



KATTENBOSCH 78, ROSMALEN

Unieke woning met maar liefst 553 m² perceel en volop ruimte
5 slaapkamers, 3 badkamers en groene bostuin
Wonen, werken in een groene oase met talloze mogelijkheden



KATTENBOSCH 78, ROSMALEN

Royale woning op een perceel van 553 m². Met een grote woonkamer, vijf ruime slaapkamers, drie badkamers én een voormalige praktijkruimte met een eigen ingang en voorzieningen, zijn de mogelijkheden hier eindeloos. Denk aan een praktijk of kantoor aan huis, mantelzorg of extra woonruimte. De karakteristieke Bossche School-elementen zijn daarbij mooi behouden gebleven. Daarnaast een prachtige ligging in het groen. Kattenbosch is een wijk in Rosmalen die in de jaren 70 ontworpen werd door architect Frans van Dillen, landschapsarchitect Rien Ogier en de eerste bewoners. Dat heeft gezorgd voor een karakteristieke wijk met een geheel eigen uitstraling, waarbij architectuur, groen en leefomgeving op een bijzondere manier met elkaar verbonden zijn. De straat is rustig en wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. Tegelijkertijd wandel je vanaf hier zo naar het centrum van Rosmalen, het NS-station, de bibliotheek en theater Perron-3. Ook scholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Algemene informatie

Soort woning:	Hoekwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Perceeloppervlakte:	553 m ²
Woonoppervlakte:	300 m ²
Inhoud:	1.156 m ³
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Unieke hoekwoning, ontstaan uit drie samengesmolten Kattenbosch-eenheden
- Extra groot perceel van maar liefst 553 m²
- Bijzondere architectuur met Bossche School-elementen (o.a. een gewassen grindvloer)
- Voormalige praktijkruimte met eigen entree en voorzieningen
- Uitstekend geschikt voor praktijk/kantoor aan huis of mantelzorg
- Grote, groene bostuin op het zuiden van circa 250 m²
- Veel privacy en vrij uitzicht aan de achterzijde
- Groot balkon, in 2024 vernieuwd en geïsoleerd
- Nieuwe CV-ketel uit 2025
- Buitenschilderwerk in 2025 grotendeels uitgevoerd
- Garage met extra brede uitvoering, keukenblok en afzonderlijke stortbak
- Rustige ligging aan de rand van de wijk

BEGANE GROND - LINKER WOONHUIS

Hal

Via de ruime hal kom je binnen in deze bijzondere woning. De open vide zorgt direct voor een ruimtelijk gevoel en brengt extra licht in de entree. De strakke hardhouten trap vormt een mooi architectonisch element en leidt naar de eerste verdieping.

In de hal bevinden zich de garderobe, de toiletruimte met hangend toilet en fonteintje en de toegang tot onder andere de woonkamer, garage en voorheen de praktijkruimte. Ook de CV-ruimte bevindt zich hier; de woning beschikt over een nieuwe CV-ketel uit 2025.

Woonkamer

Wat een ruimte! De woonkamer is met circa 72 m² bijzonder royaal. De ruimte is op een natuurlijke manier verdeeld in verschillende gedeeltes, waardoor je volop mogelijkheden hebt om verschillende functies te creëren.

Je komt binnen in de woonkamer met in elkaar overlopende gedeelten. Hier is ruimte voor een grote eettafel. Via een schuifpui heb je rechtstreeks contact met de tuin. Je kijkt hier volledig de groene bostuin in.

Het zitgedeelte vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De open haard met het karakteristieke betonnen plateau zorgt hier voor extra sfeer. Via de schuifpui en het overdekte terras stap je direct de tuin in.

Daarnaast is er een aparte werkplek gecreëerd, met prachtig zicht op het groen van het beschermde natuurgebied.

Eigenlijk profiteer je vanuit vrijwel iedere plek in de woonkamer van het uitzicht op de tuin. De hoge bomen, het vele groen en de natuurlijke omgeving geven je het gevoel dat je midden in een bos woont.

Keuken

De keuken vormt een fijne plek binnen de woning en staat in directe verbinding met het eetgedeelte.

Een groot raam naast de eettafel is hier absoluut een blikvanger. Je kijkt uit op het beschermde natuurgebied tegenover de Kattenbosch en hebt vanuit hier een prachtig zicht op het groen en de vogels die zich in de omgeving bevinden. Een bijzondere plek om 's ochtends rustig je koffie te drinken of uitgebreid met elkaar te tafelen.

Er is voldoende ruimte voor een royale eettafel en de keuken biedt bovendien mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en wensen aan te passen.

Bijkeuken

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken.

Hier zijn diverse vaste kasten aanwezig en via een deur is er toegang tot de besloten voortuin.

Garage

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime garage. Dankzij de extra brede uitvoering kun je hier niet alleen een auto parkeren, maar is er ook volop ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen. De garage beschikt over een op afstand bedienbare garagedeur, met een keukenblok als werkbank. Ook de meterkast bevindt zich hier. Bovendien is er ook een spoelbak aanwezig.











EERSTE VERDIEPING

Overloop

De open vide loopt door op de eerste verdieping.

Dankzij de grote ramen rondom de vide valt er veel daglicht naar binnen en ontstaat er een mooie verbinding tussen de begane grond en de verdieping. Op deze verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers en een aparte bergruimte.

Master bedroom

De royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de linkerkzijde van de woning.

Vanuit deze kamer stap je via de schuifpui het grote balkon op. Dit balkon is in 2024 vernieuwd en geïsoleerd. Het is gedeeltelijk overkapt. Een heerlijke plek om in alle rust van het groen te genieten.

Vanuit de master bedroom heb je toegang tot de badkamer en een praktische garderobekamer met vaste kasten.

Badkamer 1

De eerste badkamer staat in open verbinding met de master bedroom en beschikt over een ligbad, dubbele wastafel en wastafelmeubel. De ruimte biedt volop comfort en praktische mogelijkheden.

Badkamer 2

De tweede badkamer is toegankelijk vanaf de overloop en vanuit de master bedroom.

Deze is uitgerust met een douche, wastafel en toilet. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Slaapkamers 2, 3 en 4

Ook de overige slaapkamers zijn verrassend ruim.

De kamers beschikken over vaste kasten en een eigen wastafel.

Daarmee zijn ze niet alleen prettig als slaapkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als bijvoorbeeld werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Berging

Op de eerste verdieping is daarnaast een aparte bergruimte aanwezig.

Ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld koffers, huishoudelijke spullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.











VOORMALIGE PRAKTIJKRUIMTE

Voorheen was de voormalige praktijkruimte Kattenbosch 77. Kattenbosch 77 en 78 vormden één woonhuis met praktijkruimte. De combinatie van wonen en werken maakt dit pand zo veelzijdig.

De praktijkruimte heeft een eigen entree en indeling en kan daardoor voor uiteenlopende doeleinden worden gebruikt. Denk aan een praktijk aan huis, kantoor, atelier, hobbyruimte, mantelzorgwoning of extra woonruimte.

Bij binnenkomst is er een eigen entree/hal met meterkast en toiletruimte met fonteintje. De voormalige wachtkamer met balieruimte beschikt over vaste kasten. Er is een aparte glasvezelaansluiting.

Badkamer

Er is een royale, in 2016 aangelegde badkamer met douche, wastafel, toilet en bidet. Ook hier zijn aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig. Dankzij de lichtkoepel valt er bovendien prettig daglicht naar binnen.

Spreekkamer

De voormalige spreekkamer is een ruime en veelzijdige ruimte die je volledig naar eigen wens kunt benutten. Denk hierbij aan een slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De doorloop naar deze spreekkamer is voorzien van een grote vaste kastenwand.

Slaapkamer

De ruime slaapkamer beschikt over een schuifpui naar het overdekte terras. Vanaf hier heb je een prachtig uitzicht over de groene tuin en de vijver

Een extra voordeel is de extra dikke scheidingsmuur tussen het woonhuis en de praktijkruimte. Hierdoor zijn de twee gedeeltes goed van elkaar gescheiden. Ideaal wanneer je wonen en werken wilt combineren, maar beide functies wel hun eigen privacy wilt geven.

Ook binnen de praktijkruimte zijn de muren en de deuren, in verband met geluidswerende eisen, extra verzwaard.







EXTERIEUR

De achtertuin van deze woning is misschien wel een van de grootste verrassingen. Met een oppervlakte van circa 250 m² is deze bostuin bijzonder royaal en dankzij de ligging op het zuiden kun je hier volop genieten van de zon.

Hoge bomen, volwassen beplanting, verschillende terrassen, een gazon en een vijver zorgen voor een prachtige natuurlijke sfeer.

De tuin is zo groen en beschermt dat je het gevoel krijgt dat je midden in een bos woont. Tegelijkertijd is er volop ruimte om verschillende plekken te creëren voor loungen, eten, spelen en ontspannen.

De tuin biedt bovendien veel privacy en aan de achterzijde heb je een vrij uitzicht zonder bebouwing.

Dankzij de groene omgeving is er een grote diversiteit aan vogels te bewonderen.

Vanuit huis en tuin geniet je daardoor iedere dag van het buitenleven.

Achter in de tuin staat een praktische tuinschuur met overkapping. Een ideale plek voor tuingereedschap en andere spullen.

Ook de voortuin is beschermt gelegen en sfeervol aangelegd met grind en diverse beplanting.











Kadastrale kaart

Uw referentie: kattenbosch 78



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosmalen

F

3941

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

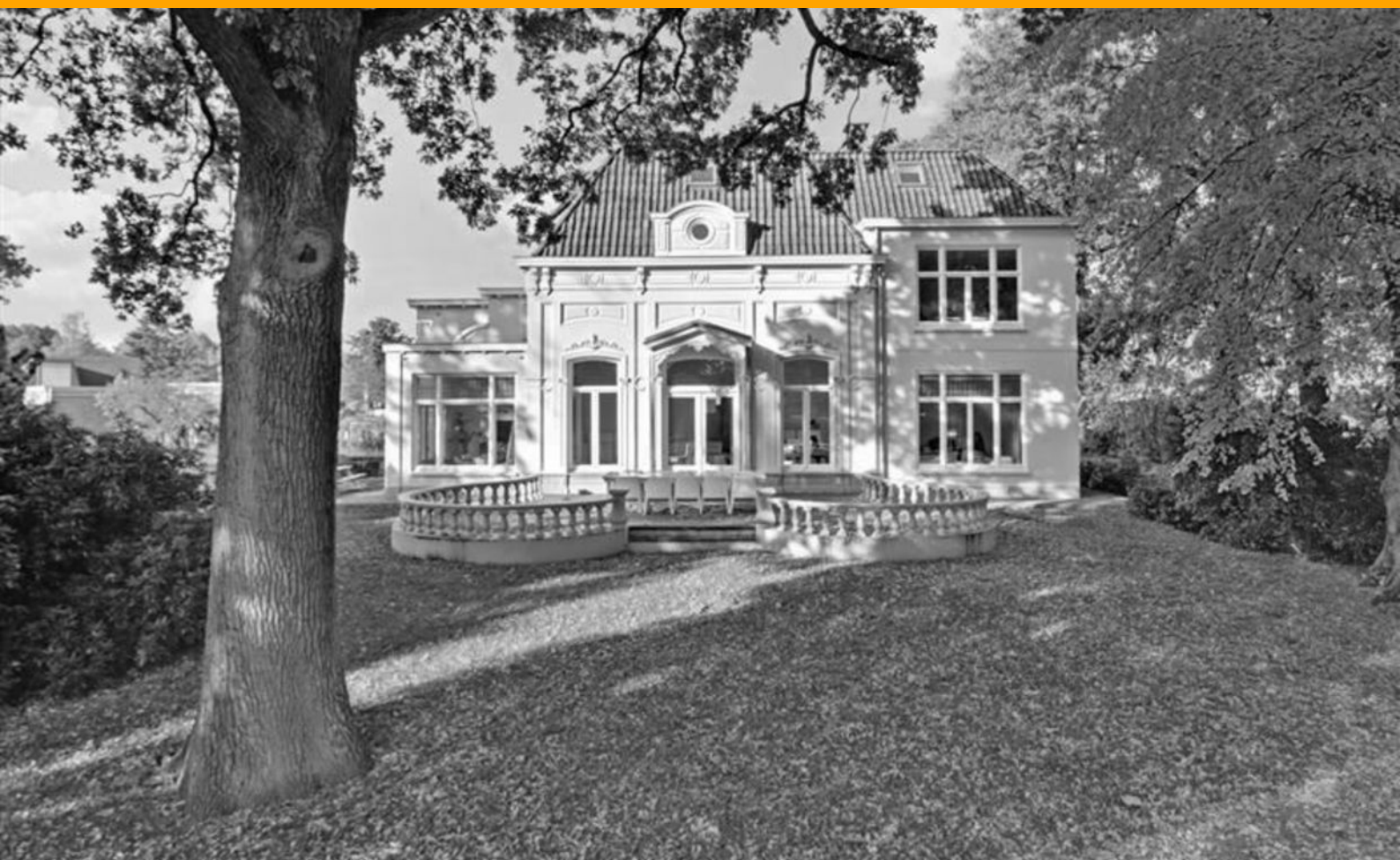
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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 gerenommeerd 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

