

WWW.DIRKVANUDEN.NL

VENSTRAAT 13 ROSMALEN

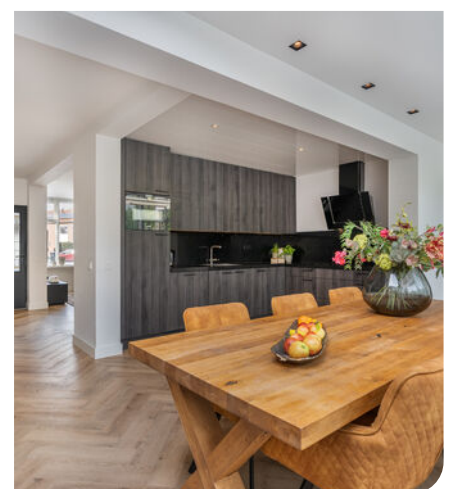
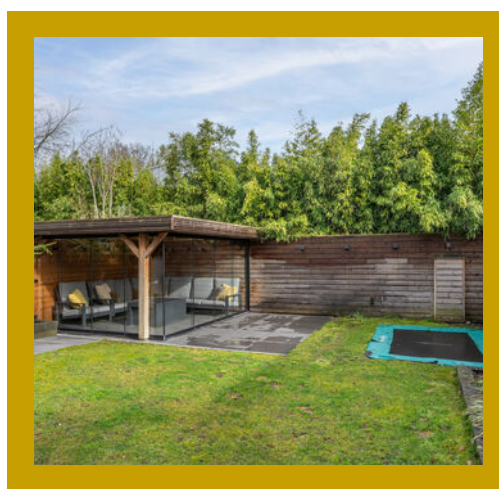
RUIME 2/1 KAP WONING



LUXE KEUKEN EN BADKAMER

SFEEFVOLLE TUINKAMER

TUIN OP HET ZUID-OOSTEN





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

580 m³

Woonoppervlakte ca:

154 m²

Perceeloppervlakte totaal:

267 m²

overig inpandige ruimte ca.:

9 m²

Bouwjaar:

1973

Aantal slaapkamers:

4



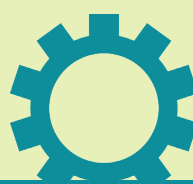
Bijzonderheden

Op een rustige en prettige locatie in Rosmalen, zeer dicht bij het centrum, ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning. Hier komen comfort, stijl en functionaliteit op harmonieuze wijze samen.

- Instapklare woning met hoogwaardige afwerking
- Royale en lichte woonkamer
- Moderne open keuken met ruim eetgedeelte
- Luxe bijkeuken met maatwerk kastenwand
- Inpandige garage/berging en carport
- Veel bergruimte en praktische indeling
- Grote raampartijen voor optimale lichtinval
- Rustige en aantrekkelijke woonomgeving



Energielabel: C



Technische gegevens

Cv-ketel: Intergas kombi kompakt HRE 36/30 A 2023

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Airco: begane grond, 1e en 2e verdieping

Bouwkundig rapport op te vragen bij de makelaar

OMSCHRIJVING

Op een fijne en rustige locatie in Rosmalen zeer dicht bij het centrum bevindt zich deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning, waar comfort, stijl en functionaliteit samenkomen. De woning beschikt over een royale woonkamer, een moderne open keuken met eetgedeelte, een praktische bijkeuken/berging, garage en carport. Dankzij de hoogwaardige afwerking en doordachte indeling is dit een ideale woning voor gezinnen of liefhebbers van ruimte en luxe.

Begane grond

Bij binnenkomst via de verzorgde entree valt direct de stijlvolle afwerking op. De hal is voorzien van een moderne pvcvloer in visgraatmotief en geeft toegang tot het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal betreedt u de lichte en sfeervolle woonkamer. Deze ruimte kenmerkt zich door de warme kleuren, luxe wandafwerking en grote raampartijen aan de voorzijde die zorgen voor een prettige lichtinval. De zithoek is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting. De combinatie van zachte materialen en moderne accenten zorgt voor een uitnodigende en eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open leefkeuken op de tuin gericht. Deze ruimte vormt het hart van het huis. De keuken vormt een echte eyecatcher in de woning en sluit naadloos aan op het eetgedeelte, waardoor een royale en uitnodigende leefruimte ontstaat. De moderne L-vormige opstelling is uitgevoerd in een stijlvolle donker houtlook, gecombineerd met een strak, zwart natuurstenenwerkblad en achterwand. Dit geeft de keuken een eigentijdse en luxe uitstraling.

De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur (2023), waaronder een oven, inductiekookplaat met design afzuigkap, en een geïntegreerde spoelunit. Dankzij de slimme indeling is er veel werk- en bergruimte aanwezig, wat het koken hier extra comfortabel maakt. Grenzend aan de keuken bevindt zich het ruime eetgedeelte, dat dankzij de grote raampartijen en lichtstraat baadt in natuurlijk daglicht. De directe verbinding met de tuin zorgt voor een prettig binnen-buitengevoel en maakt deze ruimte ideaal voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden. Kortom, een moderne en sfeervolle leefkeuken waar functionaliteit en design perfect samenkomen.

Bijkeuken, berging en garage

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een zeer praktische bergruimte/bijkeuken. Deze ruimte is luxe afgewerkt met maatwerkkasten en biedt plaats aan onder andere wasmachine en droger. Daarnaast is er volop opbergruimte aanwezig.

Via deze ruimte heeft u toegang tot de inpandige berging/garage, welke multifunctioneel te gebruiken is, bijvoorbeeld als opslag, hobbyruimte of werkplaats. Tevens is er een overkapping en een ruime carport aanwezig, waardoor parkeren op eigen terrein geen enkel probleem is.

Eerste verdieping

De woning beschikt over drie slaapkamers van goed formaat:

Ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een grote raampartij en directe toegang tot het platte dak. Deze kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastenwand en heeft een rustige, lichte uitstraling. De tweede slaapkamer aan de voorzijde, eveneens royaal van opzet en ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De derde slaapkamer, perfect geschikt als kinderkamer, thuiswerkplek of inloopkast, en voorzien van praktische vaste kastruimte. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een moderne vloer en airconditioning, wat bijdraagt aan extra comfort, ook tijdens warme dagen. De badkamer uit 2023 is een echte eyecatcher en straalt luxe en sfeer uit. De ruimte is modern afgewerkt met hoogwaardige materialen en beschikt over: een ligbad, ruime inloopdouche met regendouche, stijlvol wastafelmeubel met opbergruimte, en een zwevend toilet. De combinatie van donkere tegels, warme accenten en designkranen geeft de badkamer een hotel-chique uitstraling.

Tweede verdieping

Op de volwaardige tweede verdieping ervaar je op de voorzolder direct de verrassende ruimte en veelzijdigheid. Een dakraam zorgt hier voor een prettige natuurlijke lichtinval. In de separate berging bevinden zich de aansluitingen en installaties, netjes weggewerkt maar goed bereikbaar. Grote raampartijen en een dakkapel zorgen daarnaast voor veel licht en geven de vierde slaapkamer een open en frisse uitstraling. De royale zolderkamer vormt een volwaardige en sfeervolle ruimte die perfect aansluit bij de woonwensen van vandaag. Momenteel ingericht als slaapkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer.”

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin vormt een prachtig verlengstuk van de woning, waarin comfort, privacy en sfeer op harmonieuze wijze samenkomen. De tuin is strak en onderhoudsvriendelijk ingericht met een ruim gazon, moderne bestrating en verzorgde borders, wat zorgt voor een rustige en evenwichtige uitstraling. De tuin is een heerlijke, beschutte plek met volop privacy, doordat er geen inkijk is van achterburen. Achter in de tuin bevindt zich een absolute eyecatcher: de luxe, volledig afsluitbare tuinkamer. Deze stijlvolle buitenruimte, uitgevoerd met glazen schuifwanden en een robuuste houten afwerking, biedt het hele jaar door een heerlijke plek om te ontspannen en om met vrienden te genieten. Of het nu gaat om een zomerse loungeplek of een beschutte zitruimte tijdens de koudere maanden, hier geniet je in elk seizoen van het buitenleven. Grenzend aan de woning ligt een overdekt terras, ideaal voor lange avonden tafelen of een ontspannen start van de dag met een kop koffie in de ochtendzon. Dankzij de verschillende zitplekken is er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin biedt bovendien veel privacy en is uitstekend beschermd door groene erfafscheidingen en volwassen beplanting.

Sfeervol en luxe





RUIME ZIT- EN EETHOEK





LUXE KEUKEN MET VEEL DAGLICHT





*Lijkeuken en wasruimte met aansluitingen
voor was en droog apparatuur*





2 VAN DE 4 SLAAPKAMERS













heerlijk plekje
om lange zom
eravonden
door te
bengen





PLATTEGROND



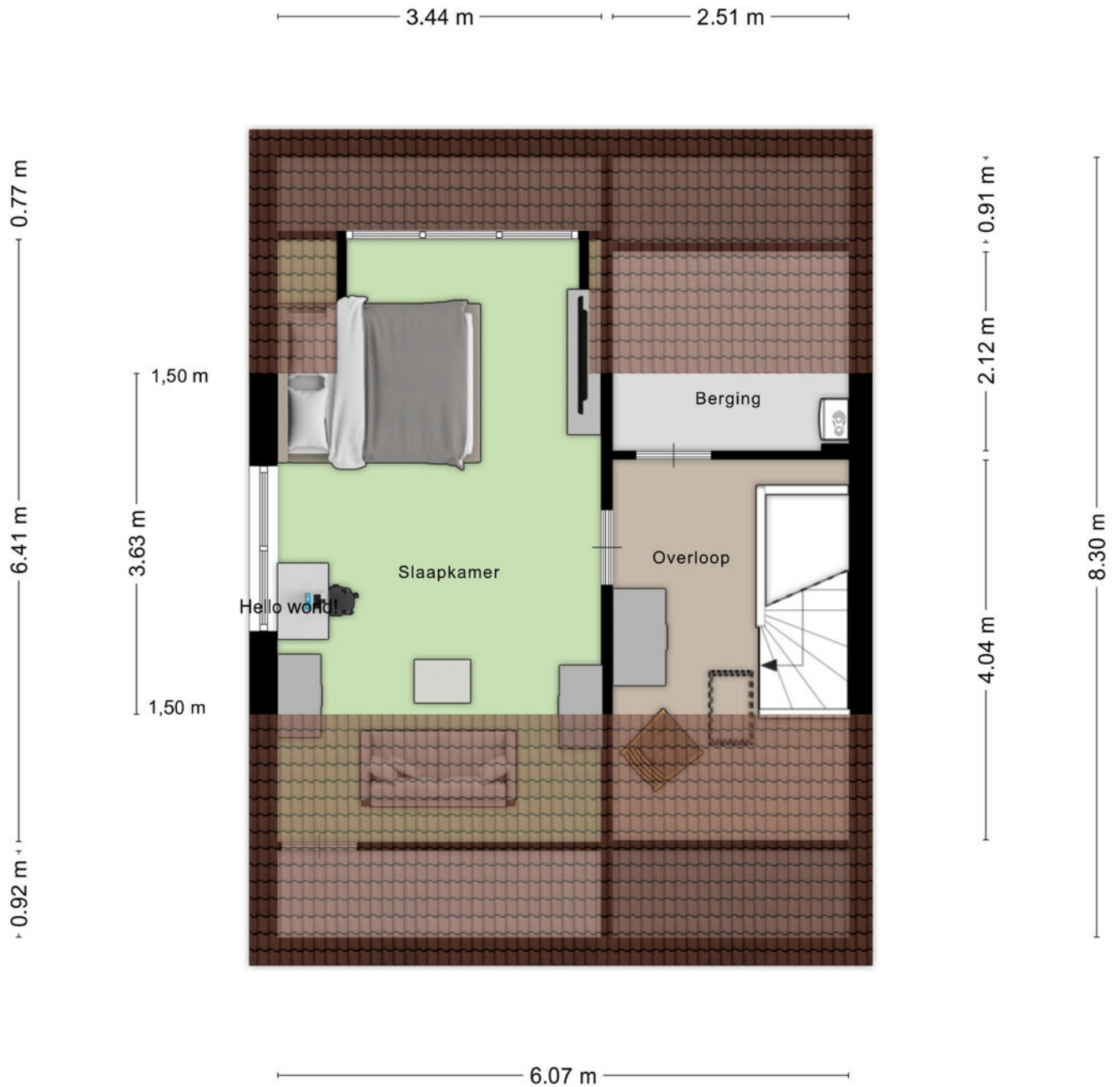
PLATTEGROND



PLATTEGROND

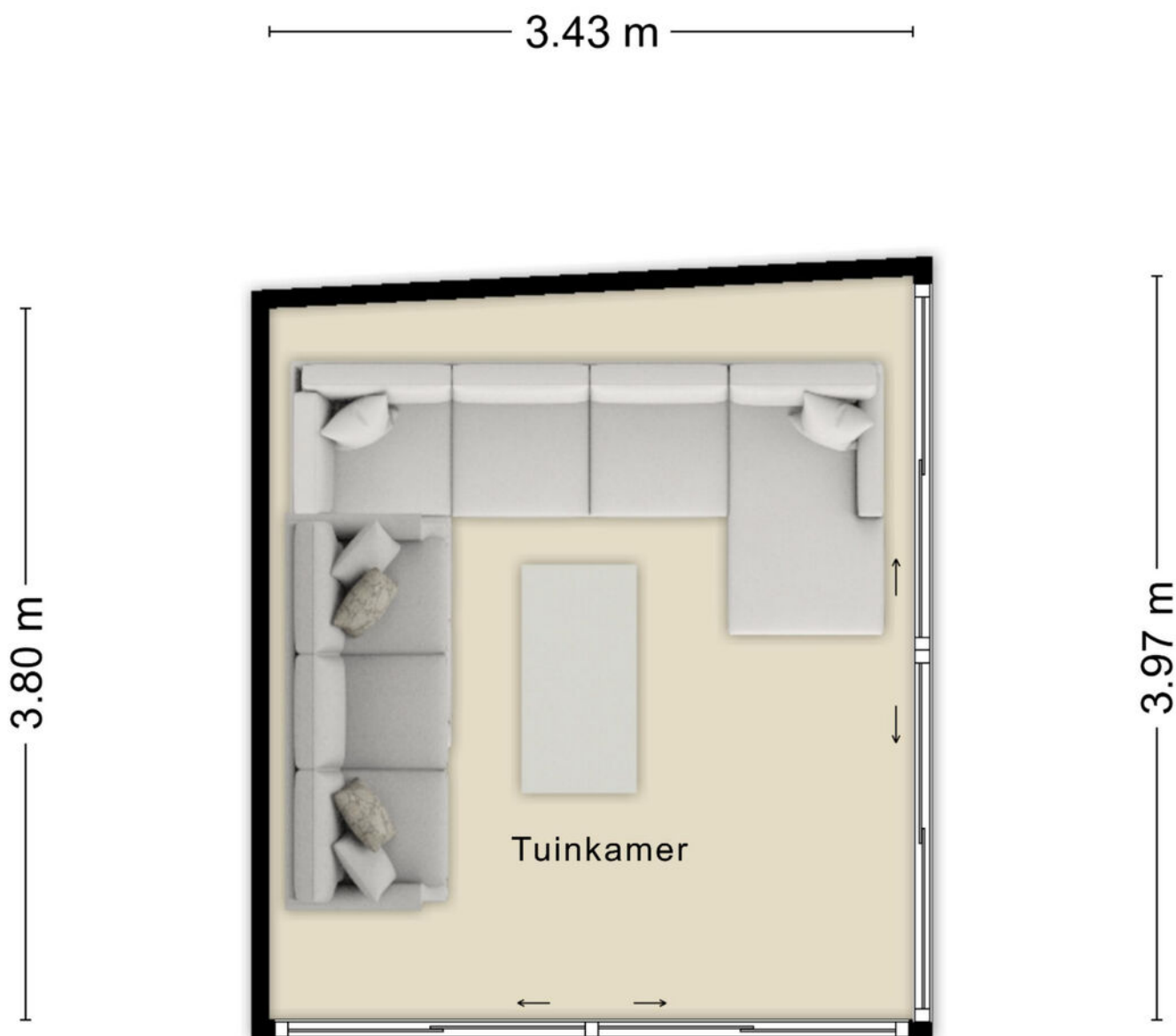


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



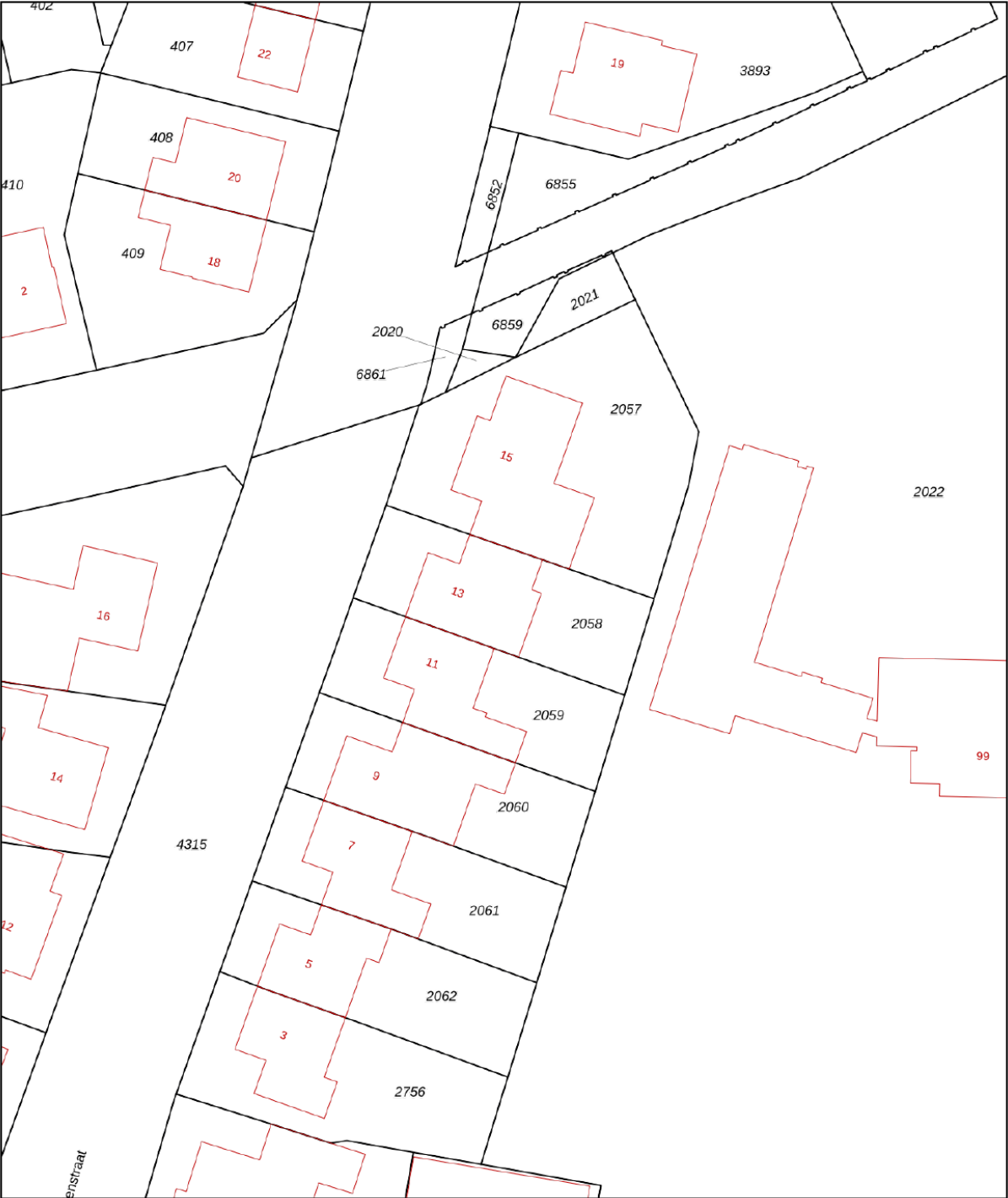
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: venstraat



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie H

Perceel 2058

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026

De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

BUURT

De Venstraat bevindt zich in de buurt Rosmalen-Centrum / Rosmalen-Noord, een gebied dat bekendstaat om zijn rustige, dorpse karakter met tegelijkertijd alle voorzieningen dichtbij in het centrum van Rosmalen.

Grote pluspunten van deze locatie zijn dat vrijwel alles binnen handbereik ligt:

Supermarkt op ca. 200 meter

Centrum Rosmalen op ca. 300 meter

Basisschool op loop-/fietsafstand (± 500–750 m)

Station Rosmalen op circa 700 meter

Bushalte, bibliotheek en centrumvoorzieningen op loopafstand

Hierdoor is de woning ideaal voor gezinnen.



INFORMATIE VOOR U



Algemeen

Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samen gesteld. De maten zijn indicatief. Ter aanvulling op deze brochure ligt bij ons op kantoor voor u ter inzage: het eigendomsbewijs, de vragenlijst, indien van toepassing het bouwkundig rapport en de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Indien u na het lezen van deze documentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van ons kantoor.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgelijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen aan informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Onderhandeling | U bent pas in onderhandeling als de verkoper of diens makelaar reageert op uw bod. Dus: als de verkoper of diens makelaar een tegenbod doet of als hij/zij uitdrukkelijk aangeeft dat hij/zij met u in onderhandeling is. LET OP: U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Koopakte | Conform Vastgoedpro model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen.

Bouwkundige keuring | Indien de koper een voorbehoud maakt voor een bouwkundige keuring, dient deze keuring voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte plaats te vinden.

Bedenktijd | De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Akte getekend op	Laatste dag bedenktijd (behouden algemeen erkende feestdagen)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag én donderdag	Maandag
Vrijdag én zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Notaris | Door koper aan te wijzen.

Waarborgsom | Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering | In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten | Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

[illegible]



DIRK VAN UDEN

Register Makelaar Taxateur

Als gecertificeerd en beëdigd makelaar ben ik sinds 2002 actief in de omgeving van 's-Hertogenbosch en gevestigd in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Begin 2009 besloot ik, ondanks de moeilijke woningmarkt en de crisis destijds, om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen.



STEPHANIE VAN UDEN

Social media expert

Sinds het begin ondersteun ik het team op diverse vlakken. Op maandag, dinsdag en vrijdag ben ik aanwezig op kantoor om alles op orde te houden. Ik beantwoord de telefoon en alle mailtjes welke binnenkomen.

Verder houd ik onze facebookpagina en Instagram up to date. Volgt u ons al?



INGE HENDRICKX

Assistent makelaar

Met mijn functie als makelaar assistent ondersteun ik Dirk en zijn team als gastvrouw tijdens de kijkdagen. Verder ben ik inzetbaar voor alle werkzaamheden op kantoor. Wellicht treffen we elkaar eens op kantoor en anders graag bij een woning



CONNY DE BRESSER

Verkoopstyliste

Bij de verkoop van een woning is niet alleen de vraagprijs belangrijk. Ook de styling van de woning kan het verschil maken en daar helpen wij je graag mee.



MARIELLE VAN DE VEN

Administratieve duizendpoot

Als duizendpoot op het gebied van ondersteuning bij het verkoopproces ben ik graag nauw betrokken bij alle aspecten van de verkoop van de woning, van voorbereiding tot overdracht. Mijn jarenlange ervaring in de makelaardij zorgt ervoor dat geen vraag voor mij te gek is. Kom maar op!



SERVI WILLEMS

Fotograaf/cameraman

Als jij jouw woning verkoopt bij Dirk van Uden Makelaardij & Taxaties, dan ben ik de fotograaf en cameraman. Zodra de verkoopstyliste klaar is en jouw woning er piekfijn uitziet, leg ik de woning vast middels een unieke fotopresentatie en professionele verkoopvideo!

Met trots presenteren wij
TEAM DIRK VAN UDEN



DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de
waarde van uw woning!
waarderapport.dirkvanuden.nl



9.2

Beoordeling
van onze
klanten

Het gemiddelde rapportcijfer
van onze klanten is 9,2 daar zijn
we natuurlijk enorm trots op!

Maak vrijblijvend kennis met Dirk van Uden!



www.facebook.com/dirkdemakelaar



www.youtube.com/user/makelaardirk



www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij

www.dirkvanuden.nl



**EN? IS DIT UW
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties

Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michielsgestel

073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl