



HINTHAM 113, ROSMALEN

Instapklare, karakteristieke jaren '20 woning
In de gewilde wijk Hintham-Zuid
3 slaapkamers, 'n diepe tuin op het zuiden en garage met oprit



HINTHAM 113, ROSMALEN

Ben je op zoek naar een charmante en instapklare jaren '20 woning met een diepe zonnige tuin, een garage én volop parkeergelegenheid op de oprit? Dan voel je je bij Hintham 113 direct thuis. Deze goed onderhouden en karakteristieke woning combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort. Je beschikt over drie slaapkamers, een fraaie tuin op het zuiden met veel privacy, een garage, berging en een ruime oprit voor meerdere auto's. Bovendien biedt de woning mogelijkheden om aan de achterzijde uit te bouwen, terwijl er nog altijd een royale tuin overblijft. De woning ligt op een aantrekkelijke locatie aan de rand van de populaire wijk Hintham-Zuid. Zowel het gezellige centrum van Rosmalen als de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch bereik je binnen ongeveer tien minuten fietsen. In de directe omgeving vind je diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen, Stadion De Vliert, het Sportiom en recreatiemogelijkheden zoals de Oosterplas. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg naar omliggende steden en dorpen.

Algemene informatie

Soort woning:	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1920
Perceeloppervlakte:	224 m ²
Woonoppervlakte:	73 m ²
Inhoud:	329 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '20 woning
- Goed onderhouden en instapklaar
- Authentieke details, waaronder glas-in-lood
- Badkamer vernieuwd in 2024
- Toiletruimte vernieuwd in 2023
- Diepe achtertuin op het zuiden
- Veel privacy door de groene omgeving
- Mogelijkheid tot uitbouw aan de achterzijde
- Garage en stenen berging
- Oprit voor meerdere auto's
- Op korte afstand van het centrum van Rosmalen en 's-Hertogenbosch
- Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatie
- Uitstekende ligging ten opzichte van uitvalswegen

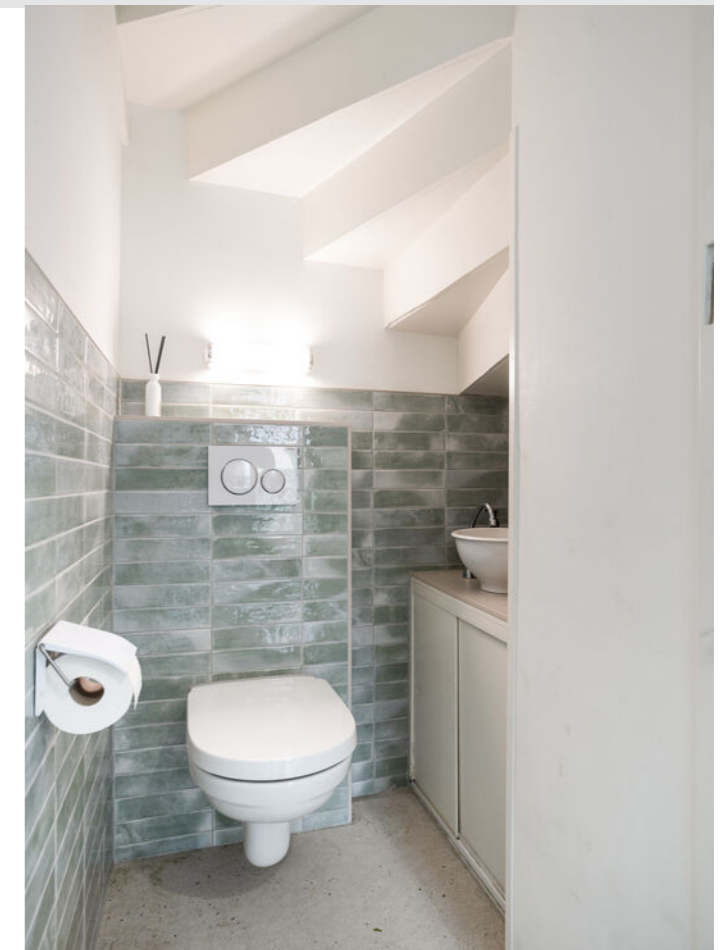
BEGANE GROND

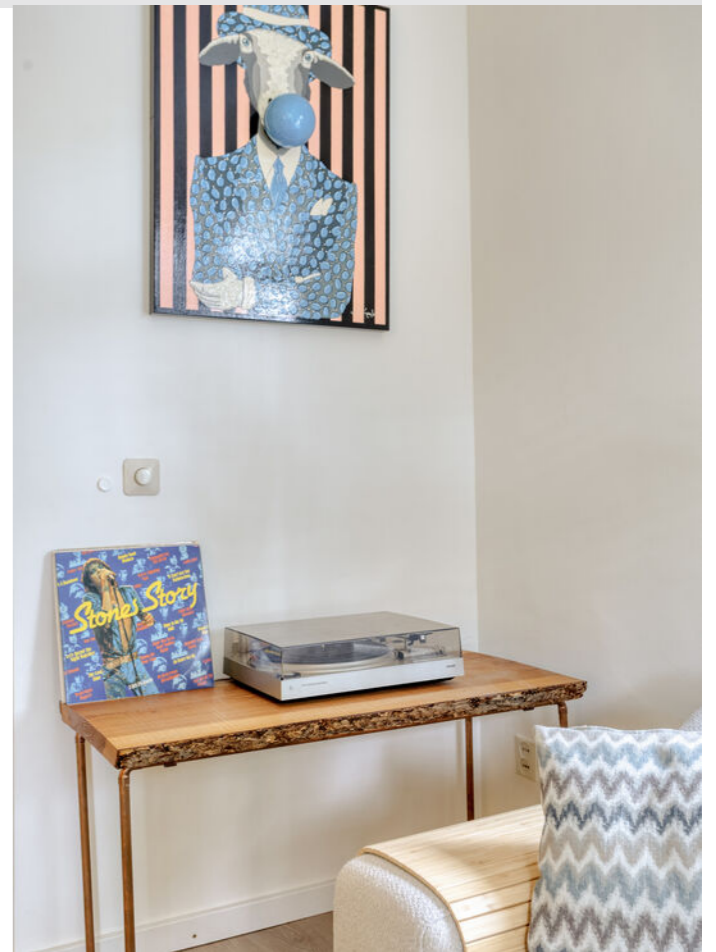
Bij aankomst valt direct de sfeervolle uitstraling van deze jaren '20 woning op. Via de karakteristieke voordeur met glas-in-loodramen stap je binnen in de hal, waar direct de warme en gemoedelijke sfeer van het huis voelbaar is. Hier bevinden zich de meterkast, garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping en de in 2023 vernieuwde toiletruimte, voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

Aan de linkerkant van de hal bevindt zich de gezellige woonkamer. Dankzij de ramen aan twee zijden geniet deze ruimte van een prettige lichtinval gedurende de hele dag. Het sfeervolle zitgedeelte vormt een heerlijke plek om te ontspannen en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting.

Aan de rechterkant van de hal ligt de keuken, gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Vanuit hier heb je een prachtig uitzicht over de tuin en via de openslaande deuren loopt binnen moeiteloos over in buiten. De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast, spoelbak en inbouwspots. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

Een extra pluspunt is de mogelijkheid om de woning aan de achterzijde aanzienlijk uit te bouwen. Dankzij de royale diepte van het perceel blijft er zelfs na een uitbreiding nog steeds een ruime tuin over.







EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een praktische, grote inbouwkast.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een dakkapel. Hierdoor ontstaat een fijne, lichte kamer.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl.

Hier beschik je over een ligbad met douche, een wastafel met meubel, een toilet en een radiator.







TWEEDE VERDIEPING

Achter een praktische schuifdeur bevindt zich de vaste trap naar de tweede verdieping. Hier tref je een verrassend ruime derde slaapkamer. Dankzij het grote dakraam valt er veel natuurlijk licht naar binnen en achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. Deze verdieping is ideaal als extra slaapkamer, thuiswerkplek of logeerkamer.



EXTERIEUR

De achtertuin vormt een van de absolute hoogtepunten van deze woning. Direct achter het huis ligt een fijn terras met luifel waar je al vroeg in het seizoen kunt genieten van het buitenleven. Verder bestaat de tuin uit een royaal gazon, fraaie borders met beplanting en diverse bomen die zorgen voor een groene en ontspannen uitstraling.

Dankzij de ligging op het zuiden profiteer je optimaal van de zon. Bovendien zorgen de hoge bomen achter het perceel voor uitzonderlijk veel privacy. Hierdoor geniet je hier van rust, groen en nauwelijks inkijk.

De garage is zowel vanuit de tuin als vanaf de oprit bereikbaar en biedt veel praktische mogelijkheden. Hier bevinden zich de cv-ketel, de aansluitingen voor de wasapparatuur en er is verwarming. Daarnaast is er volop ruimte voor opslag of het stallen van fietsen.

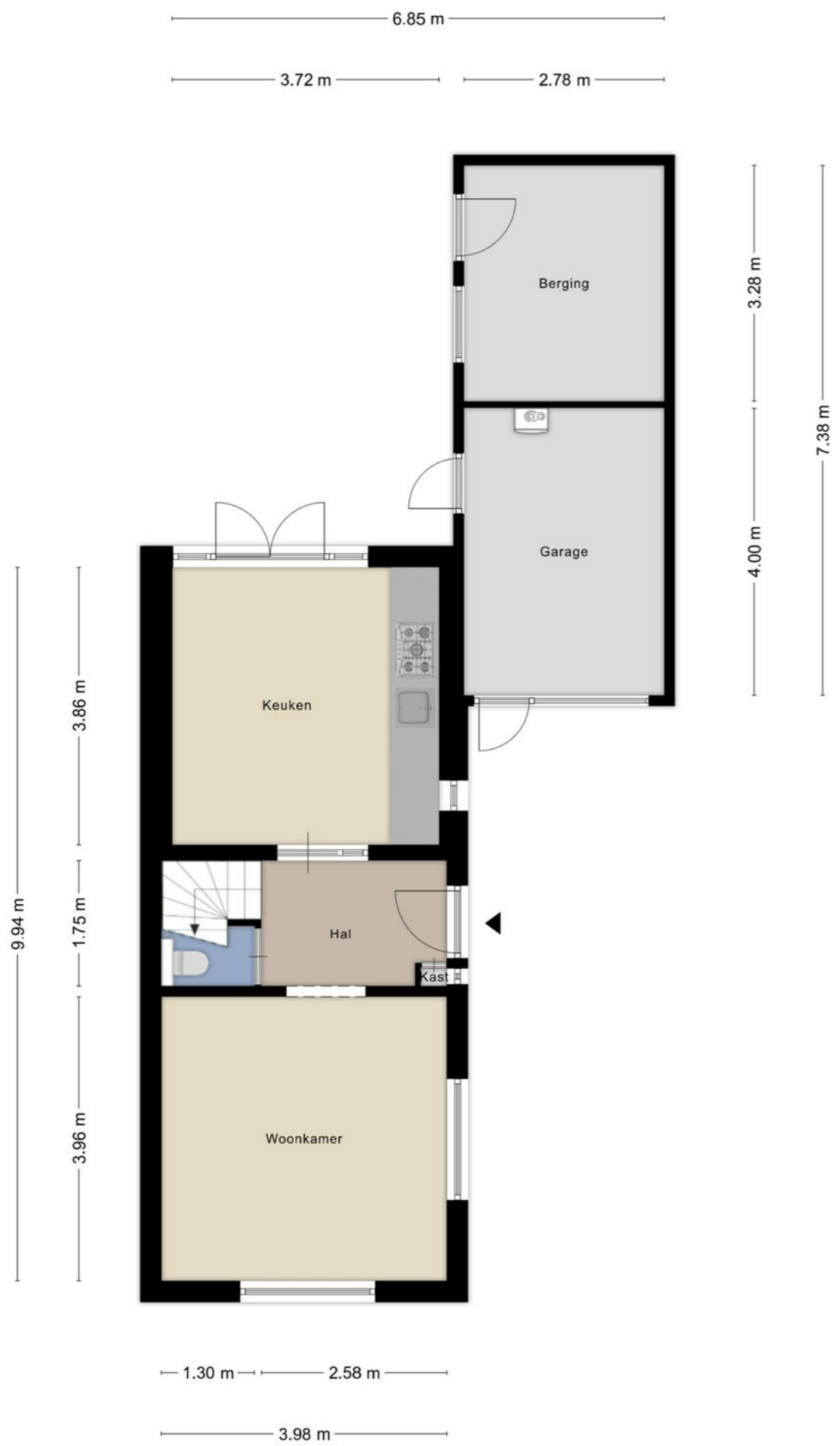
De stenen berging, bereikbaar vanuit de tuin, is ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere benodigdheden.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een sfeervolle, groene voortuin die perfect aansluit bij het karakter van de woning.

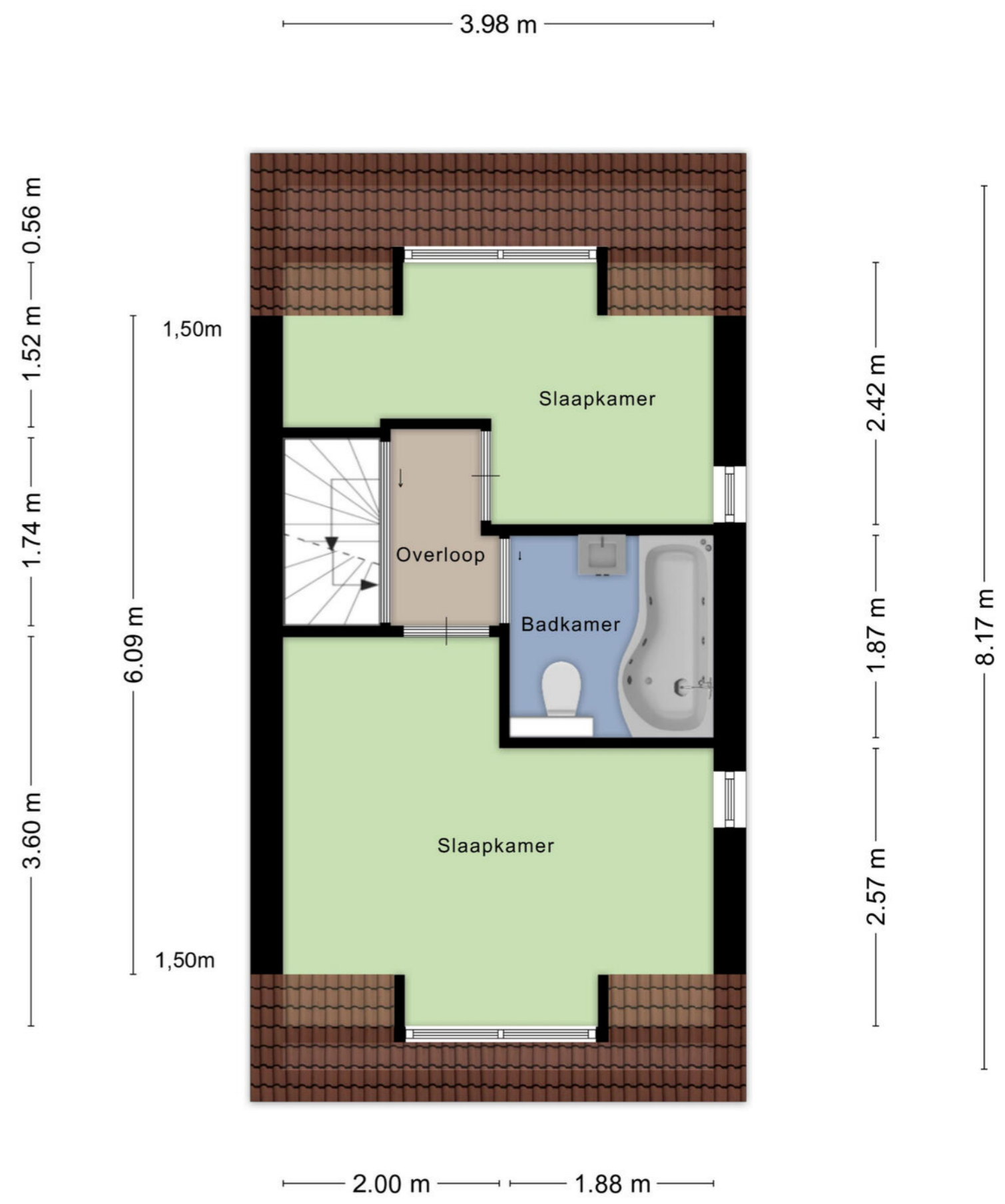
De ruime oprit naast het huis biedt plaats aan meerdere auto's.







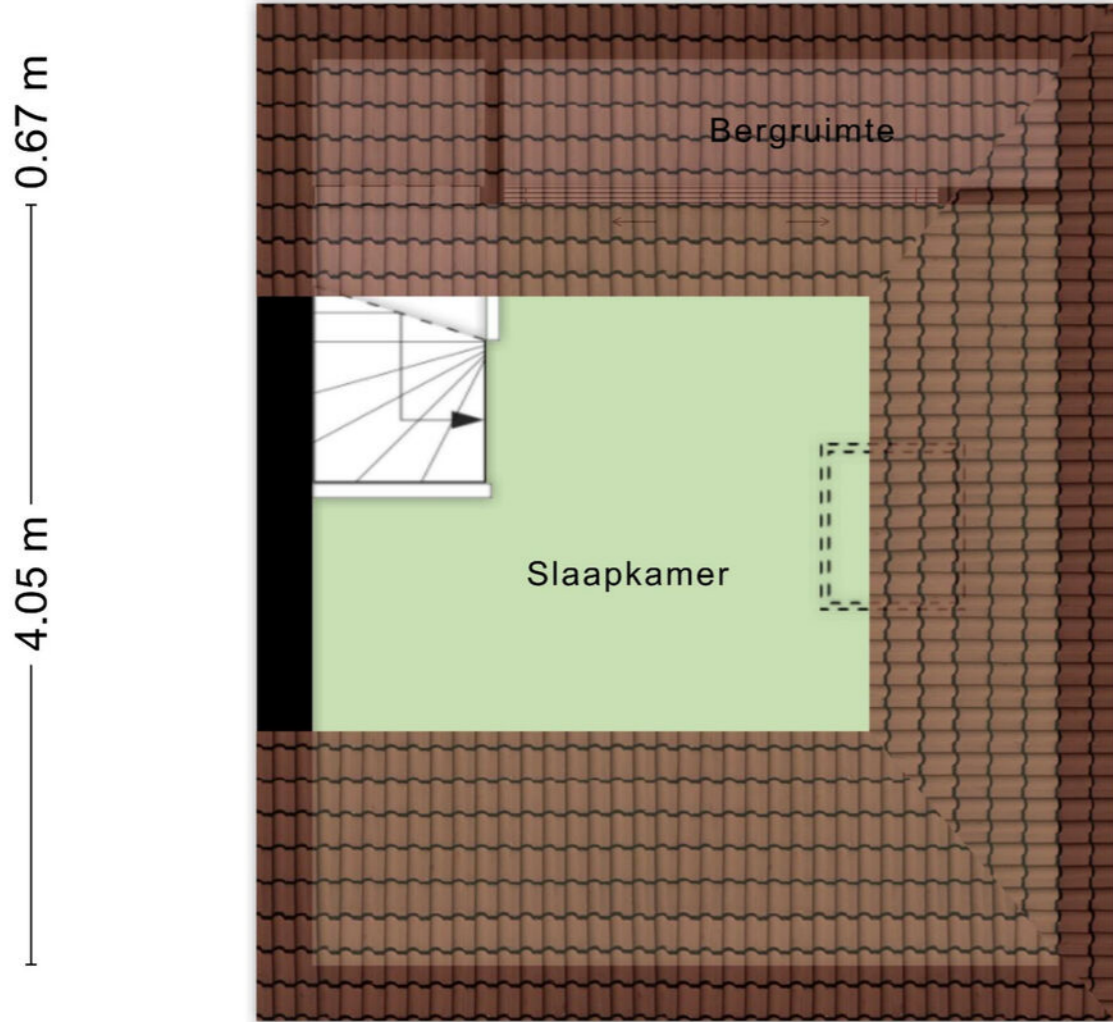
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

0.92 m 2.96 m

4.05 m



1,50m

2.32 m

4.82 m

1,50m

1,50m

2.97 m


3.98 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hintham 113

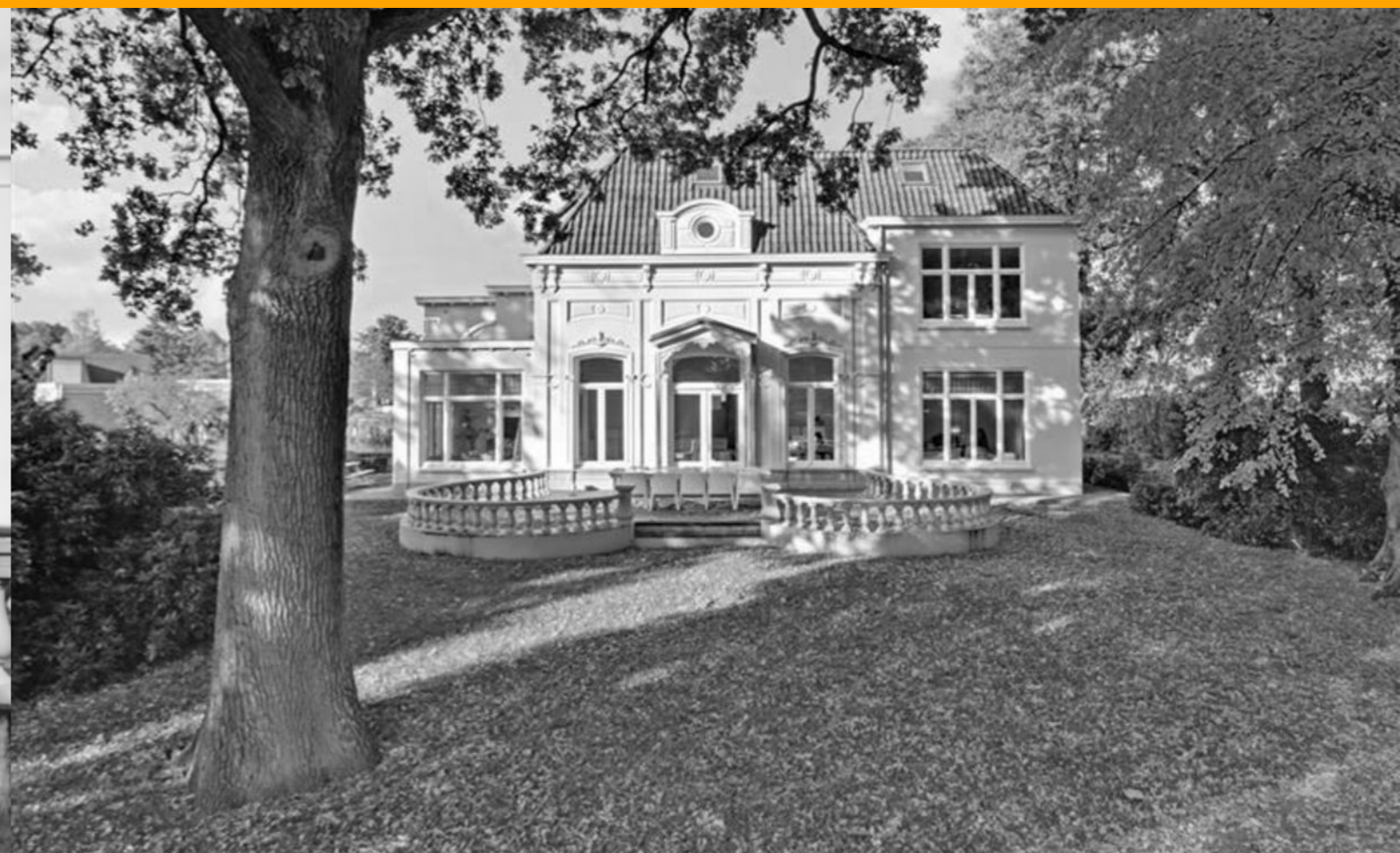


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3351	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

