



## GERARD BRUNINGSTRAAT 2, ROSMALEN

Ruime 2-onder-1-kapwoning met fijne tuin op het zuiden  
In de gewilde wijk de Molenhoek  
3 slaapkamers (mogelijkheid om er 6 van te maken)



## GERARD BRUNINGSTRAAT 2, ROSMALEN

Je woont hier in een royale twee-onder-één-kapwoning met verrassend veel ruimte en uitbreidingsmogelijkheden. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een keuken en maar liefst 3 slaapkamers, waarvan één met een royale inloopruimte (met mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer). De grote zolder met dakkapel is momenteel één ruime open verdieping, maar biedt volop mogelijkheden om hier één of meerdere extra kamers te realiseren. Buiten geniet je van een zonnige achtertuin op het zuiden met optimale privacy, een garage. Je woont hier op een bijzonder fijne locatie in Rosmalen, in een groene woonomgeving met alle voorzieningen dichtbij. Winkelcentrum 'De Molenhoek' ligt op loopafstand, net als een basisschool en middelbare school die je eenvoudig per fiets bereikt. Ook het centrum van Rosmalen en het NS-station zijn dichtbij, waardoor je zo richting 's-Hertogenbosch of verder reist. Sportliefhebbers zitten hier perfect met diverse clubs in de buurt zoals voetbal, tennis, padel, hockey en golf. Direct tegenover de woning vind je speeltuin Het Kwekkeltje en zwembad Kwekkelstijn.

### Algemene informatie

Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Perceeloppervlakte:	211 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	143 m <sup>2</sup>
Inhoud:	506 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

### Bijzonderheden

- Royale twee-onder-één-kapwoning
- 3 slaapkamers (mogelijkheid om er 6 van te maken)
- Sfeervolle, zonnige tuin op het zuiden met veel privacy
- Garage met voorzieningen en dubbele parkeergelegenheid
- Basisschool, middelbare school en sportvoorzieningen in de directe omgeving
- Op korte afstand van Rosmalen centrum en het NS-station

---

## BEGANE GROND

Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, garderoberuimte en een toiletruimte met toilet en fonteintje. Hier heb je ook de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De tegelvloer zorgt voor een praktische en nette basis en via de schuifpui stap je zo de tuin in.

De dichte keuken is functioneel ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en dubbele spoelbak. Ook vind je hier aansluitingen voor de wasapparatuur. Dankzij het extra raam geniet je van veel lichtinval en via de deur heb je direct toegang tot de tuin.









---

## EERSTE VERDIEPING

Op de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een wastafel.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde: een royale slaapkamer met veel ruimte en licht. Daarnaast is er een praktische inloop-/kastenkamer met vaste kast aanwezig, wat extra opbergcomfort biedt.

Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde en beschikt over een Frans balkon en is ideaal als werk- of kinderkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad met douche, brede wastafel met meubel, radiator en toilet.







---

## TWEEDE VERDIEPING

De vaste trap brengt je naar een grote open zolderruimte met een dakkapel (circa 5 jaar oud).  
Hier bevinden zich de CV-opstelling.

Deze verdieping biedt bijzonder veel potentie: met gemak creëer je hier twee extra slaapkamers, werkruimte of hobbykamers.



---

## EXTERIEUR

### Achtertuint

De achtertuin is een absolute plus: royaal van formaat, gelegen op het zuiden en voorzien van optimale privacy zonder inkijk. Je geniet hier van een groot terras, twee luifels, een vijver en veel groen en sfeervolle beplanting. Via de achterom met poort is de tuin ook praktisch bereikbaar.

### Voortuin

De voortuin is verzorgd en groen aangelegd met een gezellige uitstraling en een pergola die direct sfeer geeft.

### Garage

De garage is voorzien van een kanteldeur én een loopdeur naar de tuin. Daarnaast beschikt deze over verwarming en wateraansluiting, wat het gebruik extra comfortabel maakt. Voor de garage is er parkeergelegenheid voor twee auto's.











Kadastrale kaart

Uw referentie: gerard bruning 2



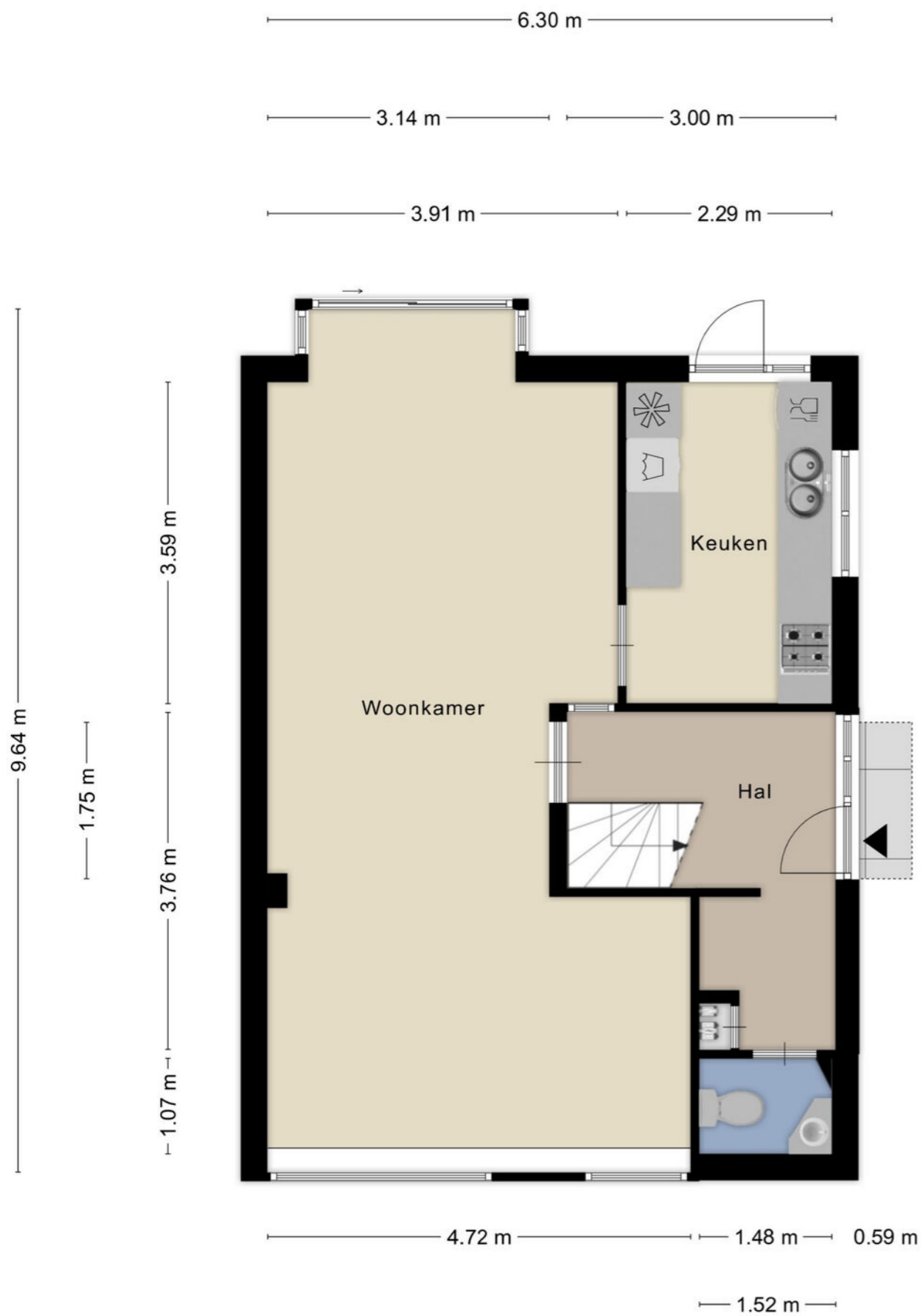
0 5 10 15 20 25m

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 G  
Perceel 1219



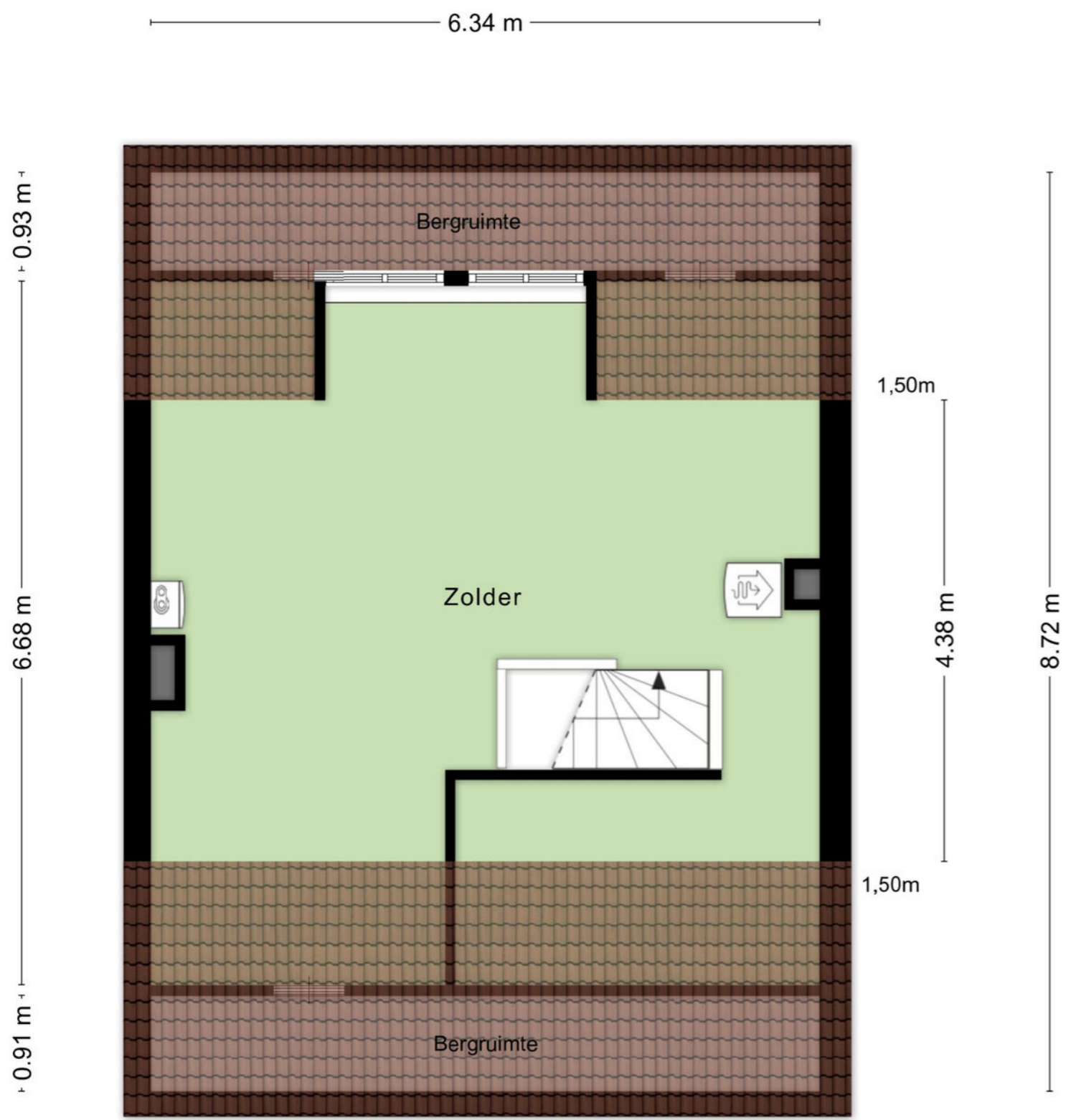
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers  
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



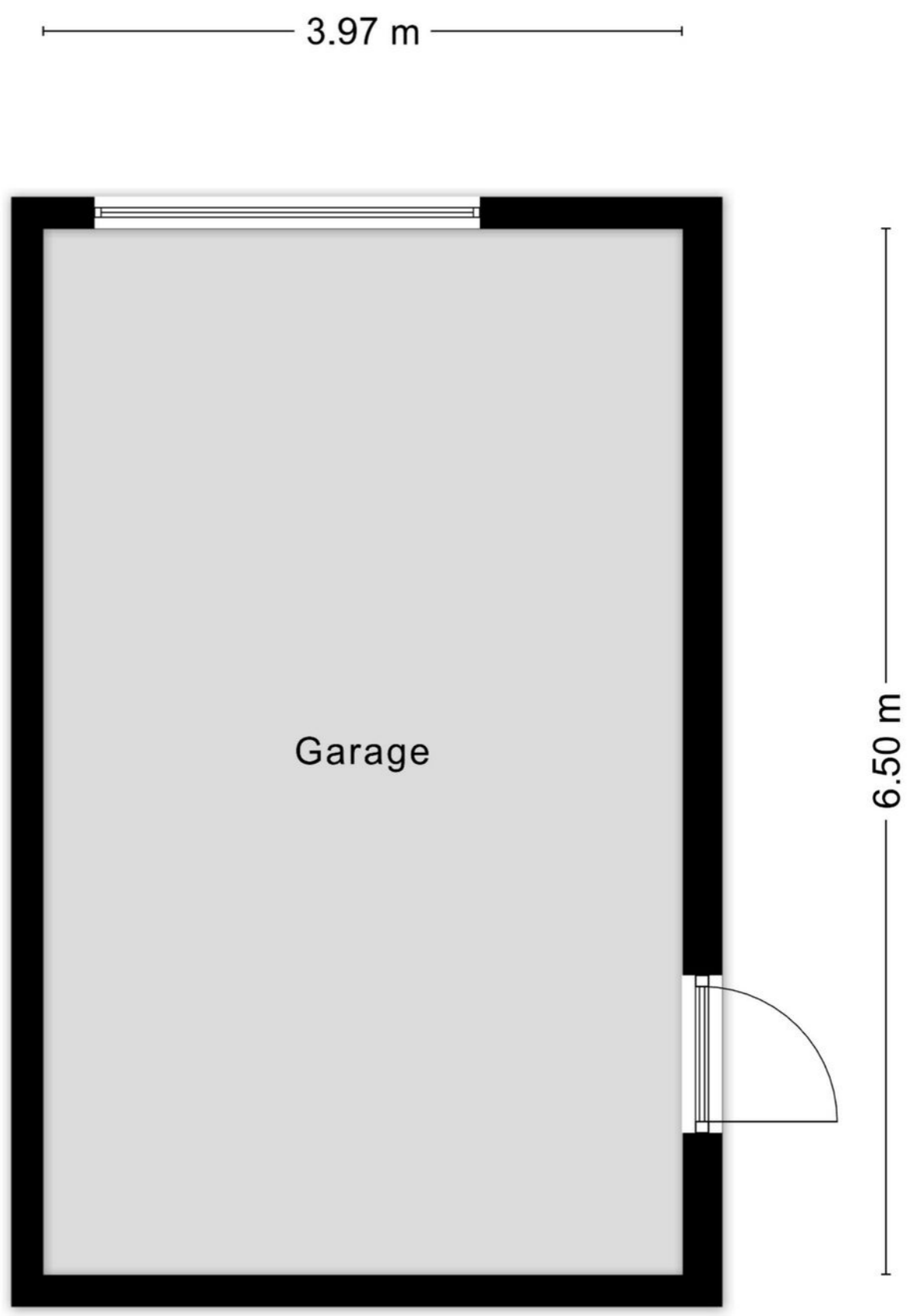
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



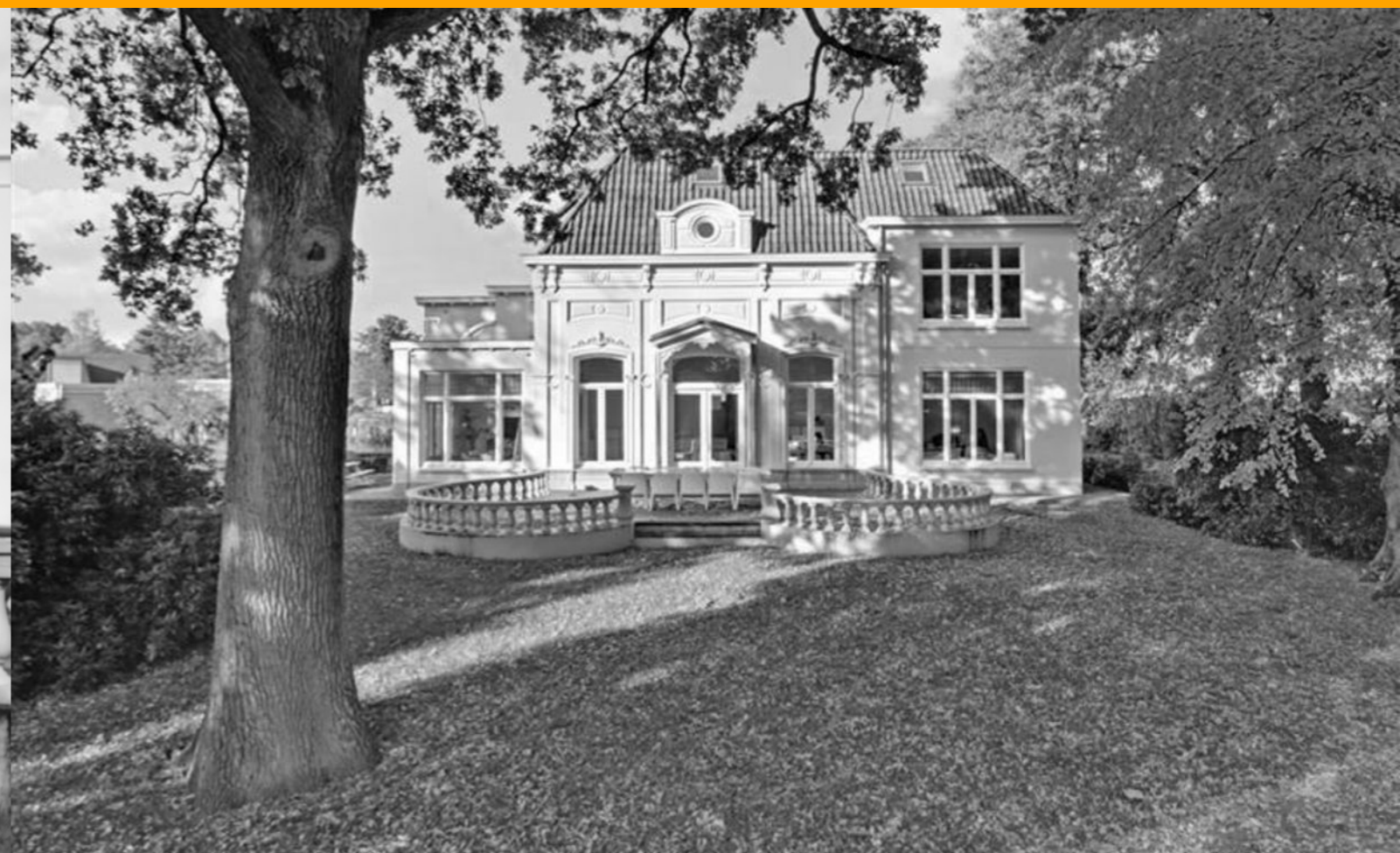
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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](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)

