

# VIOLET 11, Rosmalen

| Prachtige, ruime woning



€ 489.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
2022



**Tuin ligging**  
noordoost



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



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



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



**Aantal slaapkamers**  
4



## **Jouw Waare (T)huis met o.a.:**

- Royale en lichte woonkamer
- Moderne badkamer
- Berging en eigen achterom
- Voorzien van 9 zonnepanelen

**Wordt Violet 11 te Rosmalen jouw  
Waare (T)huis?**

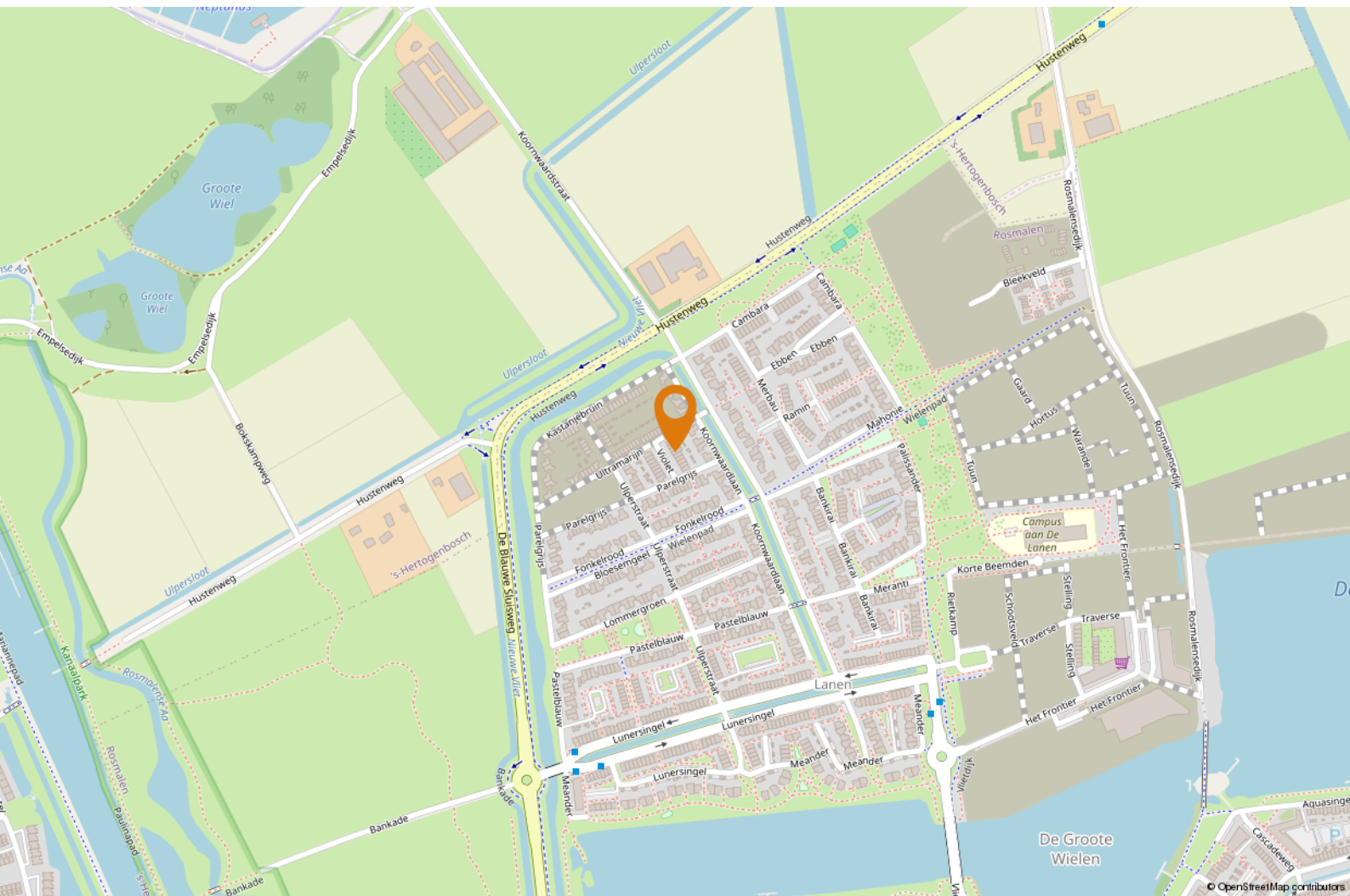


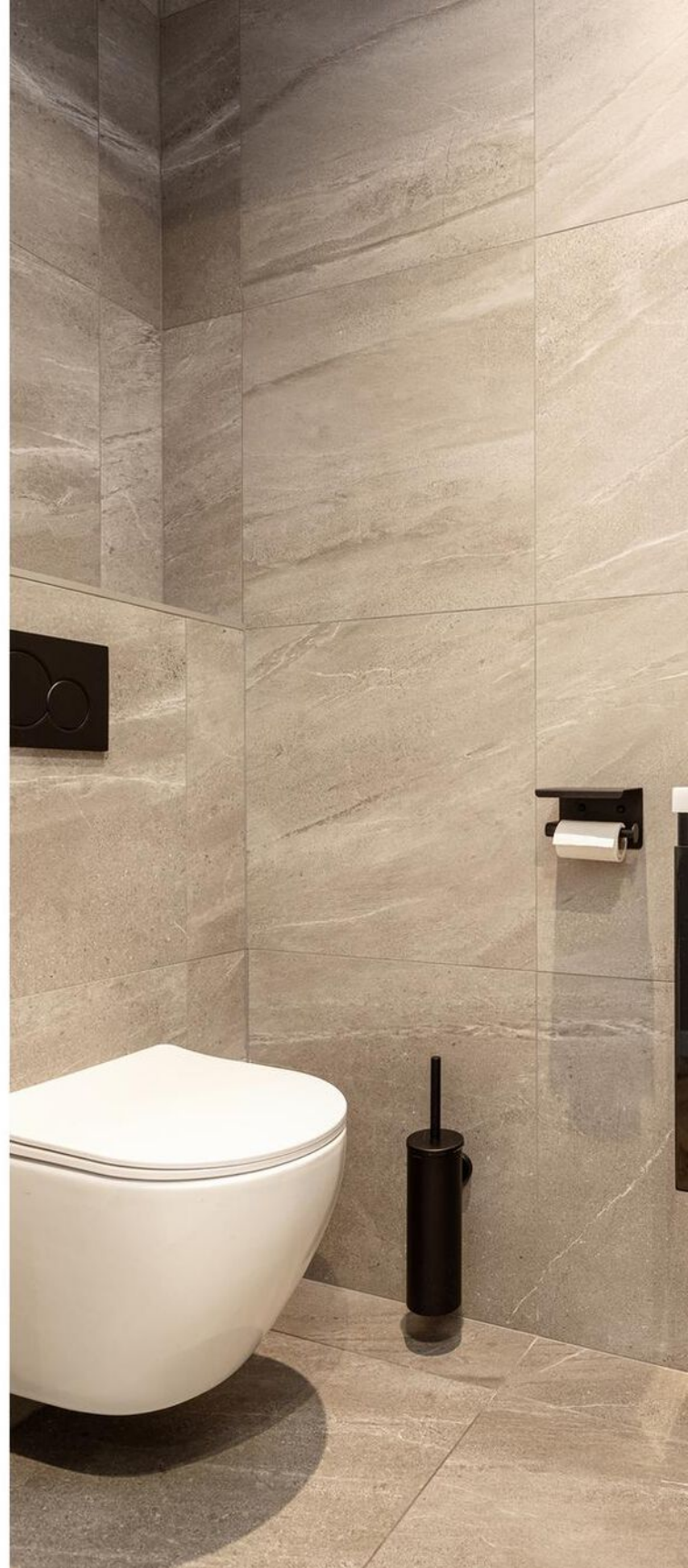


### Locatie

Deze sfeervolle woning is gelegen in de nieuwe, ruim opgezette woonwijk "De Lanen" in De Grote Wielen. Wonen in De Grote Wielen betekent wonen direct nabij 's-Hertogenbosch, de Bourgondische hoofdstad van Brabant.

## Rosmalen Violet 11





"Keurig en licht"





# OMSCHRIJVING

## Goed om te weten, dat:

- het een perceel betreft van 119 m<sup>2</sup>;
- de gebruikersoppervlakte wonen 129 m<sup>2</sup> bedraagt (waarvan circa 33 m<sup>2</sup> inpandige ruimte bedraagt);
- de entree -/hal toegang biedt aan de moderne toiletruimte (wandcloset + fonteitje), de meterkast, trapopgang naar de verdieping en de woonkamer;
- de woonkamer is voorzien van een pvc vloer in visgraatmotief, comfortabele vloerverwarming en een strak gestucte wand- en plafondafwerking;
- er een praktische provisiekast aanwezig is in de woonkamer;
- de living dankzij de grote raampartijen over bijzonder veel daglicht beschikt. Vanuit het zitgedeelte is middels openslaande deuren de serre toegankelijk;
- de serre (2022) is voorzien van een keukenblok met spoelbak, 4-pits gasfornuis en een koelkast.
- de open keuken is voorzien van moderne keukeninrichting met opbergruimte en inbouwapparatuur, te weten: een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combi-magnetron, oven, apothekerskast, Quooker en een vaatwasser;
- de begane grond is voorzien van 2 airco's;
- de overloop toegang biedt toegang tot 3 slaapkamers en de complete badkamer;
- alle slaapkamers zijn afgewerkt met een pvc-vloer, strakke wanden, elektrische radiatoren en draai-/kiepramen met HR ++ glas;
- de ouderslaapkamer over een airco beschikt;
- de prachtige badkamer een moderne uitstraling heeft en is ingericht met een inlopdouche, tweede toilet, dubbele wastafel met meubel. Overigens is er een raam aanwezig voor de natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding;



"100% instapklaar"



- middels een vaste trap de open zolderruimte bereikbaar die, net als de rest van de woning, strak is afgewerkt en is voorzien van een pvc-vloer;
- indien gewenst hier, met een kleine aanpassing, een prachtige vierde slaapkamer gecreëerd kan worden;
- er zich op deze verdieping tevens een wasruimte én een afsluitbare berging bevindt met de warmtepomp en WTW-unit;
- middels een vlizotrap de vliering bereikbaar is met ruimschoots opslagcapaciteit;
- de verzorgde tuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van een terras, looppad, border, vrijstaande houten berging en een achterom;
- de berging is voorzien van elektra en voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen;
- er voldoende parkeermogelijkheden zijn, zowel aan de voor- en achterzijde van de woning;

- er voor de deur een laadpaal aanwezig is;
- er zich een speelvoorziening in de buurt bevindt;
- de woning over 9 zonnepanelen beschikt;
- de woning beschikt over energielabel A++
- de aanvaarding in mei 2024 kan plaatsvinden.











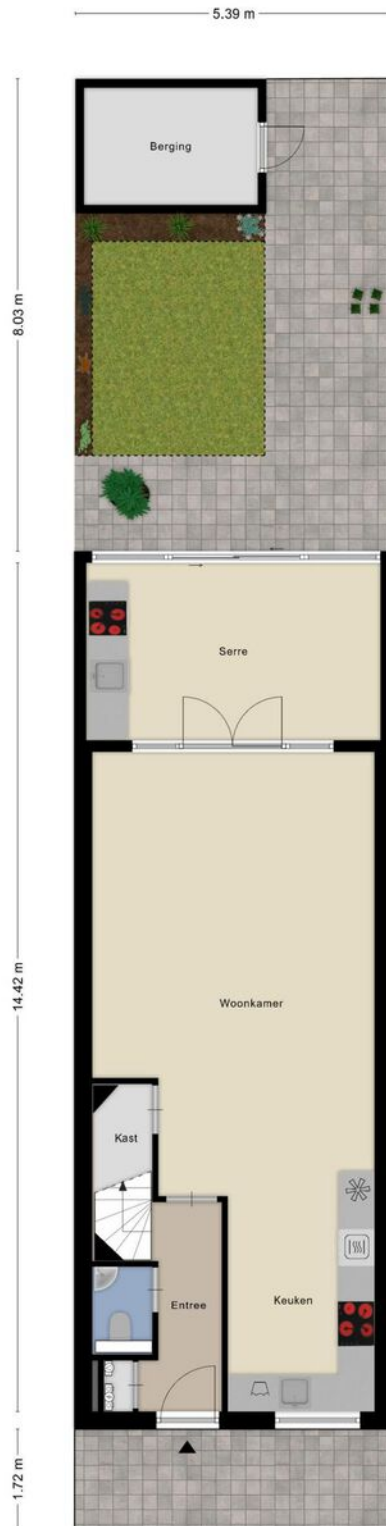








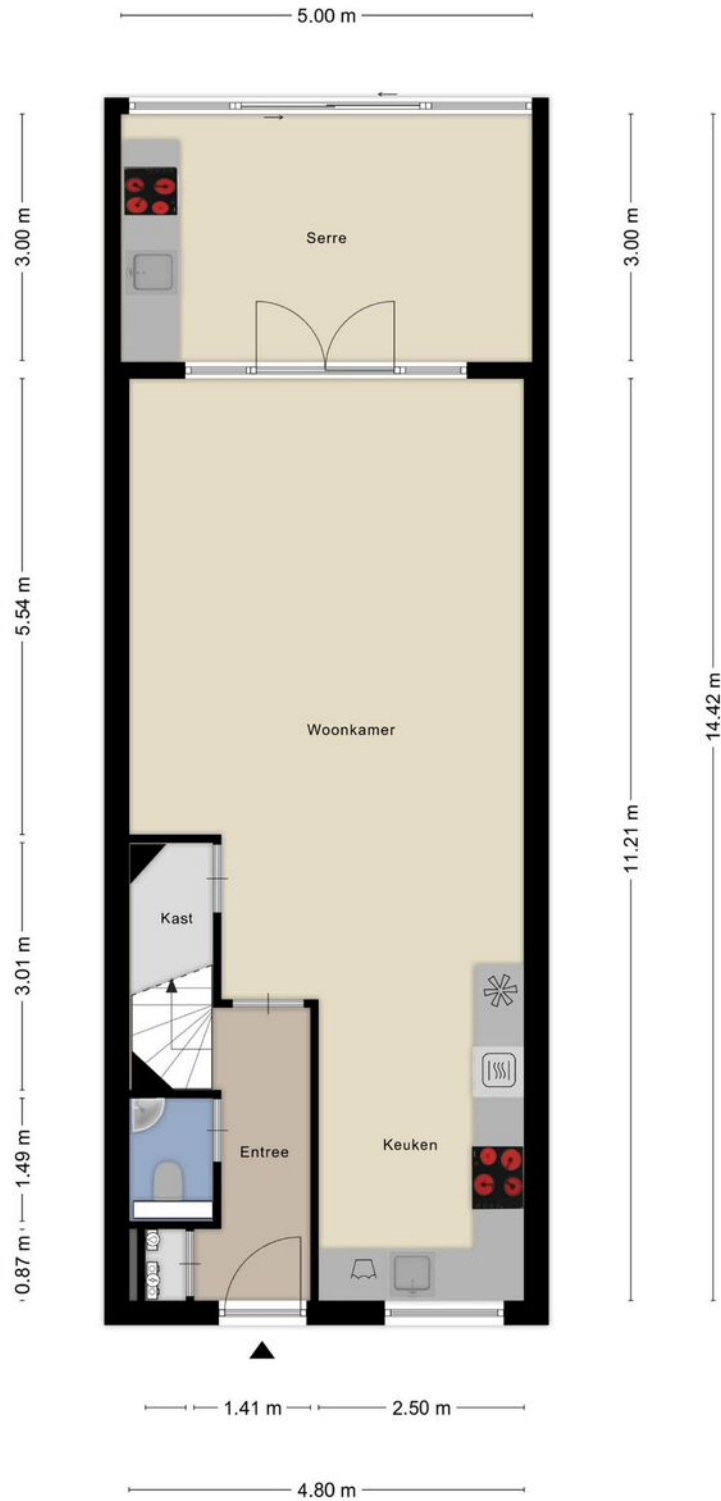
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# PLATTEGROND

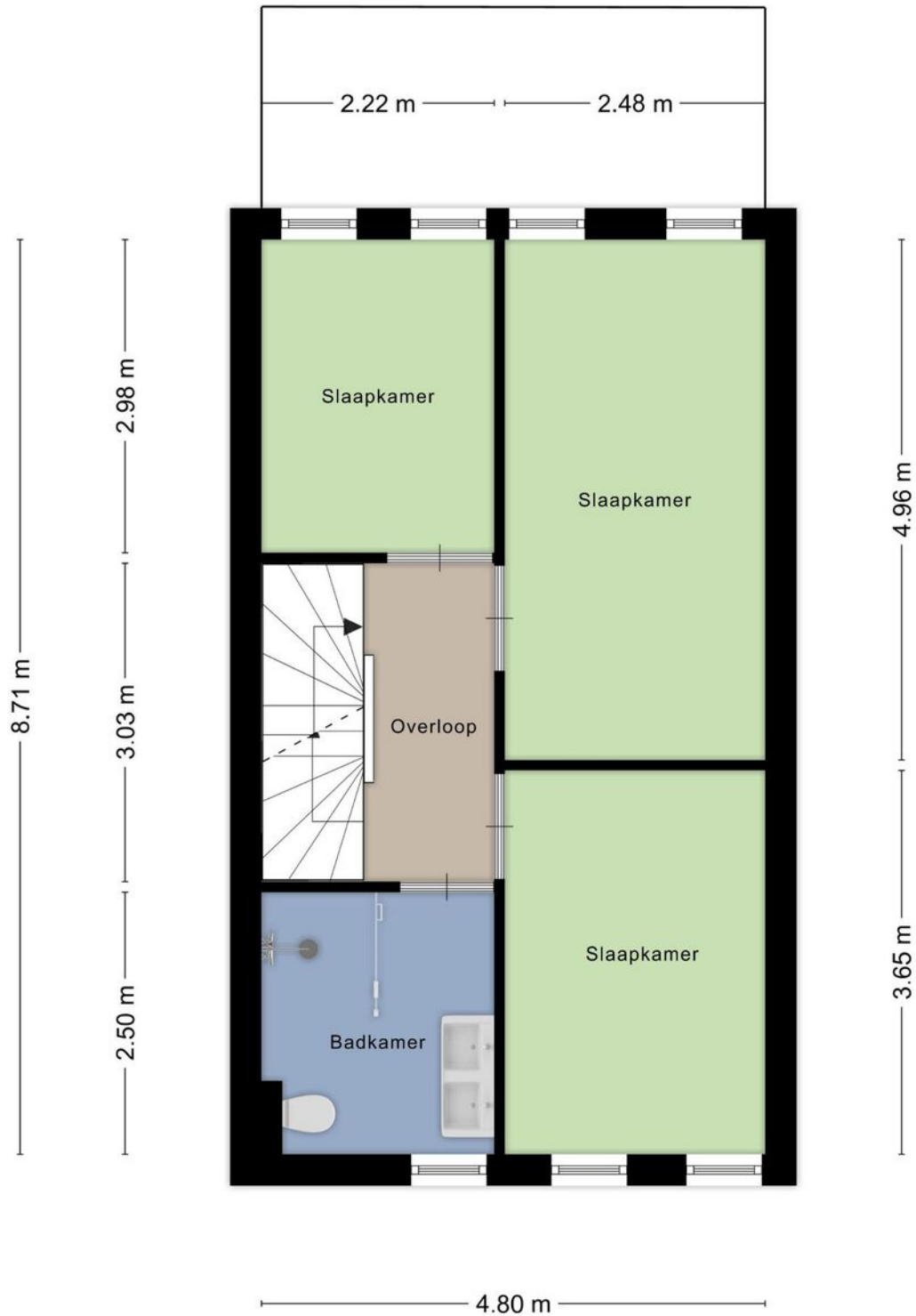


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





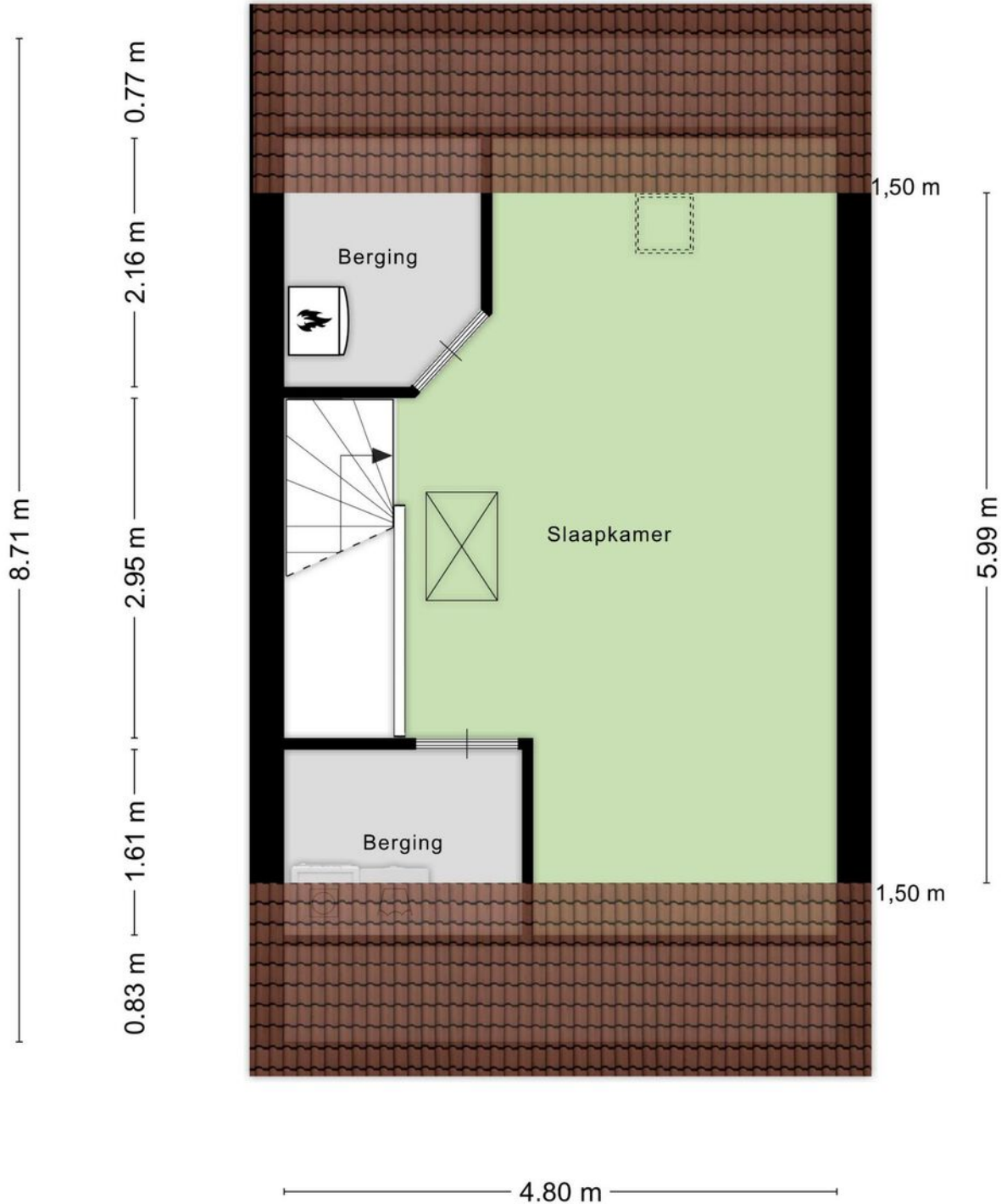
# PLATTEGROND



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



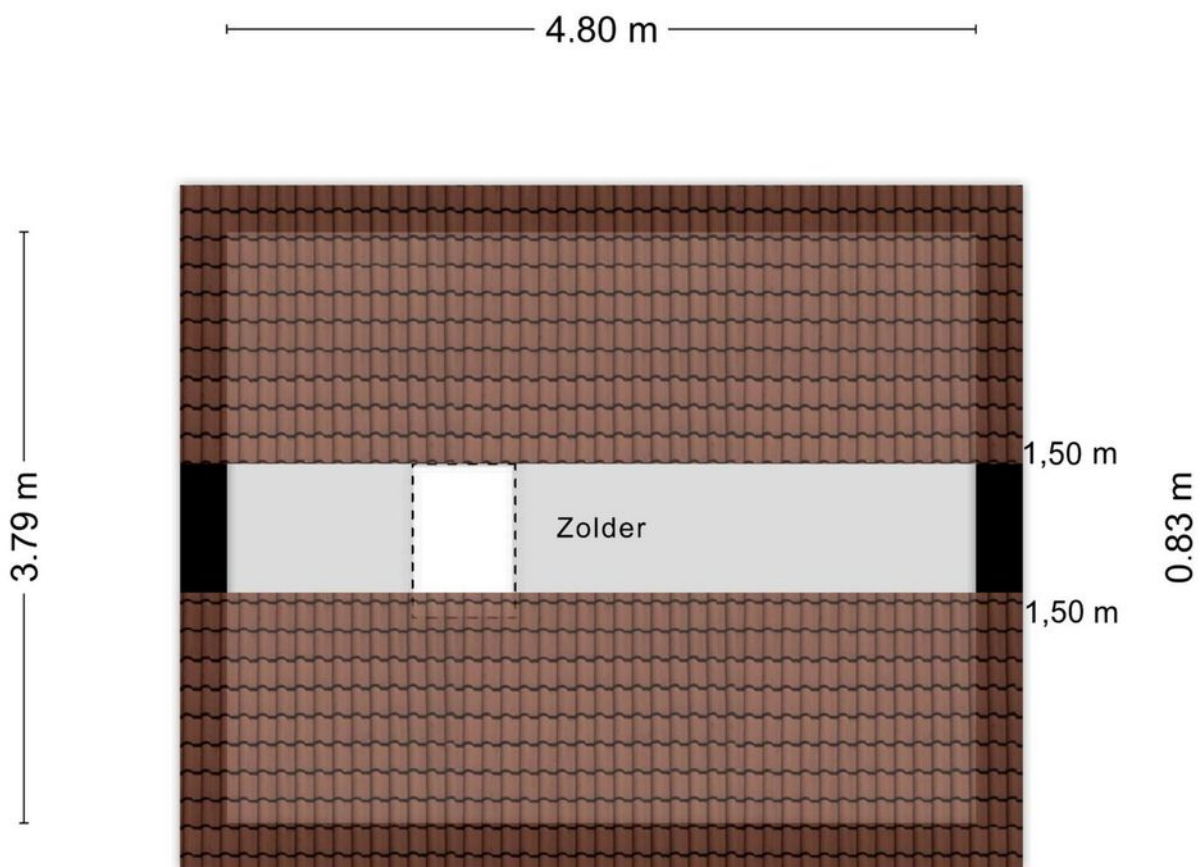
# PLATTEGROND



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)



# PLATTEGROND

1.99 m



2.95 m

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



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkasten in de slaapkamers

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- PVC vloeren

X

- Schoonloopmat voordeur

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		



# LIJST VAN ZAKEN

---

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overkapping/ Serre met schuifwanden	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Buitenkeuken	X		
- Koelkast buitenkeuken		X	



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie U	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2084	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2023  
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 databankrecht.









# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebeoordeling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Floris Heeringa**

Commercieel medewerker



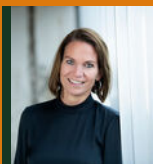
**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Aya Hustings**

Nieuwbouwconsulente



**Marieke van den Akker**

Kandidaat-Makelaar



**Mitchell Zenhorst**

Vastgoedadviseur



# 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

