

(t)HUIS

Hintham 109

Rosmalen



*Gemoderniseerd, vrijstaand herenhuis
met karakteristieke details!*



AMB
makelaars

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

Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00
5261 CJ 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

Hintham 109, Rosmalen

Op een unieke locatie in Rosmalen, wijk Hintham, staat dit vrijstaande herenhuis uit 1938, gelegen op een royaal perceel van 809 m². De woning is volledig gemoderniseerd en onder architectuur uitgebreid. De verbouwing hiervan is afgerond in 2020 en combineert op stijlvolle wijze karakter en hedendaags wooncomfort. Het resultaat is een plek die warmte, karakter en eigentijdse elegantie uitstraalt.

De ligging is ideaal: op slechts acht fietsminuten van de Bossche binnenstad en binnen twee autominuten bereikt u de A2 en A59. Hier geniet u van rust, ruimte en privacy, met alle voorzieningen vlakbij.

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 809 m²
- Volledig gemoderniseerd met behoud van karakter
- Uitgebouwde woonkeuken met volledig op maat gemaakte inrichting
- Volledige vloerisolatie en vloerverwarming, voorbereid op warmtepomp
- Ouderslaapkamer met inloopkast en dakterras
- Tweede verdieping met slaapkamer en en-suite badkamer
- Professioneel alarmsysteem en rookmelders
- Origineel glas-in-lood vakkundig gerestaureerd en in isolerend glas geplaatst.

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

Vrijstaande woning



Bouwjaar

1938



Woonoppervlakte

190 m²



Perceeloppervlakte

809 m²



Slaapkamers

4



Energie label

C

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 1.150.000 k.k.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst in de ruime hal valt direct de prachtige eikenhouten trap naar de eerste verdieping op. De glas-in-loodramen zorgen hier voor een prachtig lichtspel en een versterking van de authentieke uitstraling.

De woonkamer ademt sfeer. De met koper afgewerkte schouw vormt een elegant middelpunt in het zitgedeelte, waar ook de glas-in-loodramen terugkomen. Middels ensuite deuren bereikt u de royale woonkeuken wat het hart vormt van het huis.

"Dit unieke herenhuis combineert karakter, luxe en duurzaamheid op een manier die zelden te vinden is"

Deze indrukwekkende ruimte is volledig op maat gemaakt van massief eikenhout met een blad van Italiaans marmer. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Miele XL-vaatwasser, stoomoven en oven, een Liebherr koelkast en wijnklimaatkast, twee Quooker-kranen en een barrista-hoek. Aan de gezellige bar is plek voor een snelle hap of een goed glas wijn, terwijl er gekookt wordt.

Een bijzonder detail is de verborgen deur, slim weggewerkt als kast, die toegang geeft tot de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, en bovendien de doorgang naar de garage. Deze ruimte is voorbereid om levensloopbestendig wonen mogelijk te maken.

















De hal, keuken en het toilet zijn afgewerkt met Belgisch hardsteen en voorzien van een beschermende coating.





Achtertuintuin

De drie openslaande deuren verbinden de woonkeuken met het ruime buitenterras. De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en biedt volop rust en privacy. Vanaf het terras leidt een stenen trap naar de lagergelegen tuin, waar u volop ruimte en privacy heeft door de decennia oude bomen die in deze diepe achtertuin aanwezig zijn. Dankzij de eigen waterput en voorbereide leidingen voor een sproei-installatie zijn zowel de voor- als achtertuin eenvoudig te onderhouden.







Eerste verdieping

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een royale badkamer. De ouderslaapkamer beschikt over een maatwerk inloopkast en geeft toegang tot een zonnig dakterras: een heerlijke plek om 's ochtends rustig te starten of 's avonds te ontspannen.

De badkamer is uitgevoerd in natuursteen en straalt luxe uit. U vindt hier een B Dutch ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche en losse handdouche, en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele wasbak. Het toilet bevindt zich separaat op de ruime overloop.

De warme eikenhouten vloer loopt ook hier door en geeft de slaapkamers een tijdloze, huiselijke sfeer.









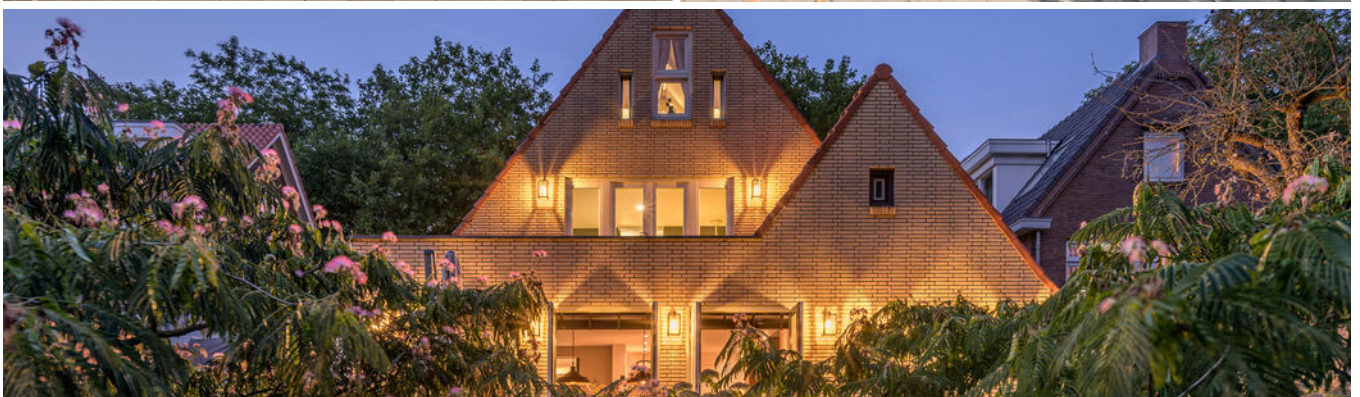


Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier is een ruime slaapkamer (voorzien van een wastafel) met eigen en-suite badkamer (voorzien van douche en toilet), evenals een praktische bergkamer. De vloeren zijn volledig geïsoleerd en afgewerkt met Fermacell platen. Ook deze verdieping is voorzien van een echte eikenhouten vloer.



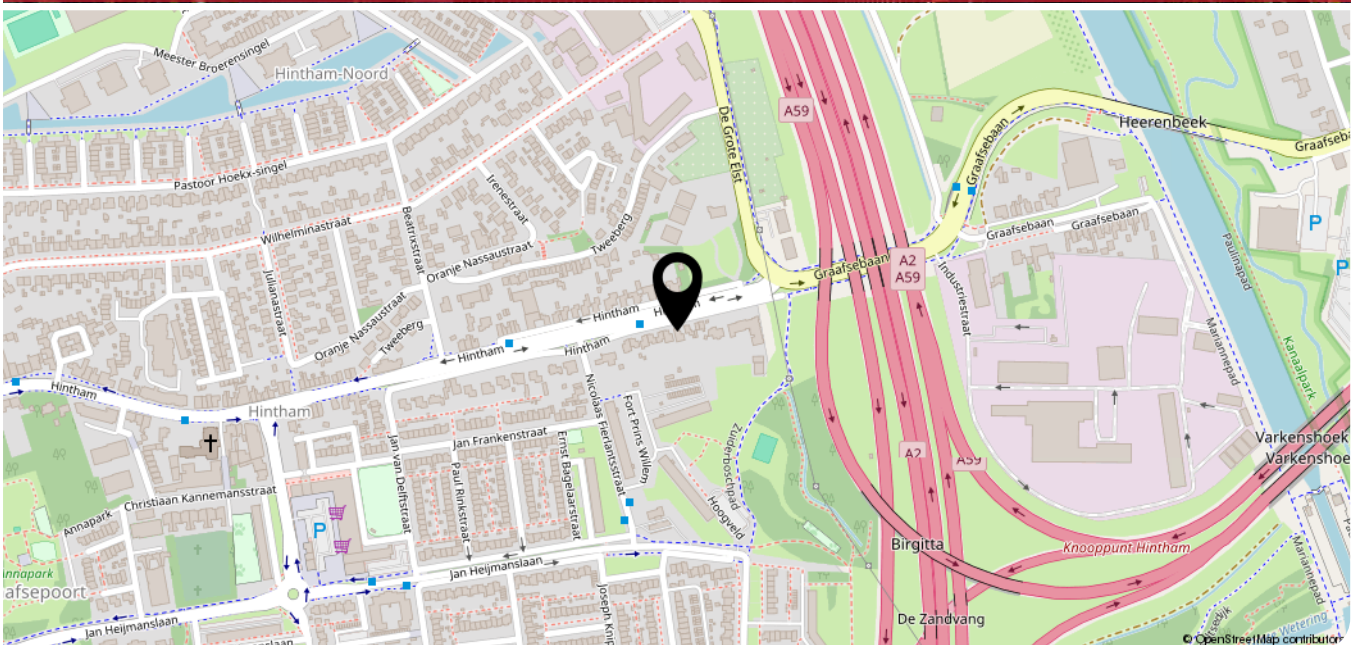


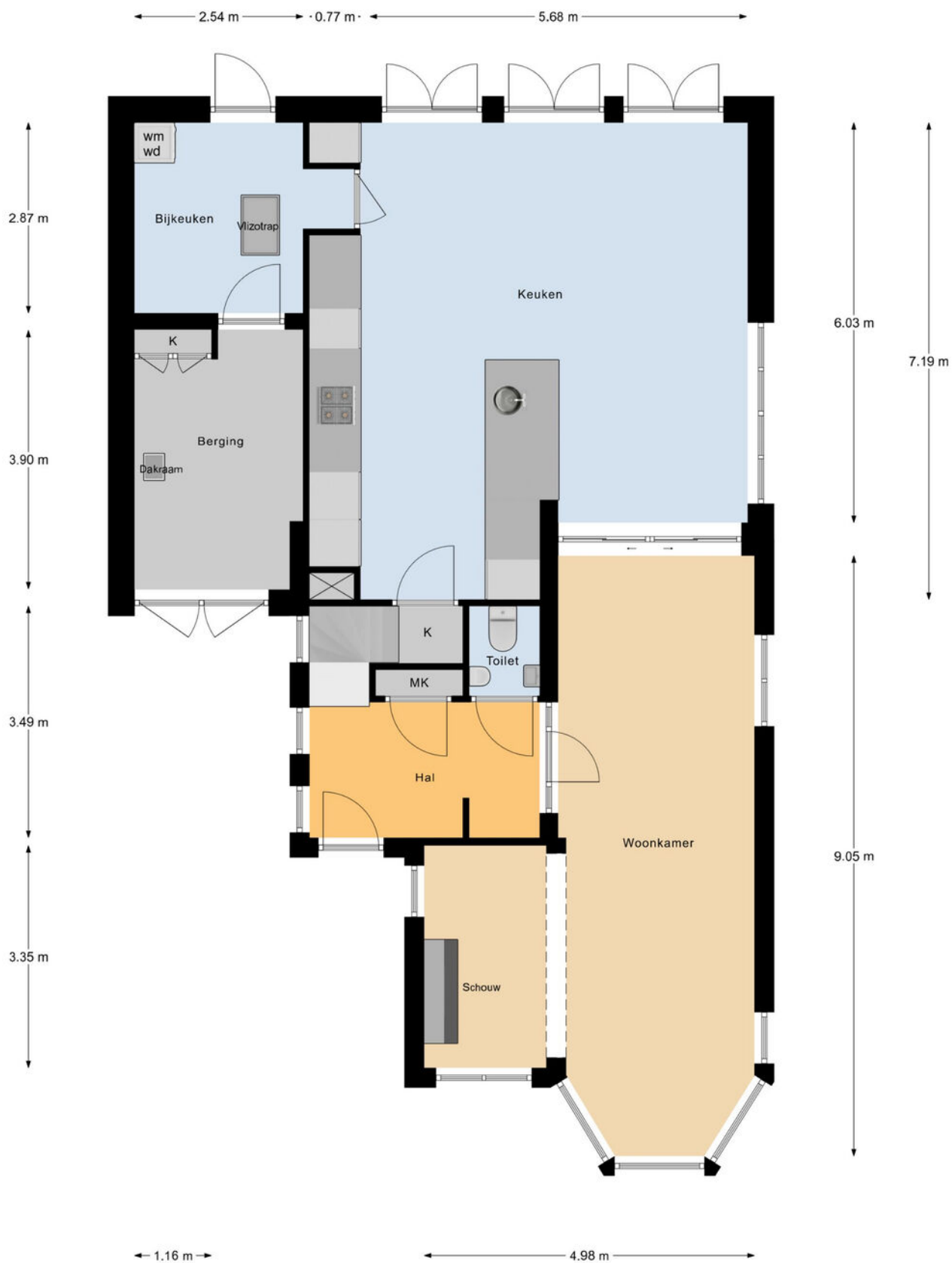


Locatie

Hintham 109, Rosmalen

De ligging is ideaal: op slechts acht fietsminuten van de Bossche binnenstad en binnen twee autominuten bereikt u de A2 en A59. Hier geniet u van rust, ruimte en privacy, met alle voorzieningen vlakbij.





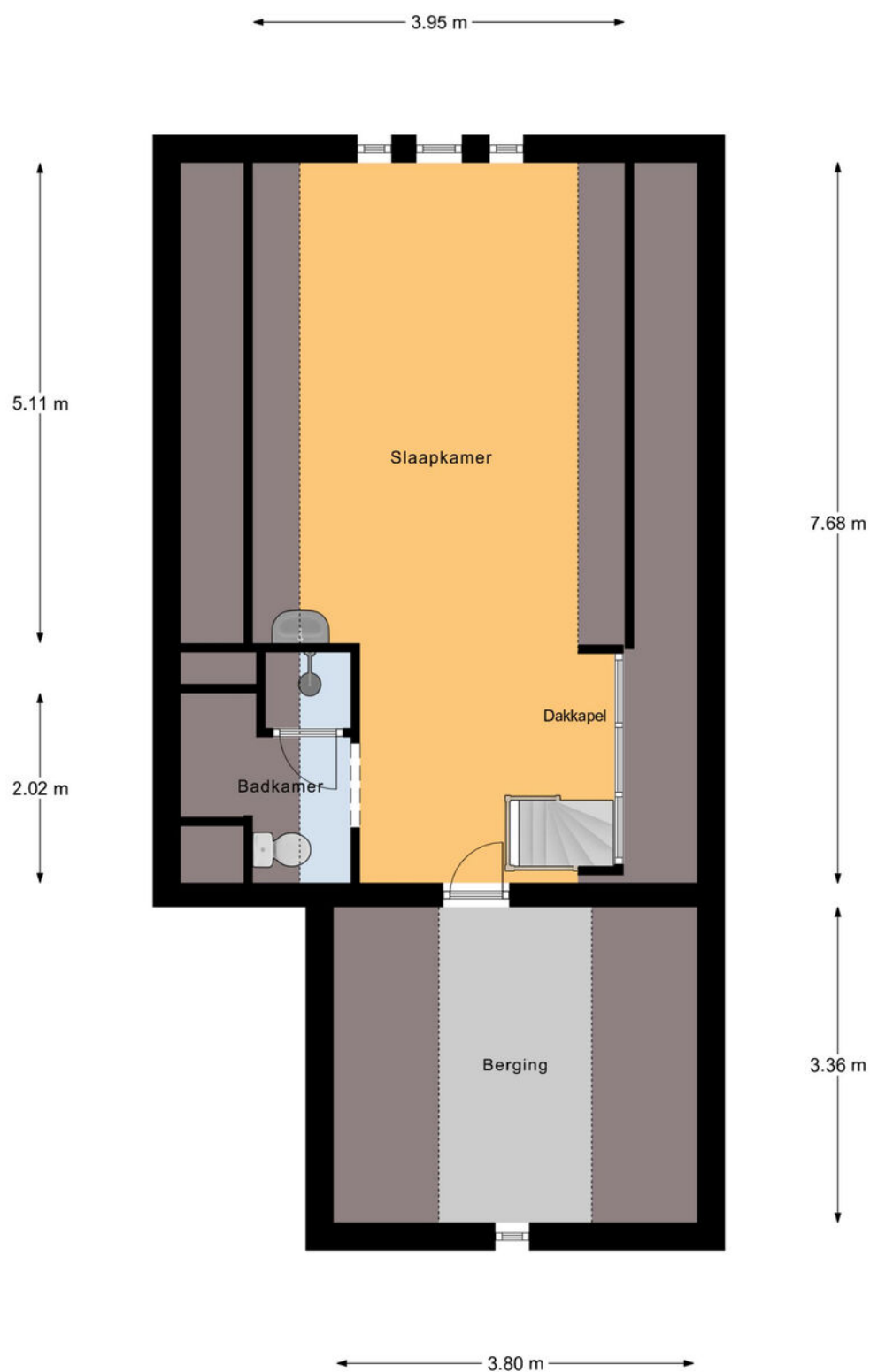
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Begane Grond Tuin
Het terrein is niet afgegraven en kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden.

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
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 CJ
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

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 15 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze makelaars zijn allen gecertificeerde register makelaar - taxateurs en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen eigen woonomgeving en bieden u de best mogelijke service.

Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

Bij AMB staat uw tevredenheid centraal. Wij streven altijd naar het beste resultaat door slimme marketing, creatief makelaarschap, hoog kennisniveau en een open en eerlijke communicatie met zowel kopers als verkopers. We ontzorgen u graag van aankoop of verkoop van uw woning tot hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring.

Hintham 109

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?
Neem dan contact op met uw makelaar.

Bel 073 - 711 37 03

Ons *team*



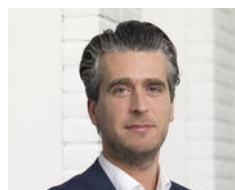
Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Robert-Jan van Dieperbeek



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



Petra van de Braak
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Assistent makelaar



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Anne Lemmens
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Sharon Sanders
Commercieel medewerker

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

HOEVEEL KUNT U *lenen?*

VRAAG NU EEN GRATIS HYPOTHEEK QUICK-SCAN AAN

Gratis
HYPOTHEEK
VERKLARING

Onafhankelijk hypotheekadvies

Heeft u al advies ontvangen van een erkende, onafhankelijke adviseur en bent u financieel sterk voor de aankoop van uw droomwoning? Zodat u weet waar u aan toe bent en vertrouwen uitsprekt naar de verkopende partij. Bij AMB Hypotheken bieden we u een quick-scan aan die weinig tijd in beslag neemt.

Deze scan kan digitaal worden uitgevoerd op een moment dat u het beste uitkomt. Geeft u liever de voorkeur aan persoonlijk contact? Dan staan we graag klaar voor een gesprek bij u thuis of op één van onze kantoren. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur screent u zorgvuldig en stelt een hypotheekverklaring op.

VRAAG NU EEN GRATIS VERKLARING AAN.

Voor het plannen van een gratis hypotheekscan met één van onze adviseurs kunt u terecht op www.ambhypotheken.nl. Of scan de QR code en vul het formulier in op onze website.



Ron Kabalt
Financieel adviseur AMB Hypotheken



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 CJ
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

AMB
makelaars



AMB IS QUALIS MAKELAAR

Qualis is hét landelijke netwerk bestaande uit 50 zelfstandige makelaarskantoren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve huizen en appartementen in het hogere marktsegment. Allemaal makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Stille verkoop

Wilt u uw woning met volledige privacy verkopen, in alle rust? Wij noemen dat 'stille verkoop'. Geen opvallend bord in de tuin en geen vermelding op Funda. Desondanks besteden we evenveel zorg en aandacht aan uw woning als bij een reguliere verkoop. Afhankelijk van uw wensen presenteren we uw woning in het 'verborgen' aanbod op

Qualis.nl en delen het met ons uitgebreide netwerk van zoekers. Indien gewenst kunnen we ook andere doeltreffende marketingkanalen en middelen inzetten. Zo bereikt u precies de zeer geïnteresseerde doelgroep die u voor ogen heeft.

Dit is een succesvolle verkoopstrategie waarover we u graag meer willen vertellen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL



AMB
makelaars



QUALIS, EEN EXCLUSIEF LABEL VOOR
verkoop en aankoop van villa's en landhuizen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

