

## DOMMELBORCH 55, ROSMALEN

Instapklaar en vrijwel volledig gemoderniseerd in 2022

# Rustig gelegen nabij centrum Rosmalen

2 slaapkamers en heerlijke groene achtertuin met volop privacy



## DOMMELBORCH 55, ROSMALEN

In 2022 is de woning, met uitzondering van de badkamer, volledig gemoderniseerd. Denk aan een prachtige nieuwe keuken, nieuwe vloeren met vloerverwarming, strak gestucte wanden, een vernieuwde achterpui en diverse energiebesparende voorzieningen, waaronder 9 zonnepanelen, HR++ beglazing en een WTW-installatie. Ook de fijne achtertuin is een groot pluspunt! Dankzij de beschutte ligging zonder directe achterburen geniet je hier van volop rust en privacy.
De woning ligt in de geliefde wijk De Overlaet, op een fijne locatie op loopafstand van het gezellige centrum van Rosmalen. Ook voor gezinnen is dit een ideale woonomgeving. Diverse basisscholen en een middelbare school liggen in de buurt en er zijn volop mogelijkheden om te sporten en te ontspannen. Zo vind je in de directe omgeving onder andere een sportschool, sporthal en sportclubs voor tennis, padel, honkbal en voetbal. Het NS-station van Rosmalen bereik je al binnen circa 5 minuten fietsen en ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

### Algemene informatie

| | |
|---|---|
| Soort woning: | Tussenwoning |
| Bouwvorm: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1986 |
| Perceeloppervlakte: | 132 m² |
| Woonoppervlakte: | 75 m² |
| Inhoud: | 267 m³ |
| Aantal kamers: | 3 |
| Aanvaarding per: | in overleg |

### Bijzonderheden

- 2024: Kozijnen en deuren binnen en buiten geschilderd
- 2024: Nieuwe hybride-ready cv-ketel geplaatst
- 2022: Woning vrijwel volledig gemoderniseerd, met uitzondering van de badkamer
- 2022: Nieuwe moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- 2022: Nieuwe vloeren met vloerverwarming door de gehele woning
- 2022: Nieuwe achterpui met openslaande deuren
- 2022: Elektra en meterkast vernieuwd, inclusief 3-fasenaansluiting
- 2022: Woning voorzien van 9 zonnepanelen en HR++ beglazing
- 2022: Wanden strak gestuct, met uitzondering van de badkamer
- Voorzien van een WTW-installatie en airconditioning in de woonkamer

# BEGANE GROND

**Hal**

Via de entree kom je binnen in de hal. De strakke afwerking en de moderne vloer zorgen voor een frisse, eigentijdse uitstraling.
Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping, de praktische trapkast en de toiletruimte.
Het toilet is in 2022 vernieuwd. Ook de meterkast is vernieuwd en beschikt over een 3-fasenaansluiting.

**Woonkamer**

De woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen! Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar je alle ruimte hebt voor een comfortabele zithoek. De strakke wandafwerking en de moderne vloer geven de ruimte een rustige en eigentijdse uitstraling. Bovendien zorgt de vloerverwarming voor een aangename warmte en extra wooncomfort.

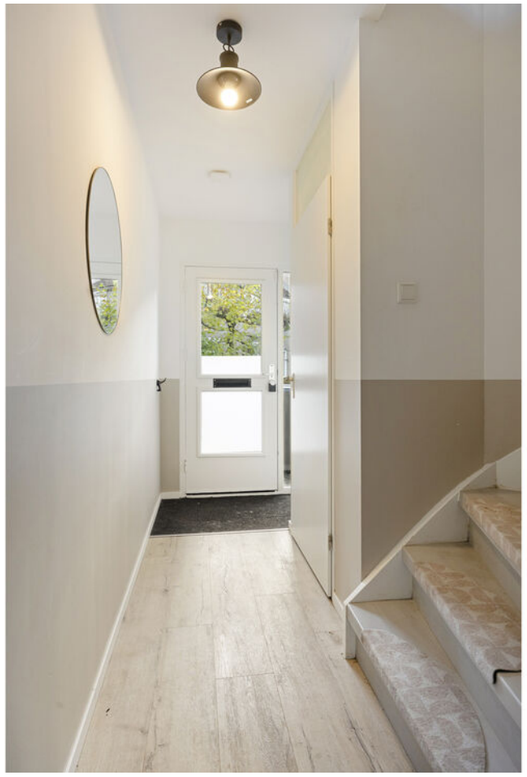
Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel, direct grenzend aan de open keuken. Een fijne plek om uitgebreid te tafelen, gezellig samen te komen met vrienden of rustig de dag te beginnen met een kop koffie. De openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de achtertuin en laten binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Op warme dagen zet je de deuren heerlijk open en geniet je van het groen en de rust achter de woning.
De aanwezige airconditioning zorgt daarnaast voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

**Keuken**

De moderne keuken is in 2022 volledig vernieuwd en vormt een prachtige aanvulling op de woonkamer. De eigentijdse uitstraling, strakke afwerking en complete uitrusting maken dit een heerlijke plek voor iedereen die van koken houdt.
De keuken beschikt over alle gewenste moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, diepvries en Quooker kraan.

Vanuit de keuken heb je bovendien direct toegang tot de achtertuin.
















15 25




27
ABK


AEG
1526

## EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang geeft tot twee slaapkamers, de badkamer en een praktische berg-/wasruimte. Ook deze verdieping is, met uitzondering van de badkamer, in 2022 gemoderniseerd en voorzien van nieuwe vloeren met vloerverwarming en strak afgewerkte wanden.

**Slaapkamers**
Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle ouderslaapkamer. Wat deze kamer extra bijzonder maakt, is het hoge, schuine plafond. Dit geeft de ruimte een speels en ruimtelijk karakter en zorgt voor een gezellige sfeer. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. Een fijne slaapkamer waar je heerlijk tot rust kunt komen.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft eveneens een hoog, schuin plafond, wat zorgt voor een verrassend ruimtelijk effect. Dankzij de dakkapel profiteer je hier van extra ruimte en een prettige lichtinval. De kamer beschikt over een op maat gemaakte vaste inbouwkast, waardoor je veel praktische opbergruimte hebt. Daarnaast is er achter de knieschotten nog extra bergruimte aanwezig.

**Badkamer**
De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is praktisch ingericht met een douche, een wastafel met meubel en een toilet. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en biedt de mogelijkheid om de ruimte op natuurlijke wijze te ventileren.

**Berging / wasruimte**
Aan de achterzijde bevindt zich een verrassend praktische berg-/wasruimte. Hier vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel en de WTW-installatie. De cv-ketel is in 2024 vernieuwd en is hybride-ready.















# EXTERIEUR

**Achtertuin**

In de achtertuin geniet je van een heerlijk beschutte ligging, veel groen en vooral ontzettend veel privacy.
Doordat er geen directe achterburen zijn, heb je nauwelijks inkijk en ervaar je een bijzonder vrij gevoel.
De tuin is ingericht met een fijn terras, een gazon en diverse groene beplanting.
In de zomer zorgen volgroeide bomen aan de achterzijde voor een prachtig groen uitzicht, waardoor je het gevoel hebt midden in het groen te wonen. Een heerlijke plek om even helemaal tot rust te komen!

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.











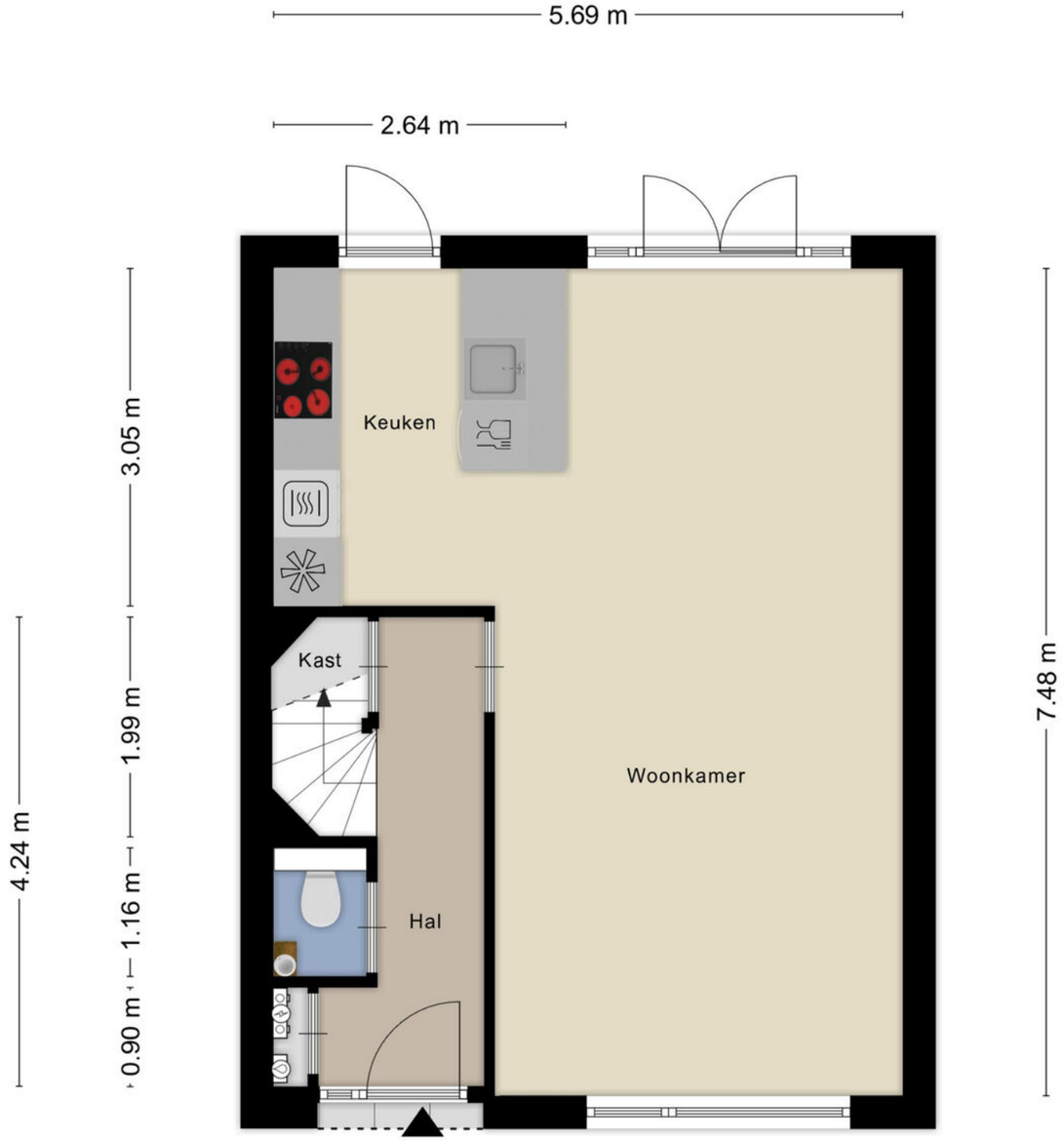




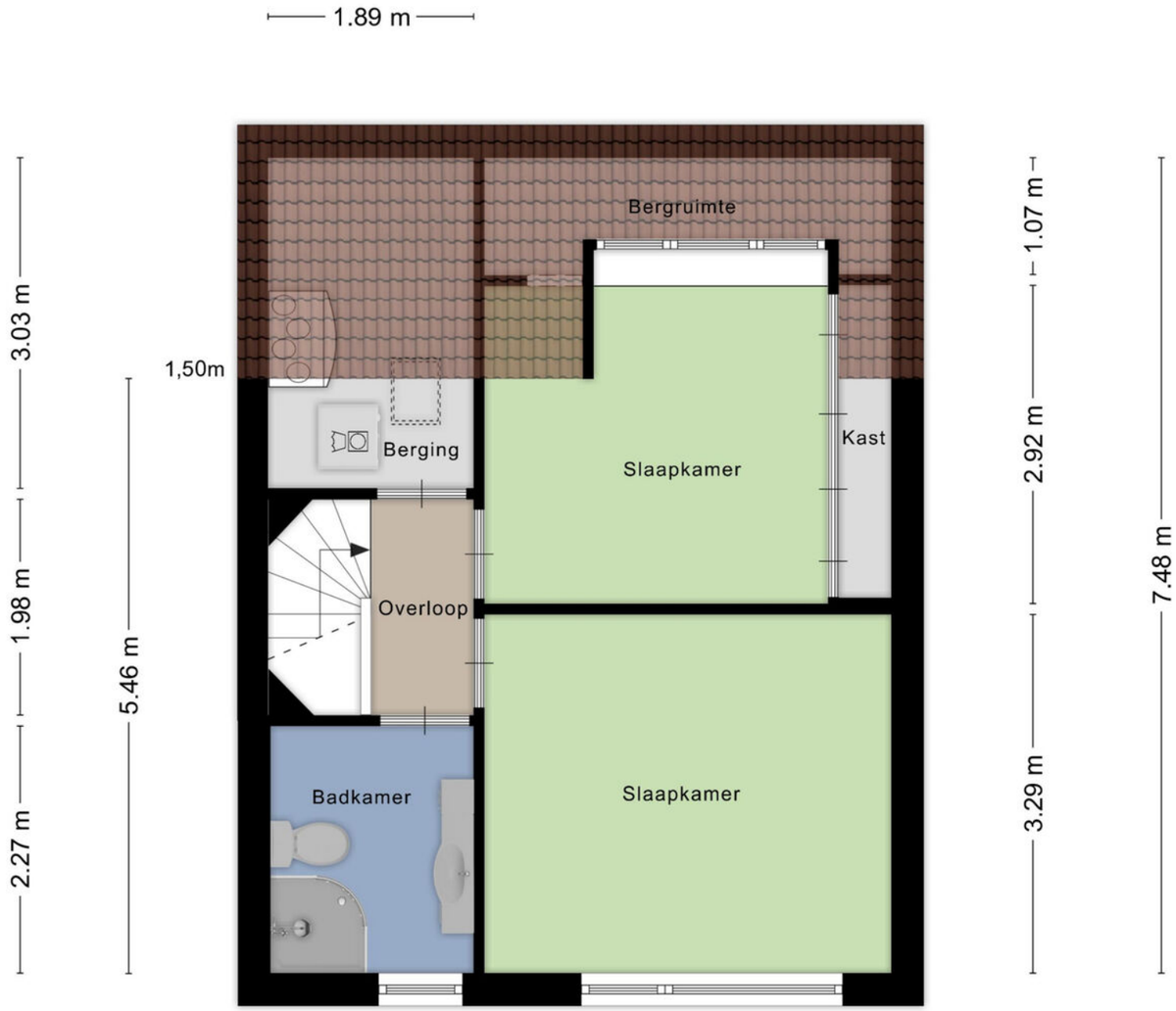




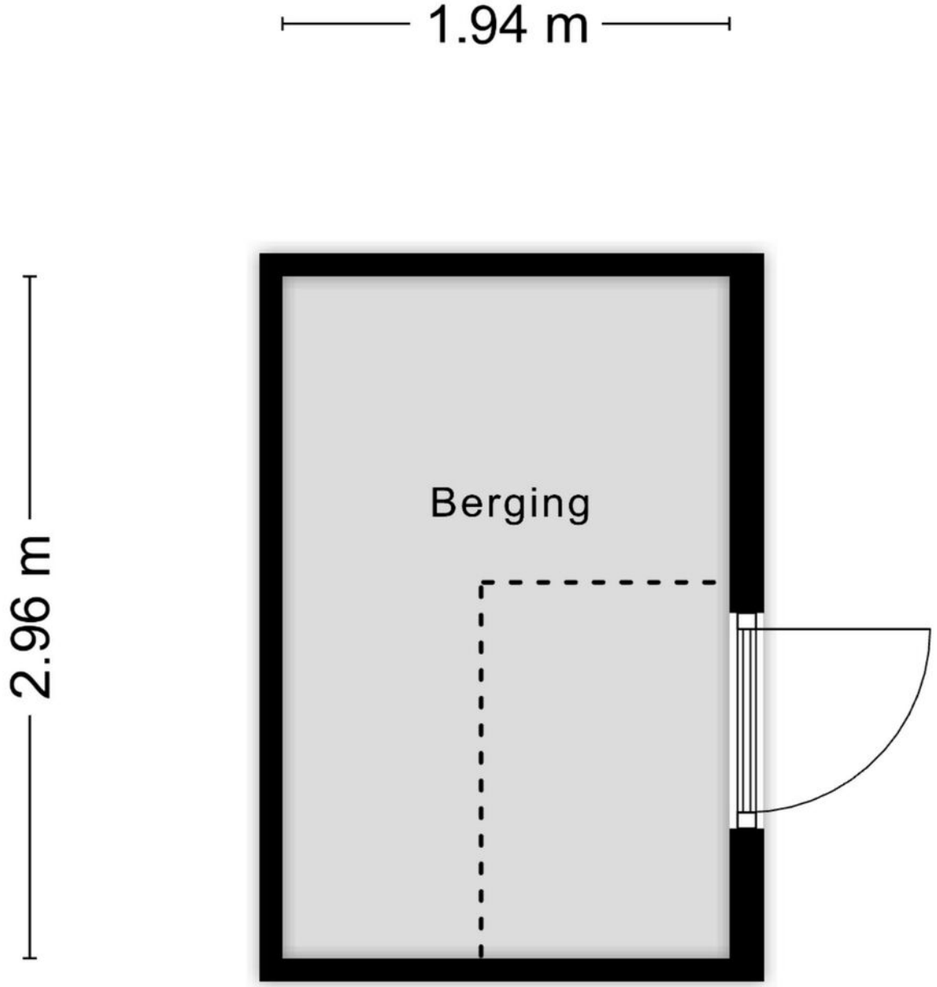





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




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




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

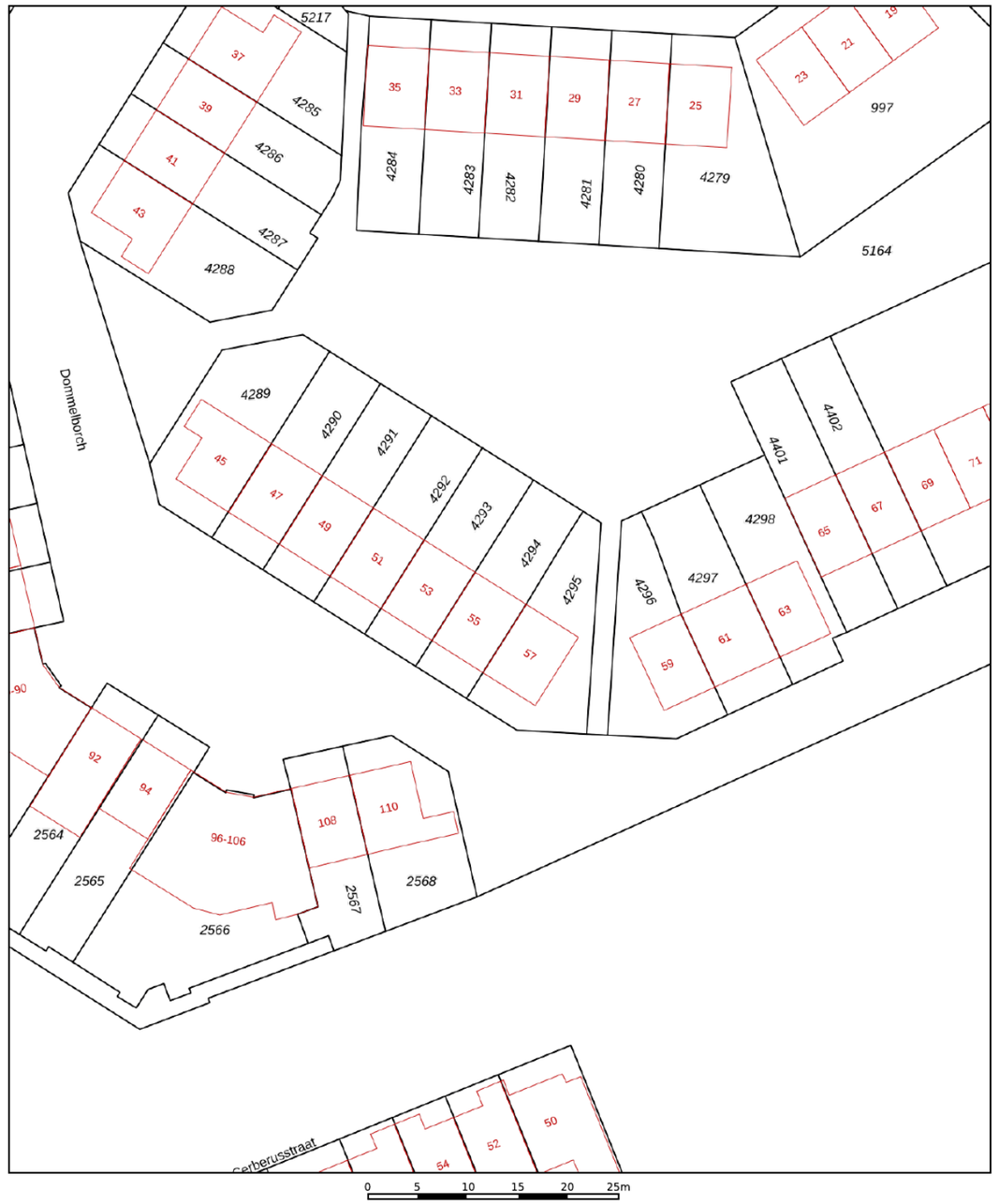
© Zibber www.zibber.nl

# Kadaster



Kadastrale kaart

Uw referentie: dommelborch 55




| | |
|---|---|
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

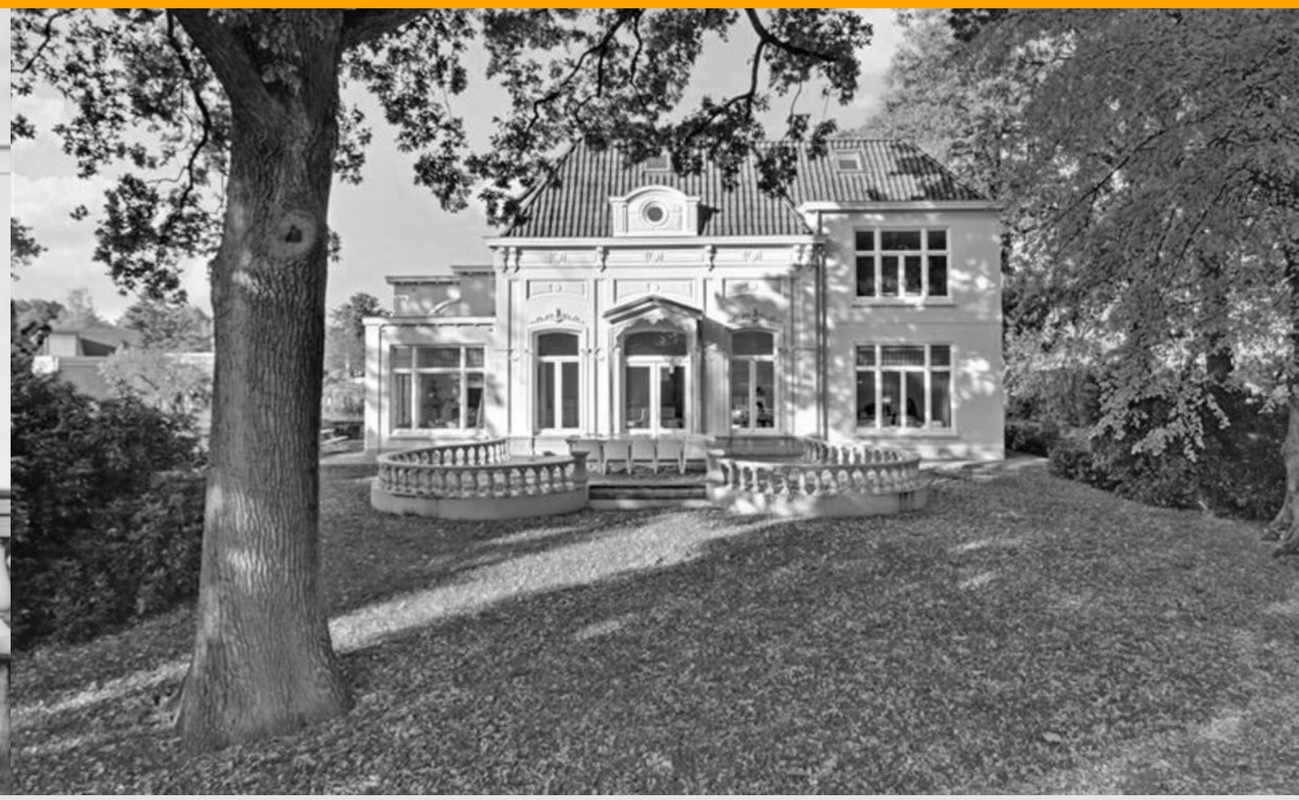
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Rosmalen |
| Sectie | I |
| Perceel | 4294 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 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





## 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

