



## HONDSBERG 3, ROSMALEN

Sfeervol wonen in 'n volledig gemoderniseerde woonboerderij  
**5 slaapkamers en twee luxe badkamers**  
Vrij gelegen met diepe tuin, volop privacy en weids uitzicht



## HONDSBERG 3, ROSMALEN

Deze karakteristieke keuterij uit 1850, waarvan de voorzijde deels is aangewezen als gemeentelijk monument, is in 2010 onder architectuur van Miel Wijnen volledig getransformeerd tot een royale en comfortabele woning. Authentieke details, zoals de indrukwekkende open kapconstructie van het voormalige stalgedeelte, zijn daarbij op fraaie wijze gecombineerd met modern wooncomfort. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer, een grote woonkeuken, vijf slaapkamers, twee luxe badkamers, volop bergruimte en de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. De diepe, privacyvolle tuin met meerdere terrassen, een carport, bergingen en een tuinhuis maken het geheel compleet. Je woont aan de rustige rand van Rosmalen. Voorzieningen als scholen, winkels en horecagelegenheden liggen op korte fietsafstand, terwijl je thuis de rust en ruimte van het buitengebied ervaart. Achter de woning strekken de weilanden zich uit, waardoor je geen achterburen hebt en geniet van volop privacy en een vrij uitzicht. Op slechts een minuut lopen ligt de entree van het Sprokkelbos.

### Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande woning (voormalige woonboerderij)
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1850 (in 2010 volledig gerenoveerd en verbouwd)
Perceeloppervlakte:	2.172 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	291 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1.092 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	in overleg

### Bijzonderheden

- Karakteristieke keuterij uit 1850 - oorspronkelijk woonhuis met achtergelegen stalgedeelte.
- In 2010 volledig gerenoveerd en verbouwd.
- Authentieke details gecombineerd met modern wooncomfort.
- Mogelijkheid tot slapen en baden op de begane grond.
- Diepe, privacyvolle achtertuin zonder achterburen.
- Carport met aangrenzende berging.
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.
- 12 zonnepanelen.
- Gelegen aan de rustige rand van Rosmalen.
- Direct grenzend aan weilanden en natuurgebied.
- Op korte afstand van het centrum van Rosmalen, scholen, winkels en uitvalswegen.

---

## BEGANE GROND

Via het pad aan de linkerzijde bereik je de officiële entree van de woning.

De ruime hal is dankzij de vele ramen heerlijk licht en biedt plaats aan een garderobe en de meterkast. Hoewel de huidige bewoners in de praktijk veelal via de achterzijde en de bijkeuken binnenkomen, vormt deze entree een stijlvolle ontvangst.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale woonkamer. De indrukwekkende open kapconstructie van het voormalige stalgedeelte vormt een echte blikvanger en geeft de leefruimte een bijzonder gevoel van licht, hoogte en ruimtelijkheid. De combinatie van authentieke details en de eigentijdse architectuur zorgt voor een unieke woonbeleving. De sfeervolle haard vormt het kloppend hart van de woning en is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken zichtbaar. De charmante raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een prettige lichtinval en via de schuifpui met horren loop je zo het terras op.

Dankzij de aanwezige airconditioning geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat.

Grenzend aan de woonkamer ligt de indrukwekkende woonkeuken.

De woonkeuken vormt het sociale hart van de woning. Hier komen koken, tafelen en samenzijn op natuurlijke wijze samen, terwijl de grote schuifpui zorgt voor een directe verbinding met het terras en de tuin.

De keuken is voorzien van alle moderne gemakken, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven/magnetron, ingebouwd koffieapparaat, een grote koelkast met vriesgedeelte, een Quooker kraan en volop werk- en kastruimte.

Het bargedeelte met krukken vormt een gezellige plek voor een kop koffie of een goed glas wijn tijdens het koken, terwijl er daarnaast meer dan voldoende ruimte is voor een grote eettafel. Via de schuifpui stap je direct het terras op.

De authentieke schouw met haard zorgt voor een sfeervolle verbinding tussen keuken en woonkamer.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken. Dit is de dagelijkse entree van de huidige bewoners en hier bevindt zich tevens een toiletruimte. Ook heb je vanuit de keuken toegang tot de kelder. Via een trap bereik je bovendien een verrassend grote bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Het achterste gedeelte van de woning is een nieuw toegevoegde ruimte in de vorm van een open schuur met veel glas. Hier is een comfortabele woonruimte gecreëerd. Hier beschik je over een fijne werkkamer met praktische inbouwkasten, ideaal voor thuiswerken. Daarnaast vind je een ruime toiletruimte met daartegenover een praktische vaste kastenwand.

De royale multifunctionele ruimte aan de achterzijde biedt talloze mogelijkheden. Denk aan een slaapkamer, speelkamer, chillruimte of hobbyruimte. Dankzij de schuifpui naar het terras en de deur naar de tuin loopt binnen hier naadloos over in buiten.

Deze ruimte is niet alleen geschikt als slaapkamer, speel- of hobbykamer, maar ook ideaal voor een praktisch aan huis of een comfortabele levensloopbestendige invulling. De woning past zich daardoor moeiteloos aan verschillende woonwensen en levensfasen aan.















---

## SOUTERRAIN

Via de trap in de hal bereik je het ruime souterrain, dat volledig is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De royale ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over schuifdeuren naar de tuin, sfeervolle inbouwspots en een zeer ruime walk-in closet.

De luxe hoofdbadkamer is modern uitgevoerd en voorzien van twee royale inloofdouches, een dubbele wastafel met meubel en inbouwverlichting. Daarnaast is er een separate toiletruimte met fonteintje.

De praktische wasruimte beschikt over aansluitingen voor de wasapparatuur, een WTW-installatie, een centrale stofzuiginstallatie en een keukenblok.

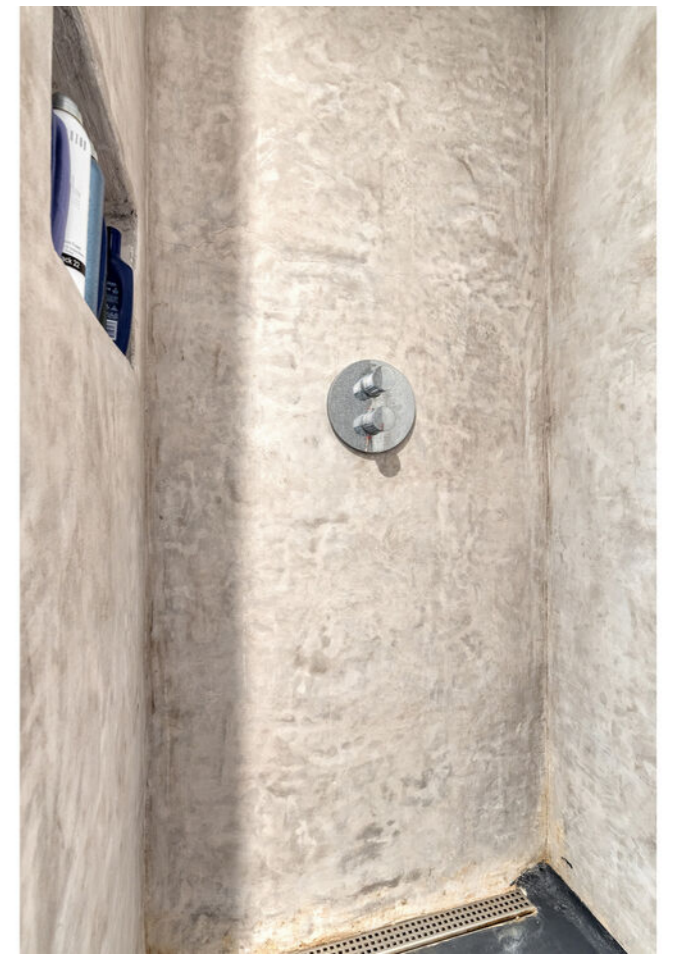
Ook de tweede badkamer is modern afgewerkt en voorzien van twee inloofdouches en een brede wastafel met meubel. Verder bevinden zich op deze verdieping nog drie extra kamers (waarvan 1 zonder daglicht).

Twee slaapkamers beschikken over schuifdeuren naar de tuin, waardoor ook hier een fijne verbinding met buiten ontstaat.

Daarnaast is er nog een extra multifunctionele ruimte zonder raam die uitstekend gebruikt kan worden als hobbyruimte, fitnessruimte, opslag of inloopkast.









---

## EXTERIEUR

De tuin vormt een natuurlijk verlengstuk van de woning.

Dankzij de verschillende terrassen vind je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw. De vrije ligging, het uitzicht over de achterliggende weilanden en het ontbreken van achterburen zorgen voor een bijzonder gevoel van rust en ruimte.

Direct aan de woonkamer en keuken ligt een heerlijk beschut terras met schaduwdoek en volop ruimte voor een grote eettafel. Hier geniet je tot in de late uurtjes van lange zomeravonden.

Via een trap bereik je het royale lager gelegen terras met verschillende niveaoverschillen. Hierdoor ontstaan meerdere sfeervolle plekken om te zitten of liggen. Bij het terras bevindt zich bovendien een praktische berging.

De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's.

De carport vormt niet alleen een overdekte parkeerplaats, maar is ook een heerlijke plek om een extra zitje te creëren. Naast de carport bevindt zich een grote berging met volop ruimte voor fietsen, tuinmateriaal en gereedschap.

Achter de woning strekt zich een prachtig diep gazon uit, omringd door volwassen bomen en veel groen.

Omdat je hier geen achterburen hebt, geniet je van volledige privacy en een heerlijk gevoel van vrijheid. Dankzij de aanwezige beregeningsinstallatie blijft de tuin bovendien eenvoudig in optimale conditie.

Links in de tuin staat een sfeerful tuinhuis dat is verdeeld in een chillruimte en een werkruimte.

Hier bevindt zich tevens de omvormer van de twaalf zonnepanelen.

De veranda aan de voorzijde maakt dit een heerlijke plek om rustig te genieten van de natuur en het buitenleven.

---

Deze bijzondere woonboerderij combineert de charme van een karakteristiek pand met het comfort van een moderne woning. De voorzijde, die deels is aangewezen als gemeentelijk monument, herinnert aan de rijke historie van de voormalige keuterij, terwijl de onder architectuur uitgevoerde verbouwing uit 2010 heeft gezorgd voor een eigentijdse woning met een verrassend ruim en flexibel woonprogramma. Dankzij de hoogwaardige afwerking, vloerverwarming door de gehele woning, twaalf zonnepanelen, volop bergruimte en de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen is dit een woning die klaar is voor de toekomst. De unieke combinatie van historie, architectuur, vrijheid en de landelijke ligging aan de rand van Rosmalen maakt dit een zeldzaam object voor liefhebbers van karaktervolle woningen.

---













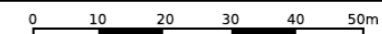






Kadastrale kaart

Uw referentie: Hondsberg 3



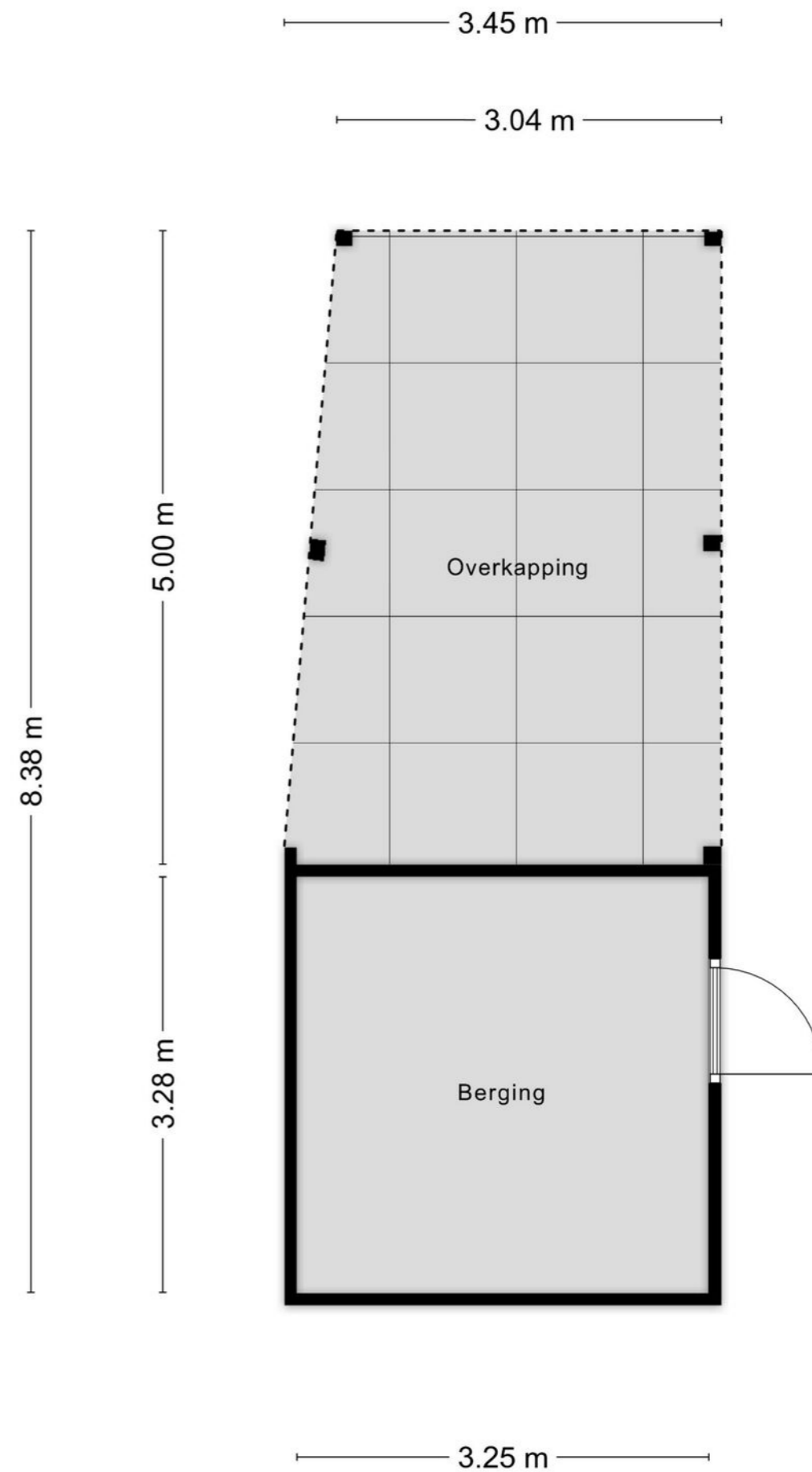
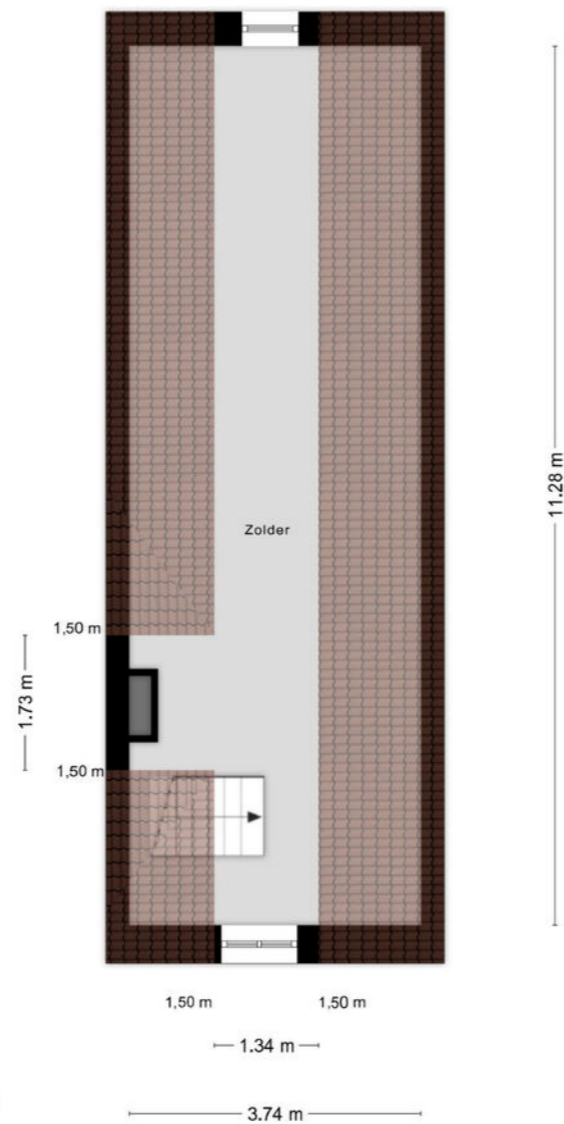
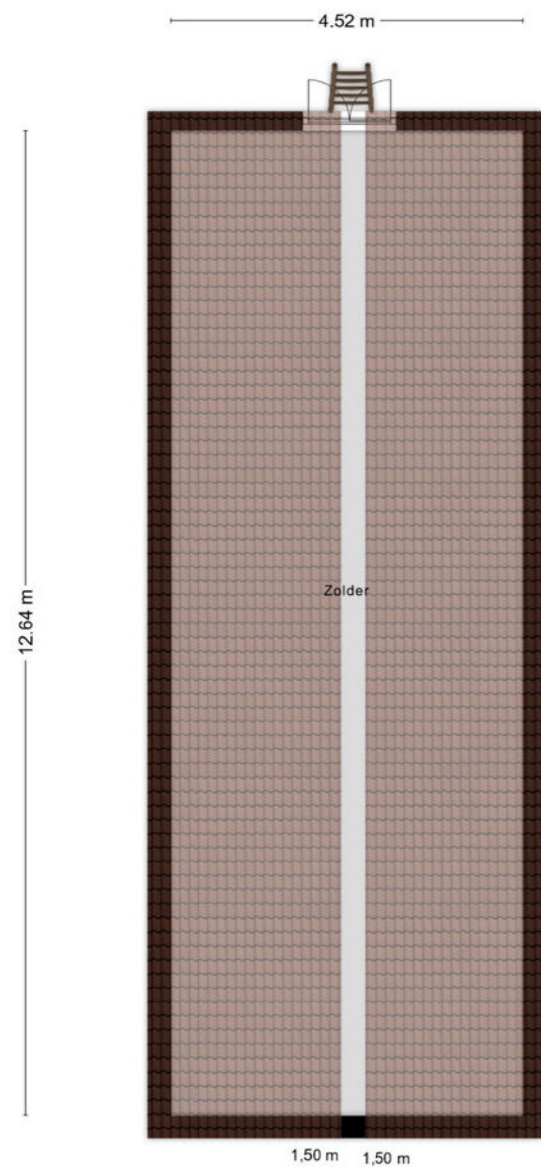
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4366</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>	
--	---	--

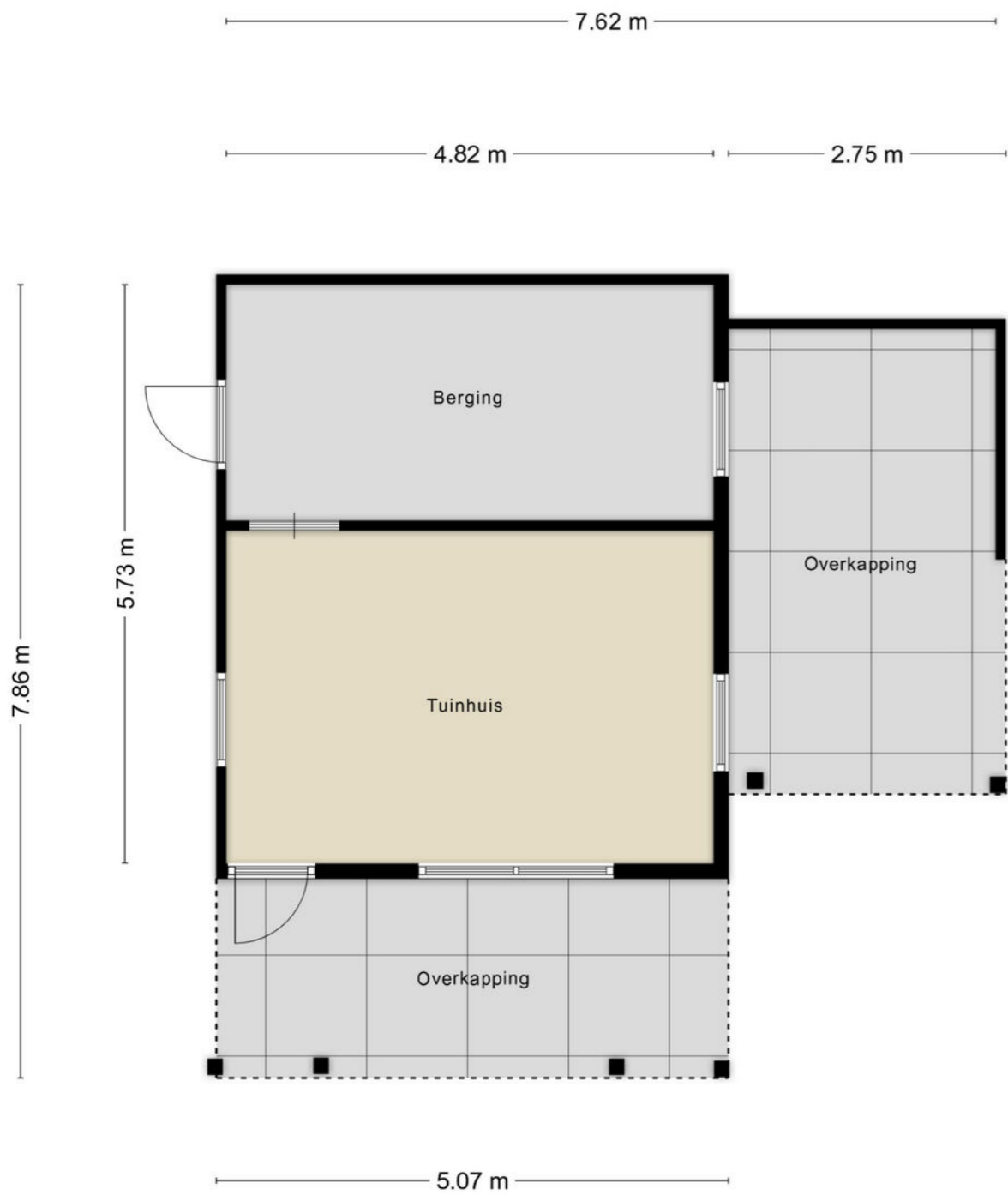


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

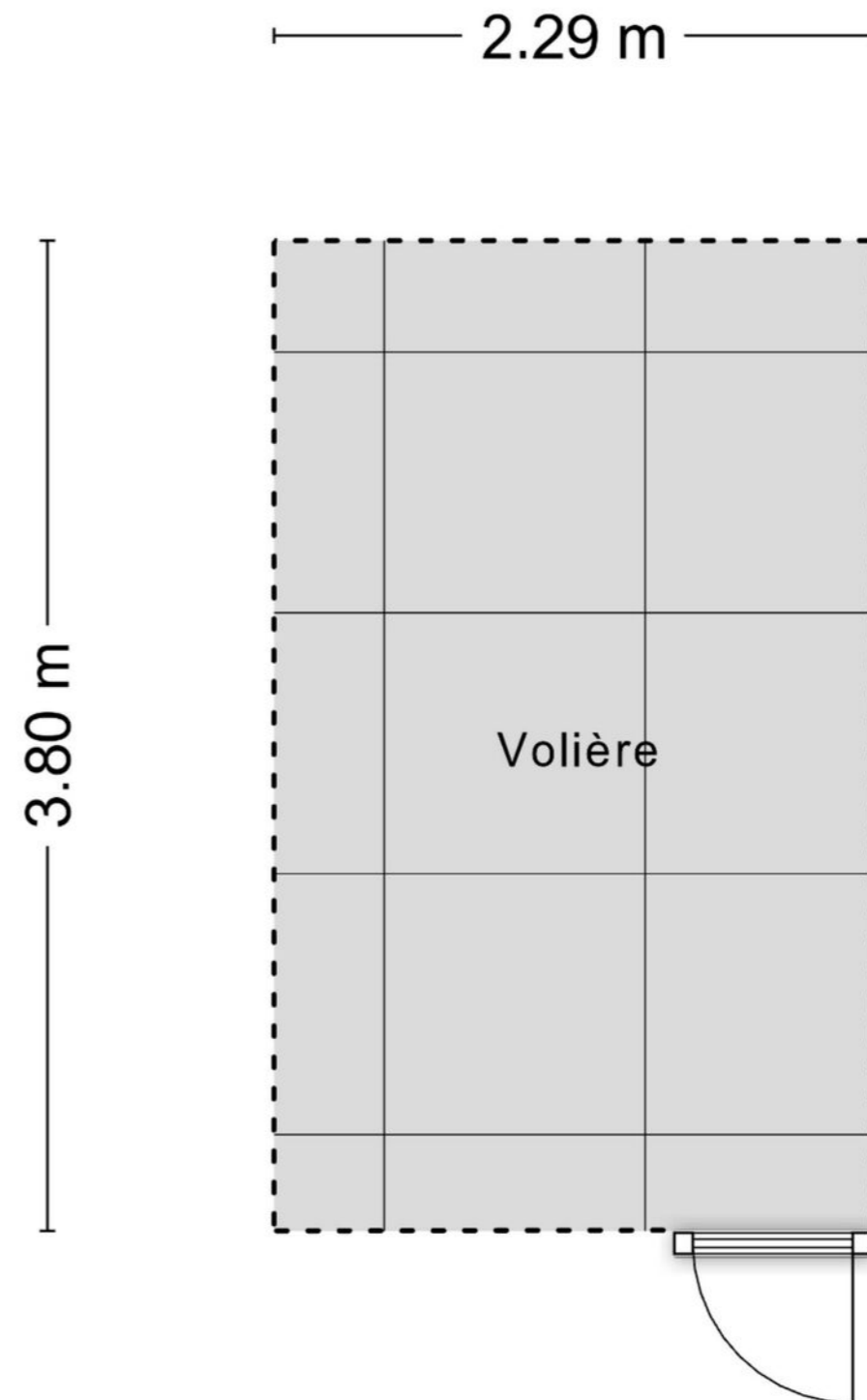


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

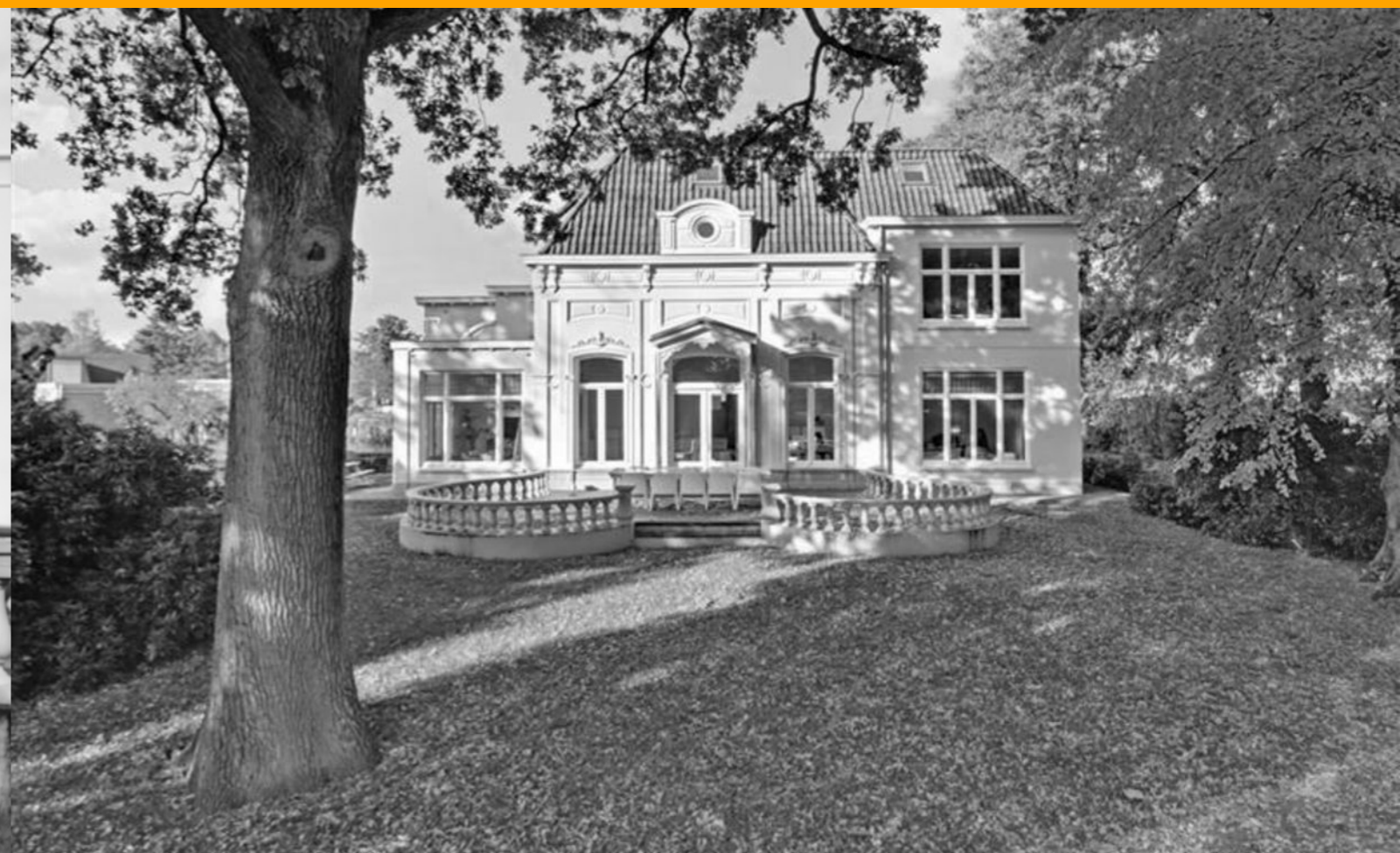




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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](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)

