



ROSMALEN
Herculesstraat 13

Vraagprijs
€ 475.000,- K.K.

Ruimte voor het hele gezin

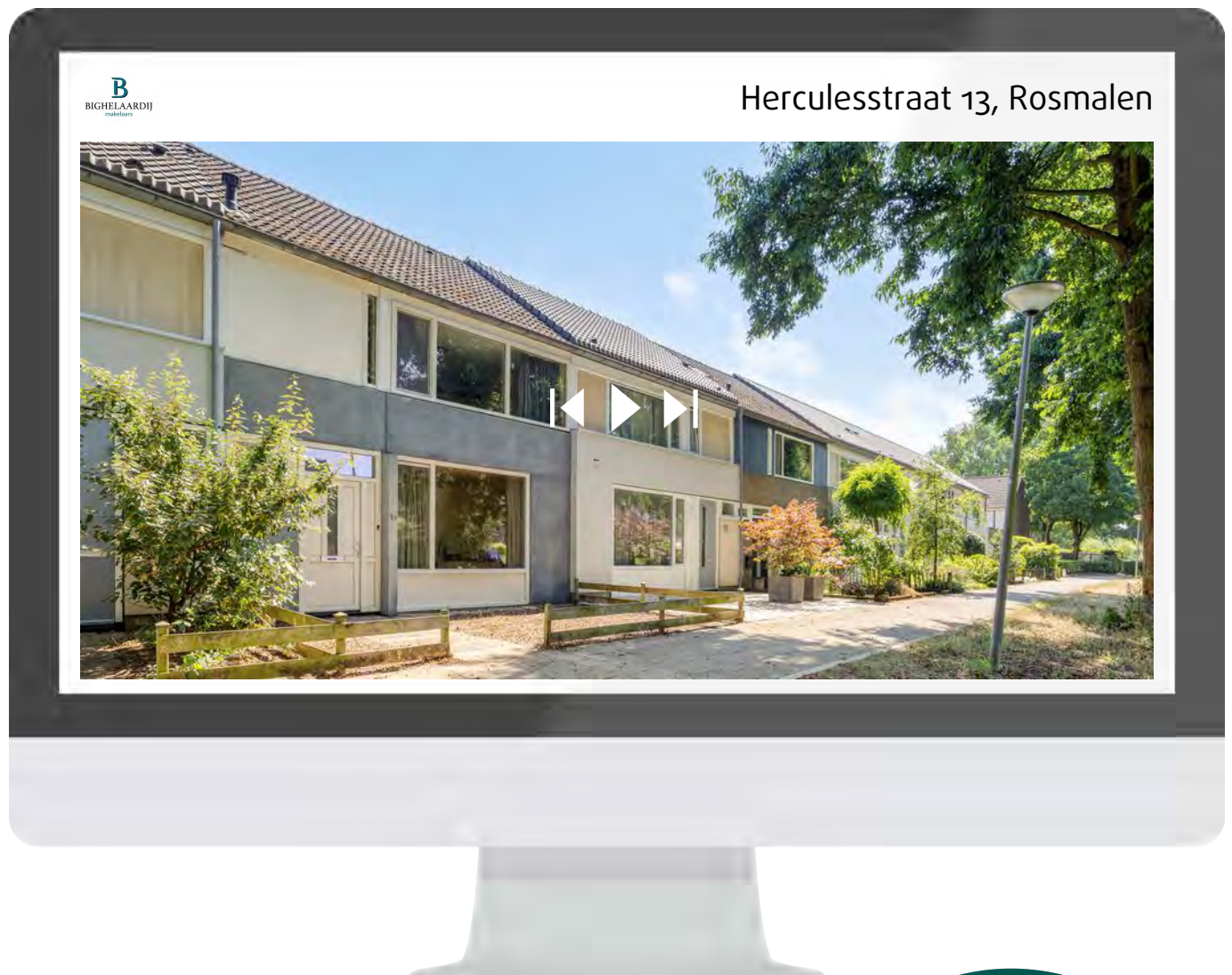
Familiehuis met vier slaapkamers

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

073-6330600 | info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl

Bekijk deze woning online!

herculesstraat13.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1972

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
5

Inhoud:
464 m³

Woonoppervlakte:
131 m²

Perceeloppervlakte:
165 m²

Externe bergruimte:
9.90 m²

Energie label
C



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Elektra	€ 60,-
Gas	€ 80,-
Water	€ 12,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	165 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	131 m ²
Inhoud	464 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	9,9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Open ligging Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Kenmerken & specificaties

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	AWB
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2009
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbieden.nl/auction/6a8838fe25472433778fab45>



Scan deze code en
bekijk de
documenten op je
mobiel!





Omschrijving

Ruimte voor het hele gezin, een lichte doorzonwoonkamer, vier slaapkamers en een diepe achtertuin: aan de Herculesstraat 13 vind je een woning met verrassend veel leefruimte en volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken. Met 131 m² woonoppervlakte, goede kamerafmetingen en een praktische indeling is dit een huis waarin je niet snel uitgroeit.

De woning ligt in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk Hondenberg in Rosmalen-Noord. Hier woon je rustig, met scholen, speelvoorzieningen, winkels en het centrum van Rosmalen binnen handbereik. Ook de bereikbaarheid richting 's-Hertogenbosch en de omliggende uitvalswegen is goed. De achtertuin sluit bovendien direct aan op een parkeerveld, waardoor parkeren dichtbij huis mogelijk is.

Binnen zorgen de grote ramen aan weerszijden voor veel daglicht. De lange woonkamer biedt ruimte aan een fijne zithoek én een grote eettafel, terwijl de afzonderlijke keuken direct toegang geeft tot de tuin. Met drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping, plus een vierde slaapkamer en aparte was- en bergruimte op zolder, beschikt deze woning over alles wat een gezin nodig heeft.

Een compleet en ruim familiehuis op een goede plek in Rosmalen, klaar voor nieuwe bewoners die hier hun eigen woonwensen willen realiseren.

indeling

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De lichte hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast, een praktische bergkast, de trapopgang en zowel de woonkamer als de keuken.

De woonkamer valt direct op door zijn goede afmetingen en de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Hierdoor stroomt het daglicht prettig naar binnen. Met een lengte van ruim acht meter is er volop plaats voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel. Aan de achterzijde geven openslaande deuren direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

De afzonderlijke keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over voldoende kast- en werkruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en oven. Ook vanuit de keuken is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.

De gehele begane grond heeft een praktische indeling met goede leefruimten en vormt een fijne basis om geheel naar eigen smaak verder te moderniseren.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De twee grootste slaapkamers beslaan ieder de volledige breedte aan één zijde van de woning. Dankzij de brede raampartijen zijn dit lichte kamers met volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. De derde slaapkamer is eveneens goed van formaat en leent zich uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie. Ook op deze verdieping zorgen de rechte gevels en praktische kamerindeling ervoor dat iedere vierkante meter goed kan worden benut.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer: een verrassend grote ruimte met een dakraam, verwarming en een wastafel. De kamer biedt volop mogelijkheden als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer en kan geheel naar eigen smaak worden afgewerkt.

Aan de andere zijde ligt een afzonderlijke bergruimte met de aansluitingen voor de was-apparatuur. Ook hier is extra plaats voor bijvoorbeeld een droger, koelkast en het opbergen van huishoudelijke spullen.

Dankzij de vaste trap, de goede vloeroppervlakte en de scheiding tussen slaap- en bergruimte vormt deze verdieping een volwaardige aanvulling op het huis.

Tuin

Via de openslaande deuren in de woonkamer én vanuit de keuken stap je de diepe achtertuin in. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en grotendeels bestraat. Hierdoor is er volop ruimte voor meerdere zitplekken, een grote eettafel of een speelplek voor de kinderen. Het uitvalscherp aan de achtergevel zorgt op warme dagen voor extra schaduw.

Achter in de tuin staat een ruime stenen berging voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. De achterom sluit direct aan op een parkeerveld, waardoor de woning ook vanaf de achterzijde goed bereikbaar is en parkeren dichtbij mogelijk is. Een praktische buitenruimte die eenvoudig naar eigen smaak verder kan worden ingericht.

USP's

- Vrij uitzicht aan de voorzijde over het water en groen;
- Circa 131 m² woonoppervlakte;
- Perceel van 165 m²;
- Lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen;
- Openslaande deuren naar de achtertuin;
- Vier goede slaapkamers;
- Badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet;
- Onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin;
- Vrijstaande stenen berging;
- Achterom grenzend aan een parkeerveld;
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk Hondsborg;

Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren.

Tot slot

Ben je op zoek naar een ruim familiehuis met vier slaapkamers, veel licht en een diepe achtertuin op een praktische plek in Rosmalen? Dan biedt Herculesstraat 13 een uitstekende basis. Hier krijg je de ruimte én de vrijheid om een huis te creëren dat volledig aansluit bij jouw woonwensen.

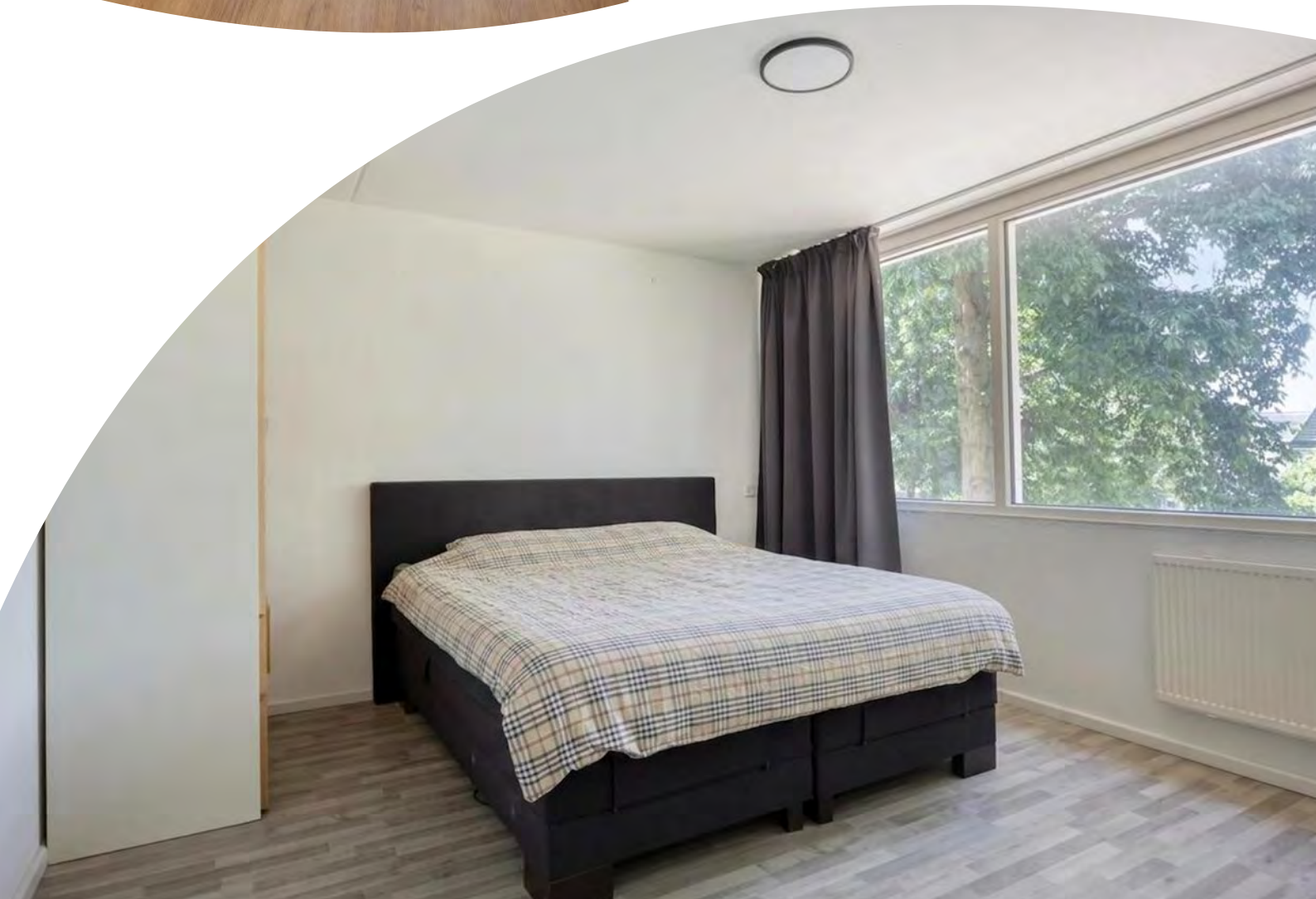
Kom binnen, ontdek de mogelijkheden en laat je verrassen door de ruimte. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft.





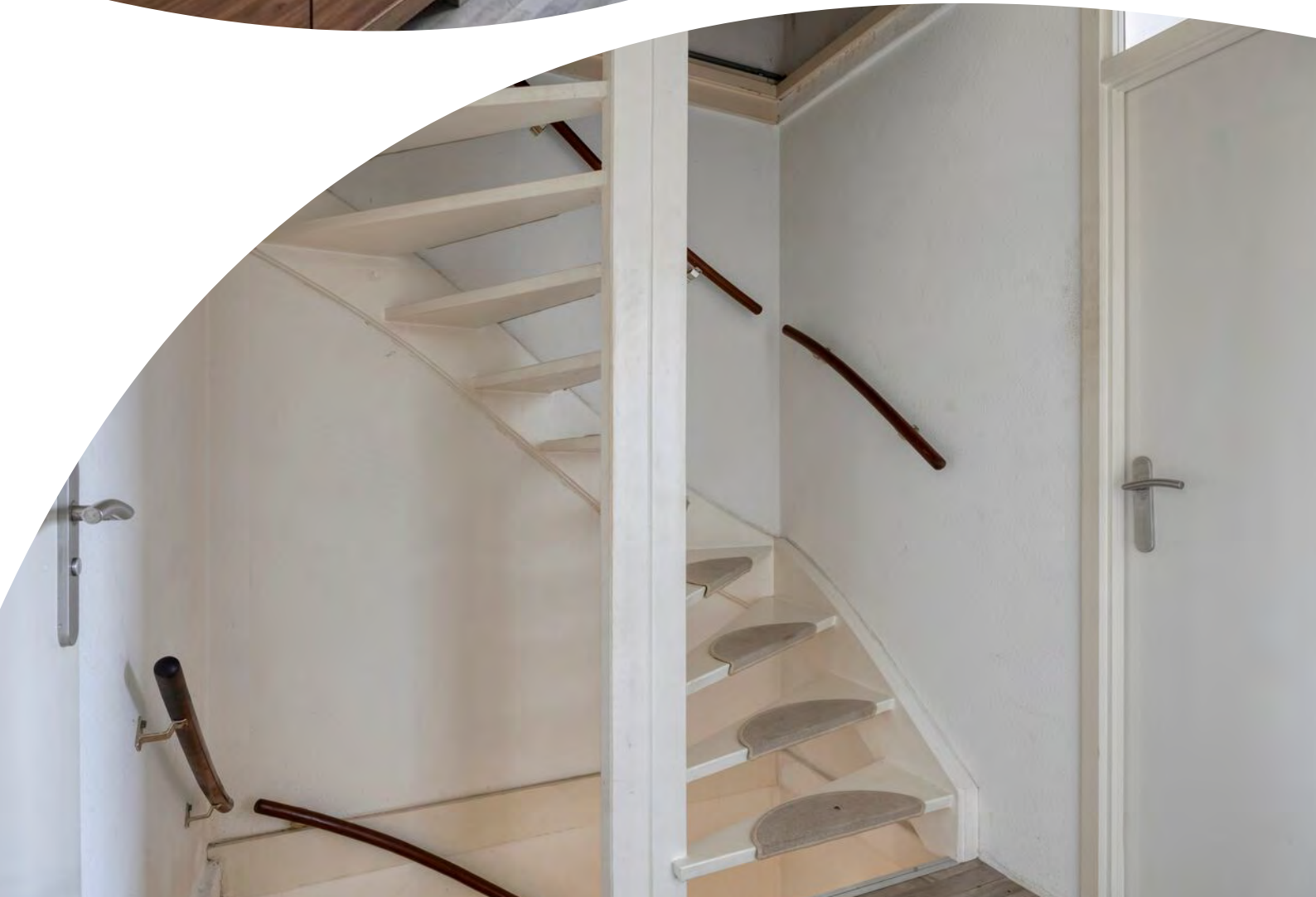














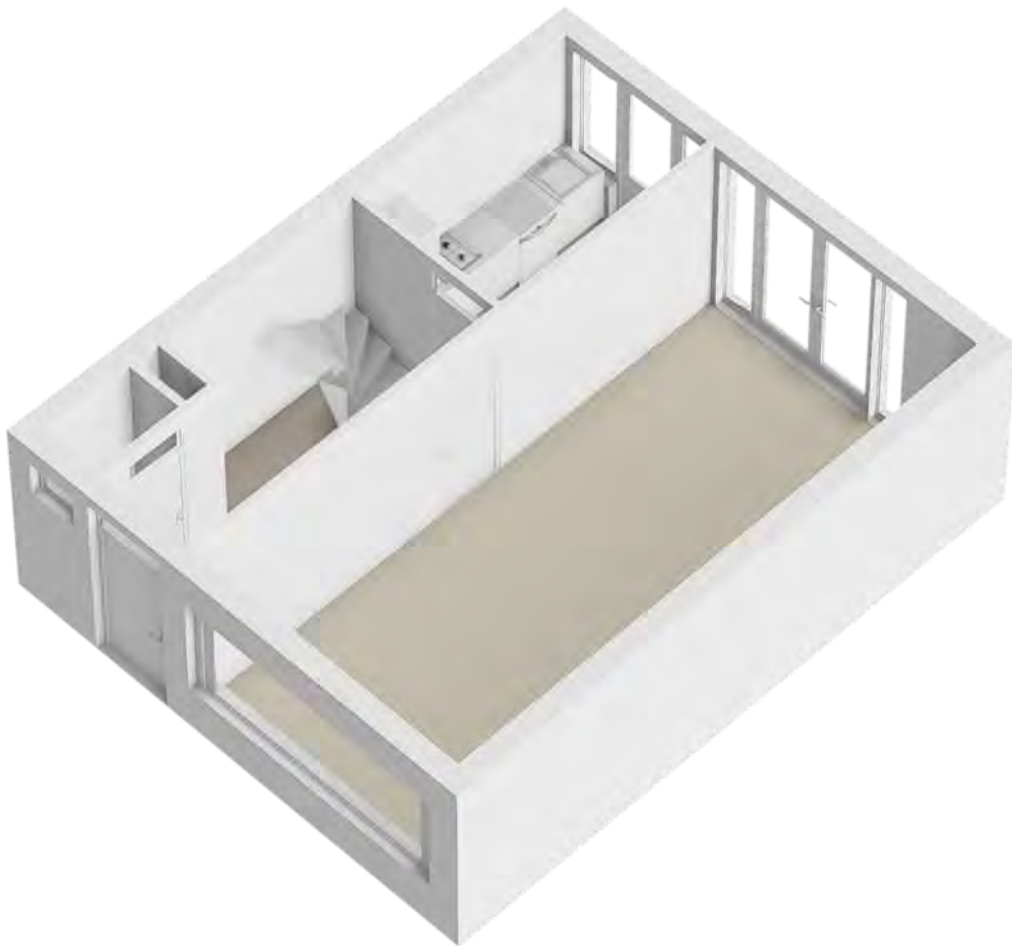




Plattegrond



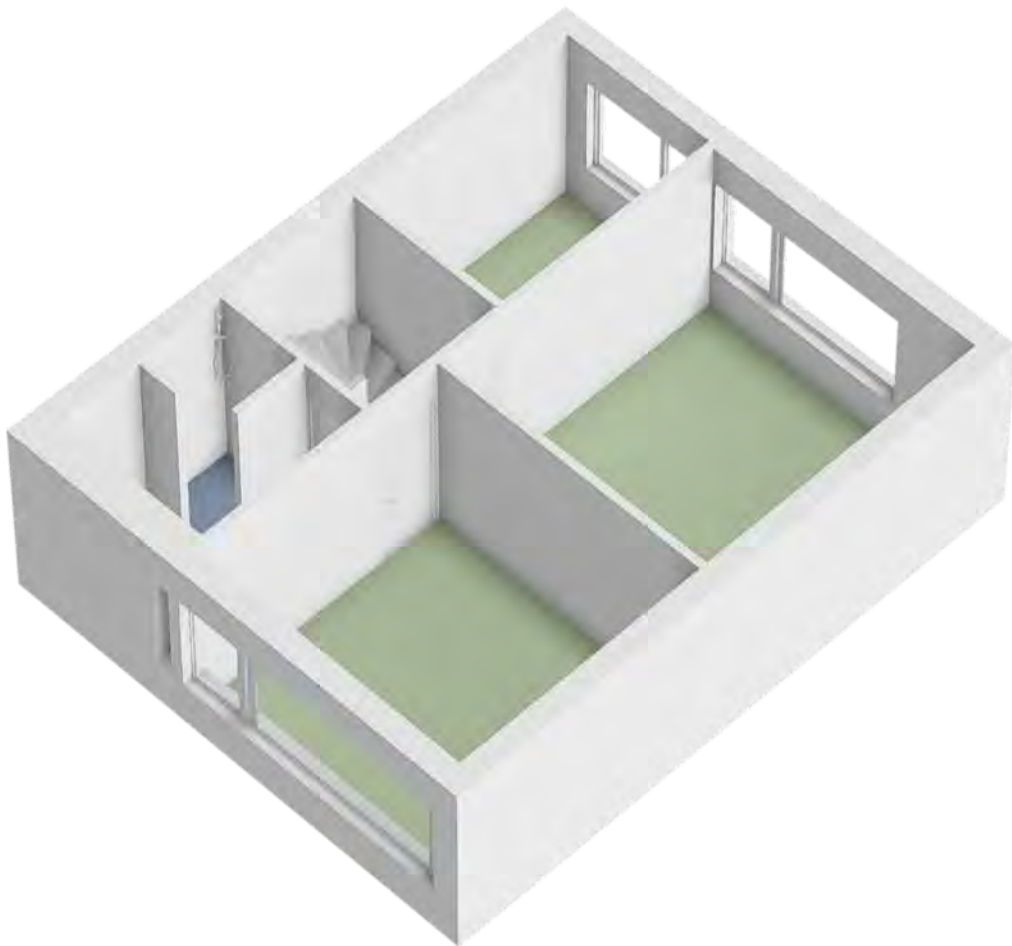
Plattegrond



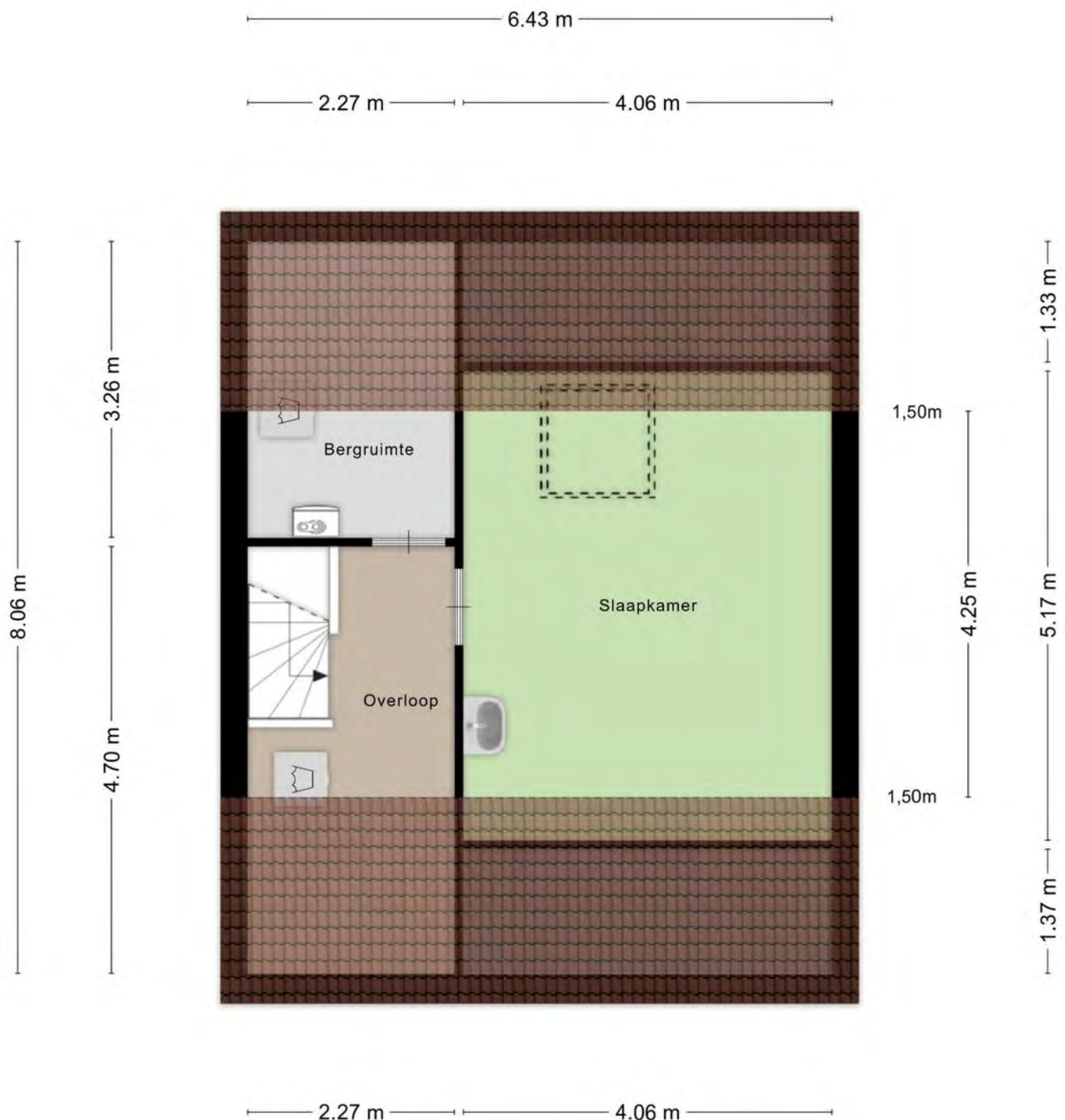
Plattegrond



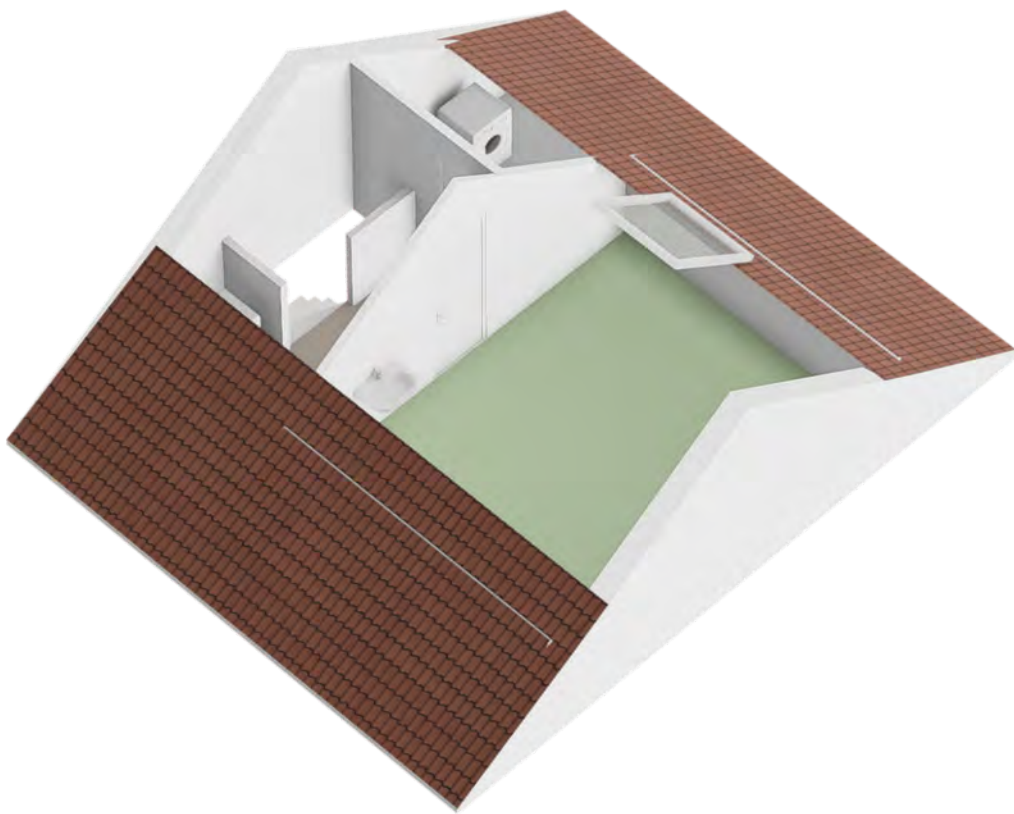
Plattegrond



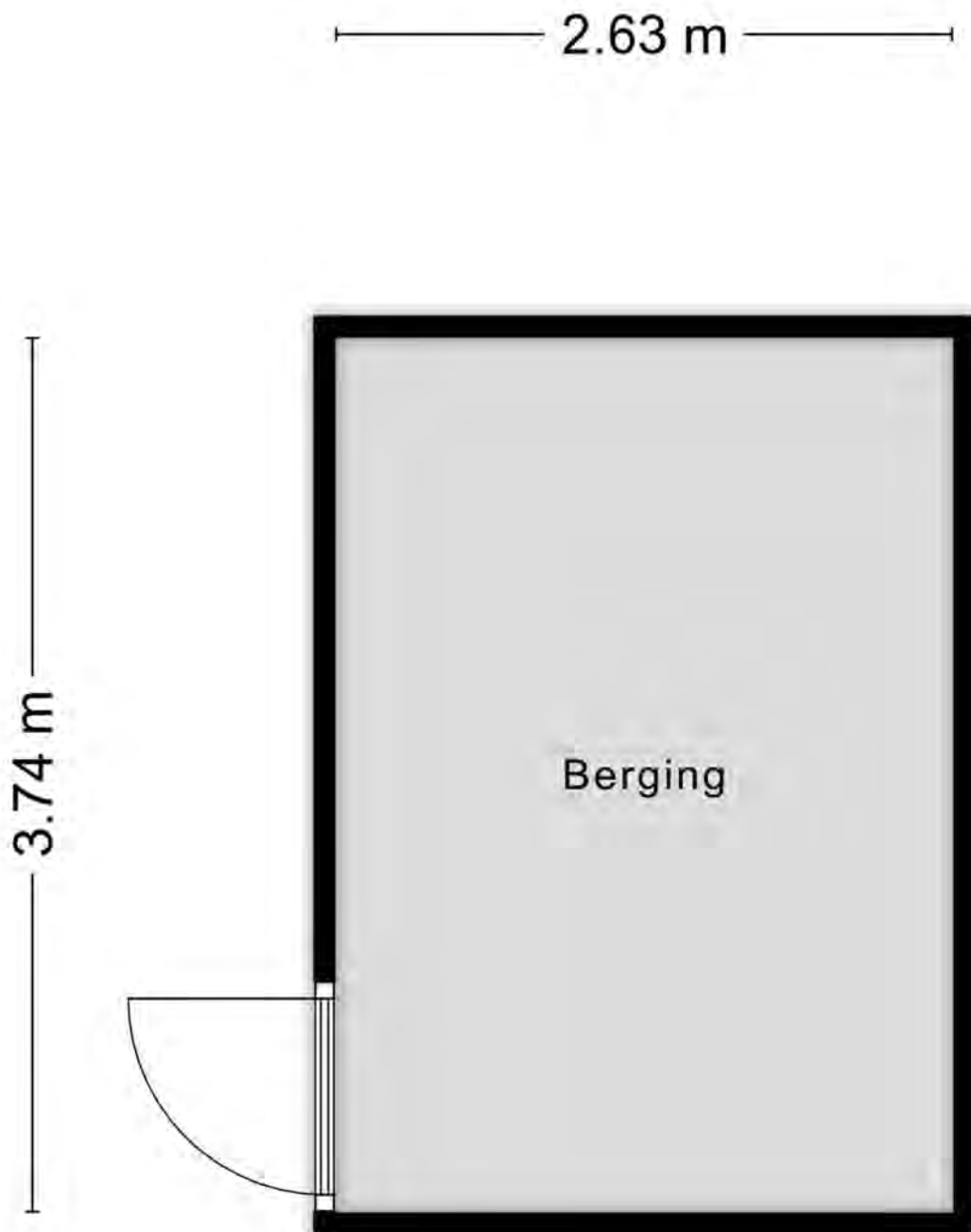
Plattegrond



Plattegrond



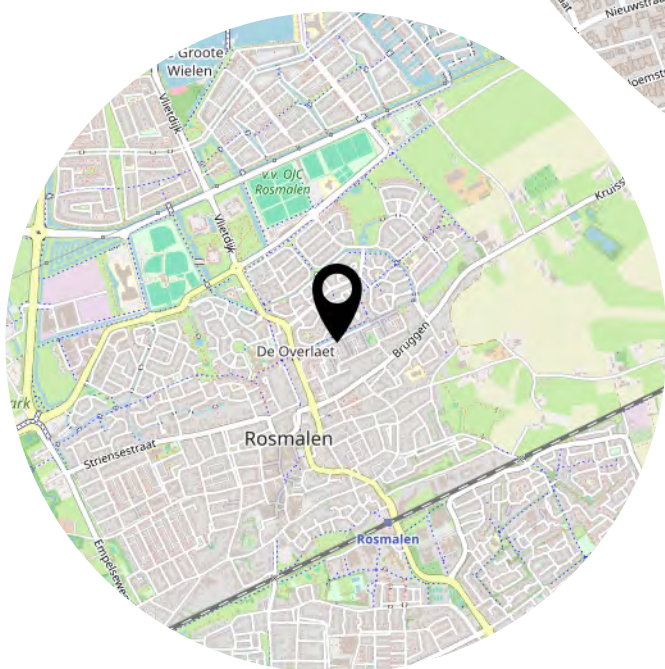
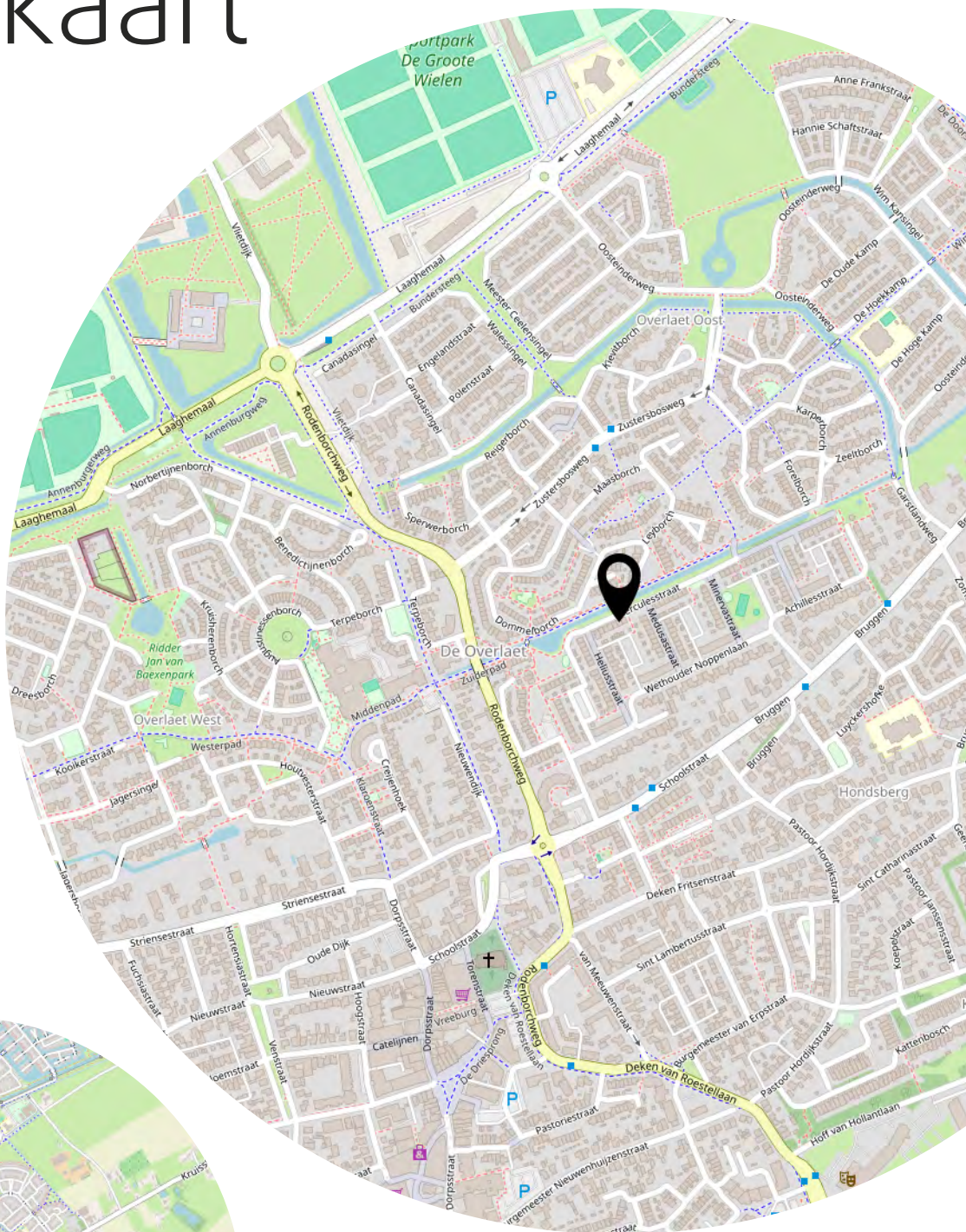
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Heeft u
interesse?



073-6330600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl