

SLUISKESHOEVEN 94, Rosmalen

| Luxe en ruim



VRAAGPRIJS € 945.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2001-2010



Tuin ligging
west



Woonoppervlakte
269 m²



Inhoud
997 m³



Perceeloppervlakte
384 m²



Aantal slaapkamers
6



Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- Royale living
- Luxe leefkeuken
- Ideaal voor werken aan huis
- Gelegen in geliefde wijk

Misschien wordt Sluiskeshoeven 94
te Rosmalen wel uw nieuwe
Waare (T)huis

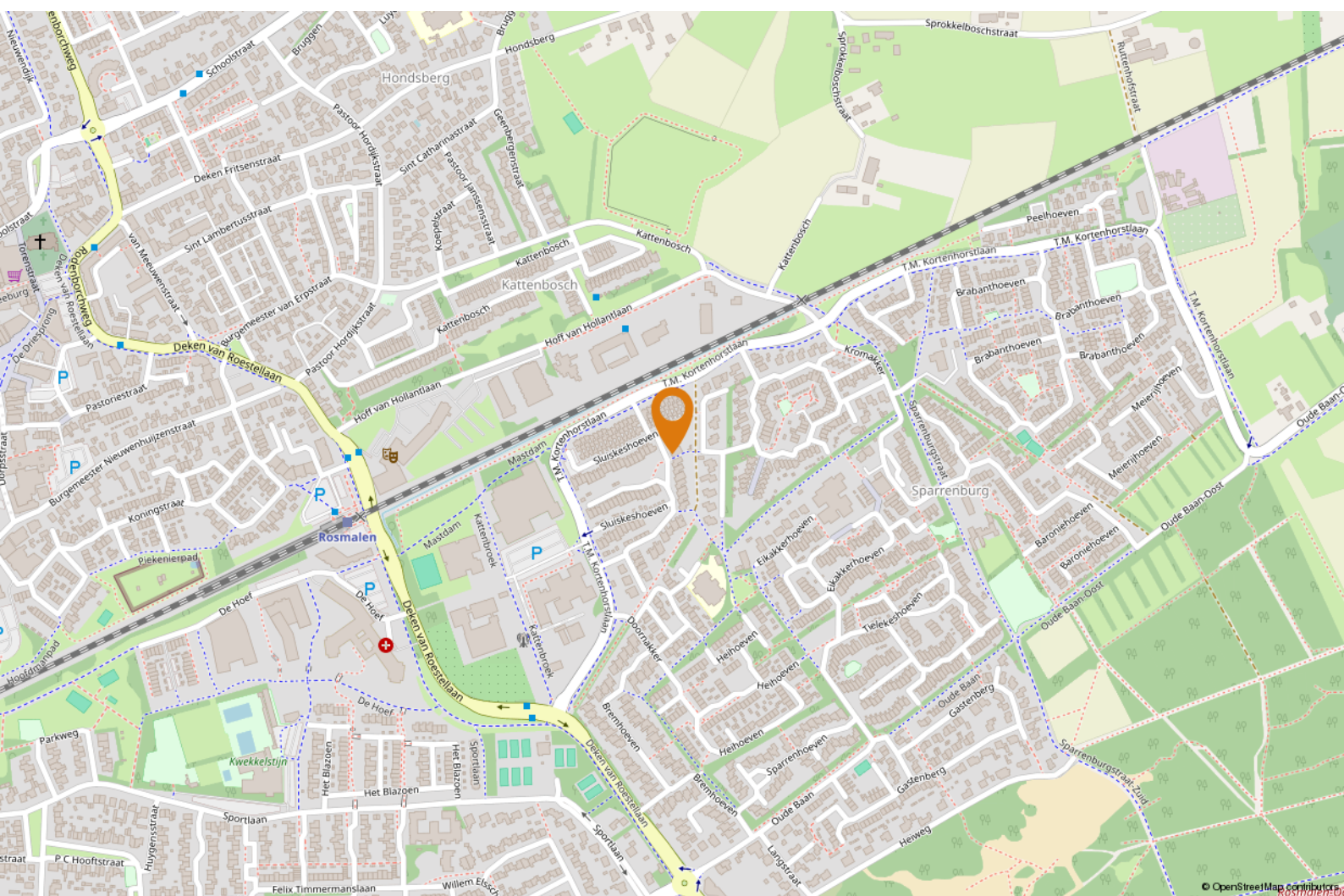




Locatie

Sparrenburg is een geliefde wijk aan de oostzijde van Rosmalen, direct grenzend aan het buitengebied en de bossen. De combinatie van groen, rust en een prettige woonomgeving maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk. Tegelijkertijd zijn het centrum van Rosmalen en de A2/A59 uitstekend bereikbaar.

Rosmalen Sluiskeshoeven 94





OMSCHRIJVING

Uw Waare (t)Huis aan de Sluiskeshoeven 94 te Rosmalen - Exclusief wonen in Sparrenburg: luxe, ruimte en een dagelijks vakantiegevoel.

Een woning voor gezinnen en doorstromers die houden van comfort met bovendien uitstekende mogelijkheden voor werken aan huis. Sparrenburg is een geliefde wijk aan de oostzijde van Rosmalen, direct grenzend aan het buitengebied en de bossen. De combinatie van groen, rust en een prettige woonomgeving maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk. Tegelijkertijd zijn het centrum van Rosmalen, het treinstation, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch en de A2/A59 uitstekend bereikbaar. Een ideale balans tussen natuur en bereikbaarheid.

Vanaf het moment dat u binnenstapt, valt op dat werkelijk alles doordacht en ontworpen is door een binnenhuisarchitect. De royale living van circa 70 m² vormt het kloppend hart van de woning: een uitnodigende leefruimte met open haard, vloerverwarming en openslaande deuren naar de zonnige tuin. Zelfs op winterse dagen is het al voelbaar dat deze woning in de zomer verandert in een waar vakantieparadijs.

De extra kamer, afsluitbaar met stijlvolle schuifdeuren, biedt flexibiliteit voor een lounge, tv-kamer, speelruimte of bibliotheek. Aan de voorzijde bevindt zich de prachtige maatwerk leefkeuken, uitgevoerd met hoogwaardige materialen en luxe inbouwapparatuur. Koken wordt hier een beleving, met volop ruimte om samen te komen.



"Exclusief wonen in Sparrenburg"



Dankzij de slimme uitbouw aan de zijkant beschikt de woning bovendien over een ruime bijkeuken, een kantoorruimte voor werken aan huis en een extra speel- of hobbykamer. Wonen en werken zijn hier moeiteloos te combineren.

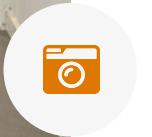
Op de eerste verdieping zet het gevoel van comfort zich voort. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers, allen voorzien van airconditioning en een eigen inloopkast – hotelcomfort in eigen huis. De luxe designbadkamer is een ware wellnessruimte, uitgerust met een whirlpool, een riante regendouche en verfijnde details zoals spiegelverwarming en een tv-aansluiting. Een plek waar de dag ontspannen begint en net zo rustig eindigt.

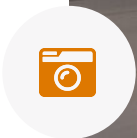
De tweede verdieping biedt nog meer ruimte en flexibiliteit met een grote kamer,

dubbele Velux-dakramen en airconditioning. Daarnaast is hier een voorbereiding voor een tweede badkamer aanwezig. Ideaal als gastenverblijf, slaapkamer voor een ouder kind of een rustige privé-werkplek.

De echte magie wacht buiten. De tuin is volledig opnieuw aangelegd en voelt als een privéresort. Het verwarmde Starline-zwembad, het houten zonneterras, de stijlvolle hardstenen bestrating en de moderne lounge-overkapping met open haard en straalkachel maken dit een plek waar u het hele jaar door kunt genieten.

De tuin is compleet met een verwarmde schuur, technische ruimte, buitendouche en een toilet voor zwemgasten. Werkelijk overal is aan gedacht.

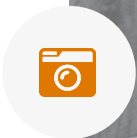






















PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zilver www.zilver.nl



PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



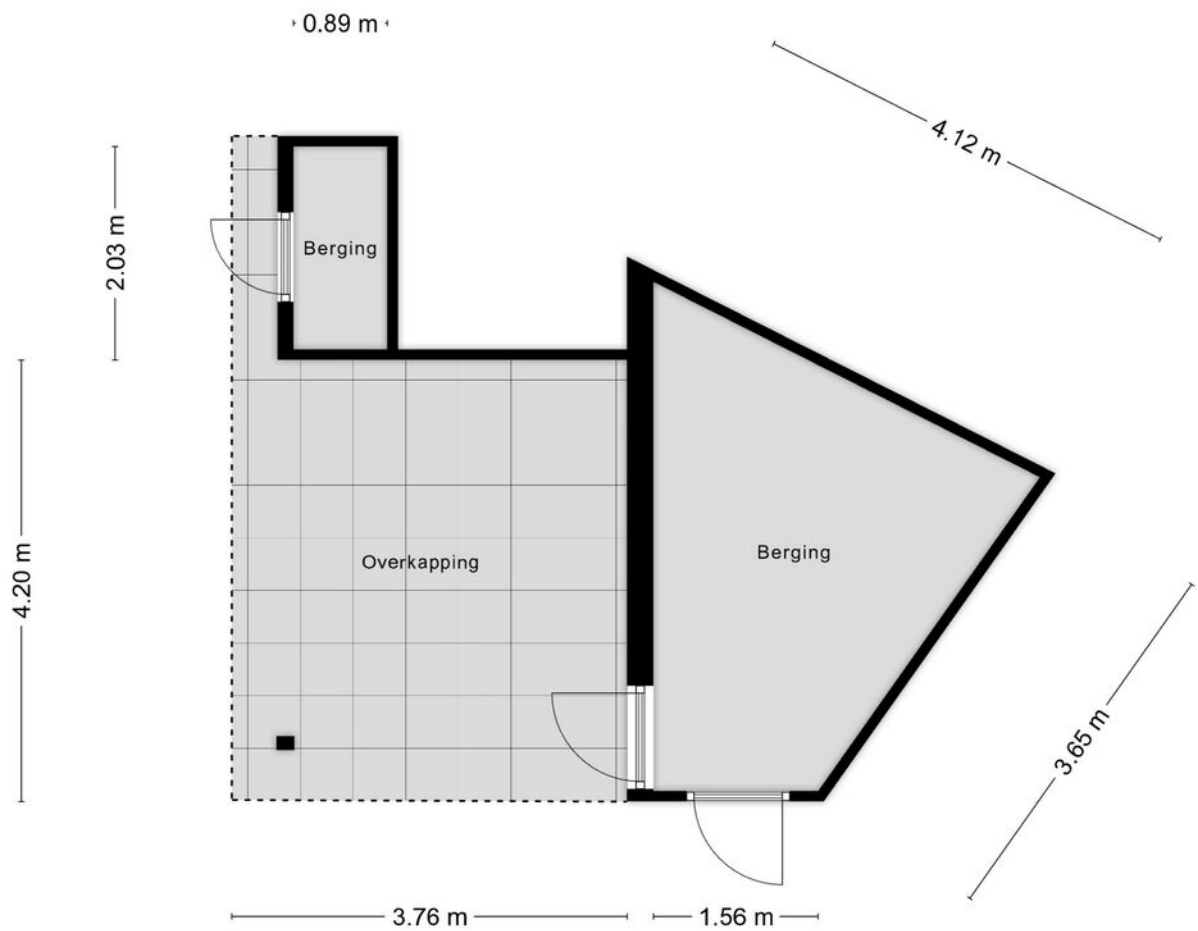
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: EDB



0 5 10 15 20 25m

12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie G

Perceel 2098

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X	
Designradiator(en)	X	
Radiatorafwerking	X	
Verlichting, te weten		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X
(Losse)kasten, legplanken, te weten		
- KASTEN BERGING, INBOUWKASTEN HUISKAMER 3 MAAL, INLOOPKASTEN SLAAPKAMERS 3 MAAL	X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten		
- gordijnrails	X	
- gordijnen		X
- overgordijnen		X
- rolgordijnen	X	
- jaloezieën	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
Vloerdecoratie, te weten		
- vloerbedekking	X	
- laminaat	X	
- plavuizen	X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Overig, te weten

- spiegelwanden X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- magnetron X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vriezer X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

- Quooker X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

- fontein X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Badkamer met de volgende toebehoren		
- ligbad	X	
- jacuzzi/whirlpool	X	
- douche (cabine/scherf)	X	
- wastafel	X	
- wastafelmeubel	X	
- toiletkast	X	
- toilet	X	
- toilethouder	X	
- toiletborstel(houder)	X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
Brievenbus	X	
(Voordeur)bel	X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
(Klok)thermostaat	X	
Airconditioning	X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X	
Waterslot wasautomaat	X	
Oplaadpunt elektrische auto	X	
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	X	
- geiser	X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X



Page 10 of 10





WAT IS MIJN HUIS WAARD?

Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@hetwaarehuis.nl of telefonisch via **073-5236465**.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 1771 1113



www.hetwaarehuis.nl



[hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)



[hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

NVM Makelaar



Ilse Rooijackers

Officemanager



Mitchell Zenhorst

NVM Makelaar



Renco Prins

Nieuwbouwspecialist