



ZANDSTRAAT 24, ROSMALEN

Sfeervolle, vrijstaande woning met speelse indeling
In de gewilde wijk Molenhoek
Groene tuin met veel privacy en verwarmd zwembad



ZANDSTRAAT 24, ROSMALEN

Sfeervolle, vrijstaande woning met karakteristieke ramen met roedeverdeling en een speelse indeling. Je geniet hier van een lichte woonkamer met open haard, een royale woonkeuken, maar liefst vier slaapkamers, een groene tuin met volop privacy én een verwarmd zwembad. Met een grote garage, oprit en meerdere eigen parkeerplaatsen heb je bovendien alle ruimte en comfort die je zoekt.

Je woont hier in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, op korte afstand van Winkelcentrum 'De Molenhoek' voor je dagelijkse boodschappen. De basisschool ligt op loopafstand en de middelbare school bereik je eenvoudig per fiets. Ook het centrum en NS-station van Rosmalen zijn dichtbij. In de omgeving vind je diverse sportclubs zoals voetbal, tennis, padel, hockey en golf. Voor ontspanning wandel je zo naar de Zandverstuiving of de bossen van Maliskamp. Daarnaast is de ligging ideaal ten opzichte van de uitvalswegen A2 en A59 en fiets je in korte tijd naar het centrum van Den Bosch.

Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Perceeloppervlakte:	934 m ²
Woonoppervlakte:	165 m ²
Inhoud:	801 m ³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Sfeervolle vrijstaande woning met speelse indeling
- Vier slaapkamers
- Lichte woonkamer met open haard
- Royale woonkeuken
- Grote, verwarmde garage
- Groene tuin met veel privacy
- Verwarmd zwembad
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Rustige ligging nabij voorzieningen, natuur en uitvalswegen

BEGANE GROND

Hal

Via het pad in de sfeervolle voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in een ruime hal met meterkast en een indrukwekkende vide, waar je helemaal tot in de nok van de woning omhoog kijkt. Vanuit hier neem je het trapje naar de eerste verdieping, of juist naar beneden richting de berging en garage. Dubbele deuren geven je toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De L-vormige woonkamer is een heerlijke, sfeervolle leefruimte. Aan de voorzijde zorgen de vele ramen voor een prachtige lichtinval. Aan de achterzijde openen de openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Het zitgedeelte bij de open haard maakt dit dé plek waar je samenkomt en ontspant.

Keuken

De woonkeuken is aan de achterzijde van de woning. Je beschikt hier over een 4-pits gasfornuis, oven, vaatwasser en een koelkast met diepvrieslade. Het spoelschiereiland met 1,5 spoelbak biedt volop werkruimte. Er is meer dan genoeg plaats voor een eettafel en via de deur én openslaande deuren stap je zo het terras op. Hier geniet je van lange avonden tafelen met uitzicht op de groene tuin.









EERSTE VERDIEPING

Via een trapje van zes treden kom je op de eerste verdieping.

Overloop

De overloop is ruim en speels opgezet. De trap loopt door naar de tweede verdieping, waardoor je een open en ruimtelijk gevoel ervaart. Hier is tevens ruimte voor een garderobe.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde vind je de royale ouderslaapkamer met hoog plafond en een grote vaste kast. Een lichte en zeer ruime kamer waar je je direct thuis voelt.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens een fijne slaapkamer.

Badkamer

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en radiator. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Separate toiletruimte

Daarnaast is er een separate toiletruimte met toilet en fonteintje op de overloop.







TWEEDE VERDIEPING

Via de trap bereik je de tweede verdieping.

Overloop

De ruime overloop met vide geeft een prachtig zicht naar beneden, richting de eerste verdieping en de hal. Achter de schotten vind je praktische bergruimte.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde ligt een ruime en sfeervolle slaapkamer met hoge nok en extra bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 4

Via een klein trapje van drie treden bereik je de vierde slaapkamer, eveneens aan de achterzijde. Deze kamer beschikt over een dakraam en een wastafel – ideaal als tienerkamer, logeerkamer of werkruimte.





SOUTERRAIN - BERGING EN GARAGE

Via het trapje in de hal bereik je de berging met opstelling van de CV ketel, zwembadinstallatie en praktische bergruimte. De grote, verwarmde garage is voorzien van een keukenblok, aansluitingen voor wasapparatuur, een kanteldeur met loopdeur naar de oprit en de aansluitingen voor de sproei-installatie.



EXTERIEUR

Achtertuint

De zonnige, groene achtertuin bereik je vanuit zowel de woonkamer als de keuken. Direct achter de woning ligt een terras met overkapping bij de keuken en een tweede ruim terras bij de woonkamer. Je vindt hier altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw.

Het verwarmde zwembad (1.80 meter diep) met afdeksysteem maakt dit een unieke plek om te ontspannen en te genieten. Het gazon, de volwassen beplanting, hoge bomen en de vele vogels zorgen voor rust en privacy.

Zijtuinen

Aan de rechterzijde ligt een zijtuin met gazon en beplanting, ideaal om bijvoorbeeld de klinko's uit het zicht te plaatsen. Links van de woning loopt een betegeld pad naar de voortuin.

Voortuin en oprit

De voortuin is sfeervol en groen aangelegd met gazon, hoge bomen en prachtige, eeuwenoude leilinden. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een sproei-installatie. De oprit loopt af naar de garage en biedt daarnaast ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein. Daarnaast is er nog een parkeerplaats naast de oprit en daarnaast nog een parkeerplaats voor meerdere auto's.













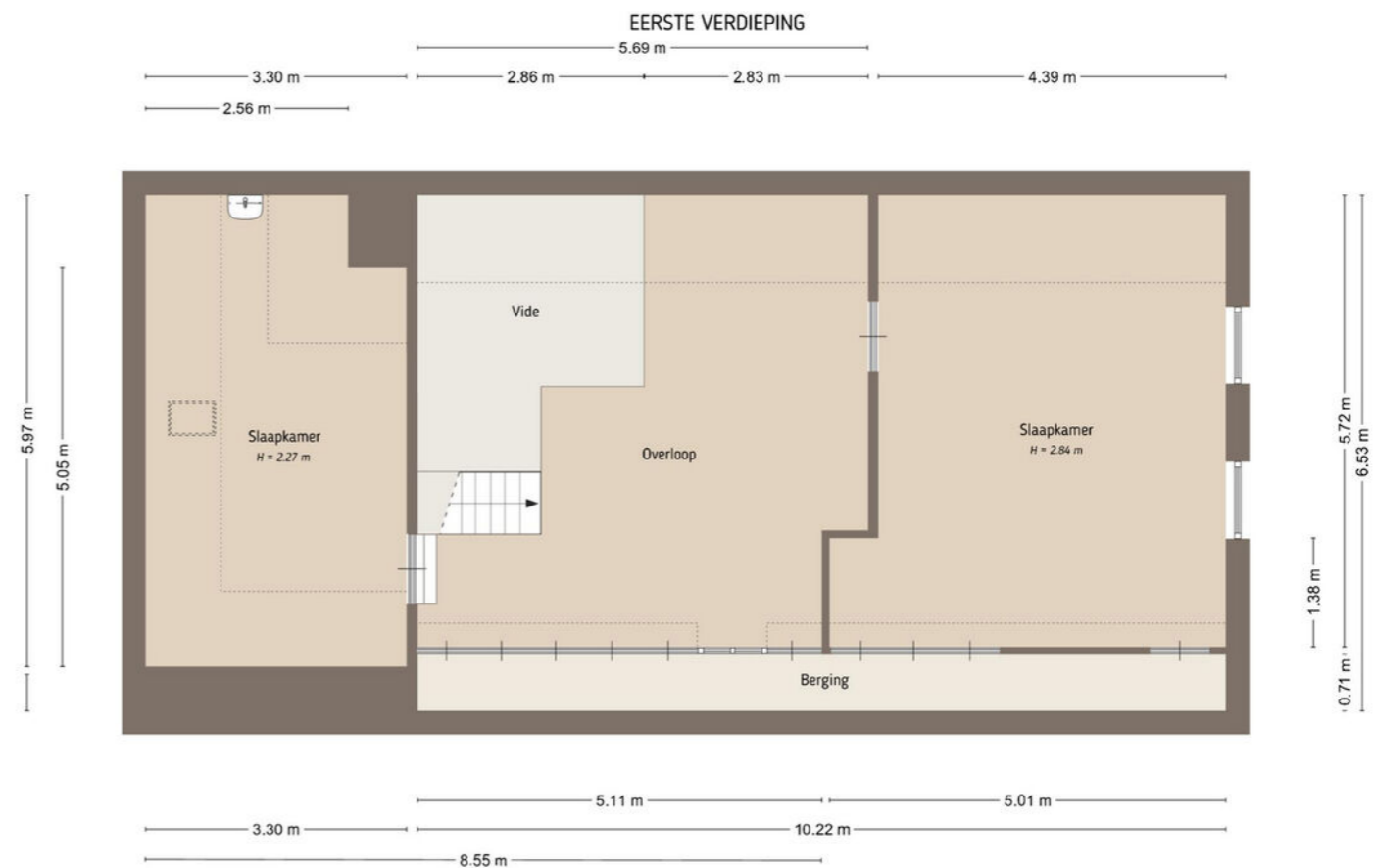


BEGANE GROND

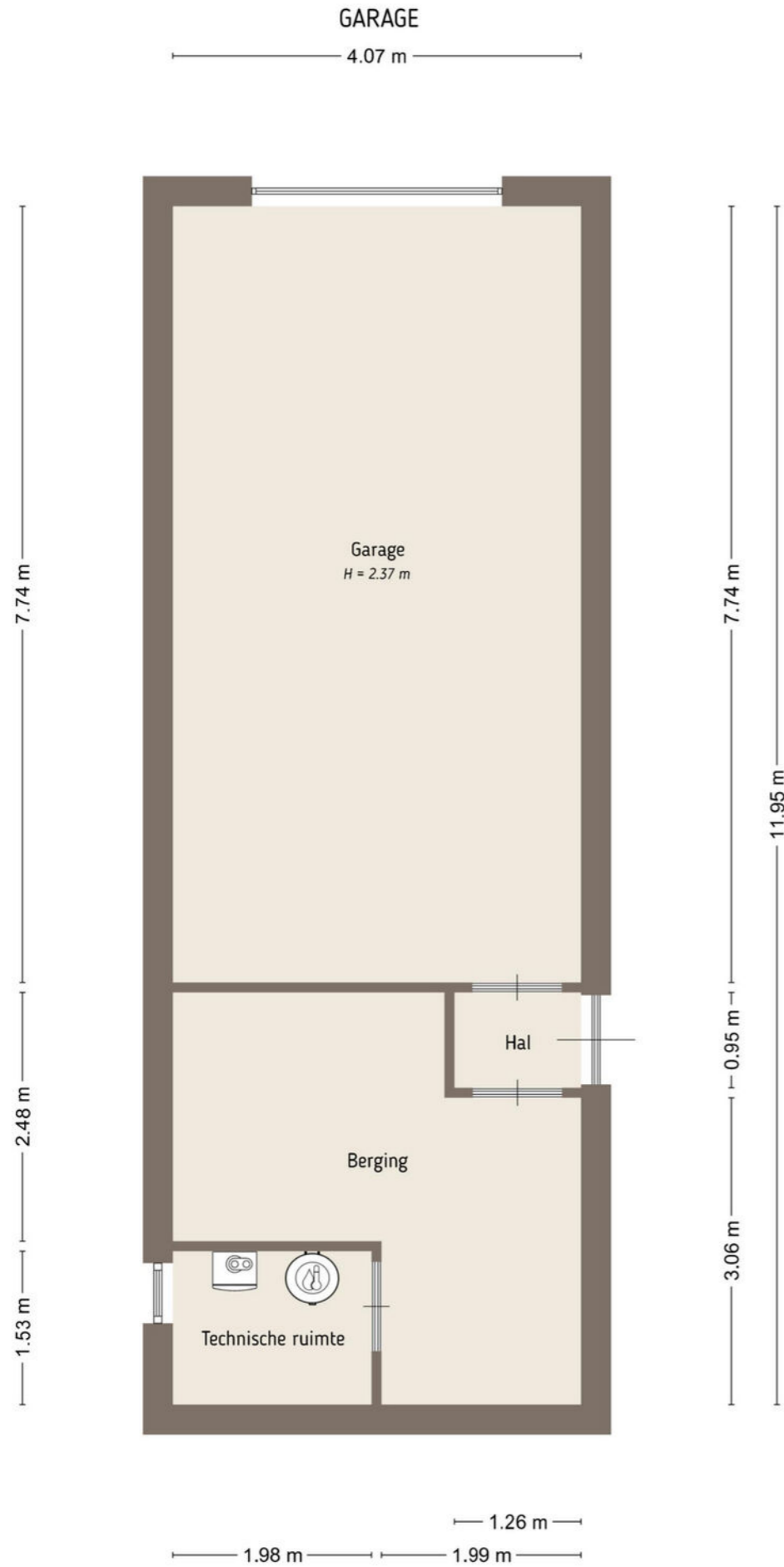


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

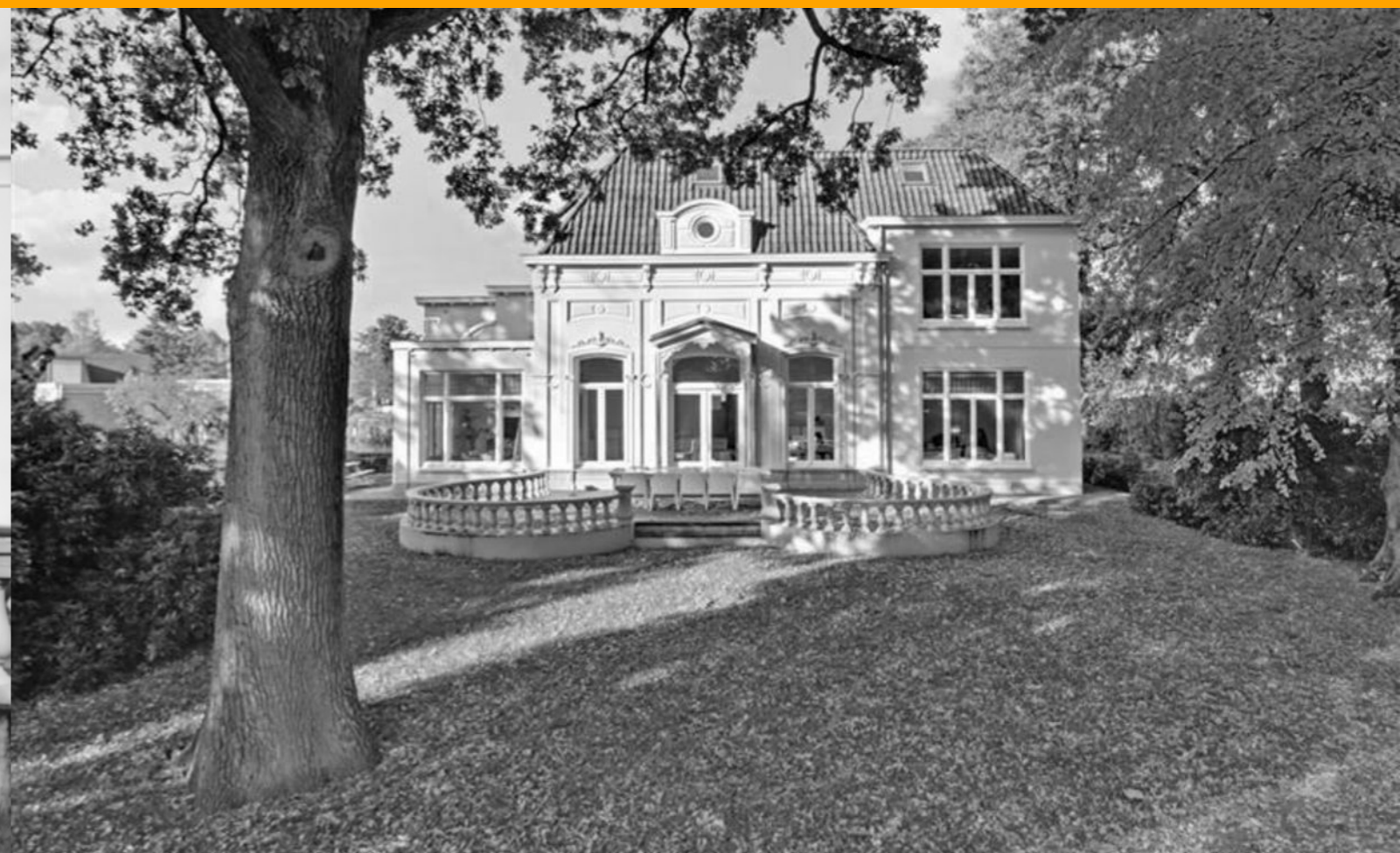


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Kadastrale kaart Uw referentie: Zandstraat 24



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2321</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>	
--	--	--



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 gerenomeerd 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

