



met gastenverblijf

ROSMALEN | Oude Baan 6 A | Vraagprijs € 915.000,- K.K.



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 915.000,- k.k.
Elektra	€ 98,93
Gas	€ 160,07
Water	€ 19,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1958
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	575 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	155 m ²
Inhoud	724 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	31 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

Kenmerken & specificaties

Aantal badkamers

1

Locatie

Ligging

Nabij openbaar vervoer

Nabij school

Nabij snelweg

Open ligging

Vrij uitzicht

Tuin

Type

Achtertuint

Hoofdtuin

Ja

Oriëntering

Noorden

Heeft een achterom

Ja

Staat

Prachtig aangelegd

Tuin 2 - Type

Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering

Zuiden

Tuin 2 - Heeft een achterom

Ja

Tuin 2 - Staat

Prachtig aangelegd

Tuin 3 - Type

Zijtuin

Tuin 3 - Oriëntering

Oosten

Tuin 3 - Heeft een achterom

Ja

Tuin 3 - Staat

Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label

A

CV ketel

CV ketel

Remeha Calenta Ace

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2022

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Kenmerken & specificaties

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard Mogelijkheid voor open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk) Zonnecollectoren

Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid	Garage
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

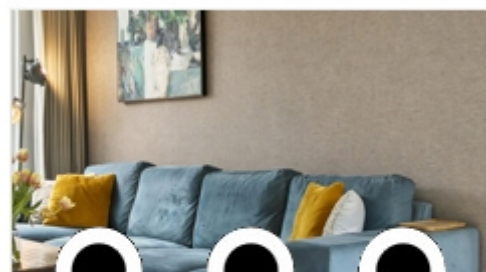
Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1958
Soort:	VILLA
Kamers:	5
Inhoud:	724m ³
Woonoppervlakte:	155m ²
Perceeloppervlakte:	575m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	31m ²
Verwarming:	cvketel, airconditioning,
Isolatie:	mogelijkheidopenhaard,
Energielabel:	vloerverwarminggedeeltelijk zonnecollectoren, gashaard



Klik hier

Oude Baan 6-A te Rosmalen

Wonen met klasse: Licht, luxe en een eigen gastenverblijf

Verborgen achter het groen, op een royaal perceel van 575 m², ligt deze vrijstaande villa aan de Oude Baan in Rosmalen. Een huis met karakter – compleet vernieuwd, verduurzaamd en tot in detail afgewerkt. Denk: high-end wooncomfort, slimme indeling, veel licht en een fantastische flow van binnen naar buiten. Hier woon je ruim, stijlvol en helemaal van nu. Mét apart gastenverblijf, voor werk, logees of extra vrijheid.

Indeling

Vanuit de lichte hal leidt de route naar de sfeervolle woonkamer, voorzien van vloerverwarming en grote raampartijen aan voor- en achterzijde. De aangrenzende woonkeuken is een waar pronkstuk: strak, open, warm en uitnodigend – perfect voor etentjes, familiedagen of juist rustige ochtenden met koffie en krant. Alles klopt, tot in de details.

Via de woonkamer bereik je de multifunctionele werkkamer – ideaal als thuishkantoor, atelier of speelkamer. De inpandige garage biedt extra bergruimte én toegang tot een grote vliering.

Eerste verdieping

Boven wacht een bijzonder comfortabele master bedroom van 25 m², met vrijstaand bad, eigen wastafel en balkon. Daarnaast is er een moderne badkamer, een tweede slaapkamer en een aparte wasruimte. Alles is netjes onderhouden en tot in detail verzorgd, wat bijdraagt aan het gevoel van luxe en comfort dat door het hele huis voelbaar is.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. De zolder is netjes afgewerkt en beschikt over praktische bergruimte achter de knieschotten. Ook is hier de cv-opstelling gesitueerd. Een ideale plek voor een extra slaap- of werkkamer, hobbyruimte of rustige retreat.

Tuin

Achter de woning ontvouwt zich een verrassend groene en intieme tuin, waarin privacy en sereniteit vanzelfsprekend zijn. Weelderige beplanting, volwassen bomen en strategisch geplaatste hagen zorgen voor een beschutte sfeer waarin je helemaal tot jezelf komt. Het zonovergoten terras vormt een natuurlijke verlenging van de woonruimte, perfect voor lange zomeravonden of een stille ochtend met koffie en vogels om je heen. Hier heerst stilte, hier regeert het groen — een tuin die niet alleen mooi is om naar te kijken, maar die je echt beleeft.

Uniek extra: een zelfstandig gastenverblijf met eigen badkamer.

Perfect als studio voor oudere kinderen, kantoor aan huis of als slaap vertrek voor gasten. Volledig bereikbaar via een eigen entree aan de zijkant van het huis.

Bijzonderheden

Oude Baan een groene omgeving loopafstand van het Kanaalpark— én met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, speciaalzaken, een winkelcentrum en diverse convenience stores bevinden zich op korte afstand, net als basisscholen en sportfaciliteiten. Ook de Rosmalense Zandverstuiving ligt vlakbij, voor wie graag de natuur in trekt. En met het centrum van Rosmalen en de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Utrecht op slechts enkele minuten rijden, combineert deze locatie het beste van twee werelden: rust, ruimte én ultiem gemak

De essentie van wonen op niveau:

- Riante leefruimte met travertinvloer, gashaard en tuinzicht
- Luxe woonkeuken (2023) met kookeiland en topapparatuur
- Drie slaapkamers plus werkkamer én separaat gastenverblijf
- Moderne badkamer met vrijstaand ligbad en inloopdouche (2021)
- Duurzaam en toekomstbestendig: triple glas, vloerisolatie, 11 zonnepanelen, heat-pipes en Hr-ketel (2022)
- Privacyvolle tuin met veel groen en een zonovergoten terras

Oude Baan is voor wie meer zoekt dan vier muren en een dak.

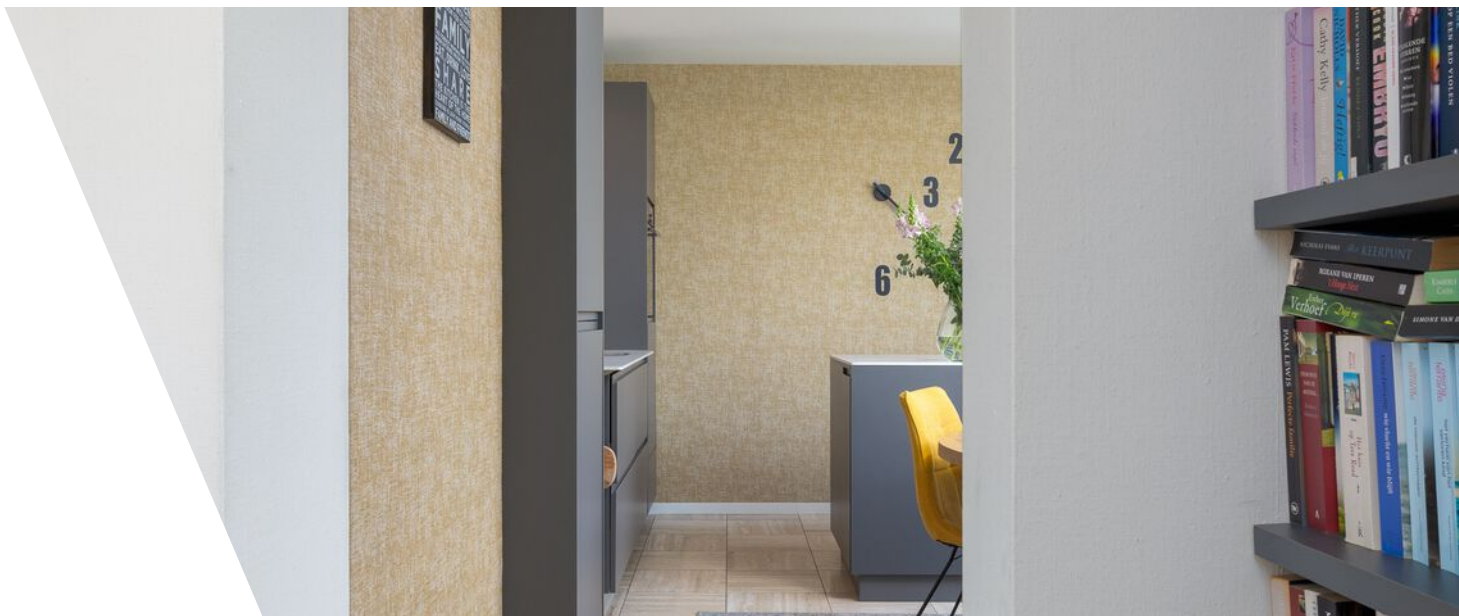
Voor wie duurzaam wil wonen, maar niet wil inleveren op comfort of stijl.













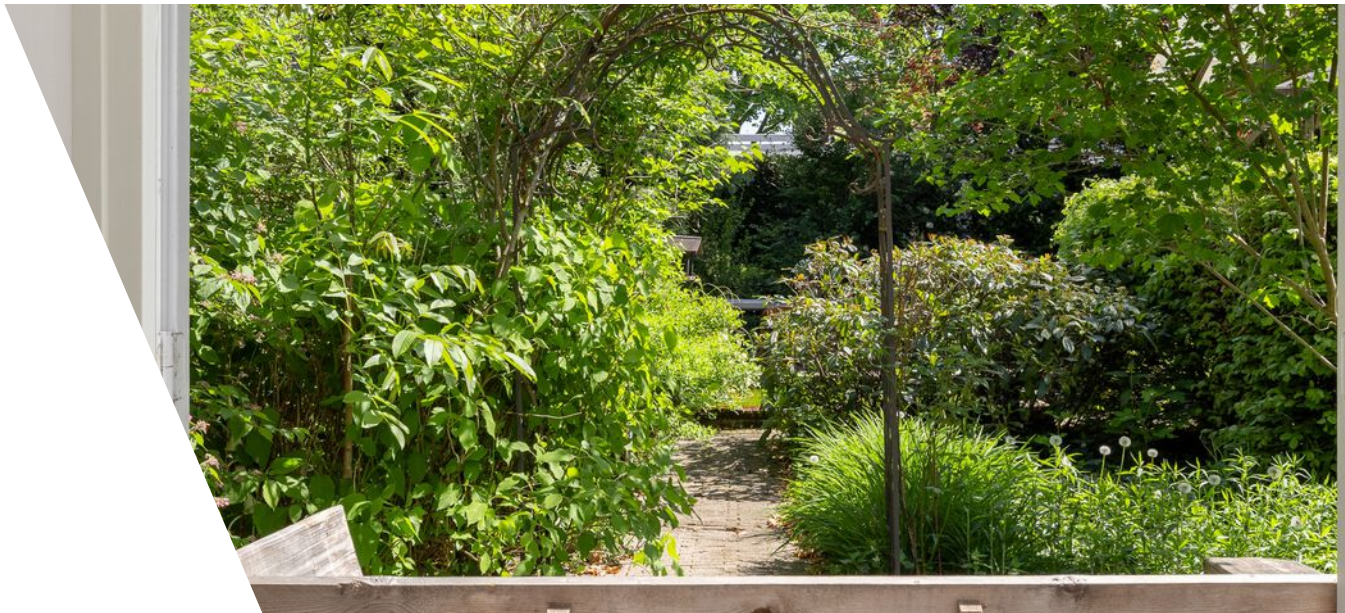








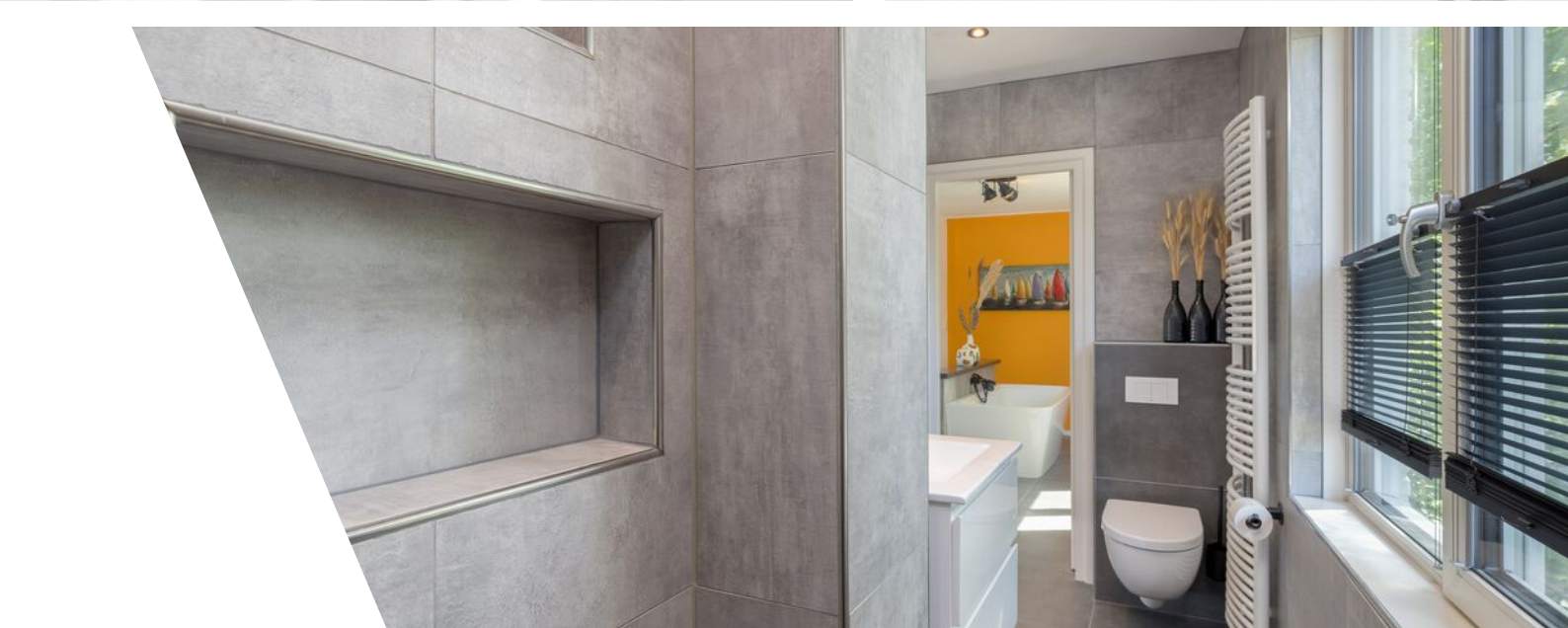




























Plattegrond



Begane grond met tuin
Oude Baan 6a Rosmalen
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Begane grond
Oude Baan 6a Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

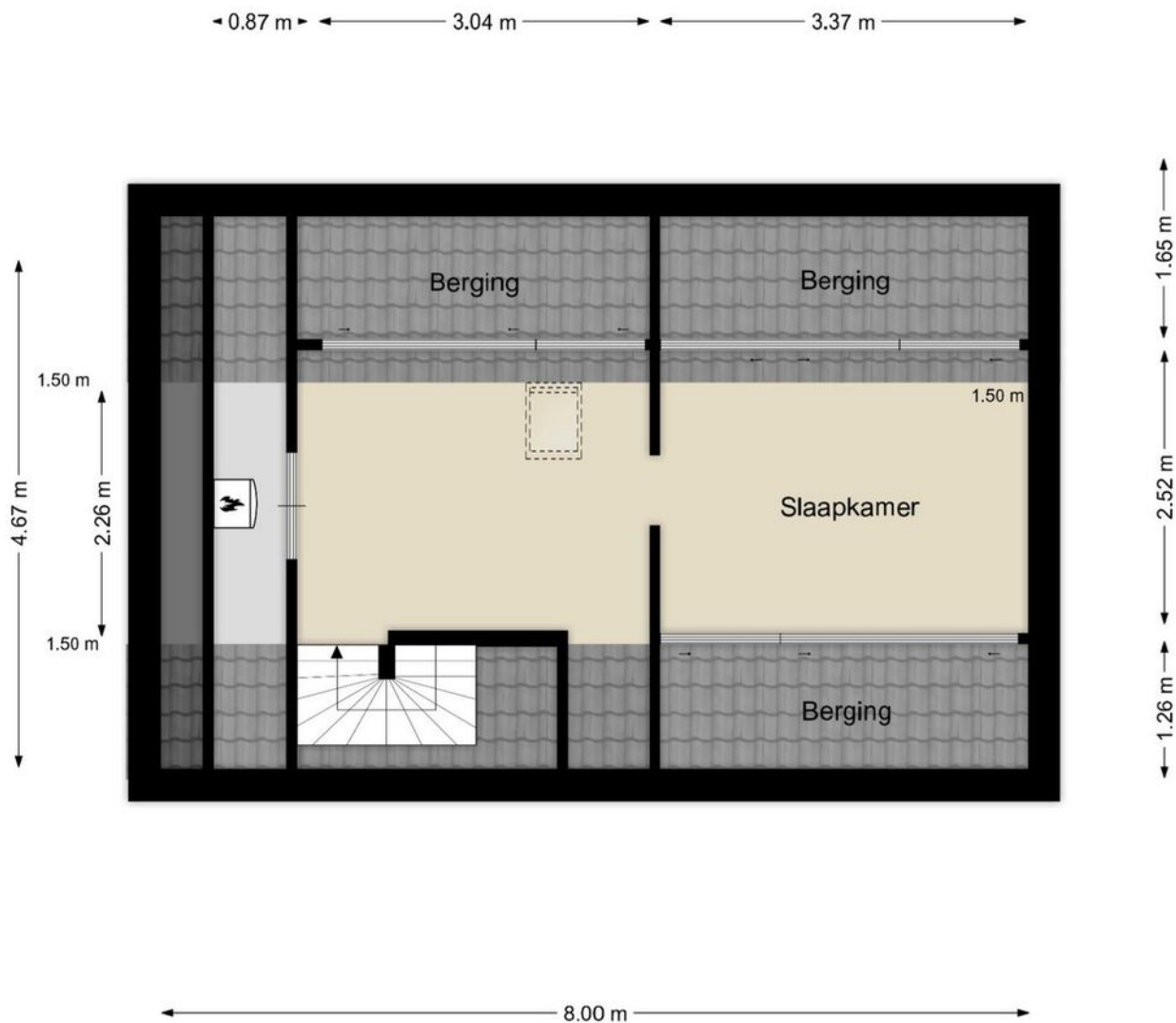
Plattegrond



Eerste verdieping Oude Baan 6a Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

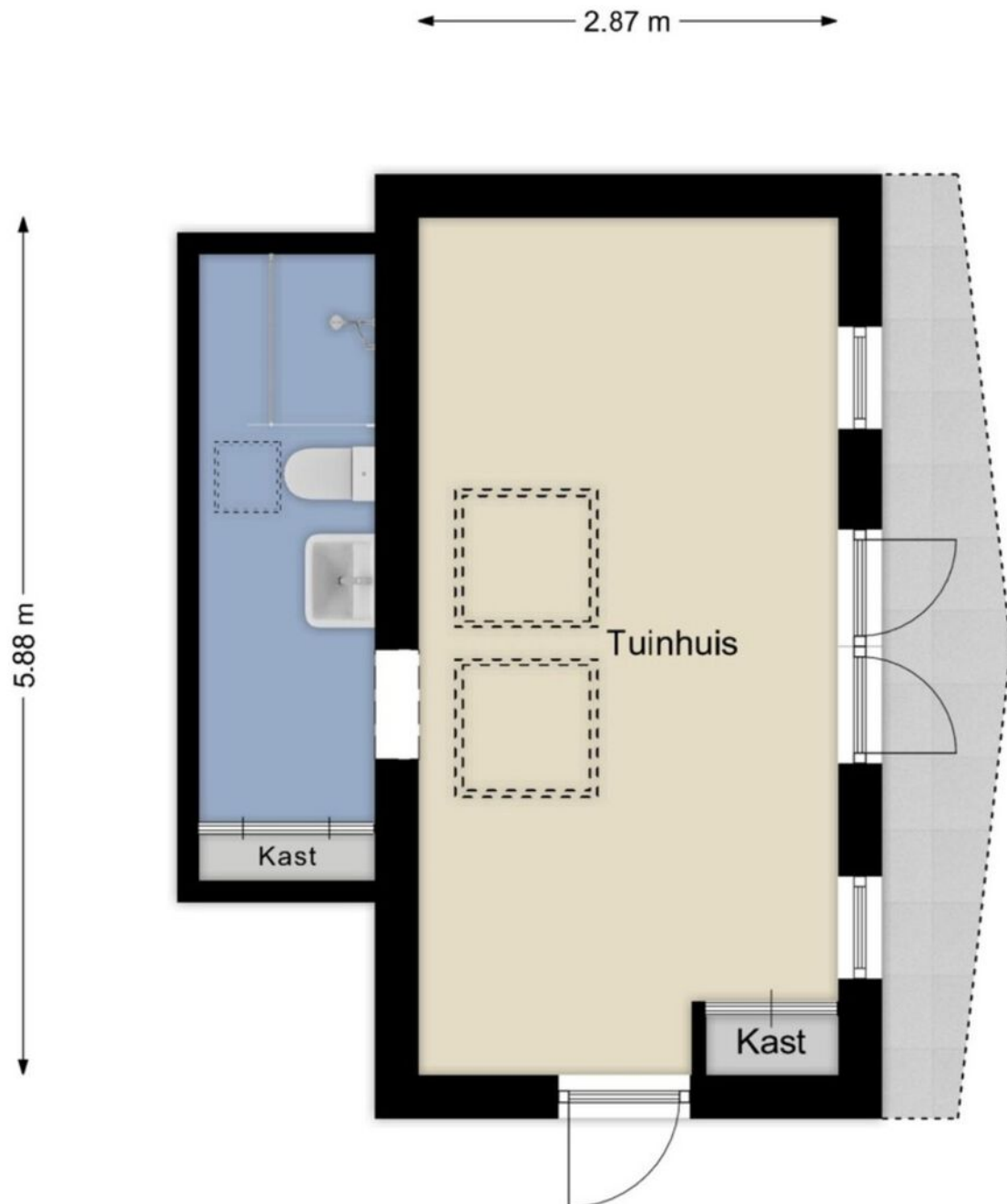
Plattegrond



Tweede verdieping Oude Baan 6a Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

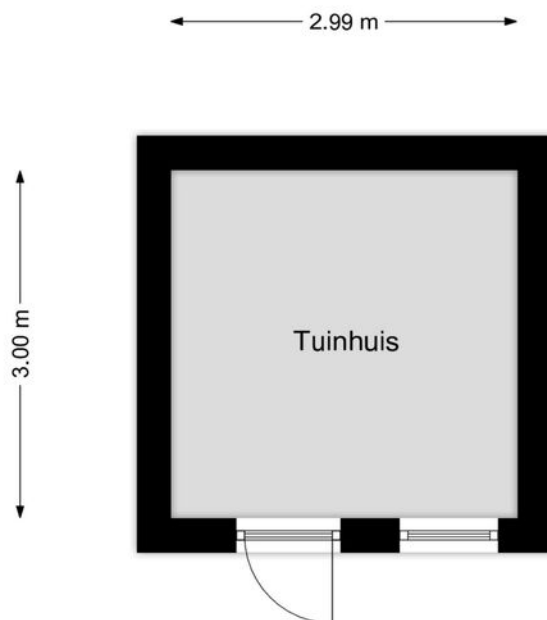
Plattegrond



Tuinhuis
Oude Baan 6a Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Begane grond
Oude Baan 6a Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cude Baan 6 A



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosmalen

G

770

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2025

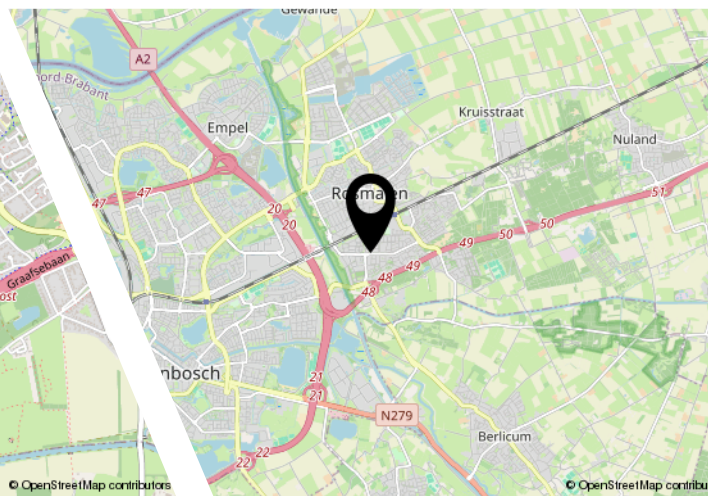
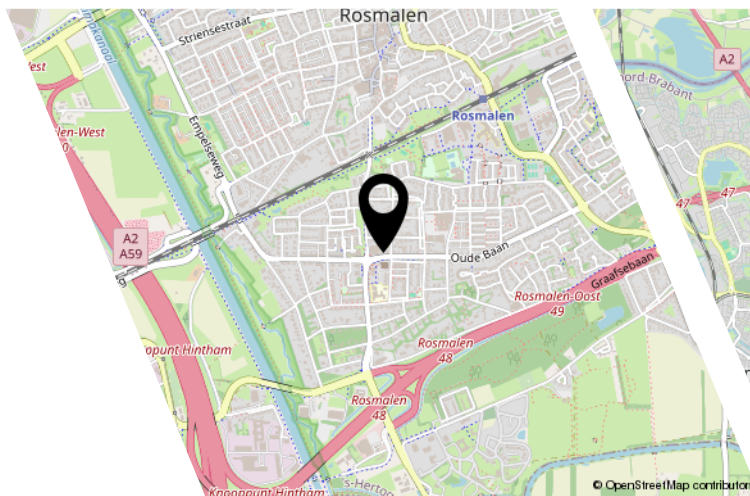
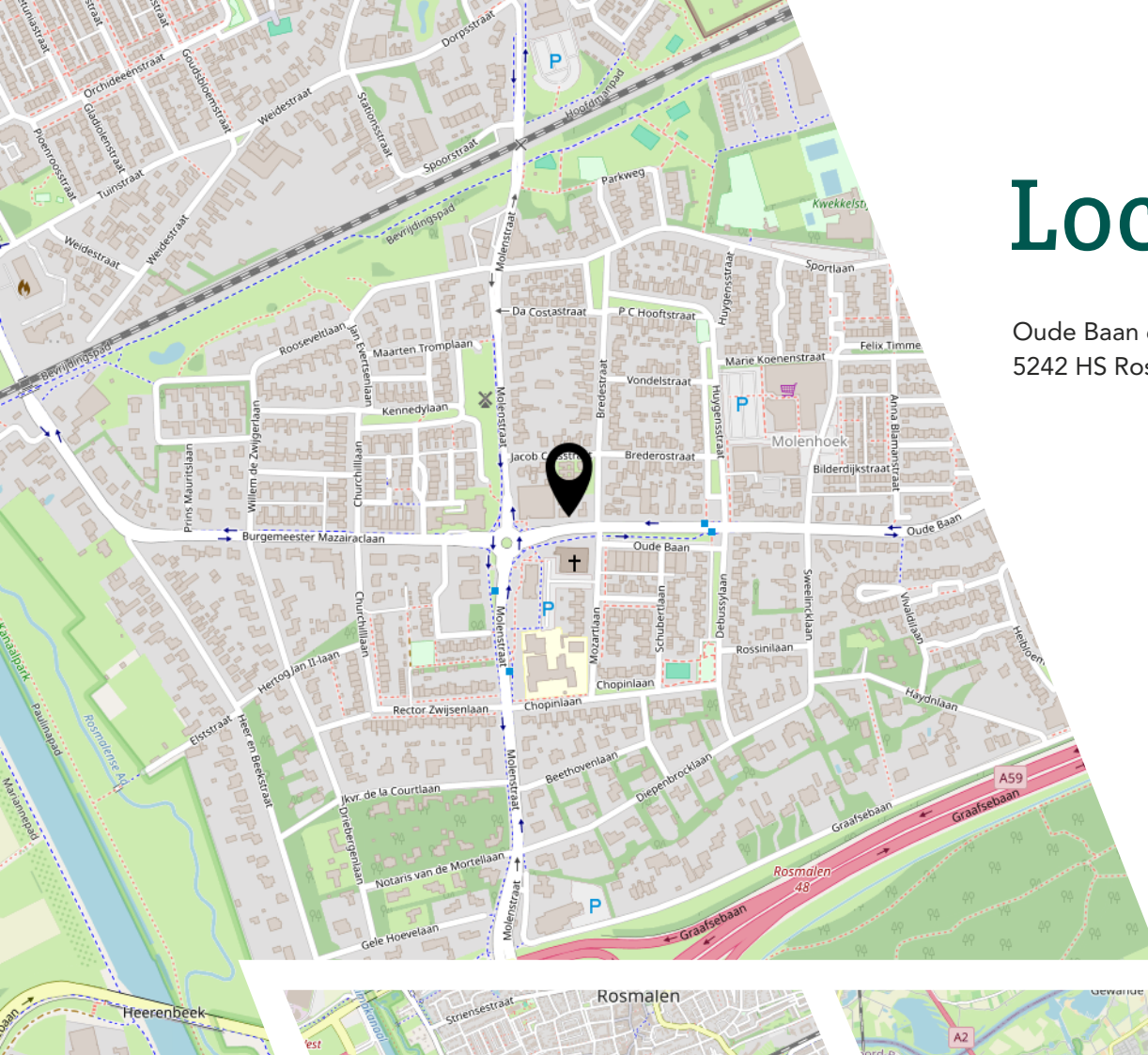
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie

Oude Baan 6 A
5242 HS Rosmalen



Bekijk deze woning online!

<https://oudebaan6a.nl/>

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

Oude Baan 6 A, Rosmalen



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?



073-6330600

info@bighelaardij.nl

bighelaardij.nl