



NIEUWSTRAAT 3, ROSMALEN

Vrijstaande woning met 3 slaapkamers
Midden in het centrum van Rosmalen
Ruime tuin met veel privacy en een oprit met garage



NIEUWSTRAAT 3, ROSMALEN

Wonen aan de Nieuwstraat 3 in Rosmalen betekent vrijstaand wonen op een toplocatie, op loopafstand van het centrum én het station van Rosmalen. Je beschikt hier over een eigen oprit, een garage met kelder, een heerlijke achtertuin met veel privacy én volop ruimte in én om het huis. De perfecte plek om naar je eigen hand te zetten en te genieten van comfort, rust en alle voorzieningen binnen handbereik.

Je woont hier midden in het bruisende hart van Rosmalen. Je wandelt zo naar het gezellige centrum voor je dagelijkse boodschappen, een lunch of een terrasje. Ook het NS-station ligt op loopafstand, waardoor je moeiteloos richting 's-Hertogenbosch of verder reist. Kinderen lopen zo naar de basisschool en fietsen binnen een paar minuten naar de middelbare school. Daarnaast ben je met de auto snel op de uitvalswegen richting de A2 en A59. Kortom: een ideale ligging voor jong en oud!

Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1960
Perceeloppervlakte:	380 m²
Woonoppervlakte:	116 m²
Inhoud:	408 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

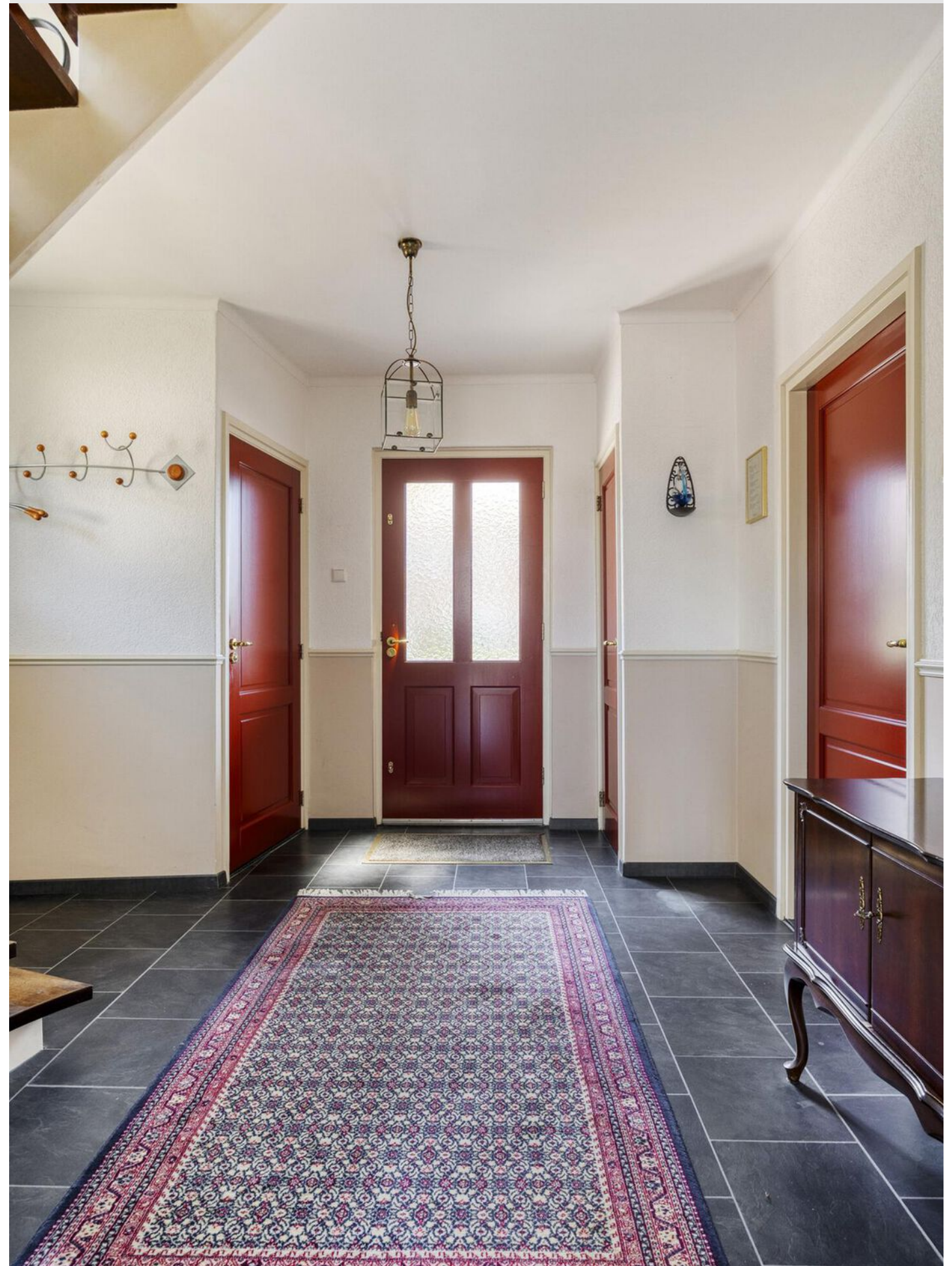
- Vrijstaande woning
- Loopafstand van het centrum en NS station van Rosmalen
- Fijne tuin met veel privacy
- Oprit met garage
- Ideaal gelegen t.o.v. de uitvalswegen

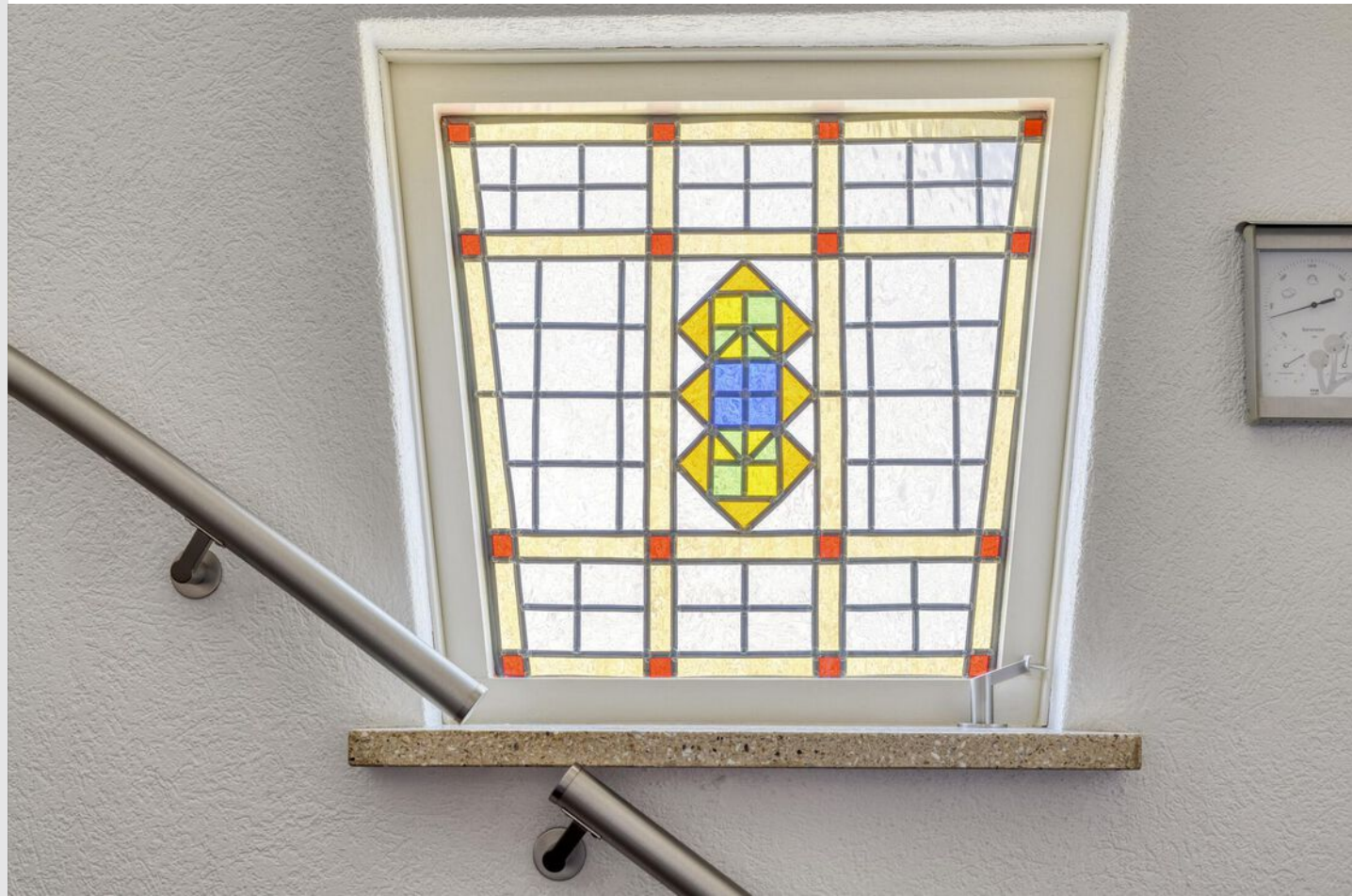
BEGANE GROND

Je komt binnen in een ruime hal met karakter dankzij het glas-in-lood detail. Hier vind je de meterkast, garderobe, een toiletruimte met fonteintje en de trap naar boven. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

De woonkamer is lekker licht dankzij de ramen in de hoek aan de voorzijde. Hier is een fijne plek om te zitten. Aan de achterzijde is er genoeg ruimte voor een grote eettafel. Extra comfort vind je hier in de airconditioning. Via openslaande deuren loop je door naar de serre — een ruimte van glas met schuifdeuren naar de tuin. Ook hier kun je heerlijk dineren of ontspannen met uitzicht op de tuin.

De dichte keuken is bereikbaar via de hal en ligt aan de achterzijde van het huis. Deze is praktisch ingericht in een U-opstelling en voorzien van een 4-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast en spoelbak. Het grote raam en de vaste tafel met stoelen maken het een fijne plek om te koken en te zitten.





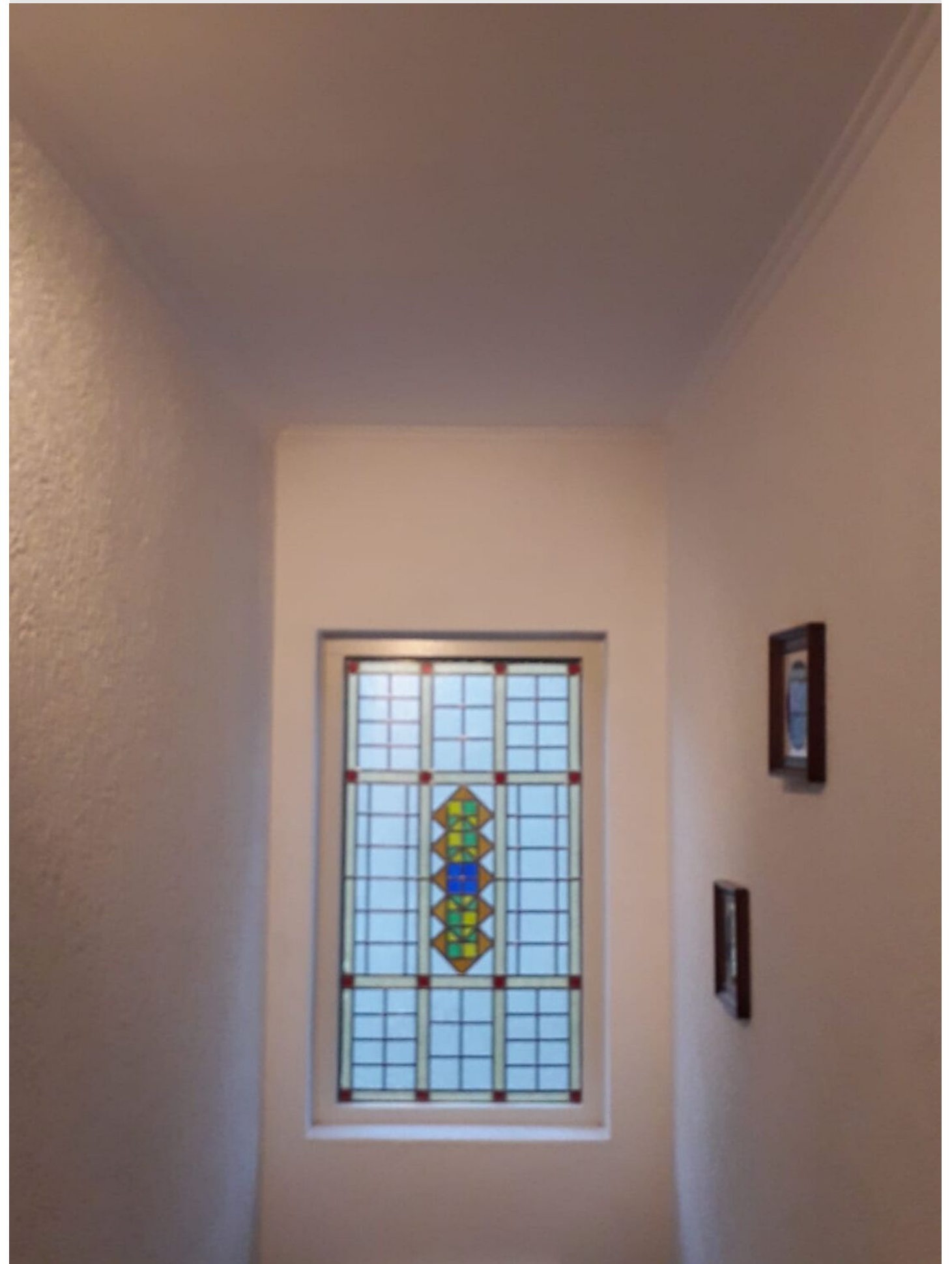


EERSTE VERDIEPING en VLIERING

Op de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot een balkon. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast met wasmachineaansluiting.

De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een groot wastafelmeubel en een raam dat zorgt voor natuurlijk daglicht. Via de badkamer bereik je ook de vliering, waar je de cv-ketel vindt.









EXTERIEUR

De ruime achtertuin is een fijne plek met veel privacy. Via de keuken en de serre loop je zo naar buiten.

De tuin is deels bestraat, heeft een gazon, groene borders én een terras achterin.

Aan de zijkant van de woning ligt de oprit, die toegang geeft tot de garage met roldeur. Vanuit de tuin kun je de garage ook betreden en onder de garage vind je nog een handige kelder. Achter de garage ligt een aparte berging en daarachter een overkapping; perfect voor het stallen van fietsen of het uit het zicht houden van de klinko's.

Helemaal achterin de tuin staat nog een houten berging voor extra opslagruimte.





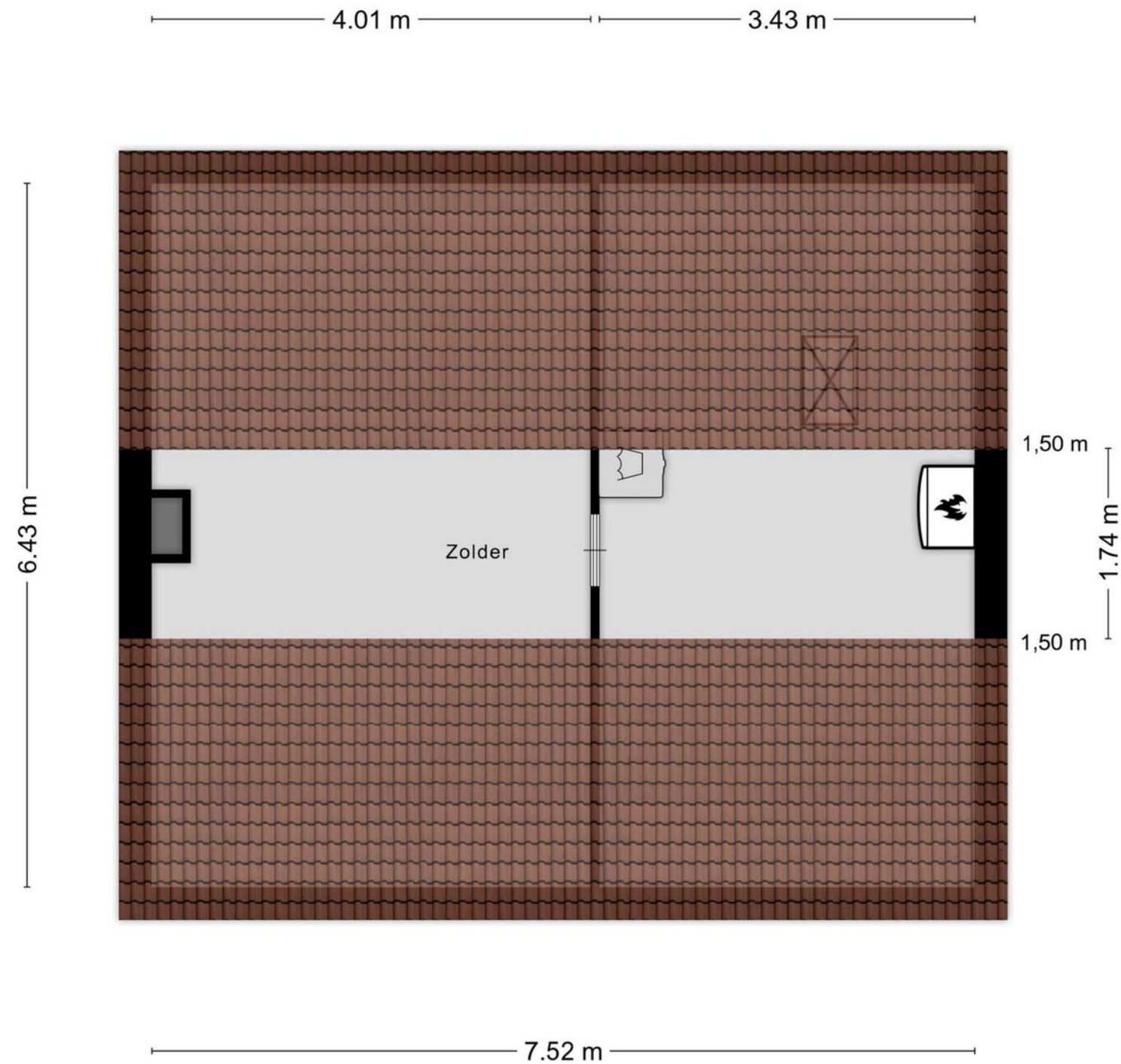




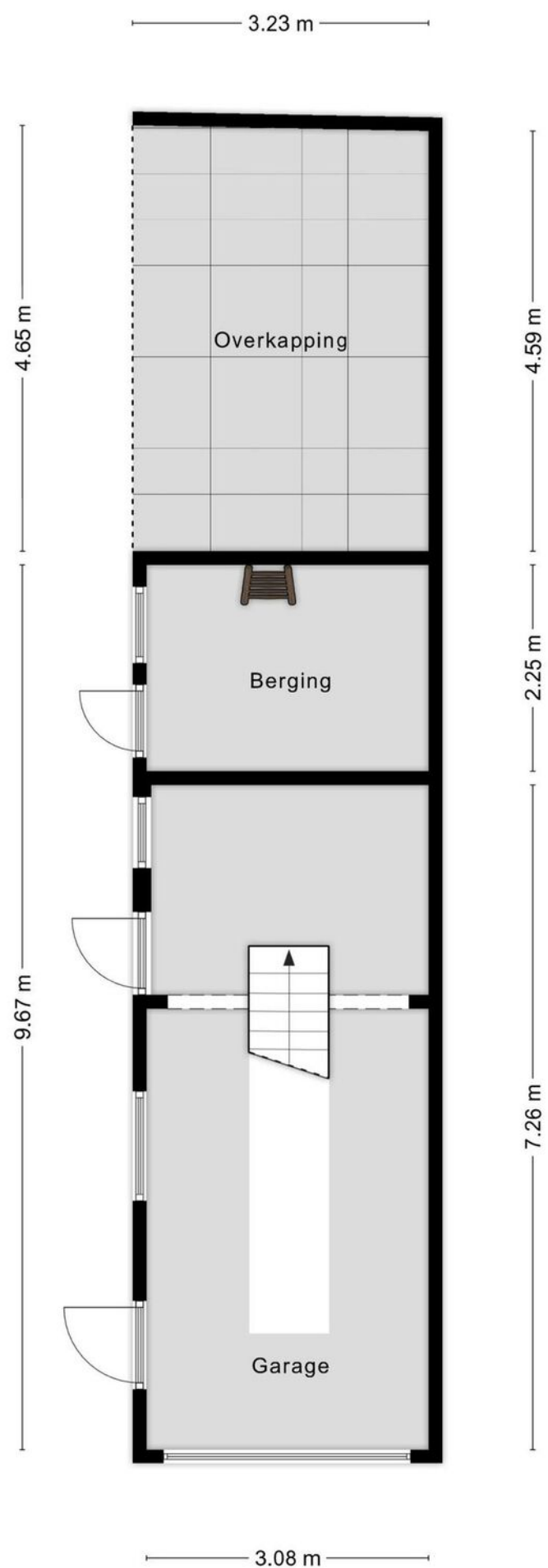




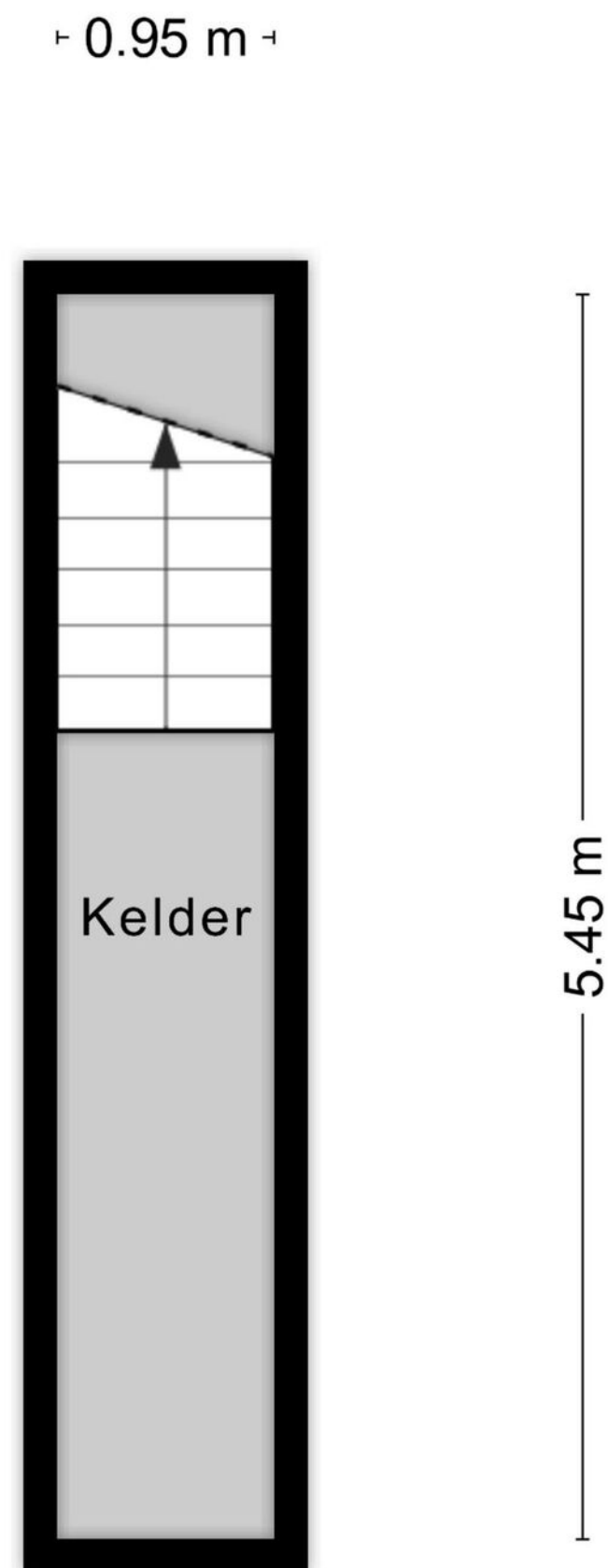
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

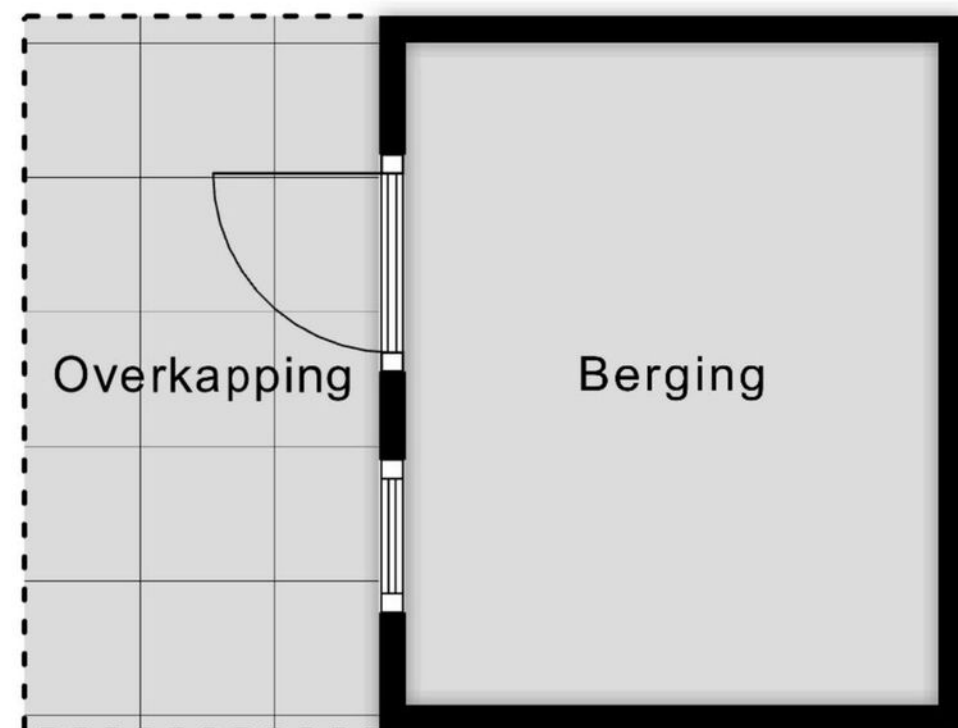


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

— 1.32 m — — 1.98 m —



— 2.46 m —

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



Stoffels makelaardij

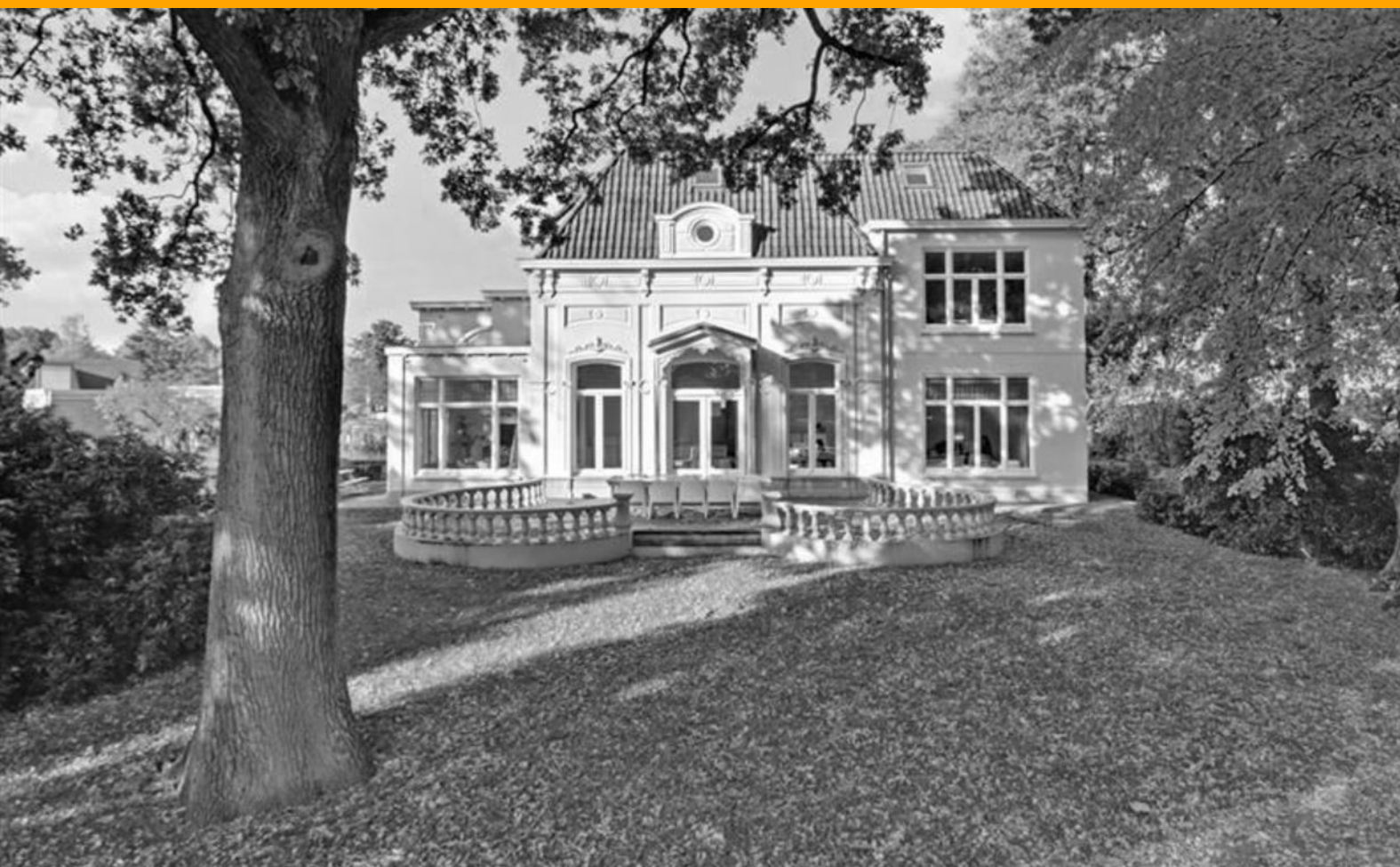
Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke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





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

