



LARIKSLAAN 15, ROSMALEN

Exclusieve, energiezuinige, vrijstaande woning/ bungalow  
Toplocatie: tuin aan het bos van Maliskamp  
3 slaapkamers, 2 badkamers, grote garage en prachtige tuin



## LARIKSLAAN 15, ROSMALEN

Exclusieve, vrijstaande bungalow die luxe en comfort op topniveau samenbrengt. Slechts 15 jaar geleden nieuw gebouwd en tot in perfectie afgewerkt met hoogwaardige, duurzame materialen, biedt deze woning alles wat je mag verwachten in dit segment. De riante woonkamer met sfeervolle haard, de indrukwekkende woonkeuken met topapparatuur, 3 royale slaapkamers, waarvan 2 met eigen badkamer én een compleet souterrain met o.a. een verwarmde garage, wijnkamer en multifunctionele ruimte maken dit een uniek geheel. Dit alles wordt omringd door een prachtig aangelegde tuin met meerdere terrassen en optimale privacy. Je woont hier op een werkelijk unieke plek: volledig vrij, midden in het groen en direct aan de bossen van Maliskamp. Tegelijkertijd ligt de woning ideaal ten opzichte van alle voorzieningen: een basisschool op loopafstand, winkelcentrum De Molenhoek, het NS-station en het gezellige centrum van Rosmalen dichtbij. Ook uitvalswegen zijn snel bereikbaar en diverse sportverenigingen – van hockey en voetbal tot tennis, padel en golf – bevinden zich in de directe omgeving.

### Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande bungalow
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2011
Perceeloppervlakte:	900 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	322 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1.552 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

### Bijzonderheden

- Vrijstaande, luxueuze bungalow
- Hoogwaardige afwerking met o.a. Zebrano hout
- Hoge plafonds en deuren tot aan het plafond
- Volledig voorzien van vloerverwarming en elektrische rolluiken
- Automatische verlichting en nachtverlichting door de hele woning
- 31 zonnepanelen
- 2026: volledig vernieuwd dak
- 2026: nieuwe aardwarmtepomp en WTW-installatie
- Prachtige ligging direct aan het bos
- Scholen, centrum en NS-station van Rosmalen op korte afstand

---

## BEGANE GROND

### Hal

Bij binnenkomst ervaar je direct de hoogwaardige afwerking en het gevoel van ruimte.

De prachtige entree is voorzien van brede plavuizen die naadloos doorlopen richting de woonkamer.

Een fraaie lichtstraat begeleidt je vanaf de voordeur tot aan de eetkamer en keuken en zorgt voor een prachtige lichtinval.

In de hal vind je een ruime toiletruimte met toilet, fonteintje en stijlvol Bisazza mozaïek, een praktische garderobekast en de meterkast.

Via een elegante glazen deur bereik je de leefruimtes.

### Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle woonkamer.

Hier geniet je van een rustige zithoek met een prachtige gashaard die tevens vanuit de hal zichtbaar is.

De ruimte is strak gestuct, voorzien van inbouwspots en afgewerkt met oog voor detail. De draaibare wand met ingebouwde tv maakt het mogelijk om zowel vanuit de zithoek als de eetkamer televisie te kijken – een subtiel en doordacht detail.

### Eethoek en bibliotheek

Aan de achterzijde van de woning ligt de lichte eethoek met een schitterend uitzicht op de tuin.

De grote glazen pui met elektrische schuifdeur en ingebouwde horren zorgt voor een directe verbinding met buiten.

Aangrenzend vind je een sfeervolle nis met een ingebouwde bibliotheek – een heerlijke plek om je even terug te trekken met een goed boek.

### Keuken

De woonkeuken vormt het hart van de woning. Deze royale en luxeuze ruimte is voorzien van een groot kook- en spoeliland en biedt een prachtig uitzicht op de tuin. Je beschikt hier over hoogwaardige apparatuur, waaronder een Gaggenau 5-pits gasfornuis met professionele afzuiging, een dubbele spoelbak met Quooker en Dornbracht kraan, Miele ovens en stoomoven met warmhoudlades, twee vaatwassers, een ingebouwd koffieapparaat en royale koel-, vries- en wijnklimaatkasten van Gaggenau.

De vele kastruimte en de hoogwaardige afwerking maken deze keuken tot een droom voor iedere kookliefhebber.

---

## BEGANE GROND

Slaapkamers en badkamers

### Slaapkamer 1

Via een glazen deur vanuit de woonkamer bereik je de royale master bedroom op de begane grond.

Deze kamer heeft een directe verbinding met de tuin via een schuifpui en beschikt over een ruime inloopkast.

De aangrenzende badkamer is een ware wellnessruimte met jacuzzi, dubbele inloopdouche met regendouches, sauna, toilet, bidet en een breed wastafelmeubel. De drie raampjes zorgen voor aangenaam daglicht, terwijl het Bisazza mozaïek een luxe uitstraling geeft.

### Slaapkamer 2

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een tweede kamer, momenteel in gebruik als kantoor.

Dankzij de grote ramen is dit een lichte ruimte die zich uitstekend leent als slaapkamer.

### Slaapkamer 3

Ook aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, ideaal als logeerkamer.

Deze beschikt over een eigen badkamer met douche, toilet en wastafel.











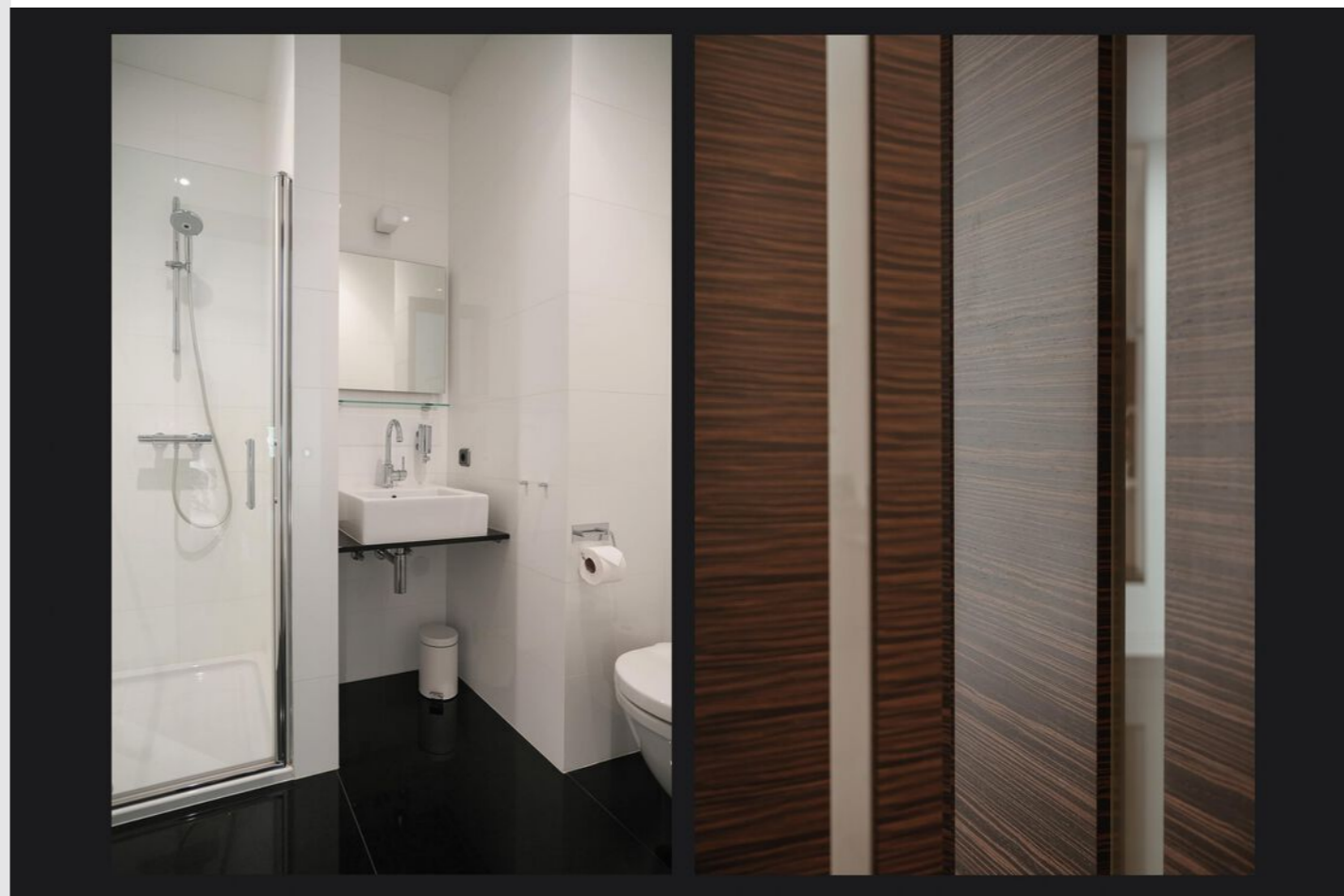
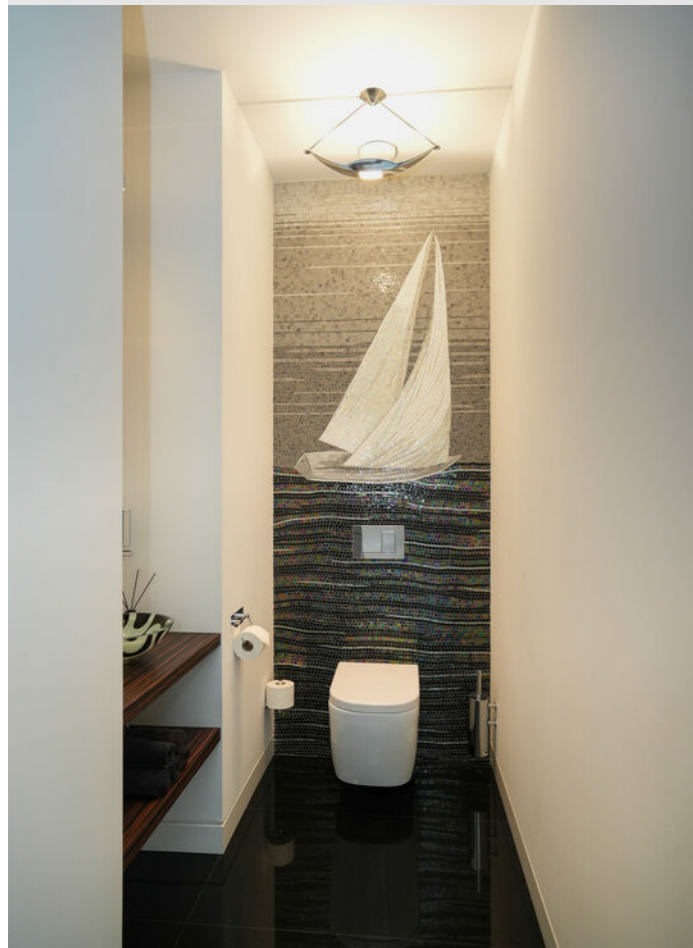












---

## BIJKEUKEN en SOUTERRAIN

### Bijkeuken

Grenzend aan de keuken vind je de praktische bijkeuken met toegang naar buiten, waar de kiko's netjes uit het zicht staan. Vanuit hier bereik je via een trap én een lift het souterrain.

### Souterrain

Het souterrain is volledig ingericht en biedt ongekend veel extra ruimte.

Hier vind je een multifunctionele ruimte die momenteel dienstdoet als fitnessruimte, maar ook perfect geschikt is als speelkamer, chillruimte of gameroom.

Daarnaast is er een separaat toilet, een compleet ingerichte wasruimte met verhoogde opstelling voor wasmachine en droger, vaste kasten en een spoelbak.

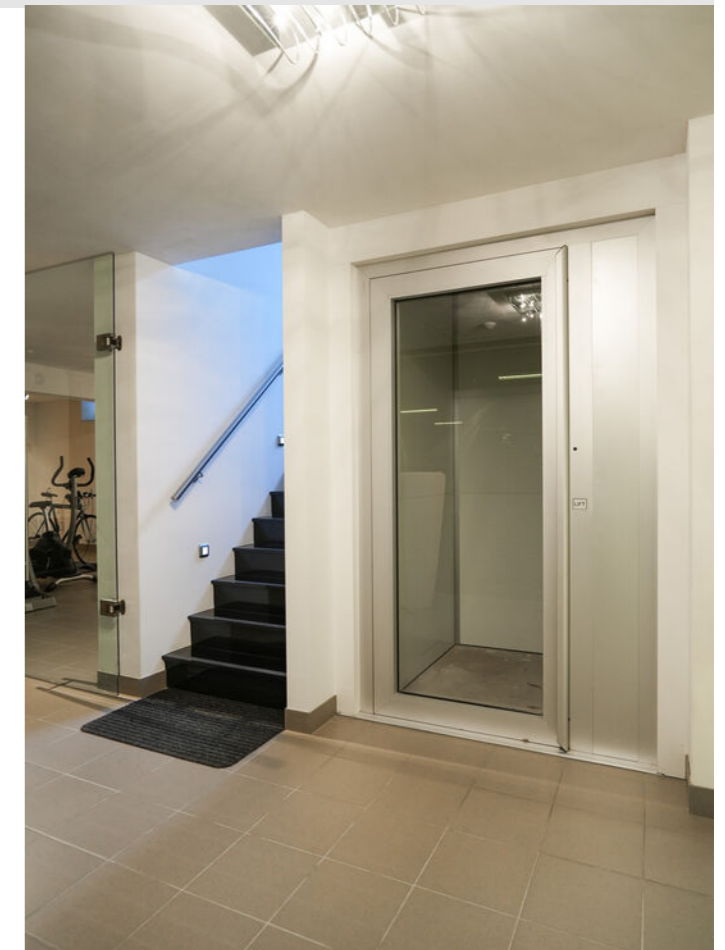
### Garage

De ruime garage biedt plaats aan meerdere auto's. Ideaal voor iemand die een aantal hobby auto's heeft en deze graag thuis wil stallen om te genieten. De garage is voorzien van een dubbele elektrische deur. De verwarmde oprit maakt het geheel extra comfortabel.

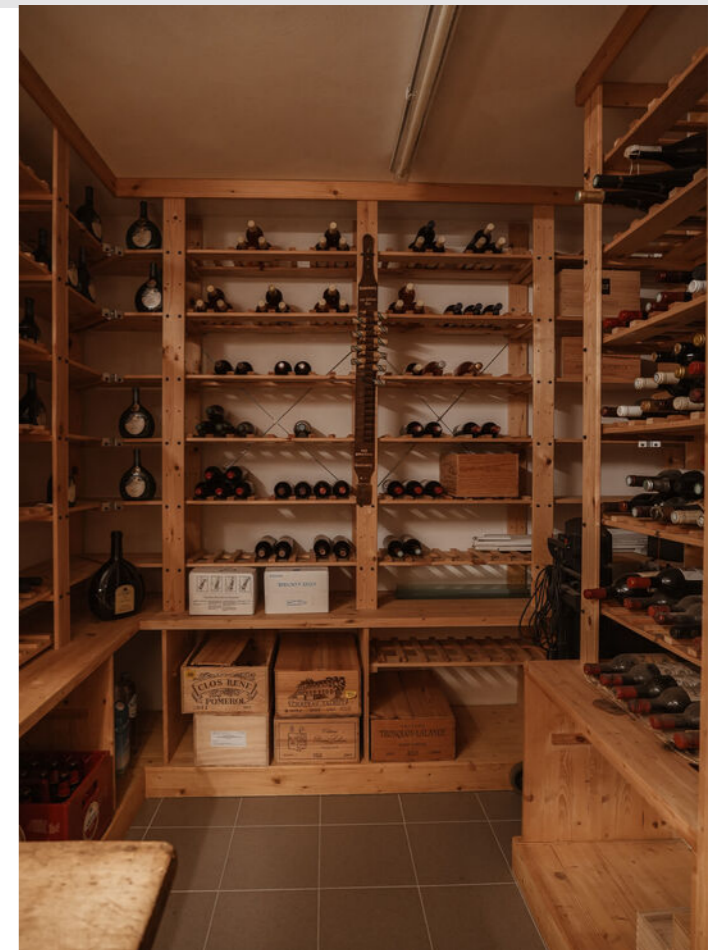
Voor wijnliefhebbers is er een aparte wijnkamer met ideale condities.

Verder zijn er diverse technische ruimtes met onder andere domotica, muzieksysteem, WTW-installatie, aardwarmtepomp en vloerverwarming.

Extra praktisch is de waskoker vanuit de badkamer op de begane grond.









---

## EXTERIEUR

### Achtertuintuin

De achtertuin is een waar paradijs en sluit direct aan op het bos. Je geniet hier van volledige privacy en een vrij uitzicht zonder achterliggende bebouwing. Direct achter de woning ligt een overdekt terras met glazen overkapping, ideaal voor lange avonden buiten.

Daarnaast zijn er meerdere terrassen op verschillende niveaus, waardoor je altijd een plek in de zon of schaduw vindt.

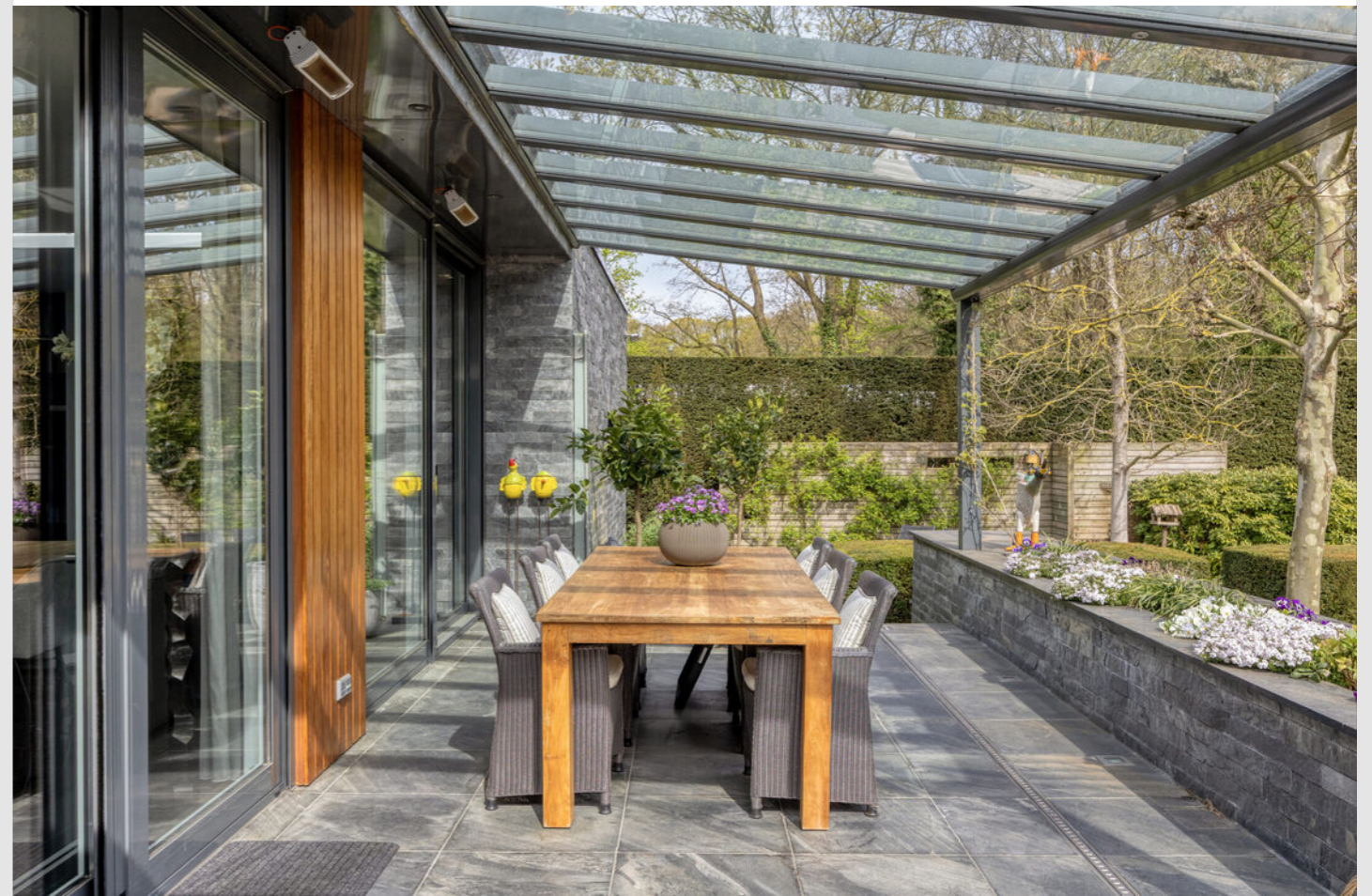
De tuin is rijk aangelegd met volwassen beplanting, bomen en duurzame materialen zoals natuursteen. Dankzij automatische druppelirrigatie en verlichting is het onderhoud eenvoudig en sfeer. Regelmatig spot je hier reeën, hazen en diverse vogels – een unieke beleving in je eigen achtertuin.

### Voortuintuin

De voortuin is eveneens fraai aangelegd en vormt een groen en sfeer welkom bij aankomst.

















BEGANE GROND



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

SOUTERRAIN



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

SITUATIE



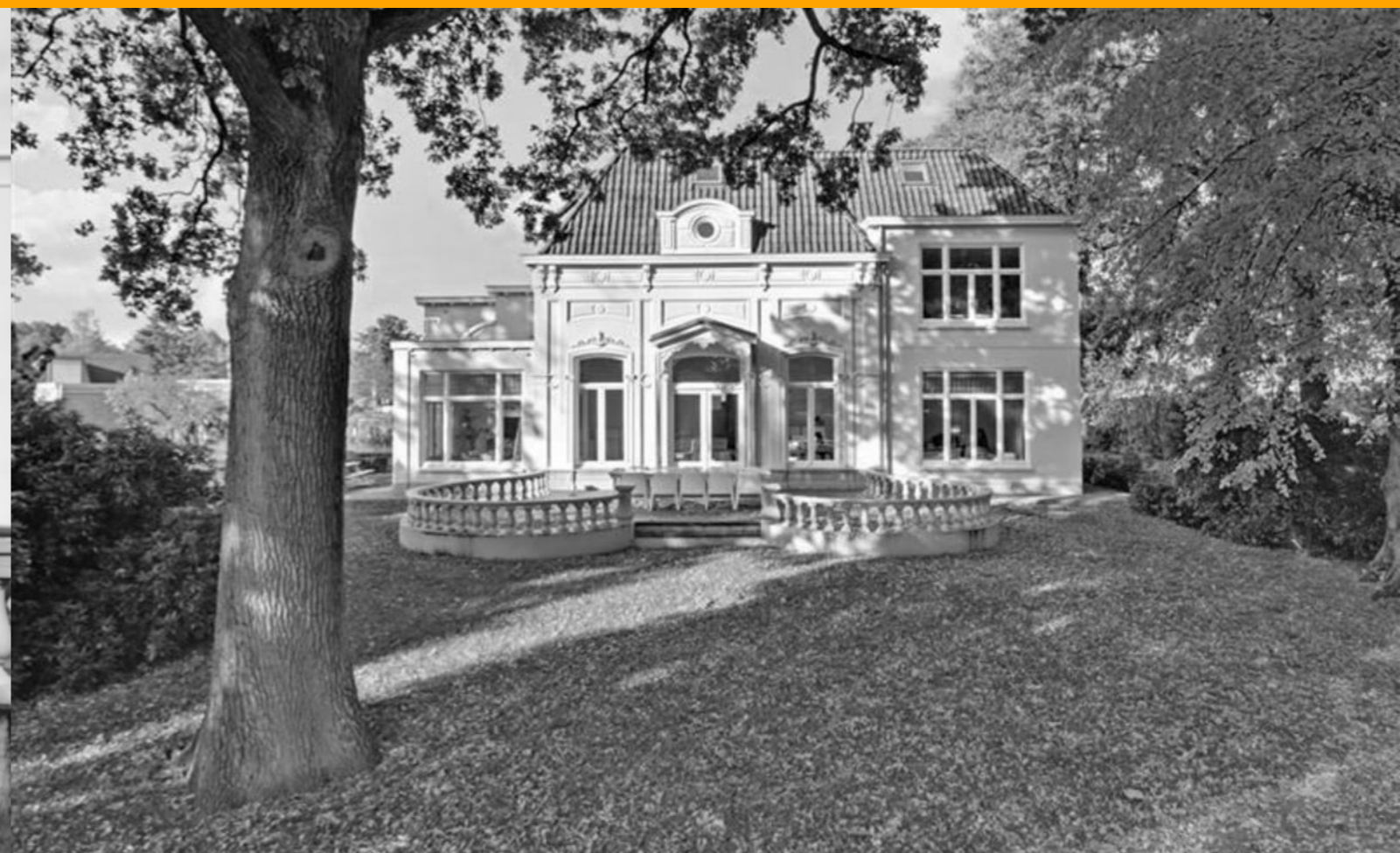
De plattegronden zijn door Maltipoo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. © maltipoo.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: larikslaan 15



<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 D</p> <p>Perceel 1851</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](http://www.stoffelsmakelaardij.nl)



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen

T 073 202 02 15 | [info@stoffelsmakelaardij.nl](mailto:info@stoffelsmakelaardij.nl) | [www.stoffelsmakelaardij.nl](http://www.stoffelsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.stoffelsmakelaardij.nl](http://www.stoffelsmakelaardij.nl)

