



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](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[bighelaardij.nl](https://bighelaardij.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1972

Soort:  
EENGEZINSWONING

kamers:  
5

Inhoud:  
464m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
131m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
165m<sup>2</sup>

Externe berguimte:  
9.90m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen      | 131 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                         | 464 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte | 9,9 m <sup>2</sup> |

## Indeling

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

## Locatie

|         |                                                                                          |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Nabij snelweg<br>Open ligging<br>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 |
|----------|-------------|







# 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 m<sup>2</sup> 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 Hondsborg 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 familiehuus op een goede plek in Rosmalen, klaar voor nieuwe bewoners die hier hun eigen woonwensen willen realiseren.









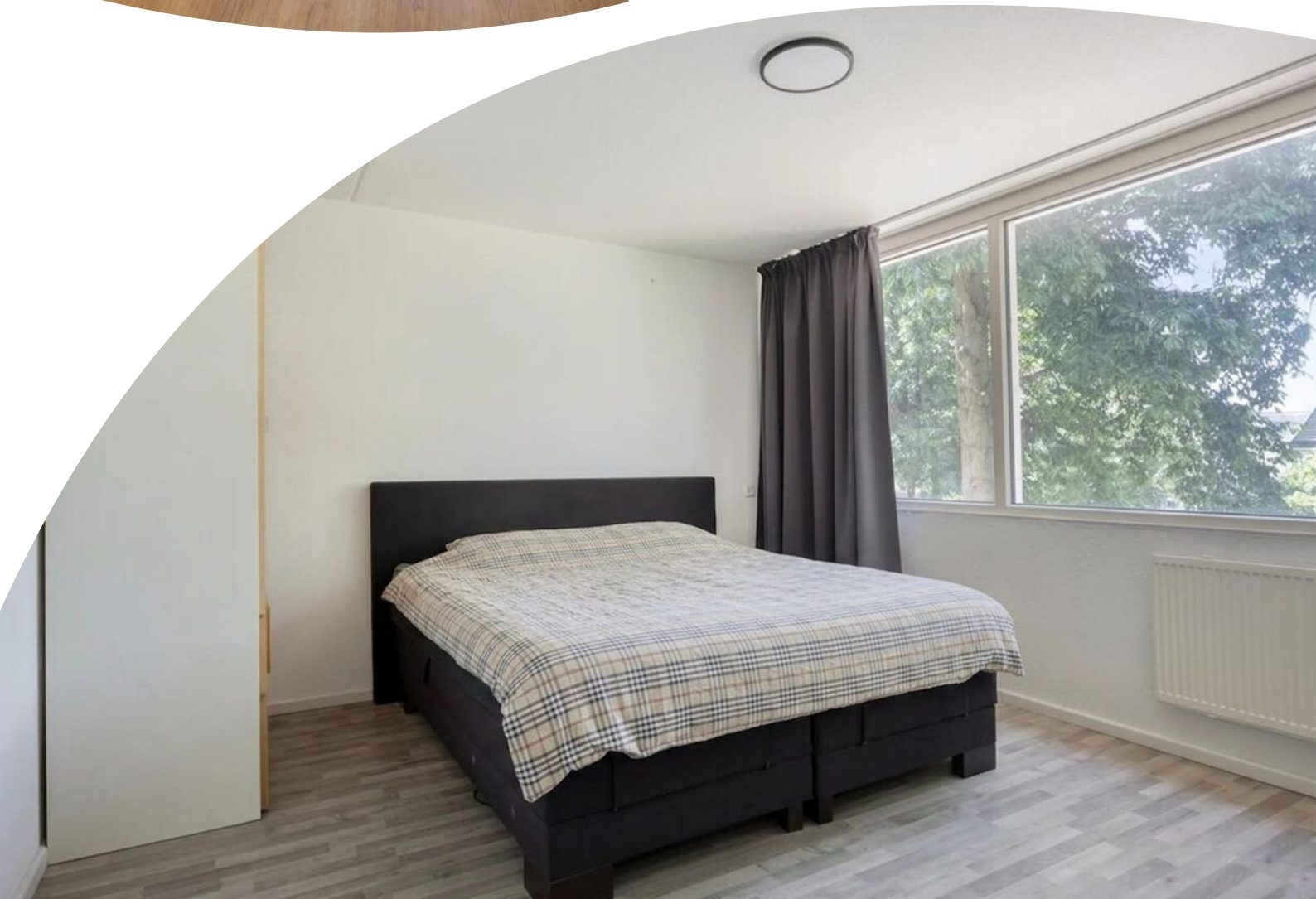












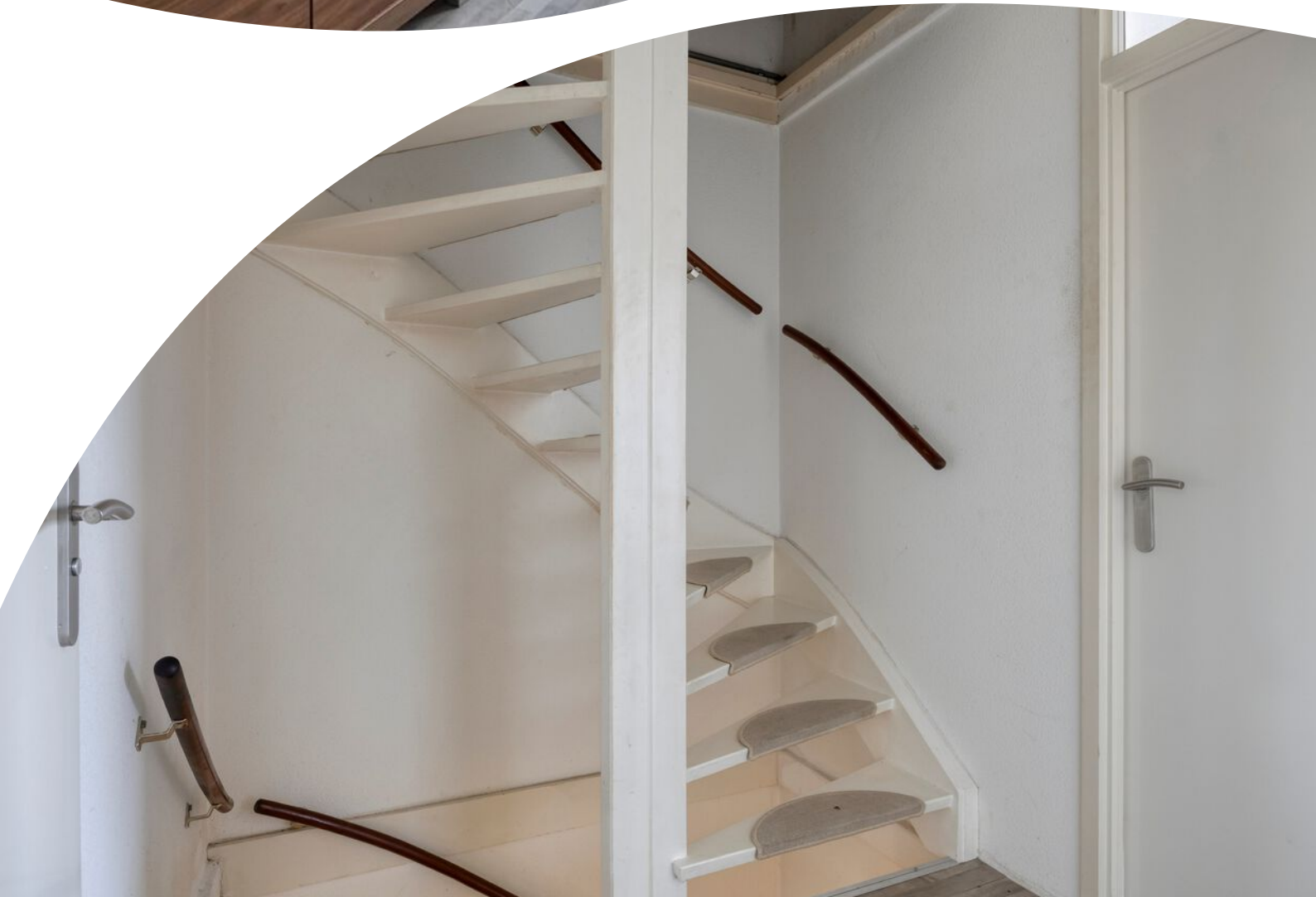


















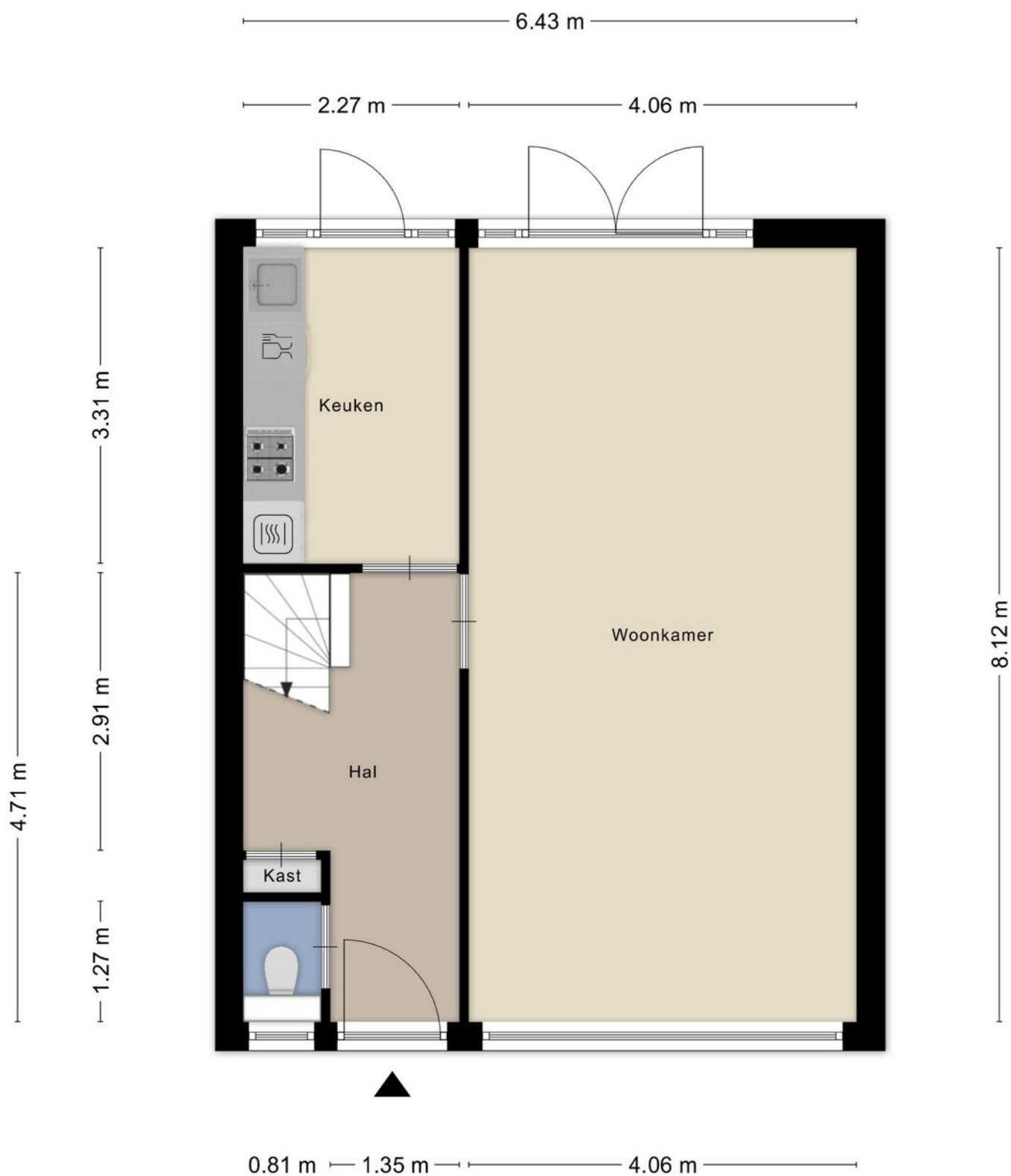






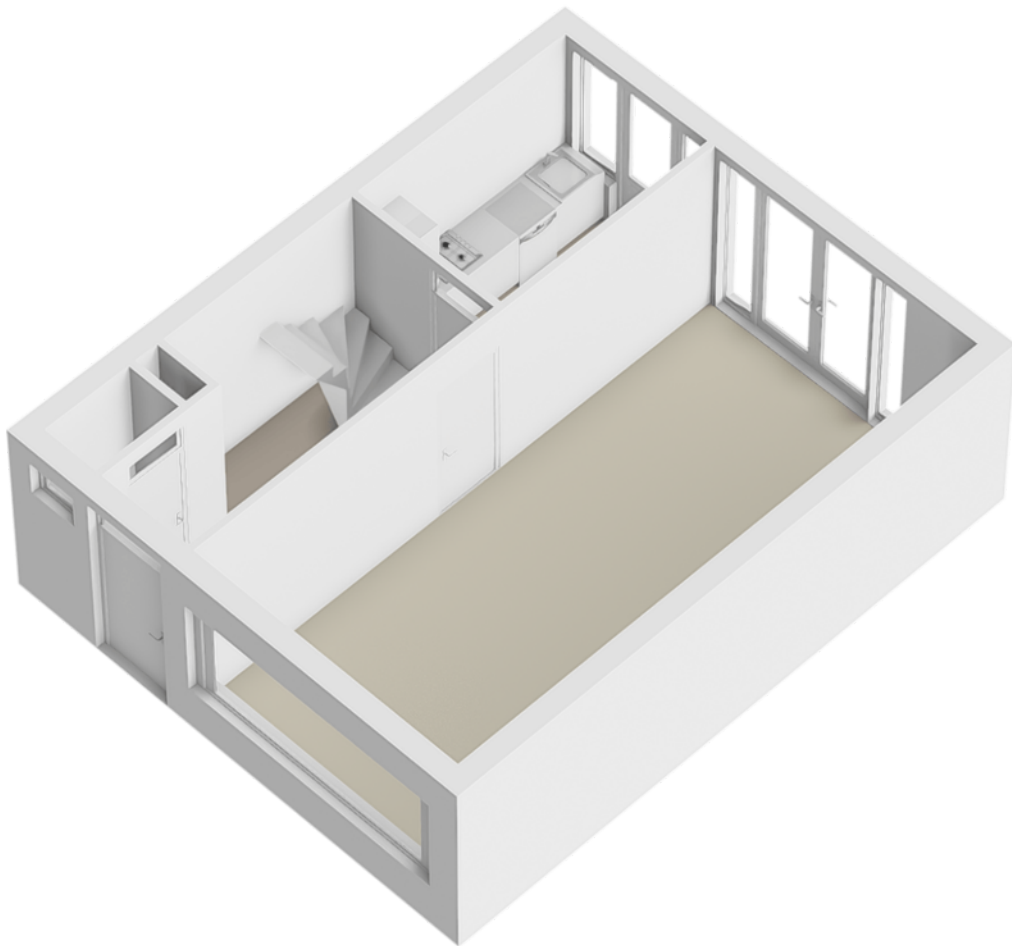


# Plattegrond





# Plattegrond



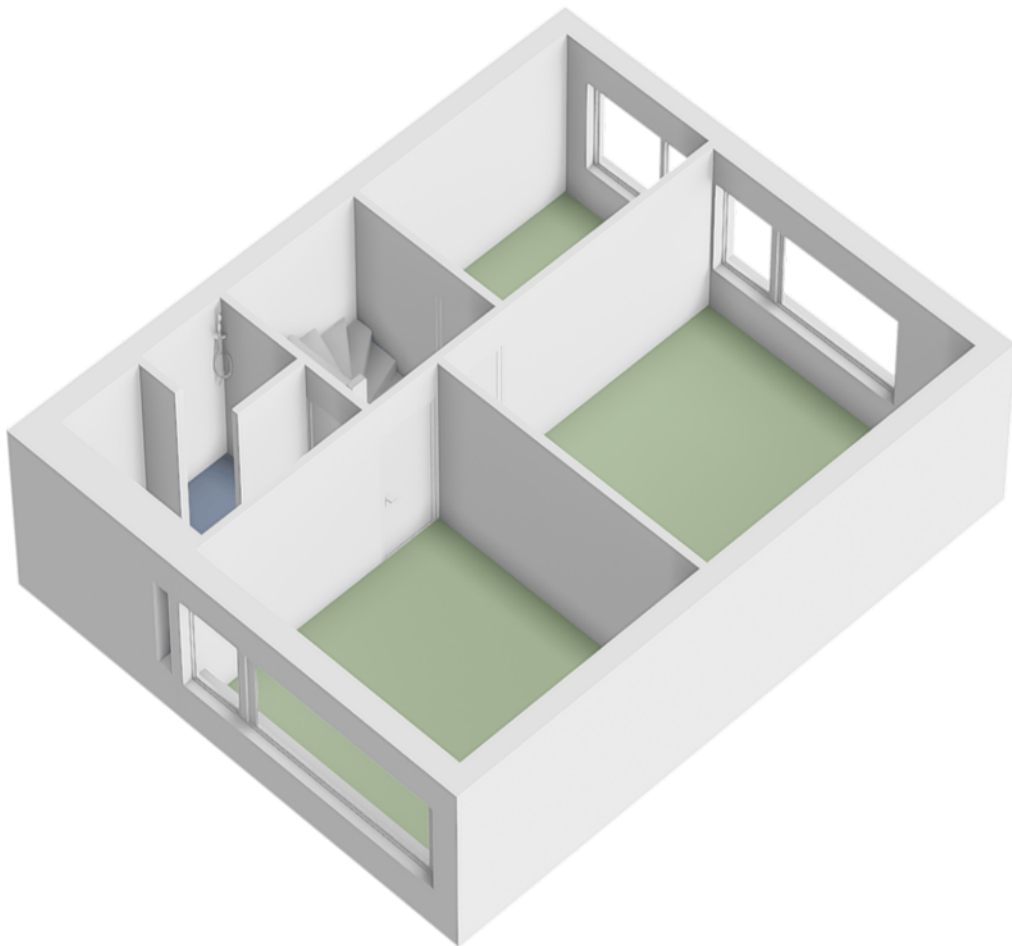


# Plattegrond

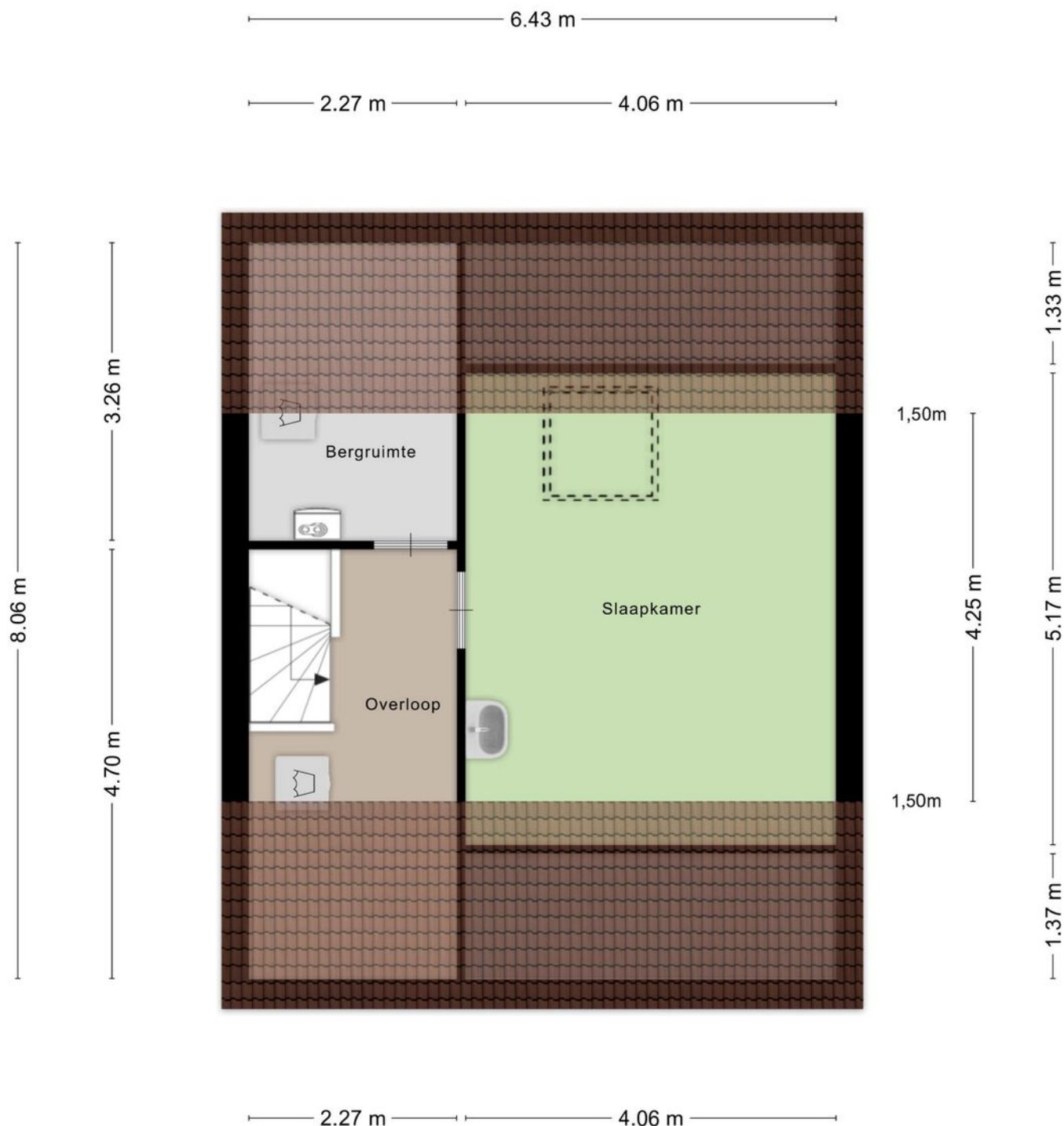




# Plattegrond

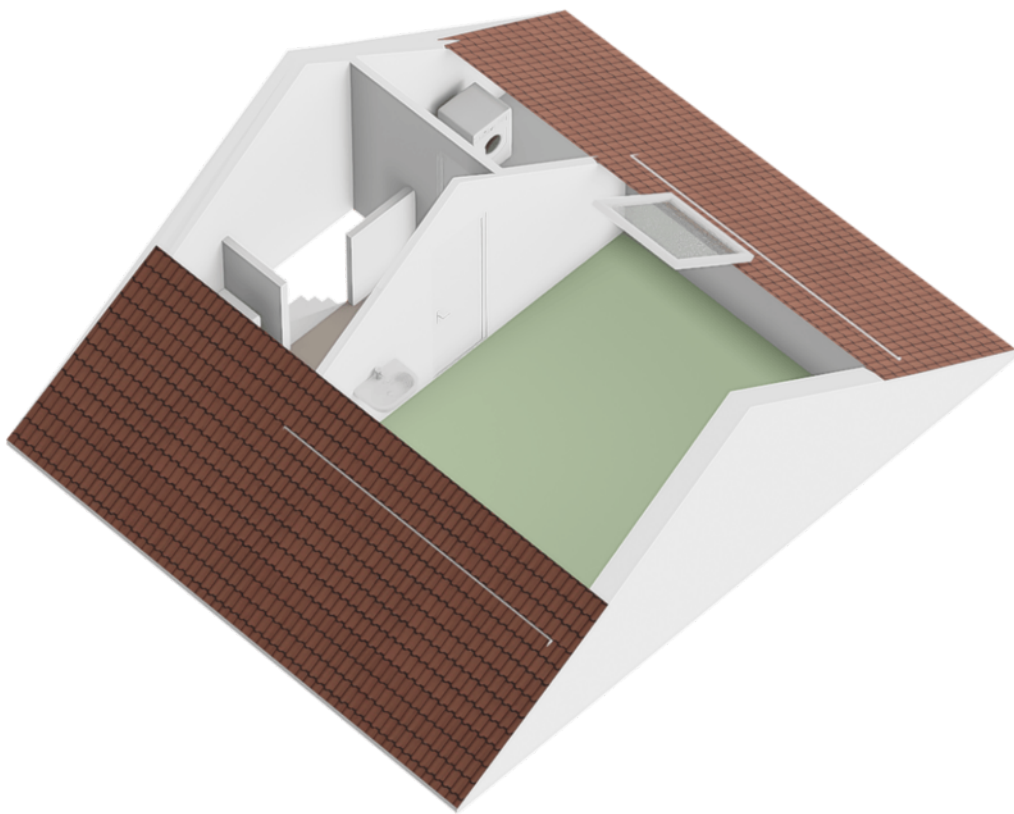


# Plattegrond

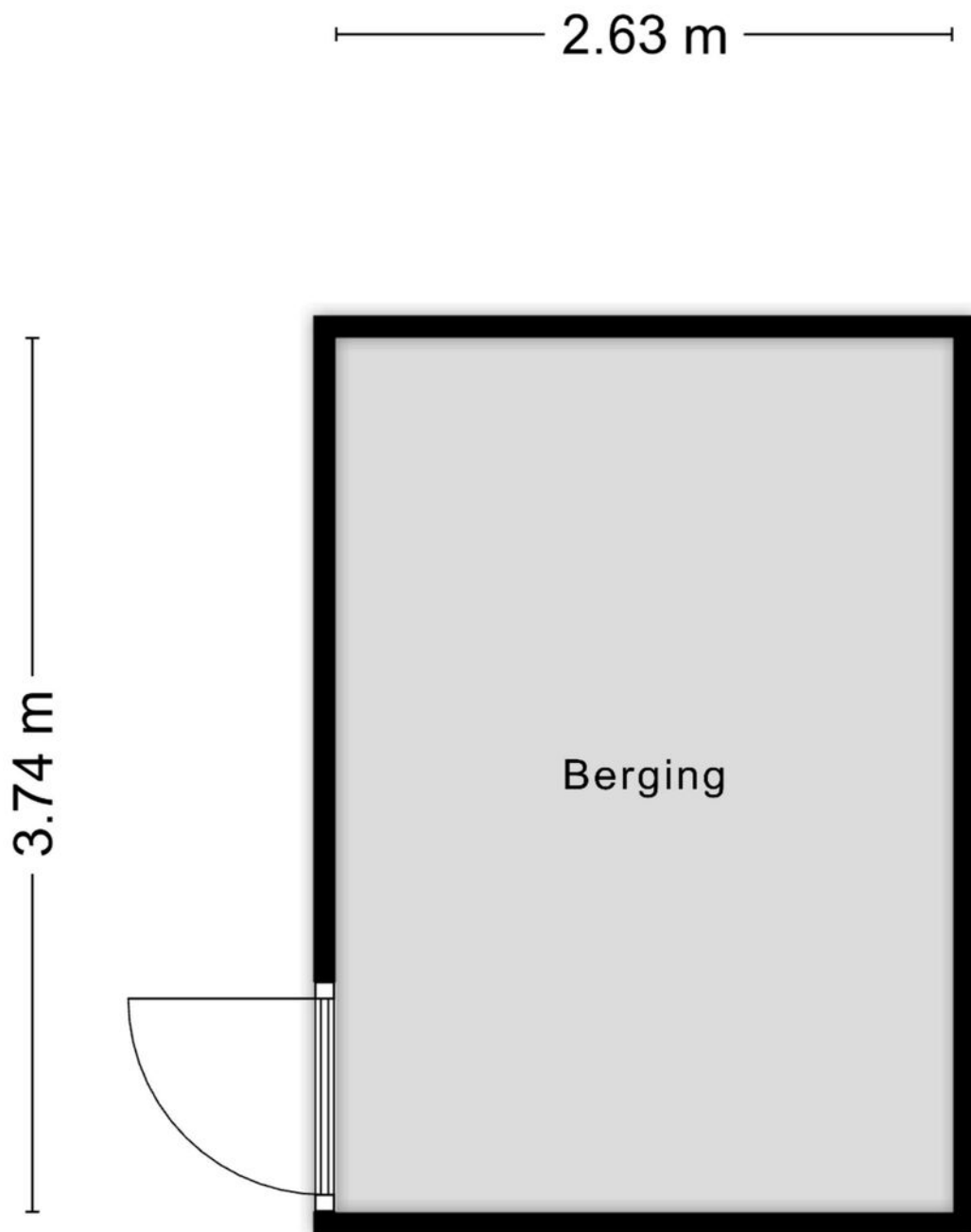




# Plattegrond

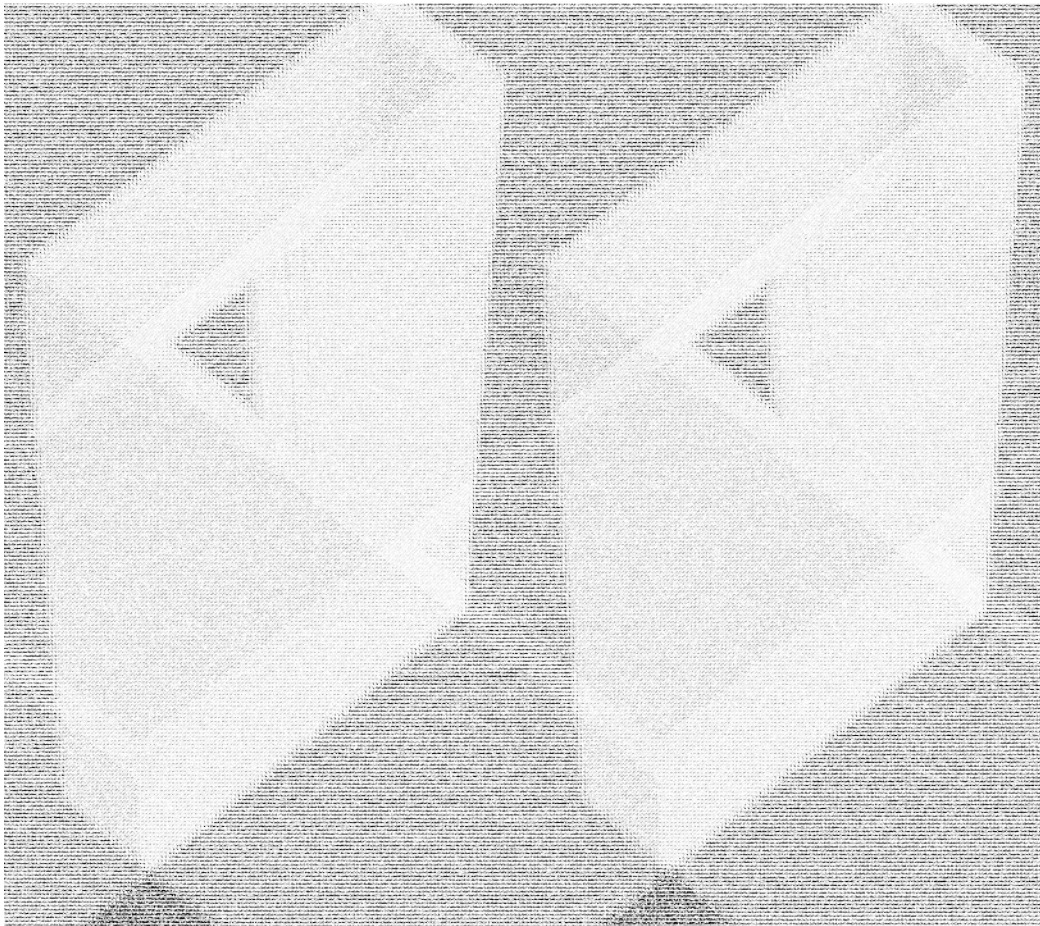
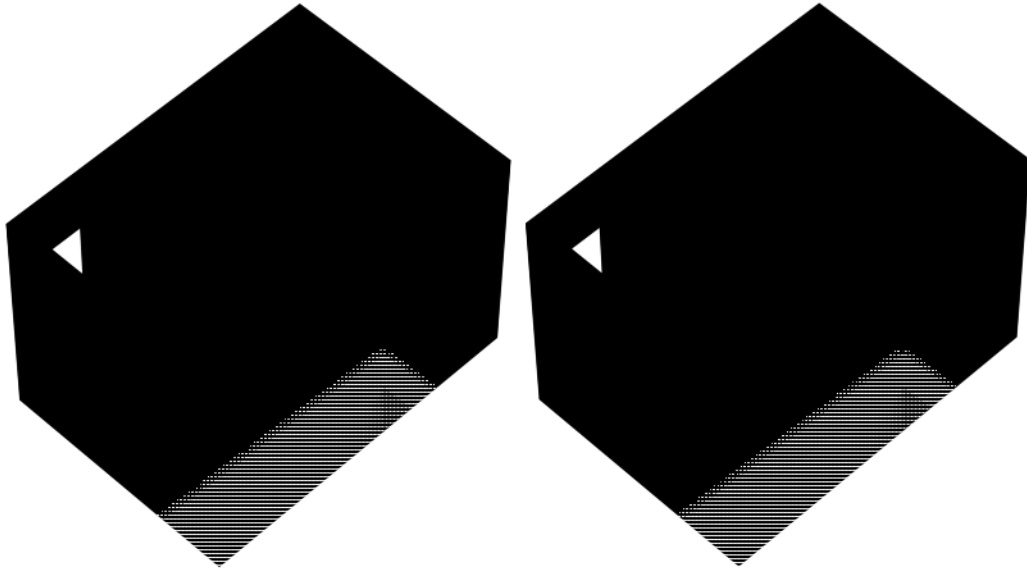


# Plattegrond



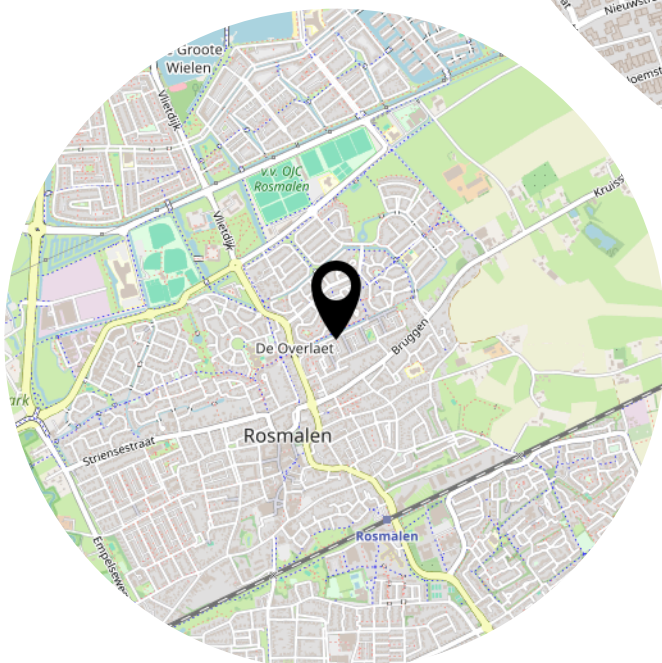
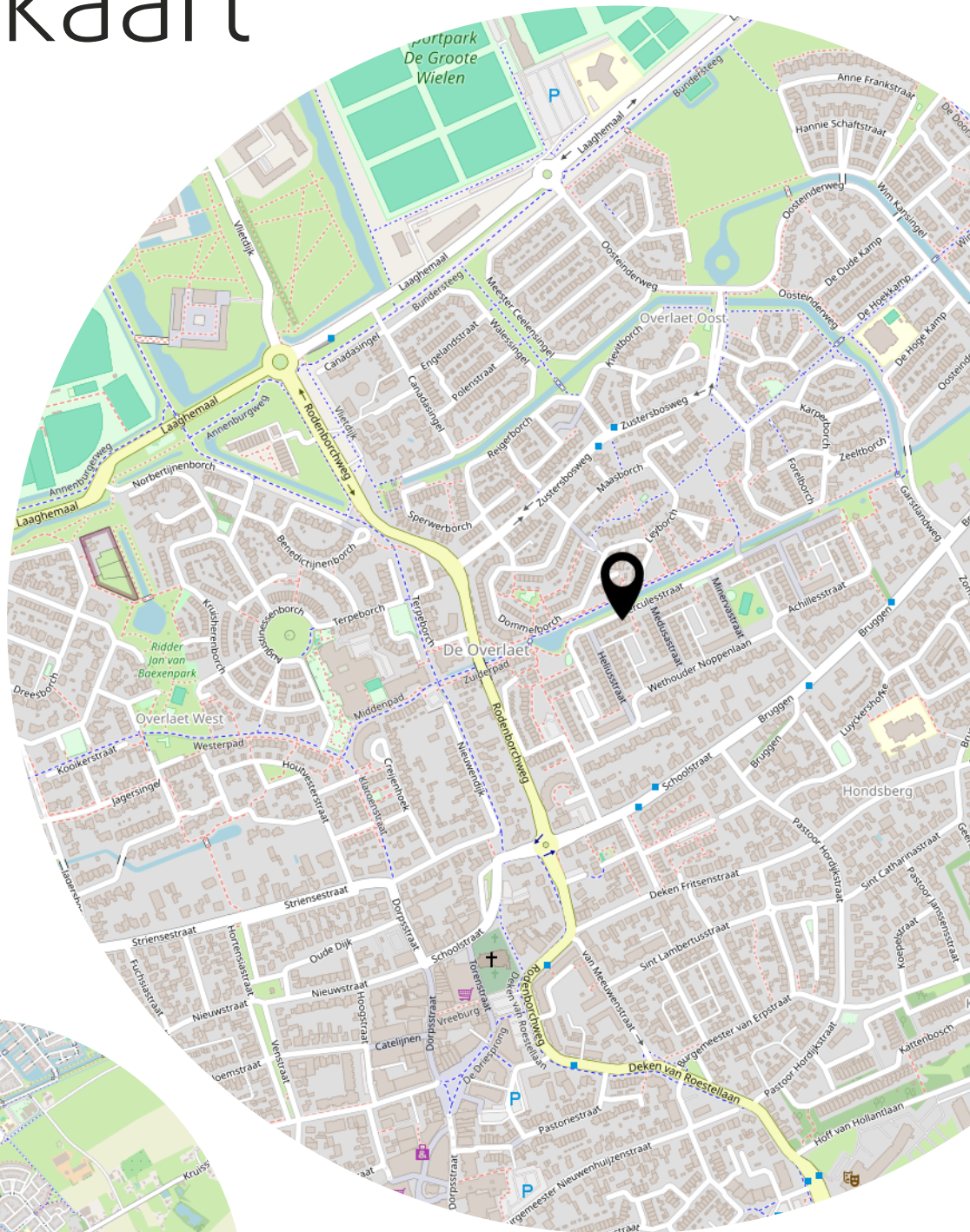


# Plattegrond





# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

herculesstraat13.nl

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

Herculesstraat 13, Rosmalen



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!

