

GROOTE WIELENLAAN 248, Rosmalen

| Stijlvol, modern en instapklaar!



Vraagprijs: € 569.000,- k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2008



Tuin ligging
zuidoost



Woonoppervlakte
147 m²



Inhoud
522 m³



Perceeloppervlakte
136 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Energie label A
- 16 zonnepanelen
- Geliefde wijk
- Luxe open keuken
- Speelse architectuur

**Wordt Groote Wielenlaan 248
te Rosmalen uw Waare (T)huis ?**

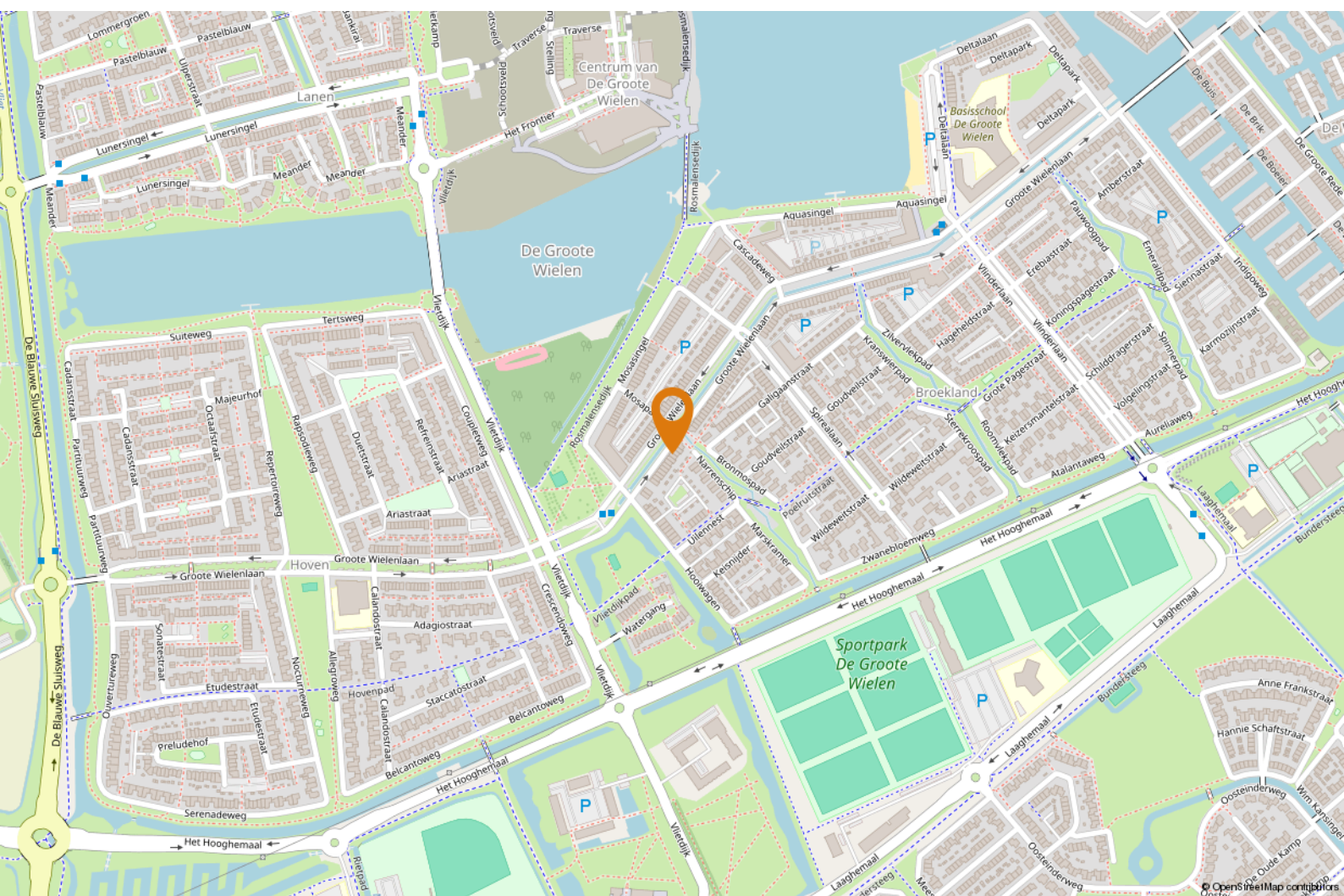




Locatie

Deze prachtige woning ligt in de geliefde wijk De Groote Wielen, een moderne en kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. De nabijgelegen waterplas biedt volop mogelijkheden om te zwemmen, suppen of gewoon te ontspannen aan het water.

Rosmalen Groote Wielenlaan 248





"Duurzaam en energiezuinig"



onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, vlonder, kunstgras, houten berging (7m²) en een achterom;

- Luxe afsluitbare serre met lichtstraat en glazen panelen
- zo geniet je het hele jaar door van deze extra ruimte;
- 16 zonnepanelen (2021) zorgen voor extra energiezuinigheid (energielabel A);
- De perceel oppervlakte bedraagt 136 m² (excl. parkeerplaatsen en/of aandeel in het mandelige binnenterrein);
- Twee privé parkeerplaatsen op het mandelige binnenterrein achter de woning. Aan de voorzijde zijn bovendien voldoende openbare parkeerplaatsen;
- De woning vormt samen met de omliggende woningen een beschut binnenplein waar kinderen veilig kunnen spelen. Als koper word je voor 1/37e deel eigenaar van dit terrein;

- Volledig geïsoleerd en vloerverwarming op alle verdiepingen;
- Aanvaarding: 15 september 2025.

Benieuwd?

Pan een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, het comfort en de fantastische ligging van deze woning aan de Groote Wielenlaan 248 in Rosmalen. Misschien wordt dit wel jouw Waare (T)huis!



OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan de Groote Wielenlaan 248 te Rosmalen. Een stijlvolle en modern afgewerkte eengezinswoning, gebouwd onder speelse (Scandinavische) architectuur. Deze royale woning biedt niet alleen een zee aan ruimte, maar is ook duurzaam en energiezuinig met 16 zonnepanelen en energielabel A. Met twee parkeerplaatsen, een luxe open keuken, een ruime en lichte woonkamer, vier royale slaapkamers, een moderne badkamer, een prachtige afsluitbare serre en een heerlijke achtertuin op het zuidoosten, is dit een plek waar wonen écht genieten is.

Goed om te weten:

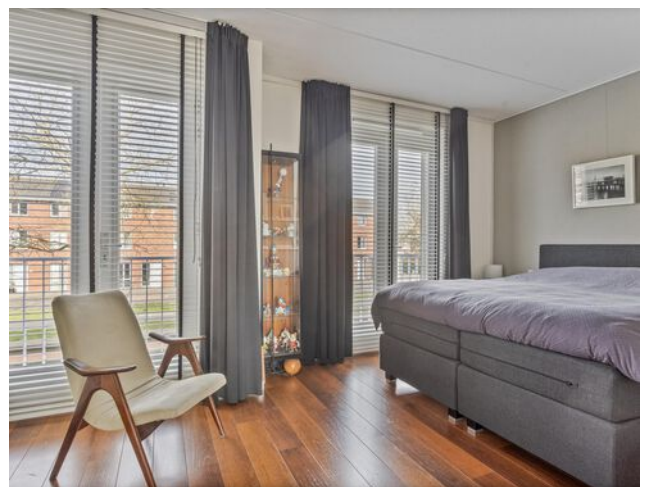
– Luxe U-vormige keuken aan de voorzijde met hoogwaardige inbouwapparatuur (Miele), waaronder een groot gasfornuis met wokbrander, combi-oven,

koelkast, vriezer en Siemens vaatwasser;

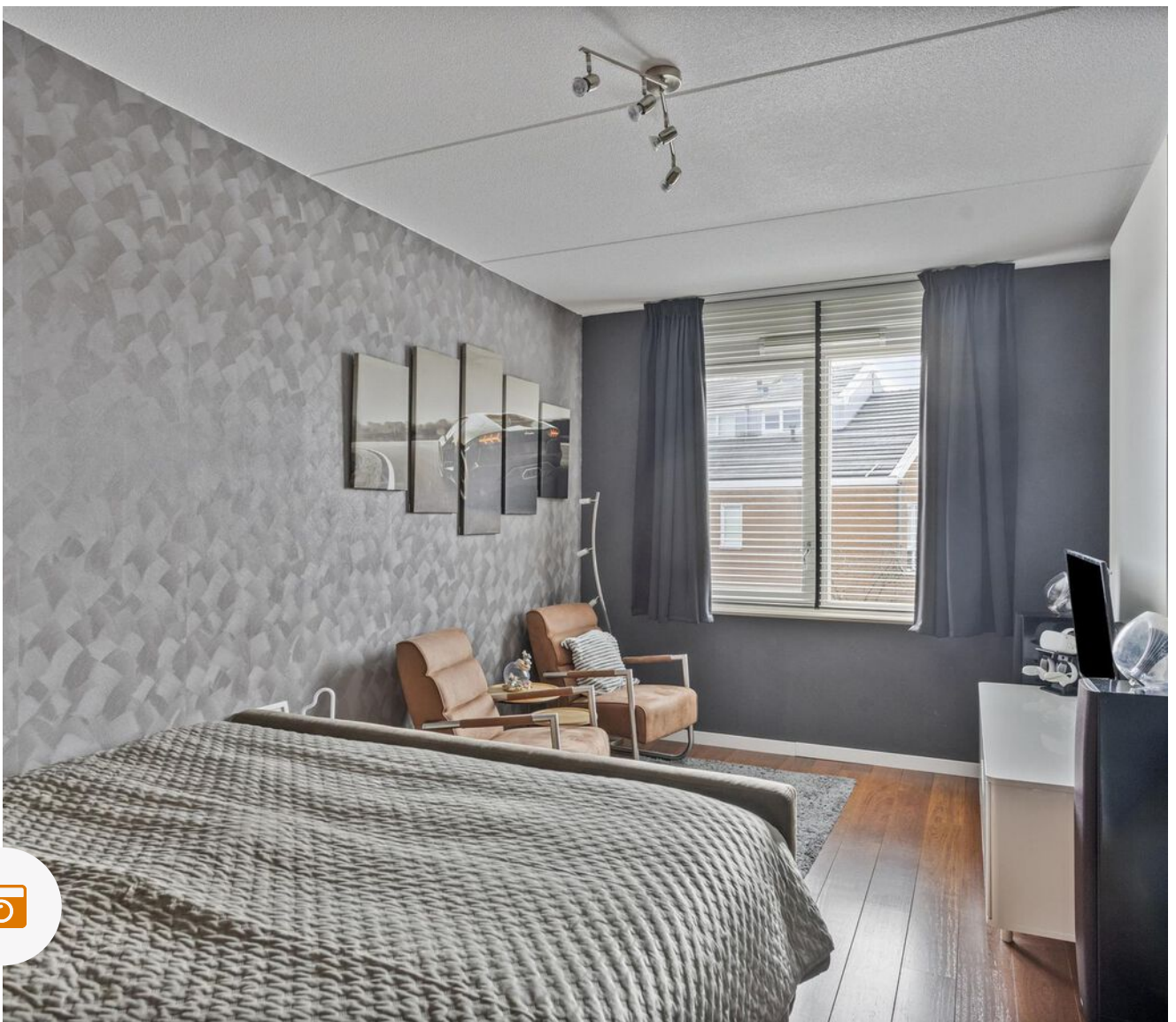
- Ruime, lichte woonkamer met een loopdeur naar de prachtige serre – perfect voor lange zomeravonden;
- Strakke afwerking op de begane grond, inclusief een moderne tegelvloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafond, én een stijlvolle open trap met verlichting en glaspaneel als echte eyecatcher;
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping, allemaal voorzien van grote ramen en een sfeervolle laminaatvloer;
- Moderne badkamer (2019) met een royale inloopdouche, tweede toilet en stijlvol wastafelmeubel;
- Royale vierde slaapkamer op de tweede verdieping, plus een praktische wasruimte met witgoedaansluitingen. Hier bevindt zich ook de Itho Daalderop Combinair CV-installatie met warmtepomp;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten,



















PLATTEGROND



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



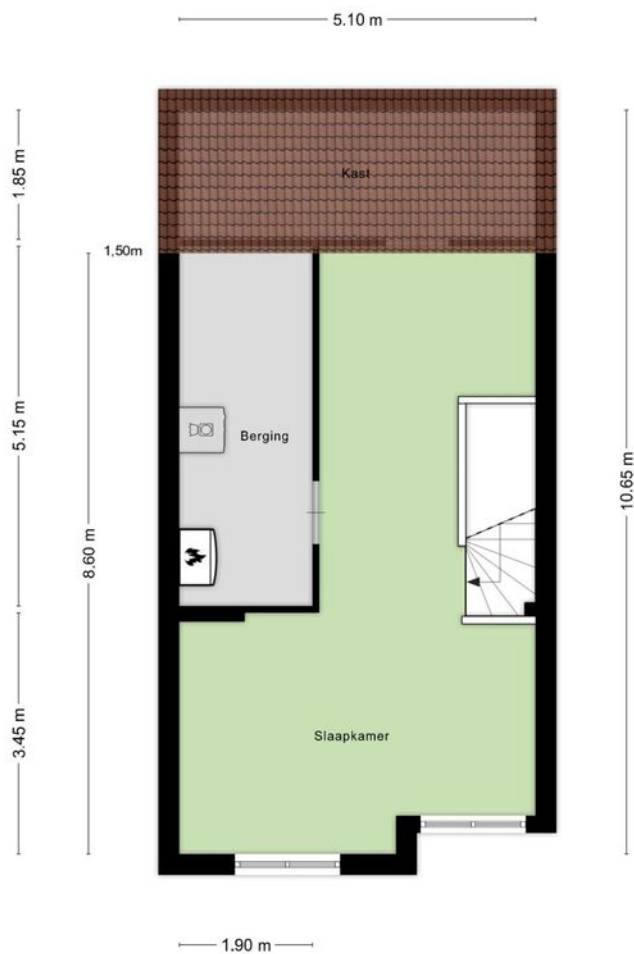
PLATTEGROND



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



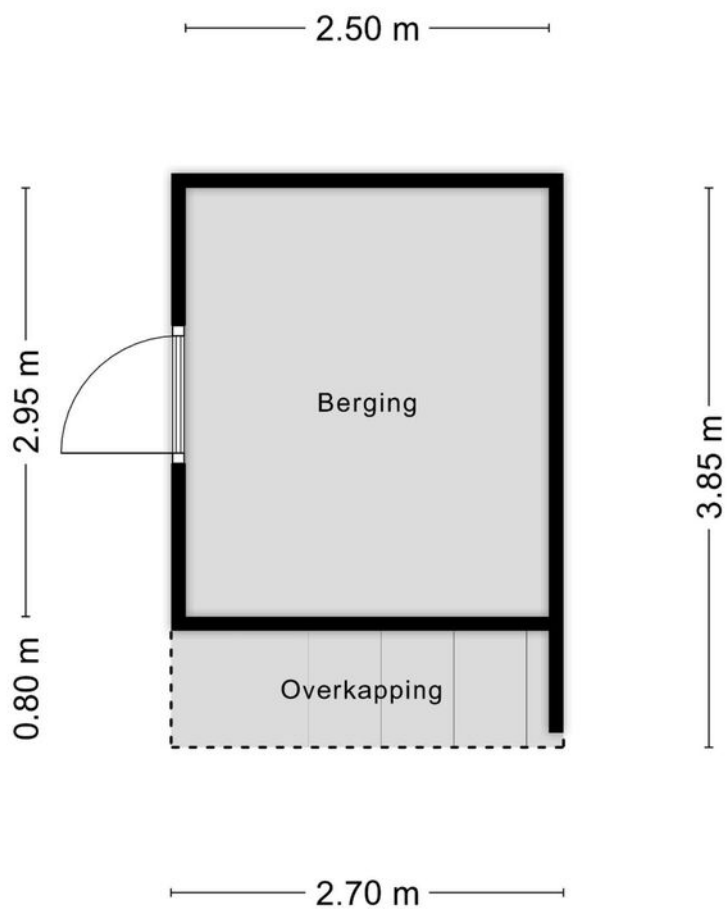
PLATTEGROND



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



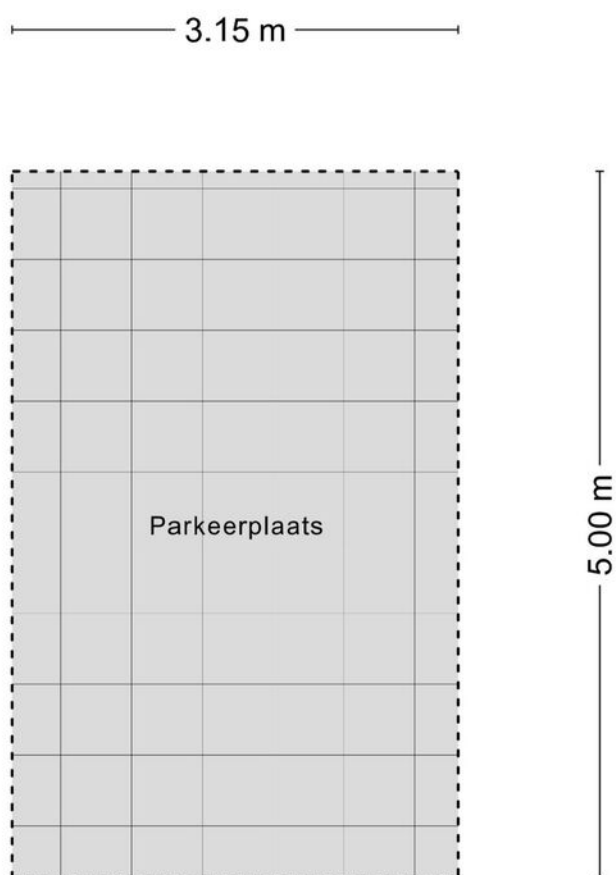
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat	X	
- plavuizen	X	

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X	
- (gas)fornuis	X	
- afzuigkap	X	
- combi-oven/combimagnetron	X	
- koelkast	X	
- vriezer	X	
- vaatwasser	X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X	
- toiletrolhouder	X	
toiletborstel(houder)	X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



KADASTRALE KAART



Page 10 of 10





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



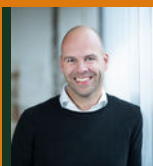
Willem Janssen

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

