



ESDOORNLAAN 7, ROSMALEN

Wonen op niveau: ruimte, luxe en vrijheid
In de gewilde villawijk Maliskamp
7 slaapkamers, tuin op het zuid westen, oprit en garage



ESDOORNLAAN 7, ROSMALEN

Deze royale 2-onder-een-kapwoning in de geliefde villawijk Maliskamp biedt je alles wat je zoekt — en meer. Met maar liefst 7 volwaardige slaapkamers, een riante tuin op het zonnige zuidwesten, een extra grote garage en een eigen oprit woon je hier groots, comfortabel en zorgeloos.

Dit is bovendien het grootste type twee-onder-een-kapwoning in de regio 's-Hertogenbosch. Niet voor niets verhuizen gezinnen hier zelden nog weg. Je woont in een groene wijk met volwassen bomen waar rust en ruimte de standaard zijn. Kinderen spelen hier nog gewoon buiten en fietsen veilig door de buurt. Vanuit je achtertuin loop je zó het bos in voor een wandeling met de hond of een frisse neus. Tegelijkertijd ligt het centrum van 's-Hertogenbosch met middelbare scholen op slechts 25 minuten fietsen en zit je direct op de A2 en A59. Het station van Rosmalen ligt op 6 minuten fietsen.

Algemene informatie

Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976
Perceeloppervlakte:	455 m ²
Woonoppervlakte:	184 m ²
Inhoud:	655 m ³
Aantal kamers:	8
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Rustige, kindvriendelijke ligging
- Basisschool, sport en natuur op loopafstand
- Volledig vernieuwde kozijnen met HR++ glas
- Luxe hardstenen vensterbanken
- Buitenmuren na-geïsoleerd met duurzaam steenwol
- Uitstekend onderhouden en instapklaar

BEGANE GROND

De woning – ruim, licht en tot in detail verzorgd

Je komt binnen in een ruime hal met garderobe, een modern toilet en een meterkast met 3-fase aansluiting.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte: royaal, licht en sfeervol.

Dankzij de vloerverwarming, open haard en grote raampartijen voelt het hier direct comfortabel.

De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.

De afwerking is strak en luxe met een eikenhouten vloer en gestucte wanden en plafonds.

De open keuken is een echte eyecatcher en van alle gemakken voorzien.

Je kookt hier aan een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, terwijl het spoeliland met vaatwasser zorgt voor extra werk- en leefruimte.

De grote kastenwand biedt volop bergruimte en is uitgerust met twee koel-/vriescombinaties, een oven en een combimagnetron.











EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vind je maar liefst vijf volwaardige slaapkamers.

Alle kamers zijn licht, strak afgewerkt en voorzien van eikenhouten vloeren.

De ouderslaapkamer beschikt over airco (2025) voor extra comfort.

De moderne badkamer (2025) voelt als een privé wellness: volledig betegeld, voorzien van vloerverwarming, een ruim ligbad, een douche met regendouche en een stijlvol dubbel wastafelmeubel. Alles is strak weggewerkt en dankzij het draai-/kiepraam en de ventilatie is het hier altijd fris.

Ook is er een separaat toilet (2025) op deze verdieping.











TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping verrast opnieuw met ruimte. Hier vind je een royale overloop, twee extra slaapkamers en een aparte wasruimte. Dankzij de 8 meter brede dakkapel en drie grote Velux dakramen (2025) baadt deze verdieping in het daglicht.

De slaapkamers zijn volledig afgewerkt en voorzien van vaste kasten, airco's (2025) en praktische knieschotbergingen.

De wasruimte is compleet ingericht met een cv-ketel (2022), aansluitingen voor twee wasmachines en een droger, én een wastafel.





EXTERIEUR

Buitenleven op z'n best

De achtertuin is een droom voor wie van ruimte en buitenleven houdt.

Gelegen op het zonnige zuidwesten, met veel privacy, een groot terras en een ruim gazon.

Hier heb je alle ruimte voor spelende kinderen, lange zomeravonden en gezellige etentjes.

Achter de garage is een speciaal gedeelte met kunstgras ingericht waar je eenvoudig een groot zwembad plaatst.

Alle aansluitingen voor water en elektriciteit zijn al aanwezig — elk jaar opnieuw genieten dus.

Ook de zijkant van de woning biedt extra ruimte, met een fijne loungehoek en toegang tot de ruime garage. Ideaal voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen, scooters of een auto. Op de oprit en in de straat is bovendien volop parkeergelegenheid.

Aan de voorzijde ligt een ruime voortuin met onder andere een grote trampoline — een paradijs voor kinderen.

Wil je nog groter wonen? Dan is het goed om te weten dat de woning aan de zij- en achterkant nog aanzienlijk uitgebouwd kan worden.












Kadastrale kaart

Uw referentie: esdoornlaan 7



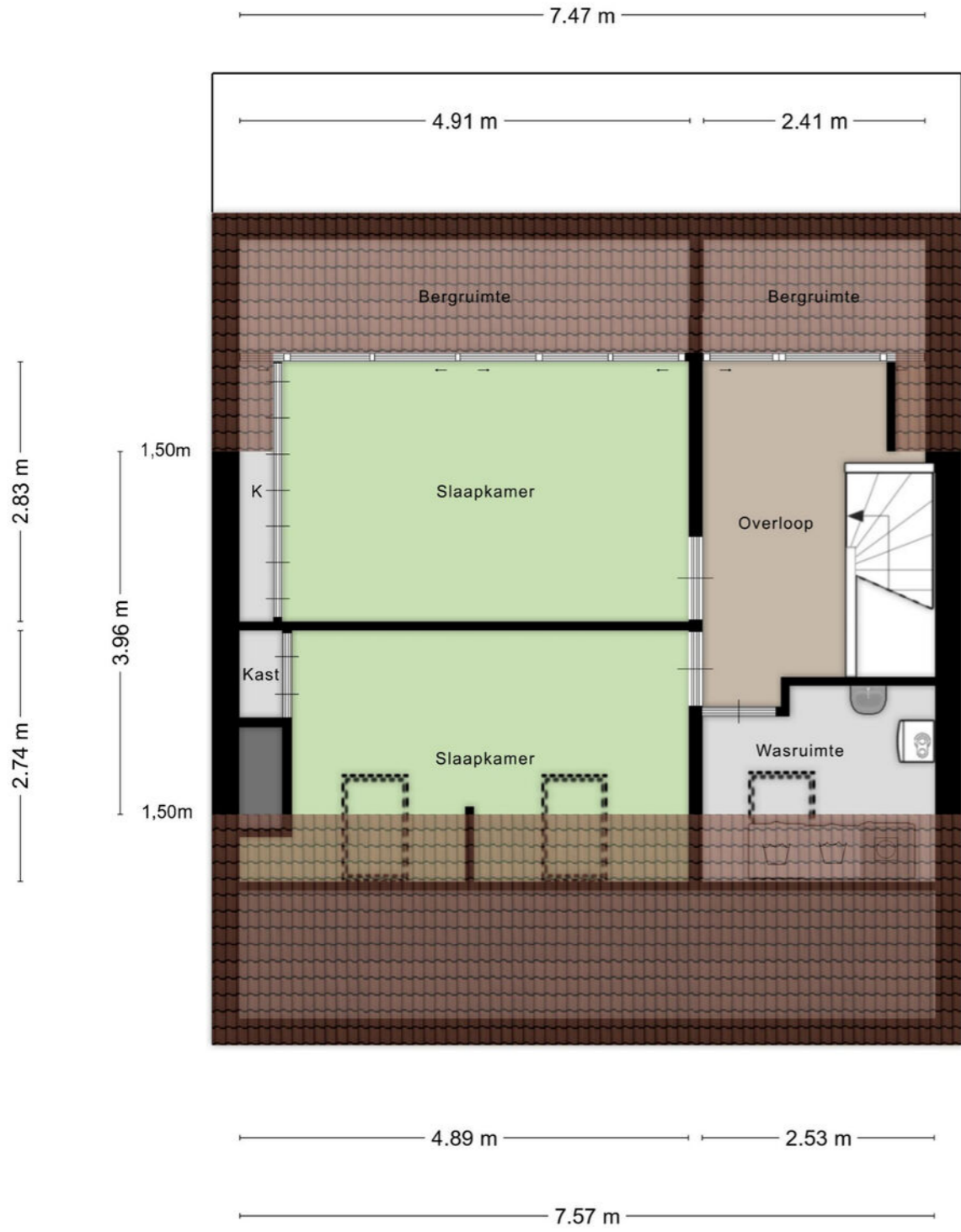
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie D Perceel 2239</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>	
--	---	---



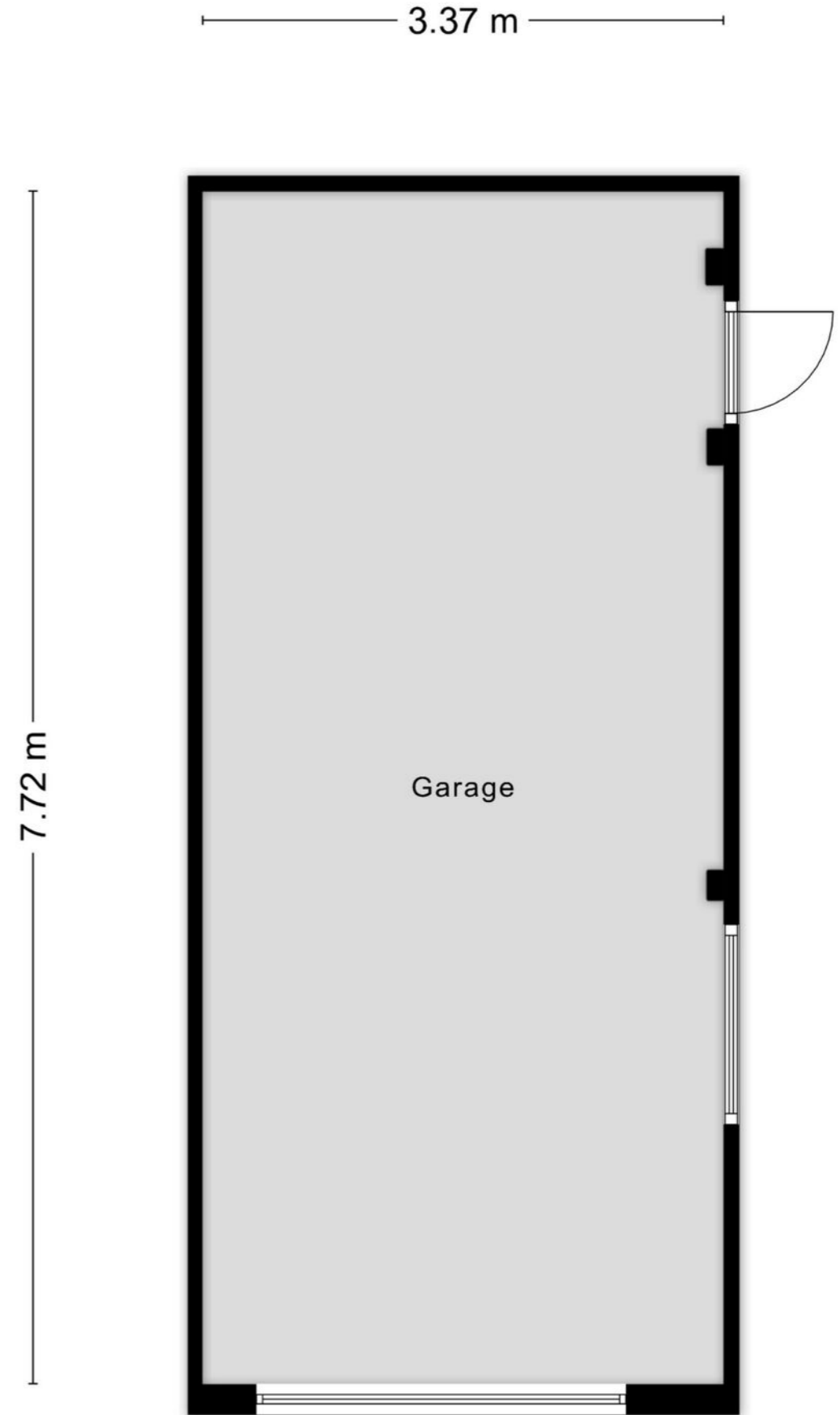
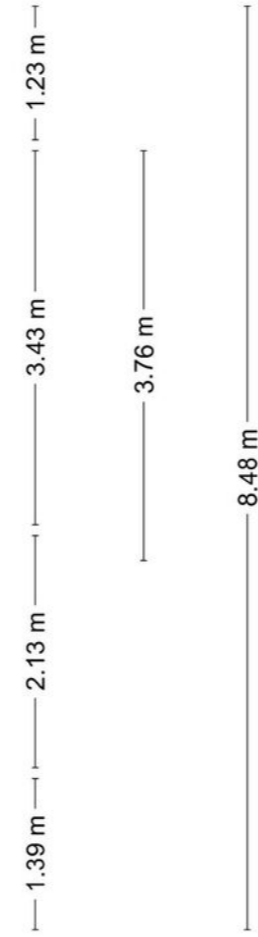
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



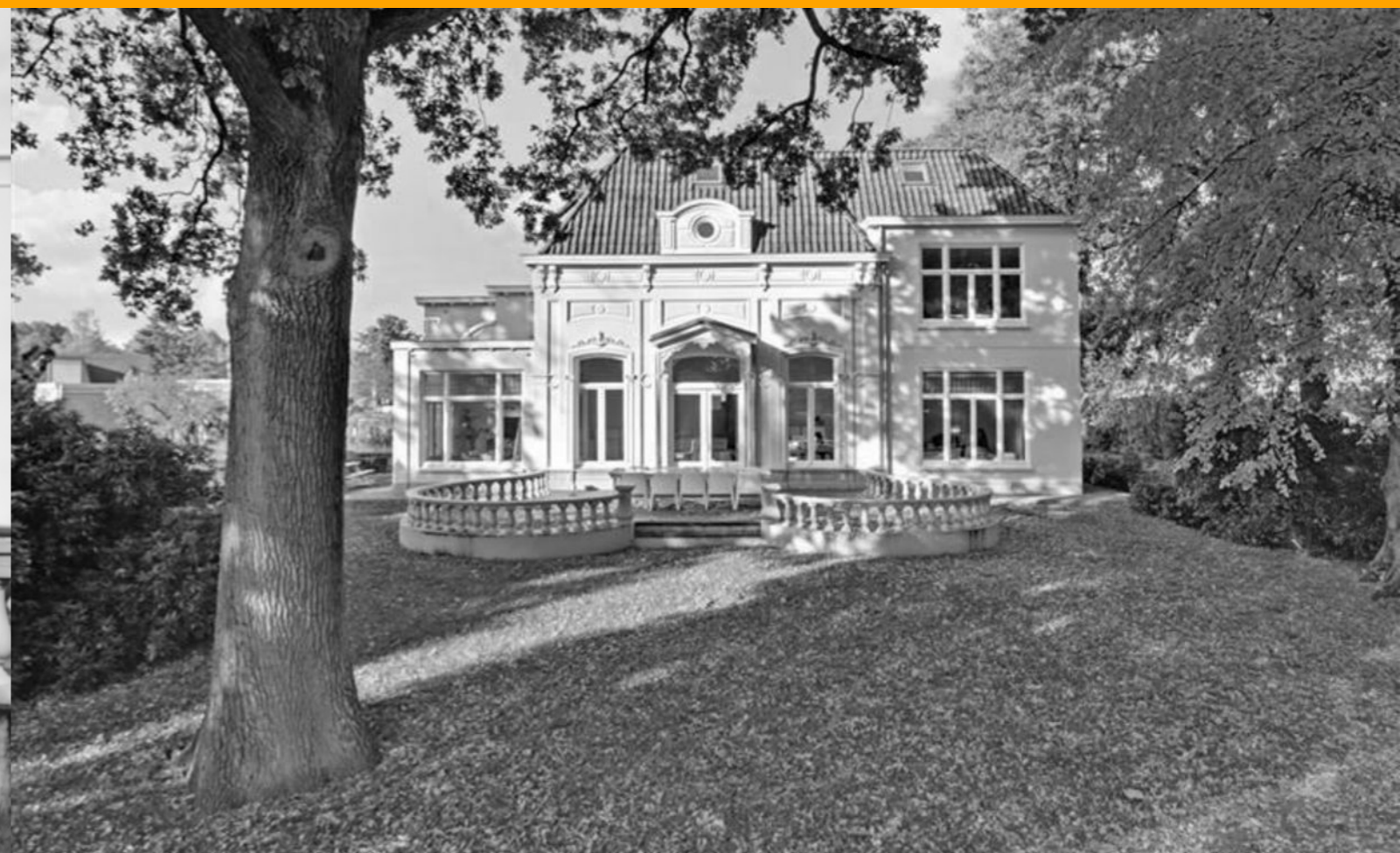
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

