

# ANNE FRANKSTRAAT 34, Rosmalen

| Royale, verduurzaamde woning met 5 slaapkamers



VRAAGPRIJS € 639.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1996



**Tuin ligging**  
zuid



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



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



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



**Aantal slaapkamers**  
5



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

- 20 zonnepanelen
- hybride warmtepomp
- eigen oprit en garage
- achtertuin op het zuiden

**Wordt Anne Frankstraat 34 uw  
Waare (T)huis ?**

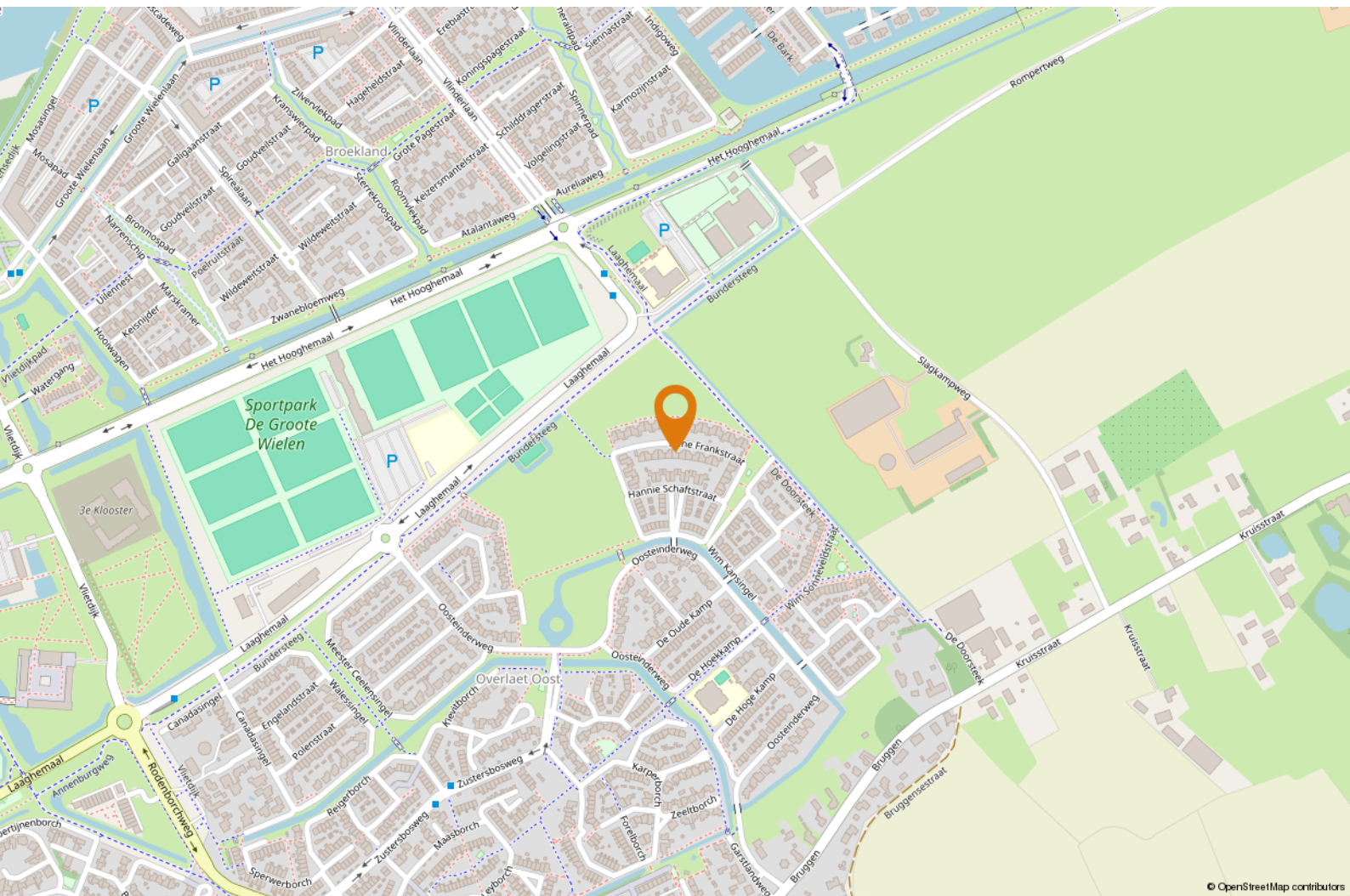




### Locatie

Deze woning ligt in de wijk 'De Overlaet', een jonge woonomgeving in Rosmalen. De wijk is niet alleen voorzien van veel groen maar beschikt ook over diverse waterpartijen en is gelegen nabij de sportvelden. Het centrum van Rosmalen is in circa 5 fietsminuten te bereiken.

## Rosmalen Anne Frankstraat 34





# OMSCHRIJVING

## Goed om te weten dat:

- de woonoppervlakte maar liefst 157 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de woning is gelegen op een perceel van 223 m<sup>2</sup>;
- je wordt verwelkomd in een ruime lichte hal die toegang biedt tot de toiletruimte (met wandcloset en fonteintje), meterkast, garage, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer;
- de L-vormige woonkamer door de breedte en de grote raampartijen (met openslaande tuindeuren) een heerlijk ruimtelijk gevoel geeft;
- de woonkamer is voorzien van een lichte natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming en een strak gestucte wand- en plafondbewerking;
- de woonkamer over een praktische provisiekast beschikt met een ruime opslagcapaciteit;
- het eetgedeelte voor een natuurlijke scheiding zorgt tussen het zitgedeelte en de keuken en deze ruimte zeer geschikt is voor een eettafel van bourgondisch formaat waar avonden doorgebracht kunnen worden met familie en vrienden;
- aan de voorzijde van de woning de open keuken is gelegen in een U-opstelling met een royale wandkast, grote opberglades en inbouwapparatuur, te weten: een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vrieskast, combi-oven en een vaatwasser;
- middels de openslaande deuren naar de zonnige achtertuin wordt het buiten bij het binnen betrokken en andersom;
- de royale overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte;



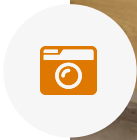
## “Wat een ruimte”



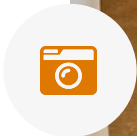
- alle slaapkamers hebben een courante maatvoering en zijn voorzien van een linoleum vloer, spachtelputz wanden en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- de ouderslaapkamer aan de voorzijde is gelegen en beschikt over een vaste kastenwand én een balkon;
- de badkamer volledig is betegeld en is ingericht met een ligbad, inloopdouche en een dubbele wastafel;
- grenzend aan de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met wandcloset;
- via een vaste trap de royale voorzolder bereikbaar is waar zich de opstelling van de hybride warmtepomp (Remeha, bj. 2023) en de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden;
- deze verdieping beschikt over maar liefst twee extra slaapkamers;
- beide slaapkamers beschikken over een laminaatvloer, een Velux dakraam en spuitwerk wandafwerking;

- vanuit de voorzolder, middels een vlizotrap toegang is tot een praktische bergvliering;
- de groenrijke en tevens privacy biedende tuin op het zuiden is gelegen en is voorzien van een groot terras met zonneluifel;
- vanuit de tuin én de oprit de garage toegankelijk is. De garage is voorzien van elektra en wateraansluiting;
- de woning beschikt over energielabel A+++;
- er 20 zonnepanelen aanwezig zijn;
- rondom de woning veel parkeergelegenheid is;
- de aanvaarding in overleg plaatsvindt.

**Benieuwd? Plan een afspraak, want misschien wordt het wel jouw Waare (T)huis**





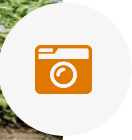












# PLATTEGROND



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)



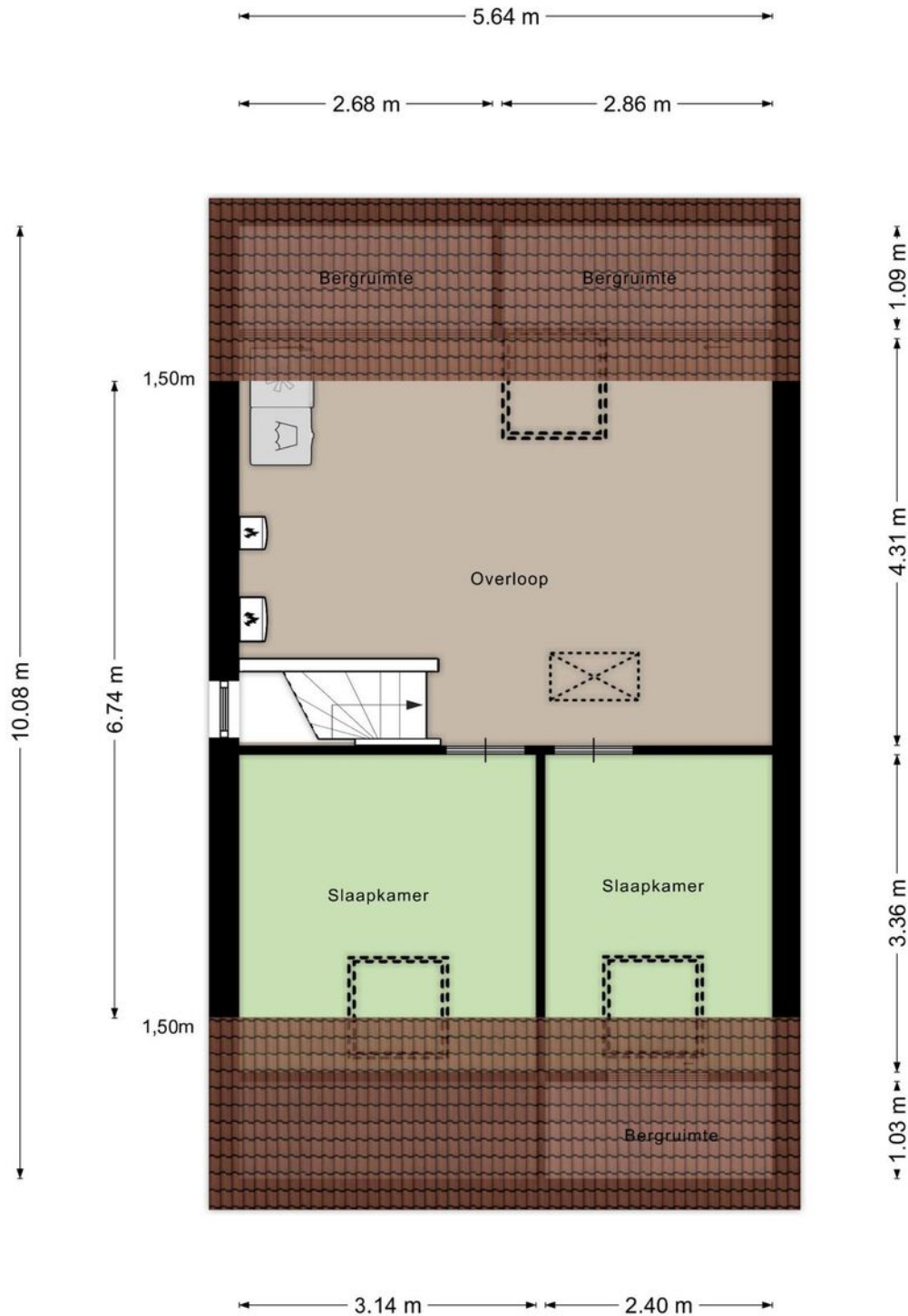
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND

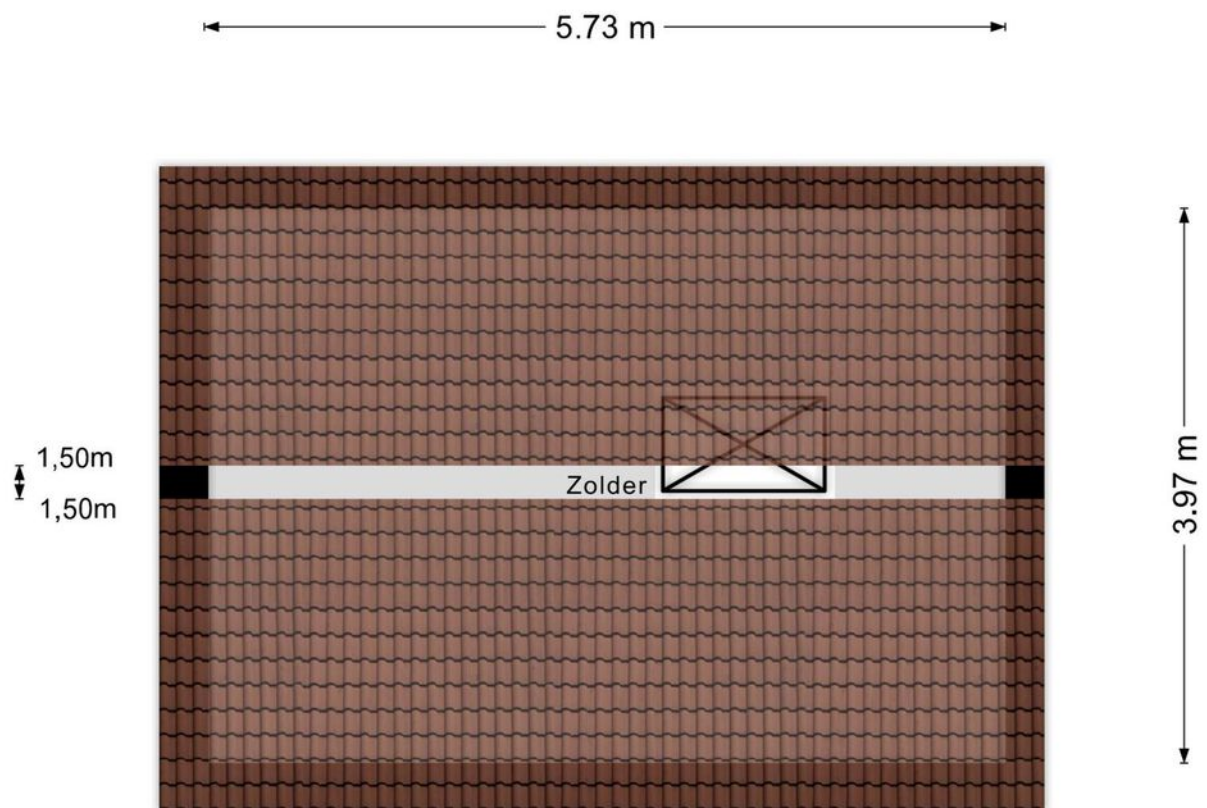


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





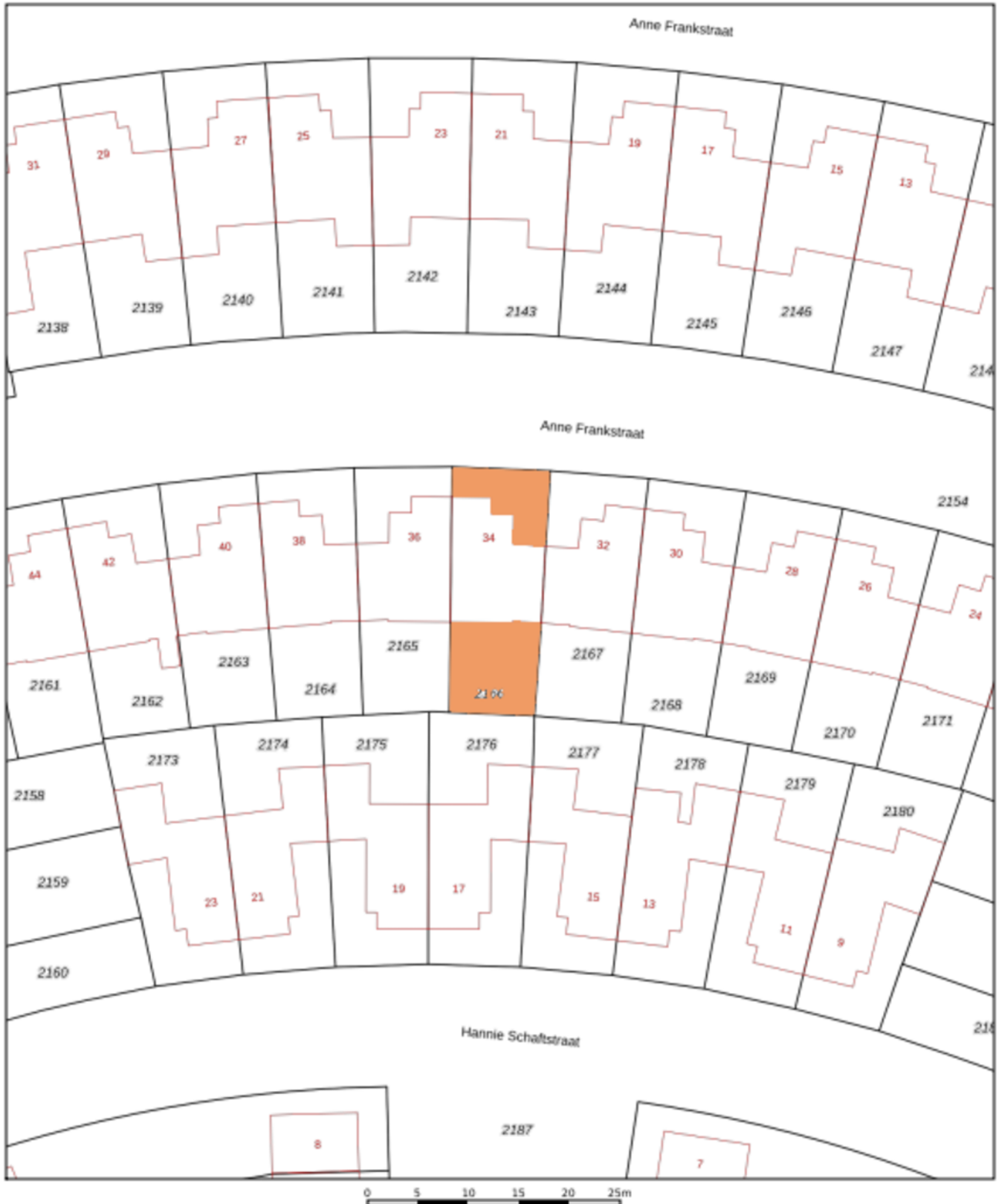
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- 2 x Fabrique buitenlampen aluminium koper

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Schuifdeuren slaapkamerkas

X

- Rekken garage en muurkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

