



ESPENHOF 51, ROSMALEN

Instapklare, luxe afgewerkte 2-onder-1-kapwoning
In 2019 opgeleverd- wijk Eikenburg / Maliskamp
4 slaapkamers, moderne keuken, badkamer, tuin zuidwesten



ESPENHOF 51, ROSMALEN

Deze in 2019 opgeleverde 2-onder-1-kapwoning is tot in de puntjes verzorgd en beschikt over een uitgebouwde woonkamer, moderne woonkeuken, praktische werk-/speelkamer en 4 slaapkamers. Ook de moderne, vergrote badkamer, vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, negen in het dak geïntegreerde zonnepanelen en de sfeervolle achtertuin op het zuidwesten met veel privacy maken deze woning bijzonder compleet. De woning ligt in het nieuwbouwproject Eikenburg, in de wijk Maliskamp, in een kindvriendelijke, doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Aan de rand van de bossen woon je hier heerlijk groen, met een basisschool, diverse sportverenigingen, speeltuin 't Lijsterbosje, dierenpark Maliskamp, de Zandverstuiving, landgoed De Wamberg en een buurtsupermarkt in de directe omgeving. Het centrum van Rosmalen, het NS-station en de uitvalswegen A59 en A2 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook het Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch bereik je eenvoudig met de auto, fiets of het openbaar vervoer.

Algemene informatie

Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2019
Perceeloppervlakte:	250 m ²
Woonoppervlakte:	180 m ²
Inhoud:	662 m ³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- In 2019 opgeleverde 2-onder-1-kapwoning in nieuwbouwproject Eikenburg
- Multifunctionele speel-/werk-/tuinkamer, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer
- Negen in het dak geïntegreerde zonnepanelen - Energielabel A
- Aansluitingen voor coax en UTP in de gehele woning
- Sfeervol aangelegde achtertuin op het zuidwesten, met veel privacy
- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's
- Gelegen in een kindvriendelijke, doodlopende straat
- Aan de rand van de bossen, met het centrum van Rosmalen, het NS-station en de uitvalswegen A59 en A2 op korte afstand

BEGANE GROND

Hal

Via de fraai aangelegde voortuin en de entree kom je in de verzorgde hal. Hier valt direct de nette afwerking op. De meterkast is uitgebreid uitgevoerd en voorzien van een 3-fasenaansluiting. In de praktische trapkast is ruimte voor de garderobe en het opbergen van spullen. Verder vind je hier de toiletruimte met toilet en fonteintje. De lichtsensoren zorgen voor extra gebruiksgemak. Via de stijlvolle taatsdeur bereik je de woonkamer.

Lichte, uitgebouwde woonkamer

De woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. Dankzij de vele ramen valt er volop daglicht naar binnen en vormt de strakke afwerking een rustige basis voor verschillende woonstijlen. De fraaie Zwitserse Bauwerk-vloer geeft de ruimte een warme, hoogwaardige uitstraling.

Aan de voorzijde is een gezellige zitkamer gecreëerd. Hier vormt de gashaard een sfeervol middelpunt tijdens de koudere dagen. Heb je liever een open haard? Daarvoor is volgens de huidige inrichting een mogelijkheid aanwezig.

Aan de achterzijde is de woning maar liefst circa 2,5 meter uitgebouwd. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan met volop plaats voor een grote eettafel direct bij de keuken. Dit is dé plek om uitgebreid te tafelen, gezellig bij te praten of vrienden en familie te ontvangen. De openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de achtertuin. Op zonnige dagen zet je ze heerlijk open en betrek je het buitenleven eenvoudig bij de woonkamer.

Moderne woonkeuken

De moderne woonkeuken sluit naadloos aan op de woonkamer en combineert een eigentijdse uitstraling met veel kookcomfort. De keuken is van alle gemakken voorzien. Je beschikt over een inductiekookplaat, Quooker met kokend, bruisend en gekoeld water, een combioven/magnetron, een combioven/stoomoven, een warmhoudlade, een koelkast, vriezer en vaatwasser.

De open verbinding met de woonkamer maakt de keuken tot een centraal onderdeel van het dagelijks leven. Terwijl jij kookt, blijf je gezellig in contact met je gezelschap aan de eettafel.

Speelkamer, werkkamer of tuinkamer

Een groot pluspunt van deze woning is de voormalige garage, die praktisch is opgedeeld in een multifunctionele kamer en een separate berging. De ruimte is geïsoleerd en voorzien van separaat te bedienen vloerverwarming. Gebruik de ruimte als speelkamer voor de kinderen, rustige thuiswerkplek, hobbykamer of tuinkamer. Dankzij de vaste kast beschik je over extra bergruimte en via de deur stap je direct de achtertuin in. Het handmatig bedienbare zonnescreeen zorgt ervoor dat je de zon naar wens kunt weren.

De aangrenzende berging is bereikbaar vanuit deze kamer én vanaf de oprit. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen die je graag netjes uit het zicht bewaart.













EERSTE VERDIEPING

Overloop

Op de eerste verdieping kom je bovenop de overloop. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

Slaapkamers

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een Frans balkon.
De aanwezige hor zorgt ervoor dat je het raam comfortabel open kunt zetten.

Slaapkamer 2

Ook de tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde.

Dit is een ruime kamer met een Frans balkon en een hor.

Een fijne ruimte die je naar wens kunt inrichten als slaap-, werk- of hobbykamer.

Slaapkamer 3

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning.

Deze kamer beschikt over een grote vaste kast, airconditioning, een tv-aansluiting en horren.

De overloop en alle slaapkamers zijn afgewerkt met klik-pvc en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Badkamer

De badkamer is uitgebouwd en vergroot, waardoor je profiteert van extra ruimte en comfort.

Je beschikt hier over een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel.

Dankzij de dubbele wastafel is er voldoende ruimte wanneer meerdere gezinsleden zich tegelijkertijd klaarmaken.

De vloerverwarming zorgt voor warme voeten en de radiator biedt extra comfort.

Separaat toilet

Een separaat toilet op de overloop zorgt voor extra gemak.







TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping bestaat uit één grote, multifunctionele ruimte.

Dankzij de twee dakramen en het extra raam is er een prettige hoeveelheid daglicht aanwezig.

De ruimte is voorzien van een radiator en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen wens in te delen.

Heb je behoefte aan een vierde slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, een hobbyruimte of een combinatie daarvan? Hier kun je alle kanten op. Achter de knieschotten aan zowel de voor- als achterzijde bevindt zich over de volledige breedte praktische bergruimte. Zo kun je spullen die je niet dagelijks nodig hebt netjes uit het zicht opbergen.

In de separate berging bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, een gootsteen met kraan, de cv-ketel, de WTW-installatie en de omvormer van de zonnepanelen.



EXTERIEUR

Achtertuin

De achtertuin is ontworpen door Jolanda Rieter en heeft een groene, sfeervolle uitstraling. De combinatie van bomen en diverse beplanting zorgt voor een prettige, natuurlijke omgeving en veel privacy.

Dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier heerlijk van de middag- en avondzon genieten. Op het terras biedt het elektrisch bedienbare zonnescherf uitkomst wanneer je juist wat schaduw zoekt. Zo creëer je eenvoudig een fijne plek om te ontspannen, buiten te eten of gezellig met vrienden te borrelen.

De tuin beschikt over elektra en stopcontacten en is voorzien van sproeiers. Dat maakt het onderhoud en het gebruik extra praktisch.

Voortuin

Ook de voortuin is ontworpen door Jolanda Rieter en is fraai aangelegd, met een groene haag en diverse beplanting die zorgen voor een verzorgde entree. Hier is eveneens besproeiing aanwezig en er zijn twee stopcontacten.

Oprit

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met ruimte voor twee auto's. Vanaf de oprit heb je bovendien direct toegang tot de berging, ideaal voor het gemakkelijk stallen van fietsen.







Kadastrale kaart

Uw referentie: Espenhof 51



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

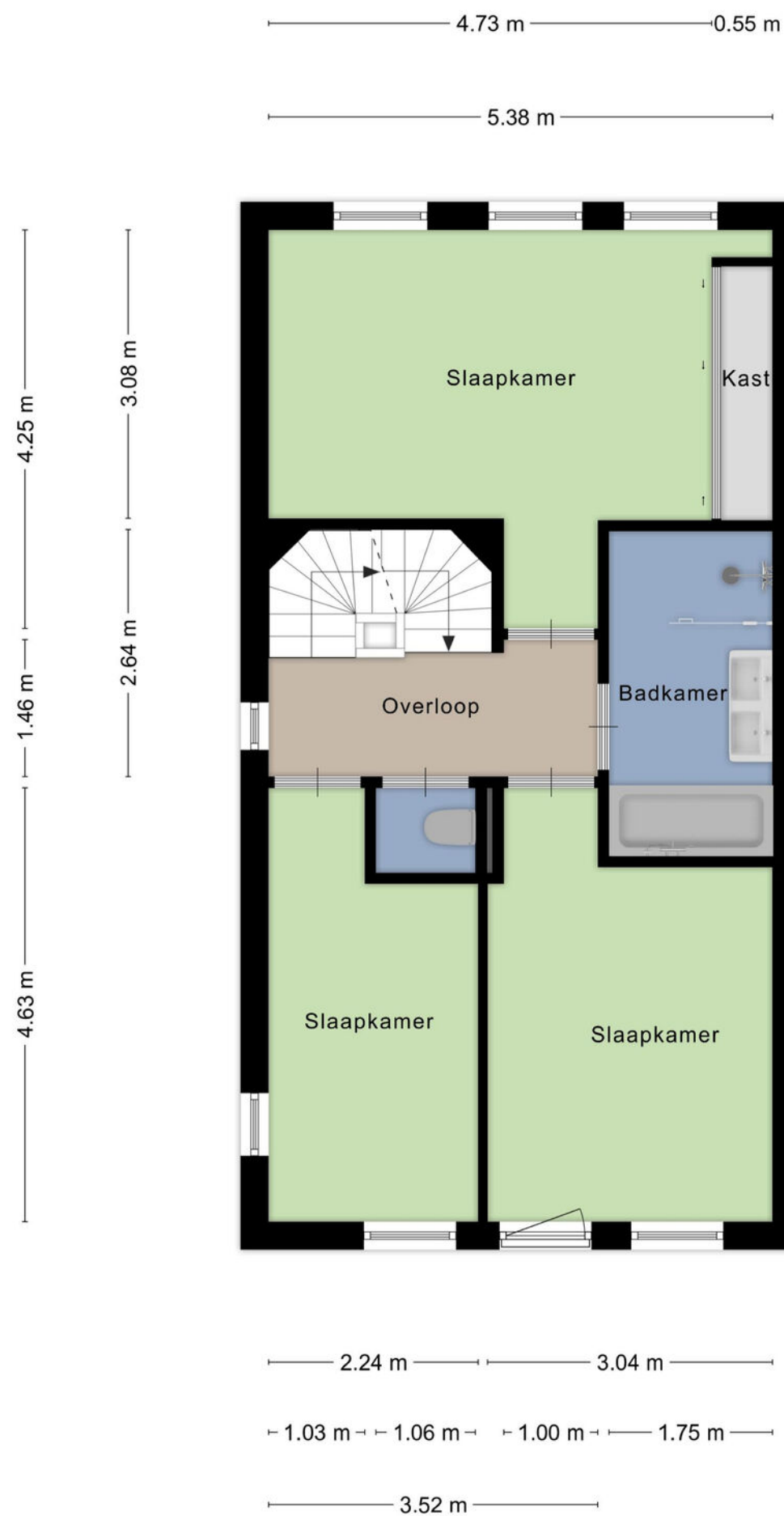
Sectie D

Perceel 2951

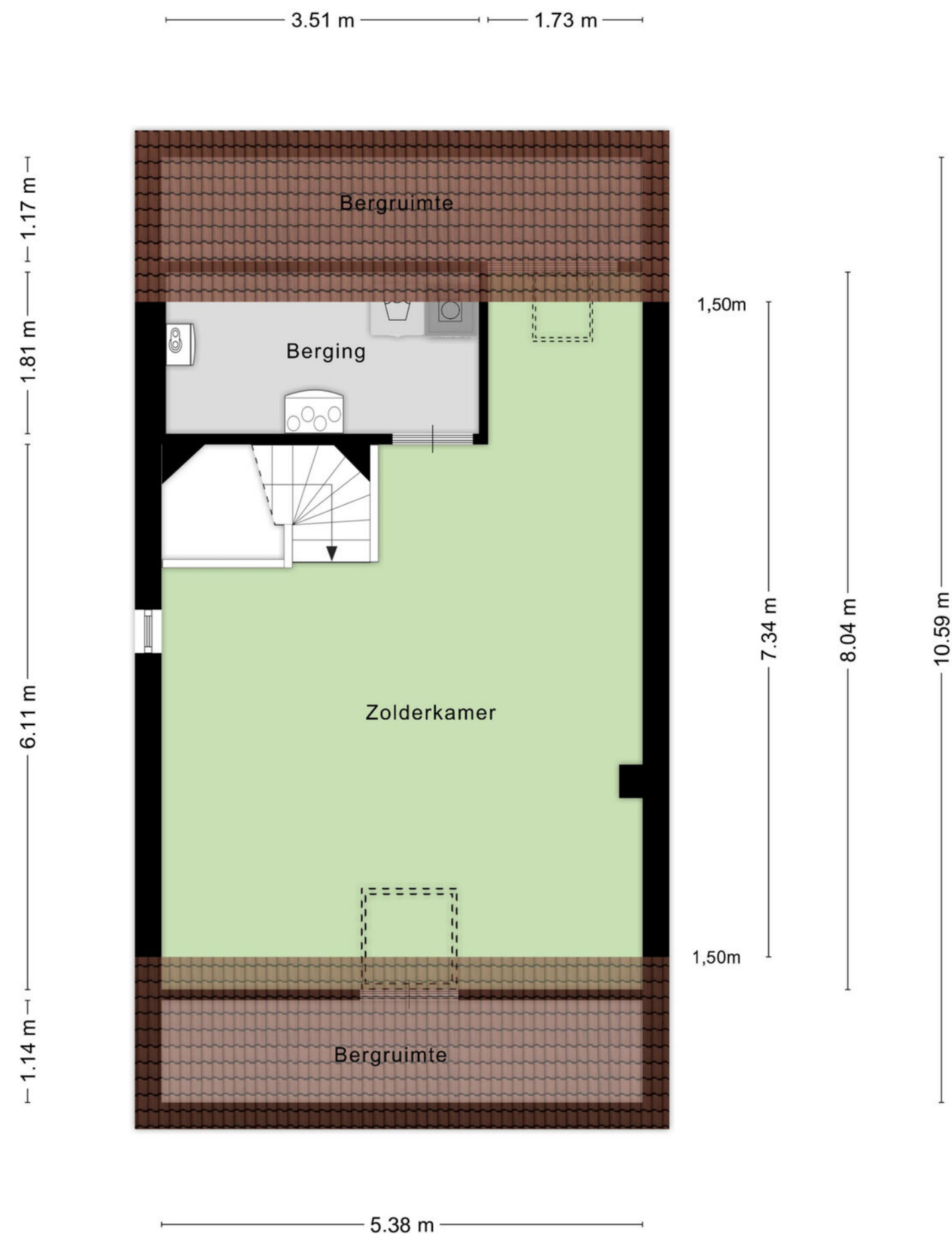
kadaster

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.

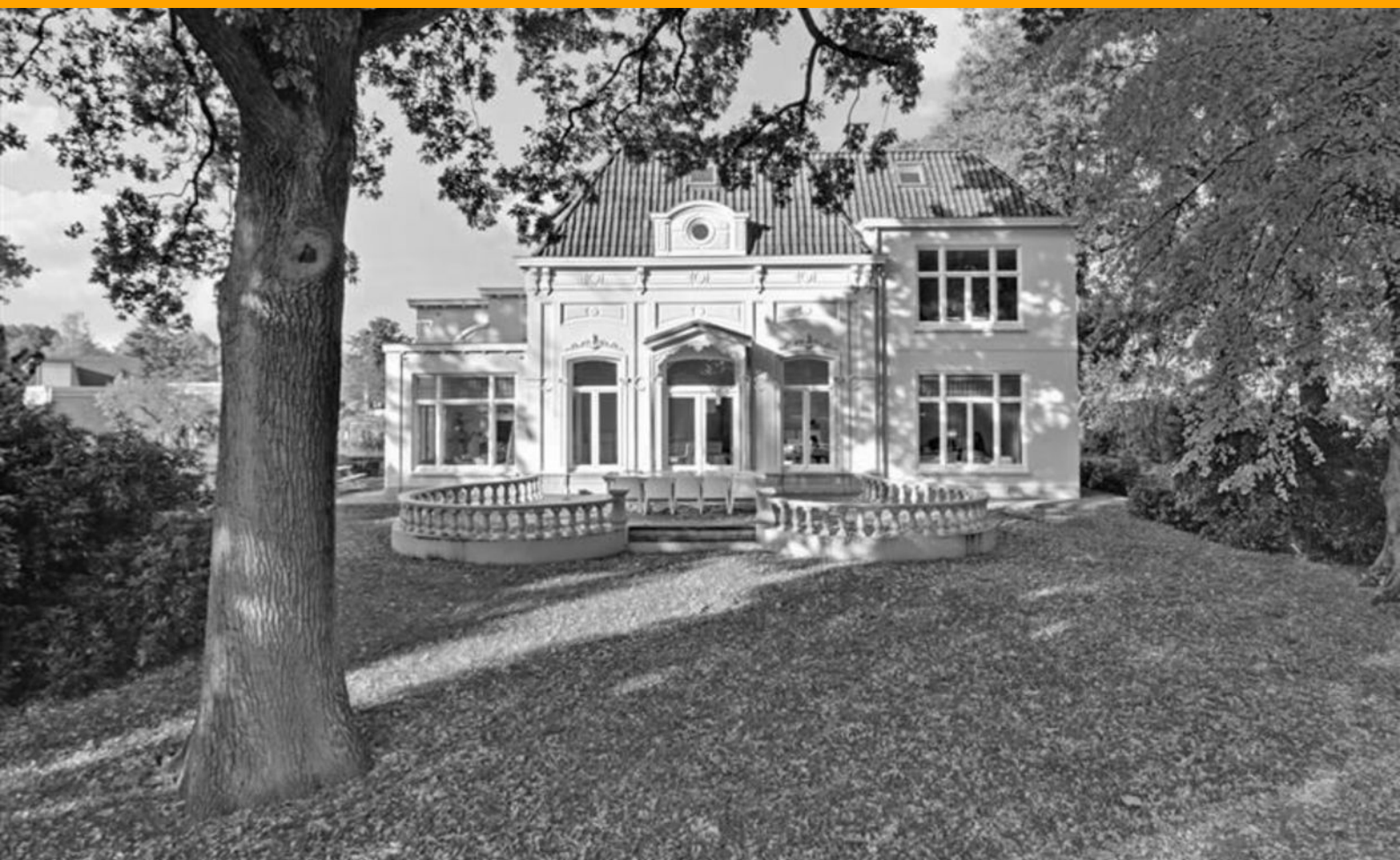




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

