

WILLEM DE ZWIJGERLAAN 6, Rosmalen

| Vrijstaande villa op een toplocatie met parkachtige tuin!



VRAAGPRIJS € 1.350.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1976



Tuin ligging
oost en zuid



Woonoppervlakte
231 m²



Inhoud
960 m³



Perceeloppervlakte
891 m²



Aantal slaapkamers
5



Jouw Waare (T)huis met o.a.:

- 46 zonnepanelen
- Gelegen op een prachtig perceel
- 2 badkamers
- Multifunctionele ruimte
- Royale tuin met zwembad

**Wordt Willem de Zwijgerlaan 6
jouw Waare (T)huis?**



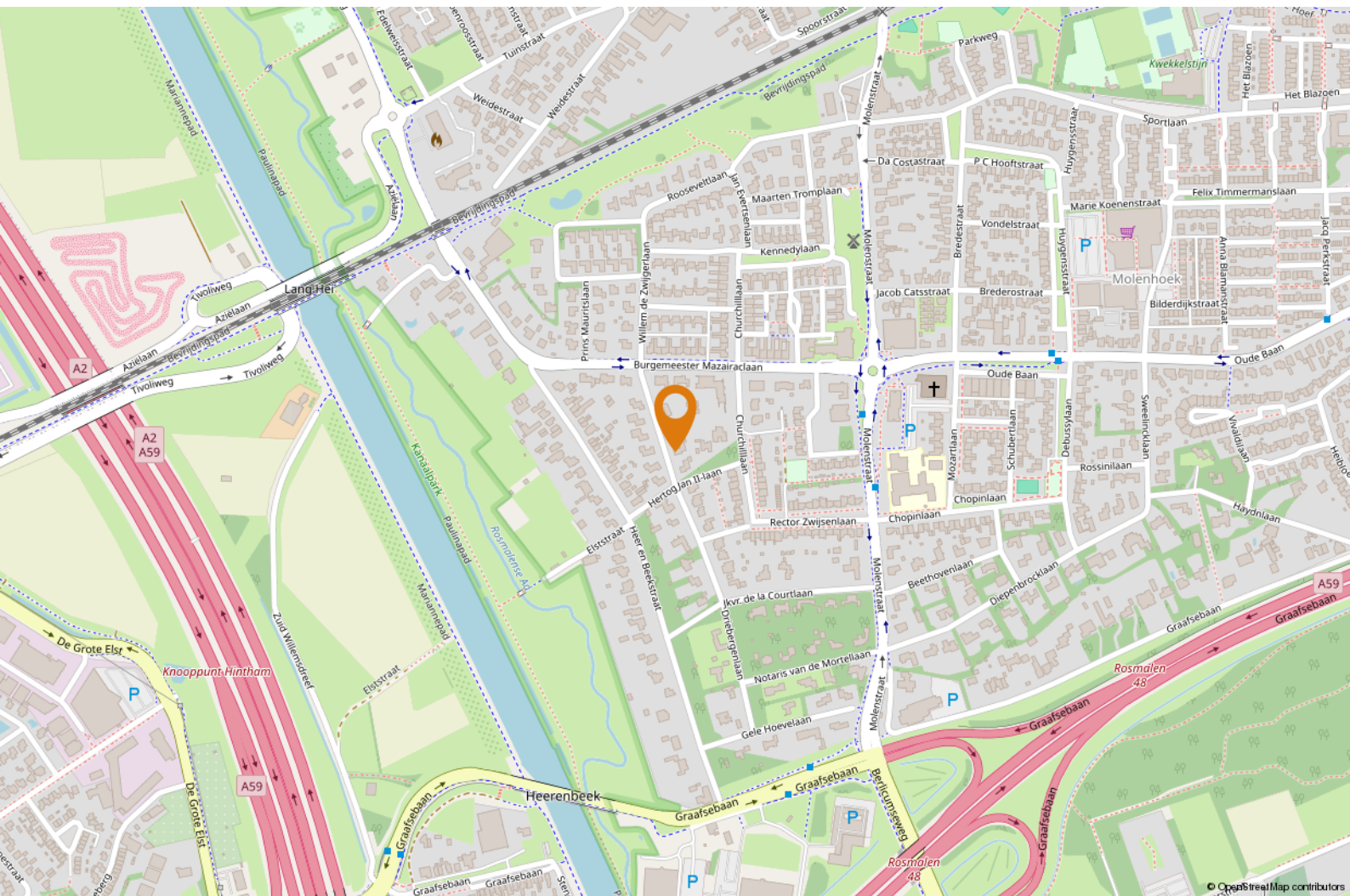


Locatie

Deze villa is gelegen op een fantastische locatie en aan een rustige, bomenrijke laan in het populaire, ruim opgezette en kindvriendelijke villawijk "De Gele Hoeve". Deze populaire wijk heeft een speels stratenpatroon met brede lanen en veel groen.

Rosmalen

Willem de Zwijgerlaan 6





OMSCHRIJVING

Buitenleven:

Op een ruim, parkachtig perceel met meerdere terrassen geniet u van het buitenleven in optima forma. De woning is omringd door de natuur, met egels, eekhoorntjes en talrijke soorten (zang)vogels. Zowel in de zomer als in de winter is de tuin een groene oase met een rijke schakering aan volwassen beplanting. Een walhalla voor de buitenmens die toch dicht bij de stad wil wonen.

Achterin in de tuin is het heerlijke (verwarmde) zwembad gelegen met meer dan voldoende ruimte voor meerdere ligbedden. Ook 's avonds is het genieten van het buitenleven onder het overkapt terras nabij het zwembad. Achter dit terras is de (afgesloten) technische (berg)ruimte voor het zwembad gelegen.

BEGANE GROND

Entree -/hal:

Via de royale oprit welke plaats biedt aan meerdere auto's bereiken we de entree van de woning. Bij binnenkomst ervaart u direct een ruimtelijk gevoel door de vide en het fijne lichtinval. De hal biedt toegang aan de praktische trapkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de garderobe, een fijne werkruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer:

Vanuit de hal kom je in de ruime, sfeervolle woonkamer welke is voorzien van een prachtige leistenen vloer. Het gezellige zitgedeelte is gesitueerd rondom een sfeervolle haard en heeft een fraai uitzicht op het achtergelegen groen. Achter het zitgedeelte is er voldoende ruimte voor een eettafel van bourgondisch formaat.



"Wat een ruimte!"



Door de grote raampartijen komt er een prettig lichtinval binnen.

Keuken:

De fraaie, lager gelegen woonkeuken is vanuit de woonkamer bereikbaar, heeft een landelijke uitstraling en is ingedeeld met veel opbergruimte, een schiereiland met 5-pits gasfornuis, een grote oven, en een afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een vaatwasser, combimagnetron en een Amerikaanse koelkast.

Multifunctionele ruimte:

Via de woonkeuken komt u in de multifunctionele ruimte terecht welke momenteel dienst doet als werk -/ hobbyruimte en over een eigen ingang beschikt. De prachtige houten vloer zorgt voor een sfeervolle uitstraling.

U kunt deze ruimte ook gebruiken als gastenverblijf en/ of een studio voor inwonende kinderen. Er is namelijk ook een doucheruimte, wasruimte en een ruime berging aanwezig.

Op de verdieping is voldoende bergruimte aanwezig en is de technische ruimte gelegen waar zich de CV ketel (Nefit, 2008), boiler (120L, 2008), en de hybride warmtepomp (Elga / Toshiba, 2016) zich bevinden.

Garage:

De ruime garage is via de oprit te bereiken en aan de zijkant van de woning gelegen. De garage is voorzien van een smeerput.



EERSTE VERDIEPING

Overloop /vide:

Via de trapopgang kom je op de overloop/vide die toegang biedt tot de slaapkamers en de badkamer. Het hoge plafond en de raampartij vanuit de hal levert een mooi ruimtelijk effect met een fijne lichtinval.

Slaapkamers:

Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers die voorzien zijn van vloerbedekking.

Badkamers:

Er zijn 2 fraaie badkamers aanwezig welke naast elkaar zijn gelegen en in verbinding staan door een deur. De badkamers zijn in 2023 volledig vernieuwd en voorzien van een groot vrijstaand ligbad, een ruime inlopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een enkele wastafel

met meubel, geïntegreerde kranen, vloerverwarming (warm water) en (elektrische) designradiatoren.

Separaat toilet

Vanaf de overloop is een separaat toilet bereikbaar.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich nog een slaapkamer welke is voorzien van 4 dakramen en een wastafel. Tevens is hier bergruimte aanwezig.

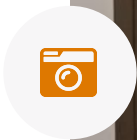


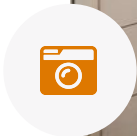
Bijzonderheden:

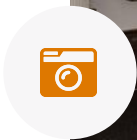
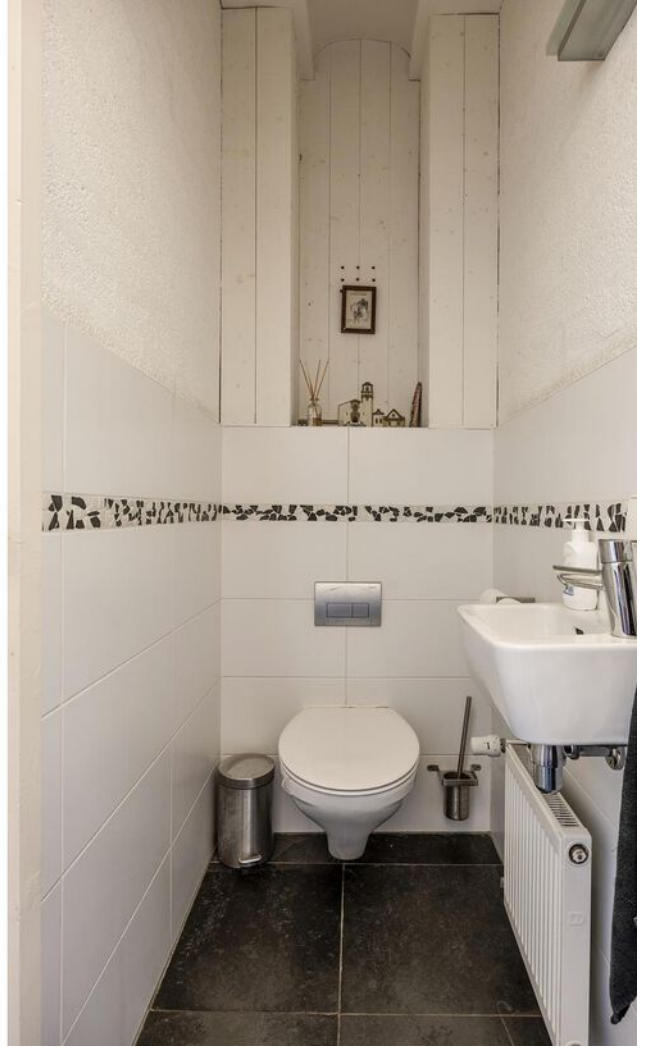
- Energielabel A;
- 46 zonnepanelen;
- Muurisolatie (1976) en dubbele beglazing;
- 5 à 6 slaapkamers mogelijk;
- Oprit voor meerdere auto's;
- Er is een 3-fase oplaadpunt voor een elektrische auto aanwezig;
- Er is een niveauverschil (2 treden) tussen de woonkamer en woonkeuken;
- Zwembad (verwarmd) met elektrisch afdeksysteem en Hayward H200 heater;
- Het afdeksysteem bestaat uit solar lamellen die het water op eigen kracht op ca. 24 graden kan brengen. De (gas)verwarming is in het hoogseizoen niet nodig;
- Er is een gasaansluiting met aparte meter aanwezig t.b.v. het zwembad;
- De elektra omvat ook krachtstroom (380V) t.b.v. de tegenstroompomp en het roldek;
- CV ketel (Nefit, 2008), boiler (120L, 2008), hybride warmtepomp (Elga / Toshiba, 2016);
- Parkachtige, ruime tuin met veel groen en privacy;
- Aanvaarding in overleg.



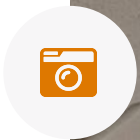




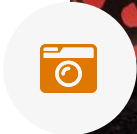


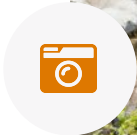


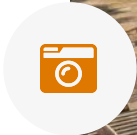
















PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbor www.zibbor.nl



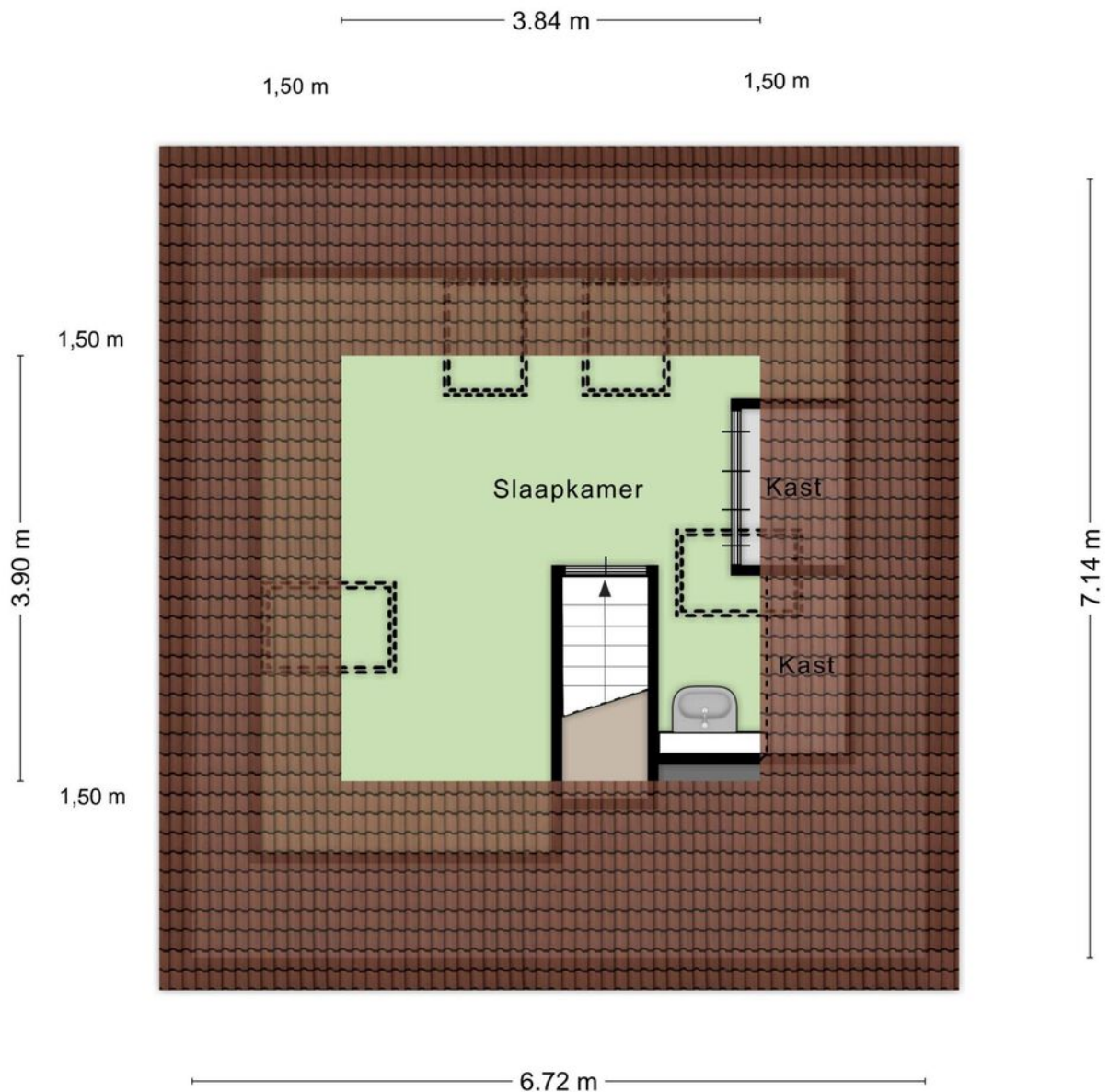
PLATTEGROND



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



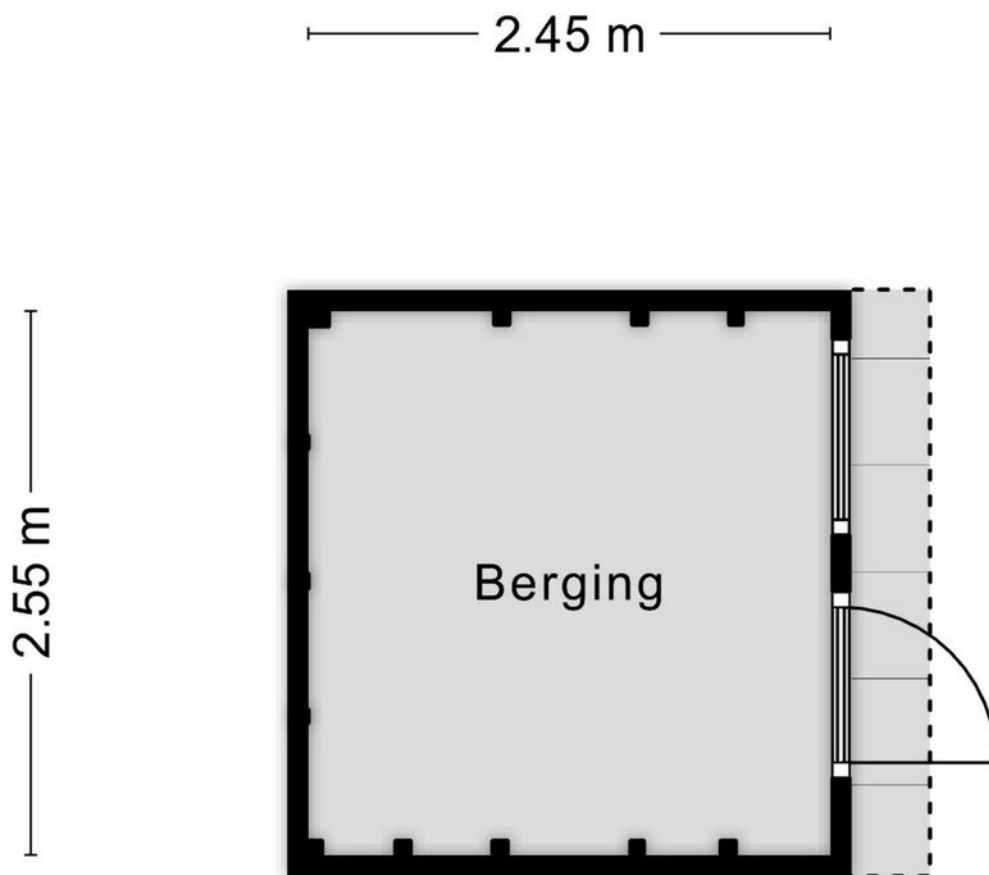
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
magnetron	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		



LIJST VAN ZAKEN

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

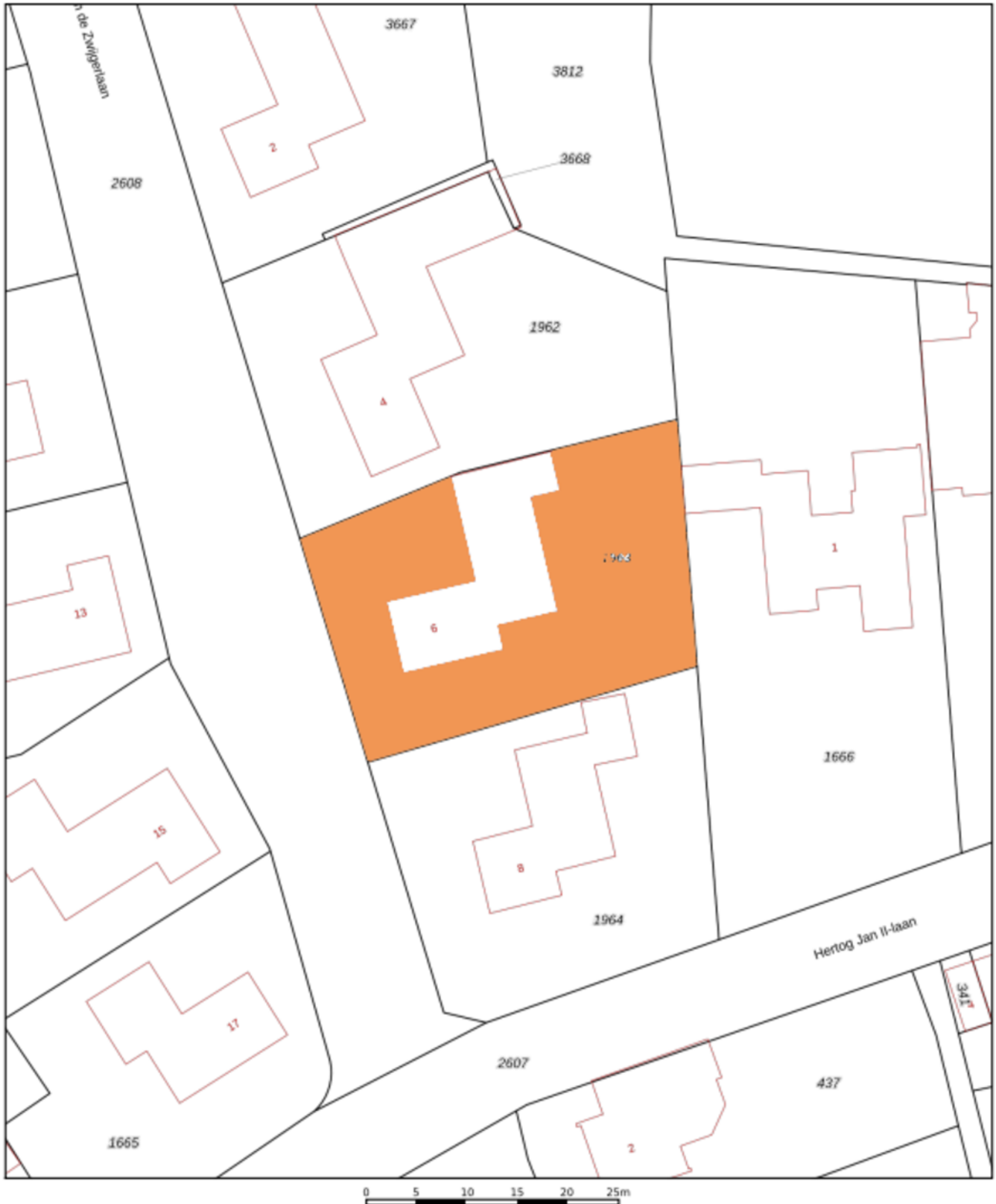
Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X



KADASTRALE KAART





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebeoordeling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



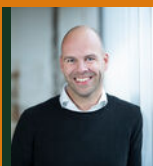
Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Floris Heeringa

Commercieel medewerker



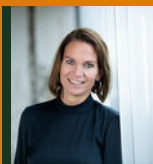
Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Ilse Rooijackers

Officemanager



Marieke van den Akker

Kandidaat-Makelaar



Mitchell Zenhorst

Vastgoedadviseur



WAT IS MIJN HUIS WAARD?

Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@hetwaarehuis.nl of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 1771 1113

 www.hetwaarehuis.nl

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

