

GOUDVEILSTRAAT 32, Rosmalen

| Instapklare tussenwoning



VRAAGPRIJS € 429.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2008



Tuin ligging
zuidoost



Woonoppervlakte
103 m²



Inhoud
363 m³



Perceeloppervlakte
99 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Zonnige achtertuin
- Autolouwe straat
- Populaire wijk
- Instapklaar en luxe

Wordt Goudveilstraat 32 te
Rosmalen uw Waare (T)huis ?

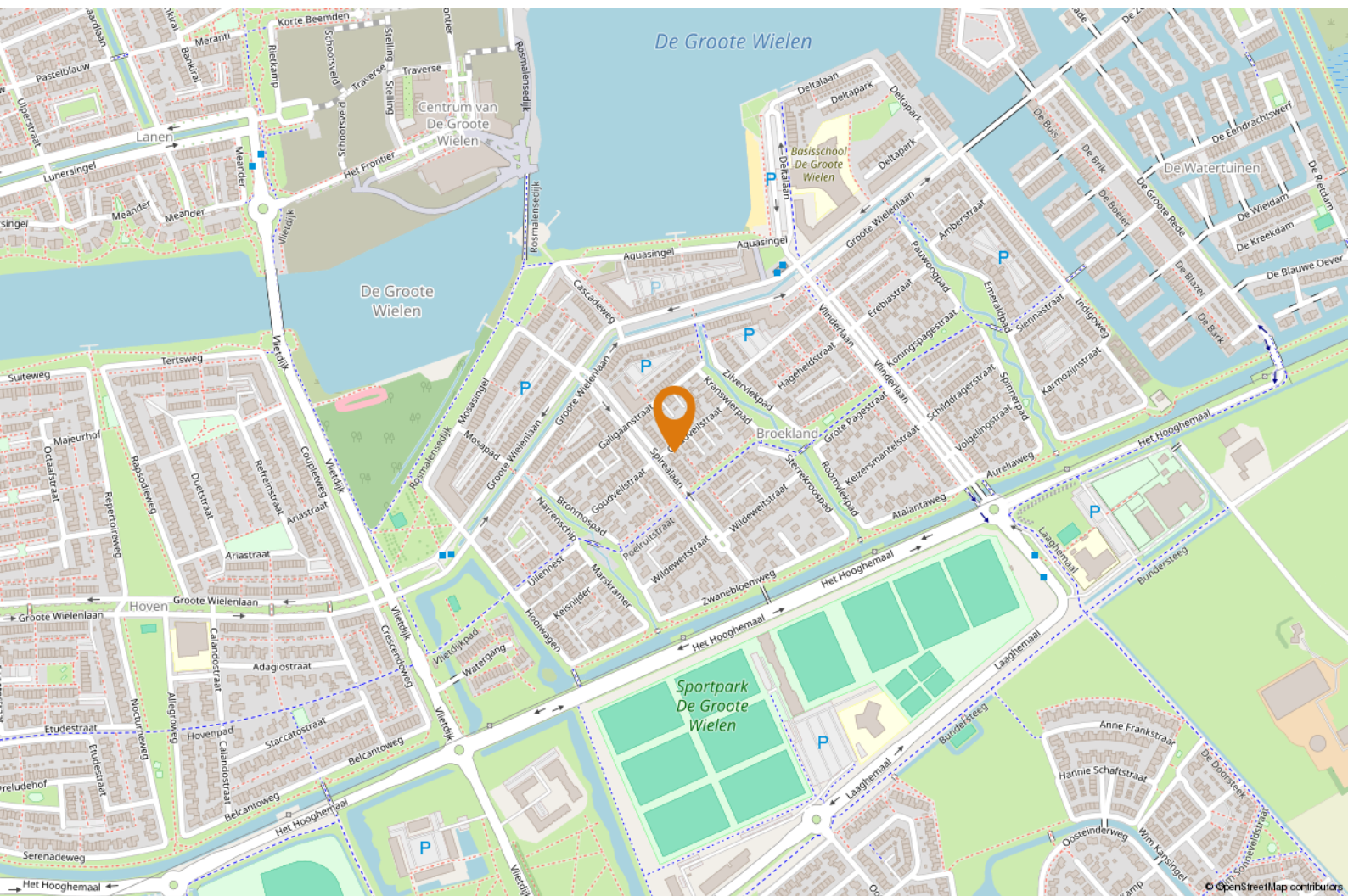




Locatie

De woning ligt op een gunstige plek in de wijk De Groote Wielen, een jonge, kindvriendelijke woonwijk met veel groen, pleintjes en water. Je loopt of fietst zó naar de Groote Wielenplas of het park, en voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse voorzieningen in de buurt.

Rosmalen Goudveilstraat 32





OMSCHRIJVING

Goed om te weten:

- De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 103 m², wat zorgt voor een comfortabele en praktische indeling;
- Het perceel van 99 m² vraagt weinig onderhoud, maar biedt toch volop ruimte voor tuinplezier;
- Gelegen aan een rustige, autoluwe straat in een kindvriendelijke woonomgeving, ideaal voor gezinnen;
- De ruime en lichte woonkamer is tuingericht en voorzien van een schuifpui met ramen tot aan de vloer, wat zorgt voor een fijne lichtinval en een directe verbinding met buiten;
- De gehele begane grond is afgewerkt met een nette tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- Ook de verdiepingen beschikken over vloerverwarming die per ruimte regelbaar is – een fijne en energiezuinige extra;
- De moderne open keuken heeft een plafondhoogte van maar liefst 4 meter, wat een bijzonder ruimtelijk gevoel geeft, en is uitgerust met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur: een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en combi-oven;
- In de keuken is diverse apparatuur recent vernieuwd: afzuigkap (2025), koelkast-vriezer (2024) en vaatwasser (2022);
- De onderhoudsvriendelijke achtertuin is via de schuifpui bereikbaar en ligt op het zonnige zuidoosten – ideaal voor wie graag buiten leeft;
- De tuin is voorzien van een groot elektrisch bedienbaar zonnescherm, waarmee eenvoudig schaduw in de gehele tuin te creëren is;
- De separate toiletruimte op de begane grond is netjes afgewerkt en deels betegeld;



"Verhuizen zonder klussen"



- Op de eerste verdieping bevindt zich een royale slaapkamer aan de achterzijde, en een tweede kamer die momenteel in gebruik is als inloopkast, maar uiteraard ook als slaapkamer of werkkamer kan dienen;
- De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een badkamermeubel met wastafel, een tweede toilet én een groot raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht;
- De tweede verdieping beschikt over twee extra (slaap)kamers, beide met een strakke afwerking, én een praktische bergkamer met de opstelling van de wasmachine, droger en cv-ketel;
- Ook de tweede verdieping heeft een hoge plafondhoogte, wat zorgt voor extra ruimte en licht;
- De verdiepingen zijn voorzien van een moderne laminaatvloer, en de wanden en plafonds zijn strak afgewerkt – instapklaar dus;

- Een aantal ramen in de woning zijn voorzien van rolluiken voor extra comfort en verduistering;
- In 2025 is een nieuw ventilatiesysteem geplaatst dat automatisch reageert op bijvoorbeeld koken en douchen, maar ook handmatig aan te zetten is;
- De zonnige achtertuin is volledig betegeld en daarmee onderhoudsvriendelijk aangelegd;
- De bijbehorende berging is om de hoek van de woning gelegen en biedt extra opslagruimte voor bijvoorbeeld fietsen of tuinspullen;
- Deze woning is instapklaar en luxe afgewerkt – perfect voor wie zonder klussen wil verhuizen;
- De oplevering vindt plaats in overleg.

Benieuwd?

Plan een bezichtiging en ontdek of dit jouw Waare (T)huis wordt!

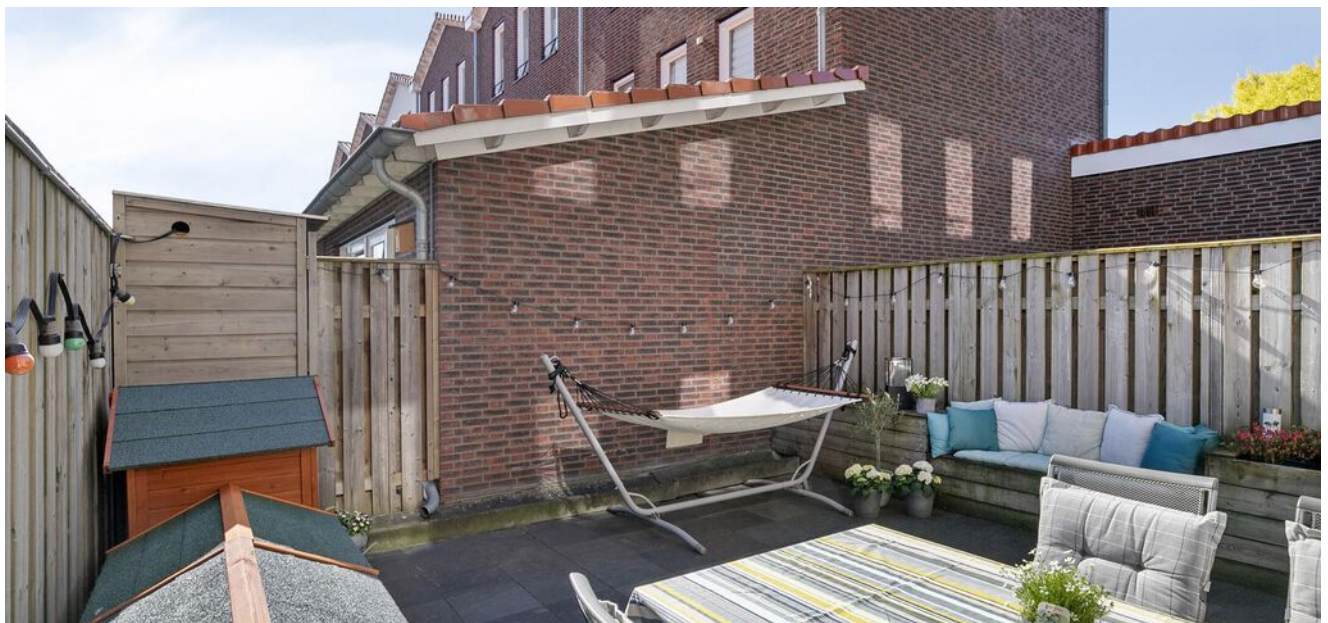














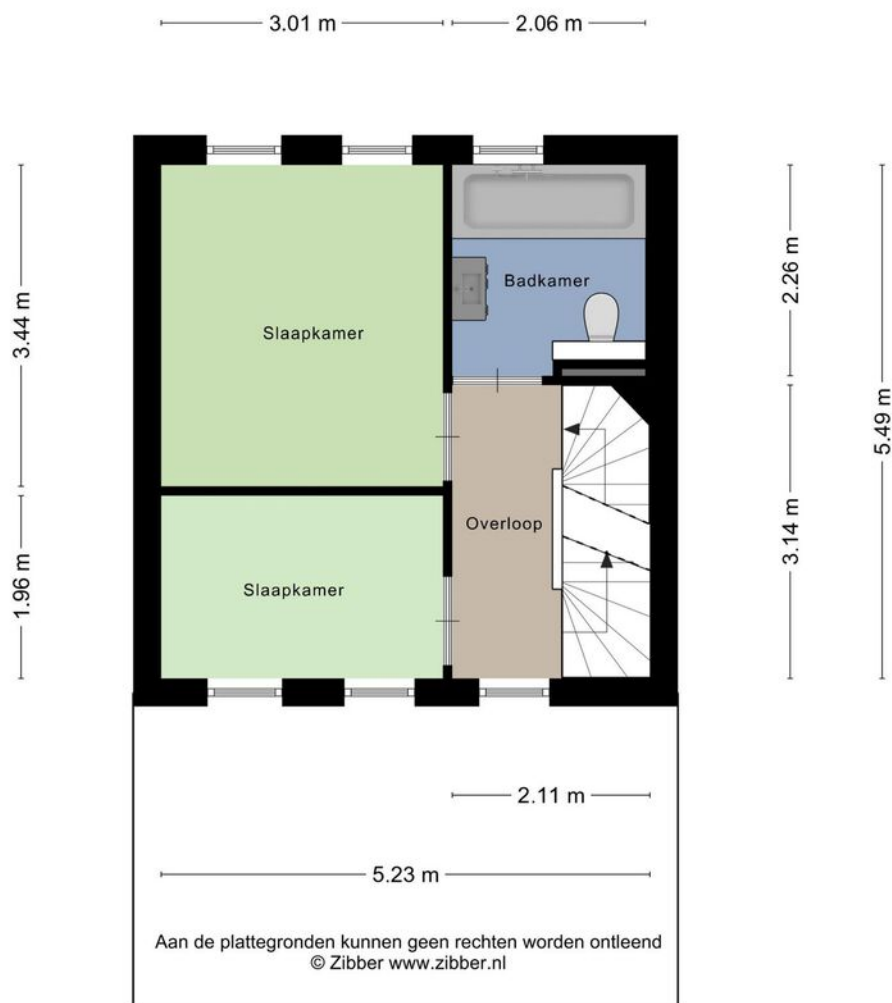
PLATTEGROND



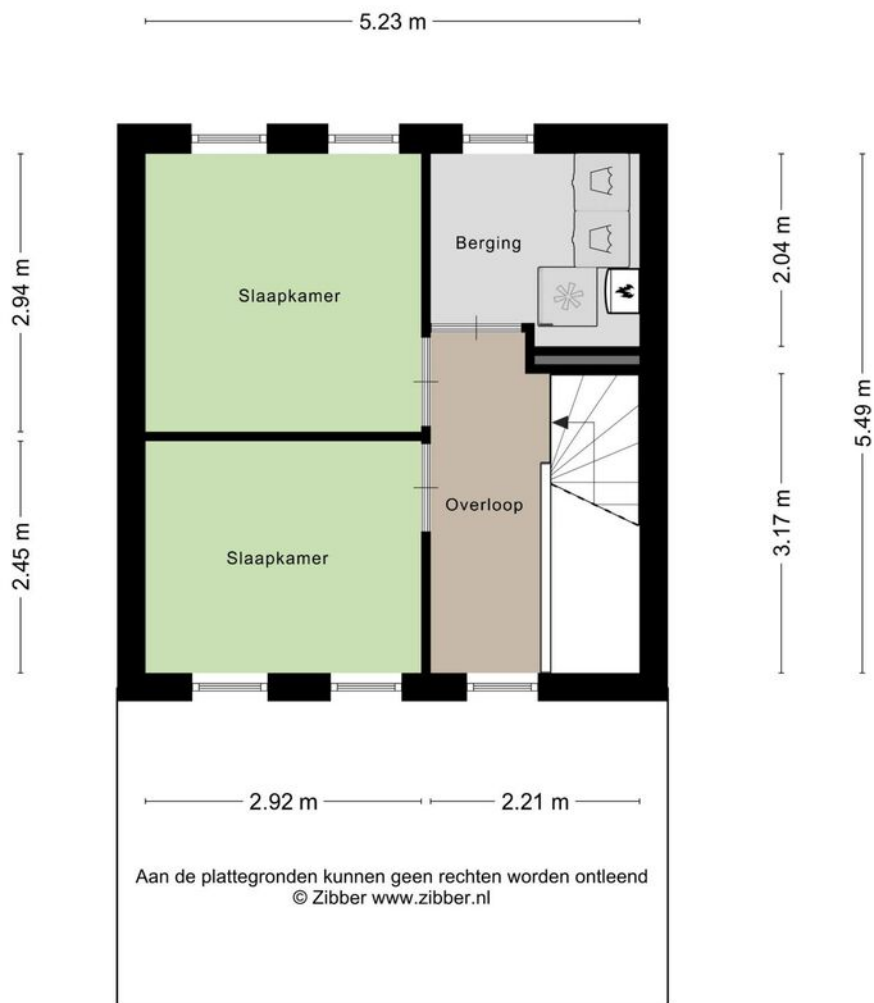
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

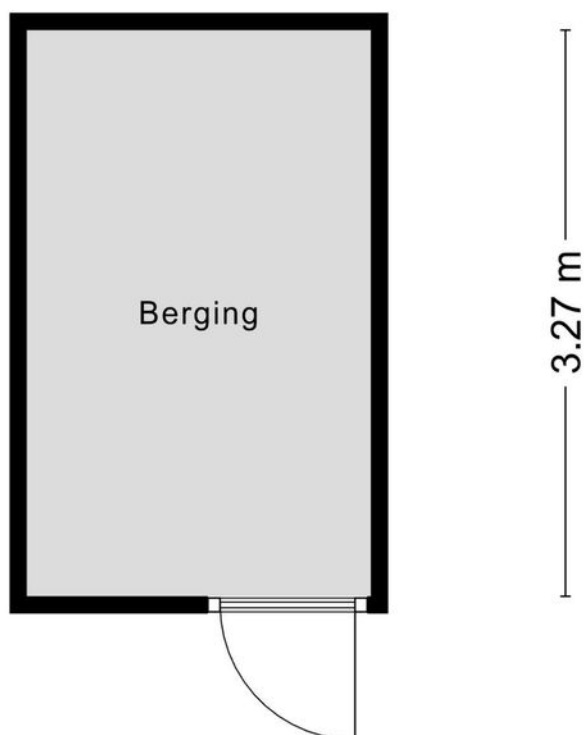


PLATTEGROND



PLATTEGROND

1.99 m

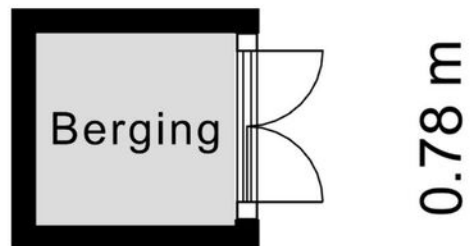


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

0.80 m



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



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inbouwkasten in kasten-kamer (walk-in-closet)

X

- Houten plankje in woonkamer (bij zithoek)

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Elektrisch bedienbaar zonnescherf in de tuin

X

- Rolluiken in alle slaapkamers

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Overig, te weten

- Inbouwkast in inloop-kastenkamer (walk-in-closet) X

- Witte plank in was-kamer (laundry room) X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

- koffiezetapparaat X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X

- douche (cabine/scherm) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grijze (rvs) tuinset (tafel en stoelen)			X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
Losse streng met tuinlampjes		X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging X

Tuin schutting en (daaraan gebouwd) houten
tuinbankje X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder) X



Page 10 of 10





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



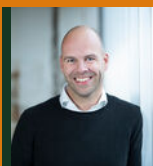
Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



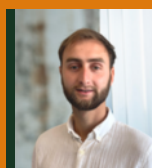
Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

Vastgoedadviseur



Ilse Rooijackers

Officemanager



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 of telefonisch via 073-5236465.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 1771 1113



www.hetwaarehuis.nl



[hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)



[hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

