



RECTOR ZWIJSENLAAN 30, ROSMALEN

Ruime 2-onder1-kapwoning met 5 slaapkamers
In de gewilde, groene wijk de Gele Hoeve
Tuin van 26 meter diep met oprit en garage



RECTOR ZWIJSENLAAN 30, ROSMALEN

Aan de Rector Zwijsenlaan 30 staat deze ruime 2-onder-1-kapwoning met 5 slaapkamers, oprit, garage en een diepe achtertuin van maar liefst 26 meter. Dankzij de lichte woonkamer, 5 slaapkamers, praktische indeling en fijne buitenruimte is dit een heerlijk gezinshuis met volop mogelijkheden.

Je woont hier in De Gele Hoeve, een gewilde, groene en kindvriendelijke woonwijk in Rosmalen. De wijk kenmerkt zich door de rustige straten, het vele groen en de prettige sfeer. Voor gezinnen is de ligging ideaal: de basisschool ligt aan de overzijde van de straat en ook een middelbare school is op korte fietsafstand bereikbaar.

Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum De Molenhoek. Ook het gezellige centrum van Rosmalen en het NS-station zijn snel bereikbaar. Zin in een dagje 's-Hertogenbosch? Ook de Bossche binnenstad is eenvoudig en snel te bereiken. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A2 en A59.

Algemene informatie

Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1960
Perceeloppervlakte:	419 m ²
Woonoppervlakte:	130 m ²
Inhoud:	519 m ³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Ruime 2-onder-1-kapwoning
- Lichte en sfeervolle woonkamer
- Vijf slaapkamers
- Diepe achtertuin van circa 26 meter met breed overdekt terras direct achter de woning
- Veel groen en volop privacy
- Groenstrook tussen de straat en de woning, waardoor weinig inkijk
- Oprit met ruimte voor twee auto's en garage
- Gelegen in de gewilde en groene woonwijk De Gele Hoeve
- Basisschool aan de overzijde van de straat
- Middelbare school op korte fietsafstand
- Nabij winkelcentrum De Molenhoek en het centrum van Rosmalen
- NS-station van Rosmalen goed bereikbaar
- Gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A59

BEGANE GROND

Via de groene voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal vind je de meterkast, garderobe, een praktische trapkast, de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is sfeervol en heerlijk licht. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte. Dankzij het grote hoekraam valt hier veel natuurlijk daglicht naar binnen en heb je een prettig zicht op de groene omgeving.

Aan de achterzijde is het eetgedeelte. Hier is volop ruimte voor een royale eettafel, waardoor je een fijne plek hebt om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Vanuit de woonkamer loop je rechtstreeks de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een praktische L-opstelling. Je beschikt hier over een 4-pits inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en spoelbak. Vanuit de keuken heb je eveneens toegang tot de tuin.







EERSTE VERDIEPING

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

De eerste ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning.
Deze kamer biedt volop ruimte voor een groot bed en extra meubilair en beschikt bovendien over een vaste kast.

Aan de achterzijde liggen slaapkamer twee en drie.
Ook de tweede slaapkamer is een royale kamer en beschikt over een vaste kast.
Vanuit deze kamer kijk je heerlijk uit over de diepe achtertuin.

De derde slaapkamer is een fijne en veelzijdige kamer.
Je kunt deze gebruiken als kinderkamer, maar ook als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.
Vanuit deze kamer zijn er openslaande deuren naar een balkonnetje.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche, een wastafel met wastafelmeubel en een toilet.
Een raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.







TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.
Hier bevindt zich een praktische voorzolder met de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Daarnaast zijn hier nog eens twee ruime slaapkamers, waardoor de woning in totaal maar liefst vijf slaapkamers heeft.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over twee dakramen en een handige nis/kast.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel, waardoor ook hier een prettige en volwaardige ruimte is ontstaan.
Ook deze kamer beschikt over een praktische nis/kast.





EXTERIEUR

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de bijzonder diepe achtertuin van circa 26 meter.

Direct achter de woning bevindt zich een breed, overdekt terras. Een heerlijke plek om buiten te zitten, te eten of gezellig met familie en vrienden te genieten van lange zomeravonden.

Het gazon wordt omringd door veel groen, volwassen bomen en diverse planten. Hierdoor heeft de tuin een sfeervolle en natuurlijke uitstraling en geniet je hier van veel rust en privacy.

Achter in de tuin staat een houten berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Ook aan de voorzijde vind je veel groen. Tussen de straat en het trottoir ligt een brede groenstrook, waardoor je vanaf de straat nauwelijks inkijk in de woning hebt. De sfeervolle voortuin met veel beplanting zorgt bovendien voor een prettige en groene entree.

Op de eigen oprit is ruimte voor twee auto's.

Daarnaast beschikt de woning over een garage, een bijzonder praktische extra ruimte voor het stallen van de auto, fietsen etc.









Kadastrale kaart

Uw referentie: Rector zwijsen 30



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosmalen

G

512

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

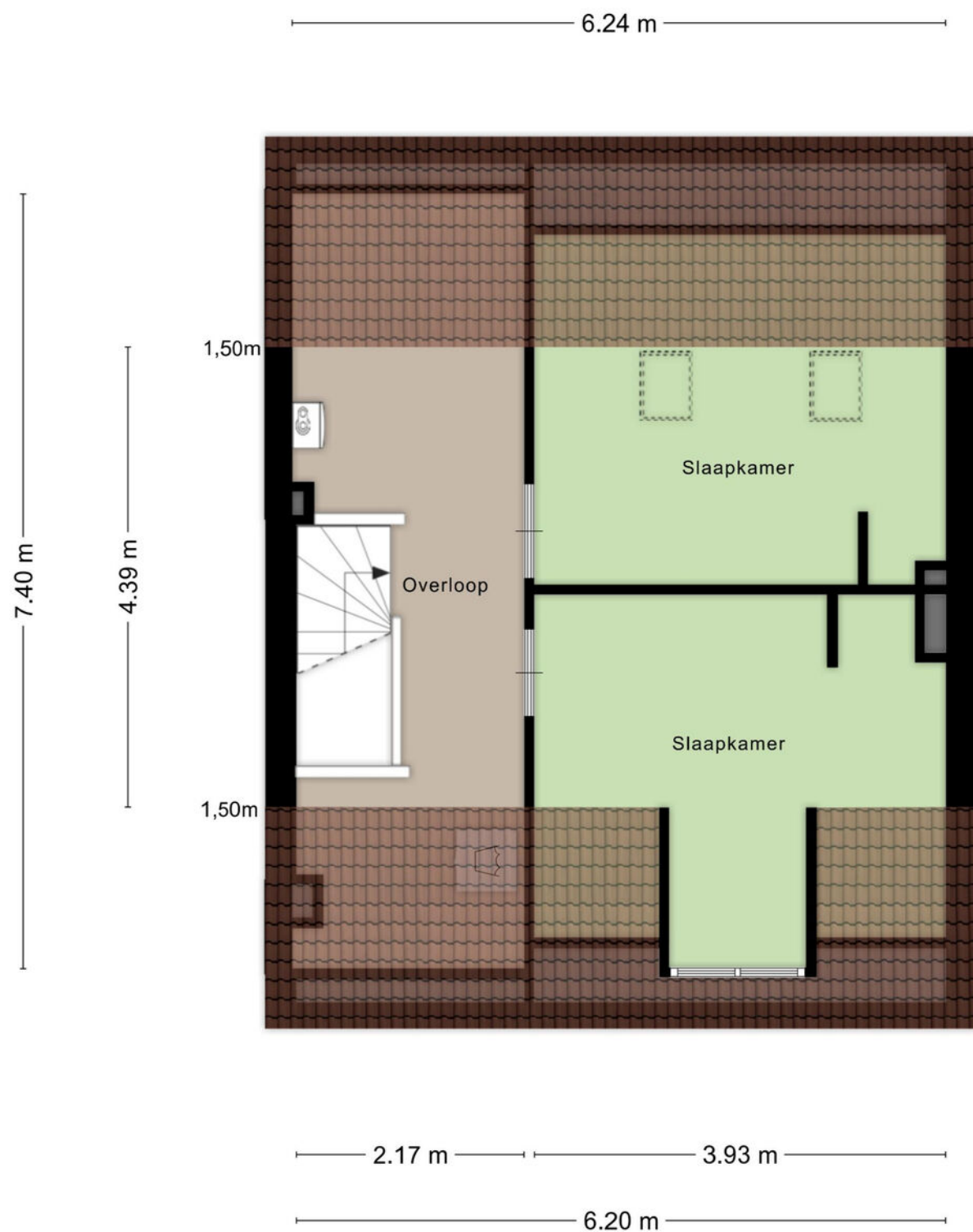




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

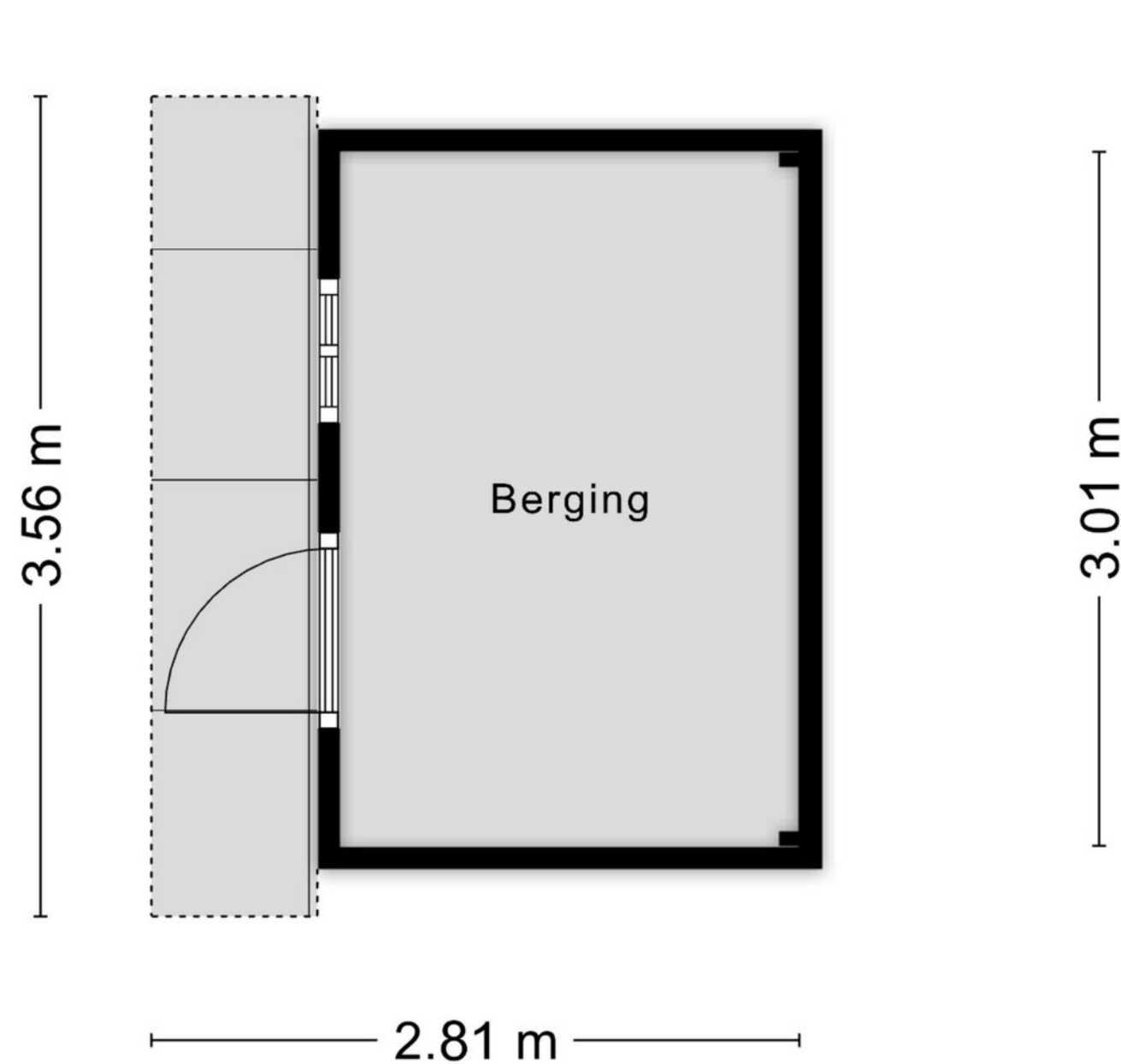


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

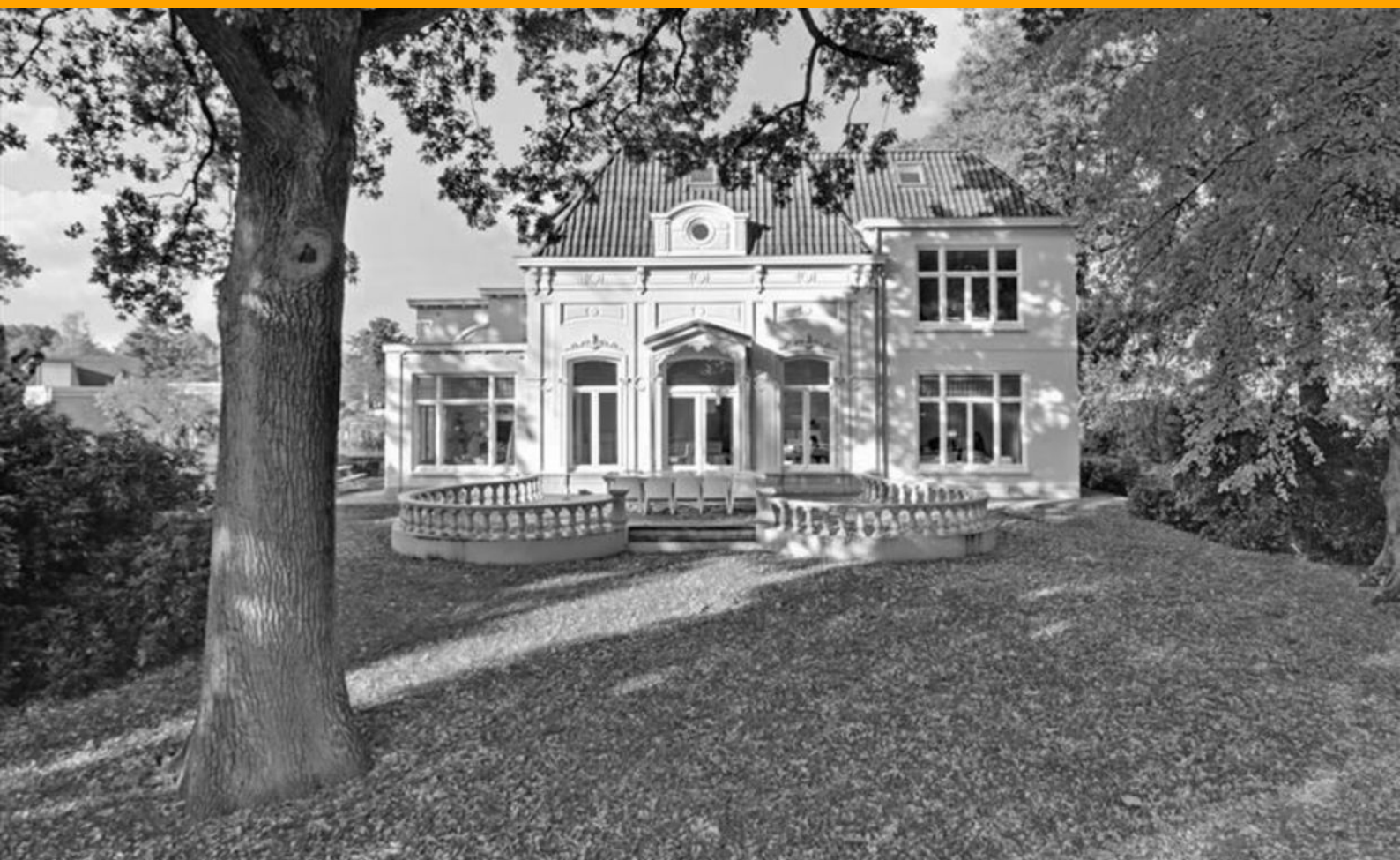


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

0.72 m 1.99 m



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

