



met gastenverblijf

ROSMALEN | Oude Baan 6 A | Vraagprijs € 795.000,- K.K.



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 795.000,-
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 Zadeldak
Type dak	Energie prestatie advies
Keurmerken	Dakisolatie
Isolatievormen	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

Energielabel

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

Omschrijving:

Luxe villa met gastenverblijf in Rosmalen

Deze vrijstaande villa aan de Oude Baan combineert rust, ruimte en stijl. Op een perceel van 575 m² met groene tuin woon je vlak bij het dorpscentrum, maar toch met alle privacy.

De woning is volledig vernieuwd en hoogwaardig afgewerkt. Binnen geniet je van licht, luxe en comfort. Buiten vind je een sfeervolle tuin én een zelfstandig gastenverblijf: ideaal voor logees, thuiswerken of gewoon wat extra vrijheid.

Hier woon je groots, duurzaam en met klasse.

Indeling:

Vanuit de lichte hal stap je de sfeervolle woonkamer in, waar vloerverwarming en grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor warmte en licht. Aangrenzend vind je de royale woonkeuken: strak, open en uitnodigend. Een perfecte plek voor gezellige etentjes, lange familiedagen of juist rustige ochtenden met een kop koffie en de krant. Hier klopt elk detail.

De woonkamer geeft toegang tot een multifunctionele werkkamer – ideaal als thuishkantoor, atelier of speelruimte. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage met volop bergruimte en toegang tot een ruime vliering.

Eerste verdieping:

Boven bevindt zich een bijzonder ruime master bedroom van ca. 25 m². Hier geniet je niet alleen van een eigen balkon, maar ook van een stijlvol vrijstaand bad en een eigen wastafel een echte privé-oase om te ontspannen.

Daarnaast vind je op deze verdieping een moderne badkamer, een tweede slaapkamer en een praktische wasruimte. Alles is tiptop onderhouden en tot in detail afgewerkt, waardoor de sfeer van luxe en comfort naadloos wordt doorgetrokken.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. De ruimte is netjes afgewerkt en voorzien van praktische bergruimte achter de knieschotten. Hier bevindt zich tevens de cv-opstelling. Dankzij de royale afmetingen is dit een ideale verdieping voor een extra slaapkamer, een rustige werkplek of een fijne hobbyruimte.

Balkon:

De master bedroom van ca. 25 m² heeft een eigen balkon op het oosten, perfect om in de ochtend de eerste zonnestralen mee te pakken met een kop koffie.

Tuin:

Achter de woning ligt een verrassend groene en intieme tuin, waar privacy en rust centraal staan. Dankzij de weelderige beplanting, volwassen bomen en slim geplaatste hagen geniet je hier van een beschutte en serene sfeer. Het ruime terras vormt een natuurlijke verlenging van de woonkamer ideaal voor lange zomeravonden of een rustige ochtend met koffie en fluitende vogels.

Uniek pluspunt is het volledig zelfstandige gastenverblijf met eigen badkamer. Deze ruimte is perfect in te zetten als studio voor oudere kinderen, kantoor aan huis of comfortabele logeerplek. Met een eigen entree aan de zijkant van de woning biedt het volop vrijheid en privacy.

Bijzonderheden:

De Oude Baan ligt in een groene omgeving, op loopafstand van het Kanaalpark en met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, speciaalzaken, een winkelcentrum en diverse convenience stores liggen dichtbij, evenals basisscholen en sportfaciliteiten. Voor natuurliefhebbers bevindt ook de Rosmalense Zandverstuiving zich vlakbij. 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.

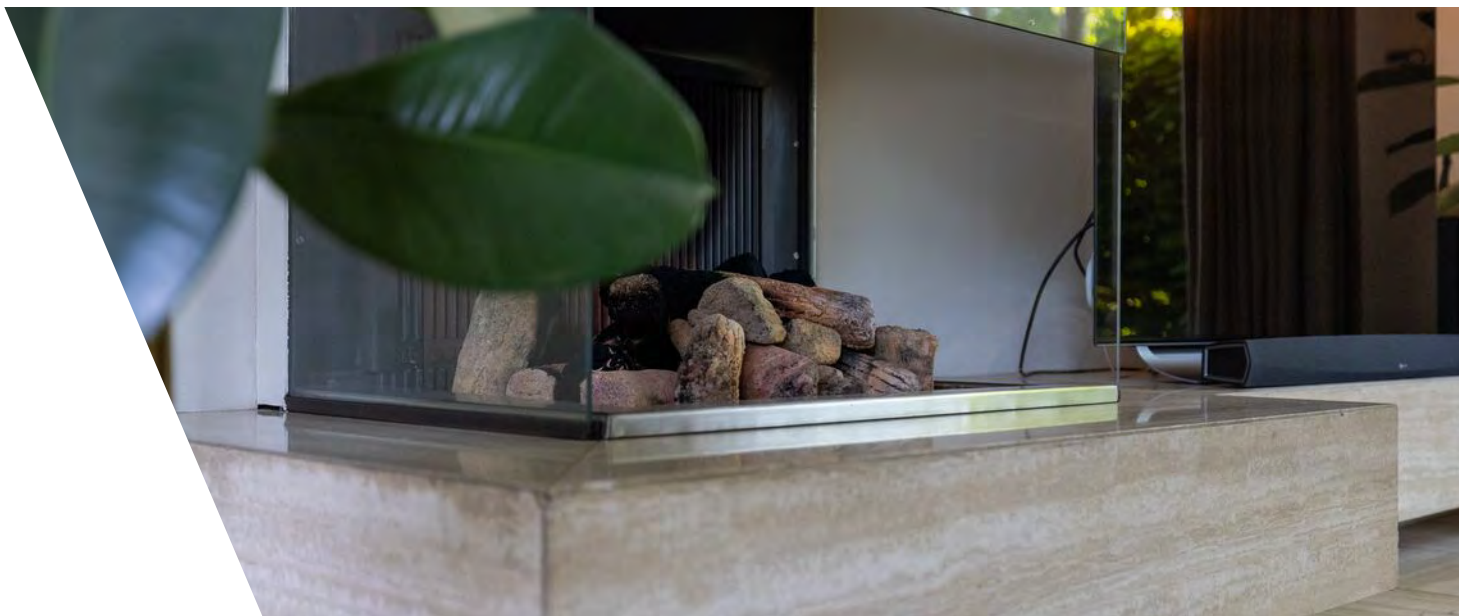
De essentie van wonen op niveau:

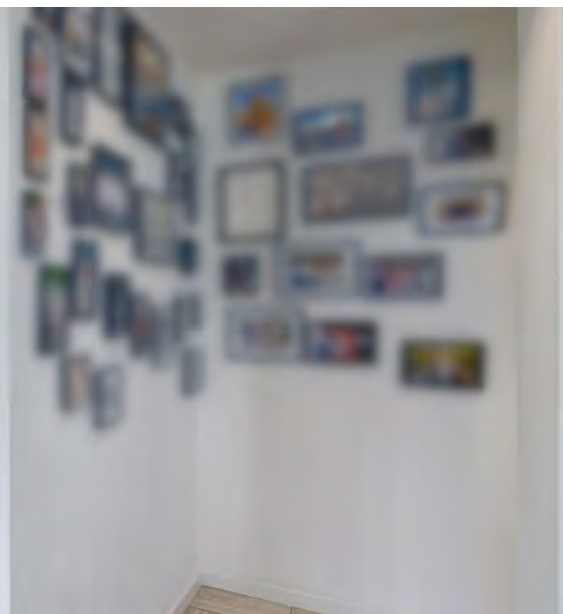
- Riante leefruimte met travertinvloer, gashaard en zicht op de tuin
- Luxe woonkeuken (2023) met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers plus werkkamer én een separaat gastenverblijf
- Moderne badkamer met vrijstaand ligbad en inloopdouche (2021)
- Duurzaam en toekomstbestendig: triple glas, vloerisolatie, 11 zonnepanelen, heat-pipes en HR-ketel (2022)
- Privacy-volle tuin met weelderig groen en zonovergoten terras

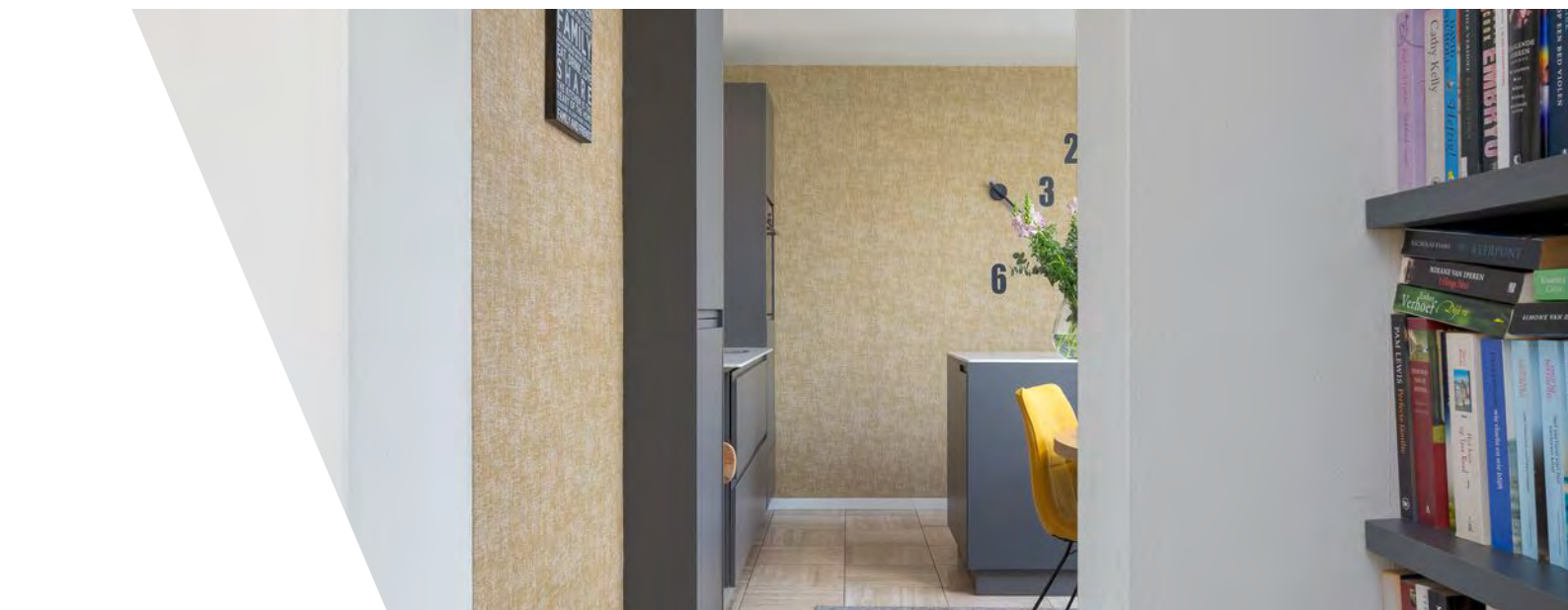
De Oude Baan is voor wie meer zoekt dan vier muren en een dak. Voor wie duurzaam wil wonen, zonder concessies te doen aan comfort of stijl.













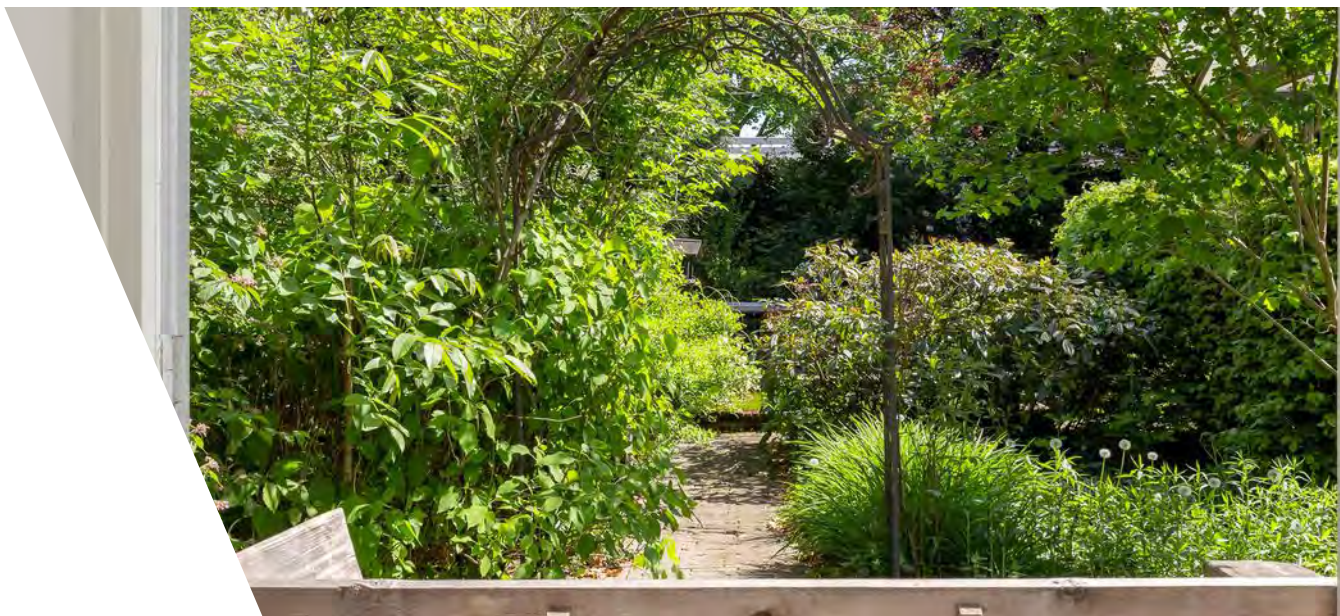








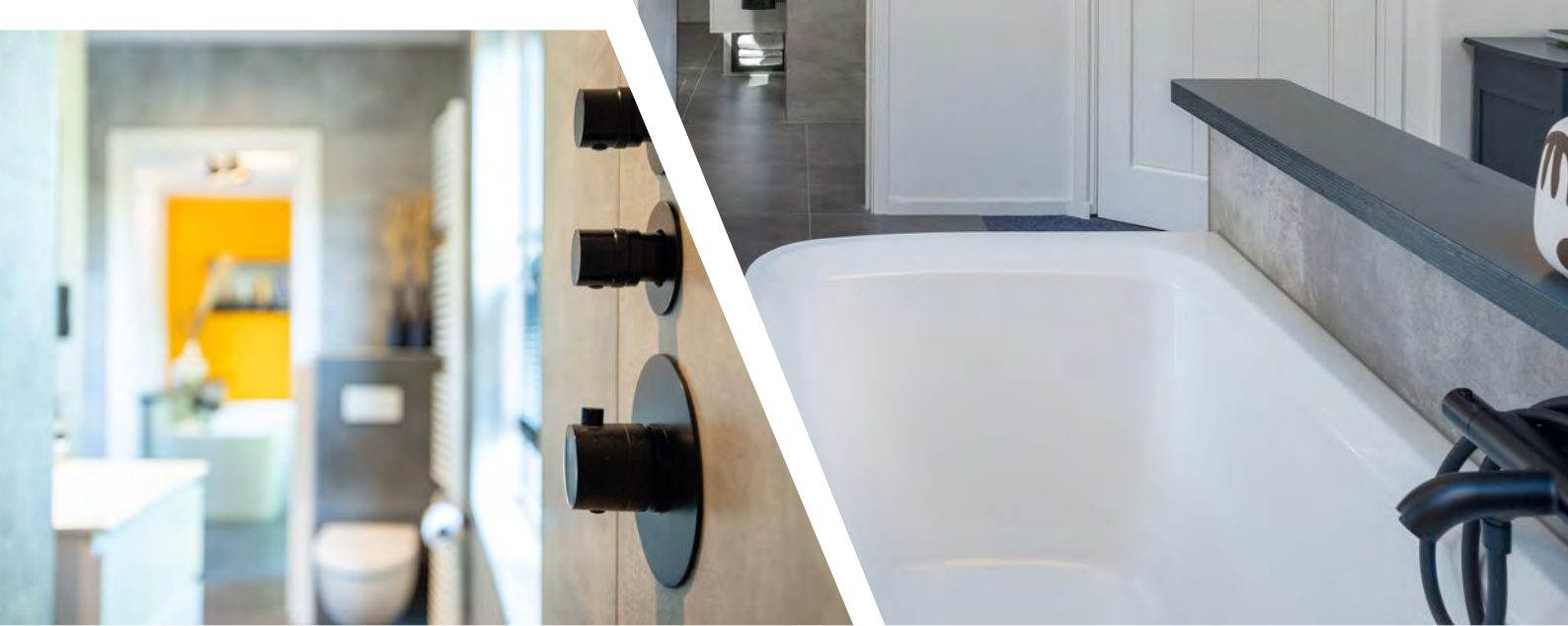




























The floor plan shows a rectangular building layout. At the top is a terrace (Overkapping) with a staircase leading down to a large living room (Woonkamer). The living room has a fireplace and a large window. To the left of the living room is a study (Kantoor) and a bathroom (Wc). Behind the living room is a kitchen (Keuken) with a sink and stove, and a dining area (Eetkamer) with a table and chairs. To the right of the living room is a bedroom (Slaapkamer). At the bottom left is a garage. The plan includes various dimensions for rooms and overall sections, as well as a small inset showing the house's location within a larger site context.

Room Dimensions (approximate):

- Woonkamer: 4.20 m x 3.97 m
- Kantoor: 2.80 m x 3.00 m
- Keuken: 2.80 m x 2.00 m
- Eetkamer: 2.80 m x 2.00 m
- Slaapkamer: 2.80 m x 2.00 m
- Wc: 1.50 m x 1.50 m
- Garage: 2.80 m x 2.00 m
- Overkapping: 2.80 m x 2.00 m

Overall Dimensions:

- Total width: 11.00 m
- Total depth: 11.00 m

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

Plattegrond



Begane grond
Oude Baan 6a Rosmalen

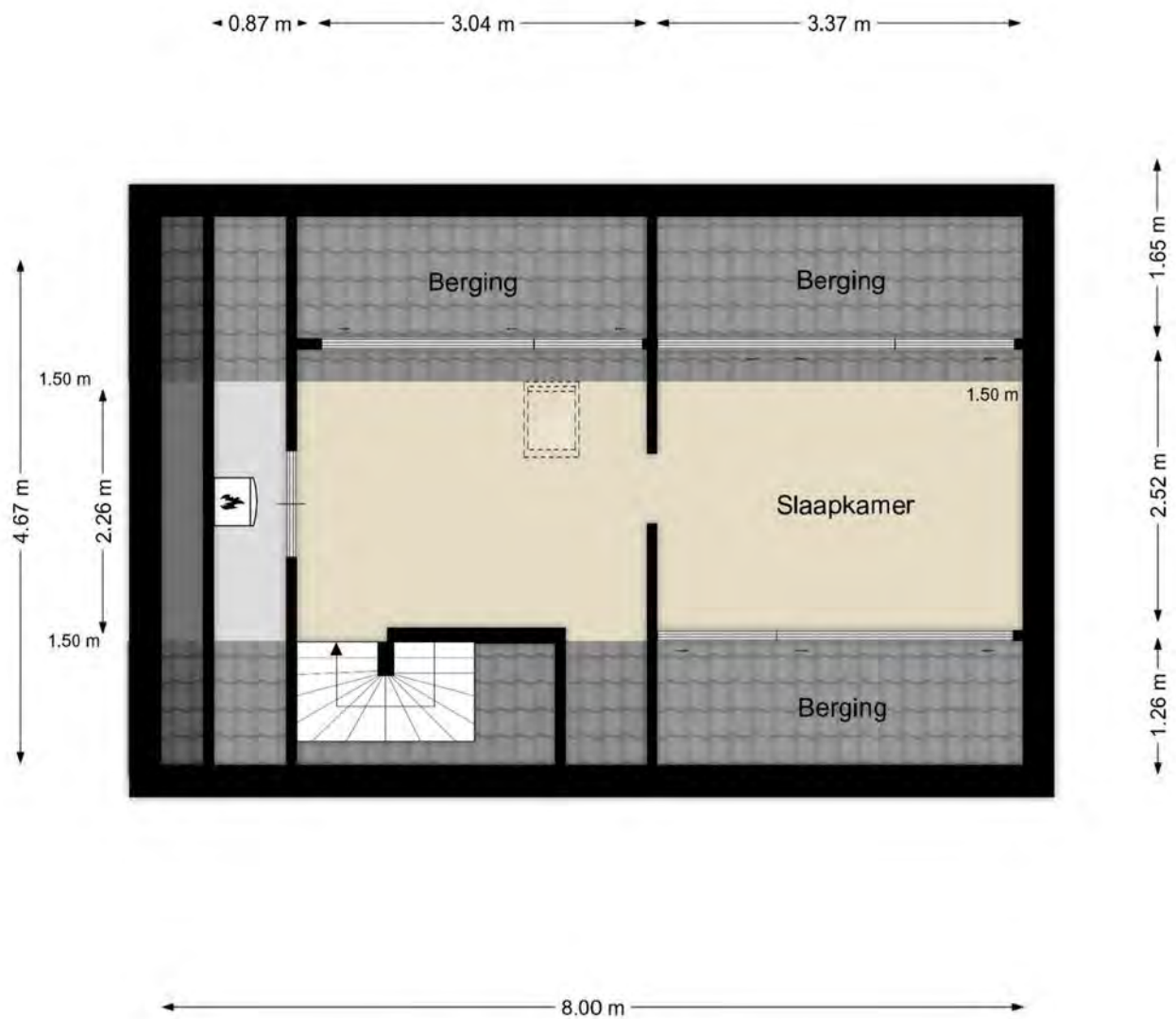
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Eerste verdieping
Oude Baan 6a Rosmalen
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

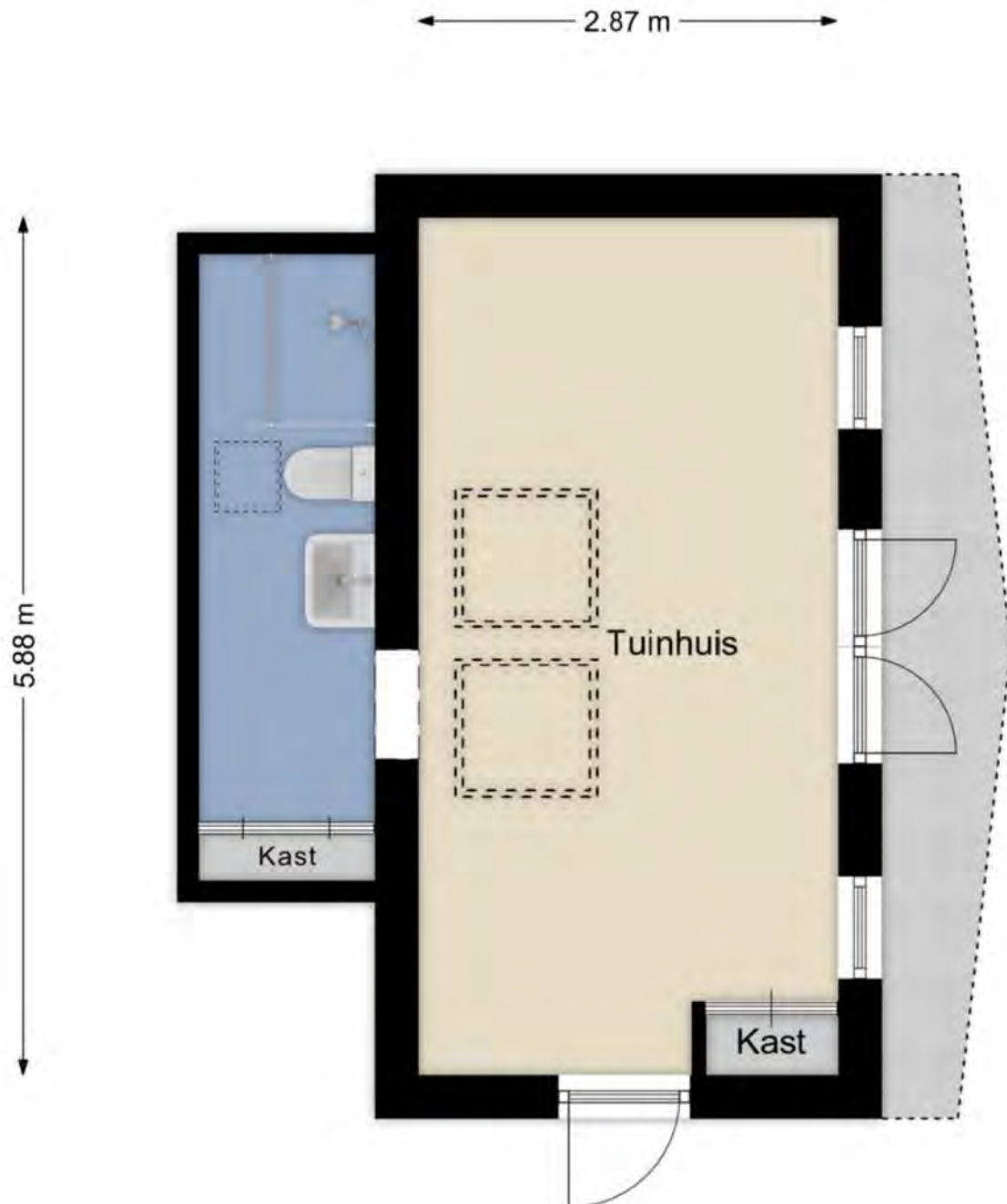
Plattegrond



Tweede verdieping Oude Baan 6a Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

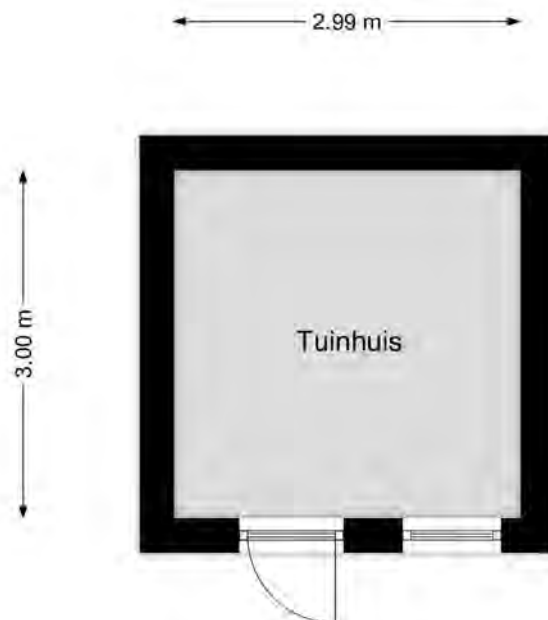
Plattegrond



Tuinhuis Oude Baan 6a Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



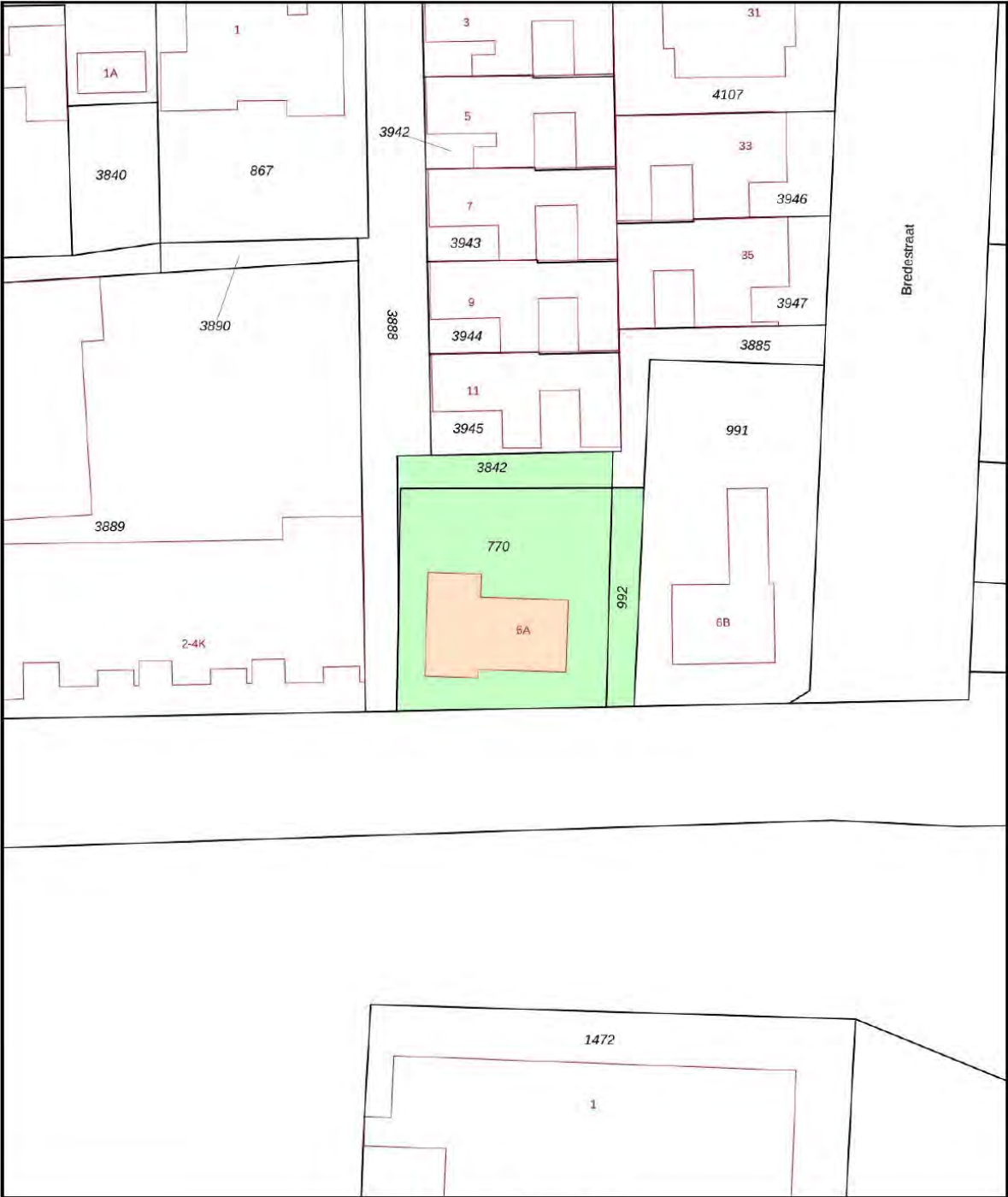
Begane grond
Oude Baan 6a Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Baan 6 A



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

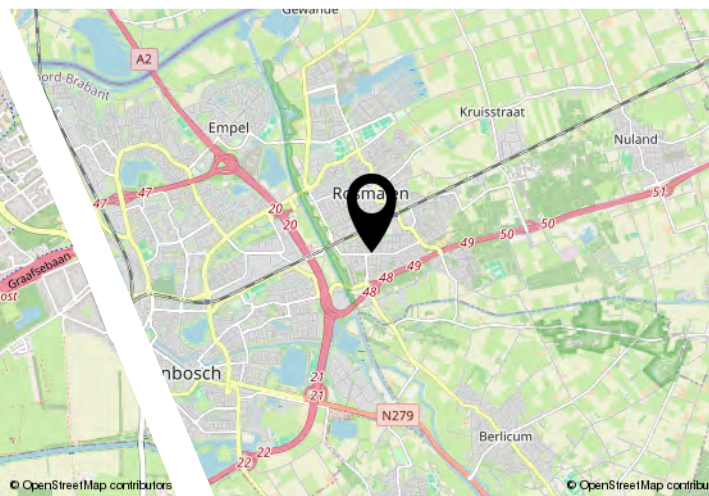
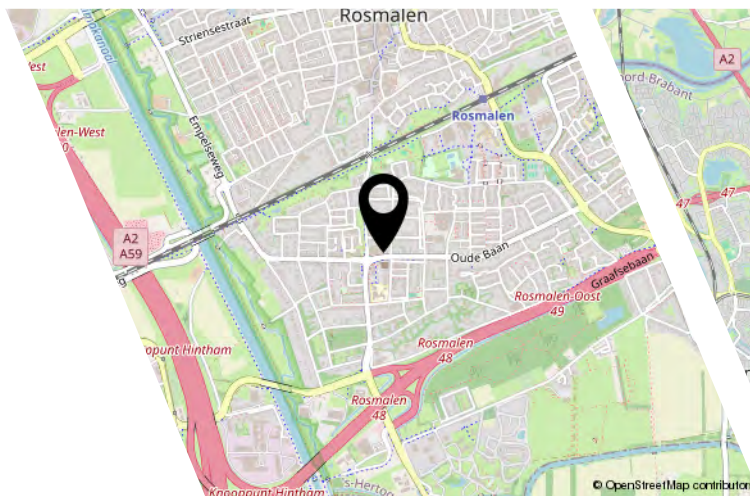
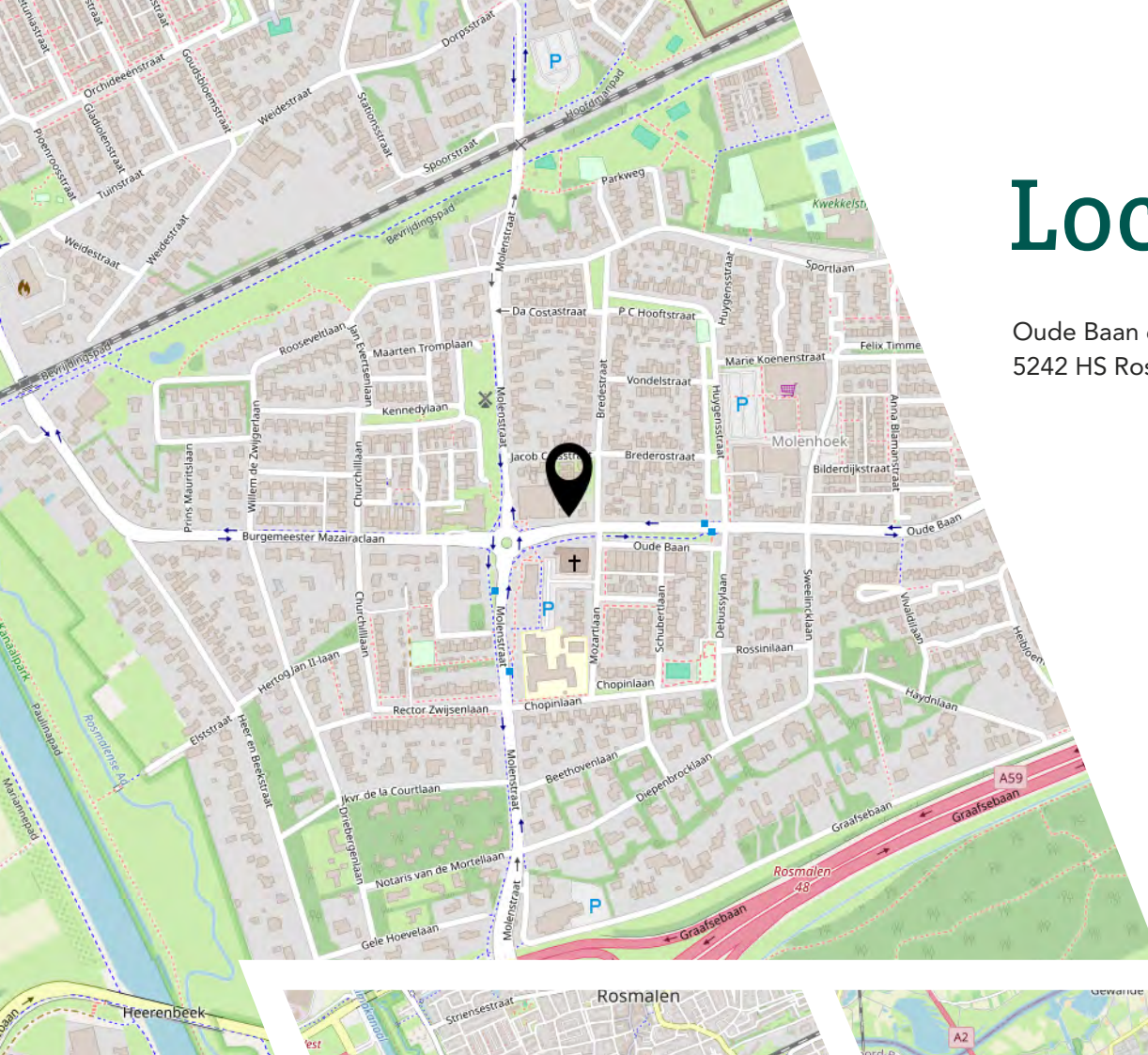
Kadastrale gemeente Rosmalen
Sectie G
Perceel 770

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.

kadaster

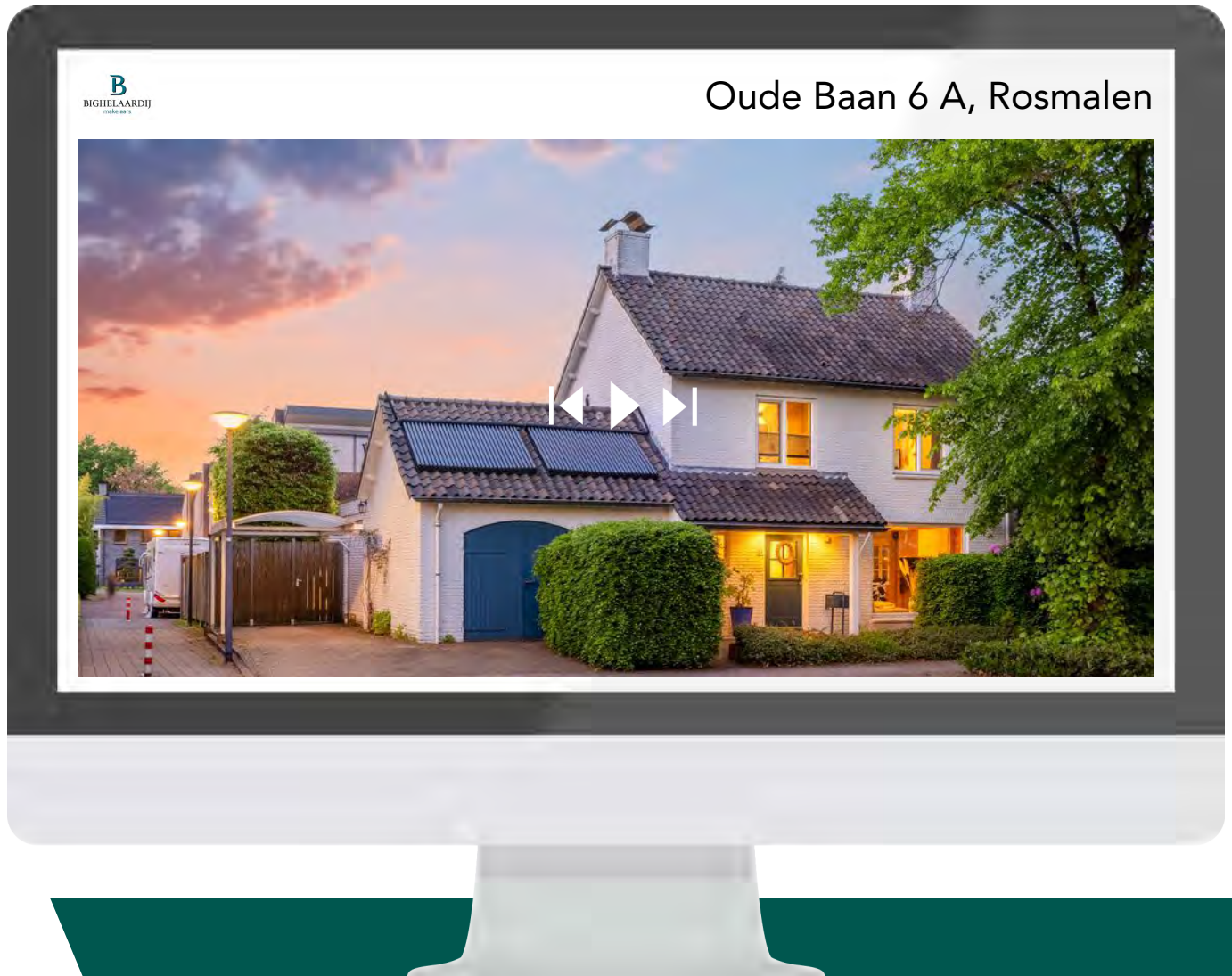
Locatie

Oude Baan 6 A
5242 HS Rosmalen



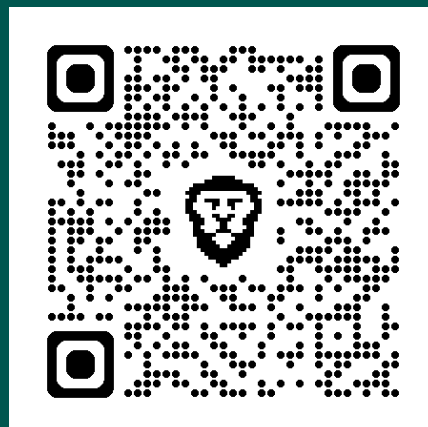
Bekijk deze woning online!

<https://oudebaan6a.nl/>



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





Interesse?



073-6330600

info@bighelaardij.nl

www.bighelaardij.nl