

KATTENBOSCH 99, ROSMALEN

Eindwoning met 5 slaapkamers en multifuntionele ruimte

Rustig gelegen in de gewilde wijk Kattenbosch

Loopafstand van het centrum en NS station van Rosmalen



KATTENBOSCH 99, ROSMALEN

Wat een heerlijke plek om thuis te komen! Deze ruime eindwoning aan Kattenbosch 99 in Rosmalen heeft je ontzettend veel te bieden. Met een royale woonkamer, een fijne lichtinval, maar liefst vijf slaapkamers én een extra multifunctionele ruimte op de begane grond, is er volop ruimte om te wonen, werken en ontspannen.
Ook aan bergruimte geen gebrek dankzij de grote inpandige berging en de extra berging buiten. De groene achtertuin biedt je bovendien een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten, terwijl het sedumdak een mooie duurzame toevoeging vormt. Een veelzijdige woning op een fijne, groene locatie!
Je woont hier in een rustige, groene woonomgeving met uitsluitend bestemmingsverkeer. Het centrum van Rosmalen, het NS-station en diverse dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand. Ook de A2 en A59 zijn snel bereikbaar. Gezinnen profiteren van de nabijgelegen scholen en kinderdagverblijven. Bovendien wandel of fiets je zo naar het bos en de Zandverstuiving.

Algemene informatie

Soort woning:	Eindwoning
Bouwvorm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Perceeloppervlakte:	202 m²
Woonoppervlakte:	185 m²
Inhoud:	656 m³
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Ruime eindwoning op een groene locatie
- Royale woonkamer met grote glazen pui en veel lichtinval
- Maar liefst vijf slaapkamers
- Extra multifunctionele kamer op de begane grond
- Balkon op het zuiden
- Grote inpandige berging met aansluitingen voor wasapparatuur
- Extra separate berging buiten
- Groene achtertuin met veel privacy
- Sedumdak aanwezig
- Gelegen in een rustige woonomgeving met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Op loopafstand van het centrum en station van Rosmalen

BEGANE GROND

Hal
Via de entree kom je binnen in de hal, waar je direct toegang hebt tot het toilet met fonteintje, de garderobe en de overige vertrekken. Een praktische en prettige binnenkomst.

Woonkamer
De woonkamer is zonder twijfel een heerlijke plek om samen te komen.
Aan de achterzijde bevindt zich een grote zithoek, waar je alle ruimte hebt voor een royale bank en een gezellige inrichting. De brede glazen pui over de gehele achterzijde zorgt voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Zet op zonnige dagen de openslaande deuren lekker open en laat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Zo geniet je optimaal van het groen en het buitenleven!

Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de keuken.
Tussen de keuken en de woonkamer is volop ruimte voor een grote eettafel. Dé plek voor lange diners, gezellige ontbijtjes en fijne momenten met familie en vrienden.

Keuken
De keuken is opgesteld in een praktische U-vorm en bevindt zich aan de voorzijde van de woning.
Dankzij het grote raam kijk je hier heerlijk groen weg tijdens het koken.
De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en dubbele spoelbak.

Multifunctionele ruimte
Een bijzonder pluspunt van deze woning is de extra multifunctionele kamer op de begane grond. Deze ruime kamer kun je helemaal aanpassen aan jouw woonwensen. Denk bijvoorbeeld aan een comfortabele slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, een speelkamer voor de kinderen of een atelier. Juist deze extra ruimte maakt de woning bijzonder veelzijdig!

Berging
Vanuit de hal bereik je de ruime inpandige berging. Hier vind je onder andere de meterkast en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Dankzij de buitendeur aan de zijkant van de woning is deze ruimte ook praktisch bereikbaar vanaf buiten. Ideaal voor fietsen, voorraad en allerhande spullen die je graag uit het zicht opbergt.

Via een deur vanuit de woonkamer kom je in het halletje met de trapopgang naar de eerste verdieping.





















EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers.
Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met een mooi uitzicht op het omliggende groen.
Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Beide kamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden.
Gebruik ze bijvoorbeeld als kinder- of logeerkamer, kleedkamer of extra werkplek.

Badkamer
De badkamer beschikt over een ligbad, een inloopdouche en een breed wastafelmeubel met twee kranen.
Daarnaast is er een toilet aanwezig.



















TWEEDE VERDIEPING

Twee slaapkamers en een zonnig balkon

Ook de tweede verdieping verrast je met volop ruimte.

Hier bevindt zich een bijzonder grote slaapkamer, die dankzij het royale formaat uitstekend geschikt is als master bedroom. Vanuit deze kamer stap je zo het balkon op, dat gunstig op het zuiden is gelegen. Een heerlijke plek om van de zon te genieten!

Vanuit de grote slaapkamer bereik je de tweede slaapkamer aan de voorzijde. Deze kamer is ideaal als extra slaap-, werk- of hobbykamer. Daarmee beschikt de woning over maar liefst vijf slaapkamers, naast de multifunctionele kamer op de begane grond.

Verder is er op deze verdieping een praktische bergruimte aanwezig met de opstelling van de cv-ketel.













EXTERIEUR

Een heerlijke achtertuin met volop privacy

Ook buiten is het volop genieten! De achtertuin is groen aangelegd en biedt je een fijne combinatie van terras, beplanting en bomen. Hier vind je alle ruimte om op zonnige dagen heerlijk buiten te zitten, gezellig te barbecueën of juist in alle rust te ontspannen. Dankzij de groene inrichting en de aanwezige bomen geniet je bovendien van veel privacy.

De openslaande deuren vanuit de woonkamer zorgen ervoor dat je op mooie dagen eenvoudig de verbinding tussen binnen en buiten maakt.

Via de poort bereik je de achterom.

Extra praktisch is de separate berging buiten, die bereikbaar is vanuit het gangpad naast de woning. Ideaal voor het opbergen van tuinspullen, gereedschap en andere spullen.





















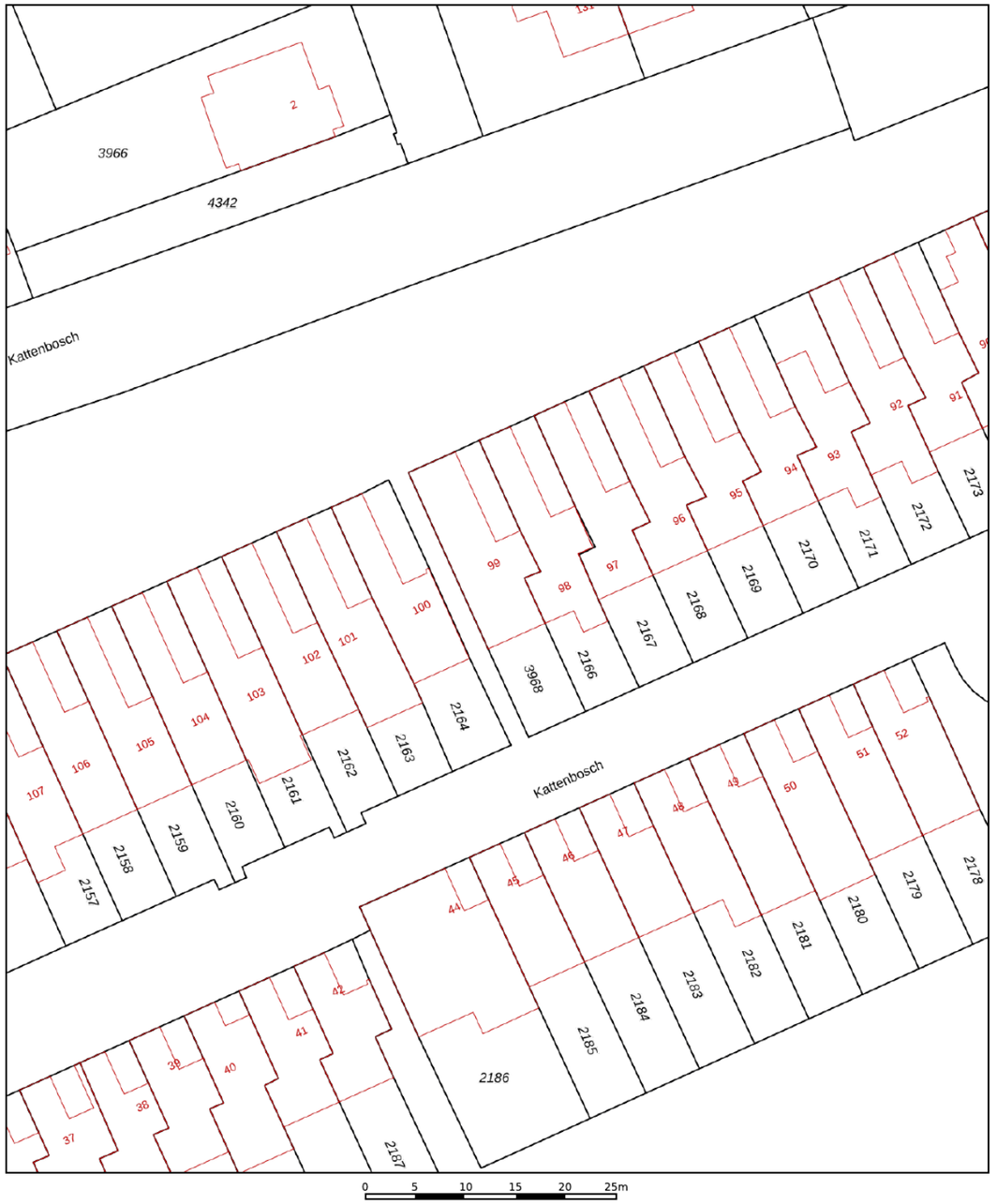




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: kattenbosch 99



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rosmalen
Sectie	H
Perceel	3968

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

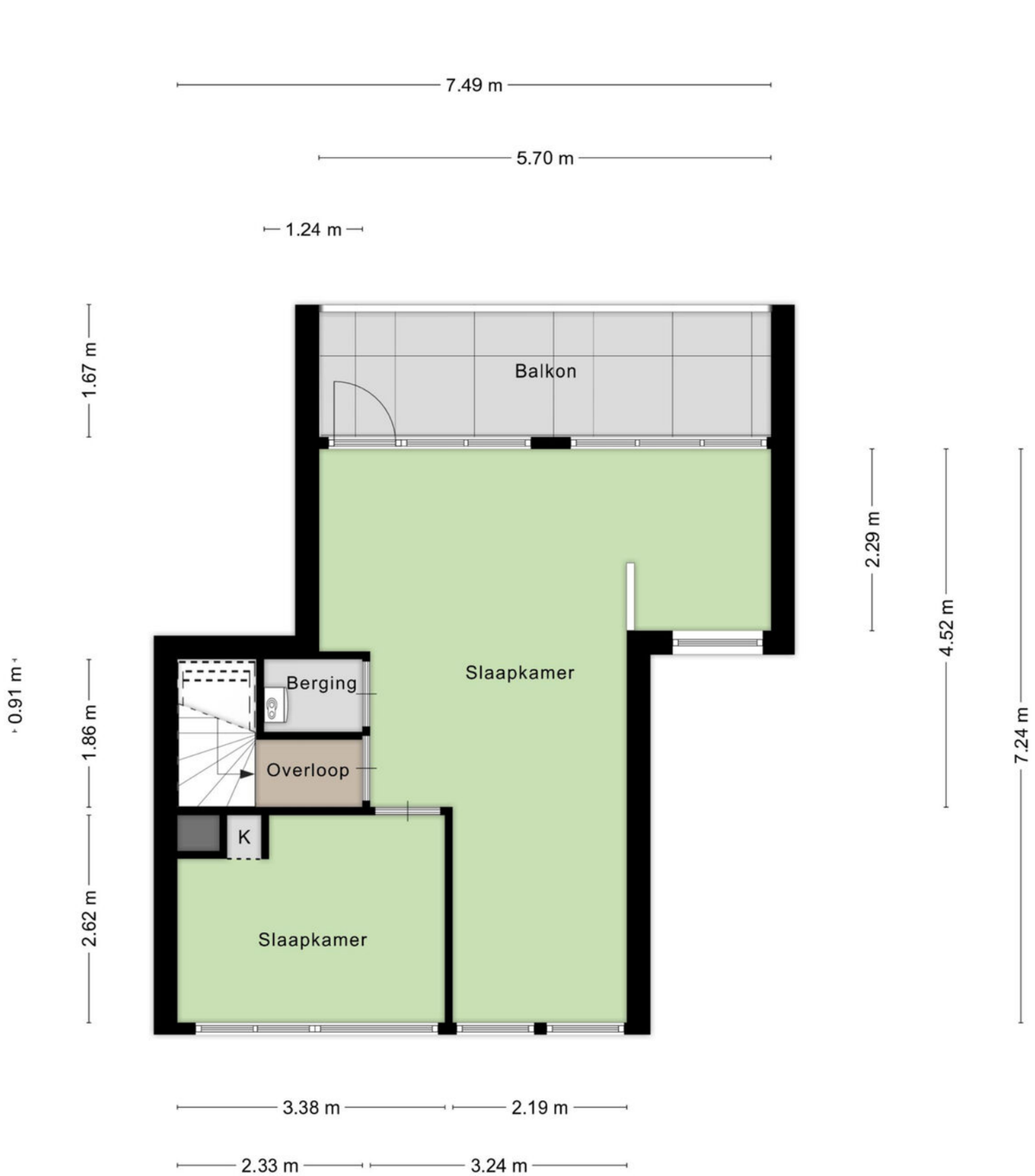
kadaster

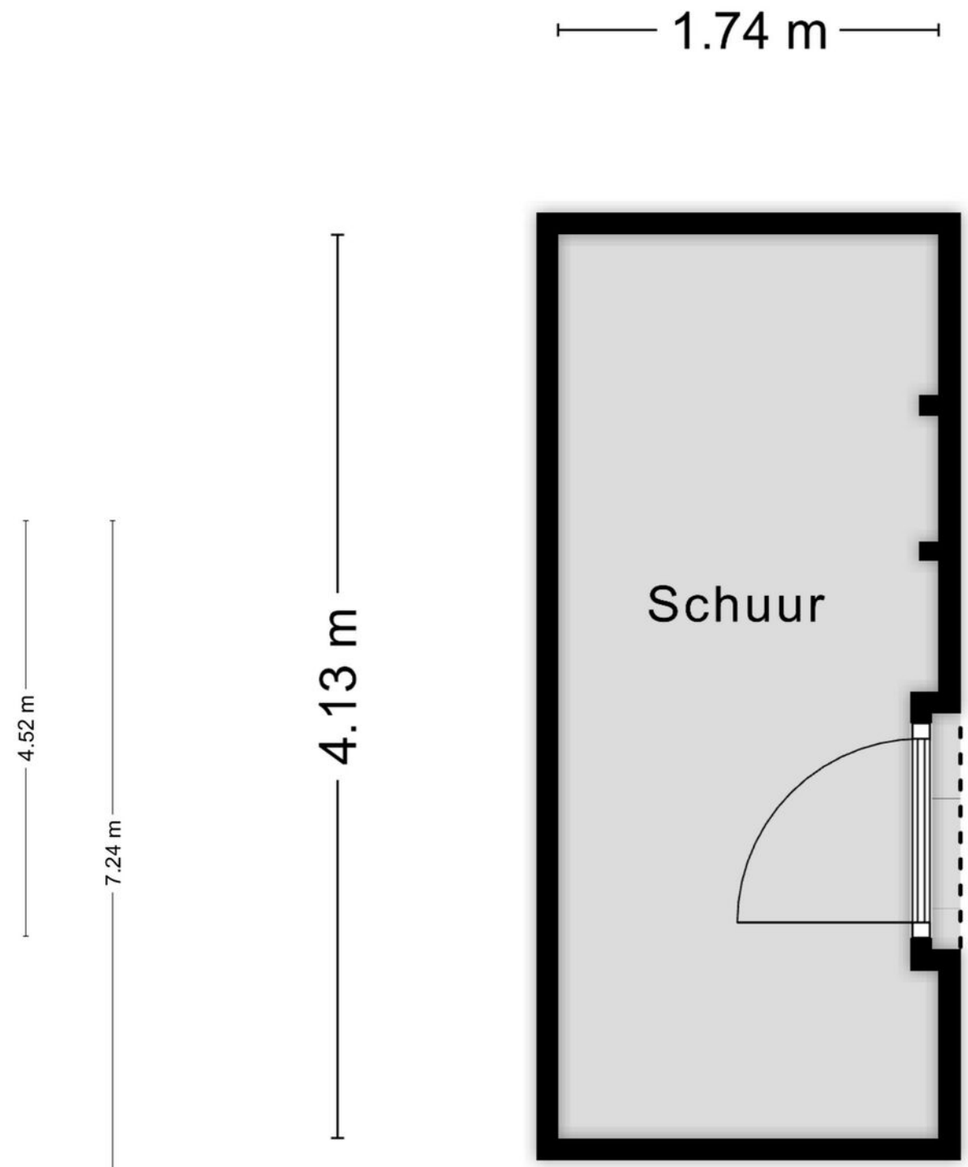


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

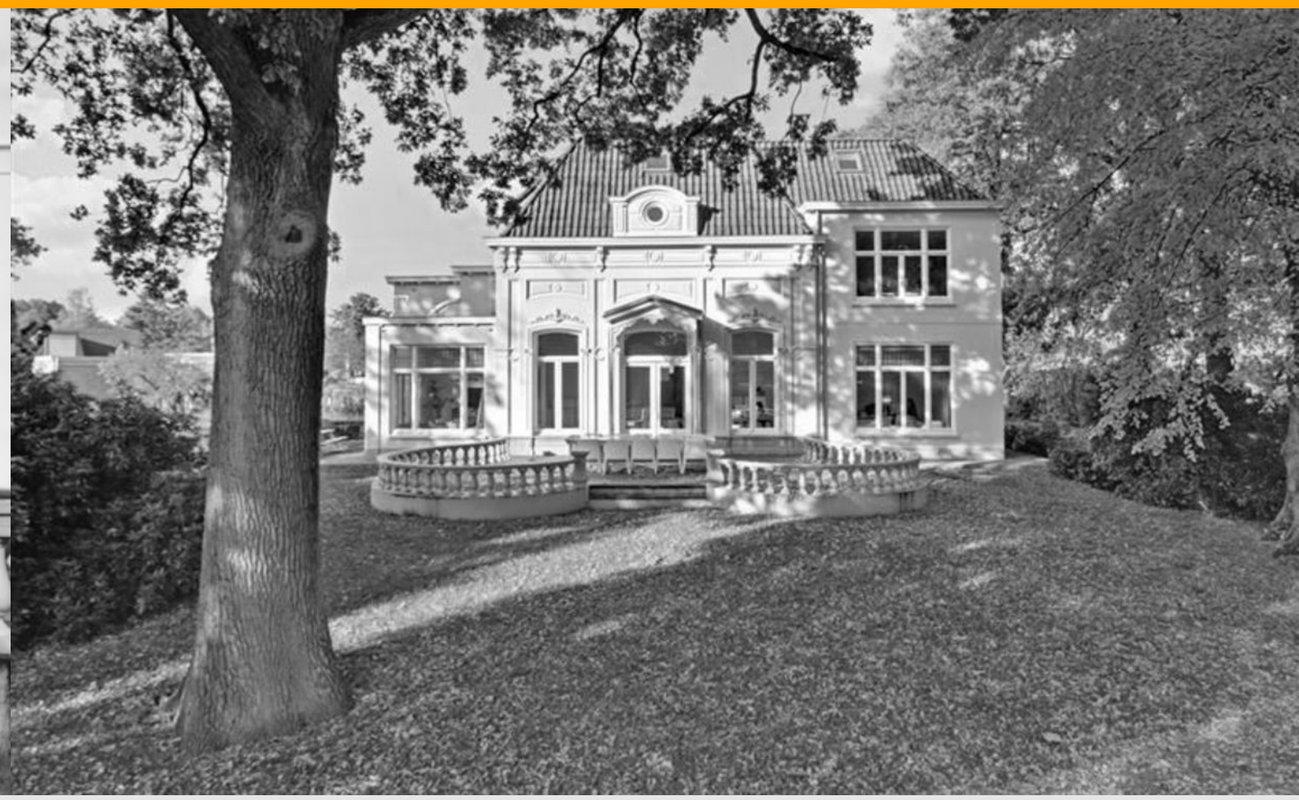




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.

- Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- 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.
- 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

