



GEFFEN | De Rosmolen 34

Bato Makelaars Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl

www.batomakelaars.nl

Welkom

Welkom bij Bato Makelaars, makelaars met een eigen, actieve benadering

Ons deskundig, enthousiast en gemotiveerd team staat graag voor u klaar. Ons hoogste doel? Uw tevredenheid!

Meer informatie over deze woning?

Middels deze brochure geven wij u graag een eerste indruk van deze woning. Wilt u een nog beter beeld én gevoel krijgen? Neem dan een kijkje via de video op www.funda.nl of op onze website www.Batomakelaars.nl. Doormiddel van de video maakt u een schitterende virtuele wandeling door de woning, heerlijk relaxed vanuit uw luie stoel. Een nog completer beeld is te verkrijgen met de 360 foto's.

Uiteraard kunt u vervolgens een afspraak tot bezichtiging plannen. Tijdens de

bezichtiging vertellen wij u graag alle bijzonderheden van deze woning. Natuurlijk nemen wij bij deze afspraak ook de lijst van zaken en de vragenlijst (hierin staan alle bijzonderheden rondom de woning vermeld) voor u mee.

'Like Bato'

Via onze Facebookpagina en Instagram houden we u op de hoogte van de woningen in de verkoop/verhuur, nieuws en acties.

Vragen over het kopen of verhuren van een woning? Een taxatie van de door u gekochte woning? Verkoop van uw eigen woning of kijken wat uw financiële mogelijkheden zijn? Loopt u gerust eens bij ons binnen of neem telefonisch en/of middels e-mail contact met ons op.

Tot slot

Het verkopen van een huis is voor iedere verkoper een spannende gebeurtenis, waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij van Bato Makelaars stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na een bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen.

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1977
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	619 m ³
Woonoppervlakte:	141 m ²
Perceeloppervlakte:	242 m ²
Overige inpandige ruimte:	34 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime eengezinswoning met een multifunctioneel bijgebouw in een fijne en rustige woonwijk? Dan is deze woning absoluut het bekijken waard! Met een woonoppervlakte van maar liefst circa 140 m² is deze twee-onder-een-kapwoning uit 1978 bij uitstek geschikt als ruime gezinswoning. Ook het royale bijgebouw van circa 34 m² vormt een absolute meerwaarde. Dankzij het formaat en de praktische indeling is er volop ruimte voor het stallen van een auto en fietsen, gecombineerd met een werk- of klusgedeelte. Liever een andere invulling? Ook dat kan. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor of praktijk aan huis, een hobbyruimte of een gezellige feest- of chillruimte.

Ook de ligging is ideaal: in de straat komt alleen bestemmingsverkeer en de dorpskern van Geffen bevindt zich op korte afstand, waardoor dagelijkse boodschappen en diverse voorzieningen zoals de apotheek, basisschool, kinderopvang en horeca eenvoudig bereikbaar zijn. Op fietsafstand liggen recreatiegebied De Geffense Plas en wandelgebied De Geffense Bosjes, waar je heerlijk kunt wandelen en ontspannen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: de dichtstbijzijnde uitvalsweg bereik je binnen enkele minuten autorijden.

DE KENMERKEN EN WETENSWAARDIGHEDEN OP EEN RIJ:

- + Royale 2/1 kapwoning met aangebouwd multifunctioneel bijgebouw (thans berging en garage)
- + woonkamer met eiken parketvloer en gasgestookte haard
- + keuken voorzien van inbouwapparatuur
- + praktische bijkeuken aanwezig
- + 3 slaapkamers op de eerste verdieping, allen voorzien van een laminaatvloer
- + complete badkamer
- + ruime 4e slaapkamer op de tweede verdieping
- + tuin aan de linkerzijde van de woning, over de volledige diepte van de kavel
- + kruipruimte aanwezig
- + dakbedekking en dakbeschot garage in 2024 vervangen
- + krachtstroom aanwezig
- + gunstige ligging aan rustige woonstraat en nabij de dorpskern
- + woonoppervlakte circa 140 m² en een garage/berging van circa 34 m²!

INDELING

BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de toiletruimte, de meterkast en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De woonkamer is voorzien van een eiken parketvloer en een schuurwerk plafond. Grote ramen in zowel de voor- als achtergevel zorgen voor de nodige lichtinval en een mooi zicht op zowel de woonomgeving als de besloten achtertuin. Ter plaatse van het zitgedeelte is een gasgestookte haard geplaatst.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de keuken voorzien van een dubbel keukenblok met ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, dubbele koelkast, combi-oven/magnetron en vaatwasmachine. Desgewenst kan de keuken bij de woonkamer worden betrokken waardoor een royale, L-vormige leefruimte ontstaat. Dit biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld het realiseren van een woonkeuken met kookeiland.

Via de keuken is vervolgens de bijkeuken bereikbaar met daar de aansluitpunten voor de wasmachine en de wasdroger en een spoelbakje. Via de bijkeuken is de achtertuin toegankelijk.

EERSTE VERDIEPING

(betonvloer)

De overloop op deze verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een praktische laminaatvloer en voorzien van rolluiken.

Via één van de slaapkamers aan de achterzijde is het dakterras bereikbaar. Een fijne, beschutte plek om even buiten te zitten, de bedden te luchten of de was te laten drogen. Verder beschikt de slaapkamer aan de voor- en achterzijde over vaste kastruimte.

De badkamer is compleet met een ligbad, een douchecabine, wastafel en wandcloset. Een raam zorgt voor daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING

(houten constructievloer)

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar met daar een overloop, een c.v. ruimte en een ruime vierde slaapkamer.

In de c.v. ruimte hangt de Nefit combiketel ten behoeve van de verwarming en de warmwatervoorziening in de woning. Een kunststof dakraam zorgt voor daglichttoetreding en biedt de mogelijkheid tot ventileren.

De 4e slaapkamer heeft eveneens een dakraam.

GARAGE EN BERGING

De aangebouwde garage is aan de straatzijde voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik en beschikt daarnaast over een wateraansluiting. Zowel de dakbedekking als het dakbeschot van de garage zijn in 2024 vernieuwd. In de aangrenzende berging bestaat bovendien de mogelijkheid om een pomp te plaatsen ten behoeve van de sproei-installatie in de voortuin.

Dankzij het royale formaat en de goede bereikbaarheid biedt het bijgebouw bovendien volop mogelijkheden voor een andere invulling dan alleen garage- of bergruimte. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een kantoor of praktijk aan huis.

TUIN

Voor, naast én achter de woning is de tuin gelegen. Hierdoor is er altijd wel een fijne plek te vinden om op zonnige dagen heerlijk buiten te zitten, zowel in de zon als in de schaduw. Dankzij de gunstige ligging van de zijtuin op het westen, kun je hier vooral in de middag en avond volop van de zon genieten.

Labelsprong advies:

- Remeha Elga Ace 6 hybride warmtepomp zorgt voor energielabel A

De berekening is gebaseerd op de huidige indeling en vorm van de woning. Eventuele aan- en uitbouwen zorgen ervoor dat de berekening niet meer betrouwbaar is.

Door regelmatige wijzigingen in de methodiek van het energielabel kunnen er geen rechten worden ontleend aan deze berekening.

Vraag ons altijd om een definitieve berekening om tot een gewenst energielabel te komen.

BENIEUWD?

Wij kunnen ons voorstellen dat je na het zien van de foto's en het lezen van de presentatietekst nieuwsgierig bent geworden naar alles wat deze verrassende woning met tal van mogelijkheden jou te bieden heeft. Wil je meer informatie of een keertje binnen kijken? Bel of mail ons dan gerust. We nemen graag de tijd om je in alle rust de woning te laten zien en je meer te vertellen over de bijzonderheden.

Tot slot:

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Graag tot ziens!

































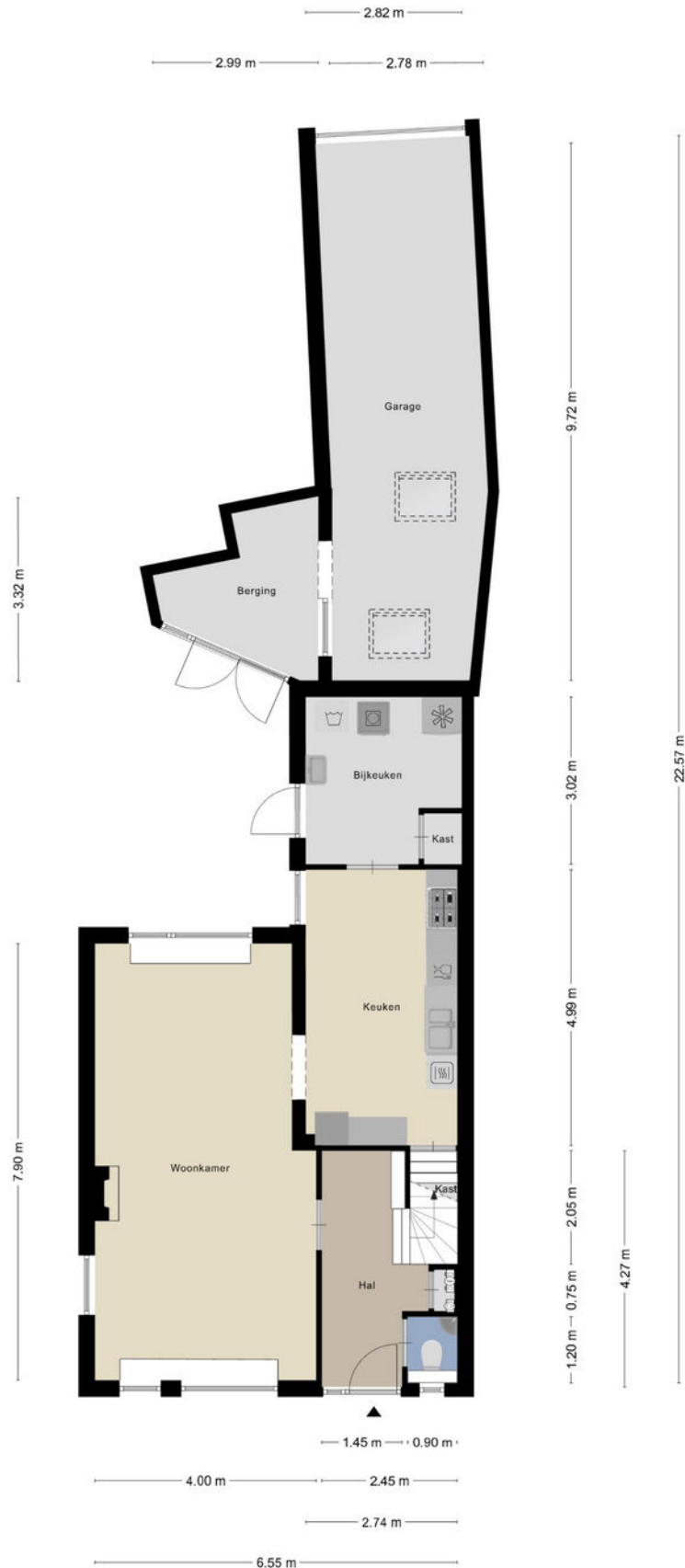








Plattegrond



Plattegrond



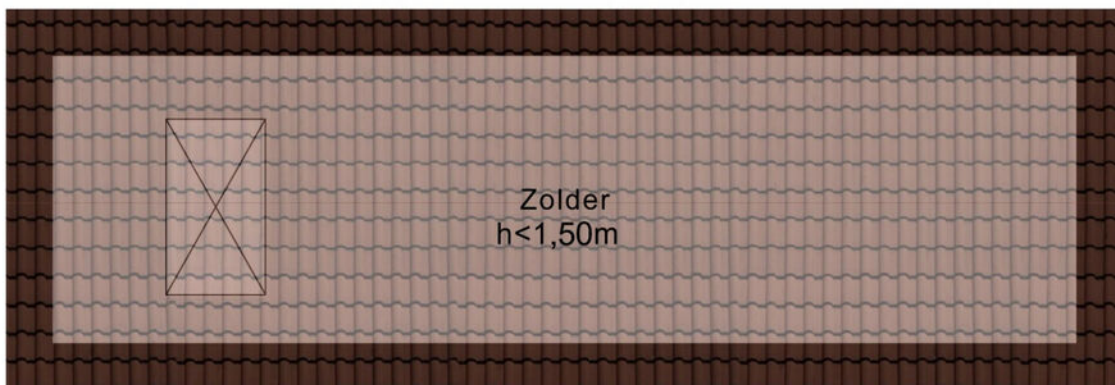
Plattegrond



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

Plattegrond

6.55 m

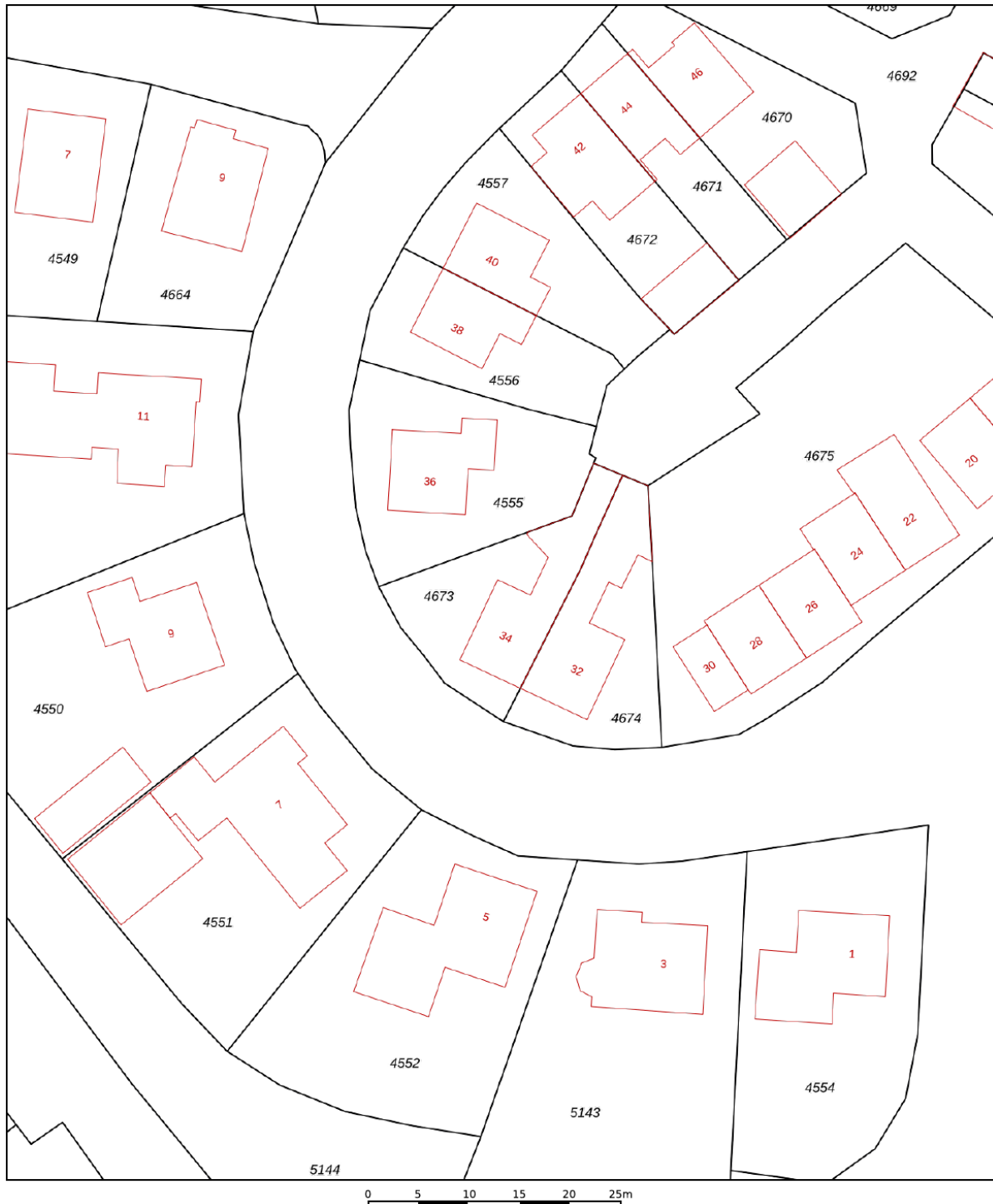


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

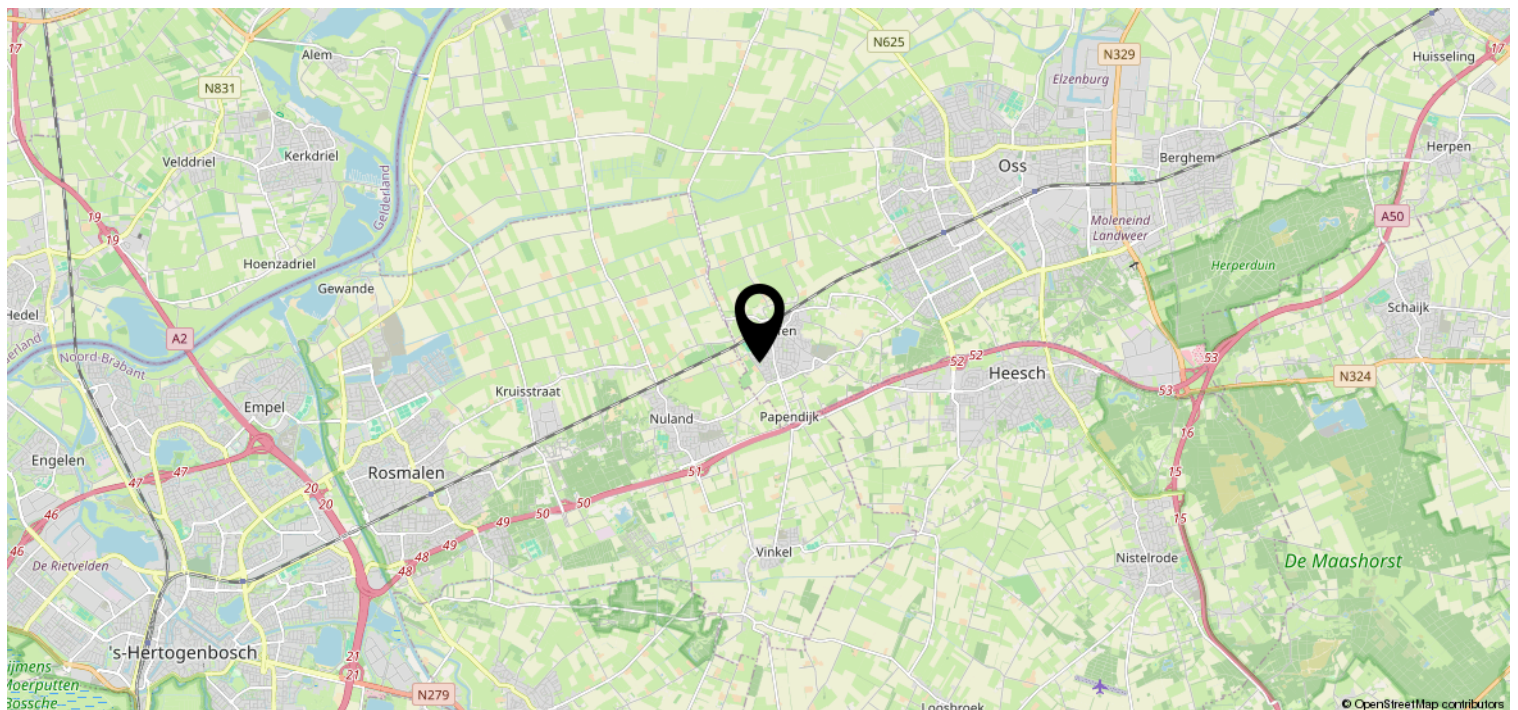
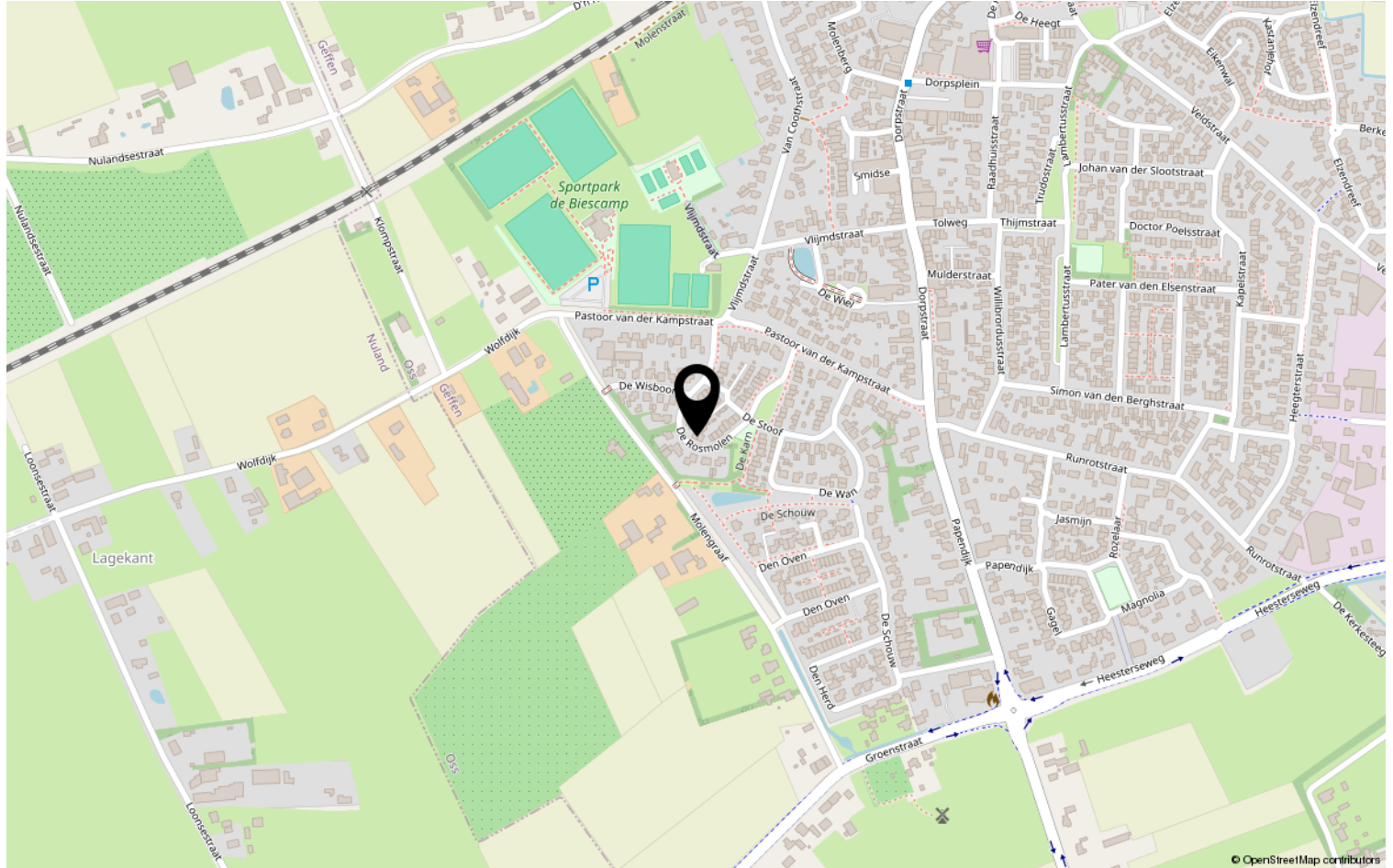
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Geffen		
25	Huisnummer	Sectie C		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4673		
	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 25 augustus 2026				
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl
WhatsApp 06-36220000
www.batomakelaars.nl