



HEIWEG 21, ROSMALEN

Riante vrijstaande villa met binnenzwembad
Gelegen aan de Rosmalense Zandverstuiving
Luxe afwerking, royale ruimtes & hoge mate van comfort



HEIWEG 21, ROSMALEN

Op een prachtige locatie aan de Heiweg, direct bij de Zandverstuiving en het Sparrenburgbos, staat deze vrijstaande villa. Alles klopt hier: de luxe afwerking, de royale ruimtes, de hoge mate van comfort en de heerlijke tuin met optimale privacy.

Je beschikt over een grote woonkamer, een sfeervolle woonkeuken, vijf ruime slaapkamers, waaronder een indrukwekkende master suite met eigen badkamer, én een grote garage.

De tuin is fraai aangelegd, de ligging ideaal, en het onderhoud tot in de puntjes verzorgd.

Een woning waar je zó in kunt trekken, klaar voor jarenlang woongenot.

Algemene informatie

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwvorm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2010
Perceeloppervlakte:	910 m²
Woonoppervlakte:	431 m²
Inhoud:	1618 m³

Aanvaarding per: in overleg

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning in rustige straat (alleen bestemmingsverkeer)
- Direct aan de Zandverstuiving en het Sparrenburgbos
- Zeer hoogwaardig en luxe afgewerkt
- Grote woonkamer met gashaard
- Moderne woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin
- Vijf ruime slaapkamers
- Ruime garage
- Fraai aangelegde tuin met volledige privacy
- Brede oprit met elektrisch hek
- Nabij basisschool, winkels, station en centrum van Rosmalen
- Uitstekend gelegen t.o.v. 's-Hertogenbosch en de snelwegen

DE OMGEVING

De Heiweg is een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer.

Je woont hier aan de rand van de natuur: stap de deur uit en wandel zo het Sparrenburgbos of de Rosmalense Zandverstuiving in.

Een basisschool ligt op loopafstand, de middelbare school is snel bereikbaar per fiets.
Ook winkelcentrum Molenhoek, het centrum en NS-station van Rosmalen en de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen zijn dichtbij.

Rustig wonen dus, met alle voorzieningen om de hoek.



BEGANE GROND

Je komt binnen via een overdekte entree met dubbele voordeuren.

De ruime hal met tegelvloer (met vloerverwarming) geeft direct een gevoel van klasse.

Hier vind je de garderobe, de trap naar boven, het souterrain en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer is royaal en licht, met grote ramen aan de voorzijde en een sfeervolle gashaard.
Een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten met familie en vrienden.

Woonkeuken

De woonkeuken is het hart van het huis.
Modern ingericht met een hoge kastenwand en een kook-/spoeleiland, voorzien van Miele-apparatuur: 5-pits inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en spoelbak.
Via de openslaande deuren loop je zo de tuin in.
Hier is volop ruimte voor een grote eettafel – perfect om samen te koken, te borrelen of te eten.

Tuinkamer

Aangrenzend aan de keuken vind je een extra kamer, bereikbaar via een schuifdeur.
Ideaal als tv-kamer, werkkamer, speelkamer of chillruimte.

Garage

De garage is bijna 40 m² groot, voorzien van wasbakje, aansluitingen voor wasapparatuur.





















EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot meerdere slaapkamers en sanitaire ruimtes.

Master bedroom

Aan de achterzijde vind je de spectaculaire hoofdslaapkamer. Zeer ruim, met hoog plafond en zichtbare nok, gietvloer, airconditioning, walk-in closet en een groot schuifpui naar het balkon.

Badkamer en-suite

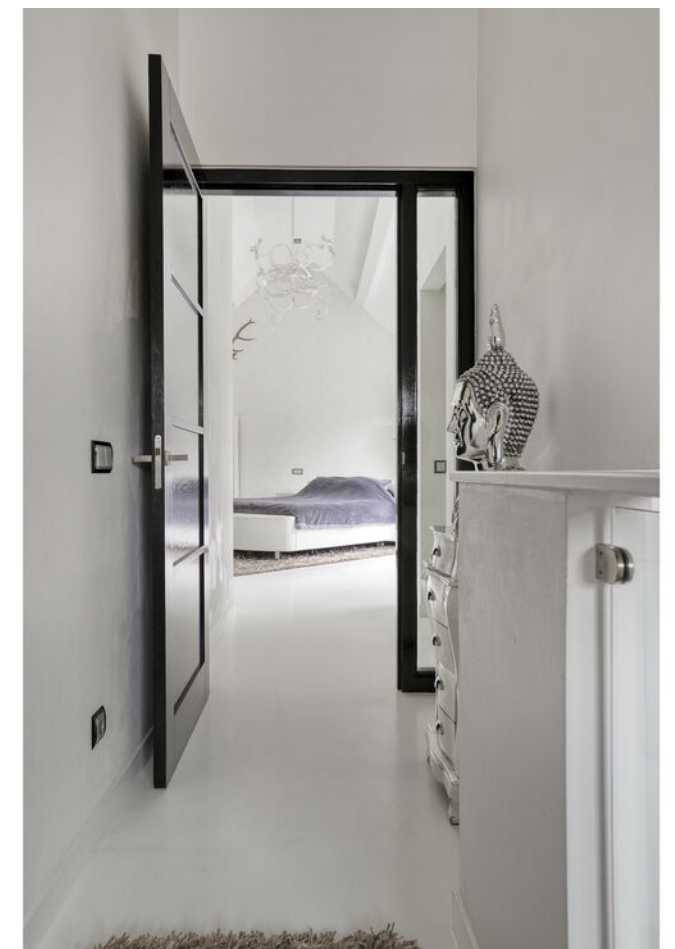
Luxe wellnessruimte met groot bubbelbad, regen- en wellnessdouche, dubbele wastafel, designradiator en toilet.

slaapkamer twee

Er is op deze verdieping een tweede slaapkamer aanwezig.

Badkamer

Luxe afgewerkt met ligbad, regendouche, brede wastafel met twee kranen en toilet.











SOUTERRAIN

Een heerlijke extra verdieping met veel mogelijkheden.

Hier vind je drie slaapkamers, complete badkamer, separaat toilet en fitnessruimte, een grote ruimte met binnenzwembad en doucheruimte.

Perfect voor ontspanning, sport of gastenverblijf.





EXTERIEUR

De achtertuin is modern en smaakvol aangelegd met veel groen en volledige privacy.

Direct achter de woning ligt een groot terras met overkapping, een fijne plek voor lange zomeravonden.

Een niveau hoger (bij de keuken en tuinkamer) ligt nog een royaal terras met ruimte voor een loungeset én eettafel.

Verder vind je een groot gazon (kunstgras), een pergola met zitje, en een tuinkamer/mancave met keukenblok, spoelbak en eigen toiletvoorziening.

Aan de voorzijde ligt de brede oprit met elektrisch hek, geschikt voor meerdere auto's, en toegang tot de garage.







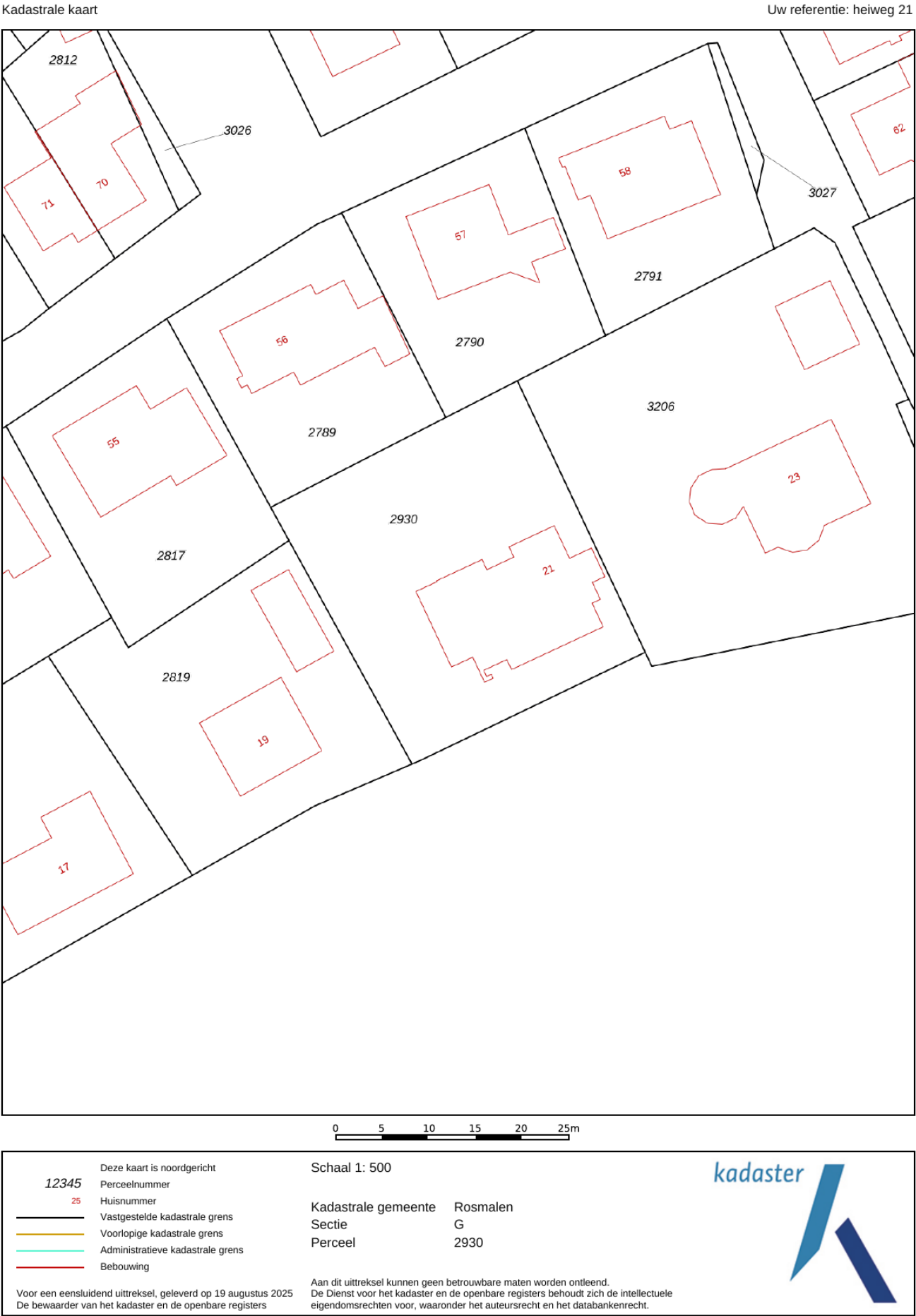




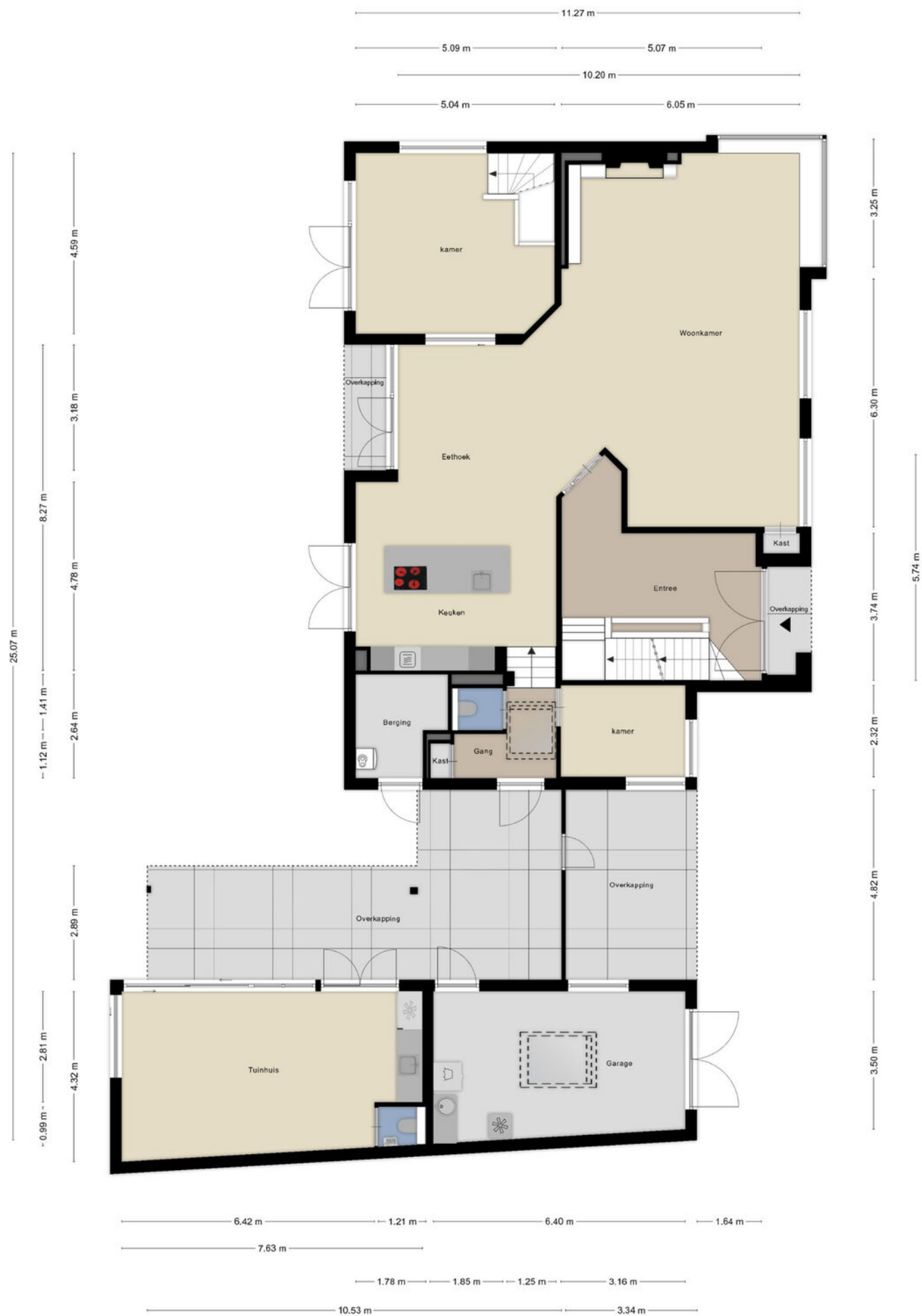


Kadaster

Heiweg 21, Rosmalen



Begane grond



Eerste verdieping



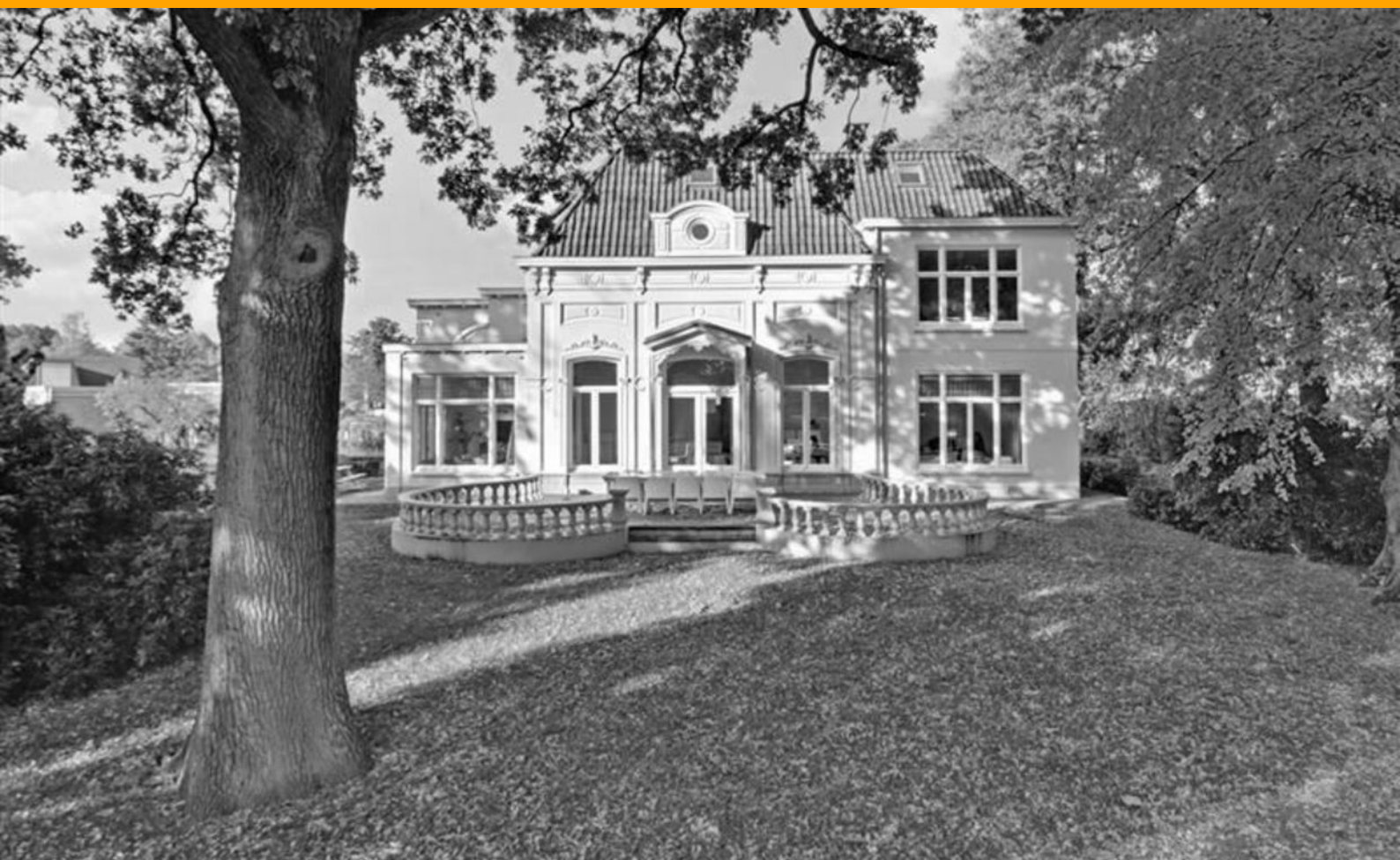
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

AANTEKENINGEN

[illegible]



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 gerenommeerd 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

