



ZANDBERGEN 16, ROSMALEN

Ruime en goed gebouwde villa op een perceel van 1.337 m²
Veel leefruimte & mogelijkheid praktijk aan huis
Rustig gelegen in een van de mooiste villawijken van Rosmalen



ZANDBERGEN 16, ROSMALEN

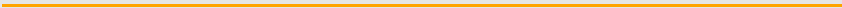
In een ruim opgezette rustige villawijk, onderdeel van wijk De Molenhoek, staat deze in 1979 gebouwde vrijstaande villa op een fantastisch perceel van maar liefst 1.337 m². De riante villa is gebouwd met een fraaie betonsteen en oogt, ondanks de leeftijd van 45 jaar, nog steeds modern. De onder architectuur aangelegde tuin heeft meerdere terrassen en geeft optimale privacy. In deze villa kun je niet alleen ruim wonen, maar daarnaast ook een kantoor-/praktijkruimte of salon aan huis vestigen. 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 hoef 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:	Villa
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1979
Perceeloppervlakte:	1337 m ²
Woonoppervlakte:	320 m ²
Overig inpandige ruimte:	288 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	15 m ²
Inhoud:	2.318 m ³
Aantal kamers:	9
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Zeer riante en goed onderhouden villa, ideaal voor een groot gezin
- Voorzien van ruime woonkamer met aparte werkhoeke, woonkeuken, 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Onder de gehele woning is een kelder gelegen met een hoogte van 2,20m, zowel via de hal als vanuit de achterzijde bereikbaar
- Uitstekende mogelijkheid voor een kantoor-/praktijk of salon aan huis
- Zonnige, onder architectuur aangelegde tuin met veel privacy
- Onderhoudsvrije, aluminium kozijnen met dubbel glas en aluminium schuifpuien met HR ++-glas
- Riant wonen op een toplocatie in Rosmalen
- Nabij de zandverstuiving gelegen
- Uitvalswegen als A2 en A59 een paar minuten afstand



BEGANE GROND

Entree/hal

De prachtige overdekte entree is een fantastisch begin van je kennismaking met deze riante villa. In de ruime hal is de trapopgang, een brede garderobe en een vide waardoor er een openverbinding is met de eerste verdieping. Tevens is vanuit de hal een vaste trap naar de kelder. Via de bordestrap is het toilet bereikbaar, dat is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer

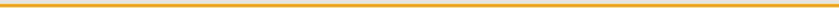
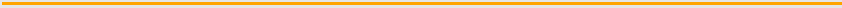
Vanuit de hal kom je in de ruime L-vormige woonkamer die is voorzien van een grote zithoek en een riante eethoek. Terwijl je naar je favoriete film of serie kijkt, geniet je volop van het vlammenspel in de brede openhaard die aan de zithoek is gelegen. De woonkamer is voorzien van drie glazenschuifpuien, die zorgen voor een mooie zichtlijn naar de zij- en achtertuin. Vanuit hier loop je zo het riante terras op. De woonkamer is naast de fraaie haardpartij tevens voorzien van een vaste (boeken)kast.

Werkkamer

In een hoek van de woonkamer, en vanuit twee zijden bereikbaar, is de werkhoek geplaatst. Dit is fijne ruimte waar je heerlijk kunt werken, afgesloten van de woonkamer en toch in verbinding.

Woonkeuken

Zowel vanuit de hal als vanuit de woonkamer bereik je de woonkeuken. In de hoek is een L-vormig keukenblok geplaatst voorzien van een oven, een combi-oven, een rvs vaatwasser, een koelkast, dubbele spoelbak, een quooker, en een 5-pits inductiekookplaat. Daarnaast zijn er voldoende kasten en lades en is er een vrijstaand werkeiland voorzien van kasten en lades. Er is tevens voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel voor 6 personen. Ook vanuit de keuken is door middel van een schuifpui de tuin te bereiken.



BEGANE GROND

Bijkeuken

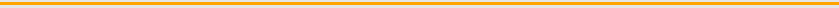
Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een uitstortgootsteen met zowel warm- als koudwater. Tevens bereik je vanuit de bijkeuken het terras aan de achterzijde en de aan de woning gelegen praktijkruimte.

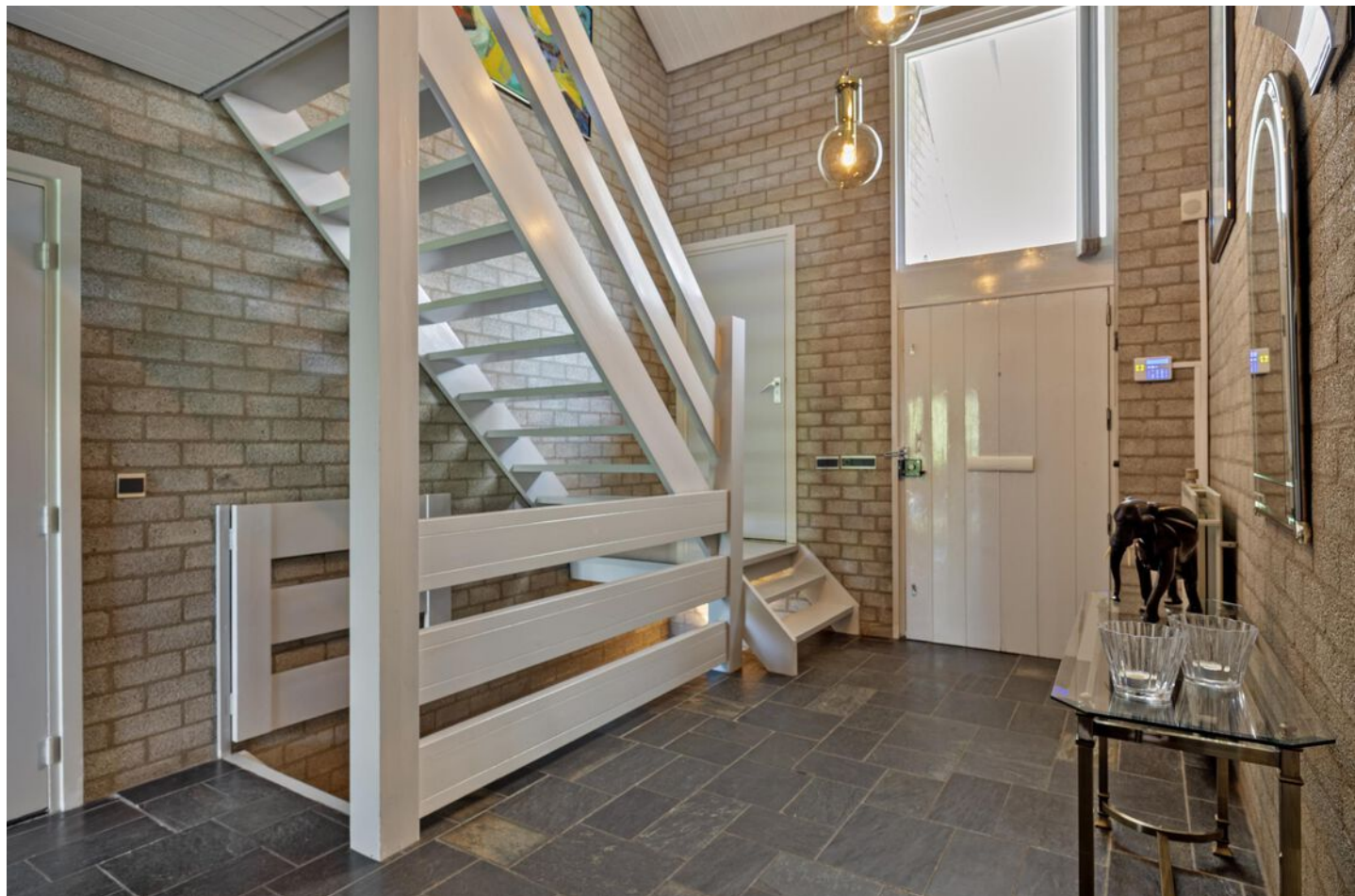
Garage

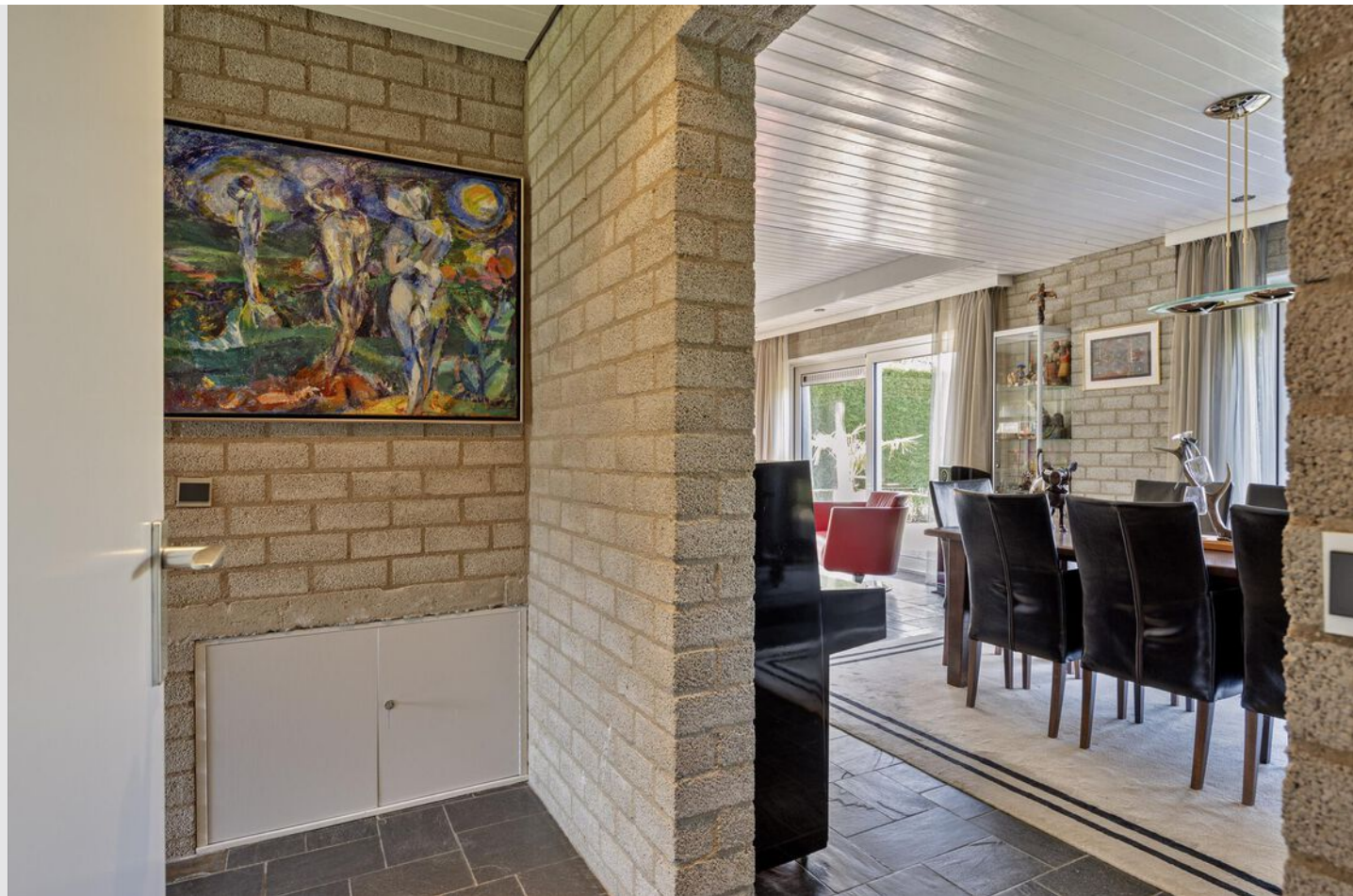
Vanuit de hal is de inpandige garage bereikbaar. Dit is een volledig geïsoleerde ruimte voorzien van een elektrische garagedeur naar de oprit welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. Voor een auto, de fietsen en andere spullen is er genoeg ruimte in deze ruimte. Tevens is hier de meterkast, voorzien van een uitgebreide groepenkast, geplaatst.

Praktijkruimte

Vast aan de woning is een ruime praktijkruimte van circa 75m2 gelegen. Deze ruimte heeft een eigen entree maar is ook vanuit de woning, via de bijkeuken, te bereiken. Het betreft hier meerdere behandelkamers maar kan net zo goed dienen als kantoorruimte. Er is een separaat toilet en ook een keukenruimte. Ideaal voor kantoor- of praktijkruimte aan huis maar deze ruimte kan net zo gemakkelijk omgebouwd worden tot dubbele garage, ideaal voor iemand die een aantal hobby auto's heeft en deze graag thuis wil stallen om er aan te klussen. Via een vlizotrap is de zolderruimte boven de praktijkruimte te bereiken, hier is nog een ruime bergzolder. Deze ruimte biedt oneindig veel mogelijkheden!







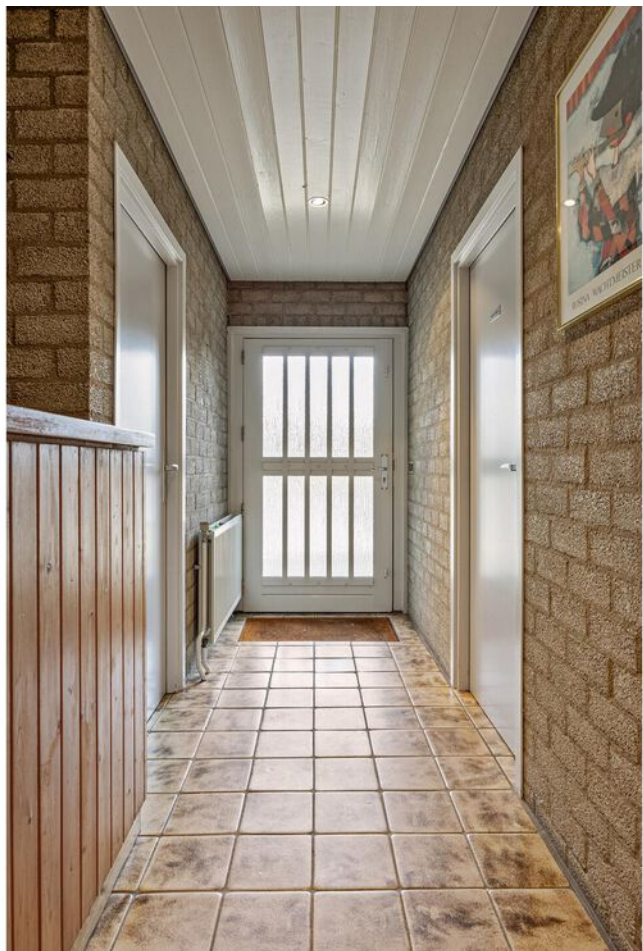


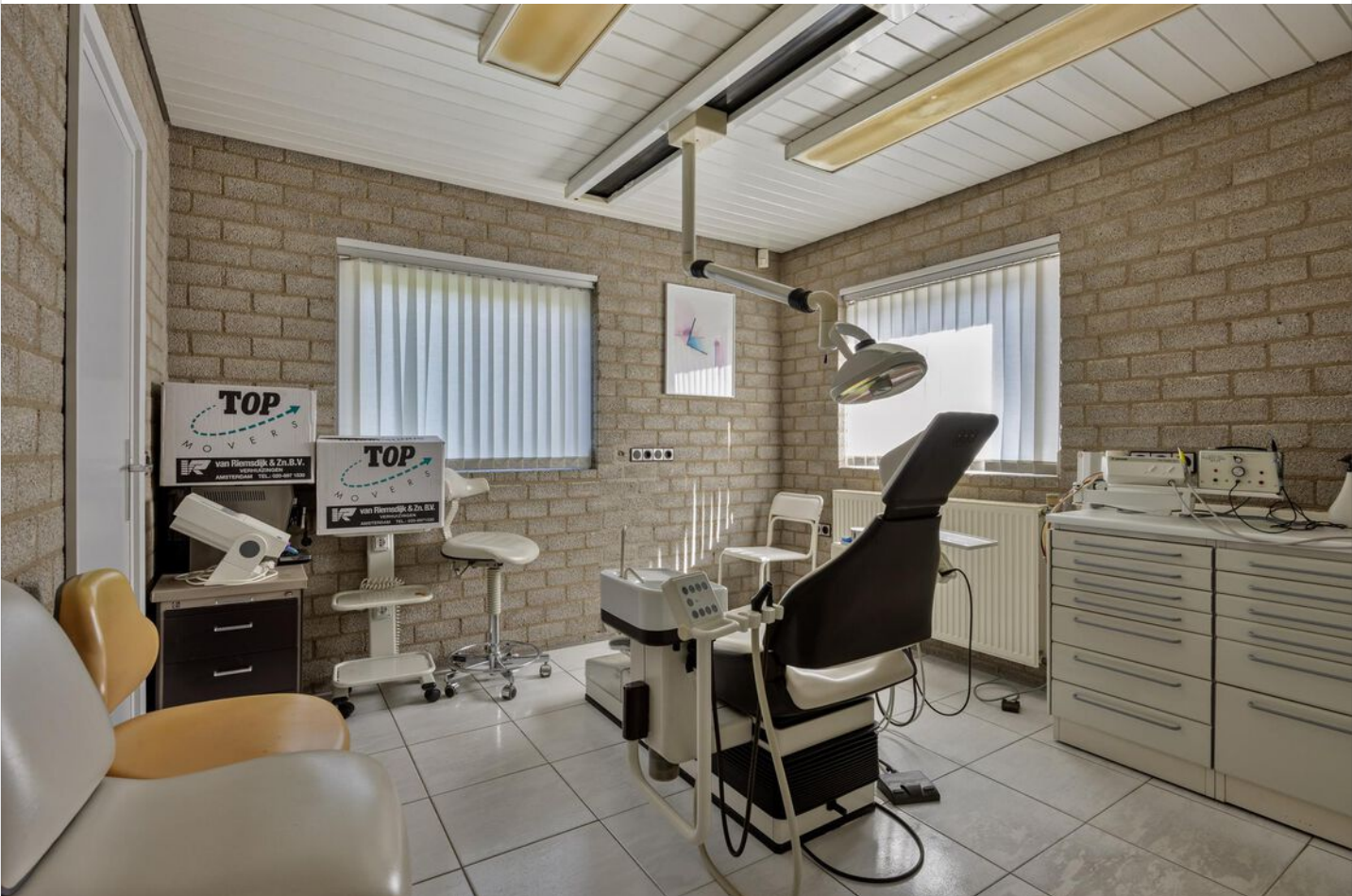












EERSTE VERDIEPING

Overloop

Vanuit de hal en via een brede trap bereik je de overloop die toegang biedt aan alle slaapkamers. Er is een ruime vide die een prachtig en ruimtelijk zicht geeft in de hal.

Master bedroom met badkamer

Via een gang bereik je de sfeervolle, ruim opgezette master bedroom voorzien van een eigen badkamer. De kamer is zeer ruim van opzet en biedt zeer veel ruimte. Aan een zijwand is een vaste op maat gemaakte kastenwand geplaatst, perfect voor de kledingliefhebber. Deze kamer is voorzien van een airconditioning. Tevens geeft deze slaapkamer toegang tot een ruime vierkante loggia, ideaal om in de ochtend met mooi weer even lekker een kop koffie te drinken of kleding te luchten. De badkamer is modern van opzet en is voorzien van een ruim bubbel/massage bad, een inloofdouche, twee wastafels met een groot wastafelmeubel en spiegelkast en een wandcloset wat netjes in een hoek is weggewerkt.

Slaapkamers

Op deze verdieping zijn nog drie ruime slaapkamers, waarvan er twee aan de achterzijde en een aan de voorzijde zijn gelegen. De slaapkamers aan de achterzijde zijn beiden voorzien van een vaste op maat gemaakte kastenwand.

Badkamer 2 en toiletruimte

Terwijl de master bedroom een eigen badkamer heeft, is er een tweede badkamer die vanaf de overloop te bereiken is.

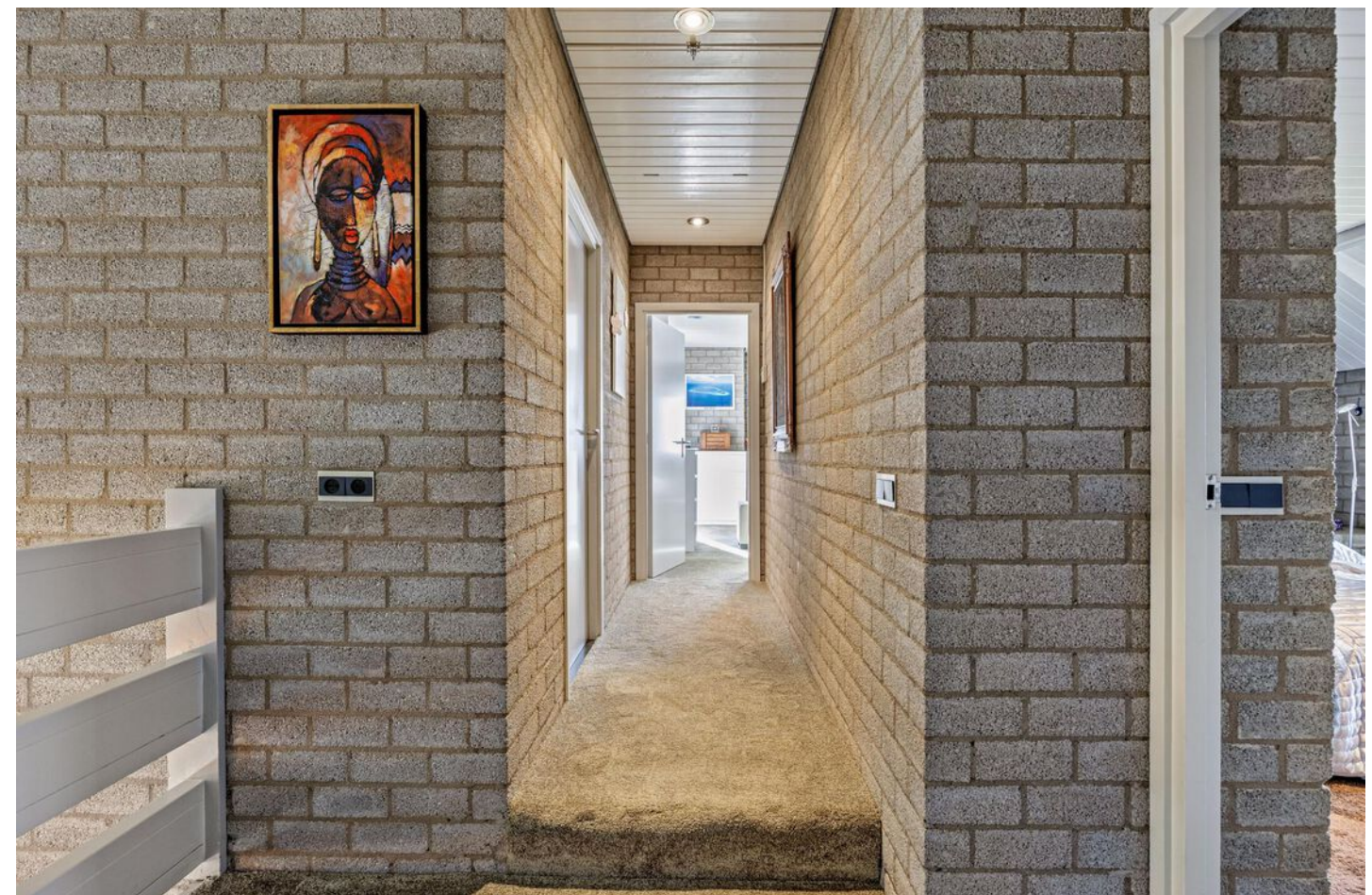
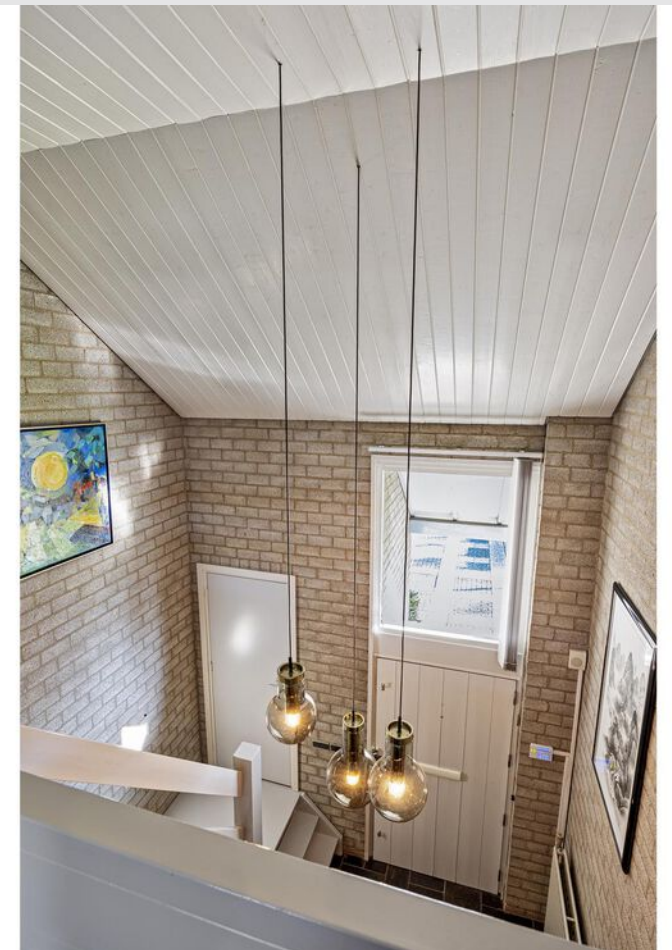
Deze badkamer is ingedeeld met een ligbad, een grote inloofdouche en een dubbele wastafel met daaronder een breed wastafelmeubel. Het toilet is separaat, bereikbaar zowel vanaf de overloop als vanuit de badkamer en is uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer.

Wasruimte

Vanaf de overloop is de wasruimte bereikbaar. Deze grote ruimte met dakkapel biedt ruimte aan de wasmachine en droger. Een ideale ruimte waar gewassen en gestreken kan worden en alles is uit het zicht.

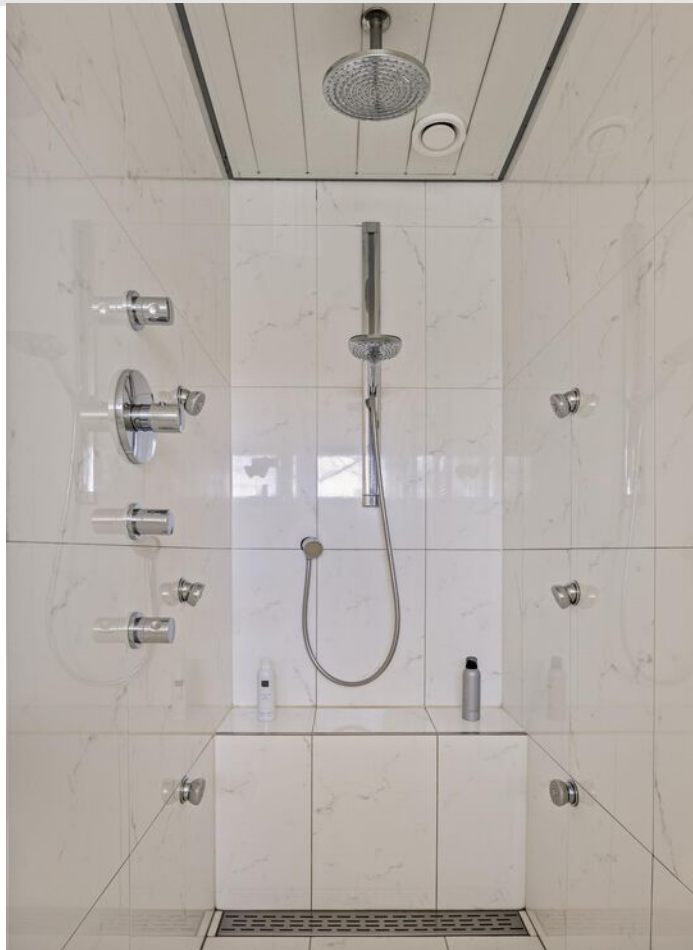
Zolder

Door middel van een luik en losse trap is nog een lage bergzolder te bereiken.













SOUTERRAIN

Vanuit de hal is door middel van een vaste trap het souterrain te bereiken. Het gehele souterrain is maar liefst zo'n 220m² groot en heeft overal een hoogte van 2,2m. Ideaal om hier een thuis-bioscoop, een sauna en wellness, wijnkelder en extra bergruimte te maken. Vanuit het souterrain is aan de achterzijde van de woning ook een directe toegang naar de achtertuin.

Tevens is in het souterrain de techniek van de woning geplaatst. In de techniek ruimte is de CV ketel (Remeha Quinta ACE bouwjaar 2021) en een boiler (Remeha Aqua Cella 199 liter bouwjaar 2021) geplaatst.

Tevens staat hier de waterontharder die op zoutbasis werkt.



EXTERIEUR

Tuin

De riante tuin is fraai aangelegd. Aan de woonkamer en keuken is groot terras geplaatst, aan de achterzijde van de tuin, en een stuk lager gelegen, is nog een mooi terras gemaakt. De tuin is voorzien van hagen, borders, een gazon en diverse bomen. Er is optimale privacy en er is altijd wel ergens een plekje te vinden om in de zon te zitten, of juist in de schaduw mocht daar behoefte aan zijn. Er is voldoende ruimte om eventueel een prachtig zwembad of een zwembijver aan te leggen zonder dat je hiervoor ruimte inlevert.

Oprit

Parkeren kan niet alleen in de garage, maar ook op de oprit zowel voor de garage als naast de woning. Vanwege de voormalige praktijk is er voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.



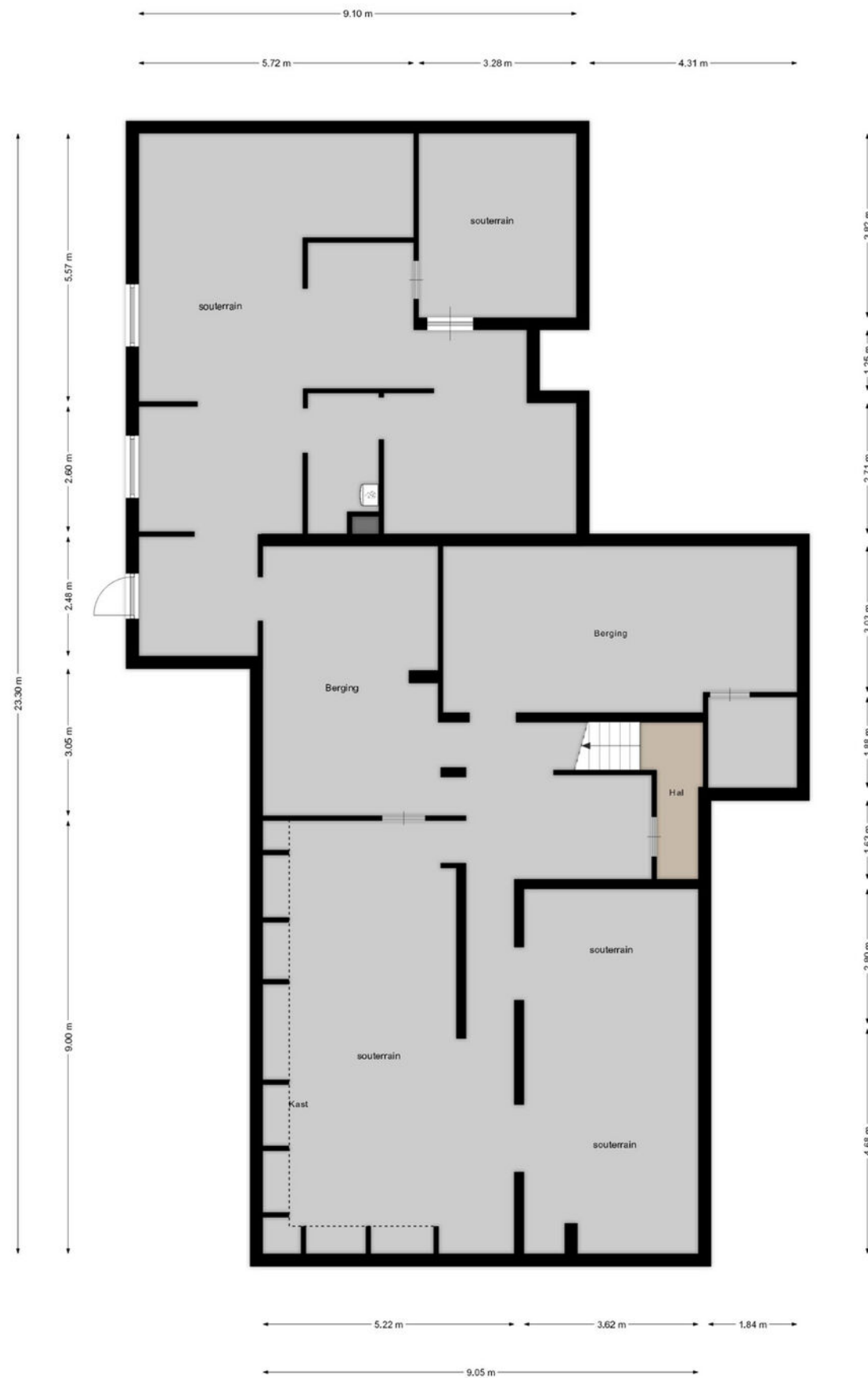




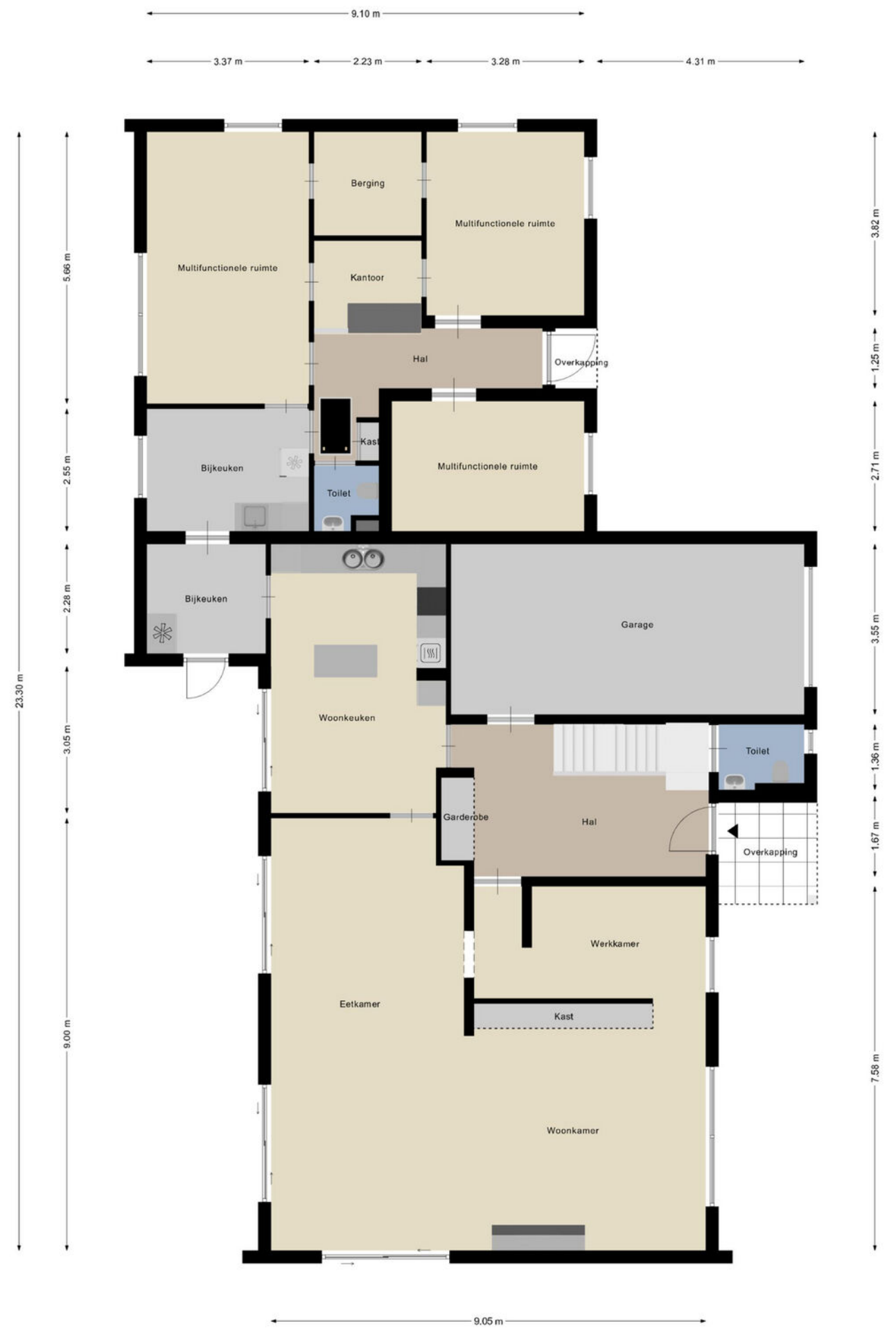






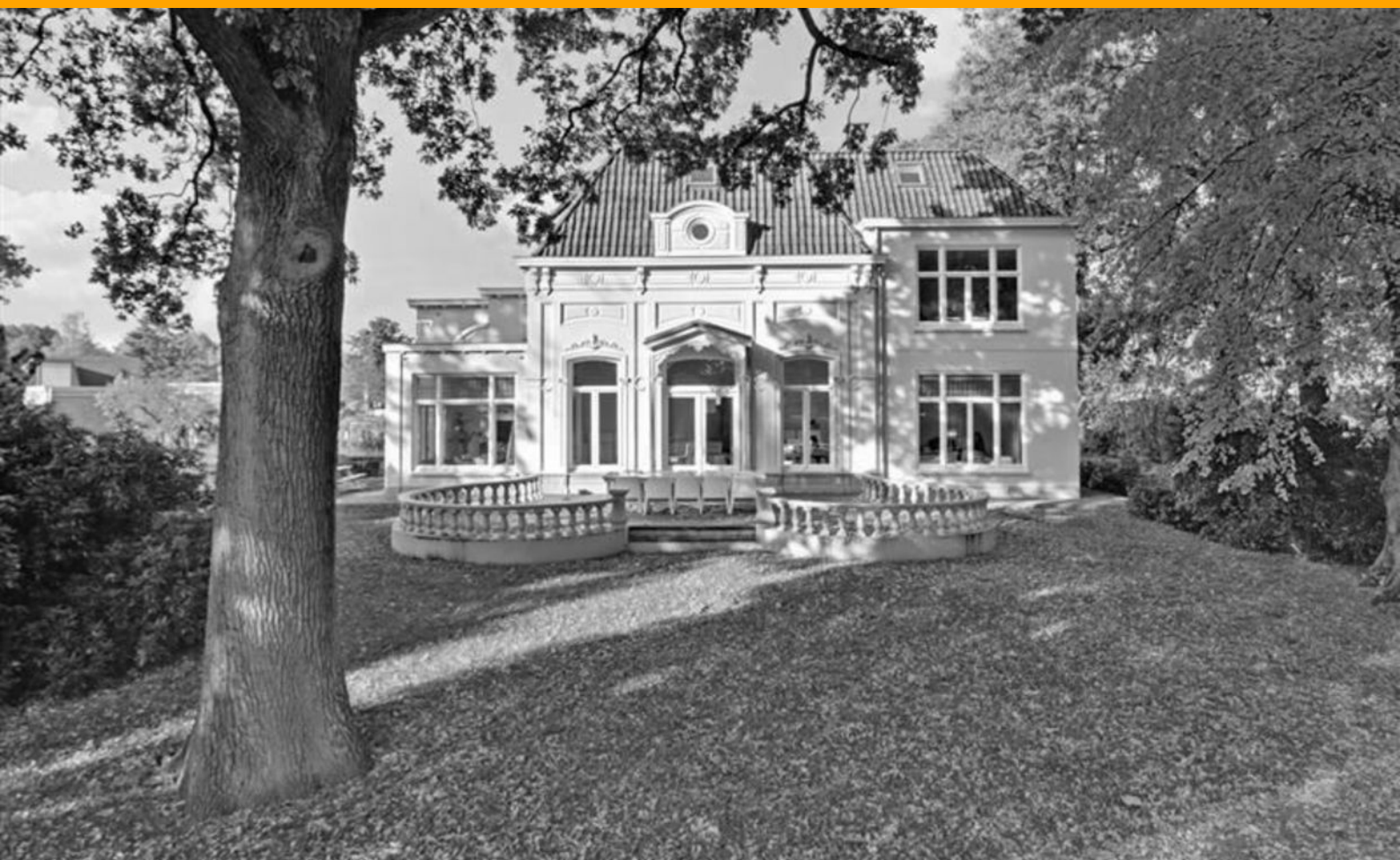


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





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

