

Hoefberg 1

Rosmalen

Vraagprijs
€ 795.000
K.K.



Prachtige ruime woning met 5 slaapkamers op fijne locatie!



KENMERKEN

Woonoppervlakte **185m²**

Perceeloppervlakte **263m²**

Inhoud **655m³**

Bouwjaar **1979**

Energie label **A**

Vraagprijs

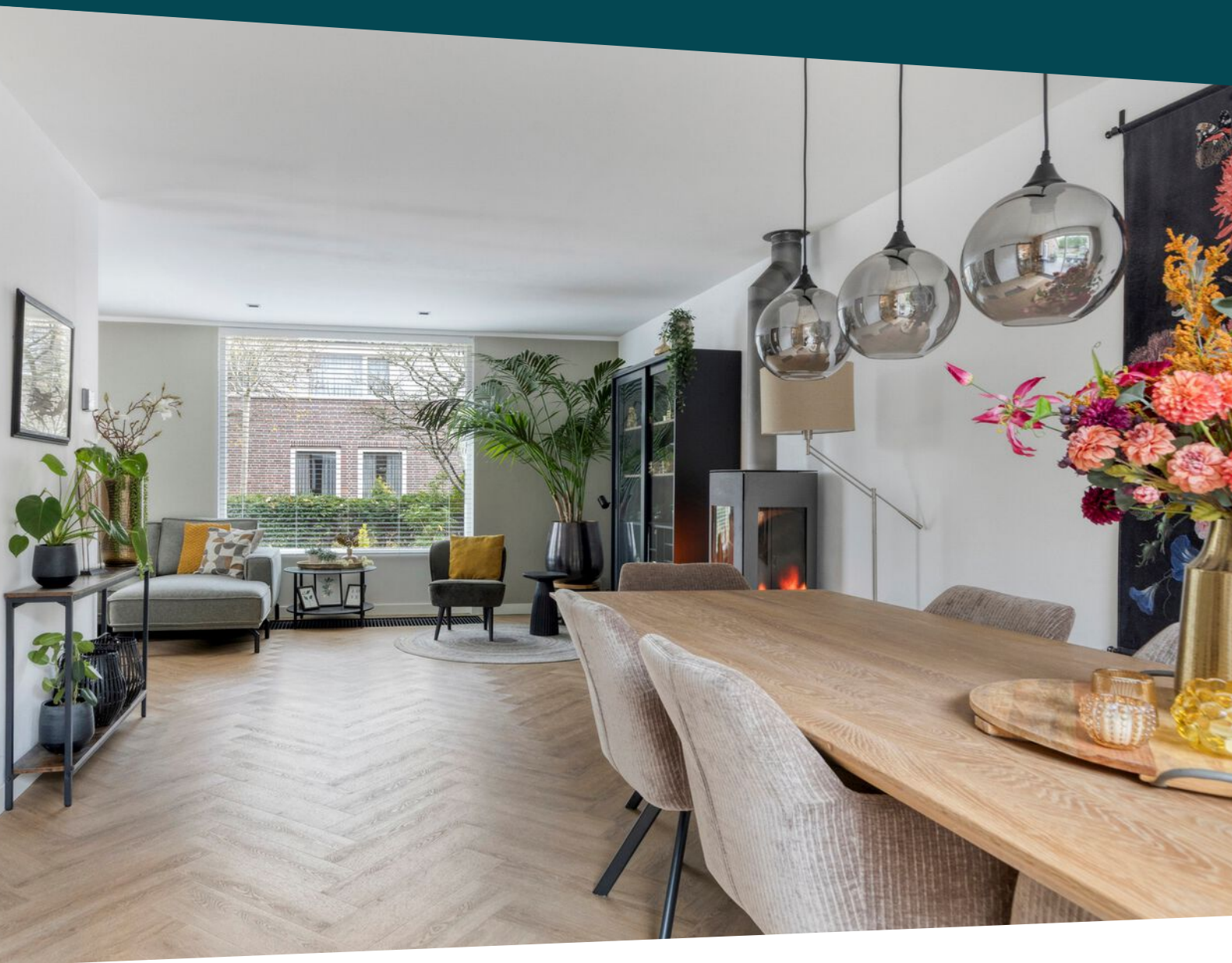
€ 795.000

K.K.



Hoefberg 1

Rosmalen



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1979
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Politiekeurmerk
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	263 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	185 m ²
Inhoud	655 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	29 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Kenmerken

Ligging

Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg

Tuin

Type

Achtertuint

Hoofdtuin

Ja

Oriëntering

Noord west

Heeft een achterom

Ja

Staat

Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel

A

CV ketel

CV ketel

Remeha

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2021

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

2

Aantal overdekte
parkeerplaatsen

1

Warm water

CV-ketel
Elektrische boiler

Verwarmingssysteem

Airconditioning
Centrale verwarming
Houtkachel

Heeft airco

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft een dakraam

Ja

Kenmerken

Heeft een schuifpui

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond

Omschrijving

Royale tweekapper met een leef-keuken, maar liefst 5 ruime slaapkamers, energielabel A en ruime garage in een populaire woonwijk aan een doodlopende straat! Soms zijn er van die woningen die je gewoon van binnen gezien moet hebben.

Indeling:

Begane grond:

Zodra je de voordeur opent, ervaar je meteen de charme van dit huis.

Binnenkomst in de hal met meterkast (vernieuwd), toilet (2021), garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang naar de woonkamer via een moderne stalen deur.

Omdat de woning is uitgebouwd en de keuken zich volledig in de uitbouw bevindt is de woonkamer erg royaal.

De woonkamer is zo'n plek waar je je meteen thuis voelt. Er is genoeg ruimte voor een gezellige zithoek én een royale eettafel. De woonkamer is in 2021 voorzien van een nieuwe pvc-visgraatvloer en de muren en het plafond zijn strak gestukt.

Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woonkamer, hier is voldoende ruimte om een aangename zithoek te creëren. Vanwege de hoeken is het ondanks de grootte toch een knusse ruimte. De houtkachel zorgt voor veel sfeer.

Aan de achterzijde ligt de woonkeuken: een plek waar je niet alleen kookt, maar ook leeft. Vanuit hier loop je via de openslaande tuindeuren zo de tuin in. De keuken is volledig af te sluiten door een fraaie stalen deur. Er ligt een tegelvloer met vloerverwarming, de wanden en plafond zijn strak gestukt en er zijn inbouwspots. De moderne keuken met granieten werkblad is van alle gemakken voorzien.

Zo is er een close-in boiler, een ruime vrijstaande koel/vrieskast en diverse inbouwapparatuur waaronder een stoomoven, combioven, vaatwasser op ergonomische hoogte, 5 pits gaskookplaat met wokbrander en afzuigkap. De keuken biedt veel kastruimte. Er hangt zelfs een televisie in de keuken. De keuken heeft zowel een loopdeur als openslaande tuindeuren welke toegang bieden tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Vanuit de hal heb je toegang tot de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot vier volwaardige slaapkamers en de complete badkamer. Aan de rechterzijde tref je de slaapkamer in de opbouw. Deze kamer geeft een ruimtelijk gevoel vanwege het hoge plafond, is voorzien van een dakkapel met inbouwspots en airco. De ruime badkamer tref je in het midden van de eerste verdieping. De badkamer is voorzien van een toilet, dubbele wastafel, design radiator, hoekbad, zeer ruime inloopdouche en elektrische vloerverwarming. Verder zijn er nog drie ruime slaapkamers. De gehele verdieping is in 2021 voorzien van een pvc-vloer.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap heb je toegang tot de tweede verdieping van de woning. De voorzolder is erg ruim en prima te gebruiken als speel- of werkkamer. Omdat de dakkapel over de volle breedte is geplaatst heb je hier voldoende daglicht en kun je de ruimte ook ventileren. Vanuit deze kamer heb je toegang tot de vijfde ruime slaapkamer welke praktische bergruimte achter de knieschotten heeft. Beide ruimtes zijn voorzien van een airco en pvc-vloer. Door de grote dakkapel met kunststof kozijnen en inbouwspots over de volle breedte, is hier een volwaardige verdieping van gemaakt.

De cv ketel (Remeha 2021) en de omvormer van de zonnepanelen zijn netjes weggewerkt. Deze ruimte is toegankelijk vanaf de voorzolder en biedt tevens veel opbergruimte. Ook is hier de opstelling voor de wasmachine en droger.

Tuin:

De woning beschikt over een voortuin en royale oprit aan de voorzijde. Er is voldoende ruimte om twee auto's te parkeren op de oprit. De overkapping aan de voorzijde is voorzien van inbouwspots met schemersensor en je treft hier ook een buitenkraantje. Via het pad aan de rechterzijde van de woning heb je toegang tot de achtertuin via een af te sluiten poort.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is volledig betegeld en voorzien van houten schutting. Je kunt hier heerlijk genieten van het buitenleven in de lente en zomer en er is indien gewenst voldoende plek voor een speeltoestel. Het kunstgras is in 2021 gelegd.

De in spouw gebouwde ruime garage is toegankelijk vanuit de tuin. De garage is voorzien van dubbel glas, elektra, water en een vliering. Ook de aansluitingen voor het witgoed tref je hier. In de garage is voldoende ruimte voor het plaatsen van fietsen, het opbergen van de barbecue en tuinkussens en ook zeker voldoende ruimte om lekker te kunnen klussen. Ook op de koudere dagen kan dit prima want er zit namelijk een gasaansluiting met gaskachel. Vanwege de vliering kun je hier een heleboel opbergen.

Locatie:

Deze fraaie tweekapper is gelegen in populaire woonwijk 'Molenhoek' in Rosmalen. De woning ligt op de hoek van een doodlopende straat. De omgeving is groen en kindvriendelijk. Er zijn diverse speeltuintjes in de buurt en

dat geldt ook voor kinderdagverblijven en basisscholen. Daarnaast is er ook een middelbare school op enkele minuten fietsafstand.

Winkelcentrum de Molenhoekpassage is nabij de woning gelegen. Dit winkelcentrum is van alle gemakken voorzien. Je treft hier o.a. een grote Albert Heijn, diverse drogisterijen, een opticien, bloemist, kapsalon, groenteboer en slijter. De A59 en A2 zijn prima en vlot bereikbaar vanaf de woning. Het treinstation van Rosmalen ligt op circa 1 km afstand. Er zijn diverse sportfaciliteiten in de buurt, waaronder de tennisbaan, sporthal de Hazelaar en zwembad Kwekkelstijn. Lekker wandelen met de hond, of spelen met de kinderen? De Zandverstuiving en speeltuin 't Kwekkeltje liggen om de hoek.

Kortom een heerlijke buurt en een fijn huis met ruimte genoeg voor een groot gezin.

Bijzonderheden:

- * rustige ligging in doodlopende straat
- * nieuwe hardhouten deuren op de 1e en 2e verdieping
- * 5 ruime slaapkamers
- * nieuwe vloeren gehele woning
- * automatische zonwering raam voorzijde woning
- * bushalte om de hoek
- * 21 zonnepanelen
- * 3 airco's
- * energielabel A
- * carport en oprit voor 2 auto's







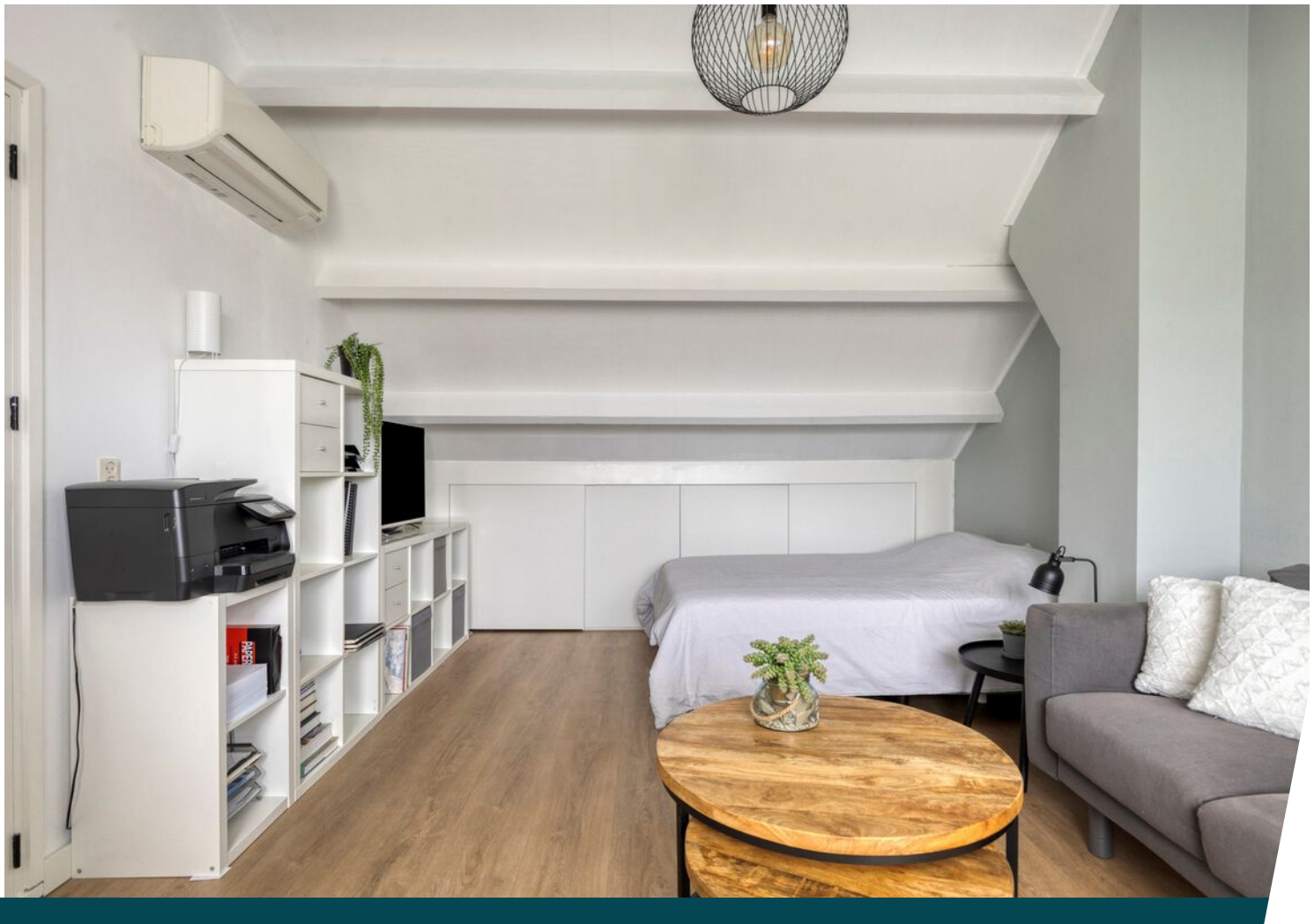


















Plattegrond



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

Plattegrond

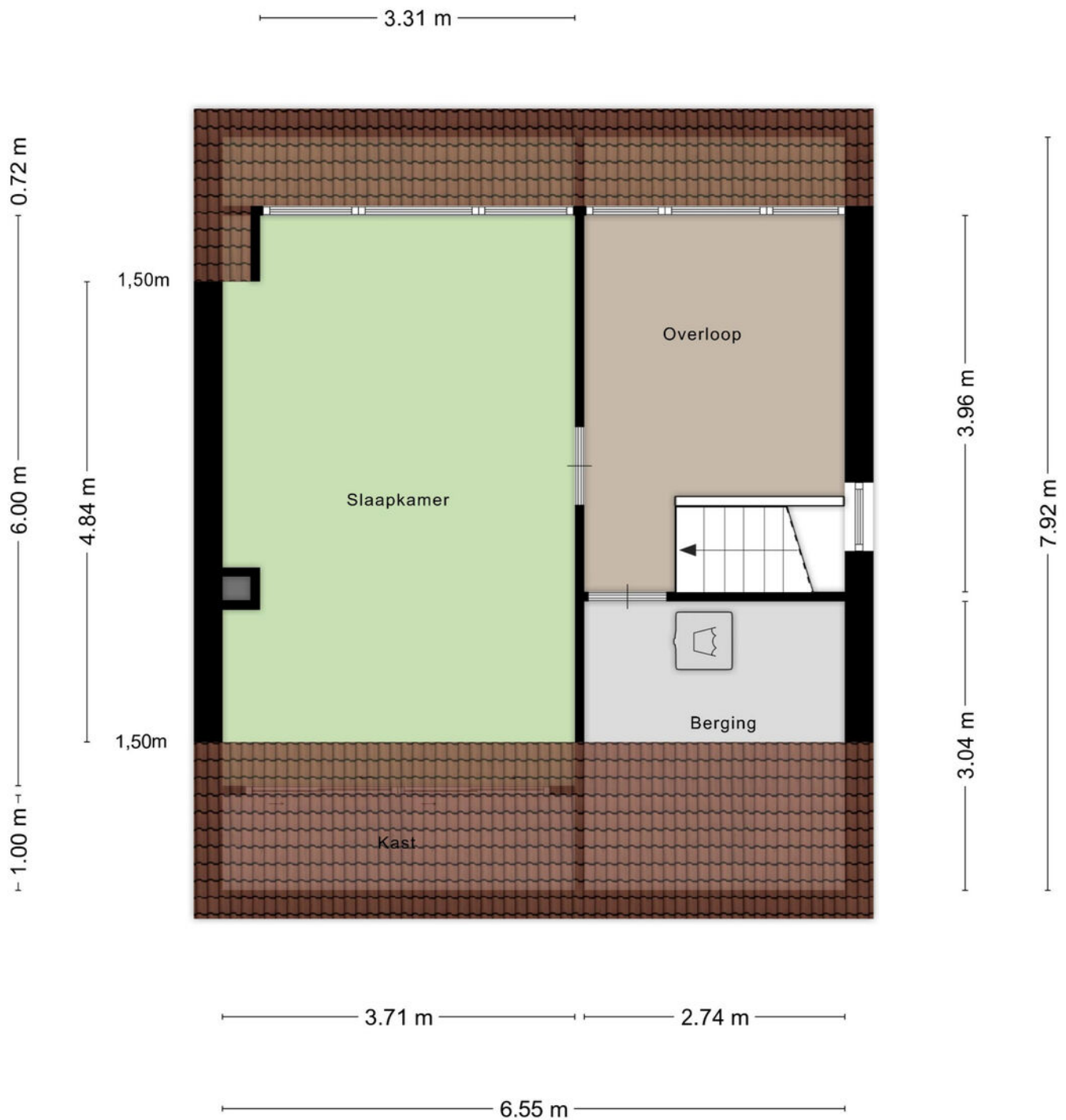


Plattegrond



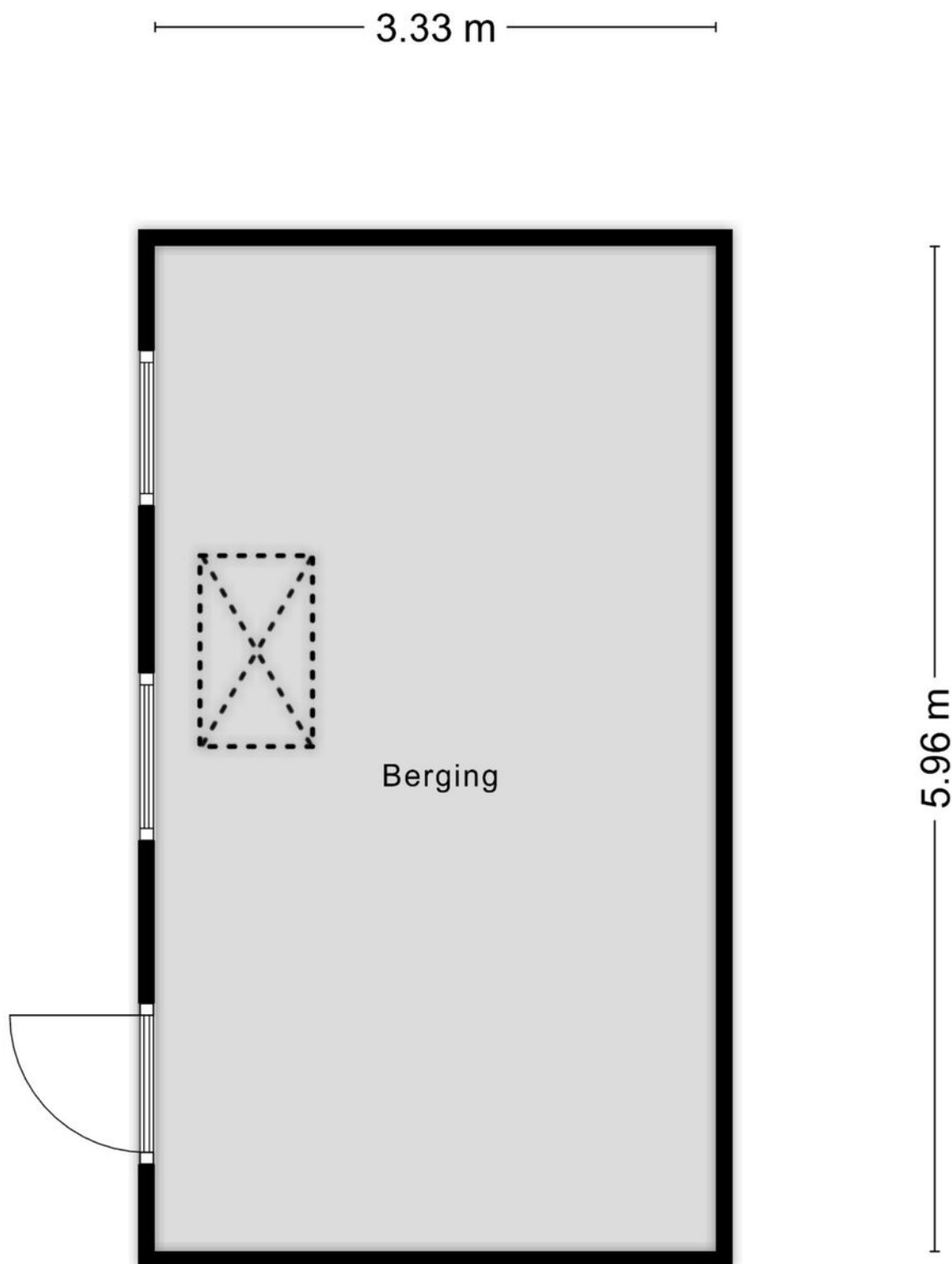
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

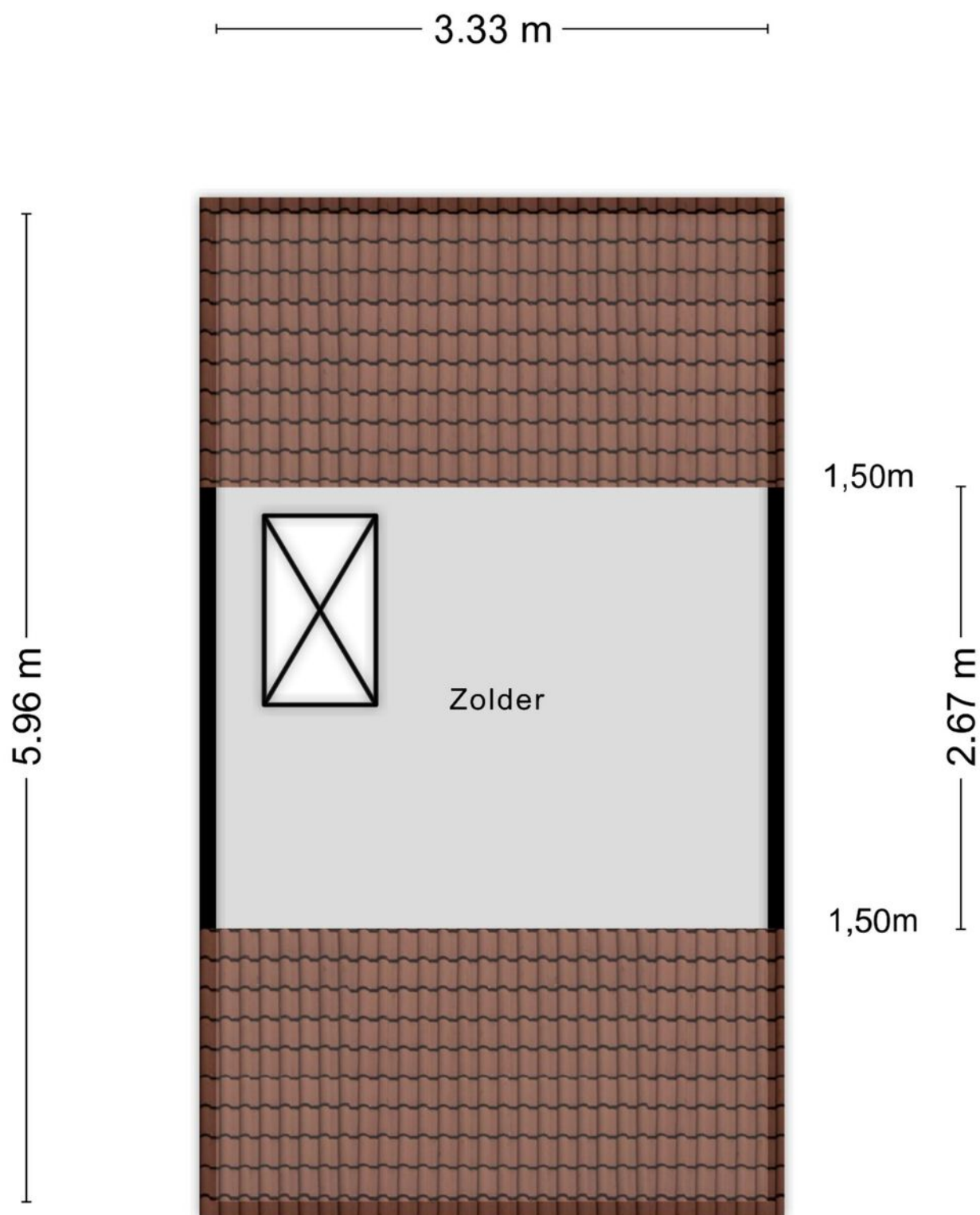


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoefberg 1

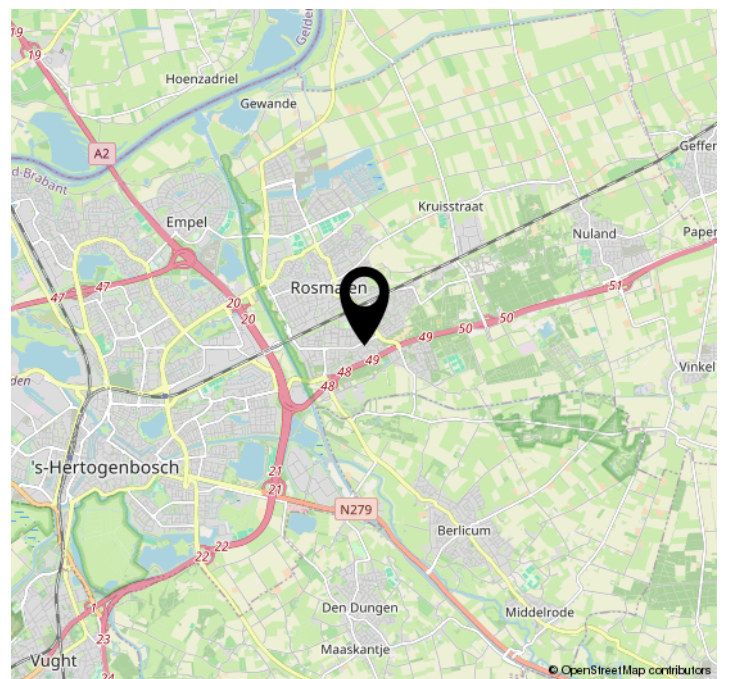
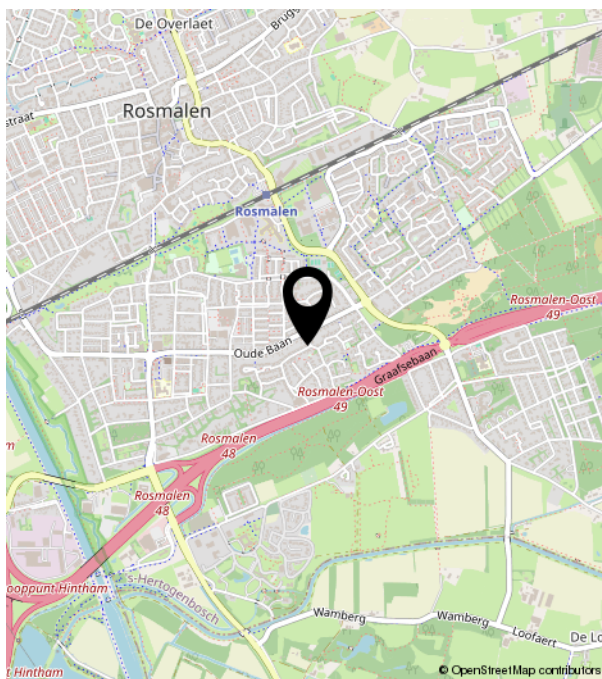


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4115	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2025
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 databankenrecht.





Bruistensingel 500 | 5232 AH 's-Hertogenbosch
073-7820312 | info@huisencomakelaars.nl |