



WETHOUDER NOPPENLAAN 49, ROSMALEN

Uitgebouwde, ruime 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers
Brede, rustige straat in gewilde wijk
Oprit, brede garage en een tuin op 't zuiden met alle privacy



WETHOUDER NOPPENLAAN 49, ROSMALEN

Deze uitgebouwde en verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning biedt je alles wat je zoekt in een comfortabel gezinshuis. Je beschikt hier over vier slaapkamers, een praktische bijkeuken, extra brede garage én een ruime oprit met plek voor meerdere auto's. De sfeervolle woonkamer, de uitbouw aan de achterzijde en de groene tuin op het zuiden zorgen voor een fijne combinatie van ruimte, licht en privacy. De woning ligt aan een breed opgezette en rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer. Doordat er geen directe overburen zijn en aan de voorzijde enkele parkeerplaatsen liggen, ervaar je hier extra rust en vrijheid. De locatie is ideaal: je woont op korte afstand van het gezellige centrum van Rosmalen en het NS-station. Ook scholen liggen dichtbij; een basisschool bevindt zich in de buurt en de middelbare school op enkele minuten fietsen. Een fijne woonomgeving voor gezinnen én voor iedereen die comfortabel en centraal wil wonen.

Algemene informatie

| | |
|---------------------|---------------------|
| Soort woning: | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwworm: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1978 |
| Perceeloppervlakte: | 327 m ² |
| Woonoppervlakte: | 151 m ² |
| Inhoud: | 632 m ³ |
| Aantal kamers: | 5 |
| Aanvaarding per: | in overleg |

Bijzonderheden

- Uitgebouwde, ruime 2-onder-1-kapwoning
- Vier slaapkamers
- Praktische bijkeuken
- Extra brede garage
- Ruime oprit voor drie auto's
- Groene tuin op het zuiden met veel privacy
- Gelegen aan een brede en rustige straat
- Geen directe overburen
- Basisschool en middelbare school dichtbij
- Op korte afstand van het centrum en NS-station van Rosmalen

BEGANE GROND

Je komt binnen in een ruime hal met garderobe, meterkast en een toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Vanuit de hal bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is sfeervol en praktisch ingedeeld in een ruime L-vorm.

Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte met open haard, een heerlijke plek om te ontspannen.

Aan de achterzijde vind je het eetgedeelte met volop ruimte voor een grote eettafel direct bij de keuken.

Dankzij de uitbouw is er bovendien extra leefruimte ontstaan waar eenvoudig een extra zitje of speelhoek gerealiseerd kan worden.

De schuifpui zorgt voor veel lichtinval en een fijne verbinding met de tuin.

De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, combi oven/magnetron, koelkast, diepvries en spoelbak. De gezellige bar met ruimte voor drie barkrukken maakt dit een heerlijke plek voor een koffie, ontbijt of gezellig contact tijdens het koken.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de tuin.

De extra brede garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, de fietsen of opslag.

De garage beschikt over openslaande deuren aan de opritzijde, een deur naar de achtertuin en een wateraansluiting.









EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt uit over de groene tuin.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde en doet dienst als ruime ouderslaapkamer. Deze kamer beschikt over een grote kast.

Slaapkamer 3 ligt eveneens aan de voorzijde en is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet en een brede wastafel met groot wastafelmeubel.

Dankzij het grote raam geniet je hier van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.







TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping kom je boven op de voorzolder.
Hier heb je berguimte achter een schot en toegang tot een separate berging. In deze berging bevinden zich de cv-ketel en een wasbak.

Daarnaast is op deze verdieping een grote vierde slaapkamer gerealiseerd met dakraam en handige berguimte achter de schotten.
Een ideale verdieping voor bijvoorbeeld een tienerkamer, werkruimte of hobbykamer.





EXTERIEUR

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning.

De brede, groene tuin op het zuiden biedt volop privacy en heeft een sfeervolle uitstraling dankzij de bomen, beplanting en vijver. Direct achter de woning ligt een terras met elektrisch zonnescherm waar je heerlijk beschut kunt zitten.

Achter in de tuin bevindt zich nog een tweede terras, zodat je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

Dankzij het vele groen en het ontbreken van directe inkijk geniet je hier optimaal van rust en privacy.

Ook de voortuin is sfeervol aangelegd met veel groen en een haag, waardoor je geen inkijk vanaf de straat hebt.

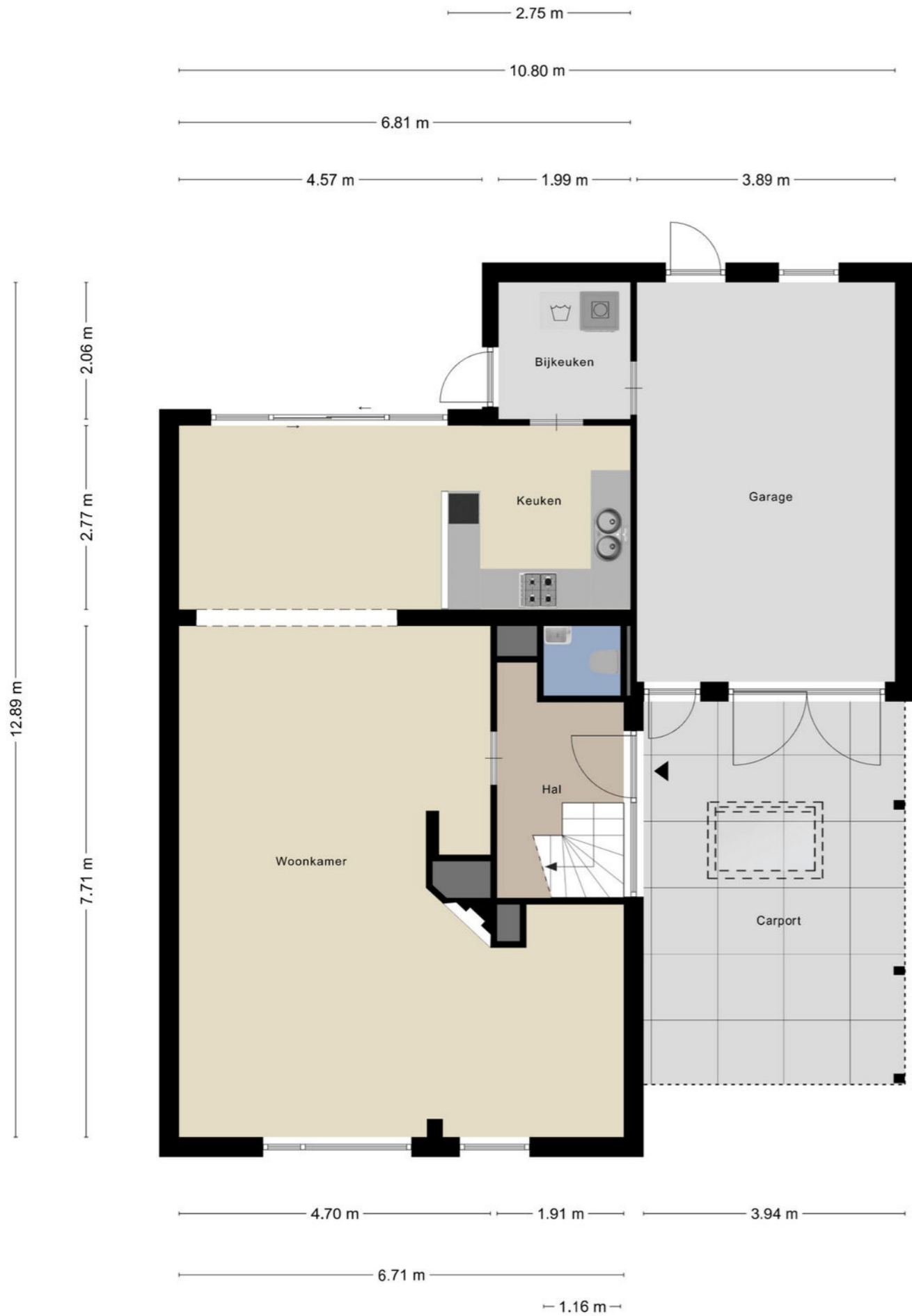
De ruime oprit biedt plaats aan maar liefst drie auto's. Het eerste gedeelte van de oprit is bovendien voorzien van een carport met lichtkoepel. Vanaf de oprit heb je direct toegang tot de garage.







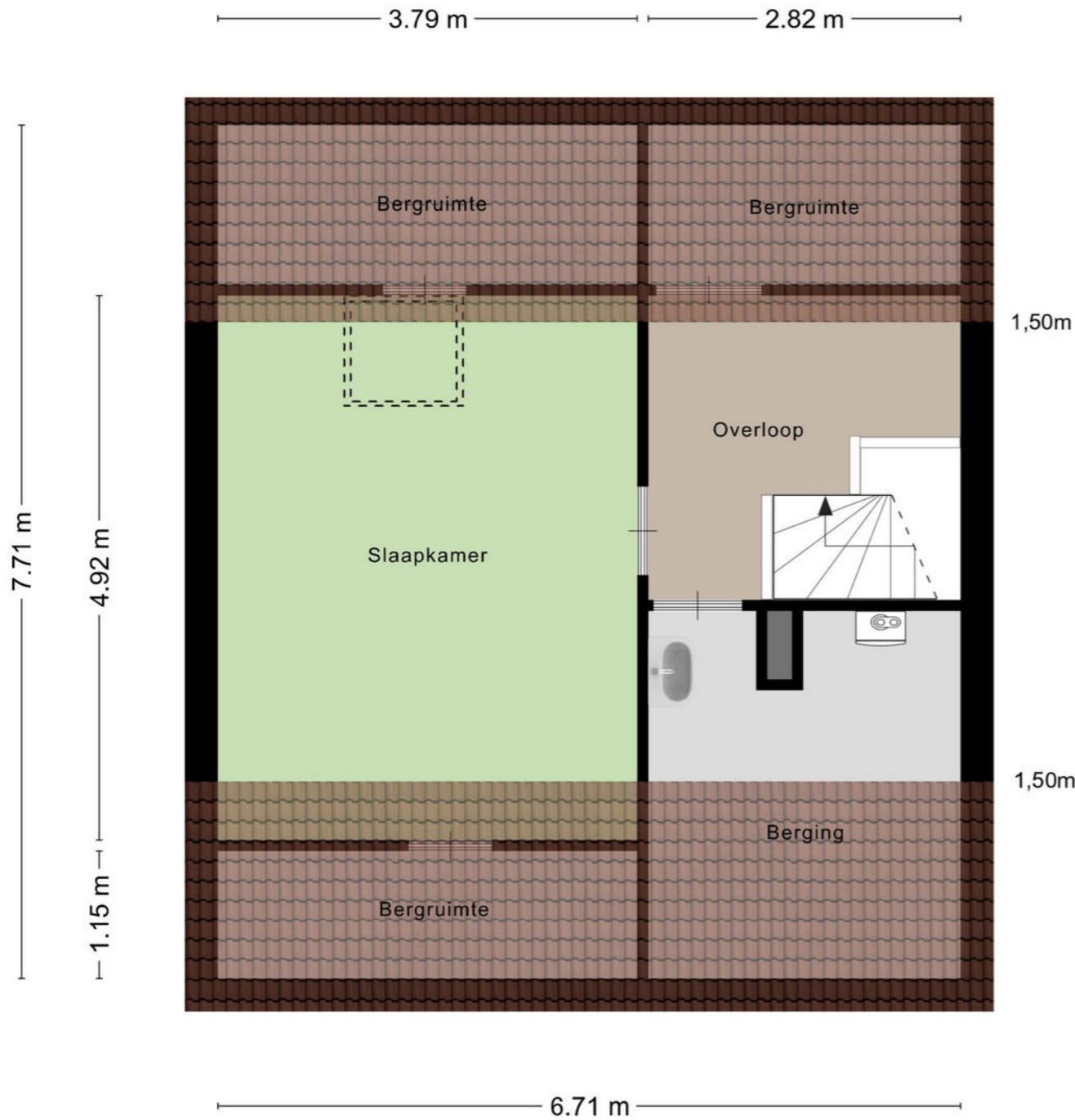




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



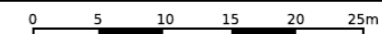
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



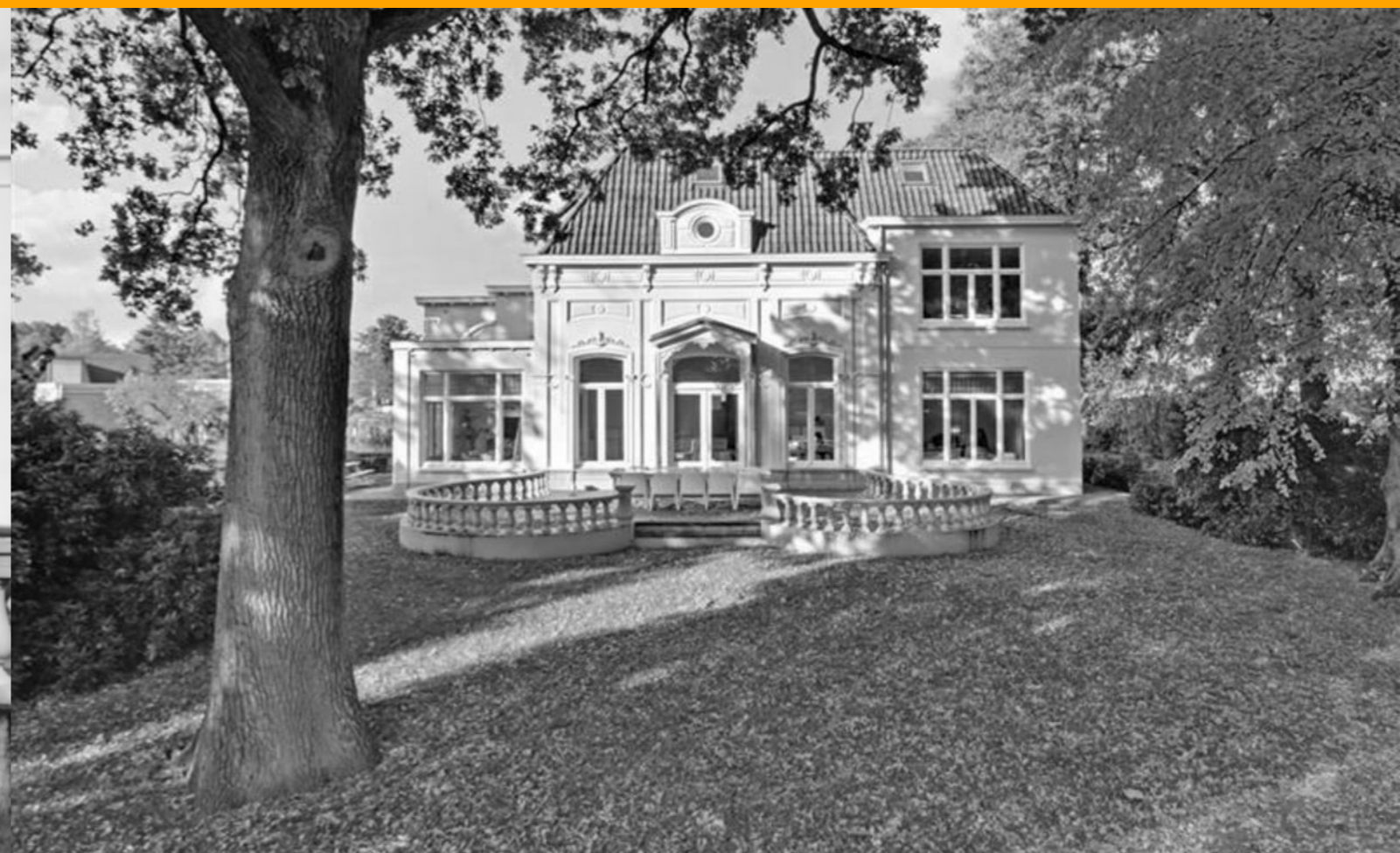
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: weth noppenl 49



| | | |
|---|---|--|
| <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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 715</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> | |
|---|---|--|



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

