



HEIRUST 31, ROSMALEN

Ruime, vrijstaande woning met woonkeuken en 6 slaapkamers
Gewilde, kindvriendelijke wijk de Zandbergen
Oprit, garage en tuin op het zuiden met alle privacy!



HEIRUST 31, ROSMALEN

Royale, vrijstaande woning gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat met alleen bestemmingsverkeer in de gewilde wijk de Zandbergen. Het ruime perceel van 443 m² biedt volop ruimte, privacy en beschikt naast een grote, groene tuin ook over een brede oprit die plaats biedt aan meerdere auto's en een garage. De woning beschikt verder over een fijne woonkeuken, 6 (slaap)kamers, een ruime, moderne badkamer en een heerlijke, groene tuin met alle privacy!

Winkelcentrum 'De Molenhoek' en de basisschool bevinden zich in de nabijheid. Het centrum van Rosmalen is, net als de middelbare school en het treinstation, in korte tijd met de fiets te bereiken. Voor kinderen zijn speeltuin 't Kwekkeltje en zwembad Kwekelstijn een fijne plek om te spelen en ook voor sport hoeft je alleen maar de fiets uit de garage te pakken. Zo kun je kiezen tussen tennis, padel, hockey en voetbal. Het centrum van 's-Hertogenbosch is een kwartiertje fietsen en binnen enkele autominuten zijn de snelwegen A2 en A59 te bereiken.

Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Perceeloppervlakte:	443 m ²
Woonoppervlakte:	197 m ²
Inhoud:	779 m ³
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- 2023: meterkast vernieuwd
- 2022: voorzien van 13 zonnepanelen
- 2020: nieuwe CV ketel
- Energielabel B
- Ruim perceel van 443 m²
- 6 slaapkamers
- In de gewilde wijk De Zandbergen
- Oprit voor meerdere auto's
- Heerlijke tuin op het zuiden met veel groen en alle privacy
- Kindvriendelijke straat met alleen bestemmingsverkeer

BEGANE GROND

Entree/hal

Je komt de woning binnen in de ruime hal met toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer. Deze is speels ingericht met meerdere sfeervolle hoeken die je op verschillende manieren kunt benutten. De huidige bewoners hebben het zitgedeelte aan de voorzijde rondom de gashaard.

Daarnaast is er in de erker aan de achterzijde ruimte voor een grote eettafel. Maar deze ruimte kan ook ideaal benut worden als speelruimte voor (kleine) kinderen. Vanuit hier heb je prachtig zicht de groene achtertuin in.

Richting de keuken is er nog ruimte voor een derde zitje. Ideaal voor een leeshoekje, maar ook hier is genoeg ruimte om de eettafel neer te zetten.

Er ligt een houten vloer en de muren en plafonds zijn mooi strak gestuct.

Door de vele ramen in de kamer heb je hier fijn veel lichtinval.

Keuken

Via een stalen deur kom je de woonkeuken. Deze is in een U-opstelling geplaatst en daarnaast is er ruimte voor een grote eettafel. Een heerlijk plek om lekker te borrelen of tafelen met het gezin of vrienden.

De (Topline) keuken is van alle moderne gemakken voorzien, te weten een inductie kookplaat, een combi oven/ magnetron, een vaatwasser, een grote koelkast (2022), een diepvries (2022) en een spoelbak met Quooker kraan (2021).

De keuken is voorzien van een mooie tegelvloer met vloerverwarming.

Vanuit de keuken heb je zicht op en toegang tot de achtertuin.

Garage

Vanuit de hal en vanaf de oprit is de praktische garage bereikbaar. Ideaal voor de fietsen en het opbergen van spullen.

In de garage bevindt zich de meterkast (2023), de omvormer van de zonnepanelen en er is een spoelbak met watervoorziening. De garage is volledig geïsoleerd; hier kan dan ook makkelijk een kantoor of praktijk aan huis worden gecreëerd.

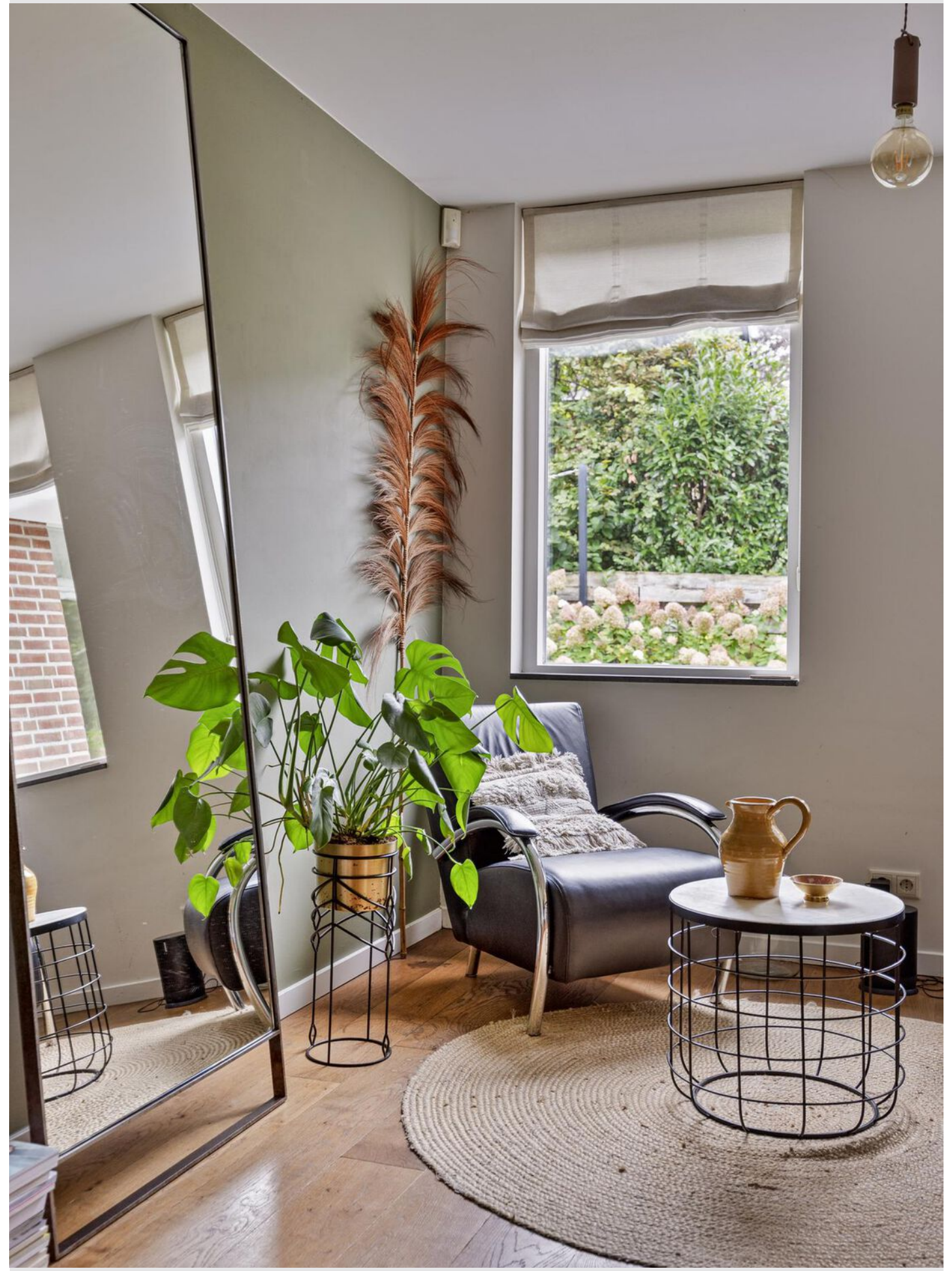
















EERSTE VERDIEPING

Overloop

Vanuit de hal kom je op de overloop op de eerste verdieping, die toegang geeft tot 4 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

De woning beschikt over 4 ruime slaapkamers op de eerste verdieping.

2 aan de rechterzijde en 2 aan de linkerzijde.

De 2 kamers aan de rechterzijde beschikken over een breed balkon op het westen.

Alle vier de slaapkamers zijn voorzien van praktische vaste kasten en een mooie houten vloer.

Badkamer

De moderne en ruime badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, 2 wastafels, toilet, vloerverwarming, een radiator en een dakkapel. Hierdoor komt er natuurlijk daglicht binnen.

De vloer en een deel van de wand is voorzien van een Travertin tegel. De rest is mooi glad gestuct.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop

Via een vaste trap kom je op de overloop op de tweede verdieping.

Slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich nog eens 2 grote slaapkamers; beiden voorzien van een mooie houten vloer, een dakraam en een hoge nok, wat zorgt voor een ruimtelijk effect.

1 van de kamers beschikt over een bergvliering, waar nog spullen kunnen worden opgeborgen.

Berging

Vanaf de overloop is een berging bereikbaar, met daarin de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de CV ketel (2020) en de zonneboiler.





EXTERIEUR

Tuin

De tuin op het zuiden is vanuit de woonkamer en de keuken toegankelijk. Zowel in de zomer als in de winter is de tuin een groene oase met een rijke schakering aan volwassen bomen en beplanting. De tuin bevat een groot terras met zonneluifel direct achter de woning en nog 2 andere terrassen achter in beide hoeken van de tuin. Zo is er altijd wel een fijne plek in de zon, of juist in de schaduw. Verder ligt er een gazon en zijn er borders met beplanting en bomen. In de gehele tuin geniet je van optimale privacy. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie.

Berging/ Houthok

Aan de zijkant bij de keuken, bevindt zich een praktische berging. Hier is voldoende ruimte voor de fietsen en het opbergen van (tuin) gereedschap.

Achterom

Aan de linkerkant van de woning is een poort/achterom aanwezig. Dit is van buitenaf de toegang naar de keuken. Voor de bewoners is dit een ideaal, knus plekje om gezellig met vrienden te borrelen, aangezien dit op warme dagen een schaduwrijke plek is.

Ook aan de rechterkant naast de woning is een poort die naar de voortuin gaat.

Oprit

Voor de woning bevindt zich een brede oprit met ruimte voor meerdere auto's.





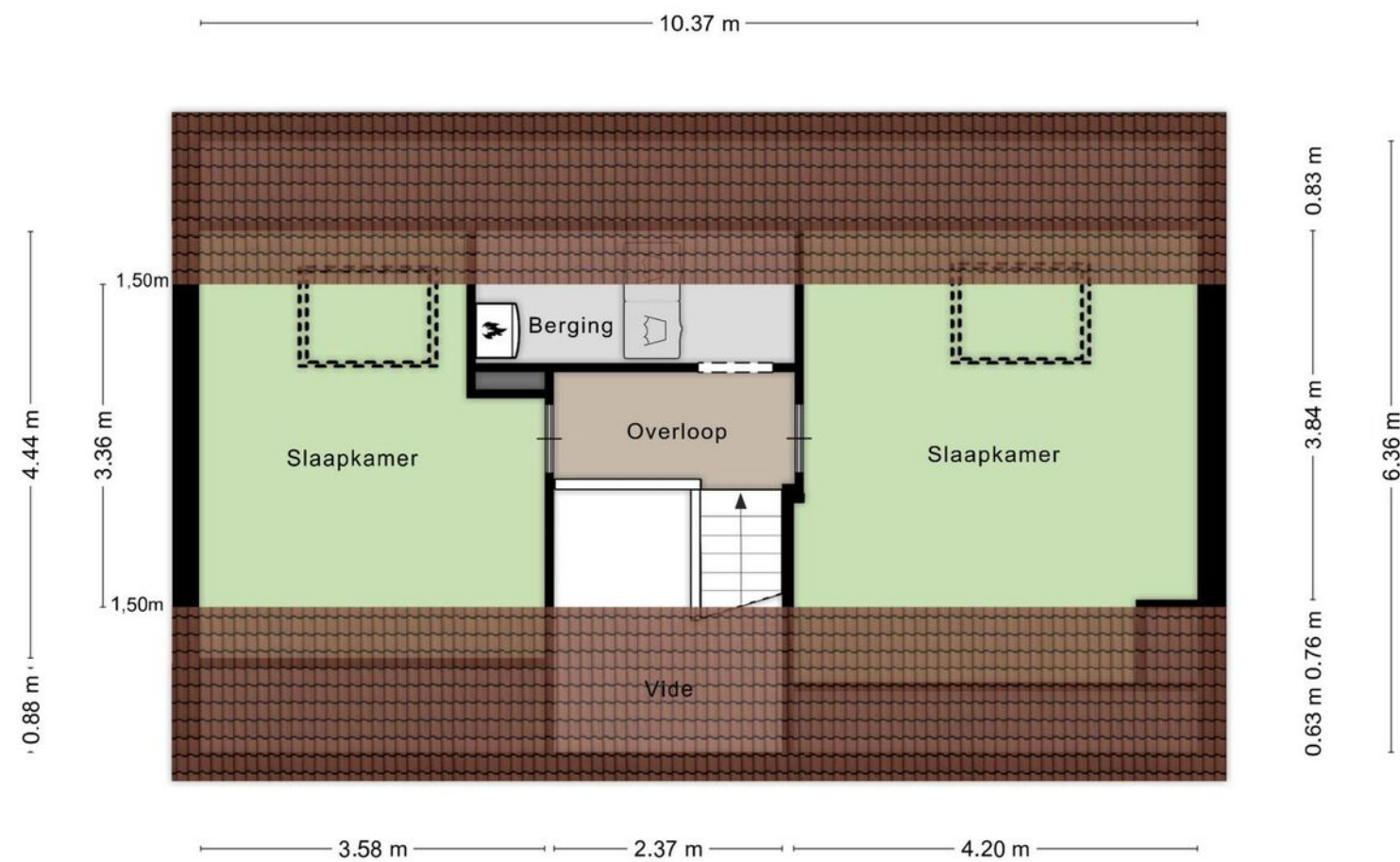






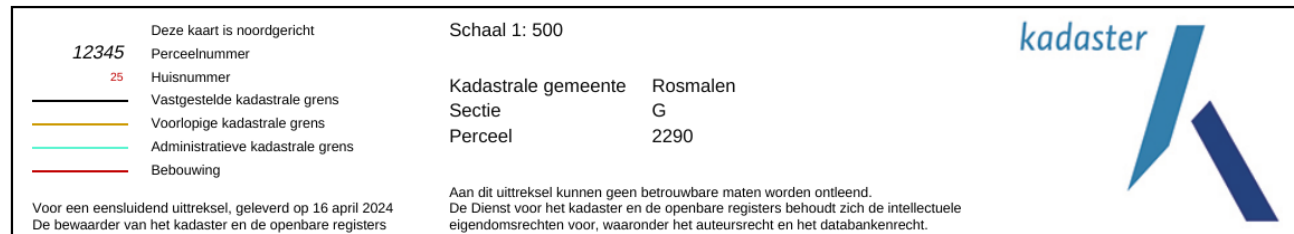


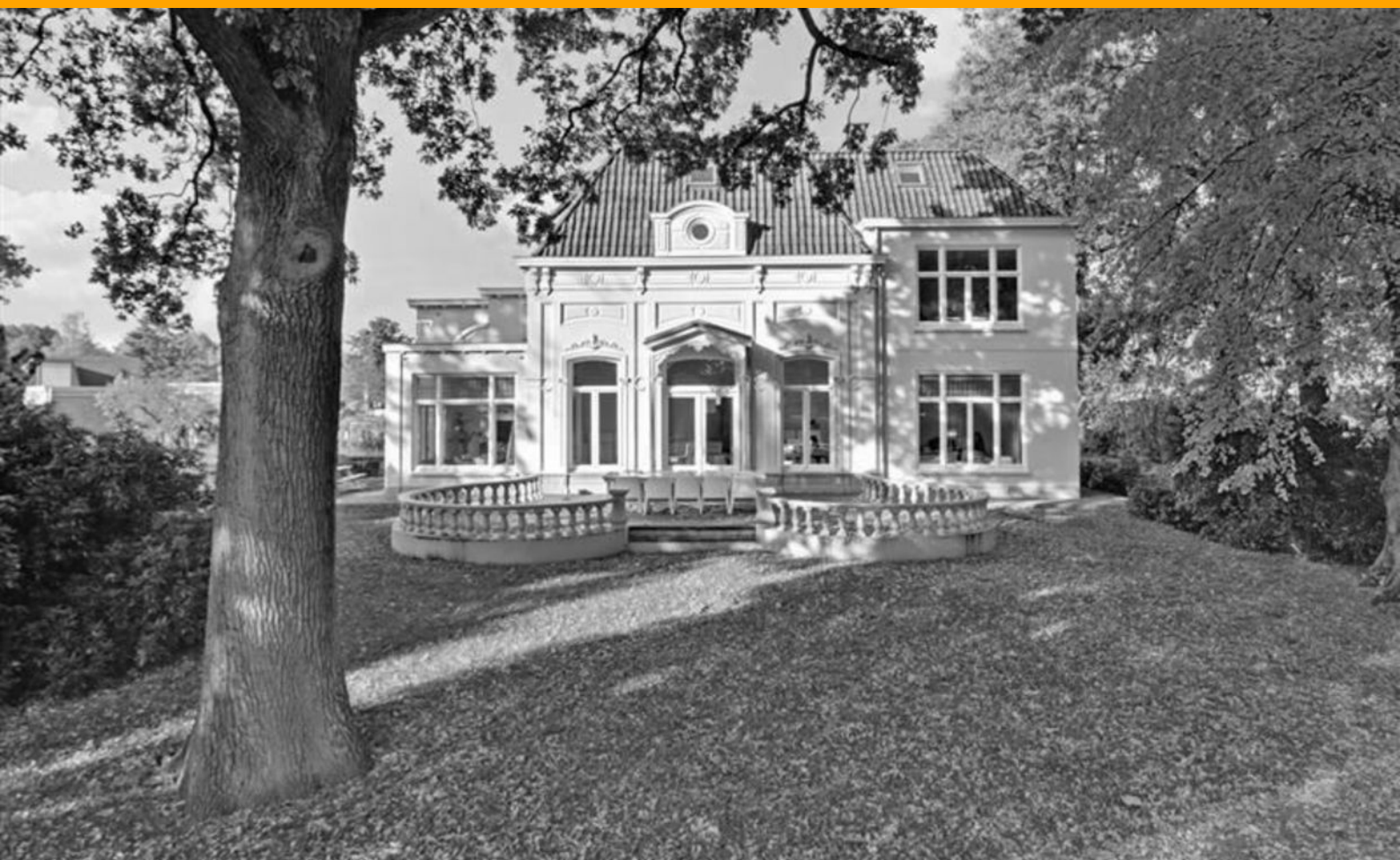
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Uw referentie: Heirust





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

