



HAYDNLAAN 2, ROSMALEN

Onder architectuur door Calis gebouwde vrijstaande villa
Midden in het groen in gewilde wijk Molenhoek
Perfect afgewerkt en gebruik gemaakt van luxe materialen



HAYDNLAAN 2, ROSMALEN

Wonen in een unieke, onder architectuur gebouwde vrijstaande villa waar luxe, rust en privacy samenkomen. De woning valt op door de doordachte indeling, grote raampartijen en hoogwaardige afwerking. Overall ervaar je ruimte, licht en een sterke verbinding met buiten. De sfeervolle woonkamer loopt over in de parkachtige tuin met zwembijver, terwijl de royale woonkeuken het hart van het huis vormt. Met een garage, carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's woon je hier comfortabel en vrij.

De villa ligt in een rustige, groene villawijk in Rosmalen met alleen bestemmingsverkeer en volwassen bomen. Op korte afstand vind je winkelcentrum 'De Molenhoek', scholen en het centrum met NS-station. Ook sportvoorzieningen en natuurgebieden zoals de bossen en zandverstuivingen van Maliskamp liggen dichtbij. De A2 en A59 zijn snel bereikbaar en je fietst eenvoudig naar 's-Hertogenbosch.

Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande villa
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1973, In 2003 volledig gerevitaliseerd qua installatie, isolering en herindeling
Perceeloppervlakte:	1.673 m ²
Woonoppervlakte:	286 m ²
Inhoud:	1.137 m ³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Onder architectuur gebouwde vrijstaande villa
- Luxe en hoogwaardige afwerking
- Riant perceel met optimale privacy
- Parkachtige tuin met zwembijver
- Royale woonkeuken en sfeervolle woonkamer
- Garage, kelder en volop bergruimte
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Gelegen in rustige villawijk nabij voorzieningen
- Goede bereikbaarheid richting 's-Hertogenbosch en uitvalswegen

BEGANE GROND

Hal

Je komt binnen in een royale en lichte hal, waar de zichtlijn richting de woonkamer direct een gevoel van ruimte en openheid creëert. De hal biedt plaats aan een garderobe en geeft toegang tot het moderne toilet en de trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De woonkamer is ruim opgezet en sfeervol ingericht, met een comfortabele zithoek en een haard als centraal element. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een vrij uitzicht op de tuin. De eethoek bevindt zich op een natuurlijke plek tussen woonkamer en keuken en biedt volop ruimte voor lange diners. Via de schuifpui loop je zo het terras op, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen. Een tweede, meer beschermd terras biedt daarnaast altijd een fijne plek in de schaduw.

Keuken

De woonkeuken is een echte eyecatcher en vormt het hart van de woning.

Het royale kook- en spoeliland, de bar en het stijlvolle wandmeubel zorgen voor een luxe en uitnodigende uitstraling. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een hoge druk stoomoven, een stoomoven, een combi-oven/magnetron, een koelkast, vaatwasser op comfortabele werkhoogte en een waterontkalker. Alles is doordacht geplaatst om koken en samenkomen zo prettig mogelijk te maken.

Dankzij de grote raampartijen is er veel lichtinval en heb je een mooi uitzicht op de tuin, waardoor binnen en buiten hier op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.













EERSTE VERDIEPING

De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken en biedt daarnaast plek voor bijvoorbeeld een werk- of studiehoek.

Master bedroom

Een royale ouderslaapkamer met uitzicht op de tuin, een hoog plafond en veel lichtinval. De kamer beschikt over een grote schuifdeur met automatische screens en een extra raam. Via een entresol/vliering heb je extra bergruimte en kastruimte.

Badkamer ensuite

De badkamer is compleet en luxe uitgevoerd, met onder andere een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de aanwezige daglichttoetreding voelt de ruimte extra prettig en ruimtelijk aan.

Slaapkamers 2, 3 en 4

De overige slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim en praktisch ingedeeld, ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. Eén van de kamers heeft een speelse indeling met hoogteverschil, wat het een unieke en leuke ruimte maakt.

Overige voorzieningen

Een fijne werkplek op het noorden, een tweede badkamer met douche en wastafel, een aparte toiletruimte en een praktische bergkast maken de verdieping compleet.













EXTERIEUR

Tuin

De tuin rondom de woning is een oase van rust en privacy. Door de volwassen beplanting en de ruime opzet zit je hier volledig vrij en omringd door groen. De parkachtige aanleg met gazon, meerdere terrassen en een prachtige zwembijver maakt dit een unieke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Of je nu kiest voor zon of schaduw, er is altijd een fijne plek te vinden.

Bijkeuken

De ruime bijkeuken is zowel vanuit de keuken als vanaf de oprit bereikbaar en voorzien van een keukenblok, spoelbak en aansluitingen voor wasapparatuur op comfortabele hoogte. Met vaste kasten en meerdere toegangen is dit een zeer praktische ruimte.

De bijkeuken biedt volop mogelijkheden en kan perfect worden ingericht als speelkamer of comfortabele chillruimte. Daarnaast bestaat de optie om de deur aan de voorzijde te transformeren naar een (deels) glazen pui, wat zorgt voor extra lichtinval.

De droge kelder biedt extra opslagruimte, inclusief wijnkast en technische installaties.

Oprit en berging

Via een elektrisch bedienbare poort bereik je de royale oprit met ruimte voor maar liefst 8 auto's. De carport biedt plek voor 3 auto's onder een stijlvolle overkapping. Daarnaast is er een houten schuur voor fietsen en tuingereedschap.



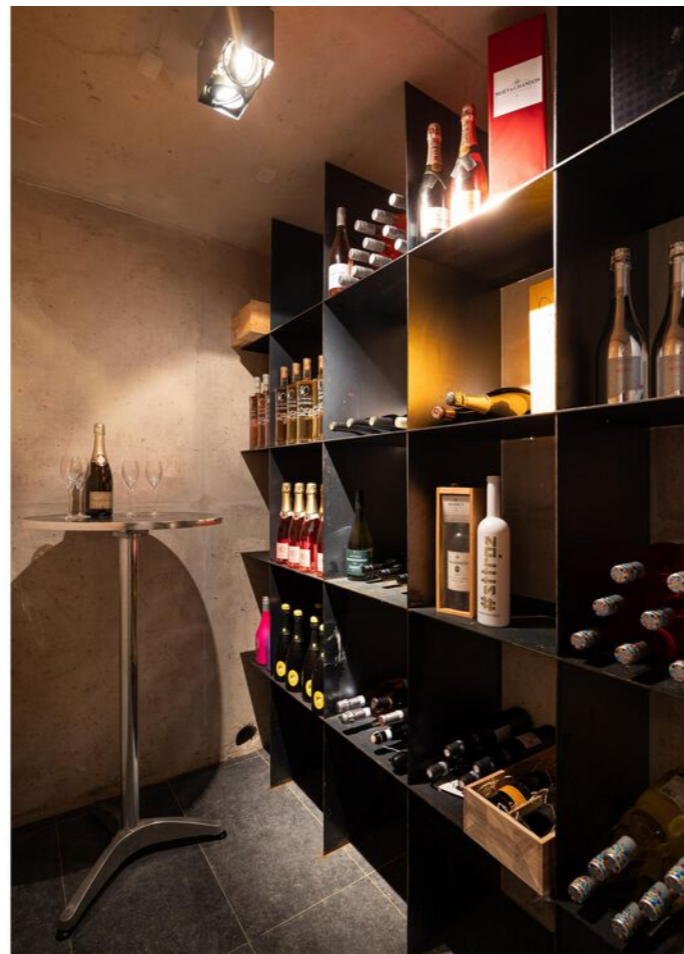












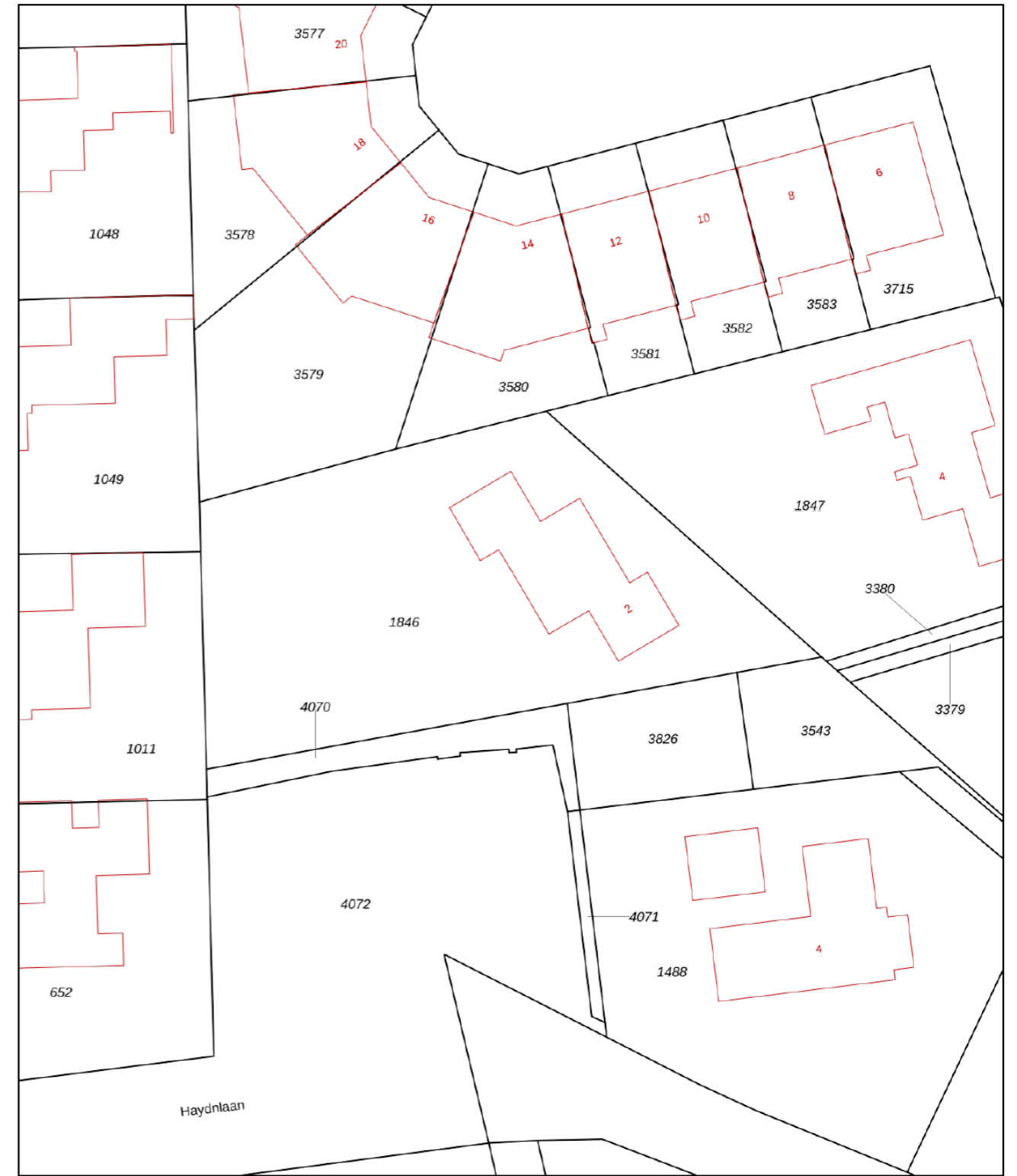






Kadastrale kaart

Uw referentie: Haydnlaan 2

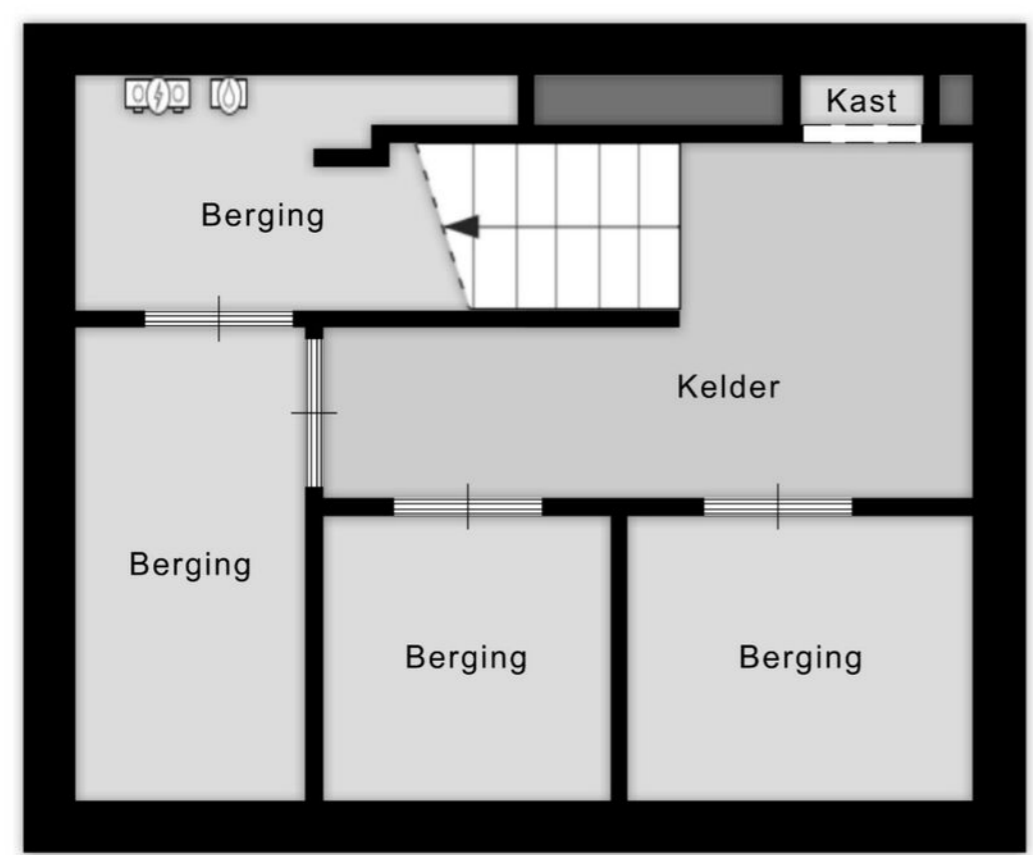


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1846</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>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

3.68 m
 5.08 m
 2.50 m 2.48 m

2.67 m
 1.33 m



1.30 m 1.63 m 1.96 m

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

1.61 m 2.39 m

4.23 m
 9.98 m
 20.98 m
 4.54 m
 3.81 m
 -0.97 m



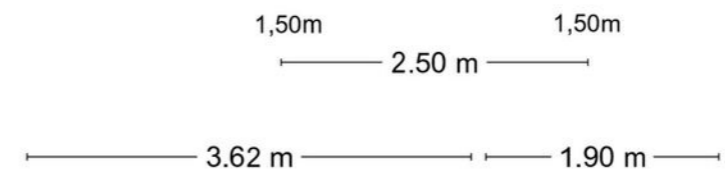
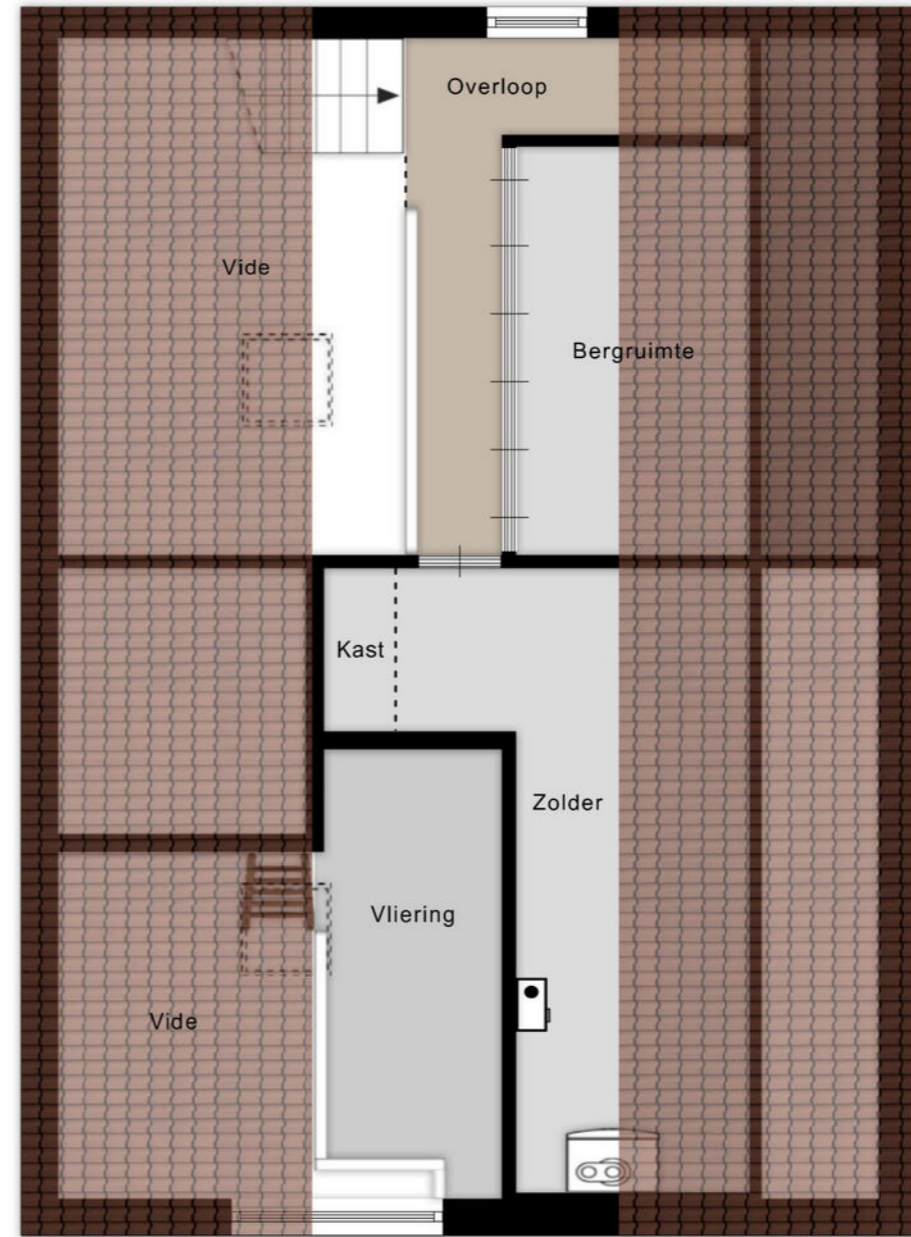
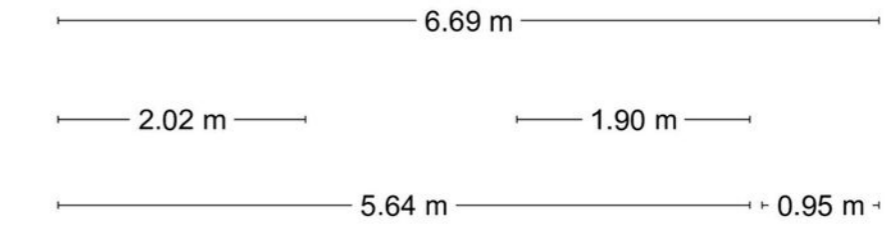
11.08 m
 7.91 m
 6.46 m 2.94 m
 1.94 m 2.00 m 6.58 m
 4.29 m

5.45 m
 9.42 m
 4.71 m
 1.88 m 0.58 m 1.25 m 1.54 m
 5.56 m

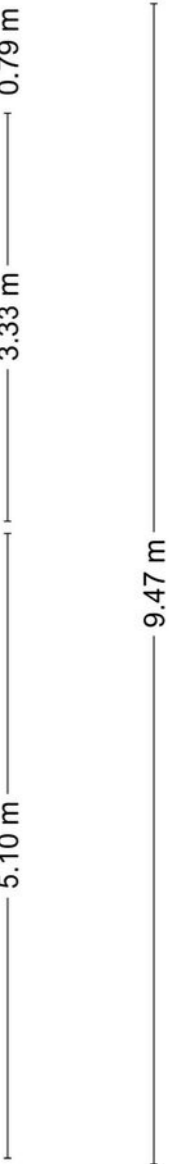
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

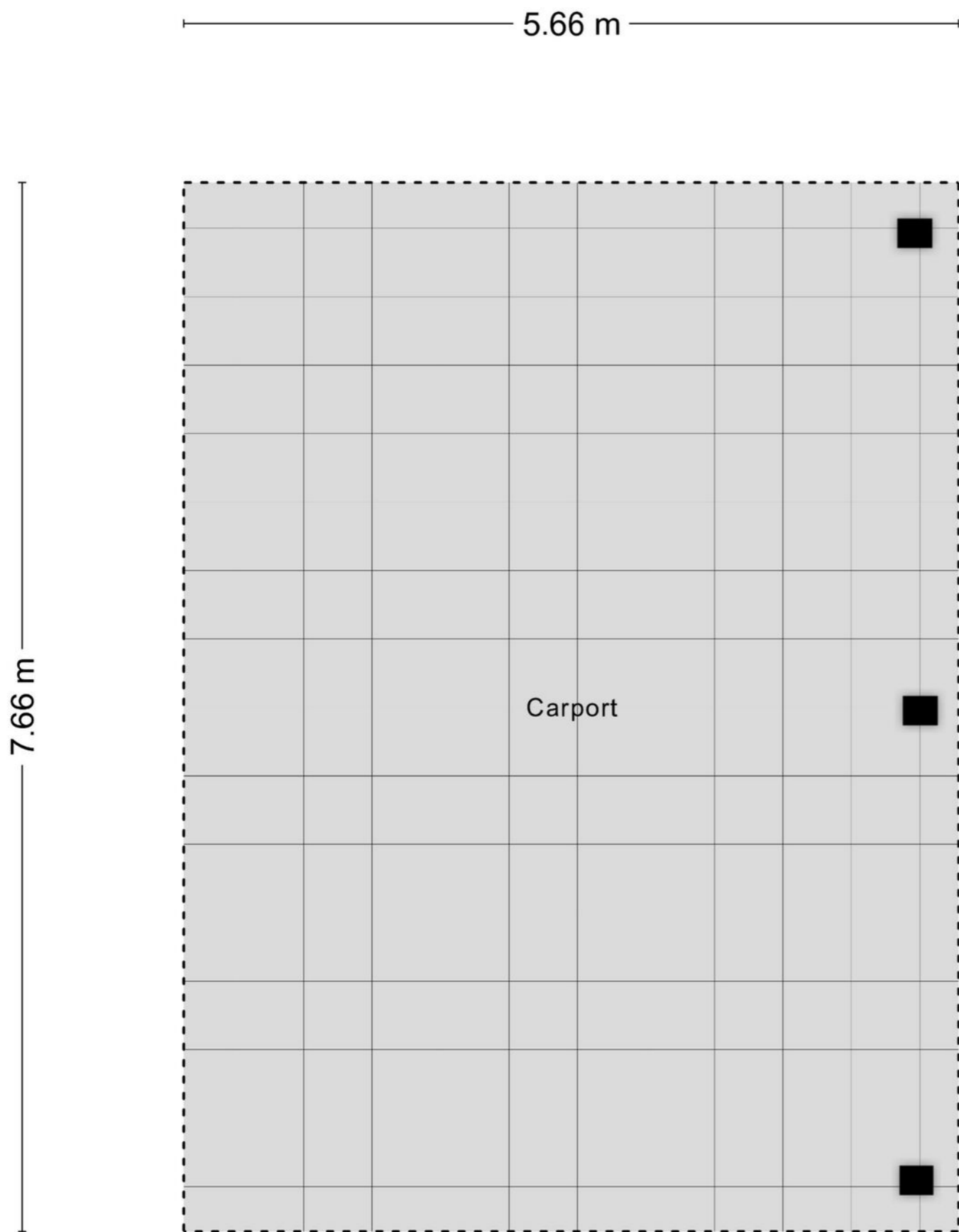


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

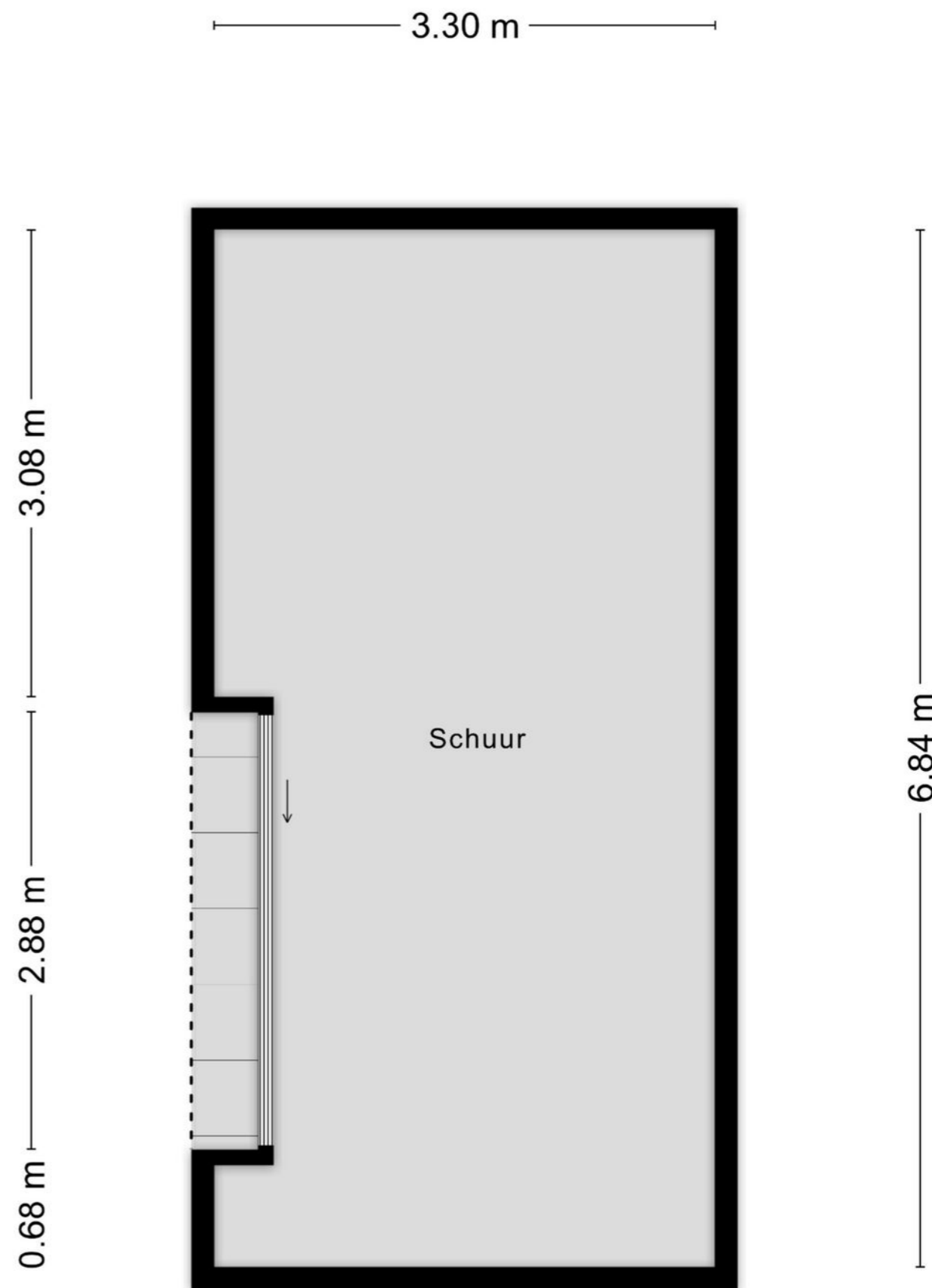


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

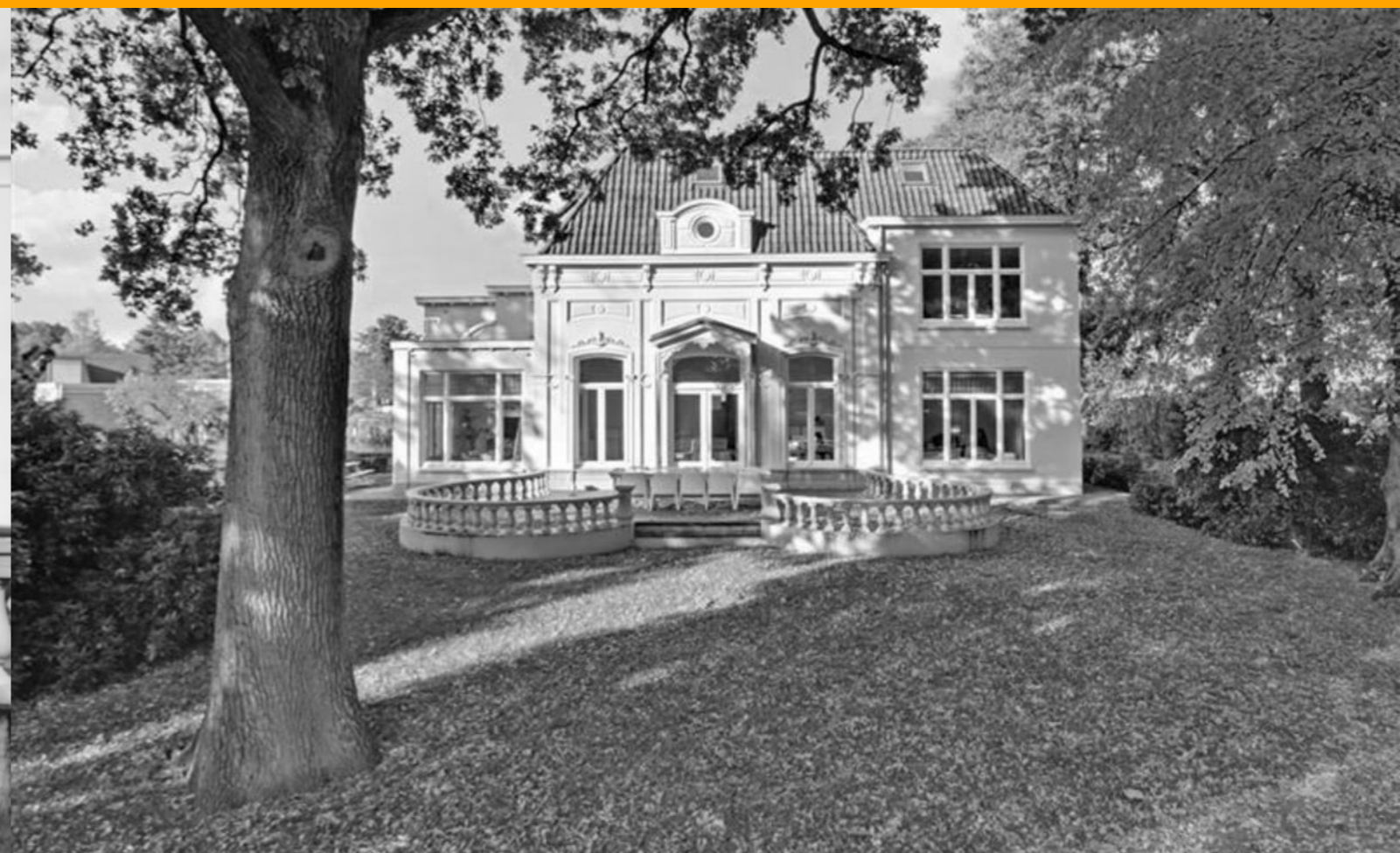




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

