

# WEIDESTRAAT 30, Rosmalen

| Karakteristieke villa op een fantastische plek



VRAAGPRIJS € 1.625.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1934



**Indrukwekkende tuin**  
rondom



**Woonoppervlakte**  
378 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
1448 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
2998 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
4



## Extra bijzonderheden

- 135 zonnepanelen in eigendom
- Verschillende bergruimtes
- Royale oprit
- Inpandig pool house
- Overdekt zwembad

Misschien wordt Weidestraat 30  
te Rosmalen wel uw nieuwe Waare  
(T)huis



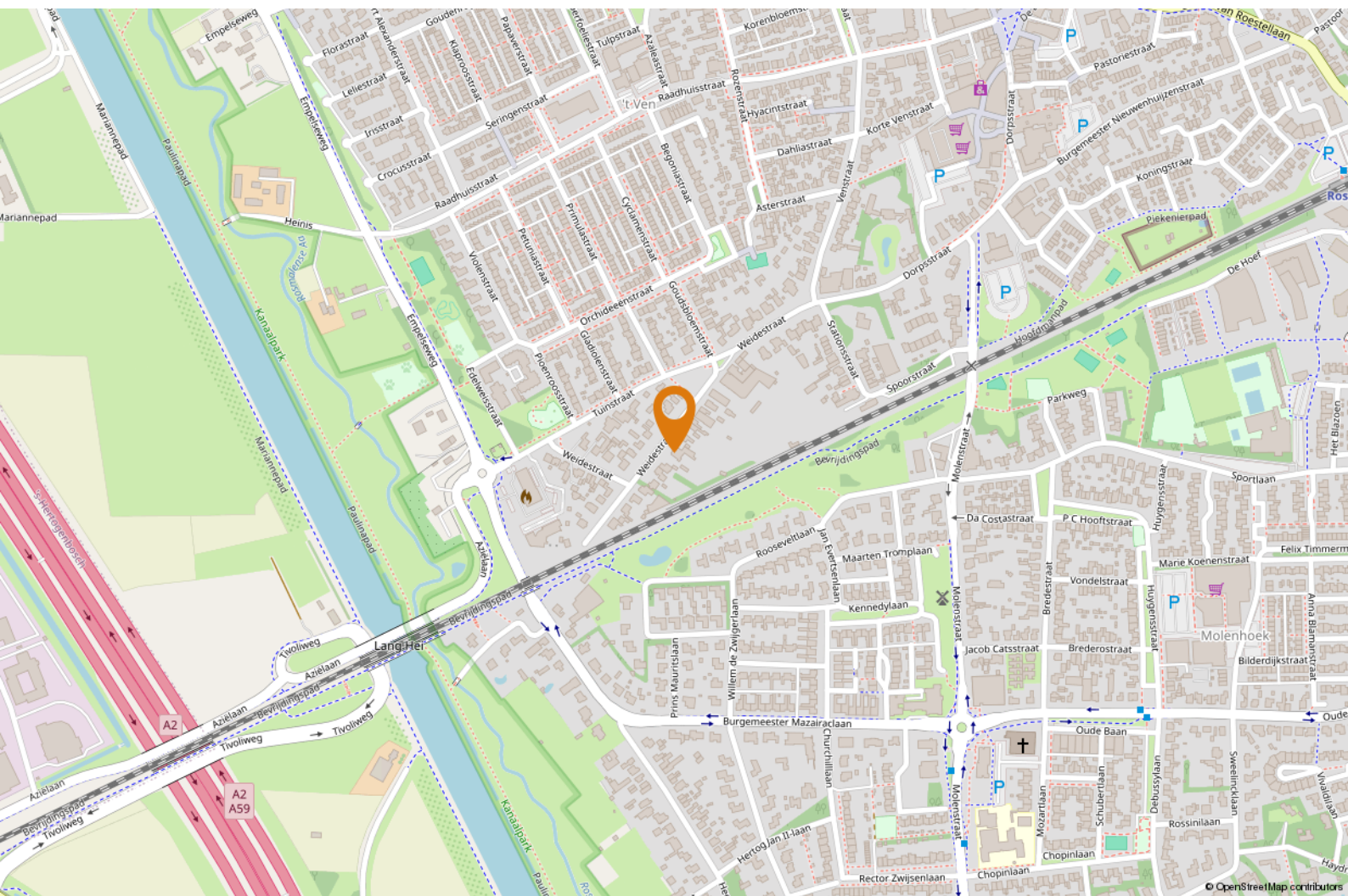


## Locatie

Op een uitzonderlijke locatie in het groene hart van Rosmalen staat deze karakteristieke villa uit 1934. Een woning met een rijke geschiedenis, vol karakter, ruimte en comfort, waar alles aanwezig is om heerlijk te leven.

# Rosmalen

## Weidestraat 30





# OMSCHRIJVING

## **Jouw Waare (t)Huis aan de Weidestraat 30 in Rosmalen.**

Op een uitzonderlijke locatie in het groene hart van Rosmalen staat deze karakteristieke villa uit 1934. Een woning met een rijke geschiedenis, vol karakter, ruimte en comfort, waar alles aanwezig is om heerlijk te leven. Met een gebruiksoppervlak van maar liefst 378 m<sup>2</sup>, een weelderige tuin van circa 2.000 m<sup>2</sup> en een complete wellnessfaciliteit inclusief overdekt zwembad, sauna en fitnessruimte, biedt dit huis een levensstijl die zijn weerga niet kent.

De woning ademt de sfeer van een rijke geschiedenis. De originele glas-in-loodramen, sierlijke stucplafonds, een authentieke schouw en rijke lambrisering geven de woning een tijdloze uitstraling.

Zelfs de bijzondere dennenbomen in de voortuin hebben een verhaal: ze werden destijds door de eerste bewoner geïmporteerd uit andere werelddelen. In de loop der jaren is de woning voorzien van alle hedendaagse gemakken en comfortabele installaties. Met energielabel A+++ en 135 zonnepanelen is dit ook een toekomstbestendige keuze.

U komt binnen in de royale hal en voelt het meteen: dit is zo'n huis met karakter. De originele glas-in-loodelementen, de houten trap met wit geschilderde balusters en de prachtige eiken parketvloer zetten direct de toon – en die vloer loopt stijlvol door in de woon- en werkruimtes.



## OMSCHRIJVING

De woonkamer is vervolgens een echte blikvanger. Hoge plafonds met sierlijk stucwerk en kroonlijsten, dieprode accentwanden, grote ramen met glas-in-lood bovenramen en een charmante gietijzeren open haard zorgen voor een warme en statige sfeer. De ruimte is speels ingedeeld in een zit- en eetgedeelte, met elegante boogopeningen die de verschillende ruimtes subtiel met elkaar verbinden.

Aansluitend vindt u de lichte werkkamer of kantoorruimte – een heerlijke plek om te werken of gasten te ontvangen. Dankzij de vele ramen met glas-in-loodbovenlichten en het vrije uitzicht op de tuin voelt deze ruimte open en inspirerend aan.

De keuken (1997), in 2022 volledig geüpgraded, combineert karakter met modern comfort. Denk aan granieten aanrechtbladen, een leisteen tegelvloer en inbouwapparatuur van Siemens zoals een combi-oven, magnetron, inductiekookplaat en vaatwasser. Uiteraard ontbreekt ook een Quooker niet. De bijkeuken zorgt voor extra bergruimte en hier bevindt zich ook de cv-installatie.

En dan de serre... absoluut een eyecatcher! Met een glazen kap, origineel metselwerk en een klassieke zwart-wit tegelvloer is dit dé plek waar binnen en buiten samenkomen. Hier begint u de dag met een kop koffie, geniet u van een lange lunch en kijkt u uit over de parkachtige tuin.



# OMSCHRIJVING

Het absolute hoogtepunt? Dat is zonder twijfel het inpanidige pool house... en geloof ons: zo iets komt u zelden tegen! Ooit begonnen als buitenzwembad (1998) en in 2000 omgetoverd tot een volwaardig binnenbad – en wat voor één. U waant zich hier even in Toscane, dankzij de handgeschilderde muurschilderingen, terwijl het glazen dak zorgt voor een prachtige lichtinval.

En het blijft niet bij sfeer alleen: in 2022 zijn de zwembadbekleding en pomp volledig vernieuwd, dus daar heeft u voorlopig geen omkijken naar. Dankzij twee krachtige warmtepompen (Thermastage, 16 kW) én zonnepanelen geniet u hier het hele jaar door van een aangename temperatuur.

De grote glazen schuifwanden? Die zijn open te schuiven, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Vanuit de hal in het pool house loopt u zo door naar het overdekte buitenterras. Zomer, winter, zon of regen... dit is elke dag een beetje vakantie in eigen huis. Aansluitend aan het zwembad vindt u de complete wellnesszone: een ruime Finse sauna waar u met meerdere personen kunt ontspannen, een luxe inloopdouche, een separate toiletruimte en een heerlijke relaxruimte met ligbedden. Hier komt u écht tot rust.

Het royale overdekte terras vormt hier de perfecte verbinding tussen binnen en buiten. Met een strak wit plafond, stijlvolle design plafondventilatoren en karaktervolle glas-in-loodbovenlichten is het niet alleen praktisch, maar ook een plek met uitstraling.



# OMSCHRIJVING

En dan de tuin... die is met recht indrukwekkend te noemen. Met circa 2.000 m<sup>2</sup> heeft u hier alle ruimte om te genieten van rust, groen en privacy. Een groot gazon wordt omringd door volwassen bomen, waaronder een prachtige treurwilg, en afgewisseld met kleurrijke beplanting en sierbestrating. De royale oprit met natuurstenen keien maakt het geheel helemaal af.

Ook aan comfort is gedacht: de tuin beschikt over een automatisch sproeisysteem (aangelegd in 2010, pomp vernieuwd in 2020) en de toegangspoorten zijn elektrisch bedienbaar. Aan de voorzijde wordt u verwelkomd door een sfeervolle voortuin met bijzondere ingevoerde dennenbomen, rododendrons en een mooie afwisseling van seizoensbloei. Hier ervaart u het buitenleven op z'n best, het hele jaar door.

Via de fraaie trap komt u uit op de lichte overloop van de eerste verdieping, die toegang geeft tot drie ruime slaapkamers. De master bedroom is heerlijk ruim opgezet en biedt volop comfort. De volledig betegelde badkamer (1996) is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafel, toilet en een dakraam voor prettig daglicht. Extra fijn: op deze verdieping is airconditioning aanwezig, wat zorgt voor een aangenaam klimaat.

De tweede verdieping verrast opnieuw met een extra slaapkamer onder het charmante schilddak, voorzien van dakramen en praktische ingebouwde kastruimte. Daarnaast is er nog een aparte zolderkamer, ideaal als hobbyruimte, werkplek of extra bergruimte. Ook hier is airconditioning aanwezig, wat het comfort naar een hoger niveau tilt.



# OMSCHRIJVING

Het perceel beschikt over meerdere externe berguimtes met een gezamenlijk oppervlak van circa 92 m<sup>2</sup>: een ruime garage met opslagzolder (ca. 4,07 × 7,78 m), een grote vrijstaande berging (ca. 4,01 × 8,95 m) en een kleinere berging met overkapping aan het zwembad. De garages en bergingen zijn via de eigen oprit allemaal bereikbaar.

En dan het energieverhaal... dat is minstens zo indrukwekkend! Ondanks het bouwjaar van 1934 beschikt deze woning over energielabel A+++; een zeldzame combinatie van karakter en duurzaamheid.

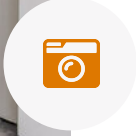
Met maar liefst 135 zonnepanelen (DMEGC 400 Wp), geplaatst op een apart stuk grond langs het spoor achter de woning, wordt hier serieus energie opgewekt. In 2025 leverde dat ruim 37.500 kWh op. Het aandeel hernieuwbare energie? Een indrukwekkende 89,6%.

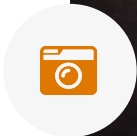
En het mooie is: de installatie is al voorbereid op de toekomst. Er is voldoende capaciteit aanwezig om eenvoudig over te stappen naar volledig elektrisch verwarmen, wat de energiekosten nóg verder kan verlagen. Duurzaam wonen was nog nooit zo comfortabel.



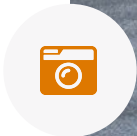
















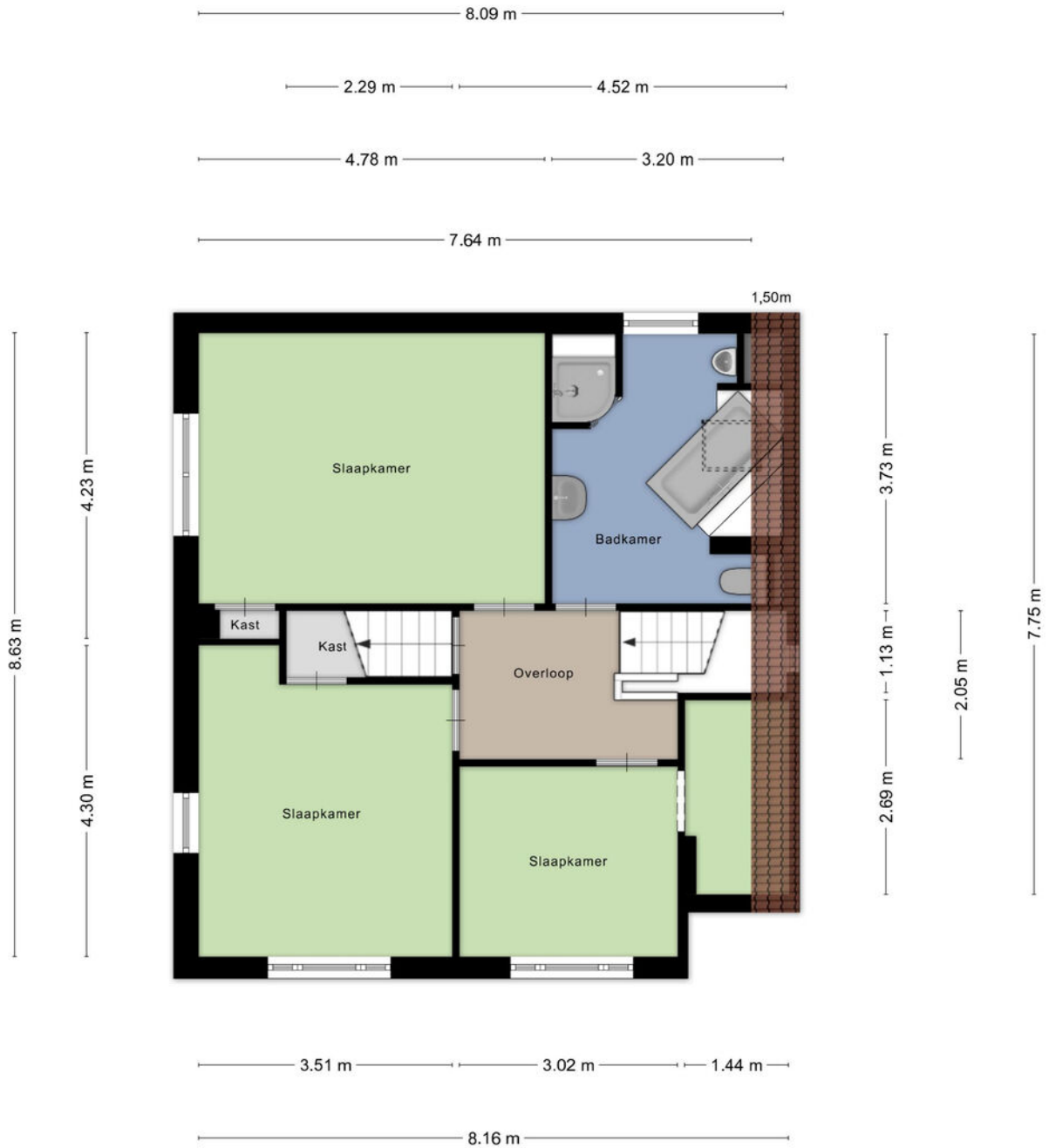
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



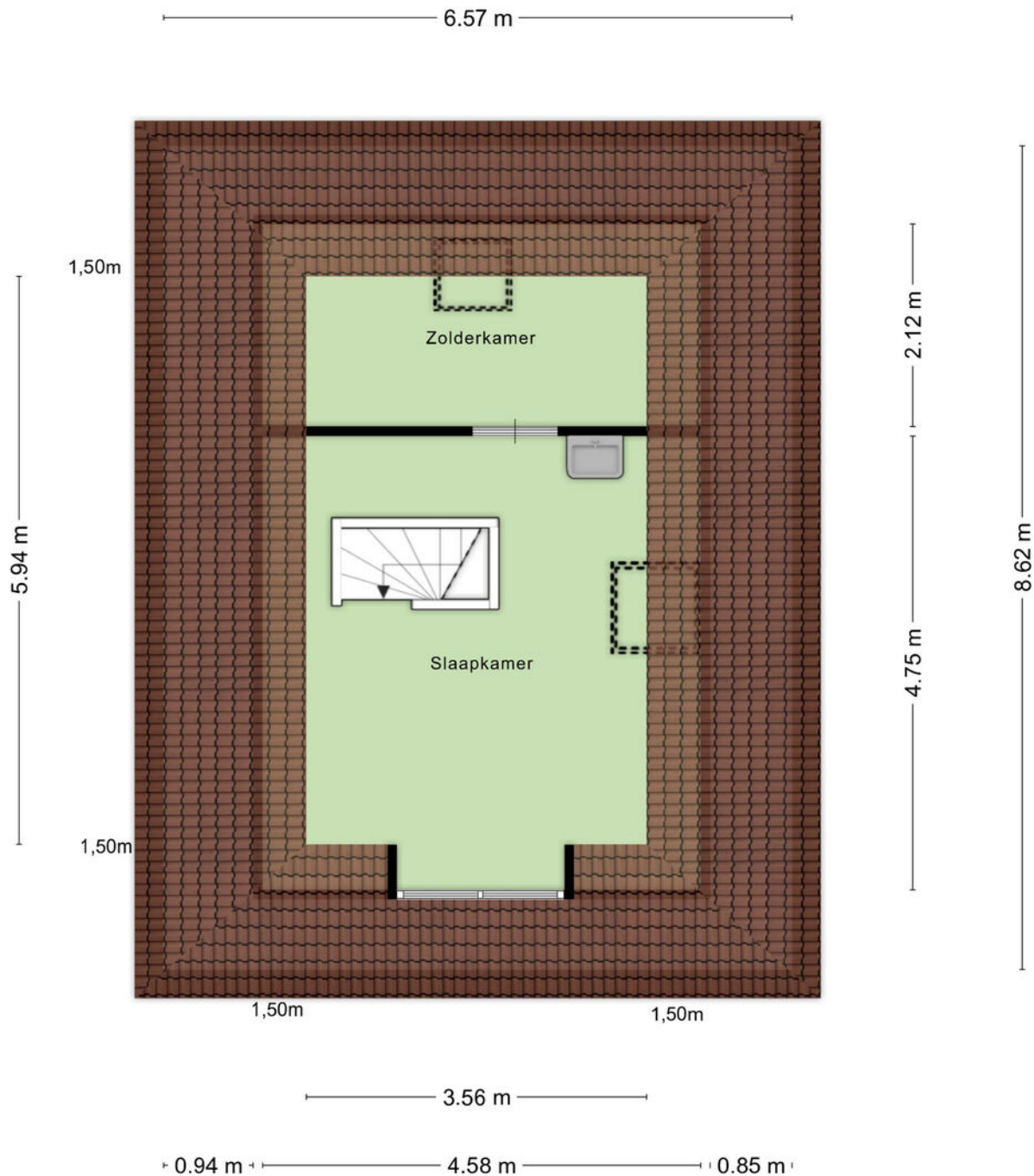
# PLATTEGROND



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



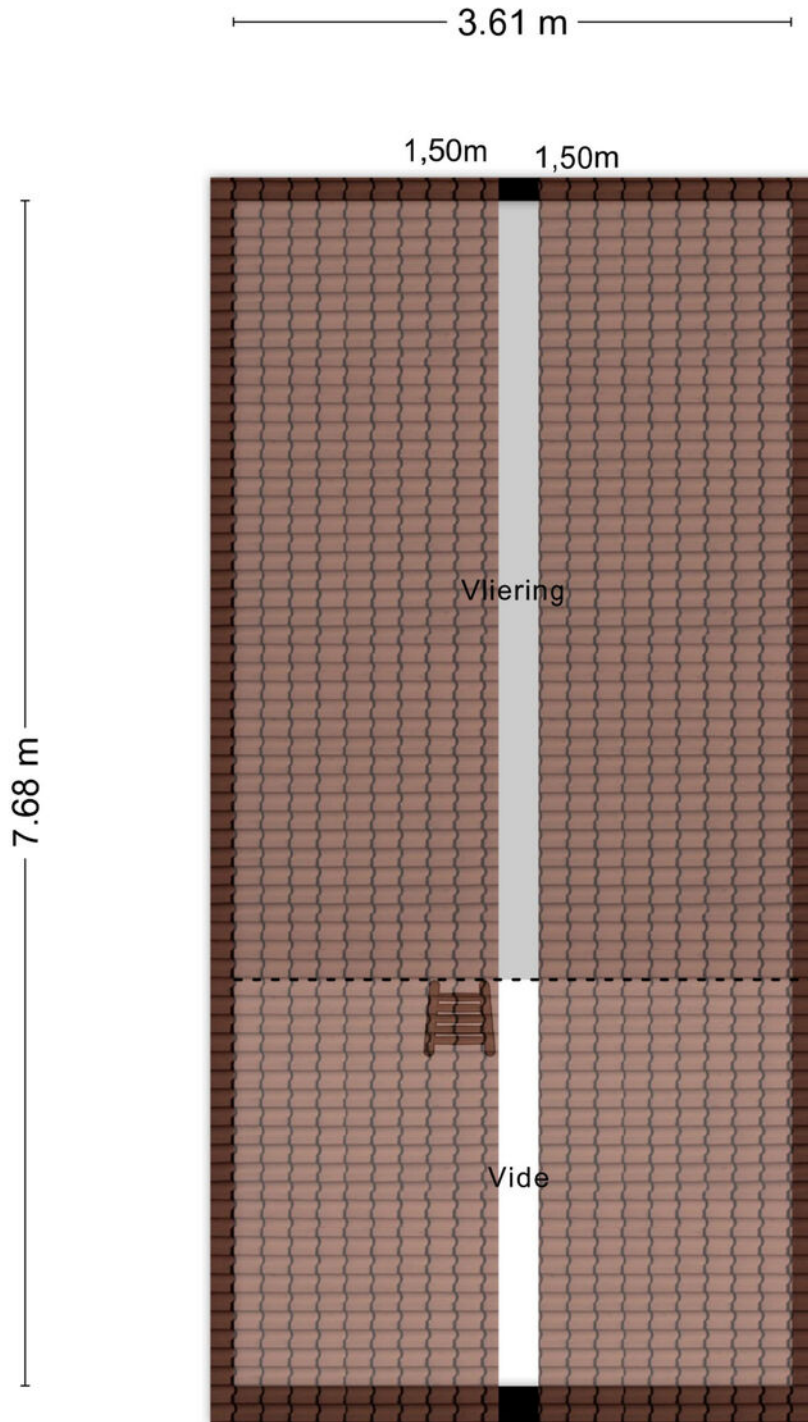
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



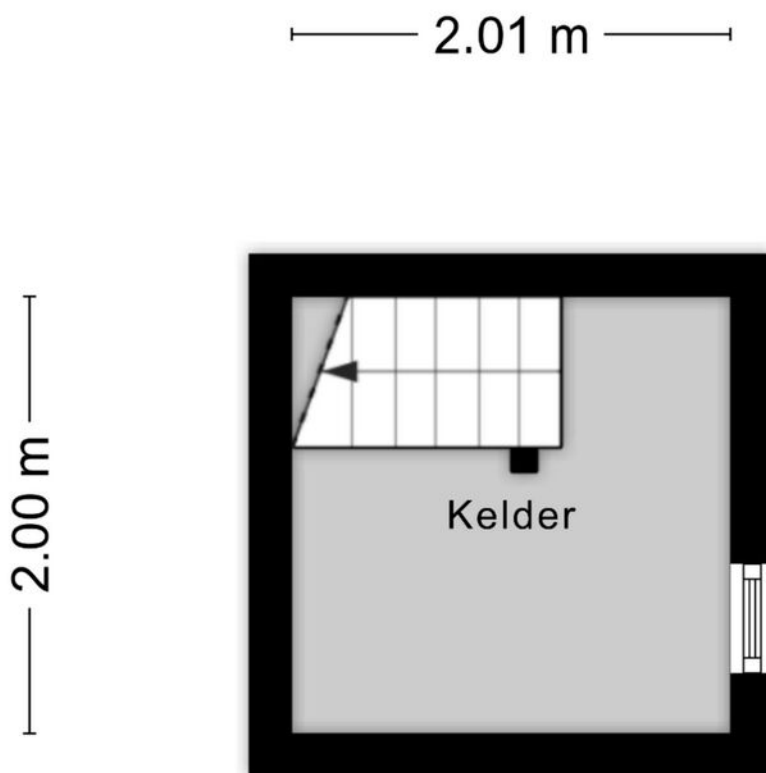
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



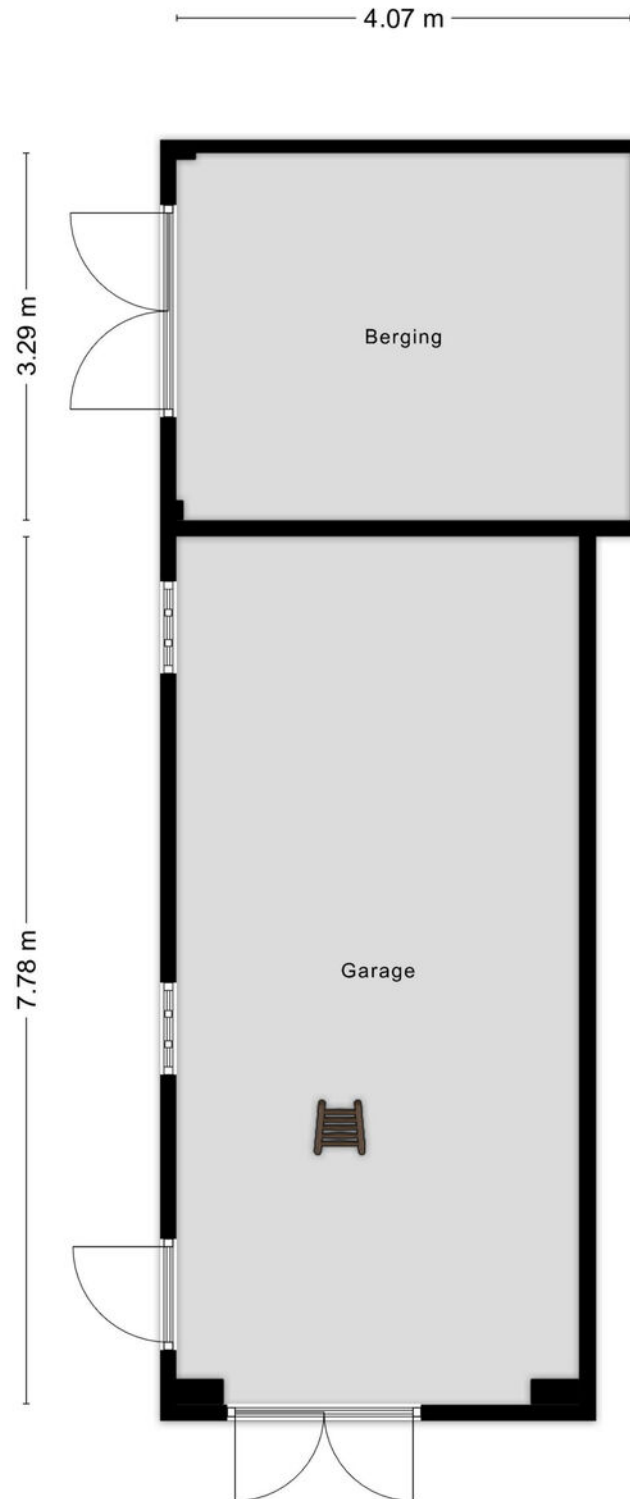
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



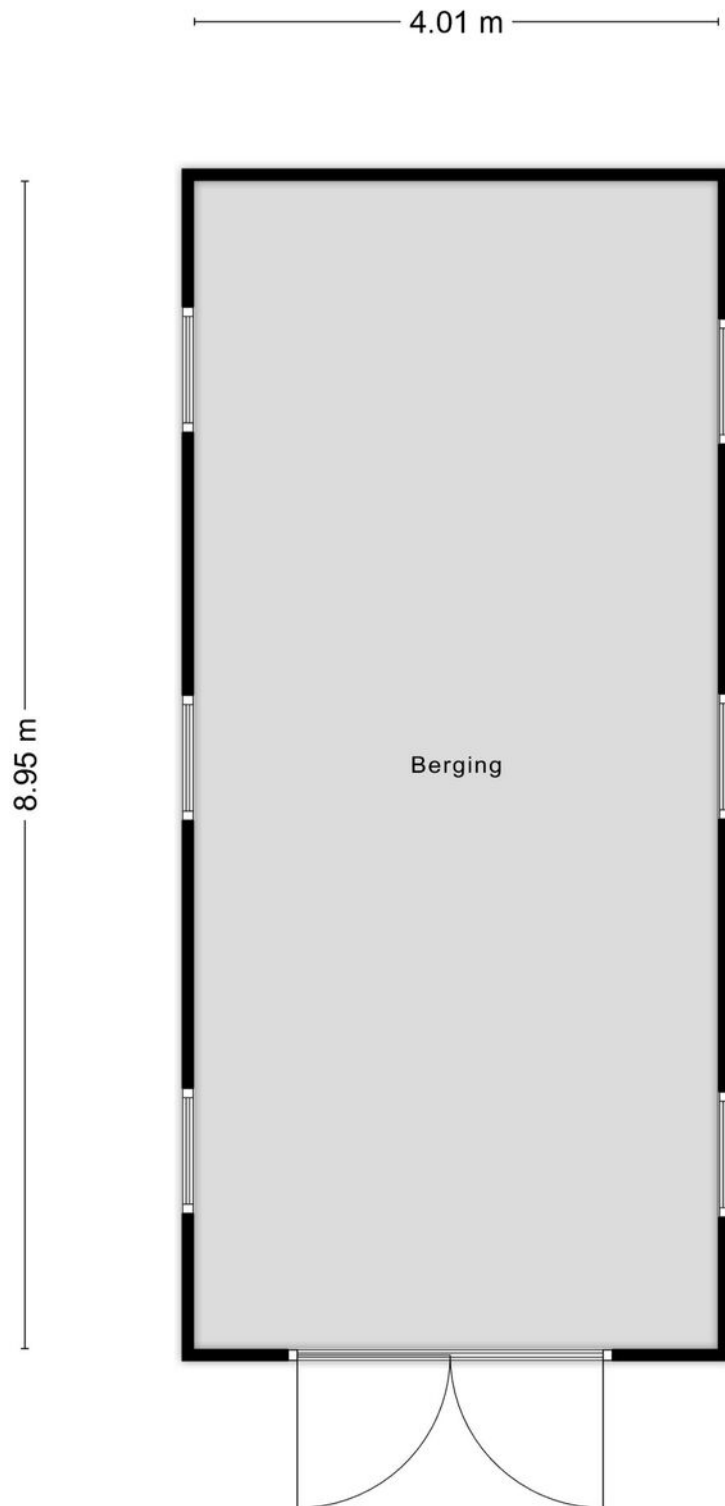
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



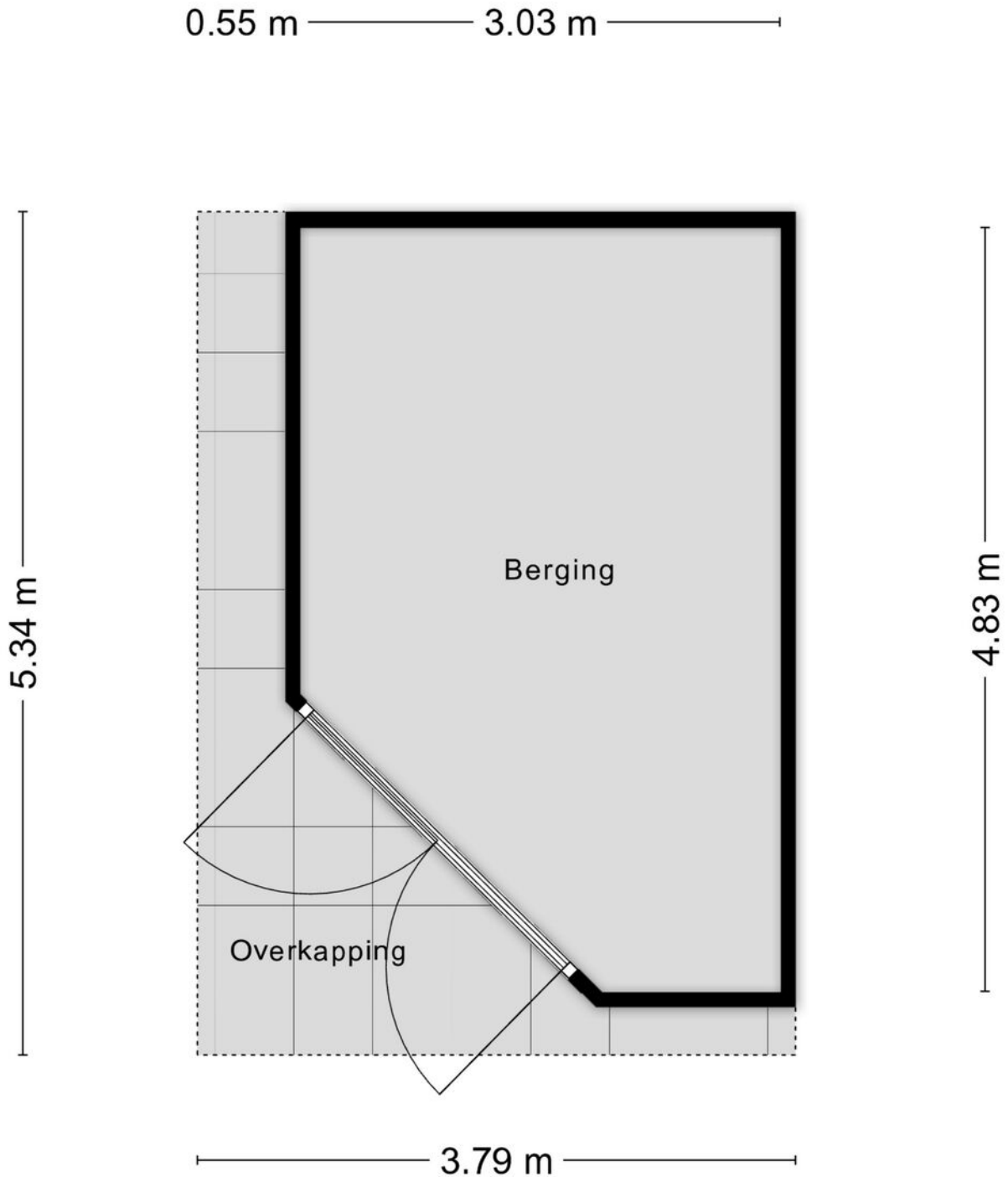
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



# LIJST VAN ZAKEN

---

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		







# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebepaling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**  
Makelaar & Taxateur Wonen



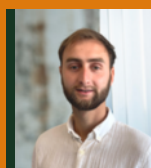
**Martijn Vosmar**  
Makelaar & Taxateur Wonen



**Jasper van den Broek**  
Makelaar & Taxateur Wonen



**Nicole van Grunsven**  
Commercieel medewerkster Frontoffice



**Floris Heeringa**  
NVM Makelaar



**Ilse Rooijackers**  
Officemanager



**Mitchell Zenhorst**  
NVM Makelaar



**Renco Prins**  
Nieuwbouwspecialist



# WAT IS MIJN HUIS WAARD?

*Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!*

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [info@hetwaarehuis.nl](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 835 043 27

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

