



ROSSINILAAN 3, ROSMALEN

Rustig gelegen, vrijstaande woning met tuin op het zuiden
In de gewilde wijk de Molenhoek
4 slaapkamers, dubbele oprit met garage en 13 zonnepanelen



ROSSINILAAN 3, ROSMALEN

Wonen in een speels ingedeelde, vrijstaande woning met volop ruimte én sfeer? Aan de Rossinilaan 3 in Rosmalen vind je precies dat: een lichte woonkamer met open haard, een royale eetkamer, een extra werk- of speelkamer en een centraal gelegen keuken waar alles samenkomt. Met maar liefst 4 slaapkamers, een groene en volledig privacy biedende tuin op het zuiden, een garage, dubbele oprit met carport én 13 zonnepanelen is dit een heerlijk compleet familiehuus. Je woont hier in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, ideaal voor wie op zoek is naar een fijne, veilige woonomgeving. Op loopafstand vind je winkelcentrum 'De Molenhoek' en een basisschool, terwijl een middelbare school per fiets bereikbaar is. Ook het centrum en NS-station van Rosmalen liggen dichtbij. In de buurt zijn volop sportmogelijkheden zoals voetbal, tennis, padel, hockey en golf. Voor ontspanning wandel je zo naar de Zandverstuiving of de bossen van Maliskamp. Daarnaast ben je via de A2 en A59 snel onderweg en fiets je in korte tijd naar het gezellige centrum van Den Bosch.

Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1963
Perceeloppervlakte:	660 m ²
Woonoppervlakte:	198 m ²
Inhoud:	833 m ³
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Vrijstaande, sfeervolle woning
- Speelse indeling met veel leefruimte
- 4 ruime slaapkamers
- 13 zonnepanelen
- Elektrische rolluiken op de eerste verdieping (achterzijde)
- Grote, groene tuin op het zuiden met veel privacy
- Garage en dubbele oprit met carport
- Scholen, winkels en station op korte afstand

BEGANE GROND

Je komt binnen in de hal met meterkast, garderobe en de toiletruimte voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal stap je direct de royale zitkamer binnen aan de rechterzijde van de woning.

Deze sfeervolle woonkamer is ingericht met een schouw en open haard en heeft grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin, waardoor er veel licht binnenvalt.

Vanuit de zitkamer loop je richting de achterzijde van de woning, waar zich de ruime eetkamer bevindt. Deze lichte ruimte beschikt over grote raampartijen en biedt volop plek voor een grote eettafel. Via de deur heb je direct toegang tot de tuin.

Aansluitend vind je de extra kamer die perfect dienst kan doen als werk-, speel- of chillruimte. Deze kamer is heerlijk licht dankzij de lichtkoepel en staat in verbinding met de eetkamer.

Vervolgens kom je in de centraal gelegen keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combi oven-magnetron, vaatwasser, koelkast, diepvries en een 1,5 spoelbak.

Dankzij de vele vaste kasten is er volop opbergruimte en er is voldoende plek voor een gezellige eettafel.

Aan de voorzijde van de woning ligt de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, een werkblad met spoelbak en vaste kasten – ideaal voor extra bergruimte en dagelijks gemak.

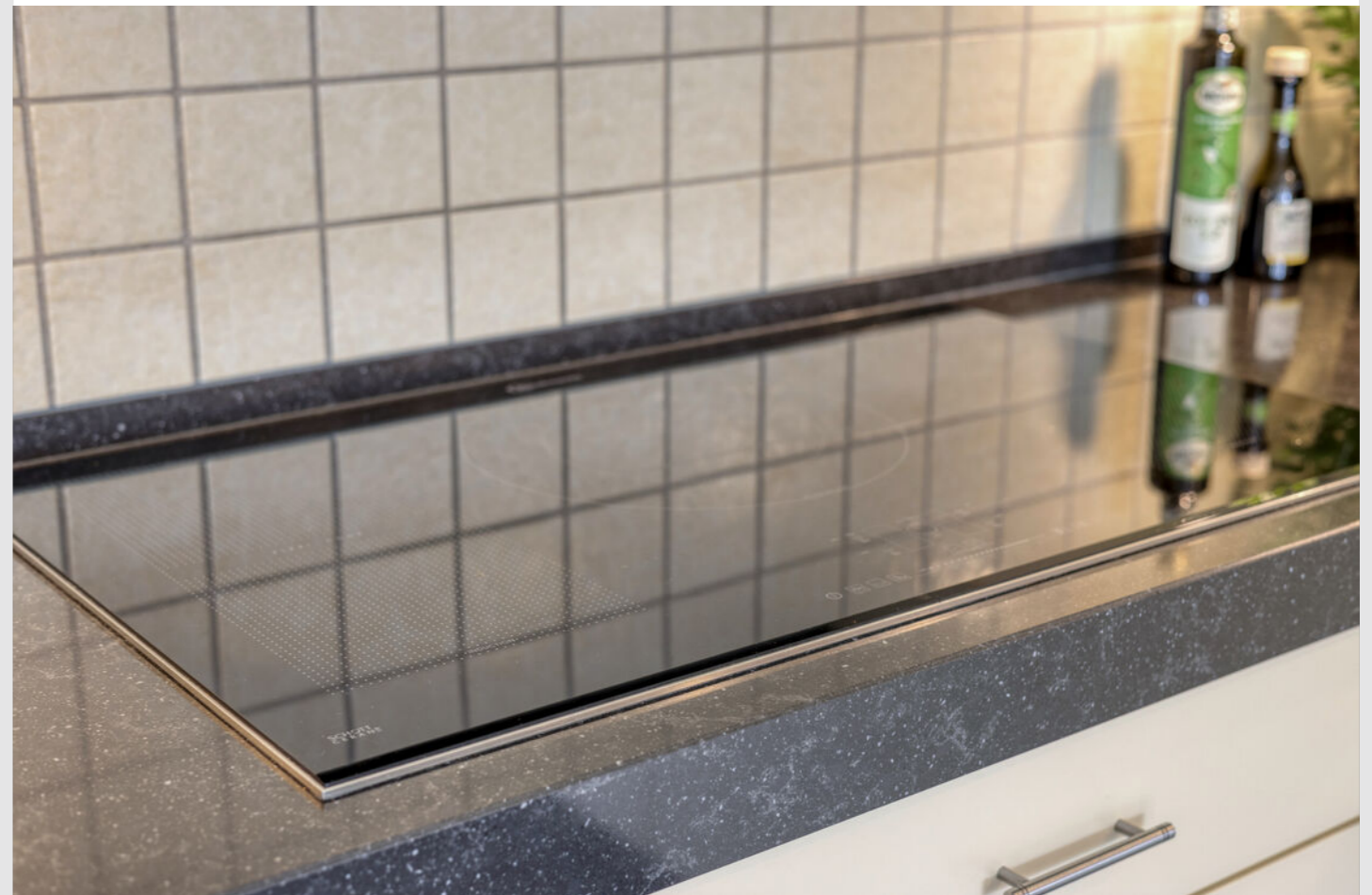
















EERSTE VERDIEPING en VLIERING

De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde rechts en beschikt over vaste kasten.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde rechts en heeft een wastafelmeubel en toegang tot het platte dak.

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet en een raam voor natuurlijk daglicht en ventilatie.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

De ouderslaapkamer (slaapkamer 4) is royaal en beschikt over vaste kasten, airconditioning en een deur naar het platte dak.

Daarnaast is er een extra wastafelmeubel geplaatst in de doorgang richting de ouderslaapkamer. Deze open tussenruimte fungeert als een praktische tweede wasgelegenheid, ideaal voor drukke ochtenden.

Via de overloop bereik je de vliering, een handige bergruimte waar ook de cv-ketel is geplaatst.











EXTERIEUR

De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt alles wat je zoekt: een zonnig terras met zonwering direct achter de woning, een groot gazon en volop groen dankzij de beplanting en bomen. Hier geniet je van optimale privacy.

De tuin is bovendien voorzien van een druppelslang en robotmaaier en heeft een praktische achterom.

De garage is bereikbaar vanuit de tuin en via openslaande deuren vanaf de oprit. De garage is verwarmd.

De voortuin is sfeervol aangelegd met groen en beplanting en geeft de woning een verzorgde uitstraling.

De woning beschikt over een dubbele oprit: aan de rechterzijde is ruimte voor meerdere auto's met toegang tot de garage en achtertuin, en aan de linkerzijde kun je eveneens meerdere auto's parkeren, waarvan één onder de carport.















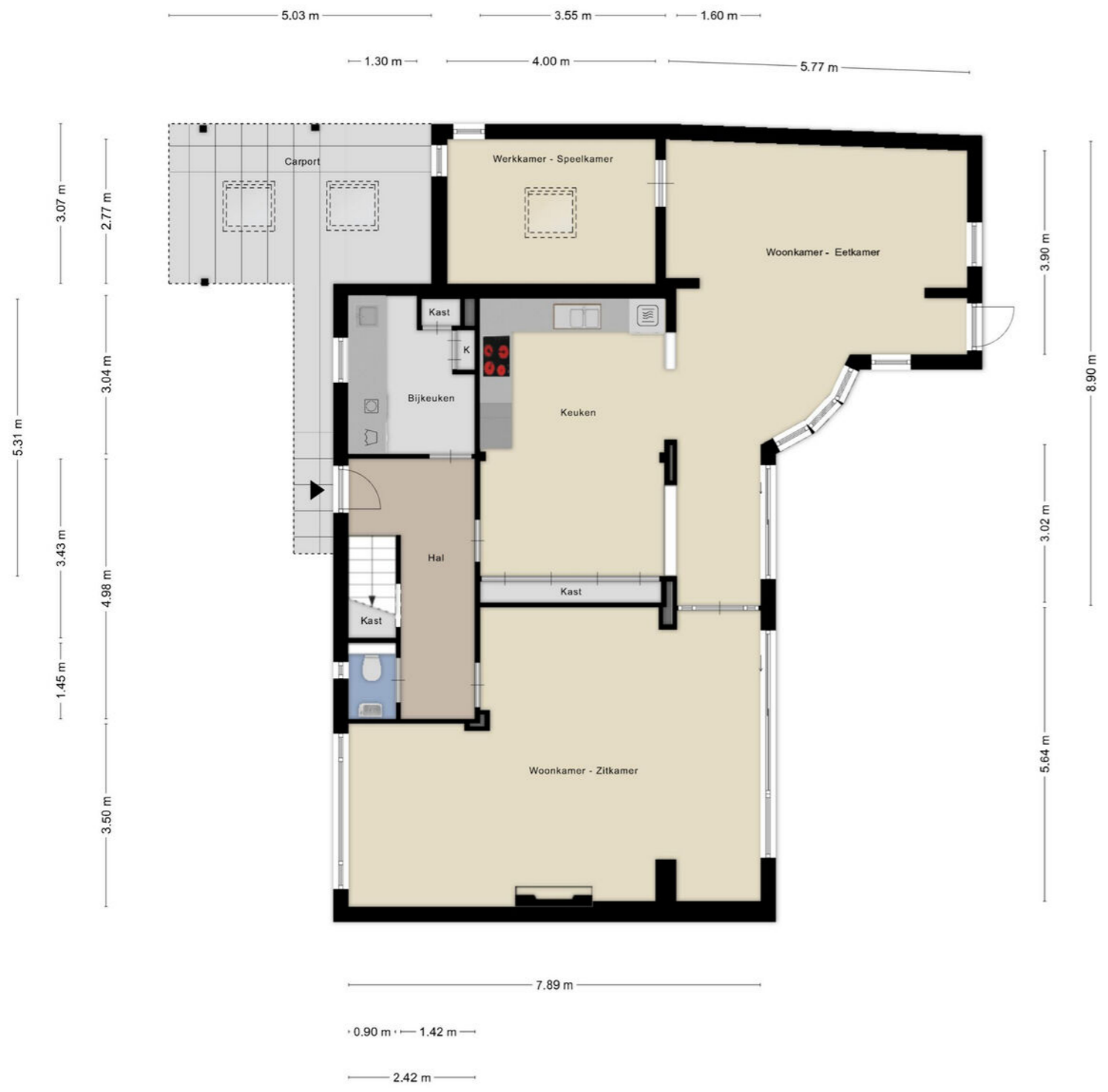


Kadastrale kaart

Uw referentie: Rossinilaan 3



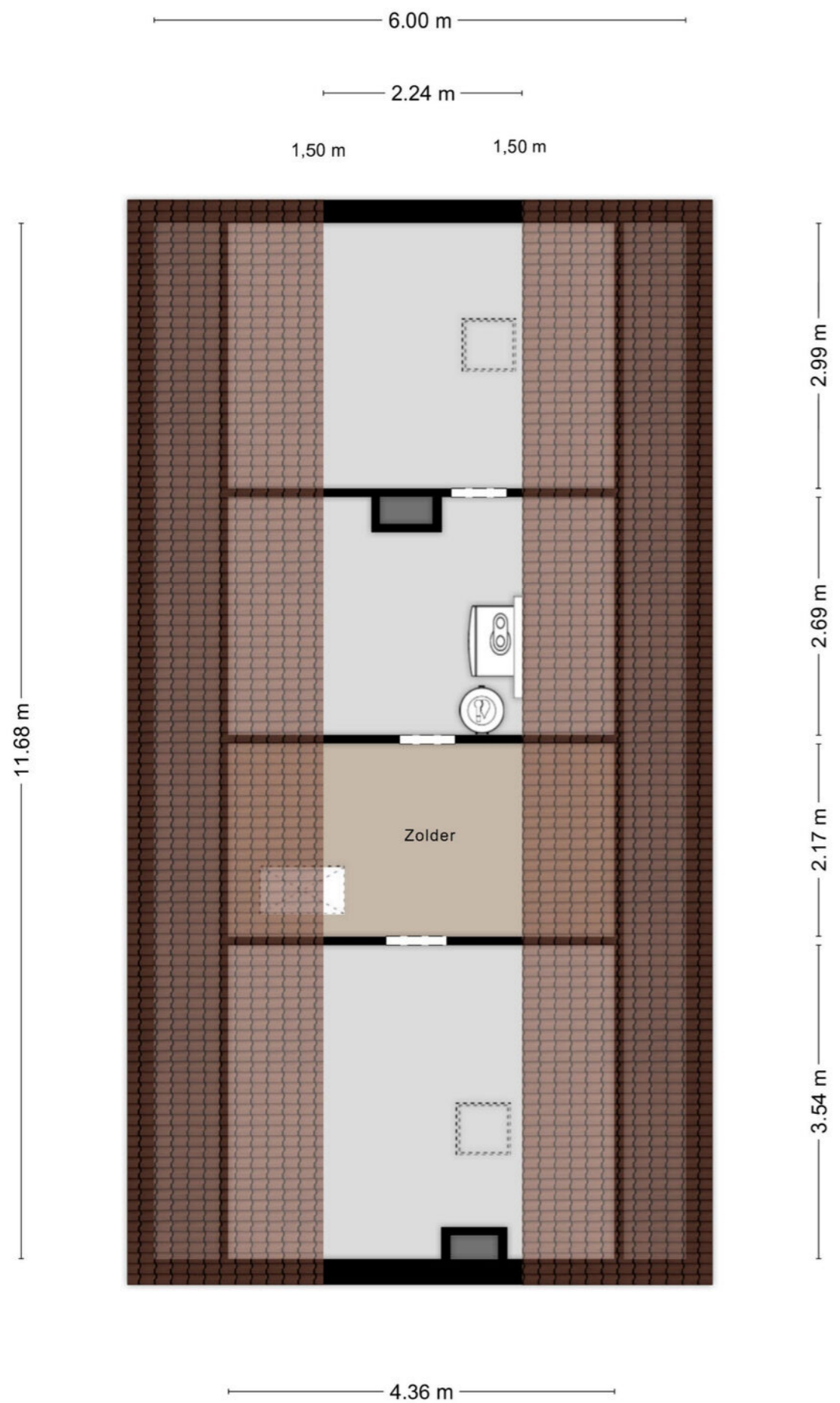
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie G Perceel 814</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>	
--	--	--



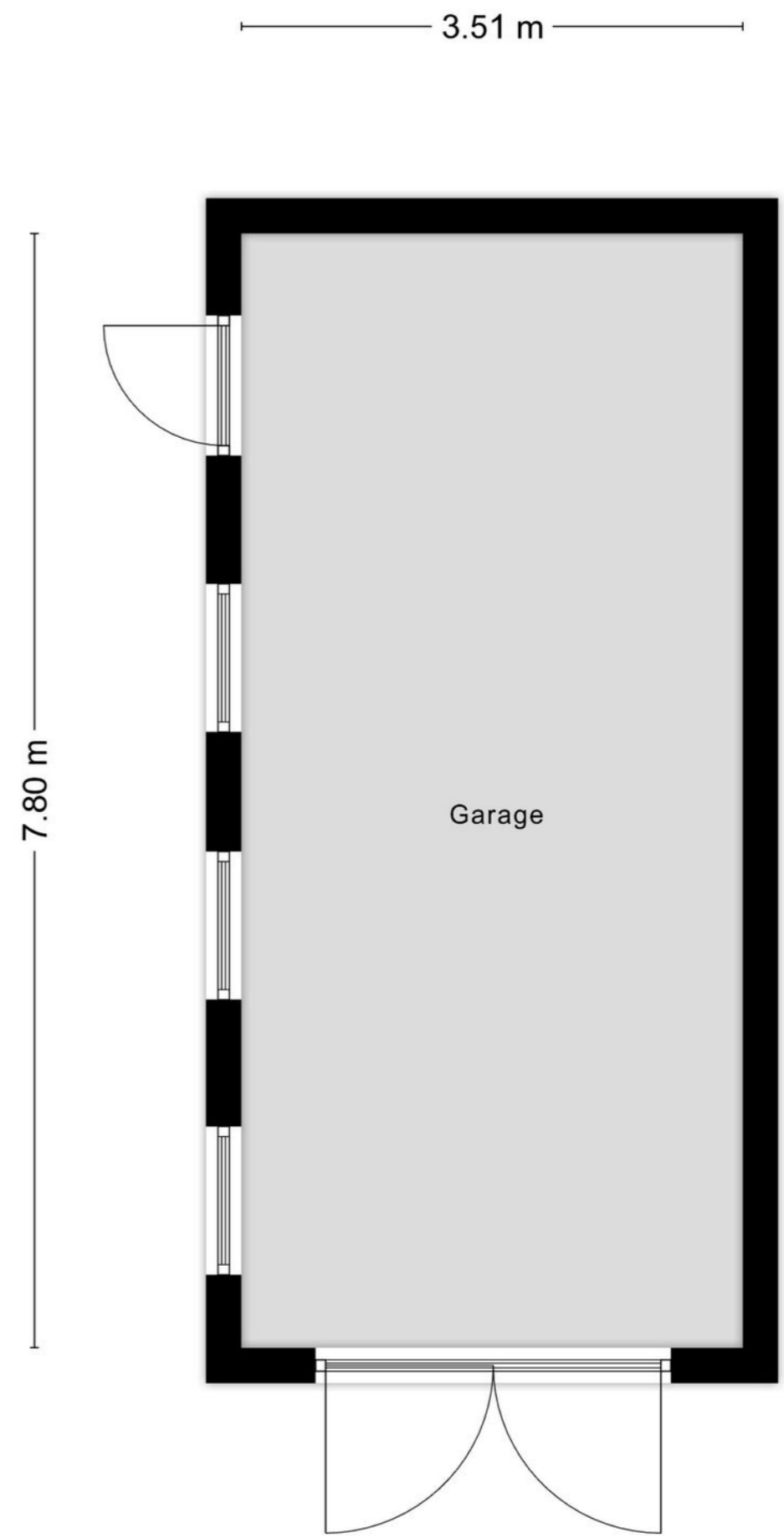
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



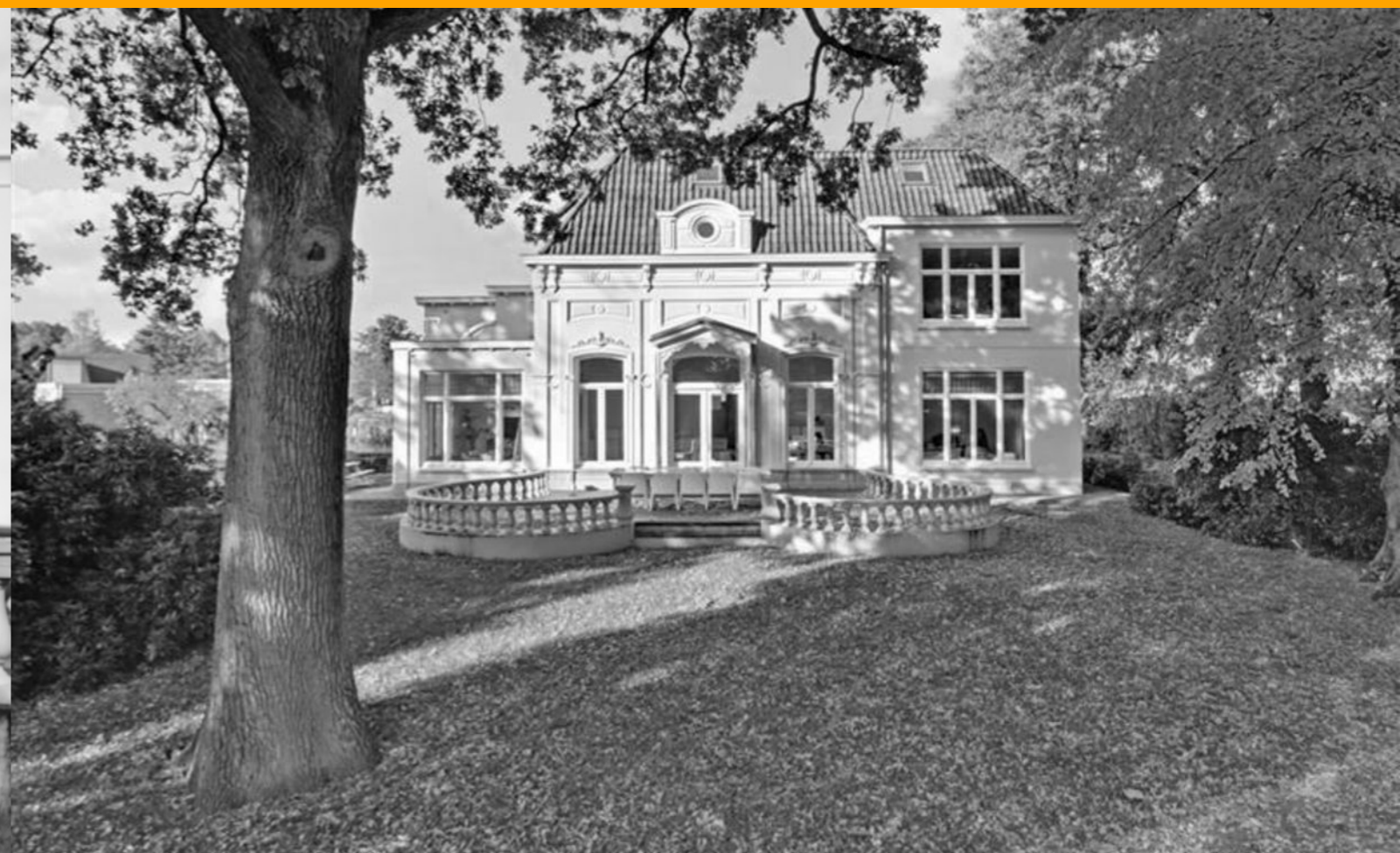
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

