

DELTALAAN 42, Rosmalen

| Unieke locatie



VRAAGPRIJS € 549.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2015



Tuin ligging
oost



Woonoppervlakte
128 m²



Inhoud
453 m³



Perceeloppervlakte
117 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Direct aan de Groote Wielenplas
- Eigen achterom
- Vier zonnepanelen
- Voldoende parkeergelegenheid
- Energielabel A

Misschien wordt Deltalaan 42 te Rosmalen wel uw Waare (T)huis ?

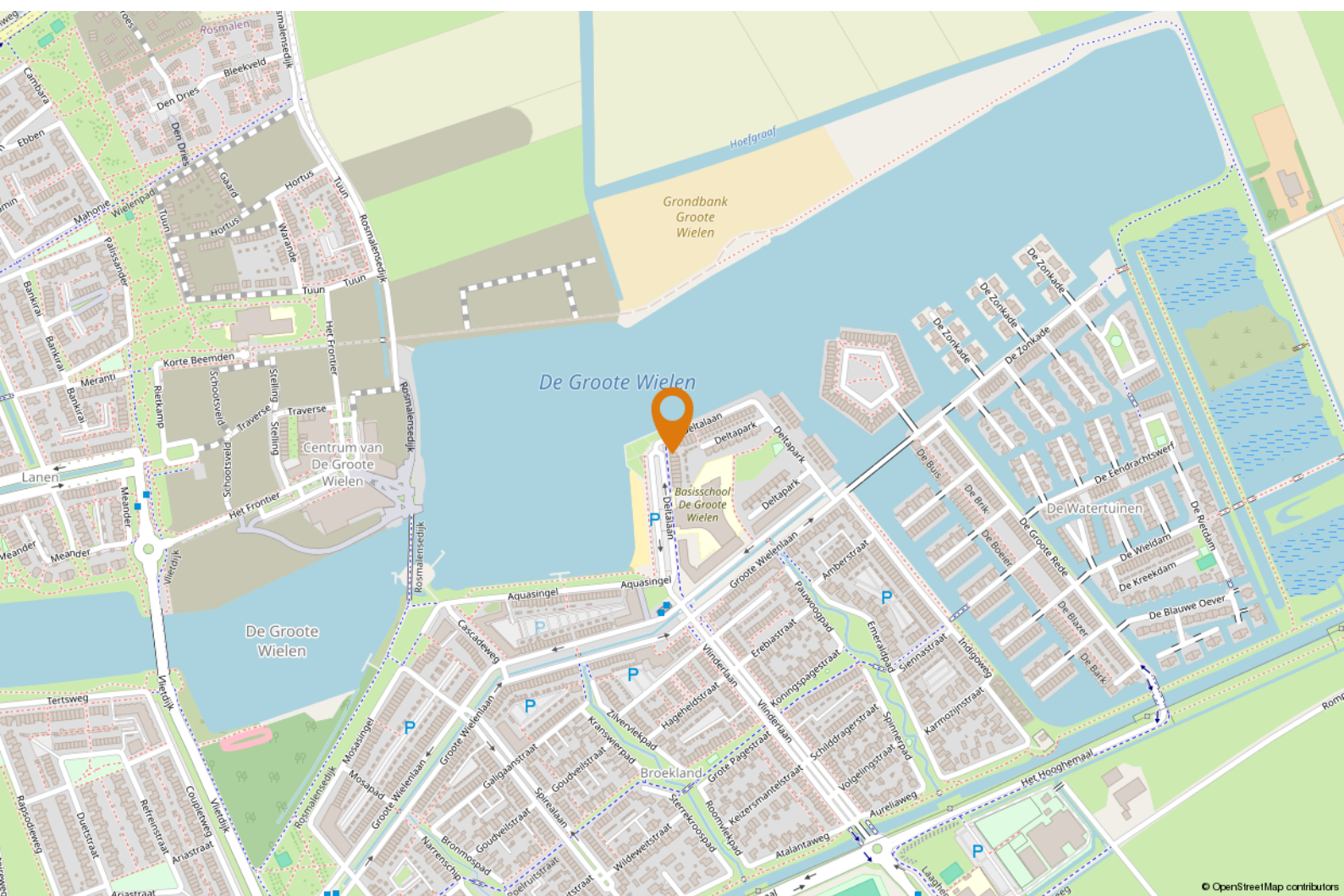




Locatie

Deze woning ligt op een van de mooiste plekken in de wijk De Groote Wielen: direct aan de Groote Wielenplas. Vanuit de keuken, met haar extra diepe vensterbank, kijkt je vrij uit over het water – een plek om tot rust te komen. Het strandje ligt op een steenworp afstand en nodigt uit voor zomerse dagen aan het water.

Rosmalen Deltalaan 42





OMSCHRIJVING

De wijk zelf is ruim opgezet, kindvriendelijk en rijk aan voorzieningen. Op loopafstand vind je basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en een gezondheidscentrum. Het nieuwe winkelcentrum aan de overzijde van de plas – met twee supermarkten, speciaalzaken en diverse andere winkels – is ideaal voor je dagelijkse boodschappen. Dankzij de goede verbindingen zijn ook het centrum van Rosmalen, de binnenstad van 's-Hertogenbosch en de A2 en A59 vlot bereikbaar.

Goed om te weten:

– De woning is gebouwd in 2015, uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel A – dus klaar voor de toekomst;

- De begane grond is stijlvol afgewerkt met keramisch parket in houtlook, wat zorgt voor een warme en luxe uitstraling, én praktisch is in onderhoud;
- De hal en het toilet zijn afgewerkt met Portugese tegels, wat direct bij binnenkomst een karaktervolle sfeer geeft;
- De lichte woonkamer is tuingericht en voorzien van dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Dankzij het grote glasoppervlak stroomt het daglicht royaal naar binnen;
- Een extra hoog plafond op de begane grond draagt bij aan het open en ruimtelijke gevoel in huis;



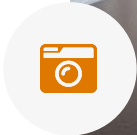
"Licht luxe en op een fantastische plek"



- De keuken aan de voorzijde biedt niet alleen een prachtig uitzicht over het water, maar is ook van alle gemakken voorzien. De luxe afwerking omvat onder meer een kookeiland, een quooker, combi-oven, koffiemachine, vaatwasser, koelkast en een 4-pits gasfornuis met geïntegreerde afzuiging;
- De extra diepe vensterbank in de keuken is een geliefde plek in huis: perfect om te zitten met een boek of simpelweg te genieten van het uitzicht over de Groote Wielenplas;
- Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, alle voorzien van een nette laminaatvloer en rolluiken voor optimaal slaapcomfort;
- De volledig betegelde badkamer heeft een luxe uitstraling en is uitgerust met een ruime inloopdouche, ligbad, modern wastafelmeubel en een tweede toilet;

- De tweede verdieping herbergt een royale vierde slaapkamer met op maat gemaakte inbouwkasten, een aparte wasruimte en technische ruimte met de CV-installatie, mechanische ventilatie en witgoedaansluitingen;
- Onder de knieschotten is extra bergruimte gerealiseerd
- praktisch voor seizoensspullen;
- De zonnige achtertuin ligt op het oosten en is fraai aangelegd met sierbestrating, onderhoudsvriendelijk kunstgras en een houten berging voorzien van elektra;
- Een achterom zorgt voor extra gemak bij het stallen van fietsen of het bereiken van de berging;
- De woning is uitgerust met vier zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten;
- In de directe omgeving is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar.

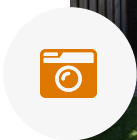


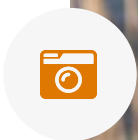




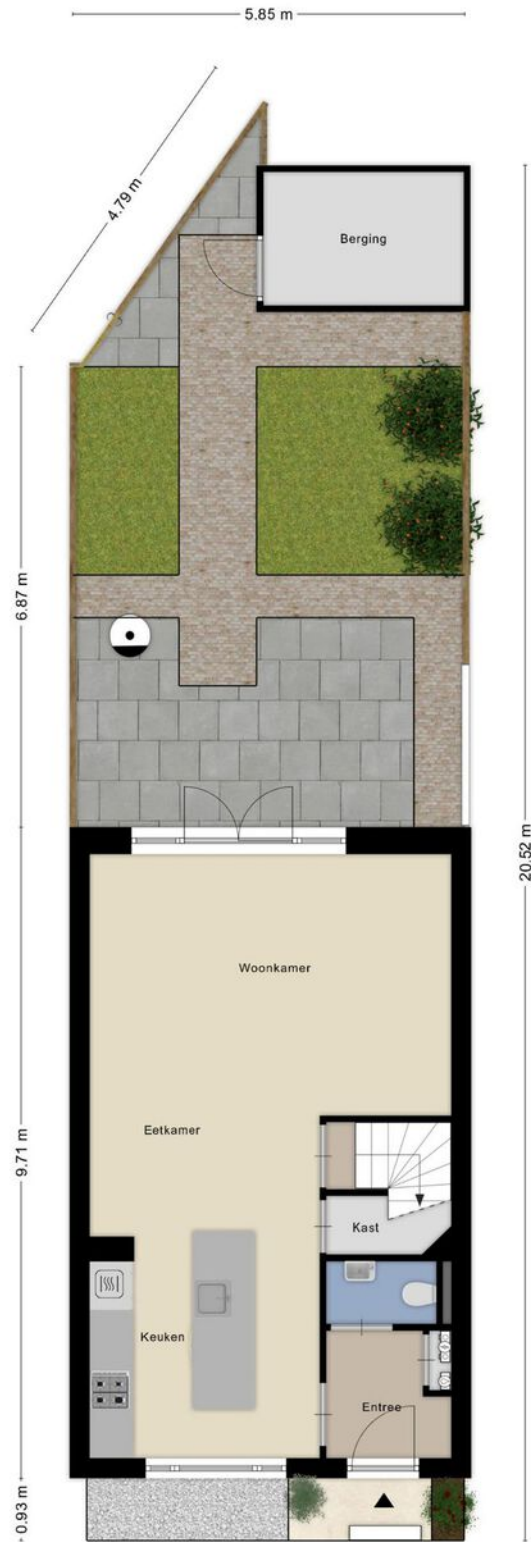








PLATTEGROND



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



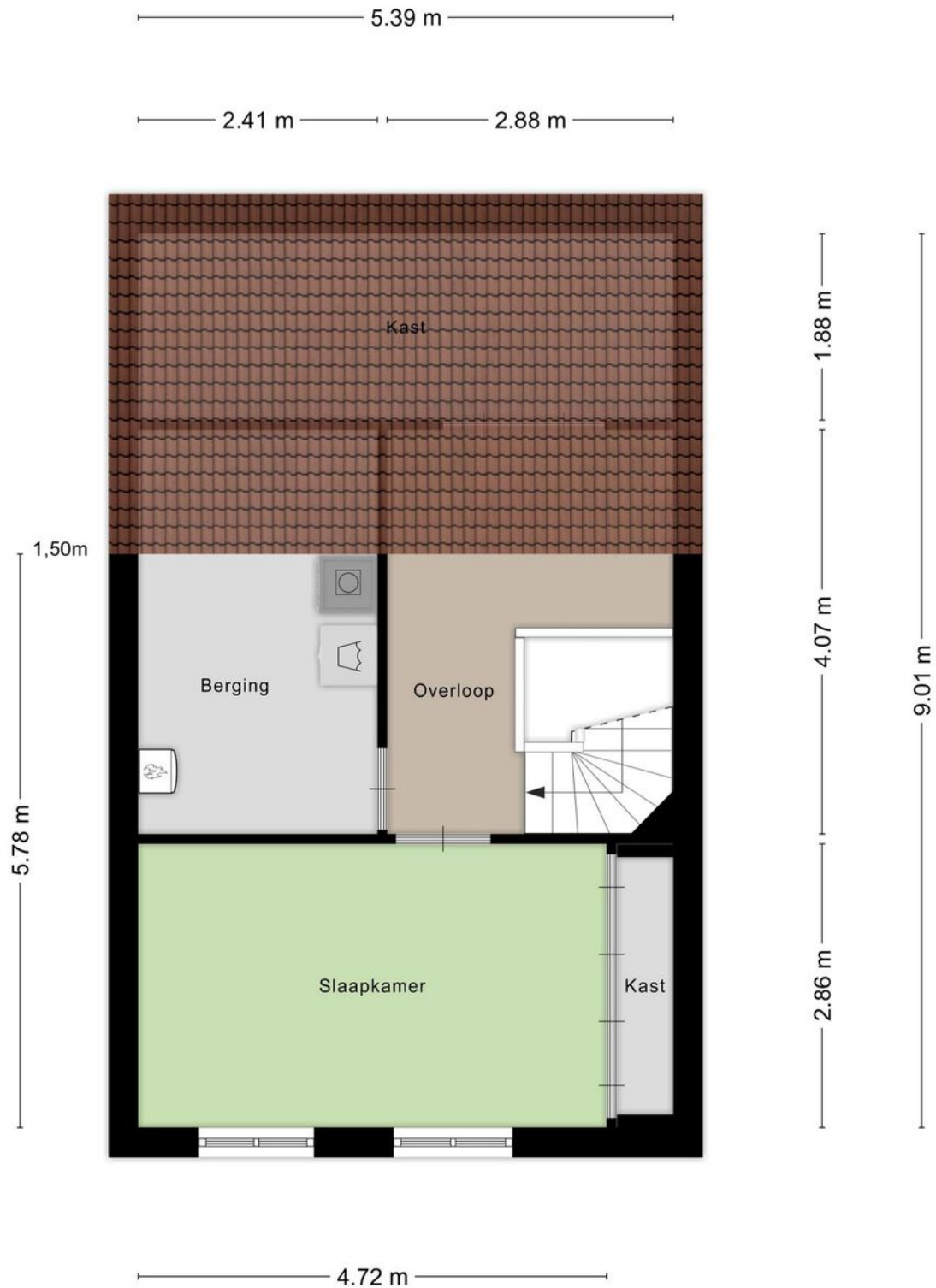
PLATTEGROND



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



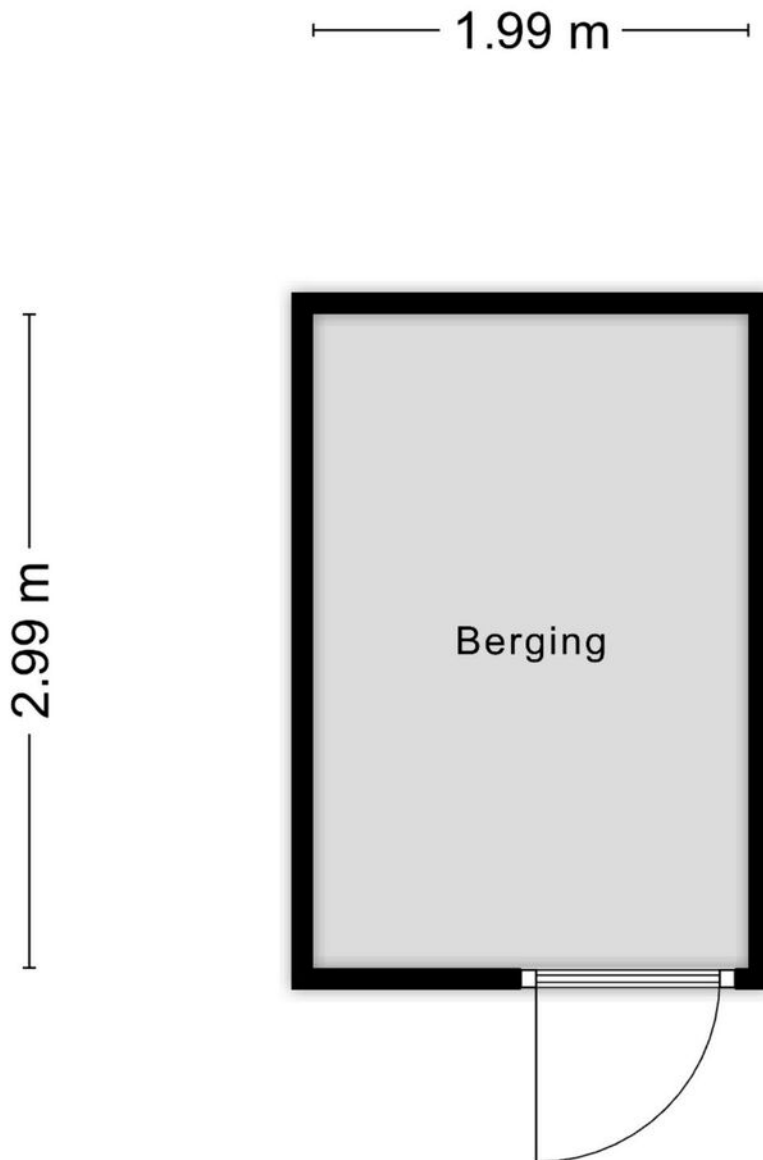
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



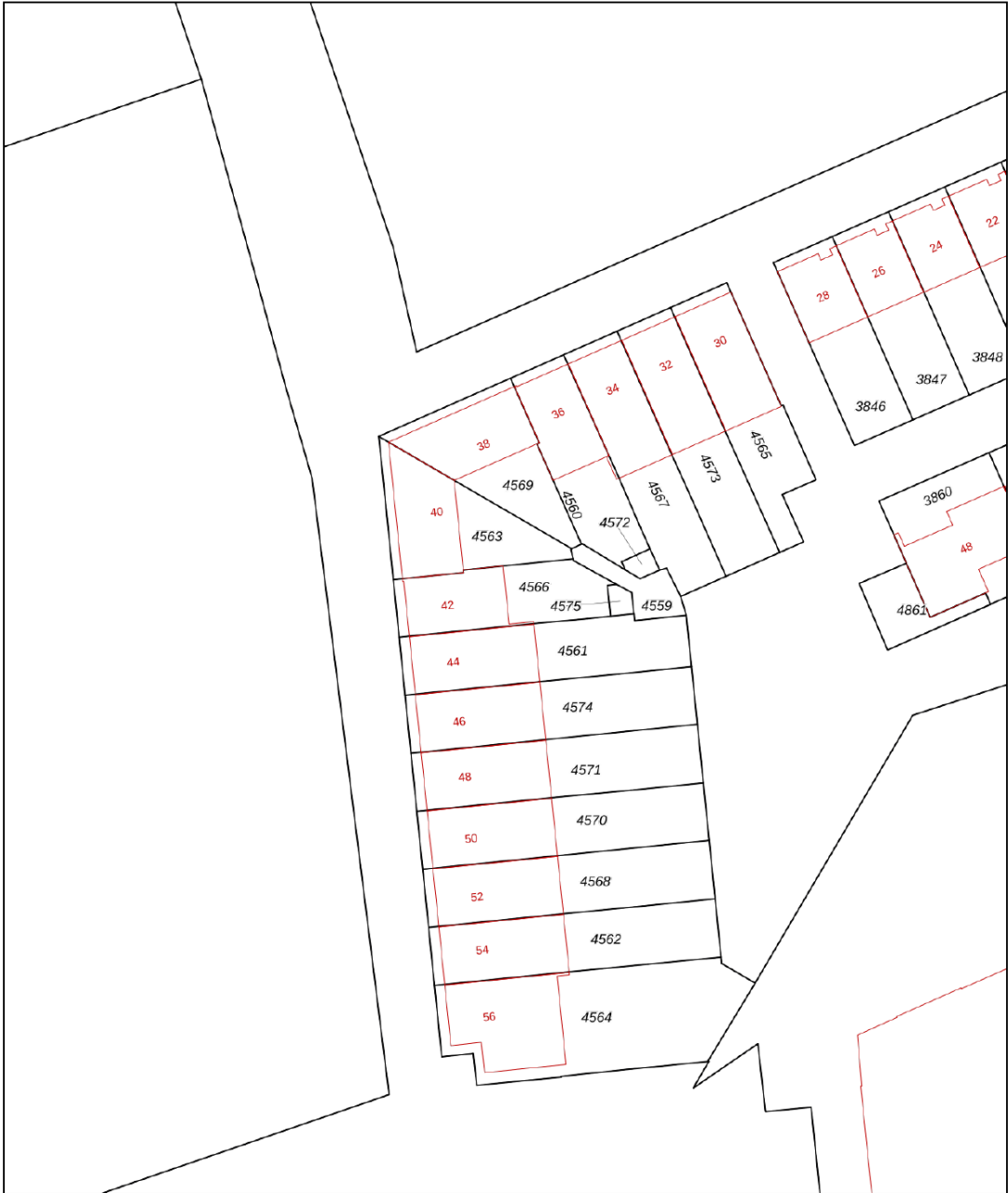
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: EDB



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Rosmalen	
	Huisnummer	Sectie	I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4566	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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.



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Houtkachel

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Wandlampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inbouwkast zolder en slaapkamer voorzijde

X

- Legplanken trapkast en schuur

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Gordijnen en rails slaapkamer voorzijde

X

- Vouw gordijnen zolder

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- Vinyl washok

X

Overig, te weten



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- Kurk wand in keuken	X		
- Kapstok hal	X		
- Divers meubilair (tafels, stoelen, kast(en) etc.) kan worden overgenomen			X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Vriezer schuur			X
- Koelkast schuur			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken			X
-			X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
-----------------------------------	--	--	--



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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

Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- Houten wandrek en spiegel	X		
- Handdoekhaakje	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuintafel

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Losse schakelaar stroompunt

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Tuintafel, containerafscherming

X

- Tuinstoelen, loungeset

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



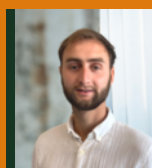
Jasper van den Broek

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

