

**VRAAGPRIJS**  
**€ 550.000 K.K.**



**JAN HEIJMANSLAAN 171, ROSMALEN**



**Woonhub Makelaars Den Bosch**  
TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl



**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen





**Woonoppervlakte** : 208m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 217m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 572m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1963

**Energie label** : A

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1963

Dakbedekking Bitumen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Spouwmuren  
Vloerisolatie  
Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 217 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 208 m<sup>2</sup>

Inhoud 572 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 15,5 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Locatie

Ligging In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school

## Tuin

Type Voortuin

## KENMERKEN

Oriëntering	Zuid-west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
<b>Energieverbruik</b>	
Energielabel	A
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Intergas HRE 36/30
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Warm water	Centrale voorziening CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Elektrische verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

# KENMERKEN

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Als u op zoek bent naar een eengezinswoning met verrassend veel ruimte en luxe, dan is dit uw kans. Dit heerlijke woonhuis aan de Jan Heijmanslaan in Rosmalen komt namelijk vrij. U woont hier in het meest zuidwestelijke deel van de stad, pakweg halverwege tussen de stadscentra van Rosmalen en 's-Hertogenbosch. In deze instapklare tussenwoning vindt u verspreid over de onlangs totaal gerenoveerde bovenverdiepingen vier volwaardige slaapkamers en twee luxe badkamers.

Verder beschikt u als bewoner van dit huis over onder meer een moderne keuken, een sfeervolle woonkamer met aangebouwde serre en een onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin. Verder is het grote erf waar dit huis op staat uitstekend benut. Achterin de achtertuin vindt u immers een vrijstaand bijgebouw met een keuken, een toilet, een berging en een grote ruimte die bijvoorbeeld als thuishkantoor, praktijkruimte of extra woonruimte kan worden gebruikt. Zowel de hoofdwoning als het bijgebouw is volledig geïsoleerd.

## Begane grond

In de voortuin leidt een keurig betegeld pad tot de voordeur, waarna u na binnenkomst eerst terecht komt in een ruime entree. Hier vindt u behalve ruimschoots garderoberuimte de meterkast en de toegangsdeur tot een separate toiletruimte. Deze is stijlvol betegeld en voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

De entree biedt ook toegang tot de sfeervolle woonkamer die dit huis rijk is. In de woonkamer vindt u onder meer een grote trapkast en een vaste airco-unit. De afwerking bestaat uit een fraaie plavuizenvloer en in rustgevende kleuren afgewerkte muren en plafonds. Samen zorgt dit voor een harmonieus geheel. Aan de achterkant is de woonkamer bovendien op fraaie wijze uitgebouwd, en wel in de vorm van een prachtige, tuingerichte serre. De serre biedt de ideale gelegenheid om van het tuinleven te genieten, terwijl u er daar toch beschut en warm bij zit.

Een halfopen keuken maakt eveneens deel uit van het woongedeelte. Dit is een U-vormige keuken met veel werk- en opbergruimte. Koken doet u hier op een gasfornuis met liefst zes pitten onder een moderne afzuigkap. Overige inbouwapparatuur bestaat uit een oven (uit 2018) en een vaatwasser (2017).

## Eerste verdieping

In de entree begint de vaste trap die uitkomt op de eerste verdieping, waar u eerst belandt op een overloop. Hier vindt u aan de rechterzijde een slaapkamer die tevens ook als wasruimte gebruikt kan worden.

Verder biedt deze woonlaag een tweede riante slaapkamer. Deze slaapkamer is uniek vanwege de royale omvang, maar ook dankzij de doorloop tot een luxe badkamer, die in 2021 nieuw is geplaatst. Hier vindt u een fraai wastafelmeubel met twee trendy spoelbakken en een royale inloopdouche. Daarnaast kunt u centraal in de badkamer genieten van een heerlijk - en buitengewoon chique ogend - ligbad uitkijkend op een wand waar een tv aan gehangen kan worden. Om de hoek van de badkamer zit tenslotte nog een zwevend toilet.

## Tweede verdieping

Vanuit de overloop van de eerste verdieping loopt een vaste trap naar de bovenste woonlaag van dit huis. Wederom belandt u eerst op een overloop. Achter de toegangsdeuren aan de linker- en rechterkant vindt u vervolgens de tweede en derde grote slaapkamer van deze woning. Net als de slaapkamer een verdieping lager hebben deze beide volwaardige zolderslaapkamers een eigen vaste airco-unit. De kamer aan de achterkant grenst verder aan een CV ruimte waar ook een was machine en droger geplaatst kunnen worden.





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tussen de beide slaapkamers van deze woonlaag vindt u nog de tweede badkamer van het huis. Deze badkamer is in 2019 nieuw aangelegd en biedt een mooi wastafelmeubel, een zwevend toilet en een heerlijke inloopdouche.

## Tuin

Vanuit de serre heeft u toegang tot de keurig aangelegde achtertuin. Het gaat hier om een onderhoudsvriendelijke achtertuin die voornamelijk is voorzien van betegeling. De tuin is op het zonnige zuiden gericht. Ook krijgt u toegang via een luik naar de kelder of opslagruimte onder de grond van ruim 10 m<sup>2</sup>.

## Bijgebouw

Achterin de tuin staat tenslotte het bijgebouw dat bij deze woning hoort. Na binnenkomst in dit compleet geïsoleerde en volledig afgewerkte gebouw komt u eerst terecht in een keuken. Hiervandaan heeft u toegang tot een grote kamer die bij uitstek geschikt is om als thuishkantoor of praktijkruimte te benutten. Extra woonruimte of een slaapkamer creëren zijn uiteraard andere goede mogelijkheden. Aan deze grote kamer grenst nog een afgezonderde toiletruimte. Daarnaast vindt u in het bijgebouw nog een separate berging. Handig om te weten is dat dit gebouw een apart postadres heeft (Gerard van Spaendonckpad 4 deze ruimte is geheel voorzien van een eigen cv-ketel met vloerverwarming en airco.).

## Kenmerken

- Verrassend grote eengezinswoning in rustige buurt in het meest zuidwestelijke deel van Rosmalen, pakweg halverwege tussen de stadscentra van Rosmalen en 's-Hertogenbosch.
- Het geheel is prachtig afgewerkt en verkeert in uitstekende staat van onderhoud.
- Diverse vaste airco-units verspreid door de woning.
- Behorend bij de woning: een vrijstaand bijgebouw met keuken, toilet, berging en grote kantoor-, praktijk of woonruimte.
- Zowel hoofdwooning als bijgebouw is volledig geïsoleerd.

- Sfeervolle woonkamer met aangebouwde serre.
- Praktische keuken met moderne inbouwapparatuur.
- Riante master bedroom op eerste verdieping.
- Twee volwaardige zolderslaapkamers.
- Luxe badkamer op zowel eerste als tweede verdieping. Geplaatst in respectievelijk 2019 en 2021.
- De woning is voorzien van luchtverwarming en mechanische ventilatie.
- Duurzame woning met zonnepanelen.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden.

## Ligging

De Jan Heijmanslaan maakt deel uit van de buurt Hintham-Zuid, in de wijk Graafsepoort in Rosmalen. U woont hier in het meest zuidwestelijke deel van de stad, om precies te zijn, aan een verkeersluw straatje dat parallel loopt aan een doorgaande weg en ongeveer halverwege tussen de stadscentra van Rosmalen en 's-Hertogenbosch. Deze buurt is verder ruim opgezet en voorzien van volop kleine en grotere groenstroken en parkjes. Belangrijke voorzieningen als scholen en winkelgebieden vindt u op korte wandel- of fietsafstand. Bushaltes zijn er zelfs op steenworp afstand. Zo profiteert u van goede busverbindingen met de stadscentra van Rosmalen en 's-Hertogenbosch. Ook autoreizigers wonen aan de Jan Heijmanslaan op een goede plek, want hiervandaan zijn meerdere opritten naar de A2 en de A59 in zo'n vijf minuten rijden te bereiken.



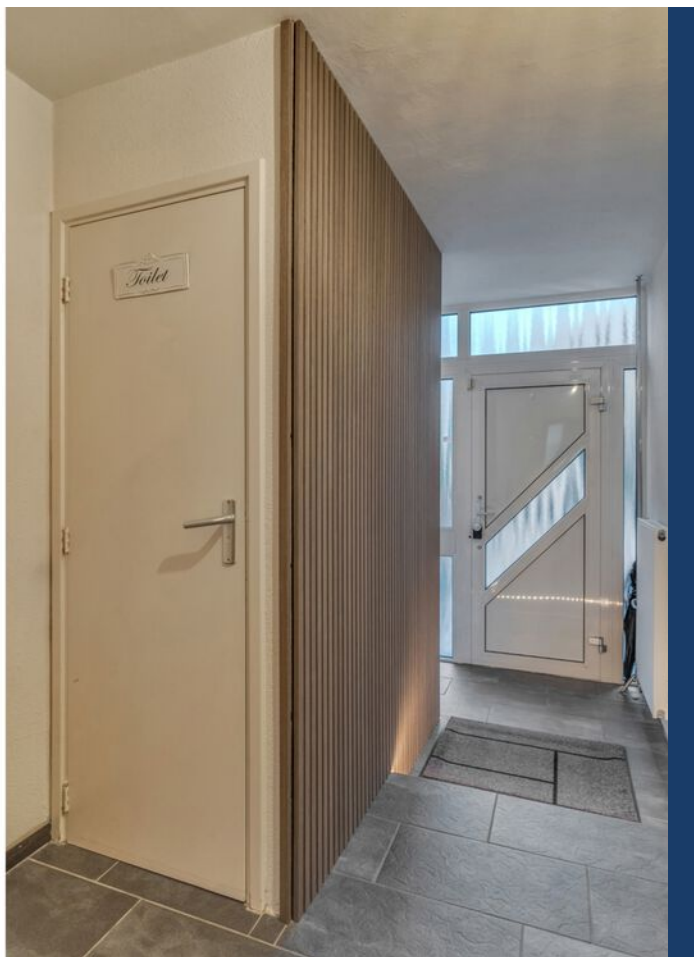


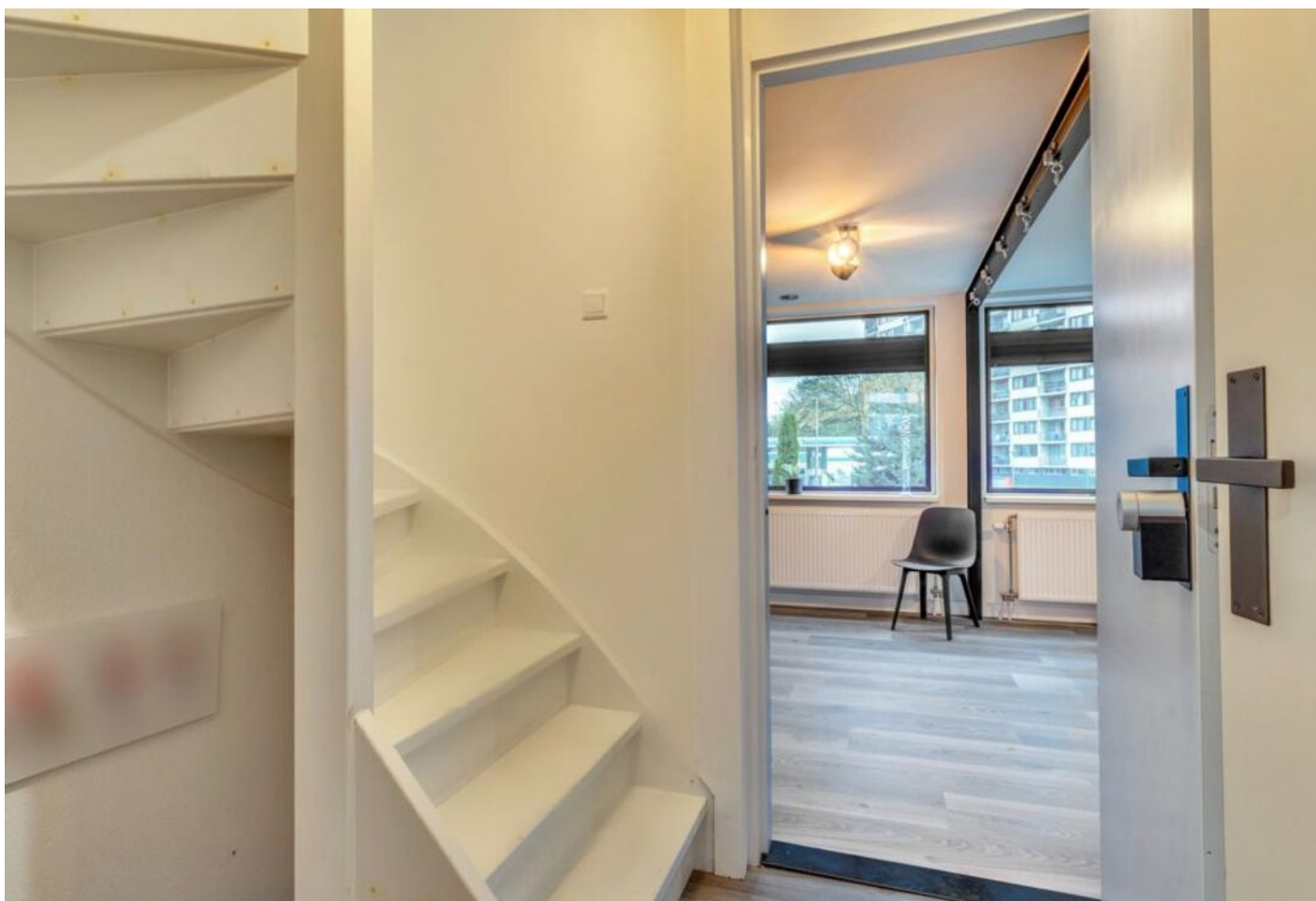




Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen







Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen









Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen









Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen









Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen







Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen







Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen









Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen









Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen







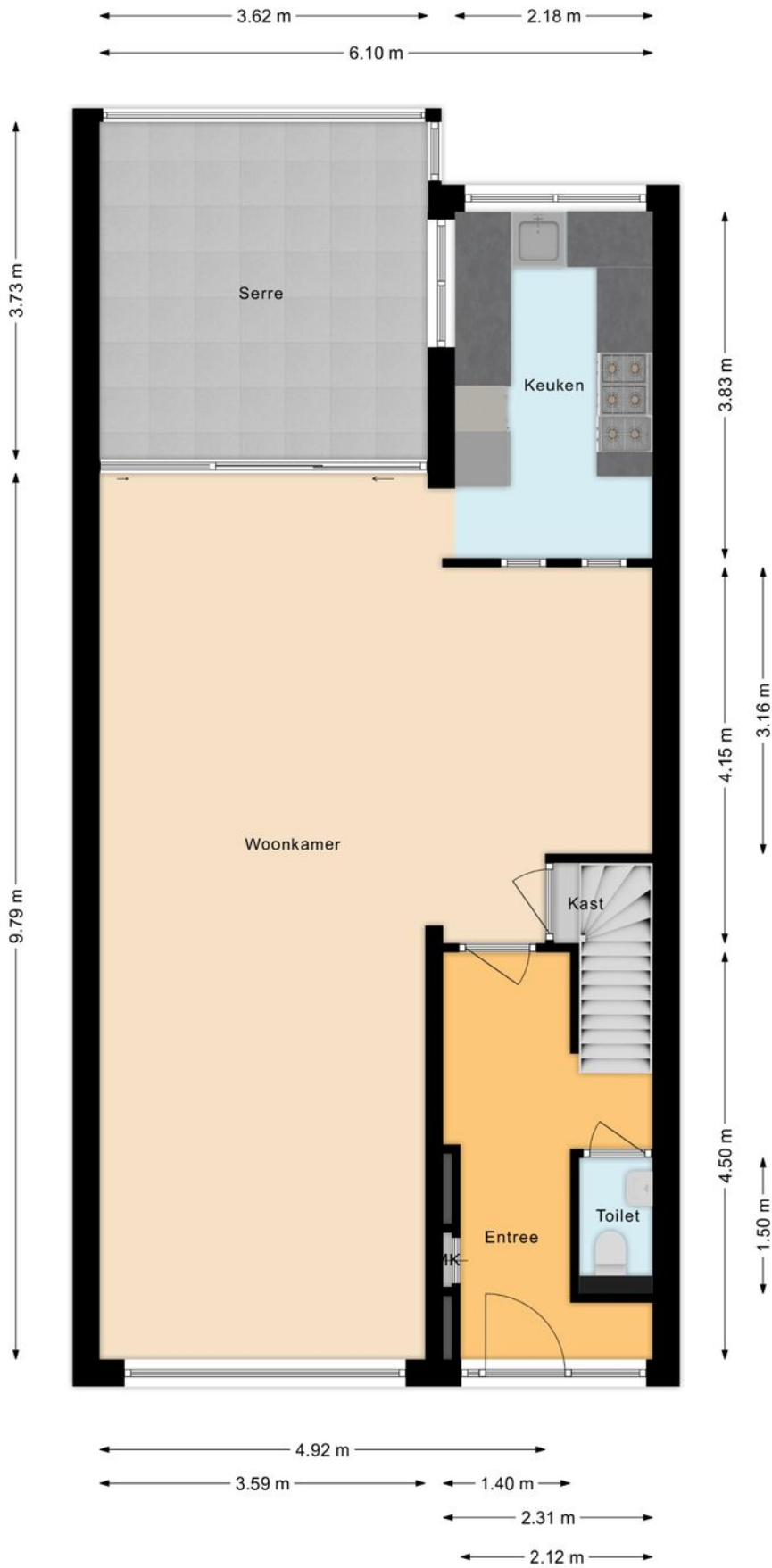


Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen



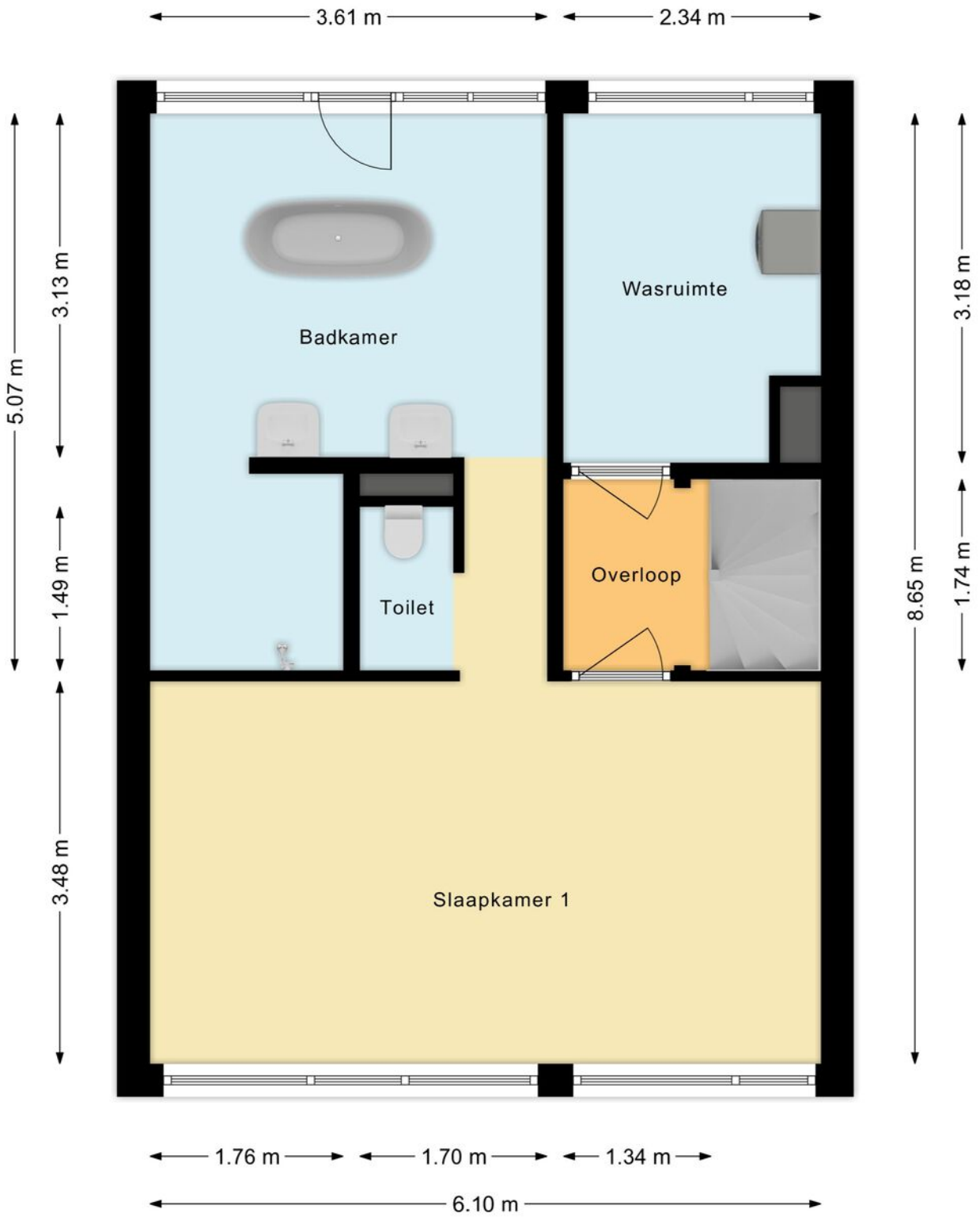


# PLATTEGROND

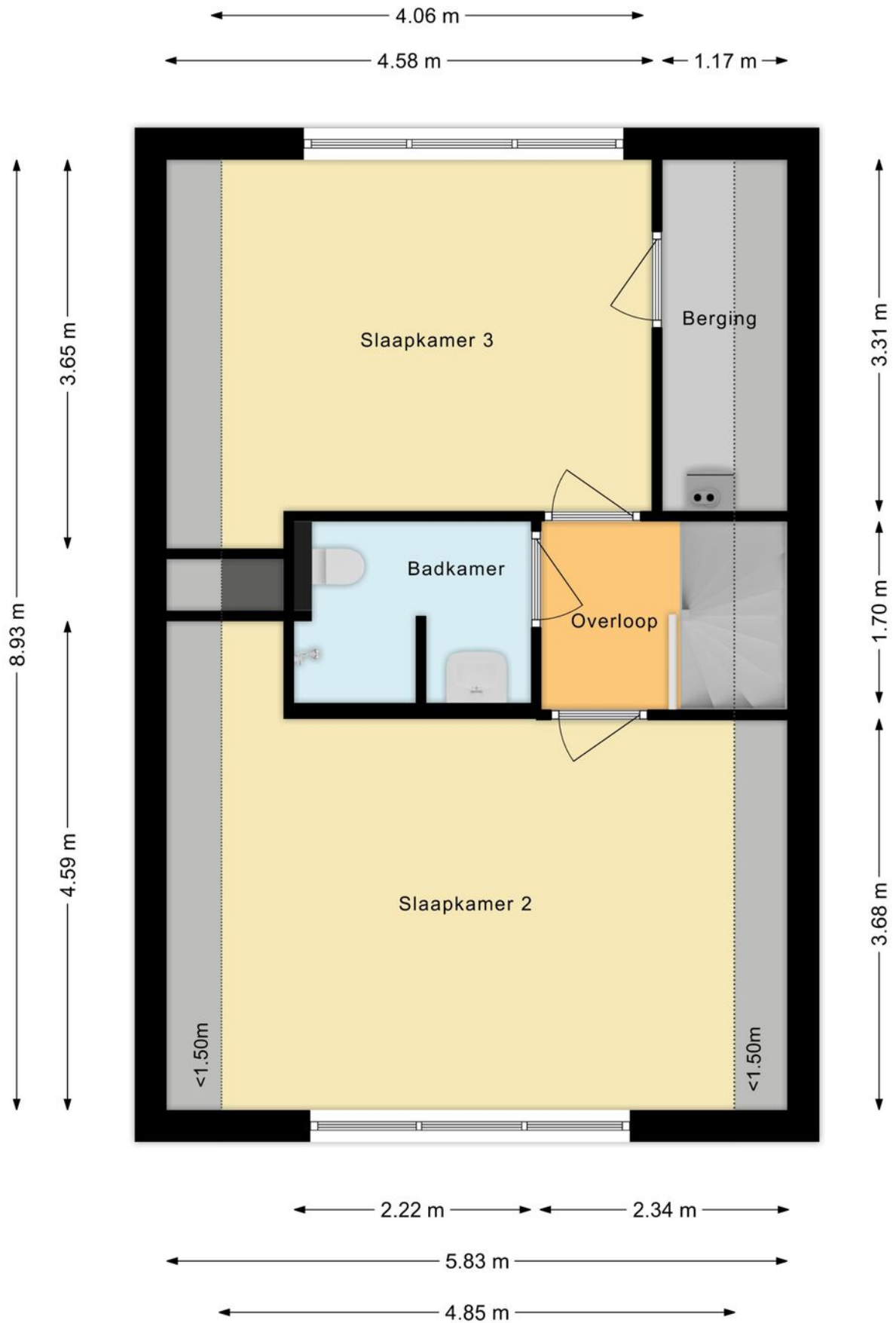




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

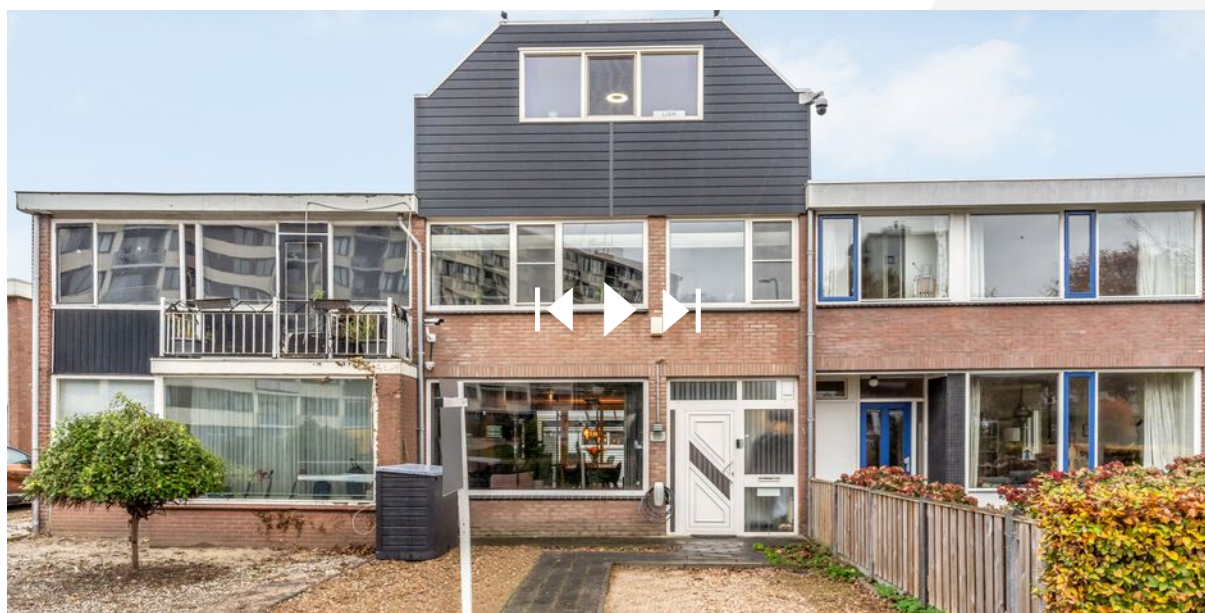


**BEKIJK DE WONING ONLINE!**

jan heijmanslaan171.nl



Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen



**SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DE WONING  
OP ONZE WEBSITE!**

Jan Heijmanslaan 171, Rosmalen





**INTERESSE?  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

**Woonhub Makelaars Den  
Bosch**  
Bruistensingel 110  
5232 AC  
's-Hertogenbosch

TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl

