



VLIERTWIJKSESTRAAT 53

5244 NH ROSMALEN

€ 1.350.000 K.K.

Sfeervol, goed onderhouden  
vrijstaand landhuis voorzien van een  
strak afgewerkte tweede woning,  
dubbele carport, berging, fraaie  
toegangsweg en parkachtige tuin.

Dorpsstraat 69  
5241 EB Rosmalen

073 - 522 11 93  
info@penningsoz.nl



# INLEIDING

## VLIERTWIJKSESTRAAT 53, 5244 NH ROSMALEN

De woning is gelegen op een unieke plek in landelijke, bos- en lommerrijke woonomgeving, op steenworp afstand van het centrum van Rosmalen met alle voorzieningen binnen handbereik. Kortom: een heerlijk object voor de liefhebber wonen in een groene omgeving met ruim woonoppervlak en diverse gebruiksmogelijkheden zoals een atelier, kantoor, aan huis gebonden beroep, mantelzorgwoning of een bed and breakfast.

De woning heeft een goede aansluiting op het wegennet zoals de A59 en de A2.

Highlights Vliertwijksestraat 53 Rosmalen

- \* Nieuw rieten dak (2015)
- \* Gerenoveerde benedenetage woonhuis
- \* Grondoppervlak: ca 3.800 m<sup>2</sup>
- \* Parkachtige tuin
- \* 26 zonnepanelen
- \* Gebruiksoppervlakte van totaal: ± 358 m<sup>2</sup>
- \* Perfect bijgebouw



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 1.350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1961
Dakbedekking	Riet
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	3.800 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	313,7 m <sup>2</sup>
Inhoud	729 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	53 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28,4 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Gebouwd onder architectuur

## Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

## CV ketel

# KENMERKEN

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Aantal parkeerplaatsen	6
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



# LIGGING EN INDELING

## VLIERTWIJKSESTRAAT 53, 5244 NH ROSMALEN

Indeling begane grond  
Vliertwijksestraat 53 Rosmalen

Hal:

De royale overdekte entree geeft toegang tot de ruime hal met daarin opgenomen garderobe, toiletruimte met fonteintje en meterkast. De vernieuwde meterkast (2017) beschikt over 13 groepen, 4 aardlekschakelaars en krachtstroomvoorziening t.b.v. aansluitpunt laadpaal en de beregeninstallatie. In de woning veel dubbele stopcontacten en diverse buitenstopcontacten. Via hardhouten Merbau trappen gaat u naar de eerste en tweede verdieping.



Woonkamer:

De comfortabele, gezellige living (circa 57 m<sup>2</sup>) met veel zitruimte is voorzien van een open haard en dubbele deuren met roedenverdeling naar de royale leefkeuken voorzien van inbouwapparatuur en kelderkast.

Op diverse plaatsen in de woning inbouwspots met dimmers, de veranda is eveneens voorzien van inbouwspots.

De gehele begane grond is voorzien van visgraat houtenlook PVC-vloer. (2022)

Vanuit de living en eetkeuken toegang naar de overdekte veranda en de diverse tuinterrassen gelegen op het zuid-westen. Via de veranda en dichte poort aan de voorzijde loopt u overdekt naar de garage.



Keuken:

Keukenblok in U-vorm voorzien van granieten aanrecht- en barblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast en vrieskast, magnetronoven, gaskookplaat, vaatwasser (2016) en afzuigkap.

Tevens inbouwverlichting en ruim aantal stopcontacten.

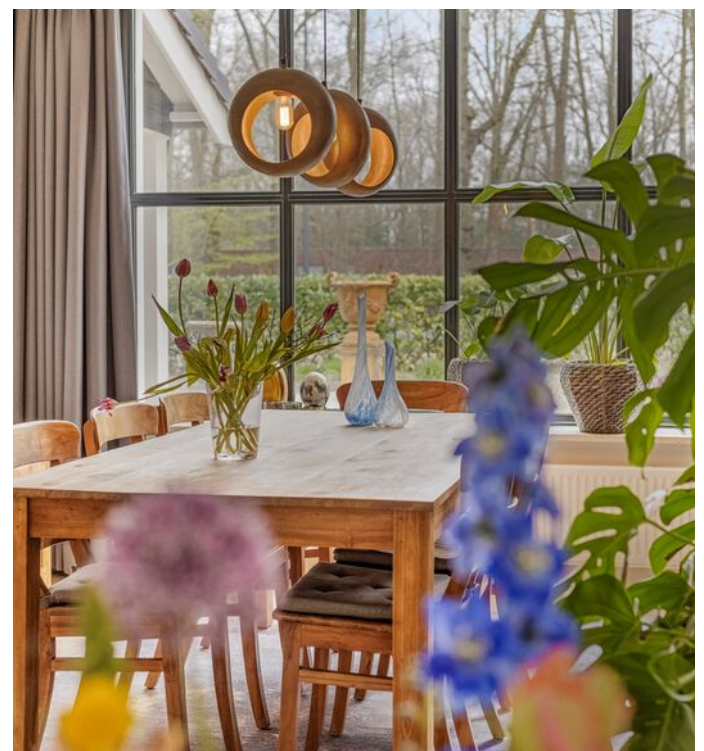


# FOTO'S





# FOTO'S





# FOTO' S





# LIGGING EN INDELING

## VLIERTWIJKSESTRAAT 53, 5244 NH ROSMALEN

### Eerste verdieping Vliertwijksestraat 53 Rosmalen

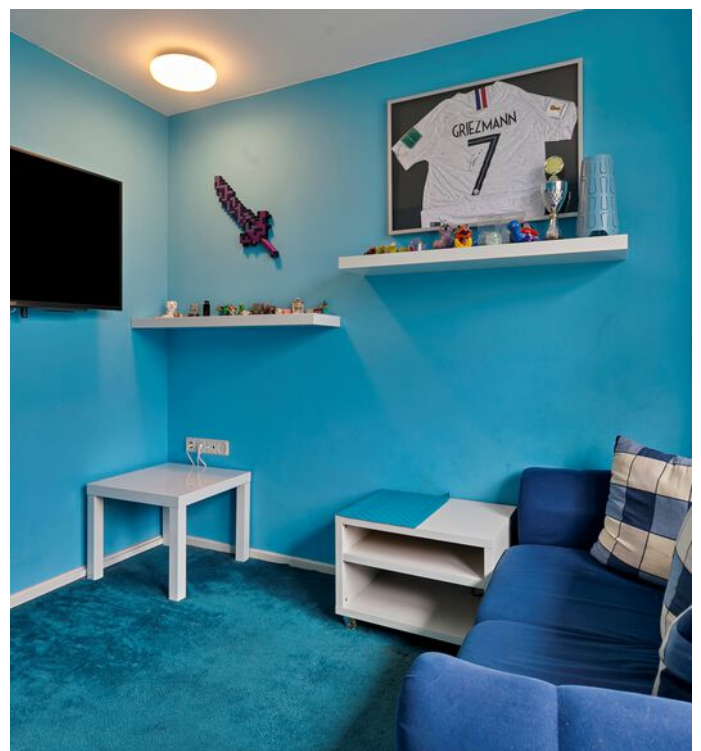
De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, waaronder de royale ouderslaapkamer met inloopkast en vaste wastafel.

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van inbouwkasten.

Verder een aparte toiletruimte en een royale complete badkamer voorzien van duo kunststof ligbad, douchecabine, meubel met vaste wastafel, spiegelkast met opstelplaats voor wasmachine en droger en een afzuigunit.



# FOTO'S



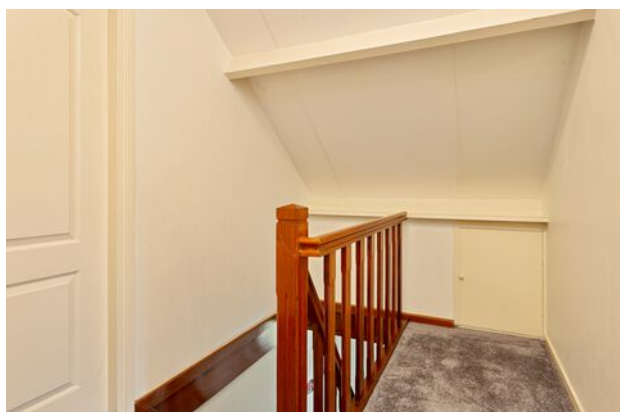


# LIGGING EN INDELING

## VLIERTWIJKSESTRAAT 53, 5244 NH ROSMALEN

Tweede verdieping Vliertwijksestraat 53 Rosmalen

Vaste trap naar overloop met flinke inbouwkast, slaapkamer met gevelraam en vaste wastafel, strijk-/droogkamer c.q. slaapkamer voorzien van vaste kast en aparte cv-/bergruimte  
CV merk Nefit Ecomline excellent bouwjaar 2007.



# FOTO'S





# BIJGEBOUW

VLIERTWIJKSESTRAAT 53, 5244 NH ROSMALEN

## Bijgebouw:

Het bijgebouw kan gebruikt worden voor diverse doeleinden en heeft een eigen huisnummer registratie (53A). Op het huidige moment wordt de begane grond gebruikt als kantoorruimte en de verdieping als chillruimte voor de kinderen.

Door alle aanwezige voorzieningen is het bijgebouw zeer geschikt voor werken aan huis, een bed en breakfast of een aanleunwoning.

De begane grond beschikt over een toiletruimte, badkamer en een keukenblok. Zowel aan de voorzijde als achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar het terras.

De keuken (2022) is voorzien van inductiekookplaat, magnetron en een vaatwasser.

De badkamer (2022) is voorzien van wastafelmeubel, inloopdouche en heeft tevens aansluitpunten voor wasmachine en droger.

De verdieping is voorzien van laminaatvloer en een fraai barmeubel. Twee extra slaapkamers op de verdieping kunnen hier ook goed gerealiseerd worden.

hardhouten deuren.

Het bijgebouw wordt verwarmd door een CV Intergas (Bouwjaar 2018) op basis van leaseovereenkomst.





# FOTO'S



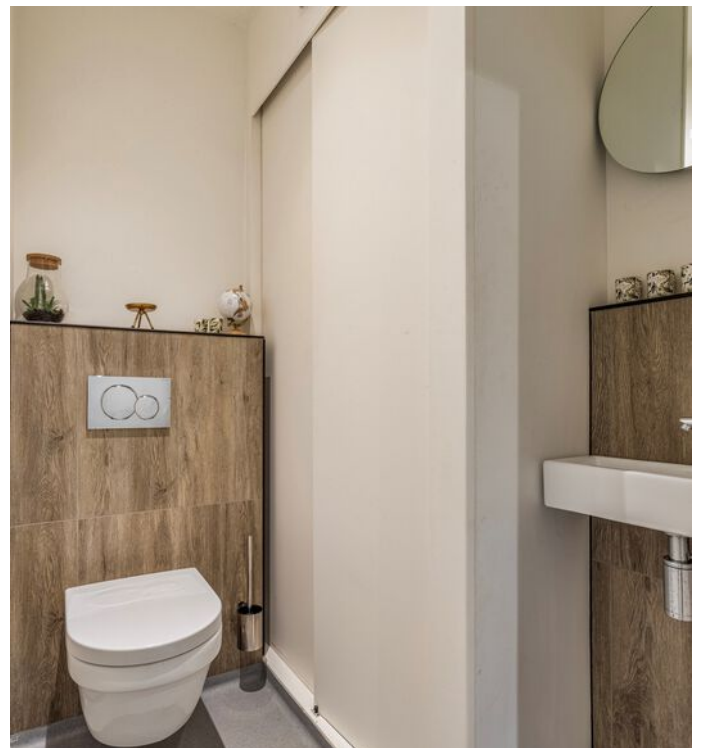


# FOTO'S



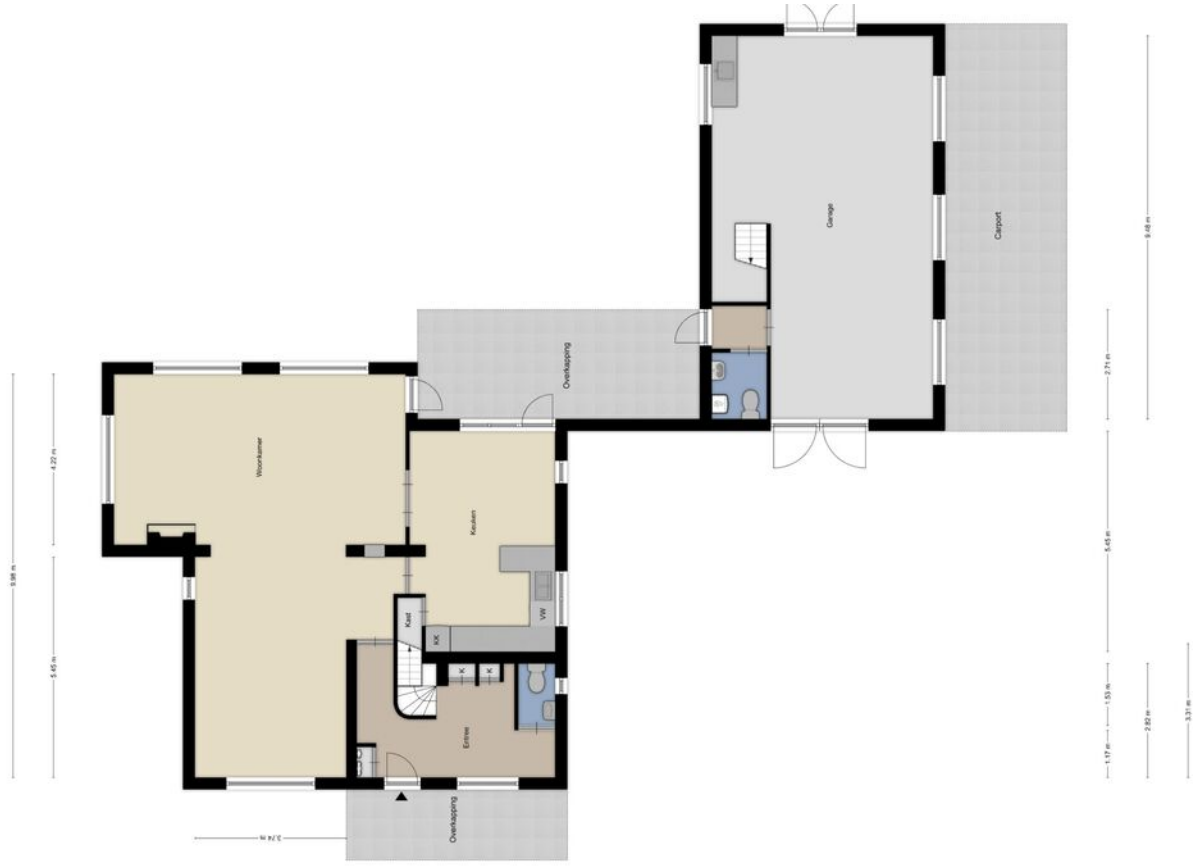


# FOTO'S





# TEKENINGEN

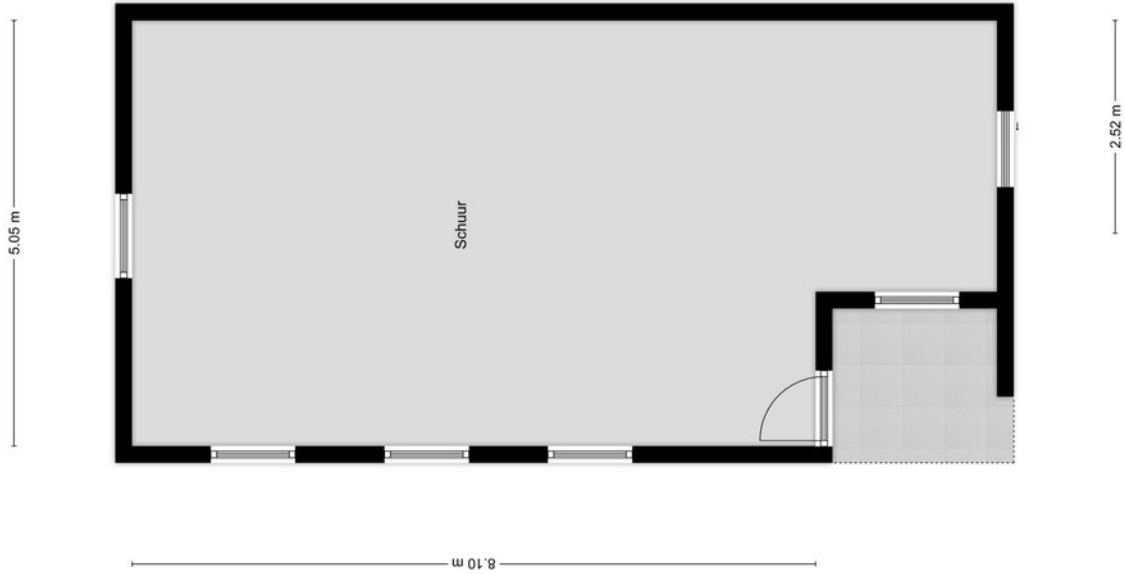


Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zuber www.zuber.nl



Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zuber www.zuber.nl

# TEKENINGEN





# LIGGING EN INDELING

## VLIERTWIJKSESTRAAT 53, 5244 NH ROSMALEN

### Tuin

Aan de voorzijde bevindt zich een fraai aangelegde Engelse stijltuin met afwisselend tuinmuurtjes, plantenborders en is voorzien van twee buitenkranen. De entree is vanaf de straatzijde via een van grind voorziene rondgang te bereiken.

Er is volop ruimte om diverse auto's te parkeren. Naast het bijgebouw bevinden zich twee carports, waarvan een is voorzien van een elektrische laadpaal voor uw auto.

De woning wordt omgeven door een prachtig aangelegde en goed onderhouden parktuin voorzien van tuinverlichting en omheind met B/G hekwerk met elektrische poort. Verder bevindt zich nog een extra houten berging van 53 m<sup>2</sup> voor uw tuingereedschap en een berging voor de grondwaterpompinstallatie aangesloten aan een beregeningsinstallatie waarmee u de hele tuin kan besproeien.

### Locatie:

Rosmalen heeft een uitstekend voorzieningenniveau en beschikt over een NS-station, een cultureel centrum 'Perron 3', goede onderwijsvoorzieningen, sportaccommodaties zoals hockeyvelden, tennisbanen, golfbaan, binnen/buitenzwembad, fietspaden en een prima winkelbestand zowel in de winkelpassage 'Molenhoek' als in het centrum!

### Kortom:

Een fantastische woning met parkachtige tuin op een goede locatie

Bent u nieuwsgierig naar deze woning gelegen aan de Vliertwijksestraat 53 Rosmalen, maak dan gerust een afspraak voor een bezichtiging van deze woning!





# FOTO'S



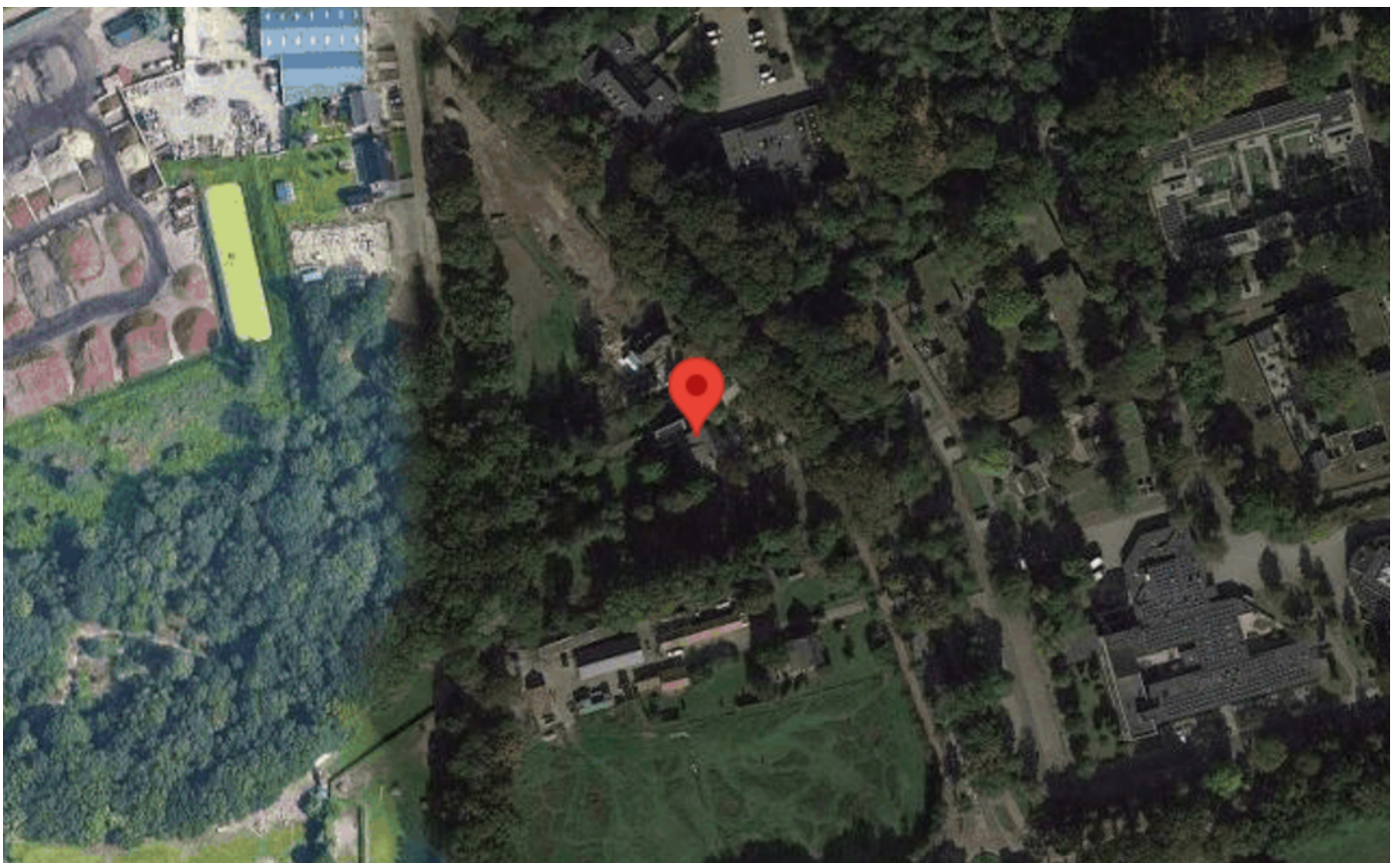


# FOTO'S





# GOOGLE MAPS





# FOTO'S





# FOTO'S





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast	X			
26 Zonnepanelen	X			
grondwaterpomp en beregeningsinstallatie	X			
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
Markiezen	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren Nefit 2007 woning	X			
Close-in boiler	X			
Cv met toebehoren bijgebouw Intergas 2017 op leasebasis dient te worden overgenomen	X			
Thermostaat 3 maal	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gasfornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine				X
Wasdroger				X
keuken bijgebouw	X			
Vaatwasser bijgebouw	X			
magnetron bijgebouw	X			
inductiekookplaat bijgebouw	X			
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting				X



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)				X
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Sauna				X
Badkamer bijgebouw	X			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X



Dorpsstraat 69  
5241 EB Rosmalen  
073-5221193  
[info@penningsoz.nl](mailto:info@penningsoz.nl)