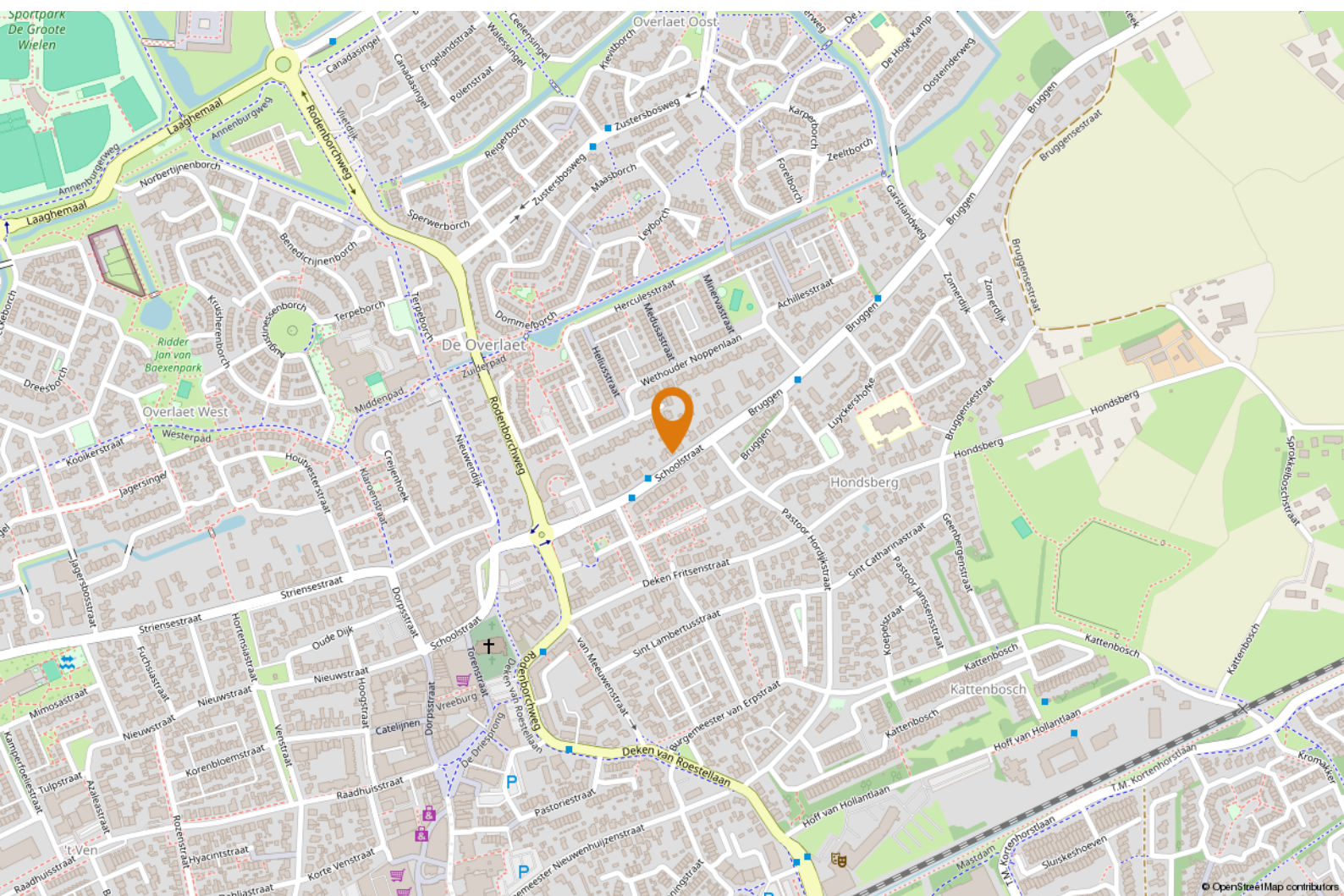




## Locatie

Deze unieke vrijstaande woning ligt aan de bekende Schoolstraat, die het centrum van Rosmalen verbindt. Deze straat heeft enkele jaren geleden een mooie facelift gekregen. Het is een zeer ruim opgezette straat met veelal vrijstaande woningen, gelegen op korte afstand van vele voorzieningen in deze gezinsvriendelijke wijk.

# Rosmalen Schoolstraat 40







# OMSCHRIJVING

## Goed om te weten:

- De woning beschikt over energielabel B;
- De woonkamer ligt aan de voorzijde en heeft grote raampartijen, wat zorgt voor een fijne, lichte ruimte. De ramen in de woonkamer en keuken zijn voorzien van een markies welke het huis een mooie "smoel" geven, maar er ook voor zorgen dat de zon blijft;
- De maatwerk woonkeuken is voorzien van een ingebouwde combimagnetron, een gaskookplaat, een vaatwasser en een koelkast. Daarnaast biedt de keuken veel opbergruimte;
- Vanuit de keuken is de kelder te bereiken, die veel bergruimte biedt;
- In 2015 is de begane grond met maar liefst 30 m<sup>2</sup> uitgebouwd, waardoor deze woning vele indelingsmogelijkheden kent;
- En suite deuren verbinden de woonkamer op een subtiele wijze met de multifunctionele ruimte aan de achterzijde van de begane grond;
- De multifunctionele ruimte heeft een eigen entree vanaf de voorzijde. Het is mogelijk om hier een volledig woon- en slaaprogramma met badkamer te realiseren;
- Dat in de multifunctionele ruimte vloerverwarming ligt en onder deze ruimte, evenals in de woonkamer, een geïsoleerde kruipruimte aanwezig is;
- De lichtstraat en de diverse inbouwspots zorgen in de aanbouw samen voor veel licht;
- De serre (2016) is middels een schuifpui te bereiken en is een verlengstuk van de woning. In het vroege voorjaar of najaar kun je hier al snel heerlijk buiten genieten met een mooi zicht op de tuin. De glazen schuifwanden zijn nagenoeg geheel te openen;
- De bijkeuken is praktisch door de vele bergruimte en grenst aan de toiletruimte en de wasruimte;





“Wat een ruimte!”



- De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een badkamer met whirlpool, wastafel en toilet;
- Diverse slaapkamers beschikken over vaste kasten, waardoor er veel ruimte overblijft in de slaapkamers;
- De tweede verdieping is verrassend ruim door de grote dakkapel (2006) aan de achterzijde van de woning;
- De tuin ligt op het noorden, maar beschikt toch over veel zon dankzij de aanbouw en serre die verder naar achteren liggen;
- De tuin is aangelegd met diverse terrassen, enkele fraaie plantenborders, gedeeltelijk (kunst)gras en voorzien van elektra;
- Achterin de tuin is een tweede zonneterras aangelegd met een luifel voor schaduw wanneer gewenst;
- Er is een (notarieel vastgelegde) erfdienstbaarheid (recht van overpad) met het naastgelegen perceel om elkaar toegang te verstrekken via de oprit naar de

- openbare weg en vice versa. Hierdoor is er parkeergelegenheid op de oprit direct naast de stenen erfafscheiding van Schoolstraat 40 of kan de garage gebruikt worden als parkeerruimte. Tevens is er volop parkeerruimte aanwezig in de vakken op de openbare weg tegenover de woning;
- In 2018 zijn er 16 zonnepanelen geplaatst, met een opbrengst van circa 4400 kWh, wat voldoende is voor het dagelijkse gebruik;
- Het dak is in 2006 geïsoleerd met 7 cm glaswol. Ook de vloer en de spouwmuur zijn geïsoleerd, wat bijdraagt aan een prettig binnenklimaat en lagere energiekosten;
- In 2022 zijn de buitenkozijnen geschilderd en in 2024 is de gehele buitengevel en overstek geschilderd;
- De woning is volledig voorzien van deels automatische rolluiken;
- De oplevering van deze woning is in overleg.













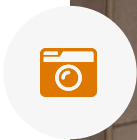




















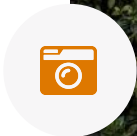


















# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zéber www.zeber.nl





# PLATTEGROND

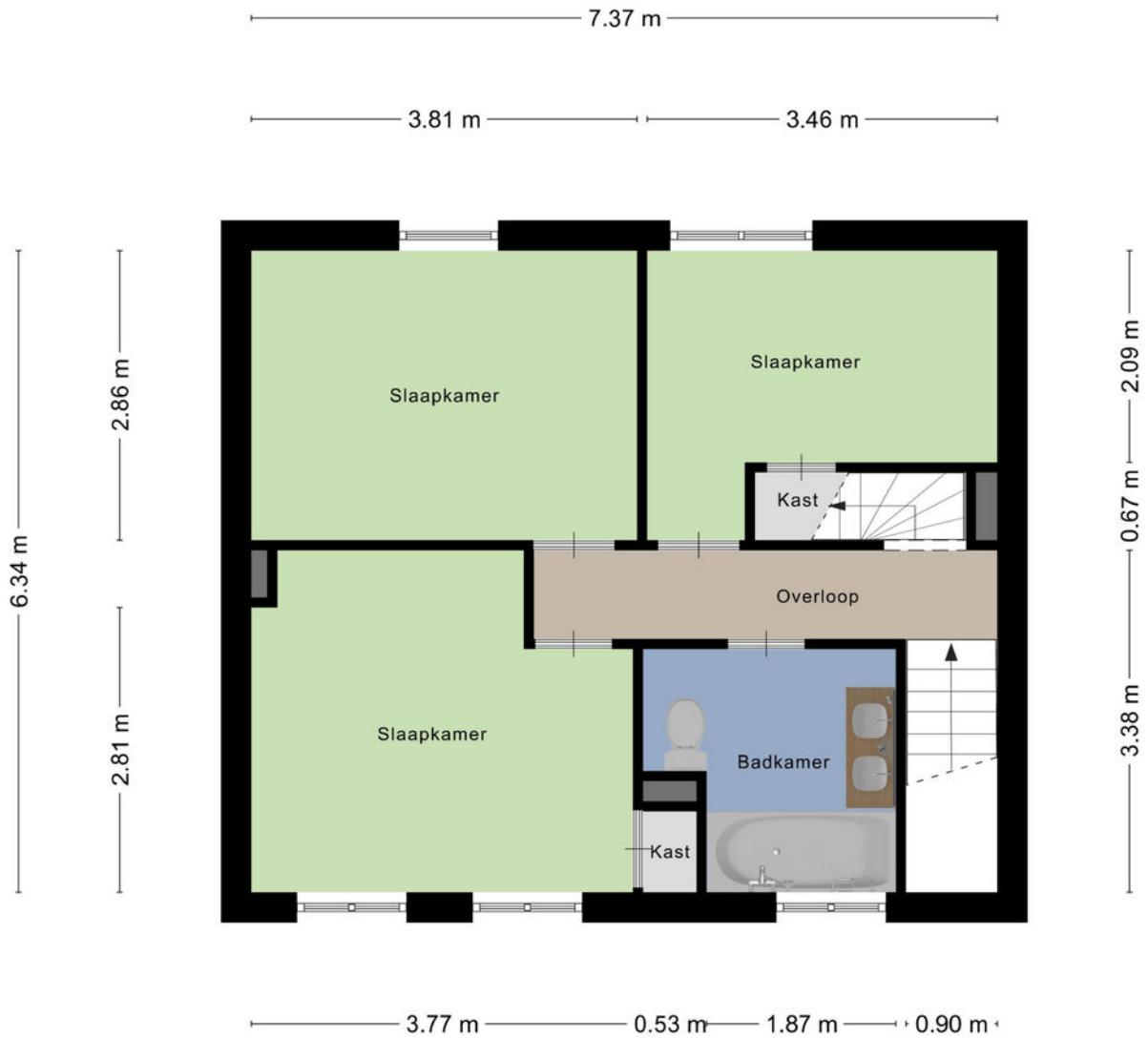


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# PLATTEGROND

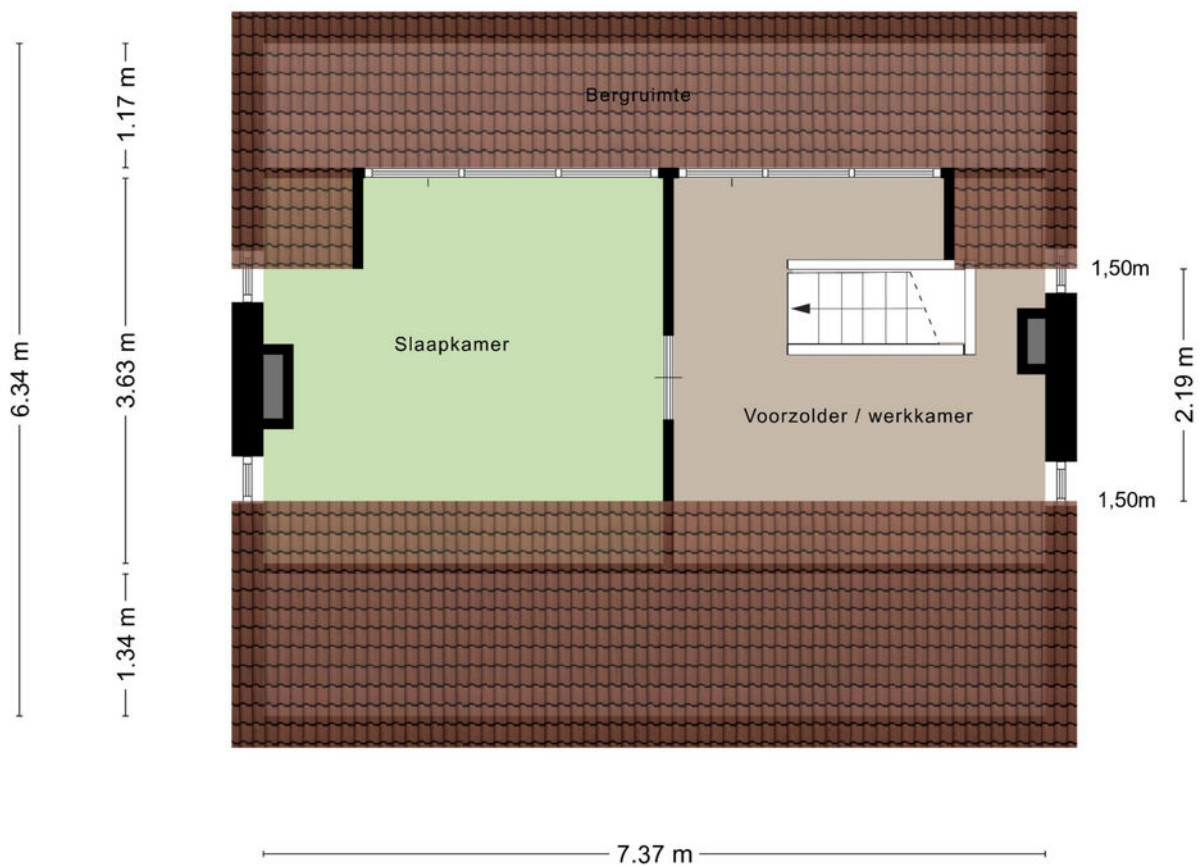


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# PLATTEGROND

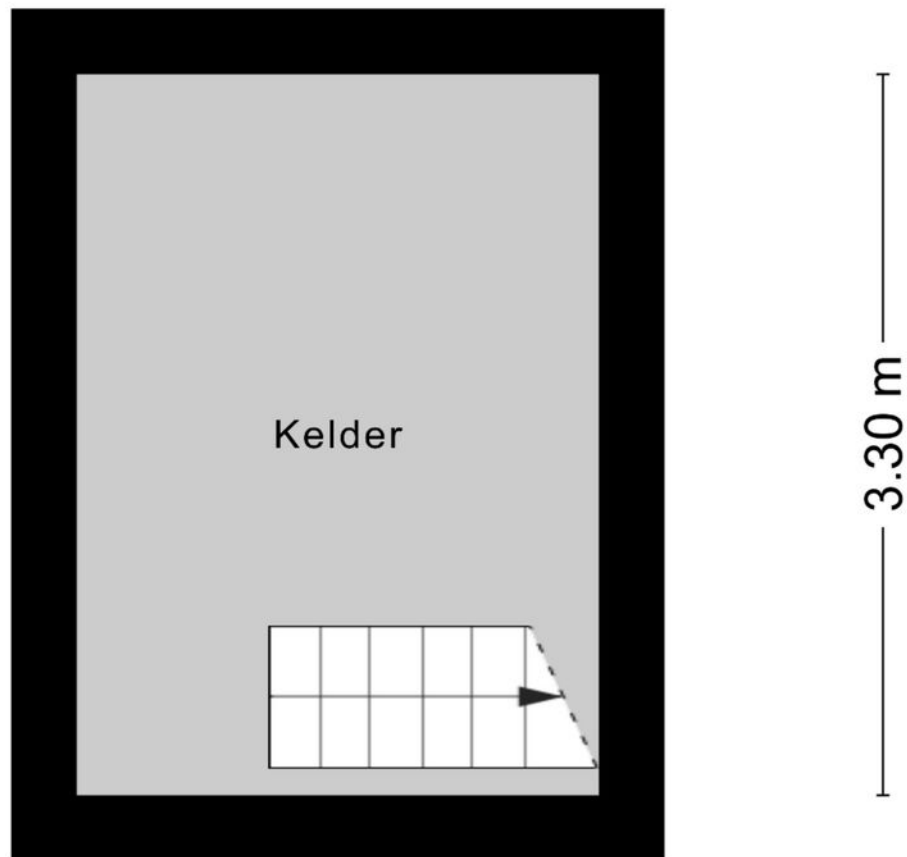


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# PLATTEGROND



2.39 m

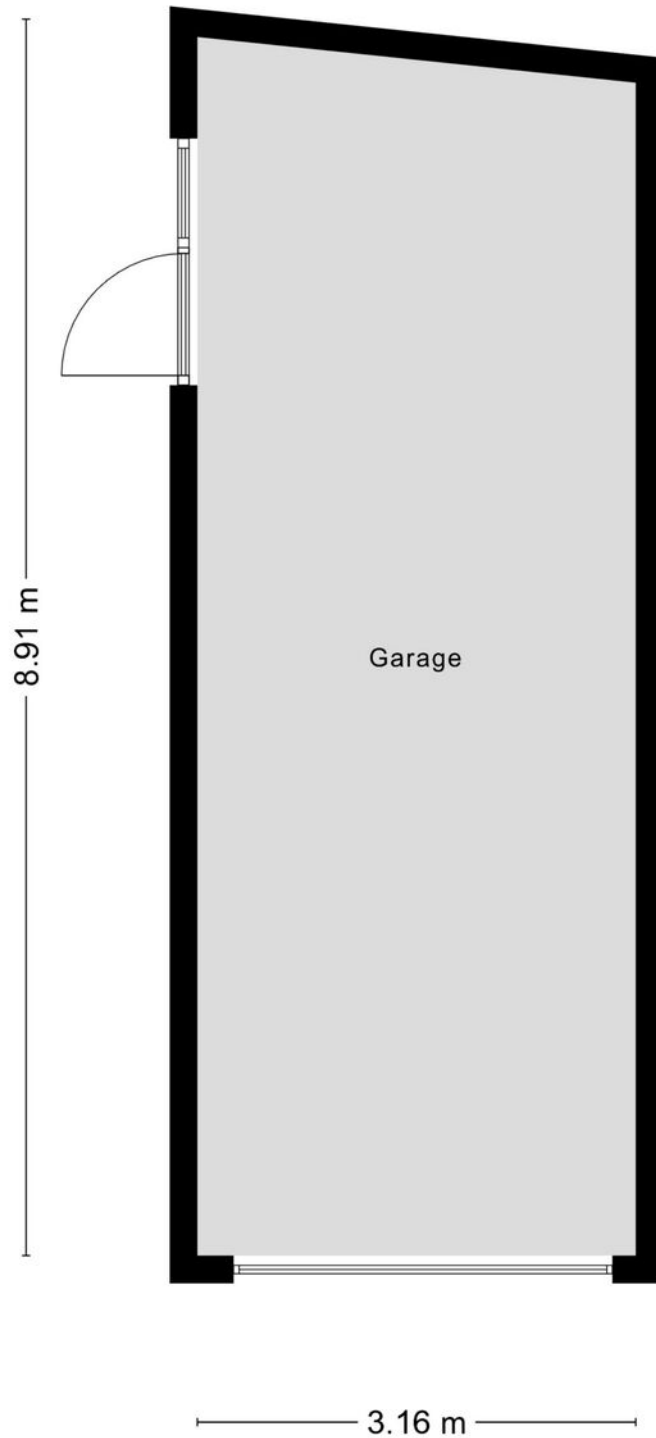
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# PLATTEGROND



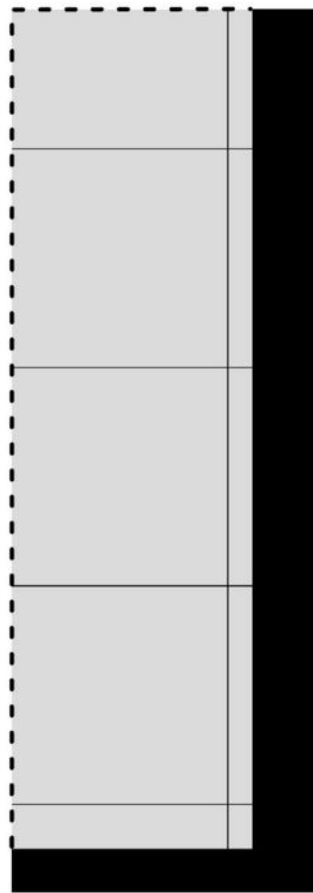
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# PLATTEGROND

— 1.10 m —



3.84 m

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






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Rosmalen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	I	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2411	
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 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 databankrecht.





# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duette	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
koelkast	X		



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- vaatwasser

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

- Apotheekkastje

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- jacuzzi/whirlpool

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X





# LIJST VAN ZAKEN

---

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Markiezen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- Kruipruimte voorzien van Tonzon isolatiefolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Elektriciteits aansluitingen	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vijvertje	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



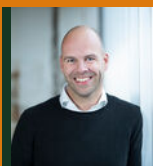
**Nicole van Grunsven**  
Commercieel medewerkster Frontoffice



**Martijn Vosmar**  
Makelaar & Taxateur Wonen



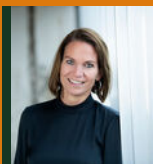
**Floris Heeringa**  
Commercieel medewerkster



**Jasper van den Broek**  
Makelaar & Taxateur Wonen



**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

