

# KRUISHERENBORCH 61, Rosmalen

| Instapklare tweekapper met een verzorgde tuin op het zuiden



VRAAGPRIJS € 489.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1988



**Tuin ligging**  
zuid



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



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



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



**Aantal slaapkamers**  
3



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

- Eigen oprit voor meerdere auto's
- Lichte en ruime woonkamer
- 3 slaapkamers (4 mogelijk)
- Badkamer met (klein) balkon
- Verzorgde tuin op het zuiden

**Wordt Kruisherenborch 61  
jouw Waare (T)huis?**





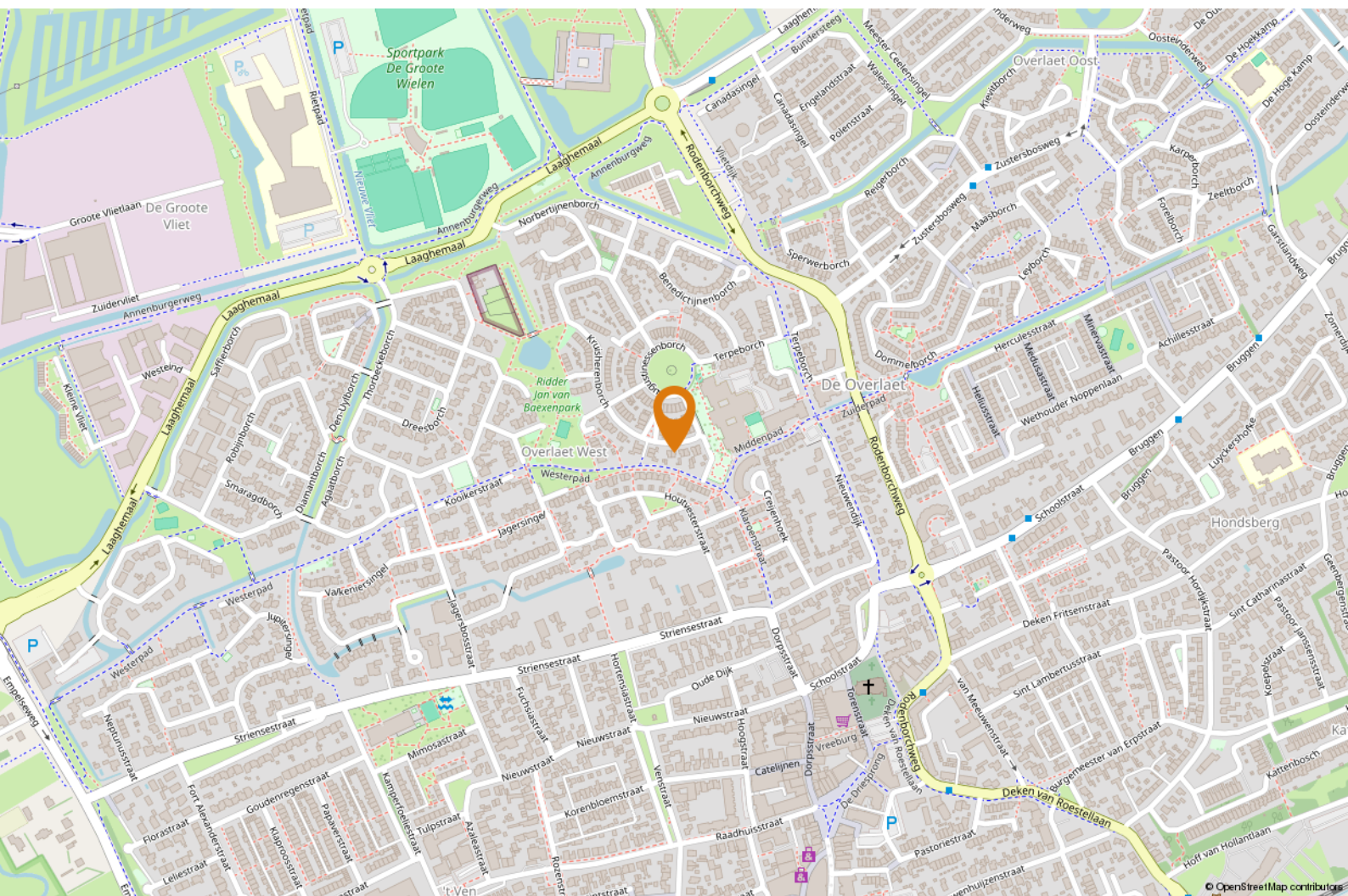


## Locatie

Deze woning ligt in de wijk 'De Overlaet', een moderne woonomgeving in Rosmalen. De wijk is omgeven door veel groen en diverse waterpartijen, en ligt nabij sportvelden en andere recreatieve voorzieningen. Het centrum van Rosmalen is binnen 5 tot 10 minuten te voet bereikbaar.

# Rosmalen

## Kruisherenborch 61







# OMSCHRIJVING

## **Begane grond:**

Bij binnenkomst via de hal, met toegang tot de meterkast, het toilet, de trappenkast, lichte woonkamer en een moderne keuken aan de voorzijde, ervaar je direct een ruimtelijke en aangename sfeer. De begane grond is voorzien van een eiken houten vloer die de ruimtes naadloos met elkaar verbindt. De woonkamer voorzien van airconditioning is tuingericht en heeft grote raampartijen die veel licht binnenlaten, met uitzicht op de verzorgde tuin op het zuiden. Aan de achtergevel is een elektrisch zonnescherm geplaatst, waardoor je optimaal van het buitenleven kunt genieten. De keuken is praktisch en goed onderhouden, met een 4-pits kookplaat, koel-/vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasser.

## **Eerste verdieping:**

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers voorzien van een laminaatvloer. Een slaapkamer is voorzien van airconditioning. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, tweede toilet en wastafel, (klein) balkon en biedt tevens de aansluiting voor de wasmachine en droger.

## **Tweede verdieping:**

De tweede verdieping bestaat uit een ruime voorzolder met berg- en wasruimte en een (mogelijke) vierde slaapkamer. Deze kamer is bijzonder ruim dankzij de hoge nok en biedt een prachtig ruimtelijk effect. Hier vind je ook de CV-ketel (Intergas, 2022) en de aansluitingen voor de wasmachine.



"Wat een ruimte!"

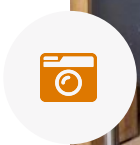


**Bijzonderheden:**

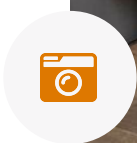
- Elektrisch zonnescherm voor optimaal comfort
- Royale tuin op het zuiden met grote borders en een afgesloten toegang
- Eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing en een energielabel C
- Nieuw geplaatste CV-ketel in 2022
- Drie (mogelijk vier) slaapkamers, ideaal voor gezinnen
- Het buitenschilderwerk is goed onderhouden

Deze prachtige tweekapper in Rosmalen is instapklaar en biedt alles wat je zoekt in een gezinswoning. Wij zijn enthousiast over deze woning! Ben je ook benieuwd? Neem dan snel contact op voor meer informatie of een afspraak. We kijken ernaar uit om je te verwelkomen in jouw nieuwe Waare (T)huis!





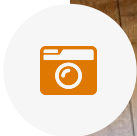








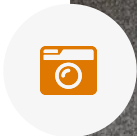






















# PLATTEGROND



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)





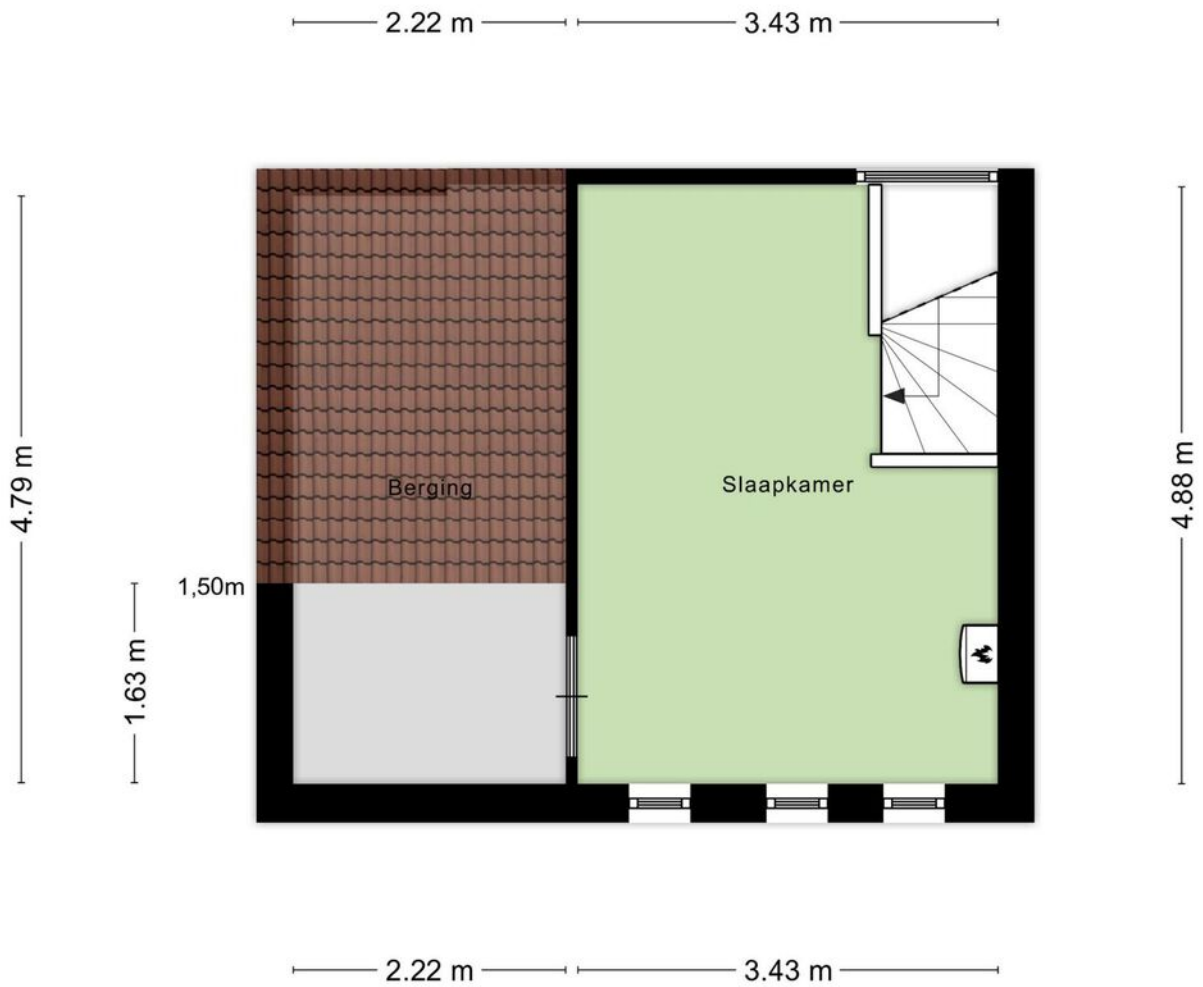
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND

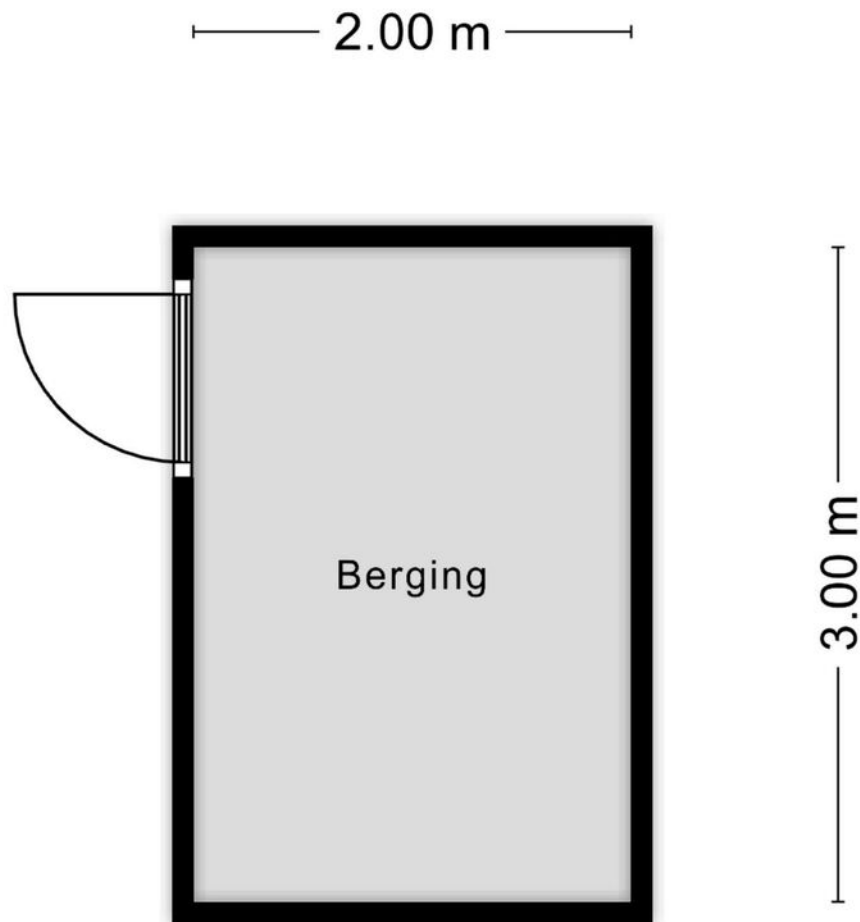


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# PLATTEGROND



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



# KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m





# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Witte kast

X

- Kast grote slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

afzuigkap

X





# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Zeepdispenser	X		
- Tissue dispenser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Plankje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Plankje en mandje	X		
- Vakkenkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		





# LIJST VAN ZAKEN

---

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Vlinderstruik		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuus/buitenberging	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



