

# Een nieuw (t)huis



**Rosmalen**  
**Bredestraat 12**



funda

woonspecialisten die verder gaan



## Woonspecialisten die verder gaan

klanten  
beoordelen  
ons met

9,0



**Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.**

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

### **Goed voorbereid op pad**

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

### **Waar mogen we je bij helpen?**

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

### **Belangrijk om te weten:**

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op [www.staete.nl/poortwachter](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://www.staete.nl/voorwaarden).

# Thuis in de regio



## Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

## NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

## De vestigingen



**Waalwijk**  
Grotestraat 365  
0416 - 344 944  
infowaalwijk@staete.nl



**Drunen**  
Achterstraat 14a  
0416 - 376 141  
infodrunen@staete.nl



**Vlijmen**  
Plein 7a  
073 - 511 70 00  
infovlijmen@staete.nl



**'s-Hertogenbosch**  
Van Berckelstraat 67-69  
073 - 206 00 03  
infodenbosch@staete.nl



**Sint-Michiëlsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
infogestel@staete.nl



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
infoboxtel@staete.nl

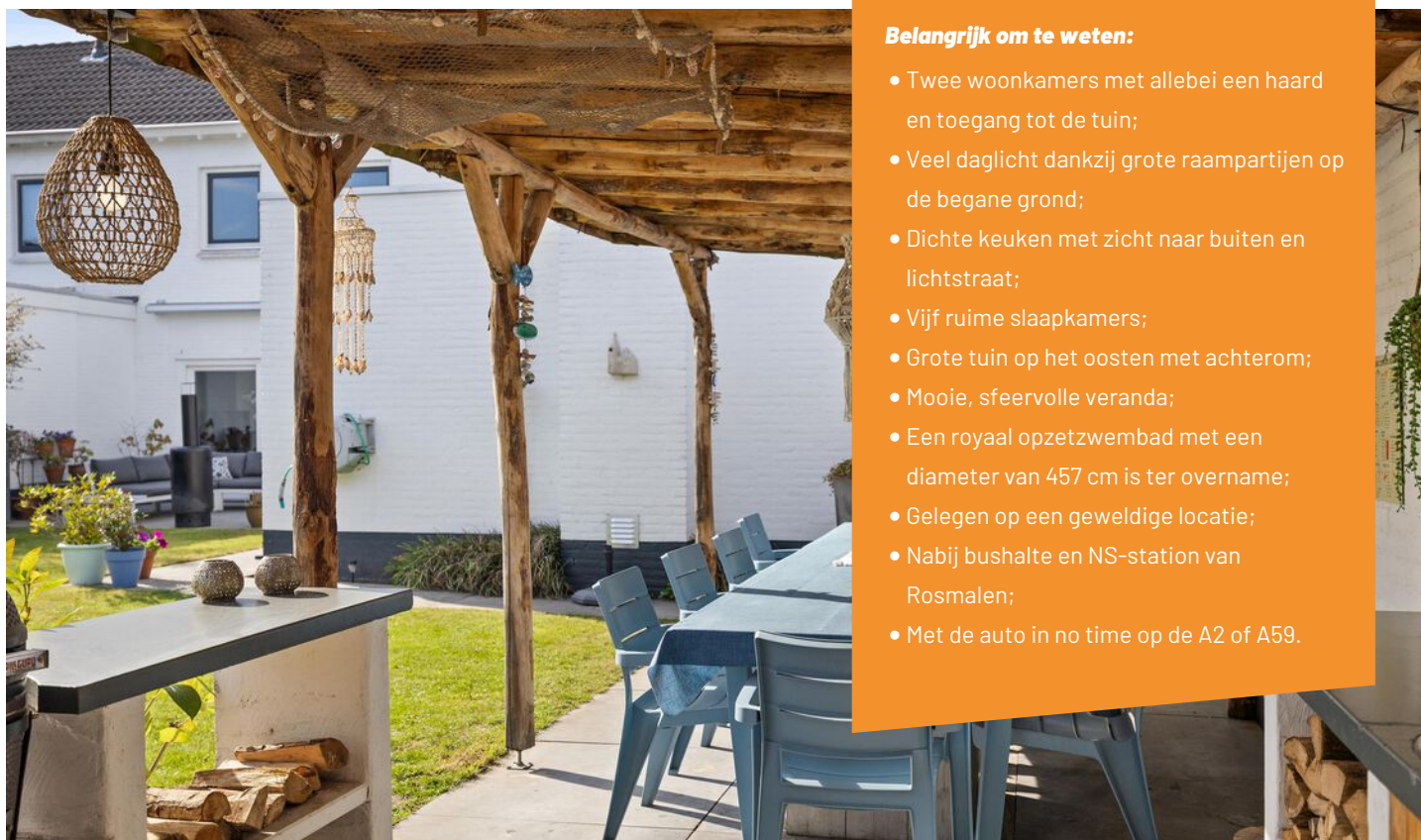
# Rosmalen

## Bredestraat 12

**Sommige huizen verrassen je zodra je de drempel over stapt. Deze twee-onder-een-kapwoning op een toplocatie in Rosmalen is er zo één. Met maar liefst 224 m<sup>2</sup> woonoppervlak, vijf slaapkamers en twee woonkamers, is dit een huis dat ruimte, warmte en gezelligheid ademt. Een plek waar licht door de grote raampartijen naar binnen valt, waar de haarden knisperen in de winter en waar de tuin je 's zomers begroet met zonnestralen. De begane grond is royaal en sfeervol ingedeeld. Twee woonkamers, allebei met toegang tot de tuin en een haard, zijn ideaal voor wie ruimte zoekt voor zowel gezelligheid als rust.**

De tuin zelf is een groene oase met een prachtige veranda waar je tot laat in de avond kunt borrelen of gewoon even helemaal niets hoeft. Boven vind je vijf slaapkamers en een fijne badkamer met ligbad, inloopdouche en een dubbele wastafel. En vanuit de slaapkamer aan de voorzijde stap je zo het balkon op of zet je de deuren open voor wat frisse lucht.

De ligging? Beter wordt het niet. Je woont hier op loopafstand van winkelcentrum Molenhoekpassage. Het station van Rosmalen is dichtbij, net als de bushalte en uitvalswegen naar de A2 en A59. Kinderen kunnen heerlijk spelen bij 't Kwekkeltje of naar het zwembad en in ruim 15 minuten fietsen sta je midden in de Bossche binnenstad.



### Belangrijk om te weten:

- Twee woonkamers met allebei een haard en toegang tot de tuin;
- Veel daglicht dankzij grote raampartijen op de begane grond;
- Dichte keuken met zicht naar buiten en lichtstraat;
- Vijf ruime slaapkamers;
- Grote tuin op het oosten met achterom;
- Mooie, sfeervolle veranda;
- Een royaal opzetzwembad met een diameter van 457 cm is ter overname;
- Gelegen op een geweldige locatie;
- Nabij bushalte en NS-station van Rosmalen;
- Met de auto in no time op de A2 of A59.

### Bouwjaar



1962

### Inhoud



815 m<sup>3</sup>

### Woonoppervlakte



224 m<sup>2</sup>

### Aantal slaapkamers



5

### Perceel



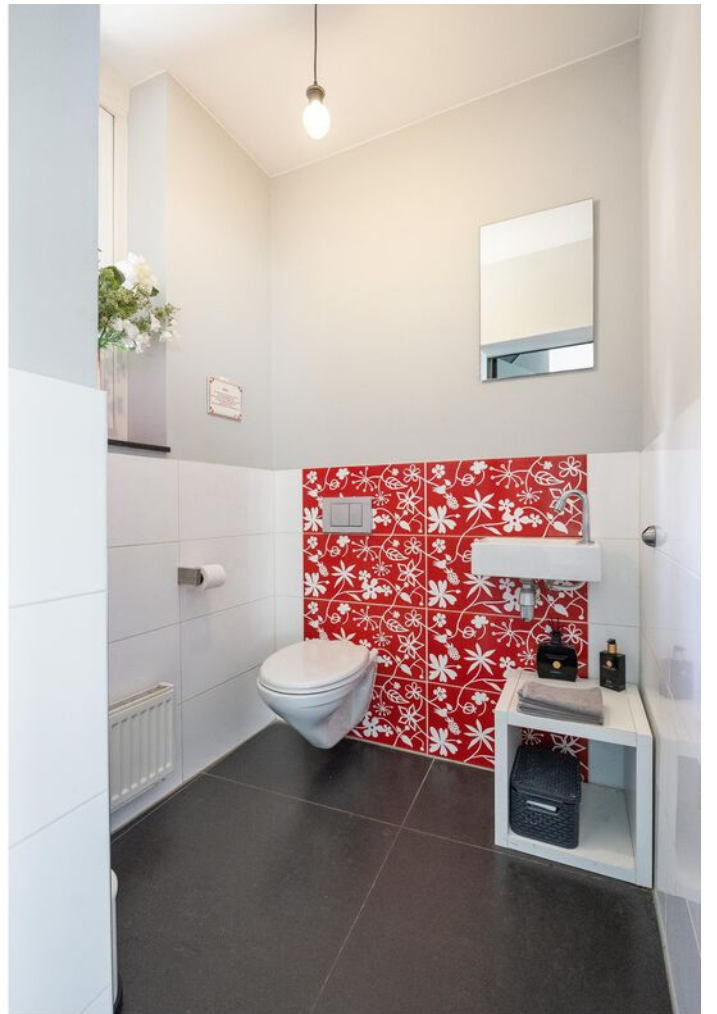
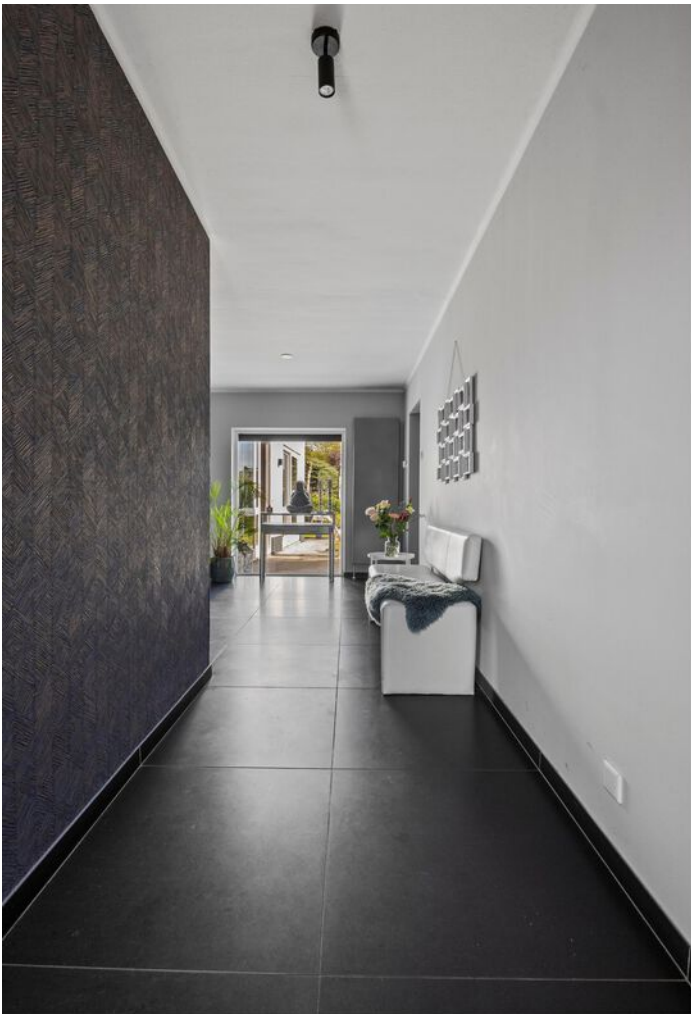
-

### Energie label



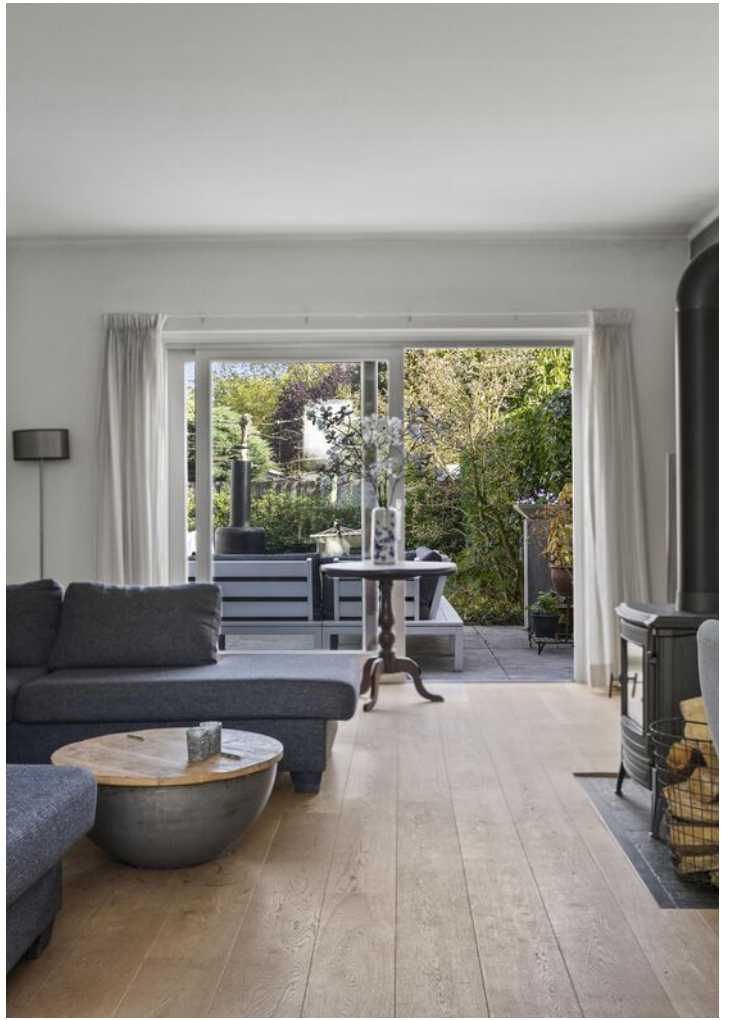
D



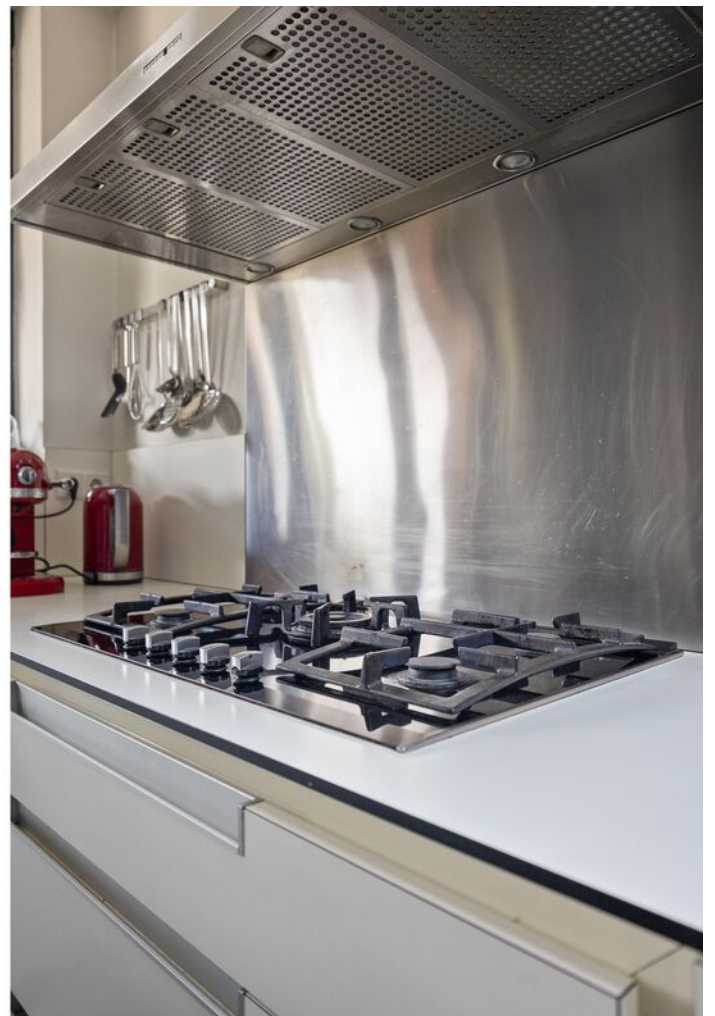


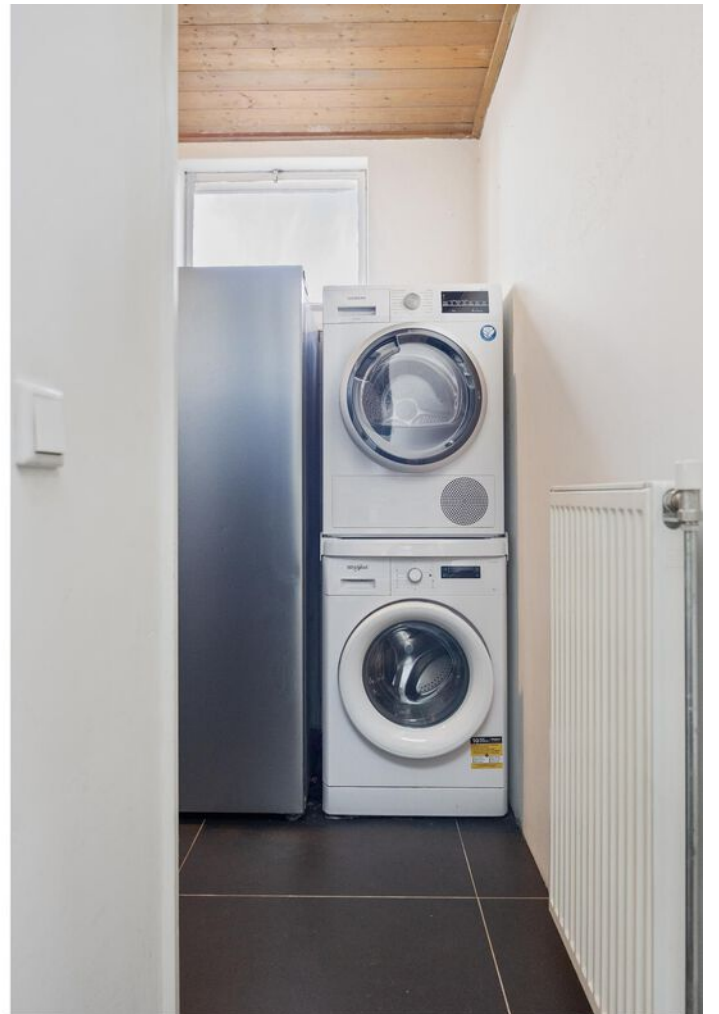










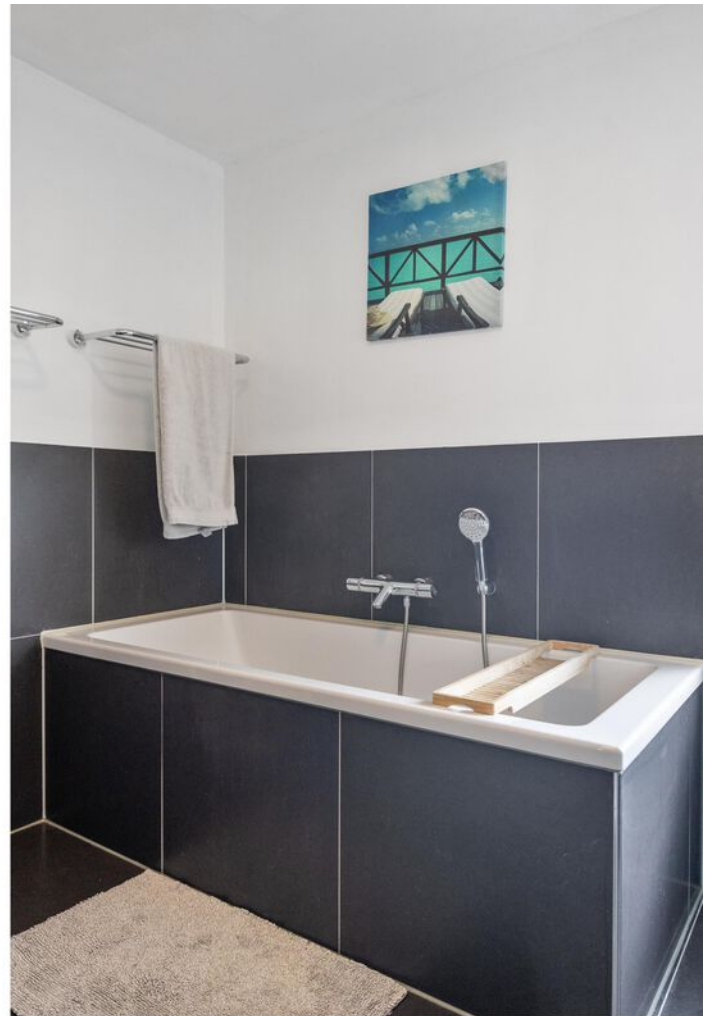












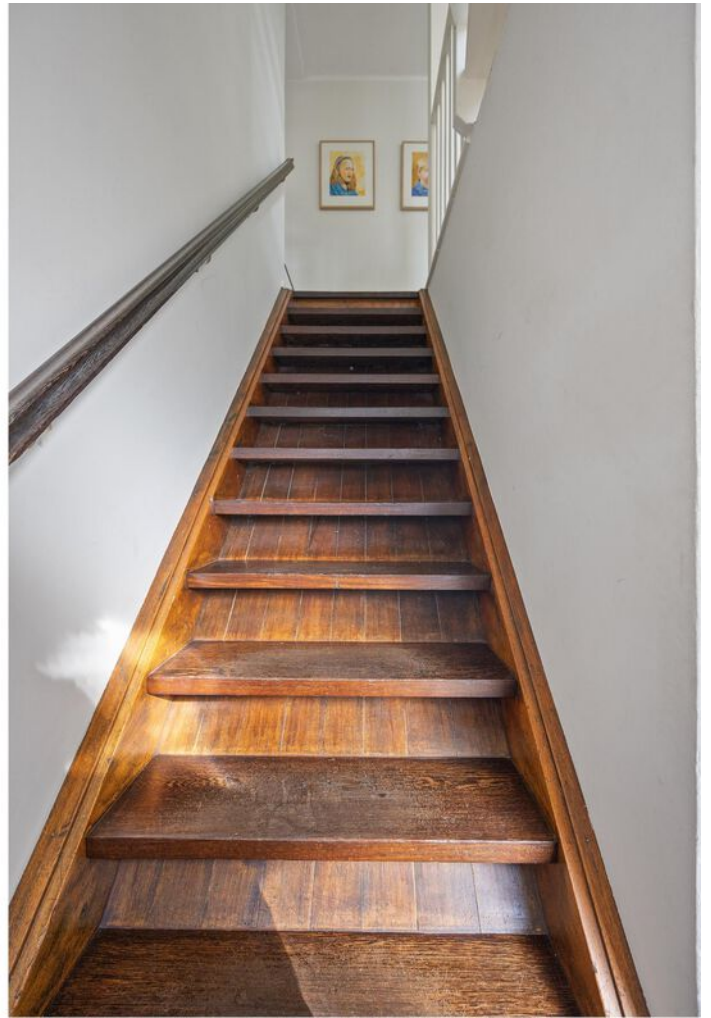
































# Plattegrond: Gehele perceel



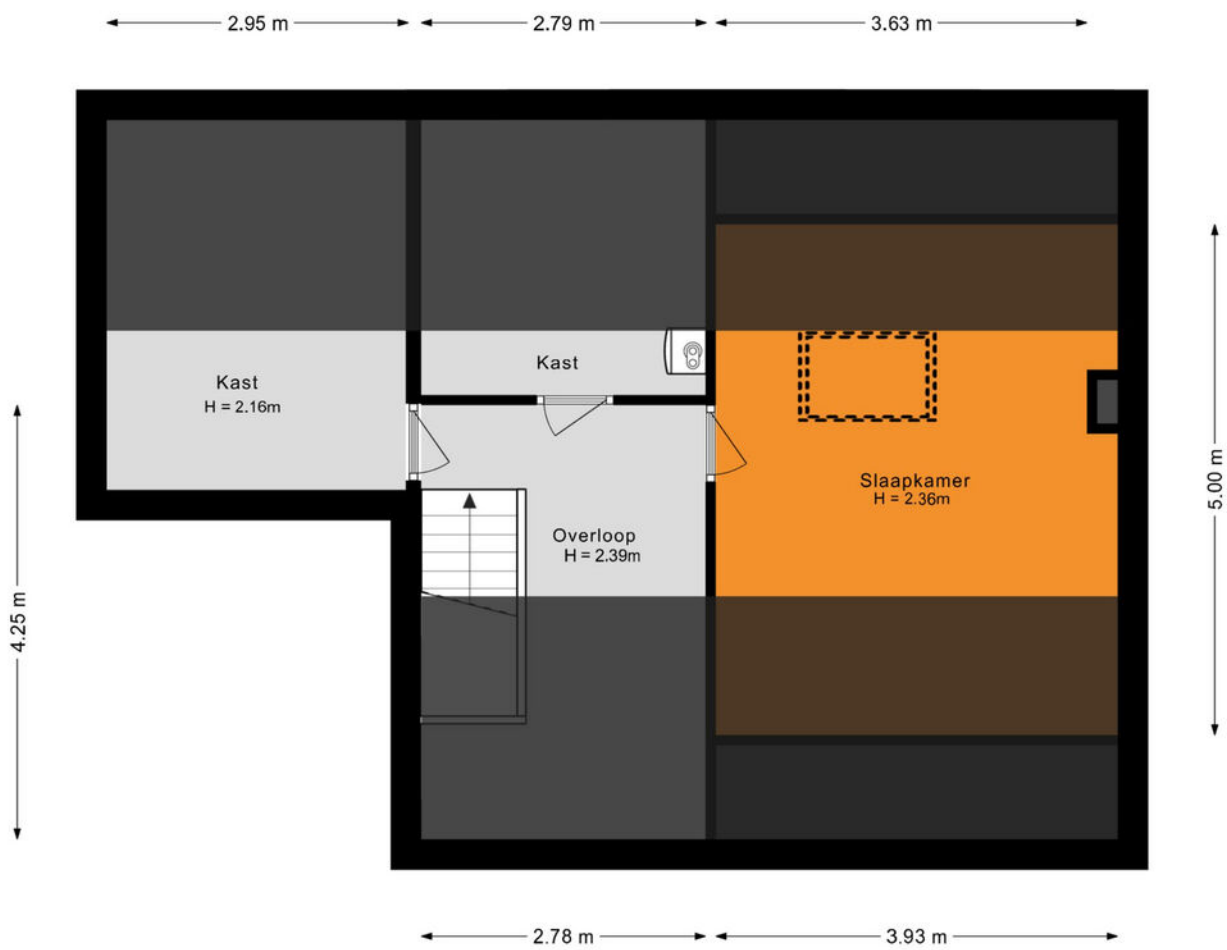
# Plattegrond: Begane grond



# Plattegrond: Eerste verdieping



# Plattegrond: Tweede verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3564</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Hanglampen onder de overkapping zijn ter overname			x
planken slaapkamer(s), tv-kamer, kasten berging(en) zolder, planken trapkast en keuken voorraadkast	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Houtkachel			x
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Opzet zwembad, doorsnee 457 cm / hoogte 122 cm / inhoud 18 m3 incl zandfilterpomp, warmtepomp, schoonmaak stofzuiger en solardek			x
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Grote tuintafel onder de overkapping is eventueel ter overname			x
3 betonnen plantenbakken	x		

[Over te nemen contracten](#)



**De hypotheek  
die helemaal  
op maat is  
voor jou**

**Eerste  
afpraak op  
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,  
hypotheekadvies en aanpassingen  
aan je hypotheek**



# Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?  
Bereken het zelf op:  
[www.staetehypotheken.nl](http://www.staetehypotheken.nl)**

## Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
[hypotheken@staete.nl](mailto:hypotheken@staete.nl)

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**



**Scan de QR code voor actuele informatie omtrent hypotheeken.**



**Jan van de Nieuwegiessen**  
[jan@staete.nl](mailto:jan@staete.nl)



**Rian van Son**  
[rian@staete.nl](mailto:rian@staete.nl)



**Samantha van Riel**  
[samantha@staete.nl](mailto:samantha@staete.nl)



**Monique Klijn**  
[monique@staete.nl](mailto:monique@staete.nl)





**Op zoek  
naar een  
ruimere  
woning?**



funda

**We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:**

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



[staete.nl/woonspecialisten](https://staete.nl/woonspecialisten)

**woonspecialisten die verder gaan**