

# WALESSINGEL 2, Rosmalen

| Ruim & sfeervol



VRAAGPRIJS € 625.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1998



**Tuin ligging**  
zuidoost



**Woonoppervlakte**  
131 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
527 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
227 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
4



## Extra bijzonderheden

- Vrije ligging aan de voorzijde
- 5 slaapkamers mogelijk
- Aanvaarding medio augustus

**Wordt Walessingel 2 te Rosmalen  
uw Waare (T)huis ?**

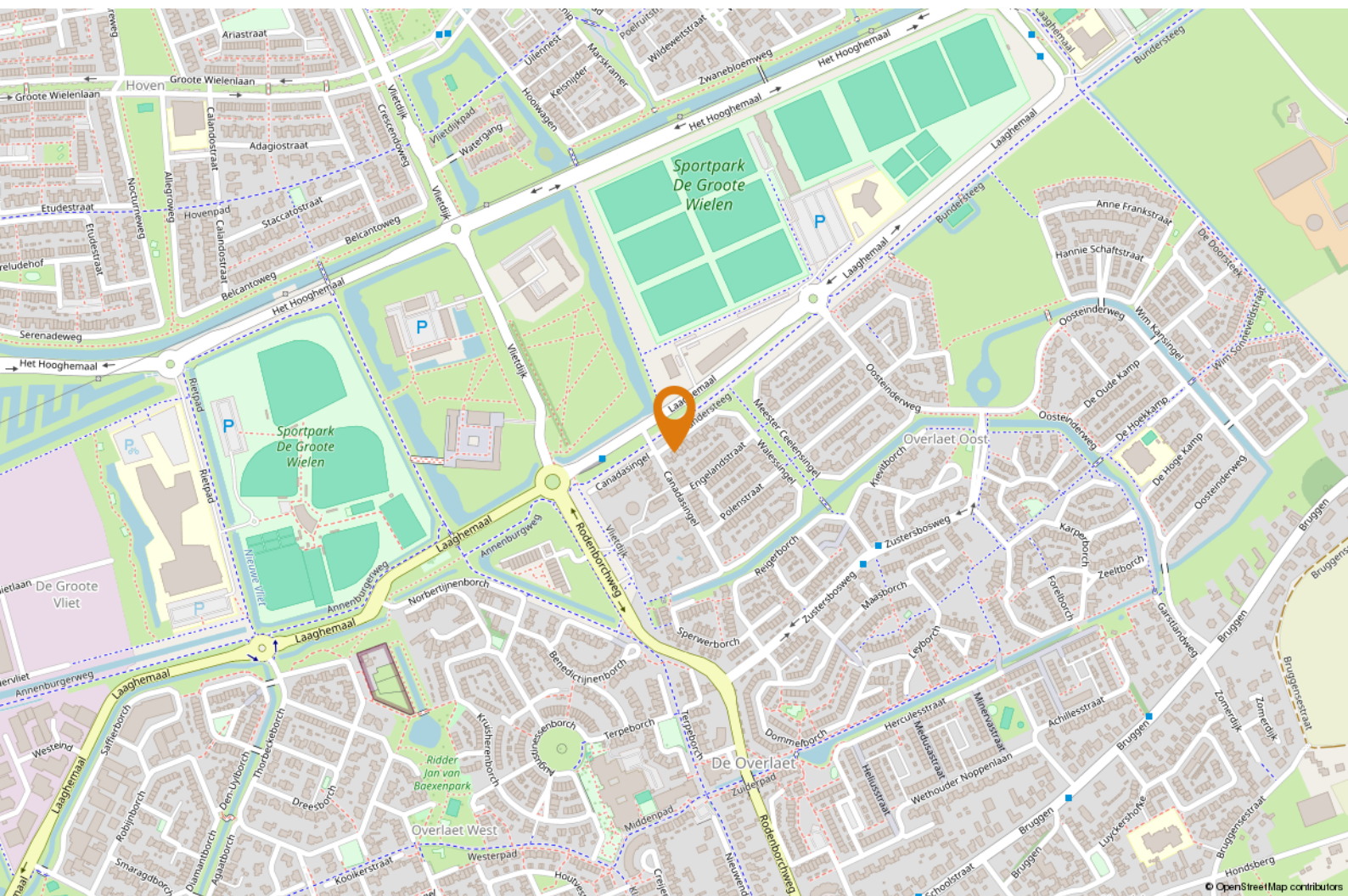




## Locatie

'De Overlaet' is niet voor niets zo geliefd! Met diverse speelvelden, een dierenparkje en een rustige, kindvriendelijke omgeving is dit een perfecte plek voor gezinnen. Het treinstation van Rosmalen biedt een snelle verbinding naar het bruisende 's-Hertogenbosch. Liever op de fiets? Binnen no-time sta je in het hart van de stad!

# Rosmalen Walessingel 2





# OMSCHRIJVING

**Jouw Waare (t)Huis aan de Walessingel 2 te Rosmalen. Een ruime en sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met vrij uitzicht in de geliefde wijk 'De Overlaet'. Deze woning biedt alles wat je zoekt: een lichte en ruime living, vier riante slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuidoosten én een eigen garage met oprit. En dat alles met een fantastisch, vrij uitzicht aan de voorzijde!**

Deze royale woning biedt niet alleen een fantastische ligging en een hoog afwerkingsniveau, maar ook optimaal wooncomfort! Op de begane grond ligt een prachtige (antieke) houten vloer die direct warmte en karakter toevoegt aan de leefruimte. Samen met de spachtelputz wandafwerking en het schuurwerkplafond met sierlijsten ontstaat er een sfeervol geheel! De openslaande deuren zorgen voor een vloeiende

overgang naar de fijne aluminium overkapping (met screens) en de diepe, zonnige achtertuin – een perfecte plek om het hele jaar door te genieten! De garage is zowel vanuit de achtertuin als via de oprit aan de voorzijde toegankelijk. Bovendien biedt de oprit ruimte voor maar liefst twee auto's.

#### **Goed om te weten:**

- Ruime woning met riante en lichte woonkamer en separate eethoek;
- Vrije ligging aan de voorzijde;
- Vier ruime slaapkamers (vijf mogelijk);
- Fijne woonkeuken voorzien van alle gemakken, zoals o.a. een 4-pitsgasfornuis met grote wokbrander, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combimagnetron;

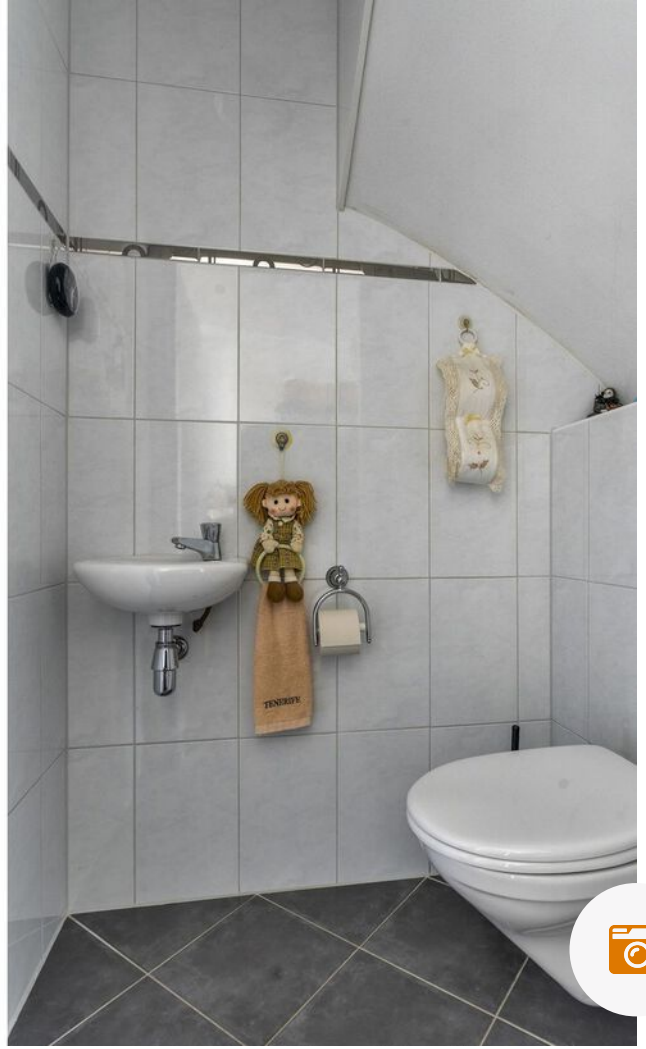


"Vlakbij het centrum"



- Er is elektrische bedienbare luxaflex aanwezig bij de (grote) ramen in de woonkamer;
- Ruime badkamer met ligbad, douchecabine, tweede toilet en een wastafel met meubel;
- Verwarmde en afgewerkte garage (18m<sup>2</sup>) die gemakkelijk is om te bouwen tot een werkruimte, speelruimte en/of slaapkamer;
- Je kunt gemakkelijk een extra slaapkamer realiseren op de tweede verdieping;
- Zonnige, brede en diepe achtertuin op het zuidoosten met aluminium overkapping en een houten berging;
- De overkapping is heerlijk ruim, voorzien van zonnescreens én een doek om de overkapping af te kunnen sluiten;
- Fraaie, onderhoudsvriendelijke voortuin met oprit voor twee auto's;

- De slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, de overige rolluiken zijn voorzien van een handmatige bediening;
- Vlakbij het centrum van Rosmalen waar supermarkten, horeca, diverse winkels en speciaalzaken zijn;
- Binnen 5 autominuten ben je op de A2 en A59
- De aanvaarding kan medio augustus 2025 plaatsvinden.















# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



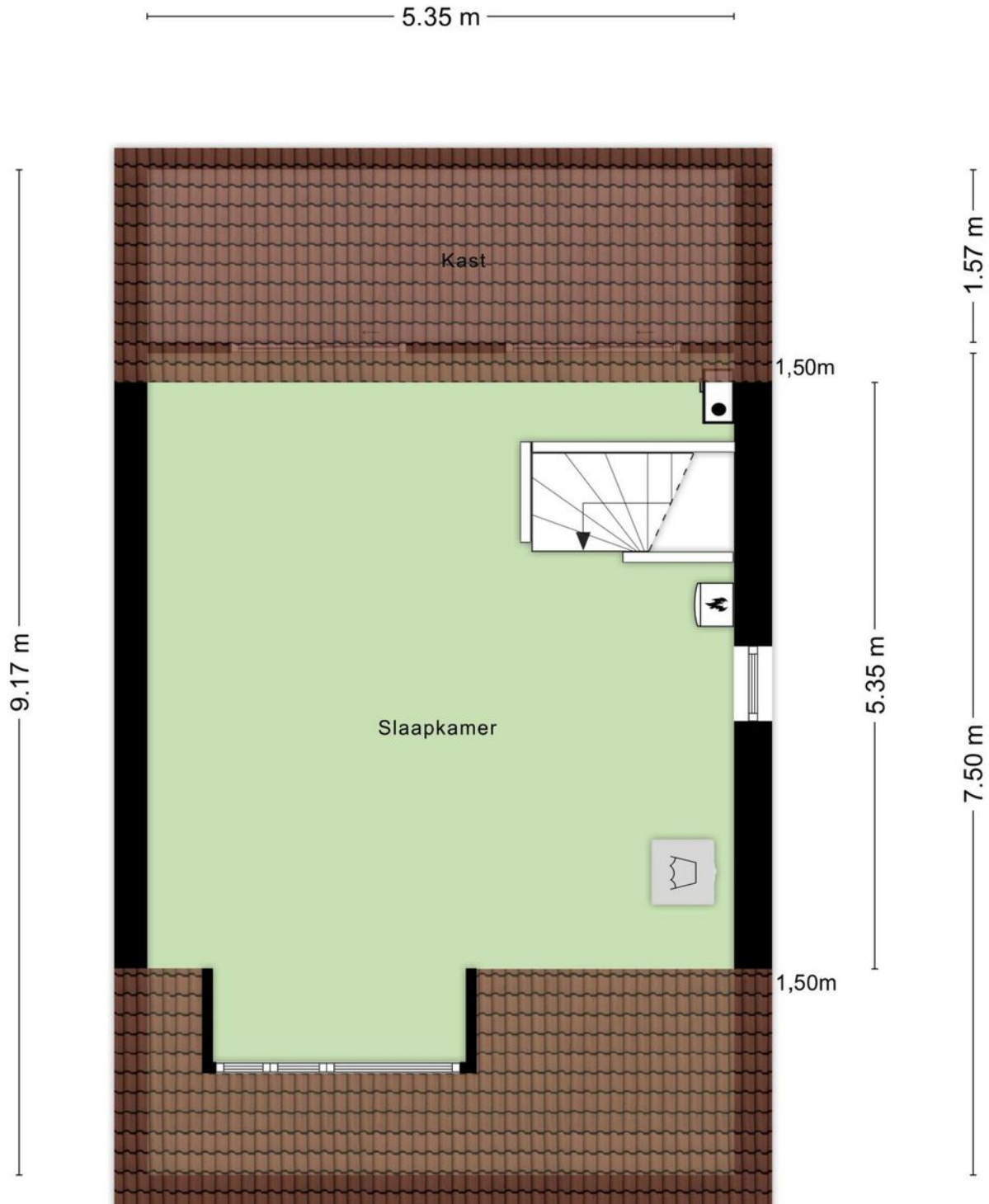
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



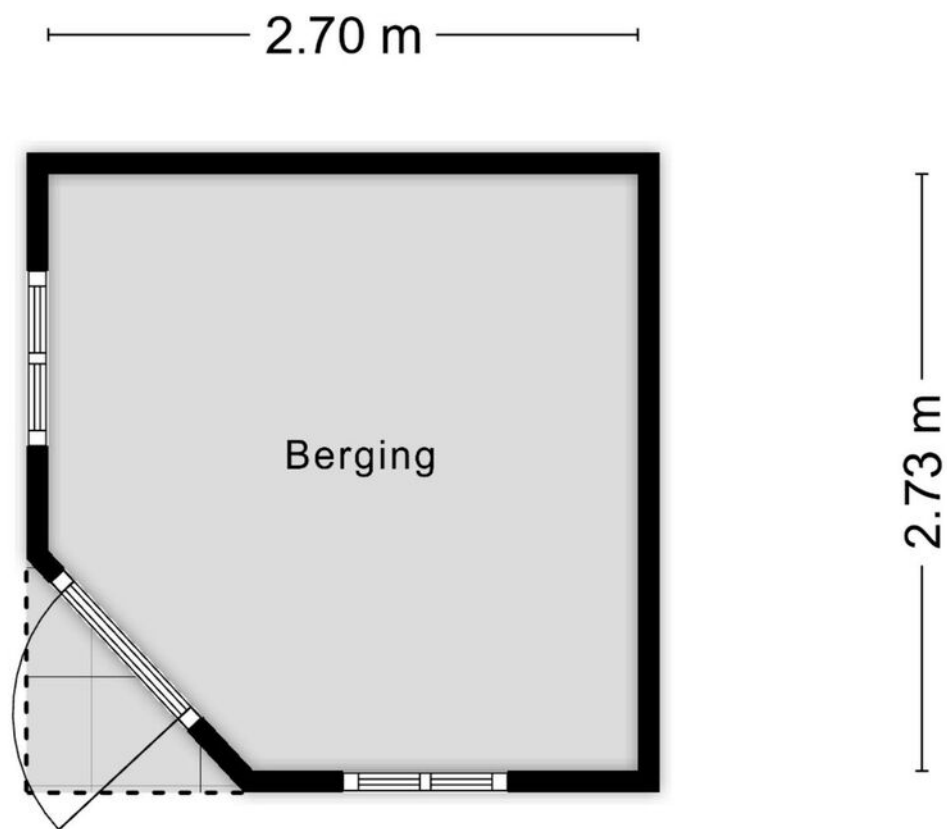
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: HwH



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rosmalen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2417	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2025  
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.



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kast op eerste slaapkamer

X

- Vast gemonteerde kasten

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Elektrische luxaflex woonkamerramen

X

- Gordijn voordeur

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- houten vloer(delen)

X

- plavuizen

X

- PVC vloer boven en trapbekleding

X

Overig, te weten



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- 2 draaikiepramen voor zolder (zijn besteld)

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

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

- toiletkast

X

- toilet

X



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Enkele potten		X	

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Rolkast garage		X	
Doek overkapping	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Waterornament	X		
- Ladder	X		







# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebepaling

Woning verkopen

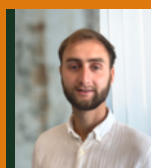
Financieel advies

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Floris Heeringa**

Vastgoedadviseur



**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Ilse Rooijackers**

Officemanager



**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Mitchell Zenhorst**

Vastgoedadviseur



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



# 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](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 1771 1113

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

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

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

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen



