



MOLENSTRAAT 20, ROSMALEN

Vrijstaand familiehuus met groot multifunctioneel bijgebouw
Sfeervol wonen met alles binnen handbereik
Royale woonkamer, ideale leefkeuken, 5 slaap- en 2 badkamers



MOLENSTRAAT 20, ROSMALEN

Wonen op z'n mooist – vrijstaand familiehuis met karakter, ruimte en vol mogelijkheden

Droom jij van een royaal gezinshuis met eindeloze mogelijkheden, in een rustige doch centrale omgeving, en een tuin waar privacy vanzelfsprekend is? Dan hebben we goed nieuws voor jou! Deze bijzondere vrijstaande woning aan de geliefde Molenstraat in Rosmalen-Zuid heeft alles wat je zoekt – en méér.

Dit is geen standaard woning. Dit is een kans. Een zeldzame combinatie van karakter, comfort en mogelijkheden. Of je nu droomt van een extra woonunit, ruimte voor je hobby of simpelweg een fijn gezinshuis: de Molenstraat maakt het mogelijk.

Kom langs, voel de sfeer en ontdek zelf de ruimte en rust die je vanaf de voorzijde van de woning niet zou verwachten.

Algemene informatie

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Perceeloppervlakte:	1400 m ²
Woonoppervlakte:	384 m ²
Inhoud:	1665 m ³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

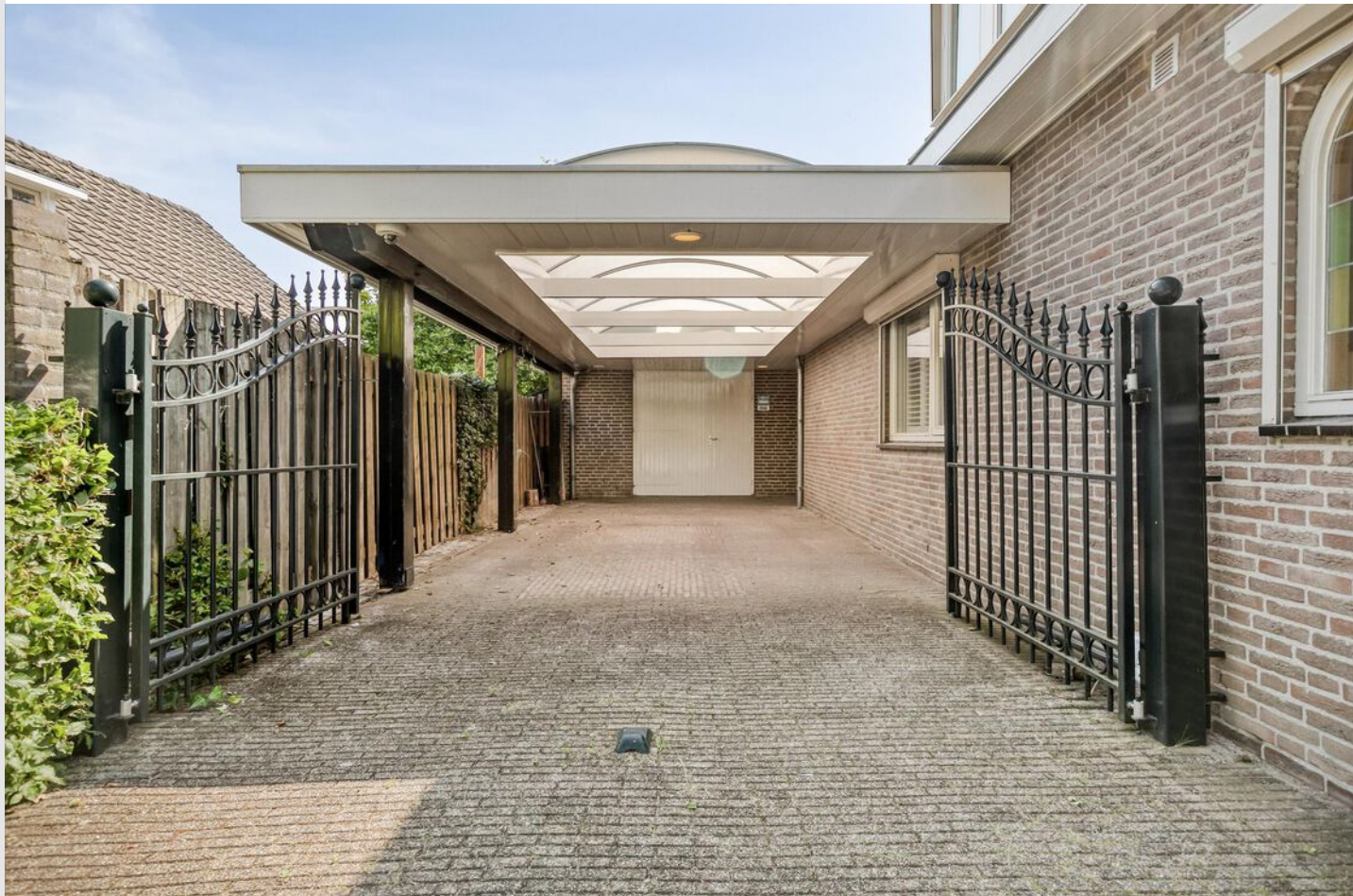
- Verrassend ruim en praktisch ingedeeld gezinshuis
- Leefruimtes met karakter, slaapkamer én badkamer op begane grond
- Vier (slaap)kamers op de eerste verdieping, royale open zolder en kelder
- Multifunctioneel bijgebouw met bar, douche, toilet, berging en grote zolder – ideaal om een feestje te geven, te chillen met familie en/of vrienden of voor het realiseren van een extra woon-, hobby- of werkruimte.
- Groot en fraai aangelegd perceel met volledige privacy en veel groen
- Centrale ligging, gelegen tegenover een karakteristieke molen
- Meerdere auto's parkeren op eigen terrein: oprit met afsluitbare carport

EEN WONING MET KARAKTER ÉN COMFORT

Hier woon je vrij, sfeervol en met volop privacy, terwijl winkels, scholen en het centrum op loopafstand zijn. De woning ademt karakter – van de authentieke details tot de royale leefruimtes – en biedt verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl het multifunctionele bijgebouw (voorheen poolhouse) alle ruimte biedt voor een gastenverblijf, praktijk aan huis of mogelijk een tweede woonunit (na goedkeuring gemeente). En dat alles op een prachtig groen perceel, waar het leven zich moeiteloos verplaatst naar buiten dankzij diverse terrassen, een jacuzzi en volop privacy.

Binnen ervaar je de perfecte balans tussen sfeer en comfort: van de stijlvolle leefkeuken met Borretti fornuis en schuifpui naar de tuin, tot de karaktervolle woonkamer met haard en uitzicht op de molen. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een royale zolder en een praktische kelder biedt deze woning alle ruimte die een gezin nodig heeft – nu én in de toekomst.





BEGANE GROND

Binnenkomen met stijl

De royale oprit, met mogelijkheid tot plaatsen van meerdere auto's, leidt je naar de overdekte entree. Al bij binnenkomst in de hal voel je de warme sfeer dankzij de leistenen vloer, het houten schrootjesplafond, de stijlvolle stucwerk wandafwerking en glas-in-loodraampjes die het licht speels naar binnen laten vallen. De trapopgang met vide voegt een vleugje grandeur toe, terwijl de garderoberuimte, toiletruimte en meterkast zorgen voor praktisch gemak.

Leefruimte vol licht en sfeer

De woonkamer is een waar plaatje: een royale L-vormige ruimte waarin een comfortabele zithoek perfect samengaat met een sfeervolle eethoek. De gashaard in sierschouw vormt het warme hart van de kamer, terwijl de hoge plinten, sierlijsten en glas-in-loodaccenten voor karakter zorgen. Dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde stroomt het daglicht naar binnen en geniet je volop van het uitzicht op de riante tuin. En alsof dat nog niet genoeg is, kijk je vanuit je luie stoel zó op de molen aan de overzijde.

Leefkeuken met alles erop en eraan

De keuken is echt het kloppend hart van het huis: een royale leefkeuken met zicht op de tuin en ruimte voor een grote eettafel. Aan twee zijden vind je een compleet uitgerust keukeninterieur met een robuust granieten werkblad, Quooker, dubbele spoelbak, inbouwkoffieapparaat, koelkast, vaatwasser, oven en – als pronkstuk – een Borretti Maestro fornuis met dubbele oven, 4 gaspitten en bakplaat. Dankzij de schuifpui stap je zó onder de overkapping het terras op.

Functioneel gemak: bijkeuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond

Via de keuken bereik je de bijkeuken: een praktische ruimte met uitstortgootsteen, witgoedaansluitingen, bergkast, Daalderop boiler (80 liter) en directe toegang tot buiten. Op de begane grond vind je verder nog een royale ouderslaapkamer met garderobekast en PVC-vloer, en een aangrenzende badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, wandcloset en natuurlijk daglicht.















Bovenruimte voor iedereen, en nog wat extra's

De eerste verdieping telt maar liefst vier (slaap)kamers, allemaal met hun eigen charme. Van airco's tot dakkapellen, van vaste kasten tot toegang tot het balkon: elk detail klopt. De badkamer op deze verdieping mag zeker compleet genoemd worden, met een whirlpoolbad voor twee, dubbele wastafel in meubel, ruime inloopdouche met regendouche, én uitzicht op de molen vanuit de dakkapel.

De grote zolder, bereikbaar via een vaste trap, biedt een zee aan ruimte. Met daglicht via een grote lichtkoepel en een dakraam, isolatie, CV-opstelling (Nefit) en een centraal stofzuigsysteem netjes uit het zicht, is deze verdieping klaar voor de invulling van jouw dromen – van extra slaapkamer tot atelier of werkkamer.

De kelder tenslotte biedt meer dan genoeg plek voor je wijncollectie, proviand of seizoenspullen.











BUITENLEVEN

Multifunctioneel bijgebouw – meer dan een poolhouse

Wat ooit begon als poolhouse, is nu een ware verrassing. Een sfeervolle ruimte met bar, zithoek, tegelvloer, houten plafond en zelfs een verhoogde DJ-hoek. Verder beschikt de ruimte over een toiletruimte, doucheruimte, sauna en wastafelruimte. Dankzij drie grote schuifpuien baadt het geheel in daglicht en loopt het binnen over in buiten.

Aangrenzend bevindt zich een flinke berging met openslaande garagedeuren, zwembadinstallatie (zwembad nog steeds aanwezig onder houten vloer) en trap naar de zolderverdieping — volledig over het bijgebouw. Ideaal als gastenverblijf, praktijkruimte, atelier of eventueel een tweede woonunit (na goedkeuring van de gemeente en verbouwing).

Groen geluk rondom

De tuin is een waar paradijs. Rondom afgesloten, vol volwassen groen en absolute privacy. Geniet van de jacuzzi, een sfeervol zitje op het houten vlonder, het gezellige overdekte terras, tuinverlichting, buitenkranen en doordachte beplanting. De oude duiventil op het lagergelegen gedeelte van het perceel voegt een vleugje nostalgie toe. De voortuin is even uitnodigend, met kleurrijke rododendrons, hortensia's, beukenhagen aan weerszijde, een sierhekwerk aan de voorzijde en een elektrisch bedienbaar hekwerk dat de carport afsluit.

Omgeving: alles binnen handbereik

De Molenstraat ligt in het geliefde Rosmalen-Zuid, een kindvriendelijke wijk met een rustige sfeer en een fijne sociale dynamiek. Het centrum van Rosmalen en winkelcentrum De Molenhoek liggen op loopafstand. Scholen, kinderopvang, speeltuinen en sportvoorzieningen zijn dichtbij, net als NS-station Rosmalen en uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven of Nijmegen. Een ideale uitvalsbasis voor gezinnen die rust willen, zonder in te leveren op bereikbaarheid.











TECHNIEK & COMFORT

Ook aan de technische kant is deze woning goed verzorgd. De woning is deels voorzien van vloerverwarming, heeft een moderne CV-installatie met extra waterreservoir (ca. 2020) en beschikt over een stofzuigsysteem met centrale unit op zolder. In het multifunctionele bijgebouw is een tweede CV-ketel met boiler aanwezig, eveneens uit circa 2020, voor optimaal comfort in o.a. de bar, douche en sauna.

Alle woonlagen zijn deels uitgerust met rolluiken (elektrisch én handmatig bedienbaar), waarvan de meeste per verdieping tegelijk te bedienen zijn. De sfeervolle shutters in o.a. de woonkamer, badkamer (verdieping) en slaapkamer (begane grond) zorgen niet alleen voor sfeer, maar ook voor extra privacy en zonregulering.

De tuin is uitgerust met verlichting, buitenkranen en elektra, en beschikt over een beregeningsinstallatie (pomp en leidingstuk dienen te worden vervangen). De woning heeft dubbele beglazing, waarbij de klassieke glas-in-loodramen stijlvol zijn geïntegreerd in isolerend dubbel glas.

Tot slot goed om te weten: het bitumen dak van zowel de woning als het bijgebouw is vernieuwd in 2024, en het buitenschilderwerk is recent nog uitgevoerd in 2025.



BEGANE GROND



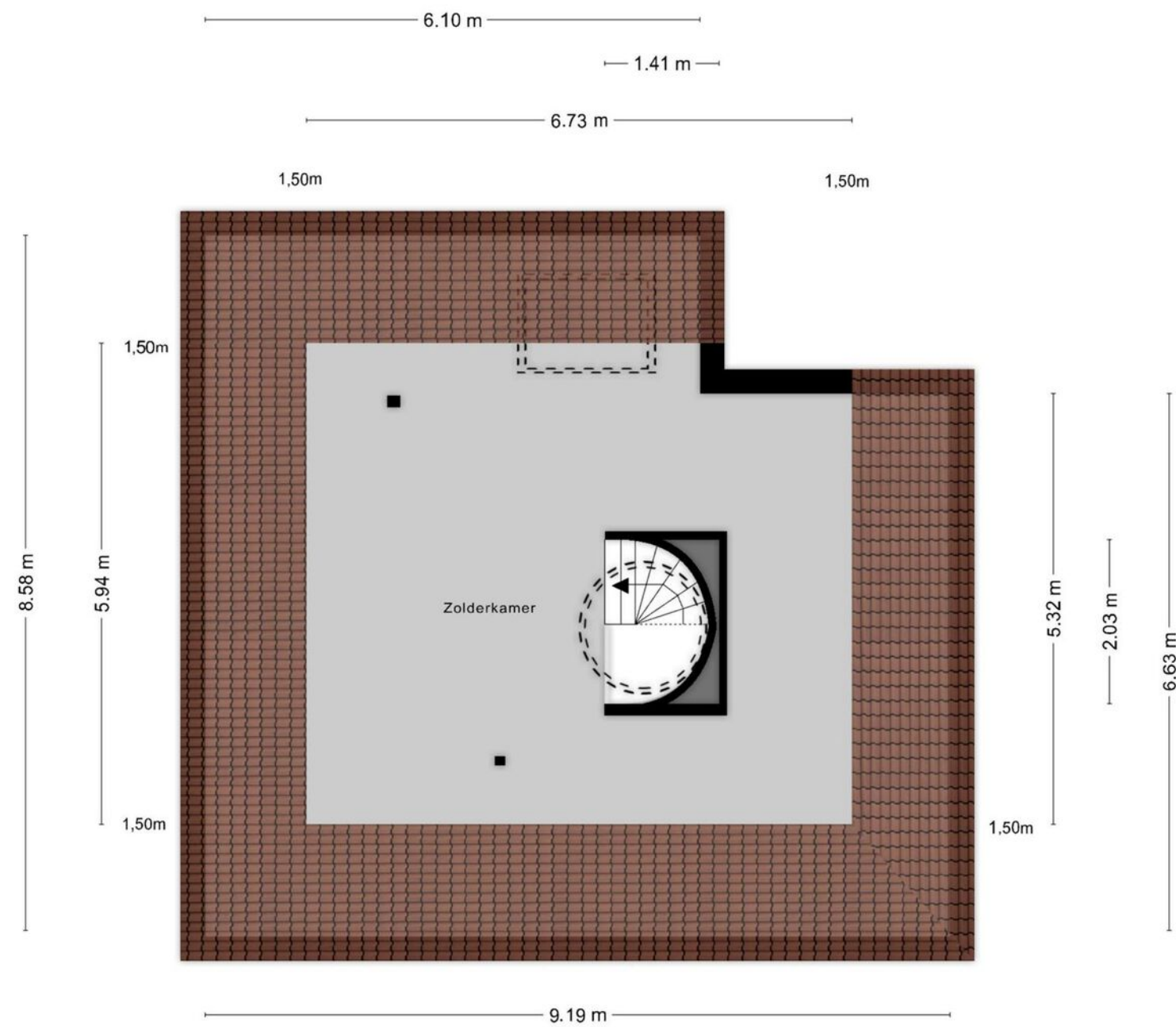
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



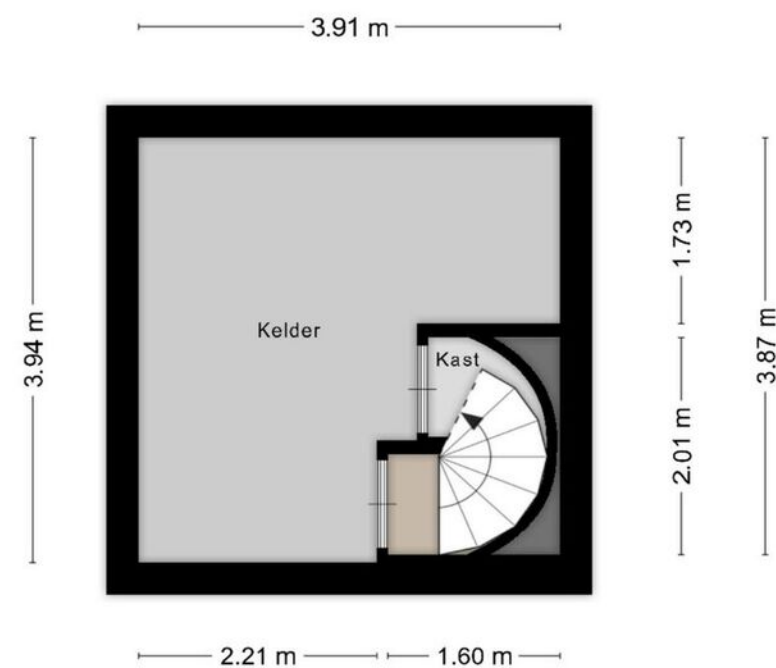
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



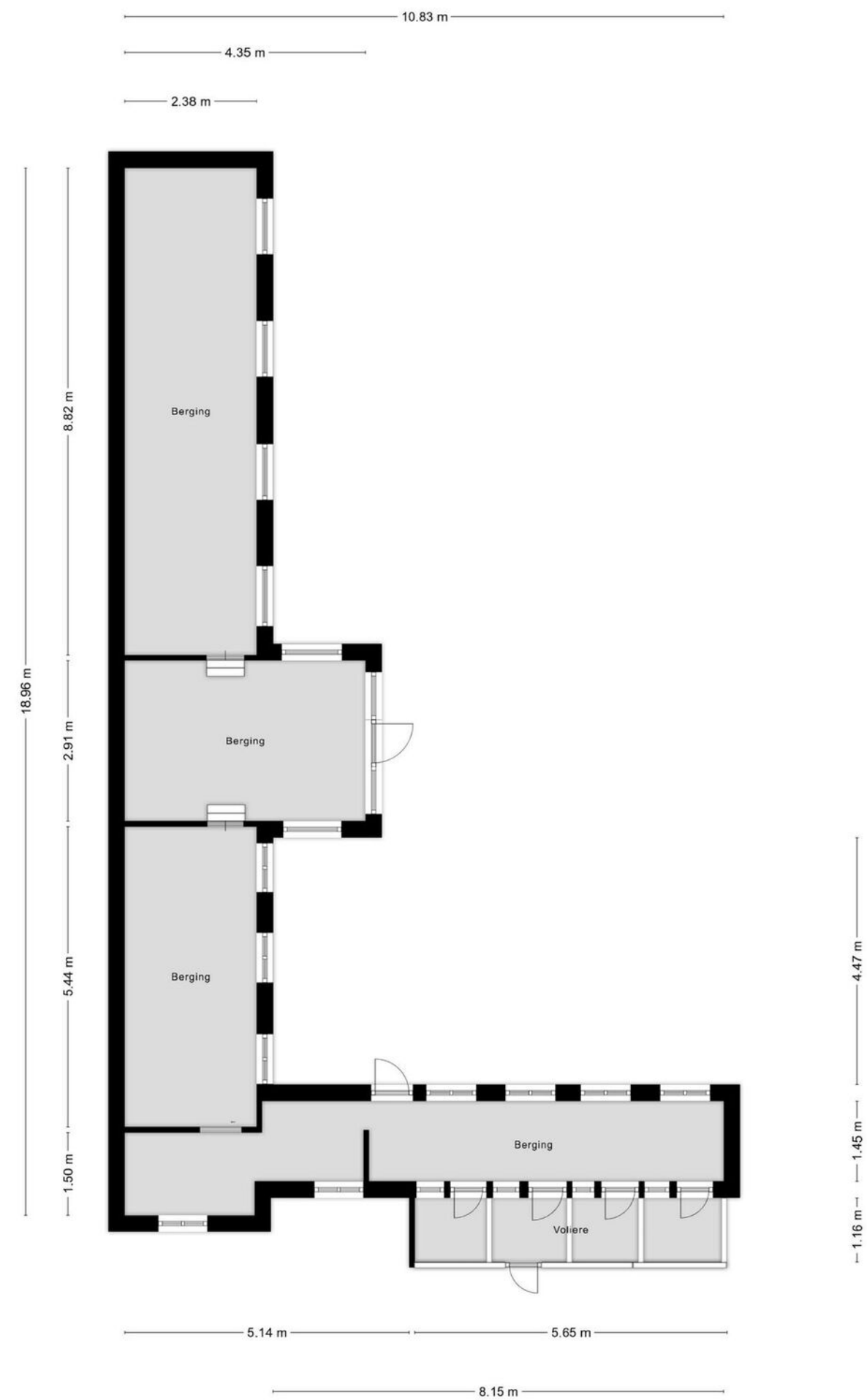
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KELDER

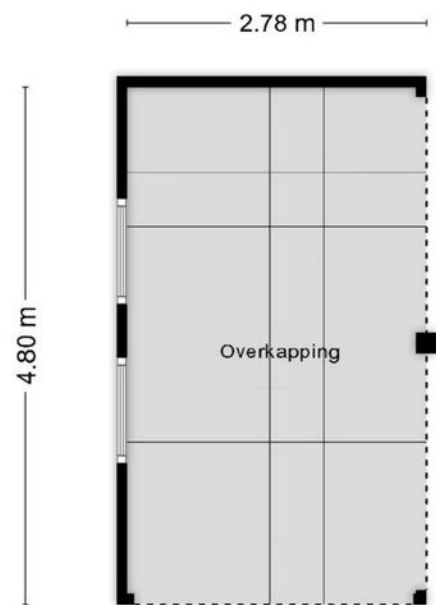


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BIJGEBOUW



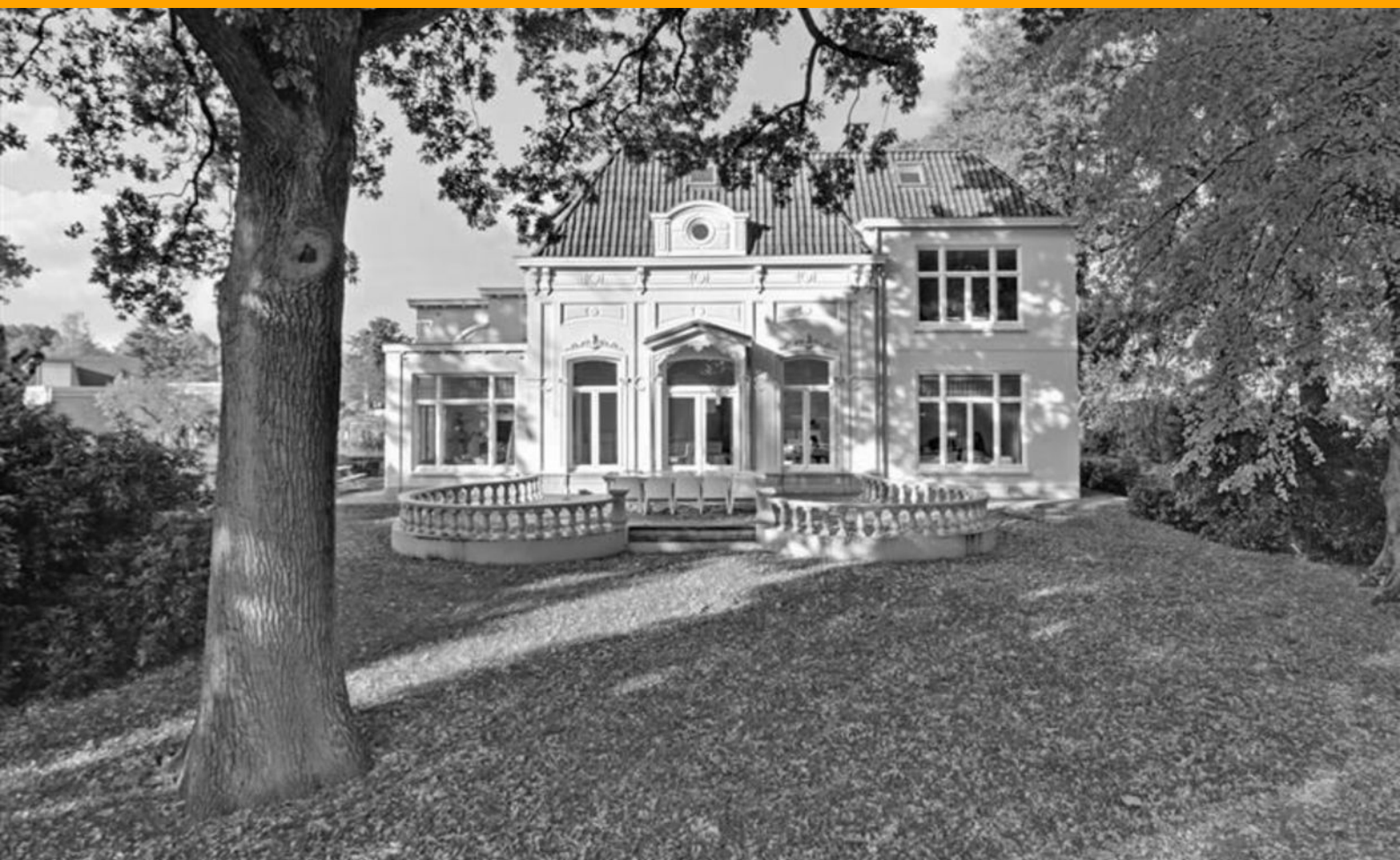
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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







Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenomeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen
T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

