

GOUDVEILSTRAAT 18, Rosmalen

| Instapklare woning met oprit



VRAAGPRIJS € 675.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2007



Tuin ligging
zuidwest



Woonoppervlakte
144 m²



Inhoud
511 m³



Perceeloppervlakte
293 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Oplevering is mogelijk vanaf half september 2025
- Rustige, verkeersarme straat
- 13 zonnepanelen
- Comfortabel en energiezuinig

**Misschien wordt Goudveilstraat 18
te Rosmalen wel uw Waare (T)huis**

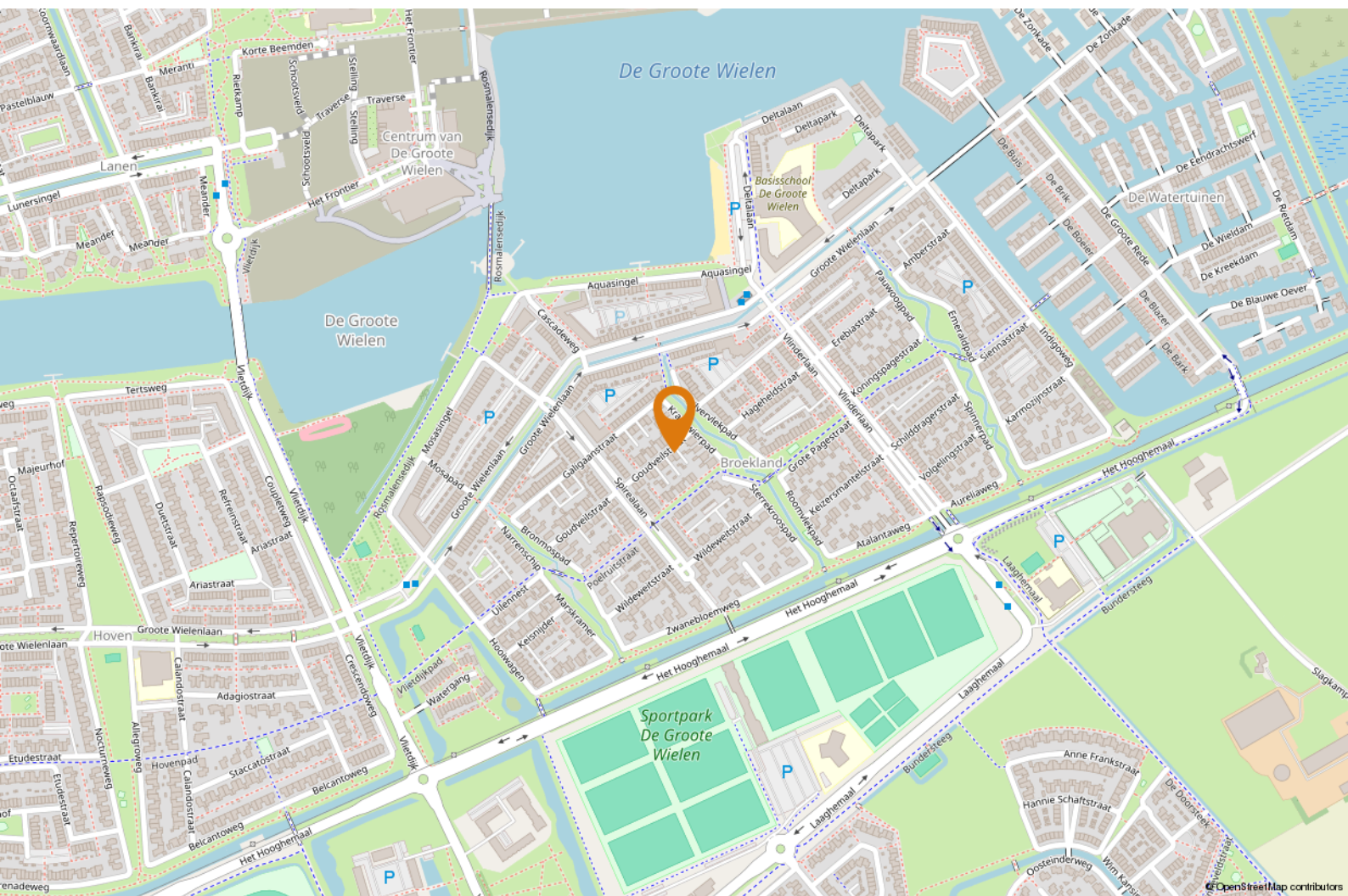




Locatie

De woning ligt in een jonge, ruim opgezette wijk in Rosmalen: De Groote Wielen. Deze kindvriendelijke en populaire buurt biedt volop speelgelegenheid, brede straten en veel groen. Direct om de hoek ligt een groene wadi met een speeltuin – een ideale plek voor kinderen om buiten te spelen.

Rosmalen Goudveilstraat 18





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Goudveilstraat 18 in Rosmalen!

In de geliefde wijk De Groote Wielen staat deze instapklare twee-onder-een-kapwoning met oprit, zonnige tuin op het zuidoosten, royale berging en twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde. De woning is over de volle breedte uitgebouwd, voorzien van een moderne gietvloer met nieuwe toplaag, vloerverwarming op alle verdiepingen en beschikt over maar liefst vier slaapkamers. Dankzij het energielabel A, 13 zonnepanelen en uitstekende isolatie is dit huis niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. Een heerlijk thuis voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, stijl en gemak.

Goed om te weten dat:

- je wordt verwelkomd in een lichte hal met garderobenis, moderne toiletruimte met fonteintje, bergkast en toegang tot de trap naar boven;
- de uitgebouwde woonkamer een royale en sfeervolle leefruimte vormt, met een verhoogd plafond, een indrukwekkende lichtstraat voorzien van zonwering en openslaande deuren naar de zonnige tuin;
- de open keuken aan de voorzijde is ingericht met een strak werk-/spoeleiland, een breed gasfornuis met wokbrander en luxe inbouwapparatuur zoals een Quooker, stoomoven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser – fraai geaccentueerd met karaktervolle Marokkaanse tegels;



"Gelegen in een rustige
verkeersarme straat"



- de woning een hoog afwerkingsniveau heeft, met strak gestucte wanden, kamerhoge stompe deuren in houten binnendeurkozijnen en een moderne gietvloer op alle verdiepingen;
- elke ruimte comfortabel aanvoelt dankzij vloerverwarming die per kamer afzonderlijk te bedienen is – ideaal voor energiebesparing én comfort;
- je op de eerste verdieping twee ruime slaapkamers aantreft, een aparte toiletruimte en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en een raam voor daglicht en ventilatie;
- de tweede verdieping verrassend veel extra ruimte biedt, met twee volwaardige slaapkamers, een aparte wasruimte, technische installaties én twee bergvloeringen;
- de woning uitstekend is geïsoleerd met HR++ glas, beschikt over 13 zonnepanelen en een goed

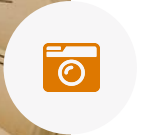
- onderhouden cv-ketel – wat resulteert in energielabel A;
- de fraai aangelegde tuin op het zuidoosten uitnodigt tot buitenleven, met sierbestrating, een trampoline, volwassen beplanting, achterom en een ruime stenen berging met elektra;
- je altijd verzekerd bent van parkeerruimte, met twee privéplekken aan de achterzijde van het perceel;
- je woont in een rustige, verkeersarme straat, waar kinderen veilig kunnen spelen en om de hoek zelfs een groene wadi met speeltuin te vinden is;
- de oplevering van deze fijne woning mogelijk is vanaf half september 2025.

Benieuwd of dit jouw Waare (t)Huis wordt? We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!













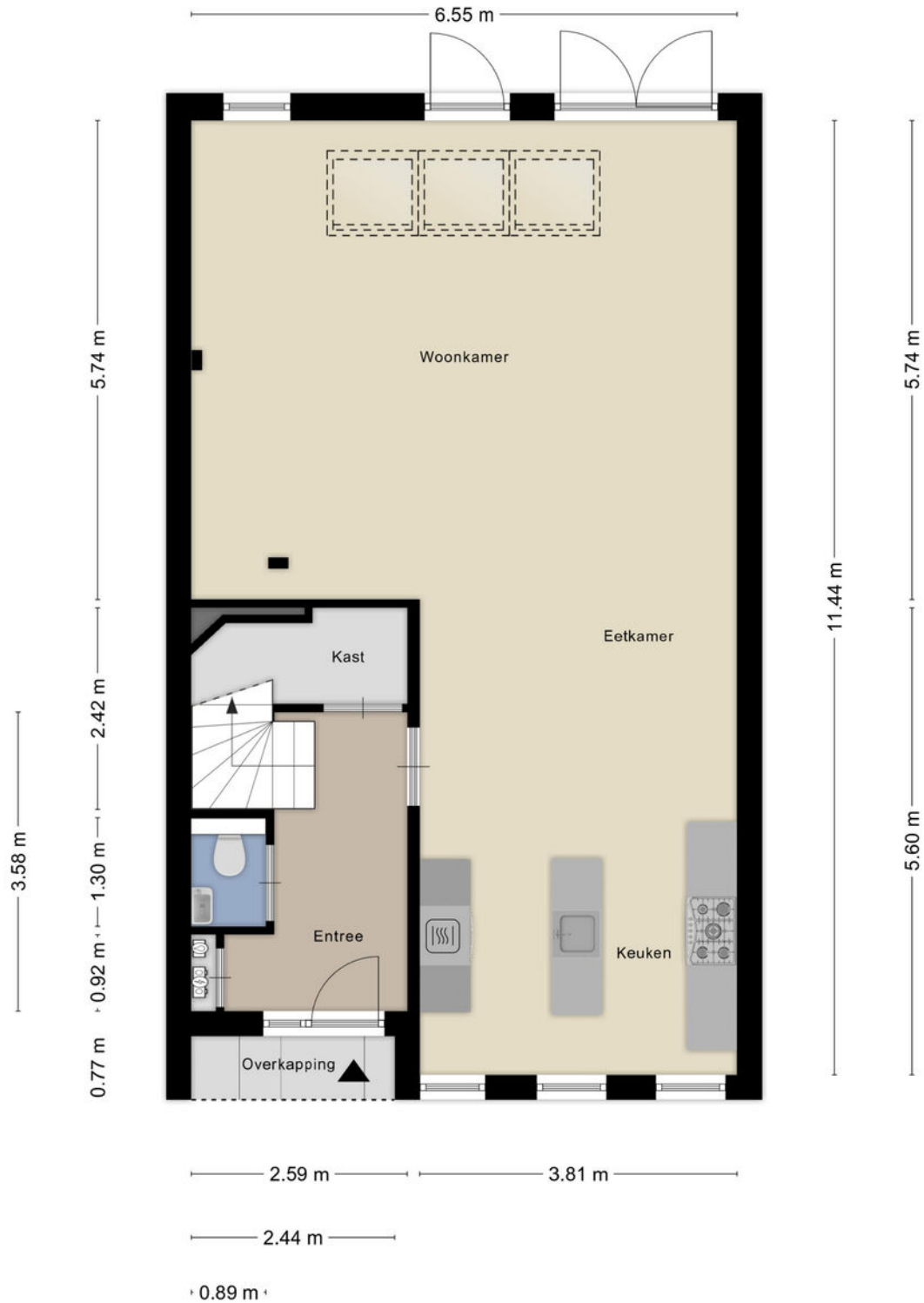
PLATTEGROND



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



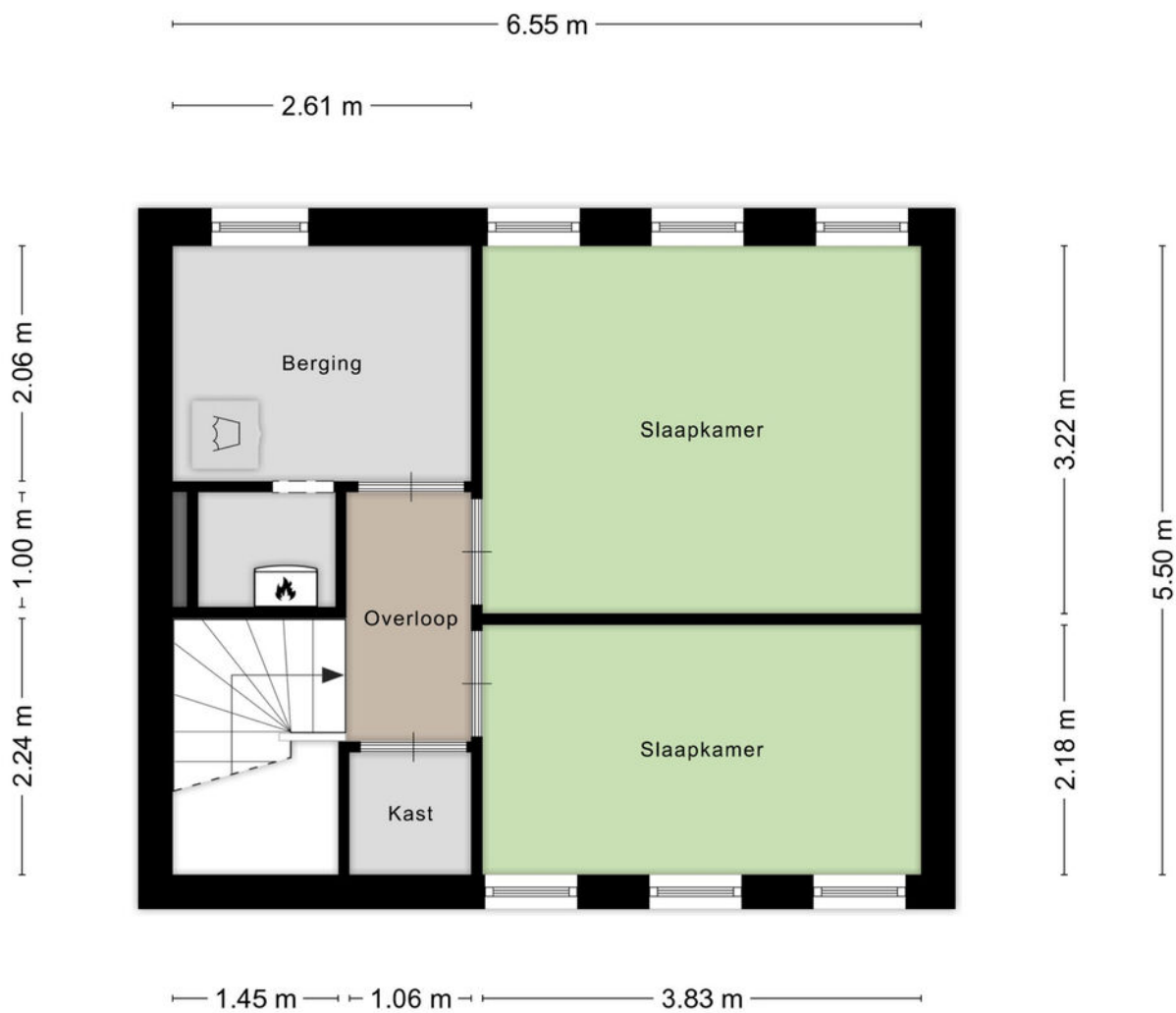
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND

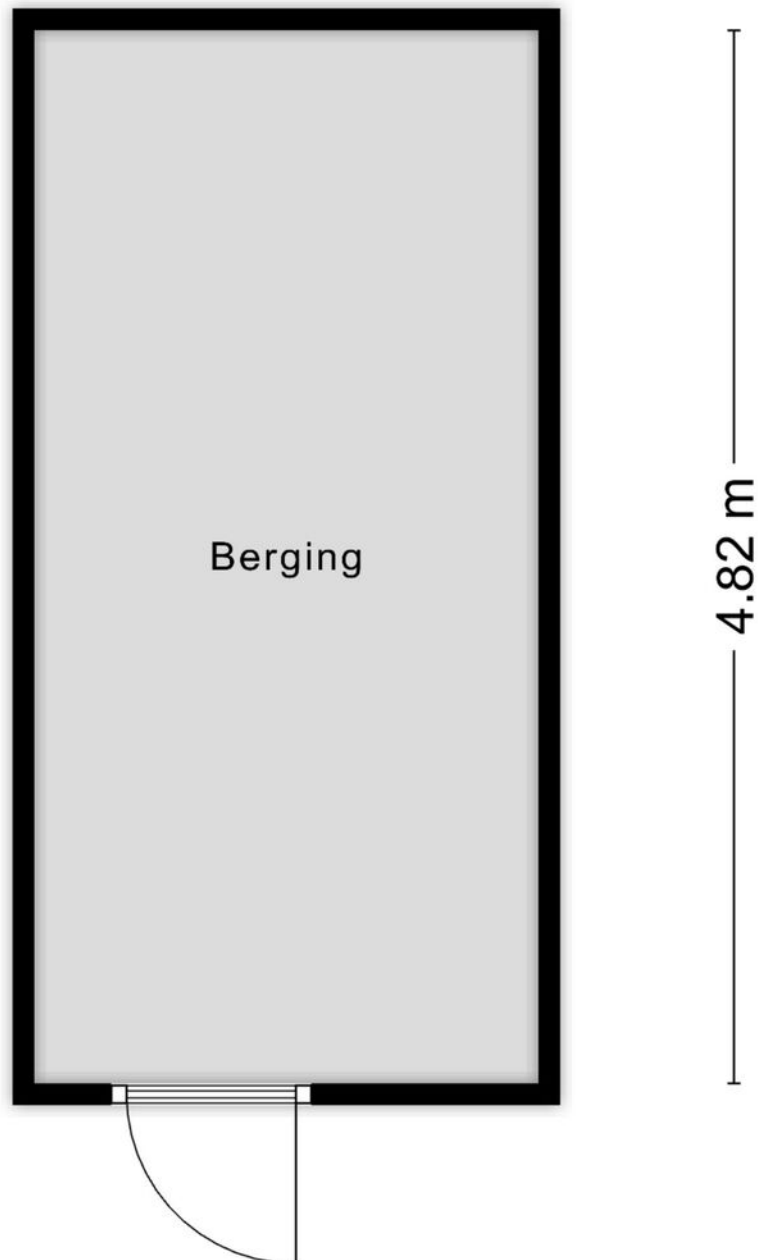


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

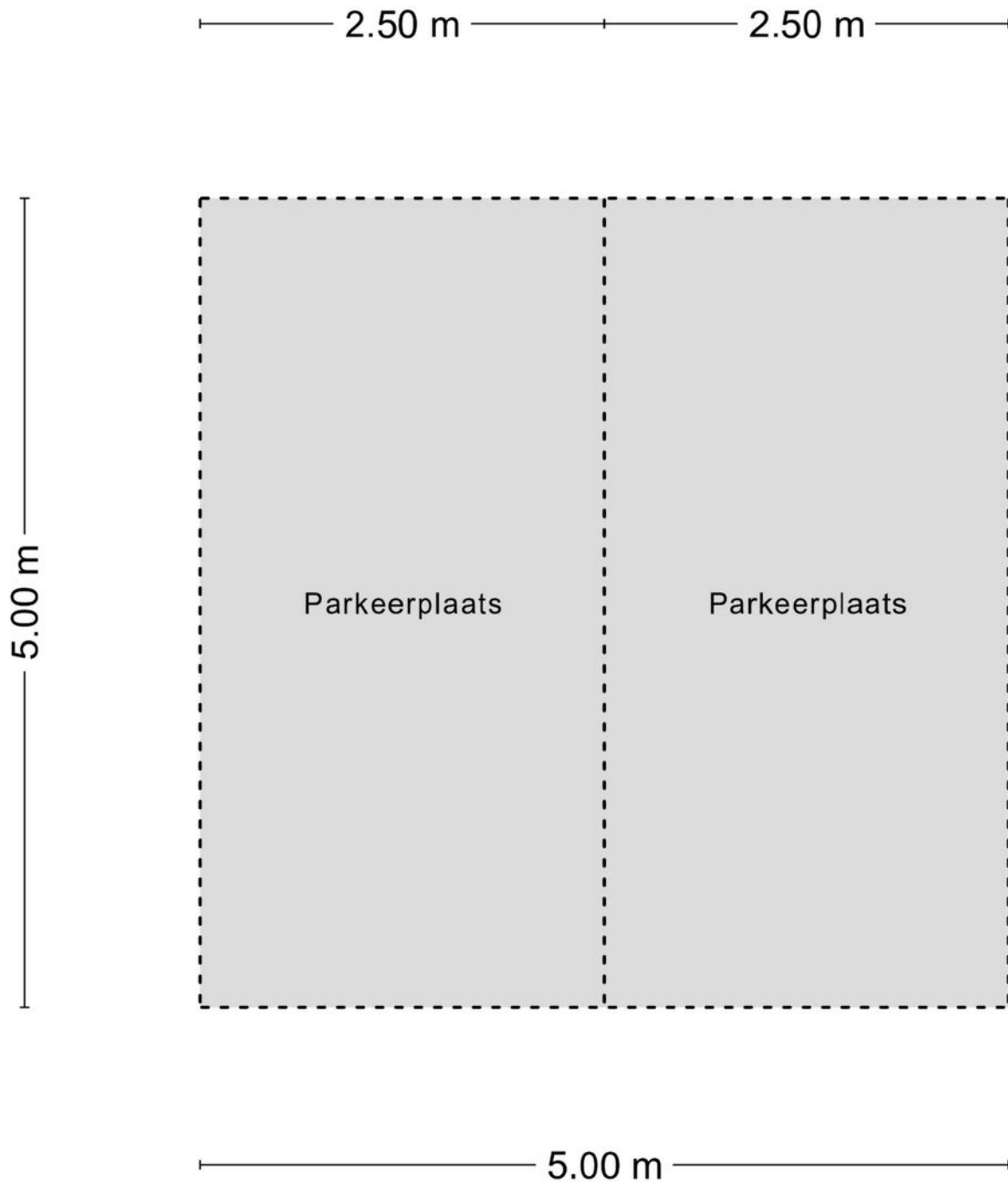
2.31 m



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



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen
Sectie I
Perceel 3945

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



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Vaste kasten waskamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- rolgordijnen X

- lamellen X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- plavuizen X

- Gietvloer X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

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



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

zonwering lichtstraat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

trampoline

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X



Page 10 of 10





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebeoordeling

Gratis zoekservice



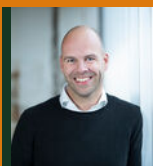
Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

NVM Makelaar



Ilse Rooijackers

Officemanager



Mitchell Zenhorst

NVM Makelaar



Renco Prins

Nieuwbouwspecialist



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

