

# HEIWEG 25, Rosmalen

| Ruime villa op prachtige locatie aan de "Hooge Heide"!



VRAAGPRIJS € 895.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1985



**Tuin ligging**  
Rondom gelegen



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



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



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



**Aantal slaapkamers**  
4



## Uw Waare (T)huis met o.a.:

- Royale woonruimte met tuinzicht
- Vier volwaardige slaapkamers
- Vrijstaande garage
- Oprit voor meerdere auto's
- Prachtige woonlocatie

**Wordt Heiweg 25  
uw Waare (T)huis?**



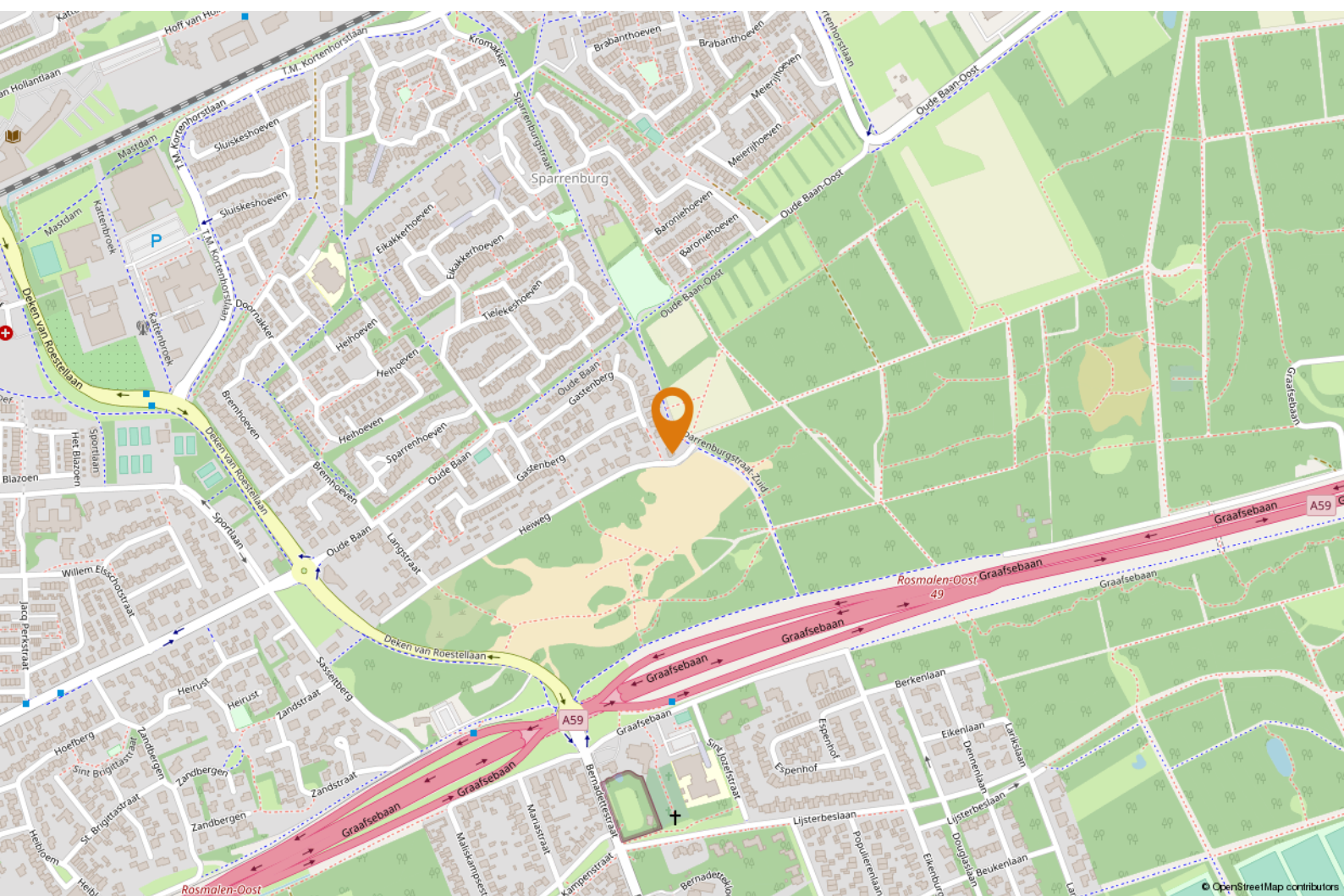


### Locatie

Gelegen op een prachtige locatie, direct aan de Zandverstuiving en aan het bos. Alle dagelijkse voorzieningen zijn op enkele fietsminuten gelegen.

Daarnaast zijn basisscholen, sportvoorzieningen en het centrum van Rosmalen op korte afstand gelegen. Met recht een toplocatie te noemen!

## Rosmalen Heiweg 25





# OMSCHRIJVING

## Goed om te weten:

- Werkelijk unieke locatie direct tegen de zandverstuiving;
- het een riant perceel betreft van maar liefst 755 m<sup>2</sup>;
- in deze woning ervaart u 155 m<sup>2</sup> aan woongenot;
- de royale entree-/hal biedt toegang tot de toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, bijkeuken en woon- en studeerkamer;
- de woonkamer is ruim bemeten en voorzien van mooie raampartijen, een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, geschilderde gemetselde wanden en een schroten plafondafwerking;
- de begane grond is voorzien van enkele beglazing met voorzetramen;
- een sfeervolle openhaard zorgt voor een natuurlijke afscheiding tussen het zit- en eetgedeelte;
- grenzend aan het eetgedeelte bevindt zich een open keuken. De keuken is voorzien van een hoekopgestelde keukeninrichting en een kookeiland. De keuken beschikt over veel bergruimte en inbouwapparatuur, te weten: een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser;
- vanuit de keuken en entree is er toegang tot de praktische bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de achtertuin;
- de overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer, doucheruimte en een vaste kast;
- de slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, hardhouten kozijnen met enkele beglazing, spachtelputz wanden en een schroten plafondafwerking;
- de ouderslaapkamer beschikt over openslaande deuren naar een balkon (gelegen op het westen) waar u heerlijk kunt genieten van de zon;

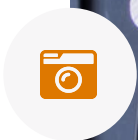


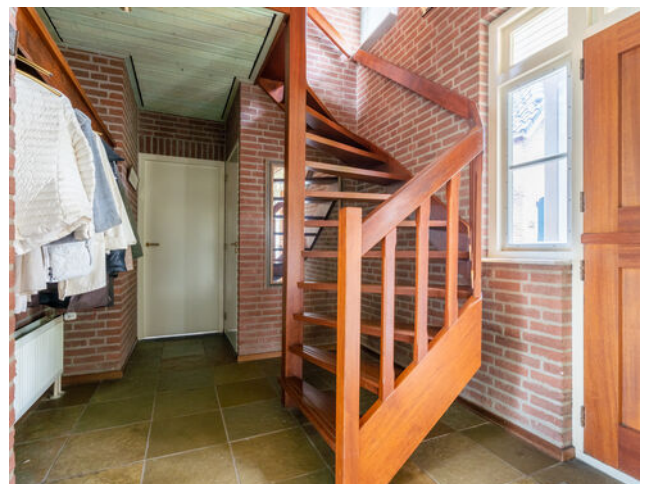
"Volop mogelijkheden!"



- vanuit de ouderslaapkamer én de doucheruimte is er toegang tot de geheel betegelde badkamer, voorzien van een ligbad en een wastafel. Een raam zorgt voor prettig lichtinval en natuurlijke ventilatie;
- grenzend aan de badkamer en overloop bevindt zich een doucheruimte waar tevens een tweede toilet aanwezig is;
- vanaf de overloop is er middels een vlizotrap toegang tot een vliering waar zich de opstelling van de cv-ketel (Intergas, 2007) bevindt en waar u geniet van veel opslagcapaciteit;
- de ruim opgezette garage is in spouw gebouwd en voorzien van elektra, water en een grote bergzolder. Aan de achterzijde bevindt zich een loopdeur naar de tuin en aan de voorzijde komt men, middels openslaande deuren, uit op de oprit;

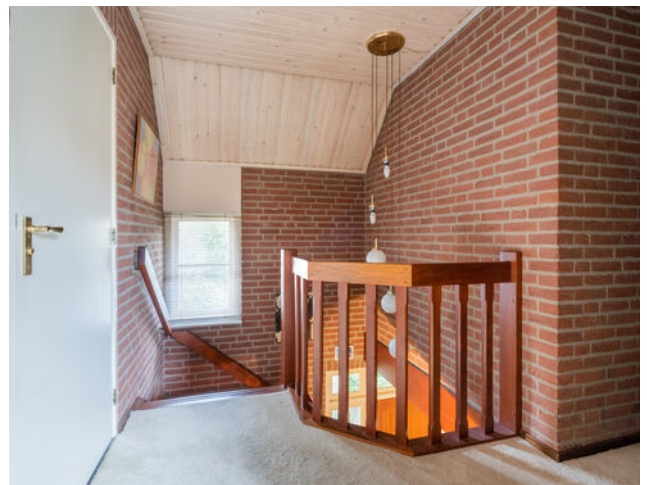
- de royale en groenrijke tuin is gelegen op het zuidwesten en voorzien van meerdere zitjes (waaronder één met zonneluifel), een gazon en borders. Door de diverse terrassen is er altijd plek in de zon en schaduw;
- de oprit is royaal bemeten waardoor er ruimschoots plek is voor meerdere auto's;
- het buitenschilderwerk is in 2021 uitgevoerd;
- de meterkast is vernieuwd in 2020;
- de aanvaarding vindt bij voorkeur in de zomer van 2023 plaats.

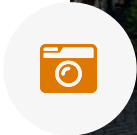














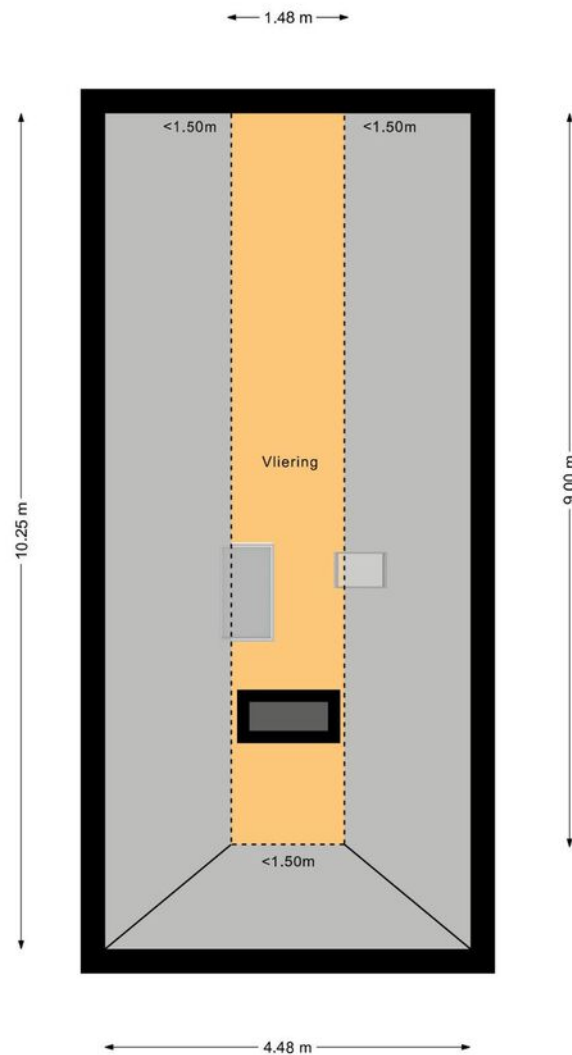
# PLATTEGROND



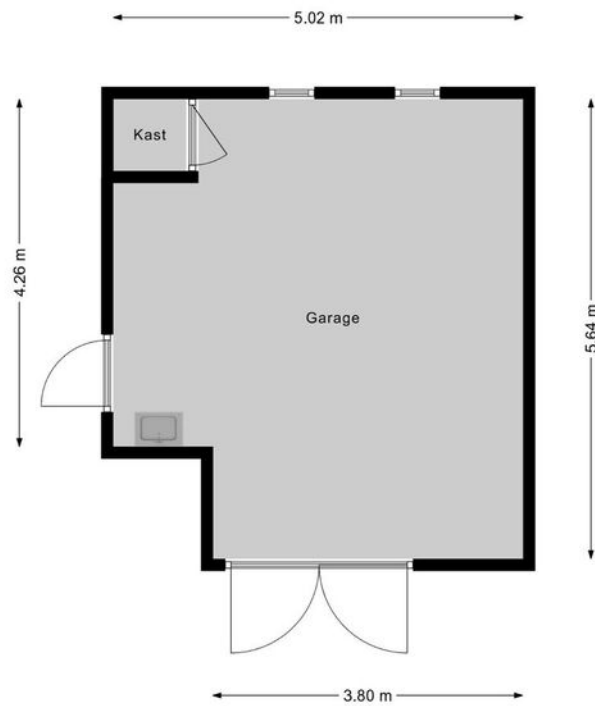
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



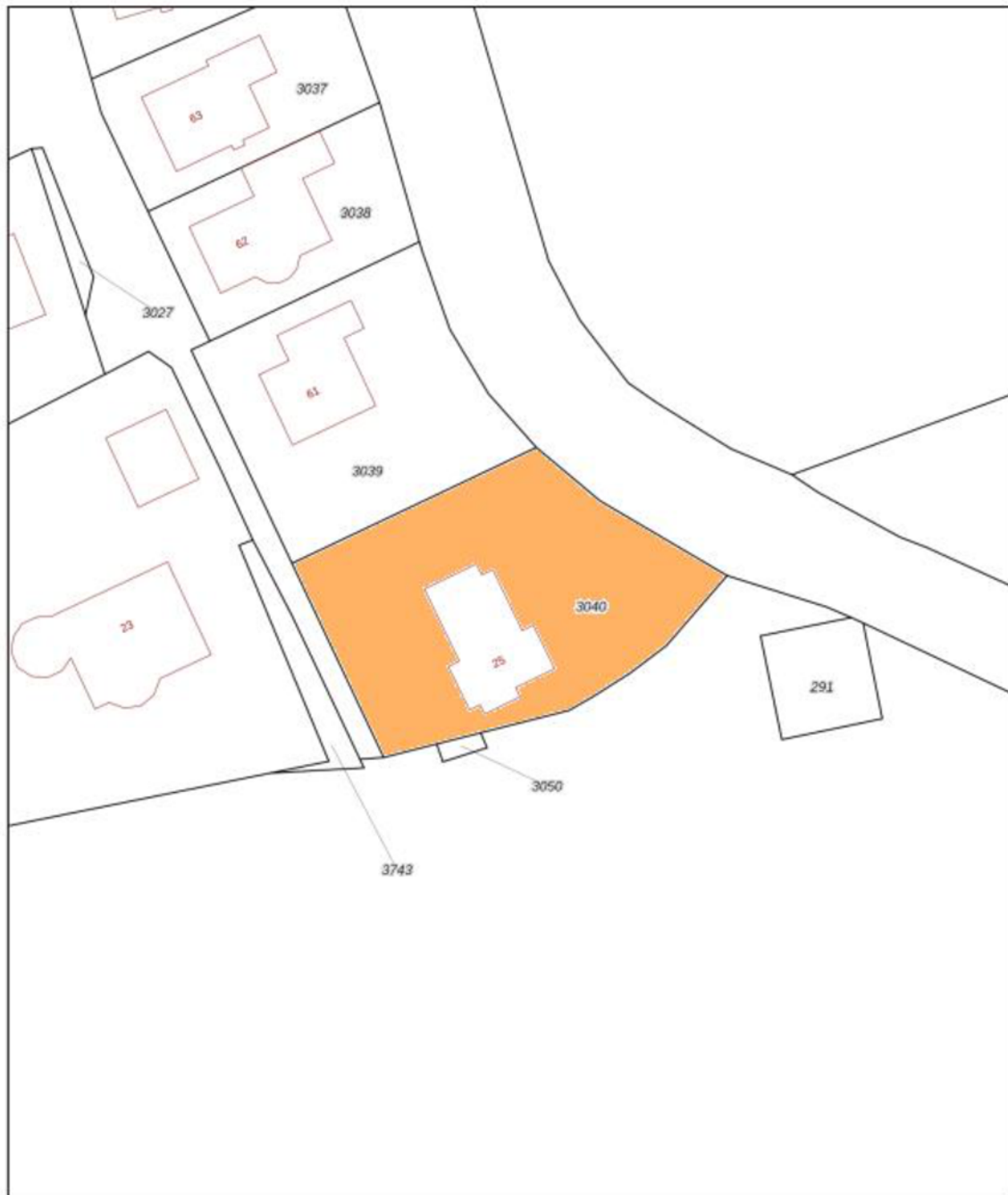
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heiweg25



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                        |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>12345</b><br>25                                                                                                     | Deze kaart is noordgerichte<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500                                                                                                                                                                                                                      |          |
|                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens                              | Kadastrale gemeente                                                                                                                                                                                                                | Rosmalen |
|                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens                                | Sectie                                                                                                                                                                                                                             | G        |
|                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens                           | Perceel                                                                                                                                                                                                                            | 3040     |
|                                                                                                                        | Bebouwing                                                  |                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2022<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                                            | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. |          |



# LIJST VAN ZAKEN

*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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kast eetkamer

X

- losse kasten

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

- vriezer garage

X

Keukenaccessoires, te weten

- losse zaken

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/scherf)

X

- wastafel

X

- toilet

X



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

## Tuin - Bebouwing



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

Tuinhuis/buitenberging

X



Page 10 of 10

Heiweg 25  
Rosmalen





# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebepaling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**

Makelaar & Taxateur Wonen



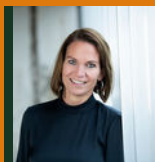
**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Marieke van den Akker**

Kandidaat-Makelaar



**Mitchell Zenhorst**

Vastgoedadviseur



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



**Charissa van de Wetering**

Commercieel medewerkster Frontoffice



**Hanneke van der Plas**

Kandidaat Makelaar /  
Medewerker Backoffice



**Floris Heeringa**

Medewerker Backoffice



**Aya Hustings**

Nieuwbouwconsulente



**Lonneke Snellen**

Marketing en Communicatie specialist



# 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**.

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

