

(t)HUIS

Etudestraat 7

ROSMALEN



**Royale tweekapper met vijf slaapkamers
en aangebouwde garage in Rosmalen!**



AMB
makelaars

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK
ETALAGEKANTOOR VLIJMEN

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00
5261 VN 073 711 37 03
5151 BR 0416 23 50 25
5142 HX 0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Etudestraat 7, ROSMALEN

Een royale twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers, een lichte woonkamer, een separate eetkamer, een aangebouwde garage en een zonnige achtertuin op het zuiden!

Aan de Etudestraat 7 in Rosmalen staat deze royale twee-onder-een-kapwoning met een praktische indeling en volop mogelijkheden voor het hele gezin. De woning beschikt over een ruime woonkamer aan de voorzijde, een separate eetkamer met toegang tot de achtertuin en een keuken die eveneens aan de tuinzijde is gelegen. Met maar liefst vijf slaapkamers, een badkamer, een separate toiletruimte op de eerste verdieping en een praktische vloering is er aan

ruimte geen gebrek. Ook op het gebied van comfort heeft deze woning veel te bieden, waaronder vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer, HR++ beglazing en een cv-ketel uit 2022. Daarnaast beschikt de woning over een ruime, aangebouwde garage van circa 20 m² en een zonnige achtertuin op het zuiden. Ook is er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig. De ligging in de geliefde wijk De Groote Wielen maakt het geheel compleet!

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

*Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.
Bel 073 - 711 37 00*



Type

Tweekapper



Bouwjaar

rond 2011



Woonoppervlakte

170 m²



Perceeloppervlakte

273 m²



Slaapkamers

5



Energie label

A

Extra

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 850.000 k.k.

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met de meterkast, een toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de keuken en eetkamer bereikbaar. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt dankzij de royale afmetingen volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zithoek. De raampartijen aan de voor- en zijkant zorgen voor een prettige lichtinval en een aangename sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de separate eetkamer. Deze ruimte biedt voldoende plaats voor een grote eettafel en staat via openslaande deuren in directe verbinding met de zonnige achtertuin op het zuiden.



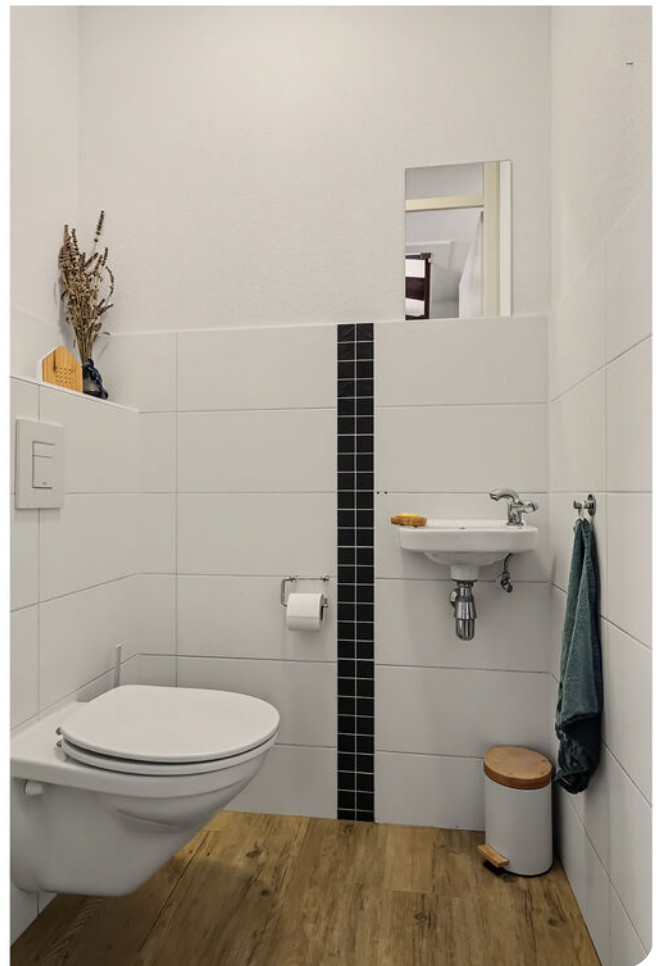
De keuken is eveneens aan de achterzijde gelegen en beschikt over een praktische hoekopstelling met diverse kastjes en voldoende werkruimte. De keuken is uitgerust met een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combioven en een kokendwater kraan. Naast de woning bevindt zich een royale, aangebouwde garage van circa 20 m². Deze ruimte is zowel vanaf de voorzijde als vanuit de achtertuin toegankelijk en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen, het opbergen van spullen of het creëren van een hobbyruimte.













EERSTE VERDIEPING

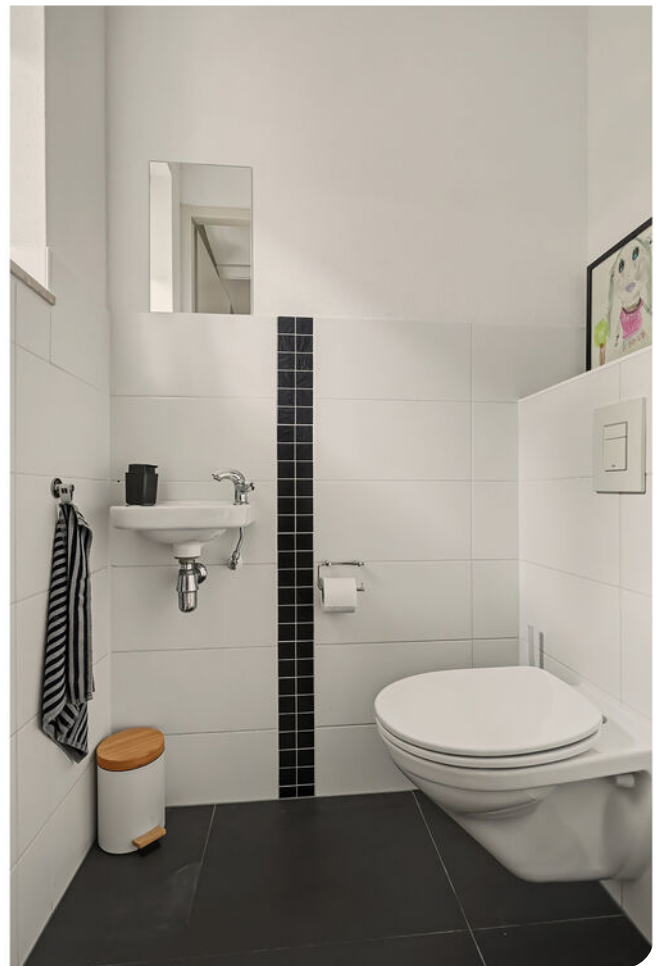
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een aangrenzende inloopkast. Dankzij de royale afmetingen is hier voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en aanvullend slaapkamermeubilair. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, die beide beschikken over prettige afmetingen en voldoende ruimte bieden voor een bed en een kast. Uiteraard zijn deze kamers ook uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, een inloopdouche en een wastafel. Het separate toilet is bereikbaar vanaf de overloop.













Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich nog eens twee slaapkamers bevinden. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, waardoor er extra ruimte en een prettige lichtinval ontstaat. De kamers zijn multifunctioneel te gebruiken en bieden mogelijkheden voor bijvoorbeeld een tienerkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische voorzolder met de opstelling van de cv-ketel uit 2022 en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Ook is er vanaf de overloop via een vlizotrap toegang tot de vliering.

De vliering biedt extra bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers en seizoensgebonden spullen.







De woning beschikt over een royale achtertuin op het zuiden, waar je dankzij de gunstige ligging volop van de zon kunt genieten. De afmetingen bieden voldoende mogelijkheden voor het creëren van verschillende zitplekken, zodat er ruimte is voor zowel een comfortabele loungehoek als een gezellige eettafel. De tuin is ingericht met een combinatie van bestrating en groen, waardoor er zowel ruimte is voor een terras als voor een gazon of speelgelegenheid. Vanuit de eetkamer is de tuin via openslaande deuren direct toegankelijk, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar. De aangebouwde garage biedt bovendien praktische opslagruimte voor tuingereedschap, fietsen en overige spullen. Daarnaast is het mogelijk om hier een auto te plaatsen.















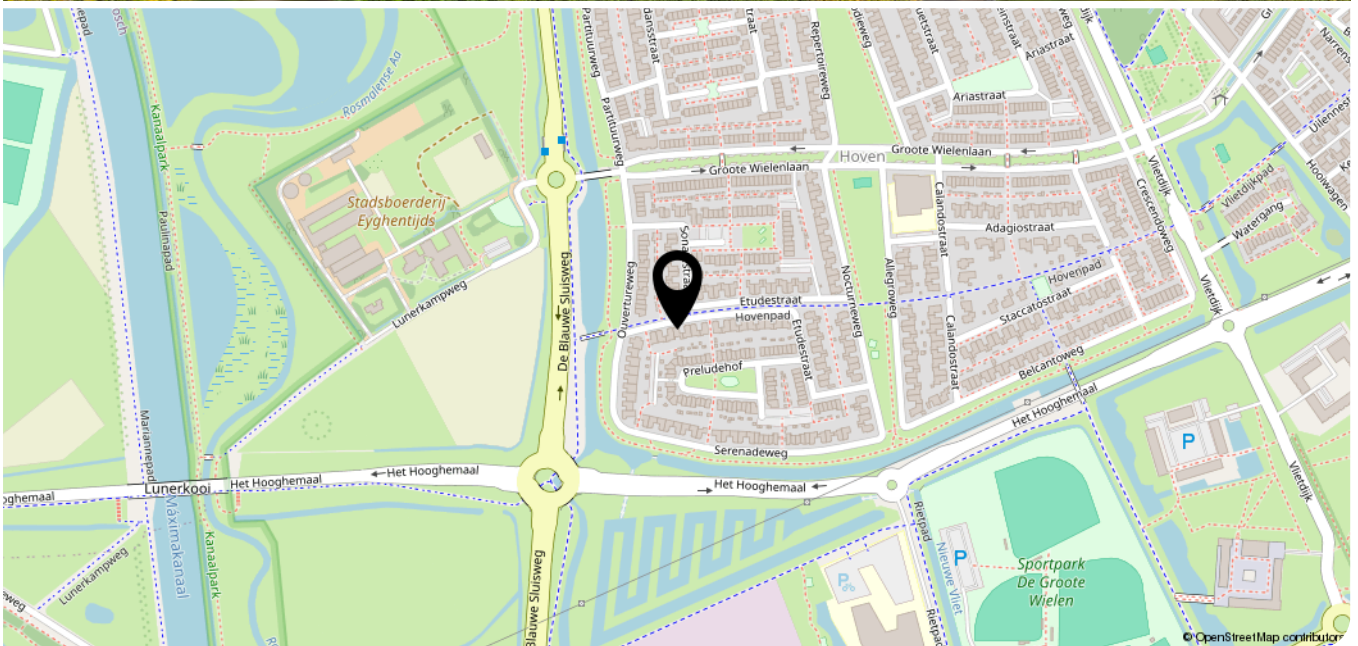
De Etudestraat ligt in de geliefde woonwijk De Groote Wielen in Rosmalen. Deze kindvriendelijke wijk staat bekend om haar groene en waterrijke karakter, ruime opzet en prettige woonomgeving. De wijk biedt een fijne combinatie van rust, natuur en dagelijkse voorzieningen. Zo zijn er diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, speeltuinen en sportverenigingen aanwezig. Ook het winkelcentrum De Groote Wielen, met onder andere supermarkten, winkels en horecagelegenheden, bevindt zich in de omgeving. Voor liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren biedt de wijk volop mogelijkheden. De Groote Wielenplas vormt een prachtige plek om van het buitenleven te genieten. Daarnaast is ook het gezellige centrum van Rosmalen met zijn gevarieerde aanbod aan winkels en restaurants goed bereikbaar. Bovendien is er in de omgeving van de woning voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

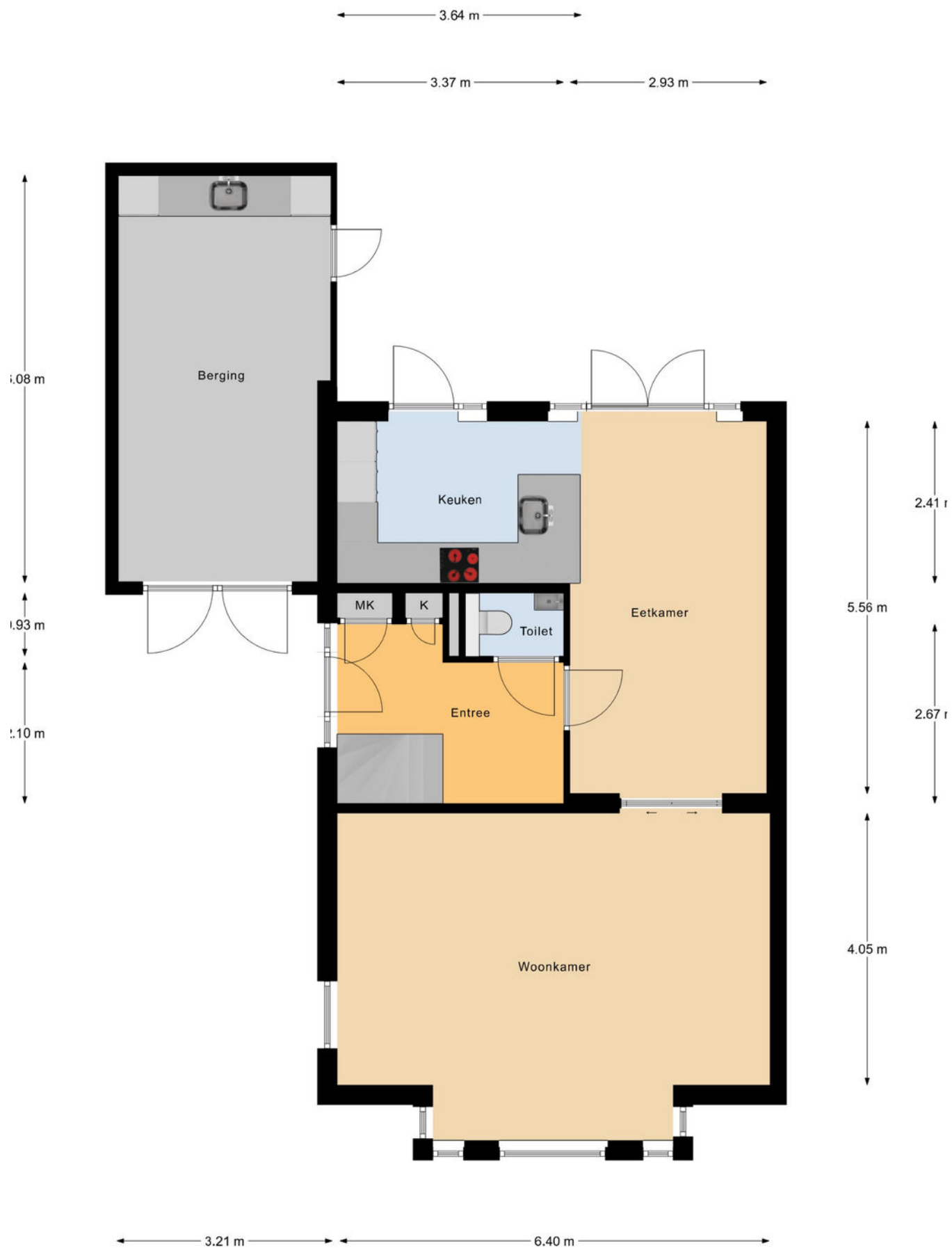




Locatie

Etudestraat 7, ROSMALEN





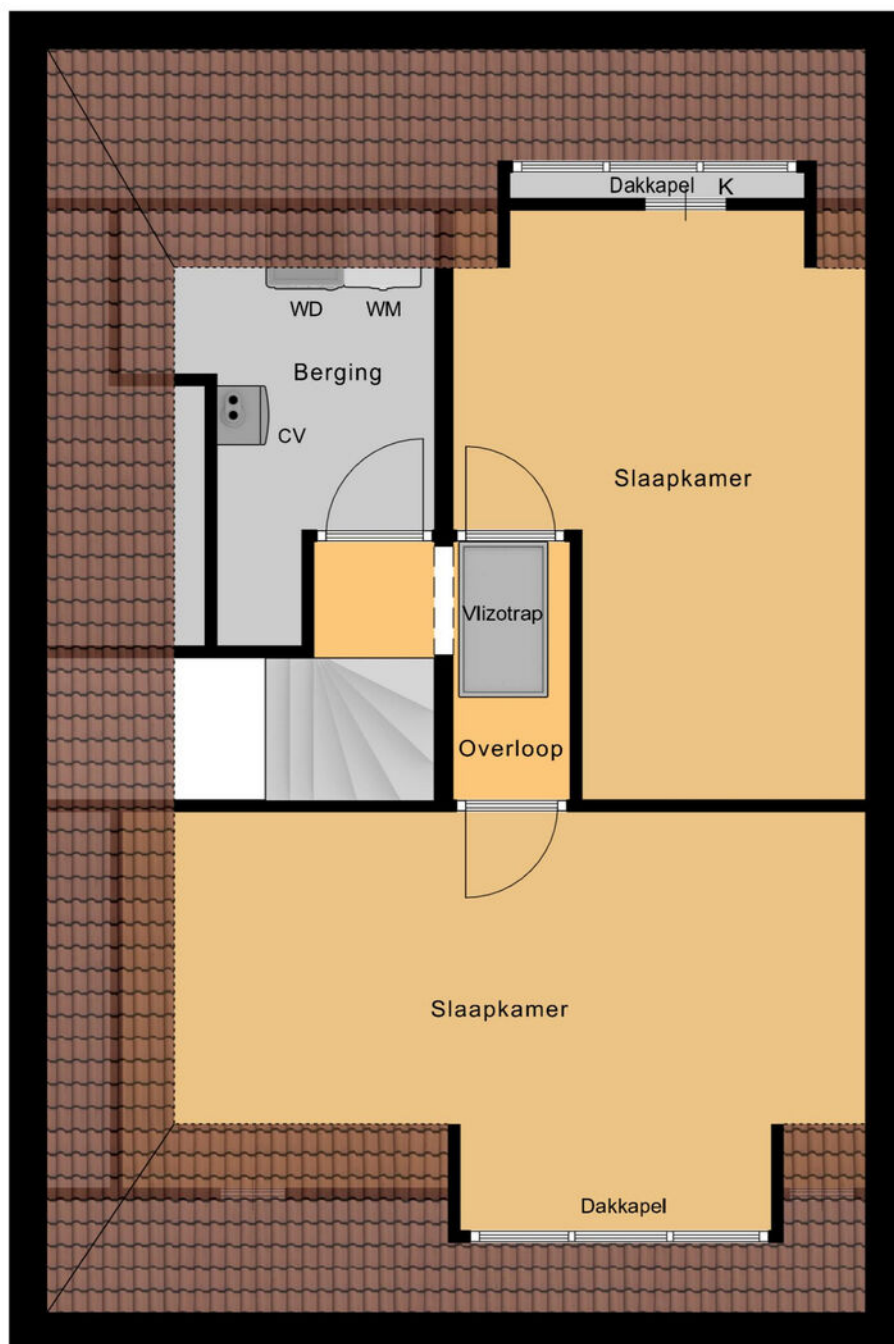
Begane Grond



1e Verdieping

6.40 m

5.0 m
0.1 m



4.61 m

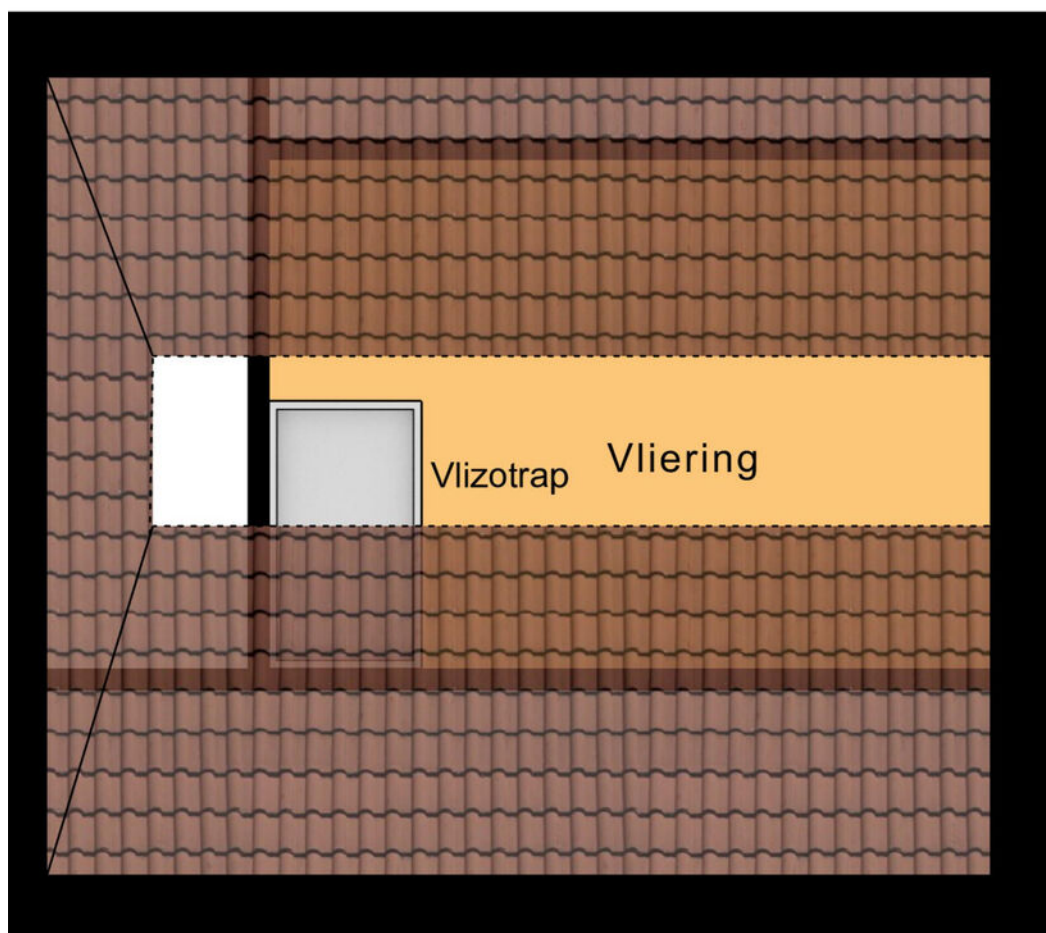
7.99

2.94 m

5.81 m

2e Verdieping

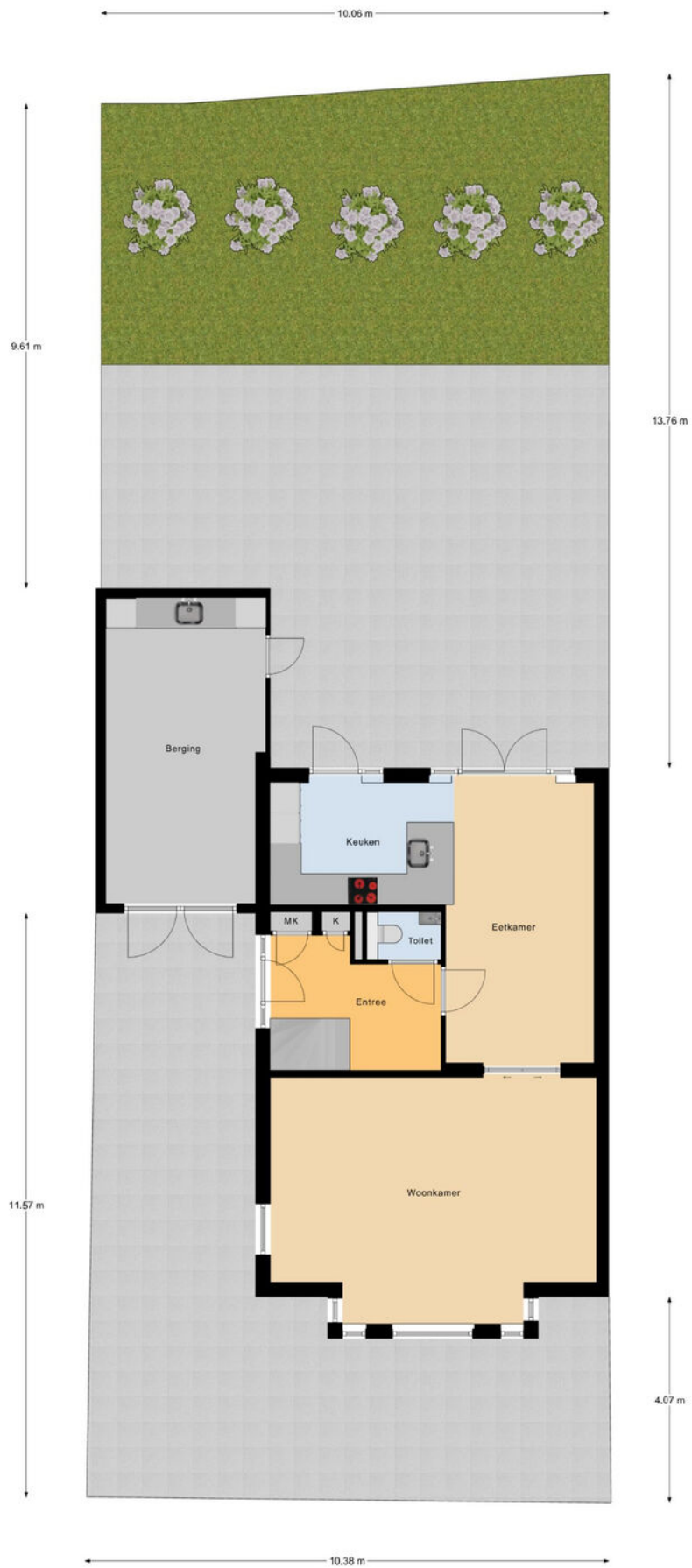
← 3.27 m →



↑ 2.31 ↓

← 4.28 m →

Vlierling



Begane Grond Tuin

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Koen Lantsheer
Register Makelaar Taxateur

Gratis
WAARDE-
BEPALING

AMB helpt u graag op weg

Er zijn verschillende redenen waarom u wilt weten wat uw woning waard is.
Bijvoorbeeld omdat u wilt verhuizen, interesse heeft in een nieuwbouwhuis
of omdat u extra hypotheek nodig heeft.

VRAAG NU EEN GRATIS WAARDEBEPALING AAN.

Scan de QR code hiernaast en vul het formulier in op onze website.

Wij nemen zo snel mogelijk contact met u op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@amb-makelaars.nl of
telefonisch **073 711 37 00**.



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 VN
5151 BR
5142 HX

073 711 37 00
073 711 37 03
0416 23 50 25
0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL