Huis & Co makelaars

Brabanthoeven 53

Rosmalen

Vraagprijs

€ 495.000 K.K.



Moderne en instapklare woning op een fijne locatie!







073-7820312 | info@huisencomakelaars.nl |

KENMERKEN

Woonoppervlakte	105m²
Perceeloppervlakte	151m²
Inhoud	370m³
Bouwjaar	1981
Energielabel	A

Vraagprijs
€ 495.000
K.K.



Brabanthoeven 53

Rosmalen



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1981
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	151 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	105 m²
Inhoud	370 m³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In bosrijke omgeving In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg

Tuin

Kenmerken

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond

Omschrijving

Moderne en instapklare woning met een fraaie woonkamer, een open maatwerkkeuken en vier slaapkamers op een geliefde locatie in het Sparrenbos!

INDELING:
Begane grond:
De buitenzijde oogt zeer verzorgd en nodigt direct uit voor een nadere kennismaking. Via de antracietkleurige voordeur kom je in de mooie hal met aan de rechterzijde de meterkast (in 2022 vernieuwd), de modern en smaakvol afgewerkte toiletruimte met wandcloset en fonteintje, en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de lichte, L-vormige woonkamer binnen, die een fijne en logische verdeling heeft tussen het zit- en eetgedeelte. Onder de trap bevindt zich een handige bergkast. De begane grond is in 2022 volledig en hoogwaardig gemoderniseerd. Er ligt een prachtige houten visgraatvloer met comfortabele vloerverwarming. Dankzij de openslaande aluminium tuindeuren met HR++ glas ontstaat er een heerlijke verbinding met de achtertuin.
En dan de keuken: wat een plaatje! Deze high-end open maatwerkkeuken staat in directe verbinding met het eetgedeelte, waardoor koken en gezelligheid perfect samengaan. De keuken is ontworpen met oog voor detail, voorzien van prachtig geïntegreerd licht en van alle gemakken voorzien zoals een koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker, een Bora-kookplaat met integrale afzuiging en een combi-oven. De slim doorlopende kasten zorgen voor een rustig één geheel én enorm veel opbergruimte. Vanuit de keuken is er ook nog toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel in het schuine dakvlak.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een praktische vaste kastenwand. Op de overloop en de slaapkamers ligt een nette laminaatvloer.
De badkamer heeft een groot dakraam voor heerlijk daglicht en alle benodigde voorzieningen: een bad, aparte douche, tweede toilet, hoge wandradiator en een wastafelmeubel met spiegelkast. Er ligt een nieuwe pvc-vloer.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereik je de overloop, die dankzij de dakkapel verrassend veel ruimte biedt. Hier hangt de cv-ketel en is plek voor zowel de wasmachine als droger. In de schuinte van het dak is handige bergruimte beschikbaar.
Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij de dakkapel aan de
achterzijde en het dakraam aan de voorzijde een prachtige lichtinval heeft van twee kanten. Ook in deze kamer is praktische bergruimte beschikbaar achter de schotten in de schuinte van het dak. Deze kamer is nu in gebruik als hobby- en werkkamer, maar kan ook prima worden gebruikt als volwaardige slaapkamer.

Tuin:
Niet alleen de woning, maar ook de tuin heeft een mooie uitstaling. In de recent aangepakte en verzorgde voortuin staan twee bomen, borders met diverse planten, struiken en een dubbele haag. De achtertuin geniet veel privacy. De erfafscheiding is begroeid met klimop en in de borders staan diverse planten, struiken en bomen. Dankzij de ligging op het westen kun je in deze tuin nagenoeg de hele dag van de zon genieten (er is een elektrische zonneluifel aanwezig). Achter in de tuin, verscholen achter het groen, staan de praktische berging en een fijne overkapping met een poort naar de brandgang.

Locatie:
Deze instapklare woning ligt in een rustige, kindvriendelijke en zeer geliefde straat in de wijk "Sparrenburg”. Direct voor de deur is er meer dan voldoende openbare parkeergelegenheid. Sparrenburg is een wijk die in de jaren '80 is opgezet en biedt een mooi palet aan groen en een grote diversiteit aan woningen. In de directe omgeving zijn tal van speeltuintjes en speelvoorzieningen te vinden. Je woont hier heel centraal ten opzichte van het station, diverse scholen en het gezellige centrum van Rosmalen. In het centrum vind je vele voorzieningen zoals horecagelegenheden, winkels en een cultureel centrum. De autowegen A59 en A2 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Liefhebber van natuur? Binnen no-time wandel je heerlijk door het Sparrenburgbos of over de nabijgelegen zandverstuiving. Via de Oude Baan-Oost aan de zuidkant van de wijk ben je er in korte tijd.

BIJZONDERHEDEN:
- Begane grond in 2022 volledig gemoderniseerd en voorzien van houten visgraatvloer met comfortabele vloerverwarming
- Luxe, open maatwerkkeuken (2022) met geïntegreerde verlichting en hoogwaardige inbouwapparatuur (Bora, Quooker)
- Onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en aluminium openslaande tuindeuren met HR++ glas (alleen de voordeur is van hout)
- Voortuin recent stijlvol heraangelegd
- Privacyvolle achtertuin met een gunstige ligging op het westen
- Woning heeft dak- en spouwmuurisolatie (een deel van het dak is in 2008 extra geïsoleerd)
- Screens aanwezig op bijna alle slaapkamers
- Zonnepanelen (6 stuks) geplaatst in 2019
- Aquacell waterontharder aanwezig (ter overname)
- Energielabel A

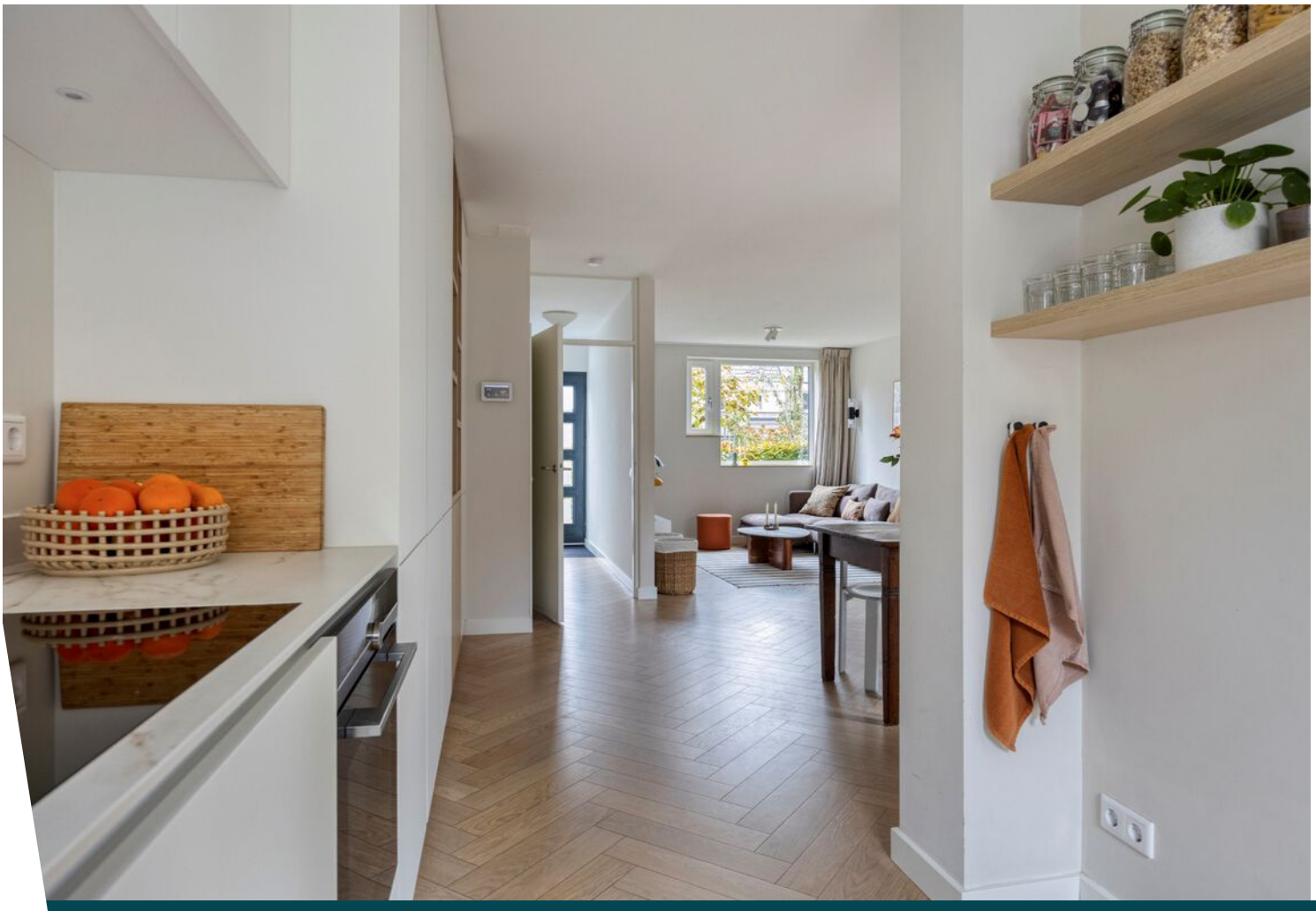

TOYS

















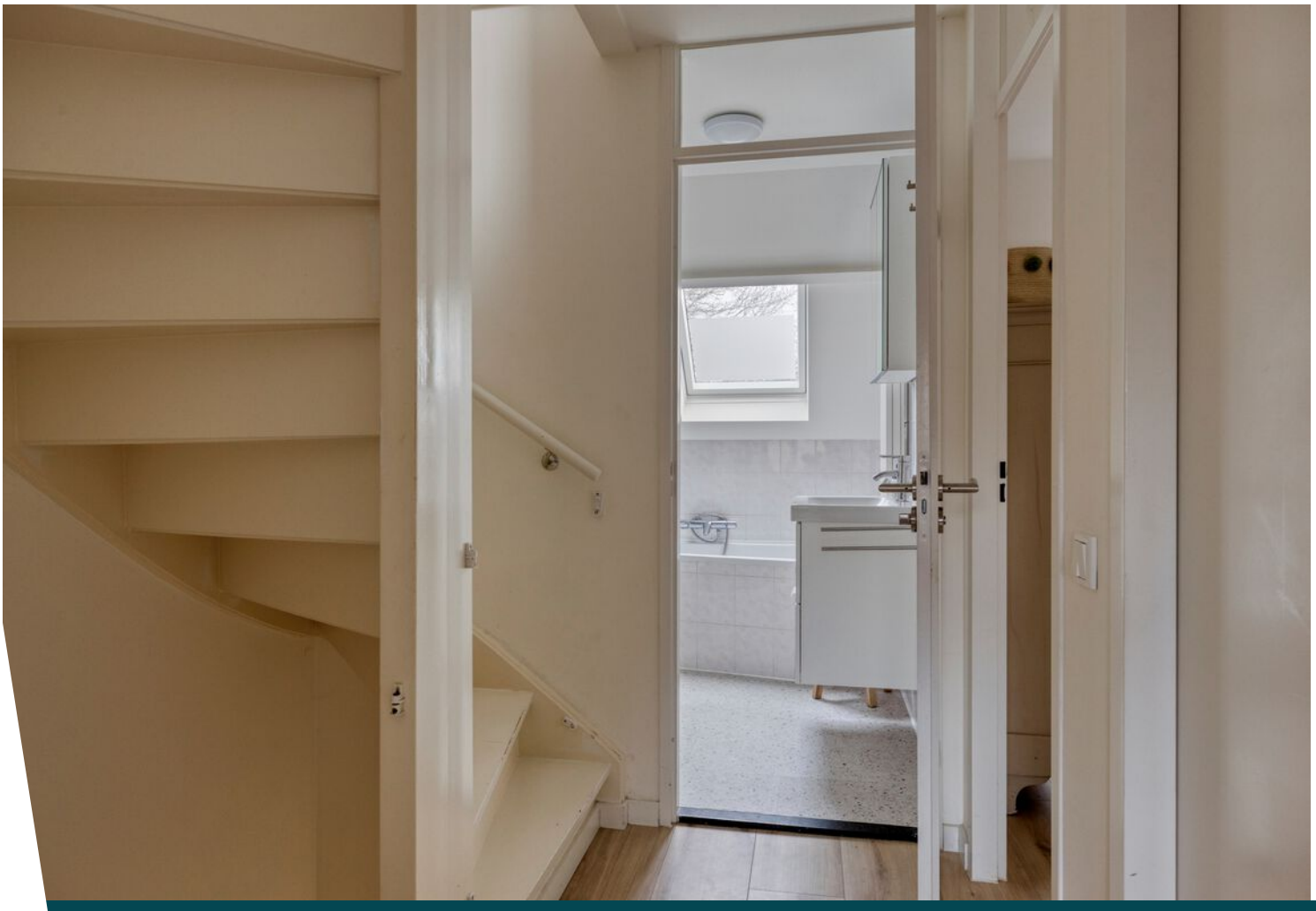








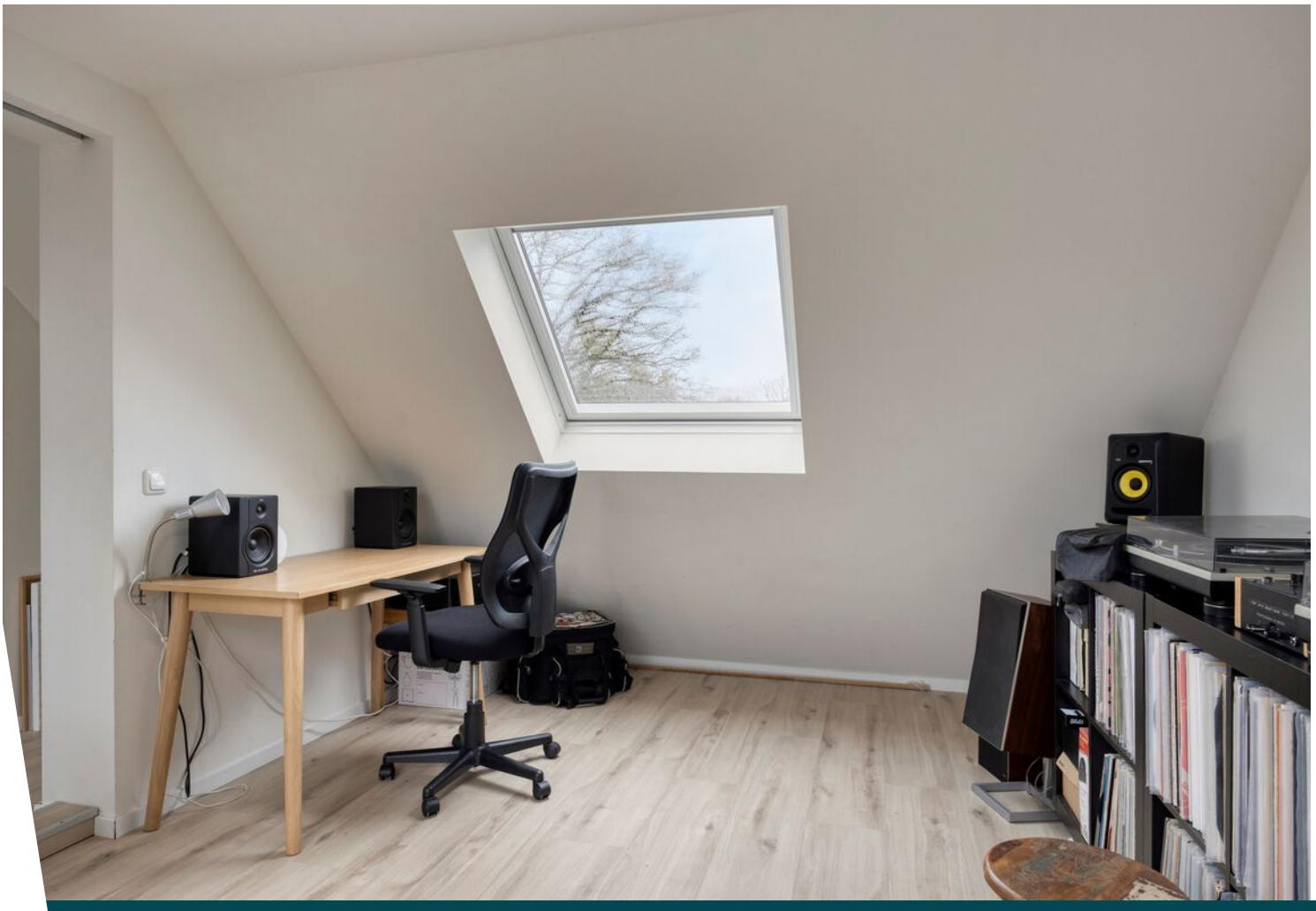

DORIS








Marshall



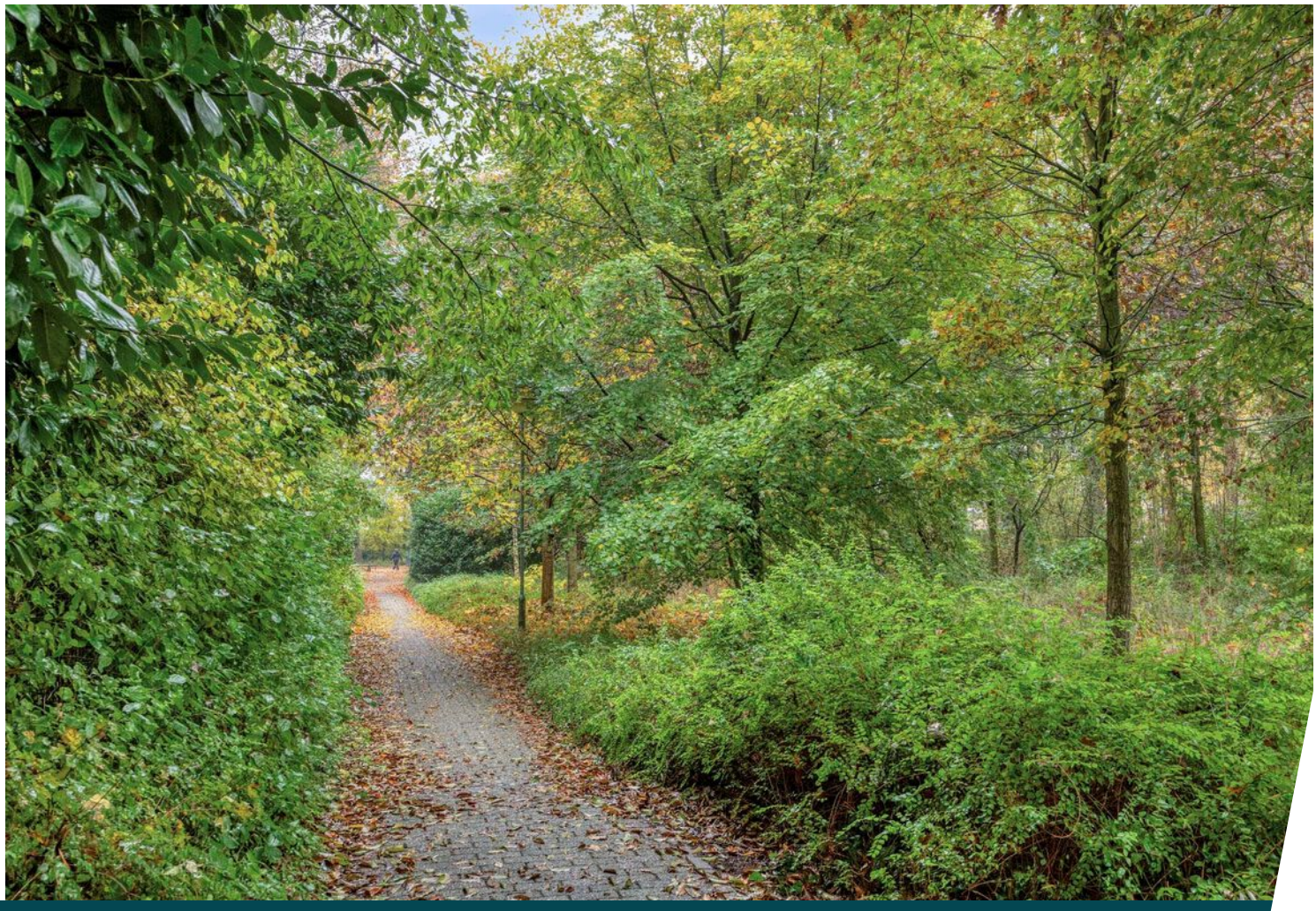
















Plattegrond



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



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

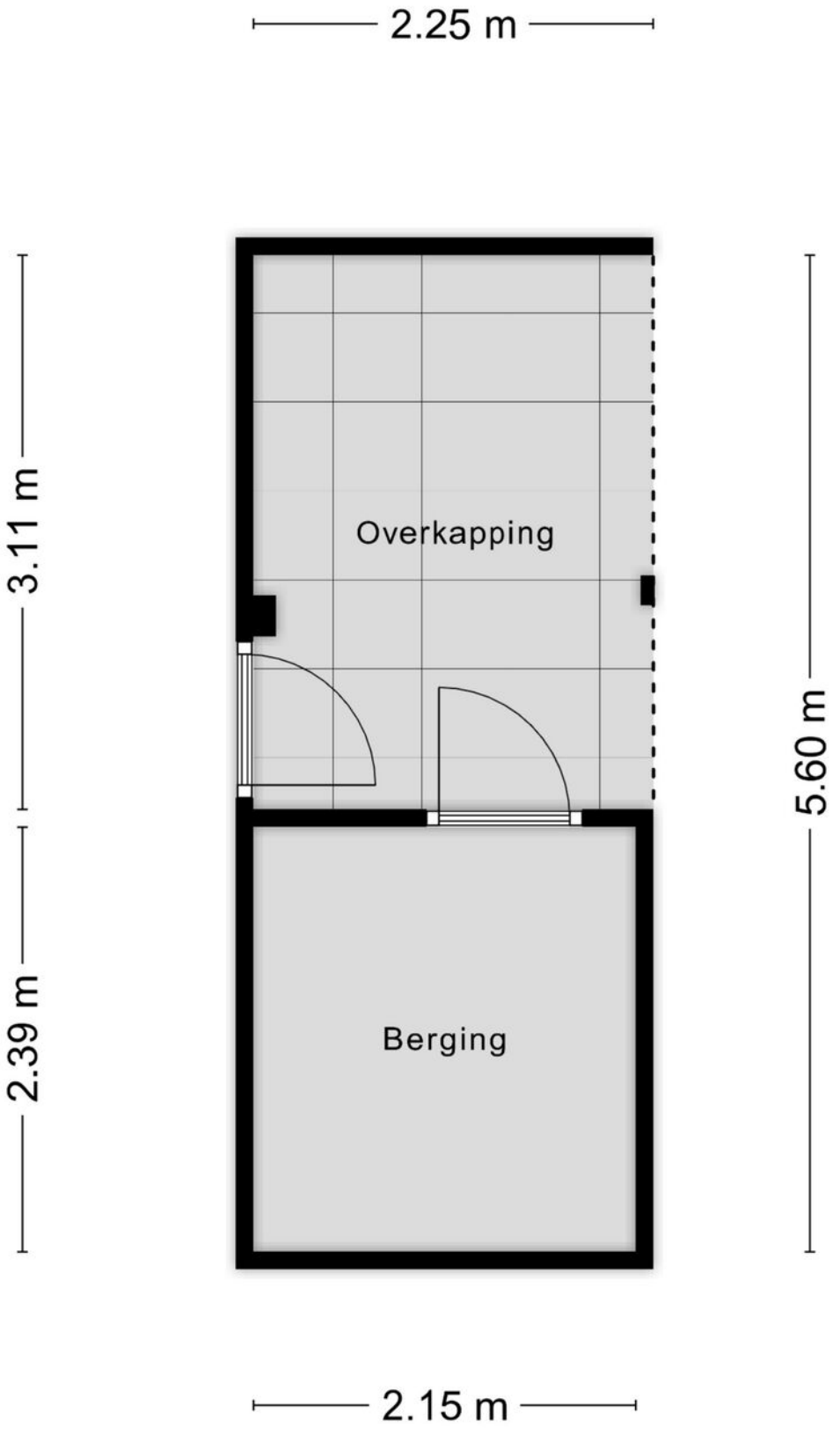
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: henk



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

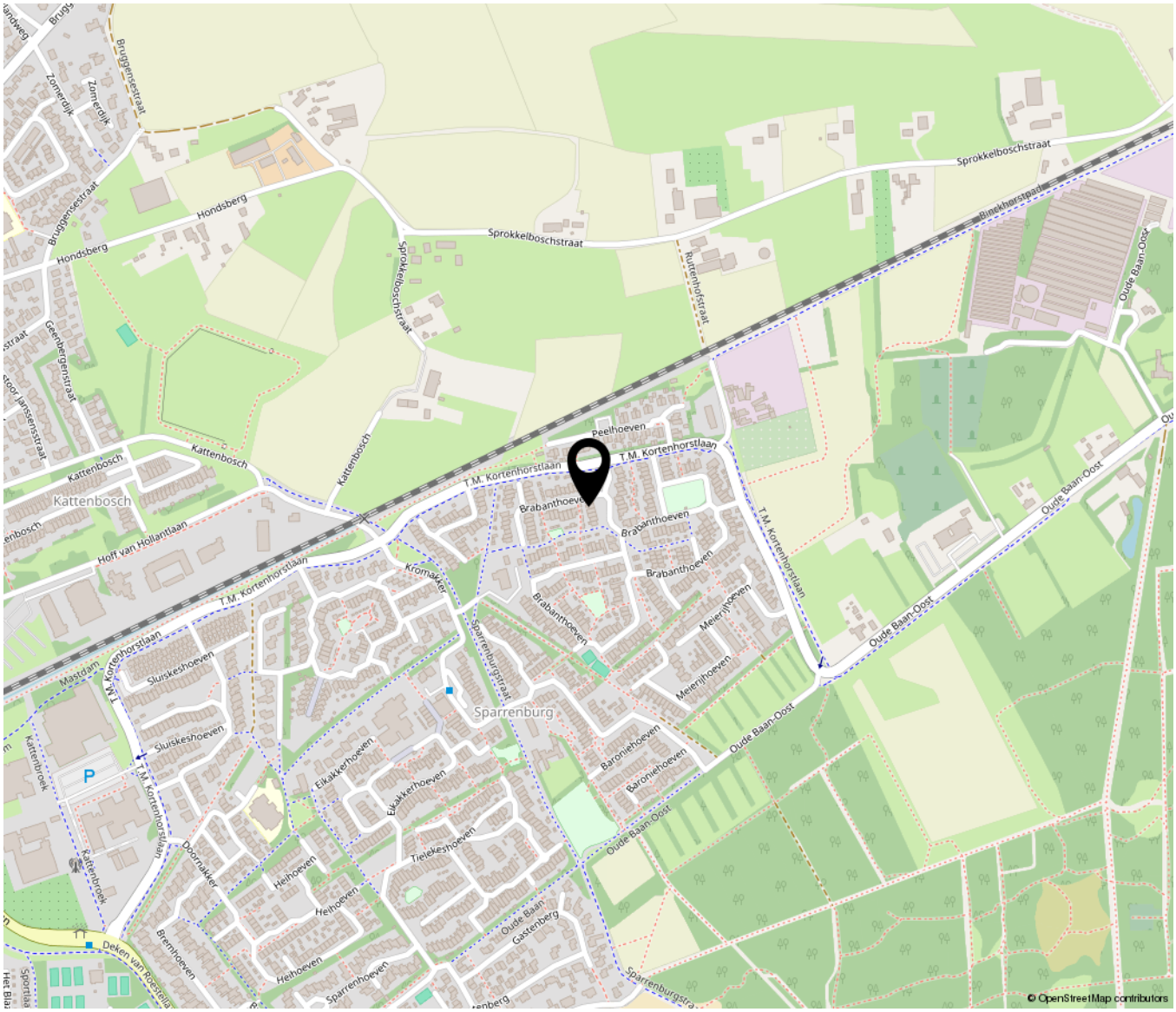
Kadastrale gemeente	Rosmalen
Sectie	F
Perceel	4113

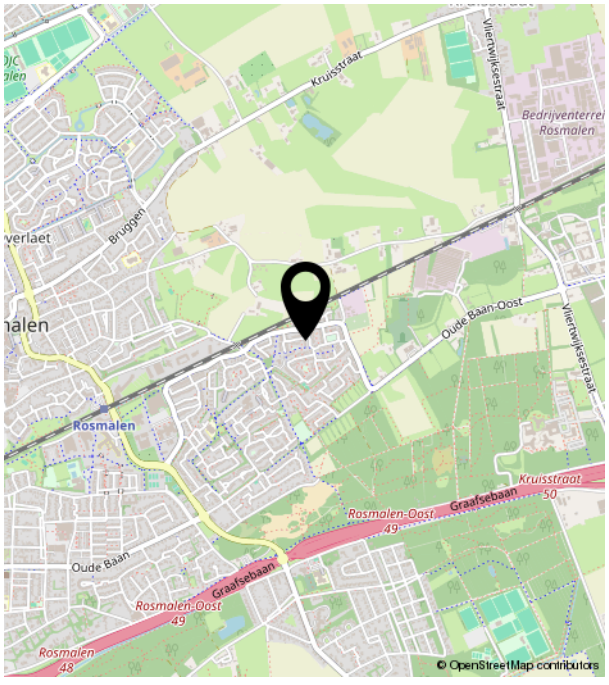
kadaster

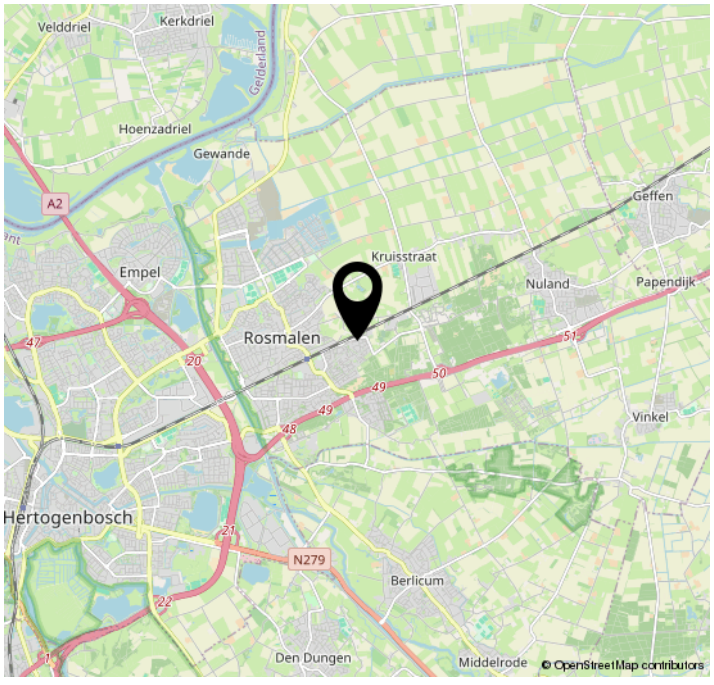
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart









Huis & Co
makelaars

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