

CAMBARA 25, Rosmalen

| Ruime, energiezuinige eensgezinswoning!



VRAAGPRIJS € 619.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2021



Tuin ligging
zuidoost



Woonoppervlakte
160 m²



Inhoud
565 m³



Perceeloppervlakte
156 m²



Aantal slaapkamers
3



Extra bijzonderheden

- Energielabel A+++
- Warmtepomp
- Zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd

Misschien wordt Cambara 25 te Rosmalen wel uw nieuwe Waare (T)huis!

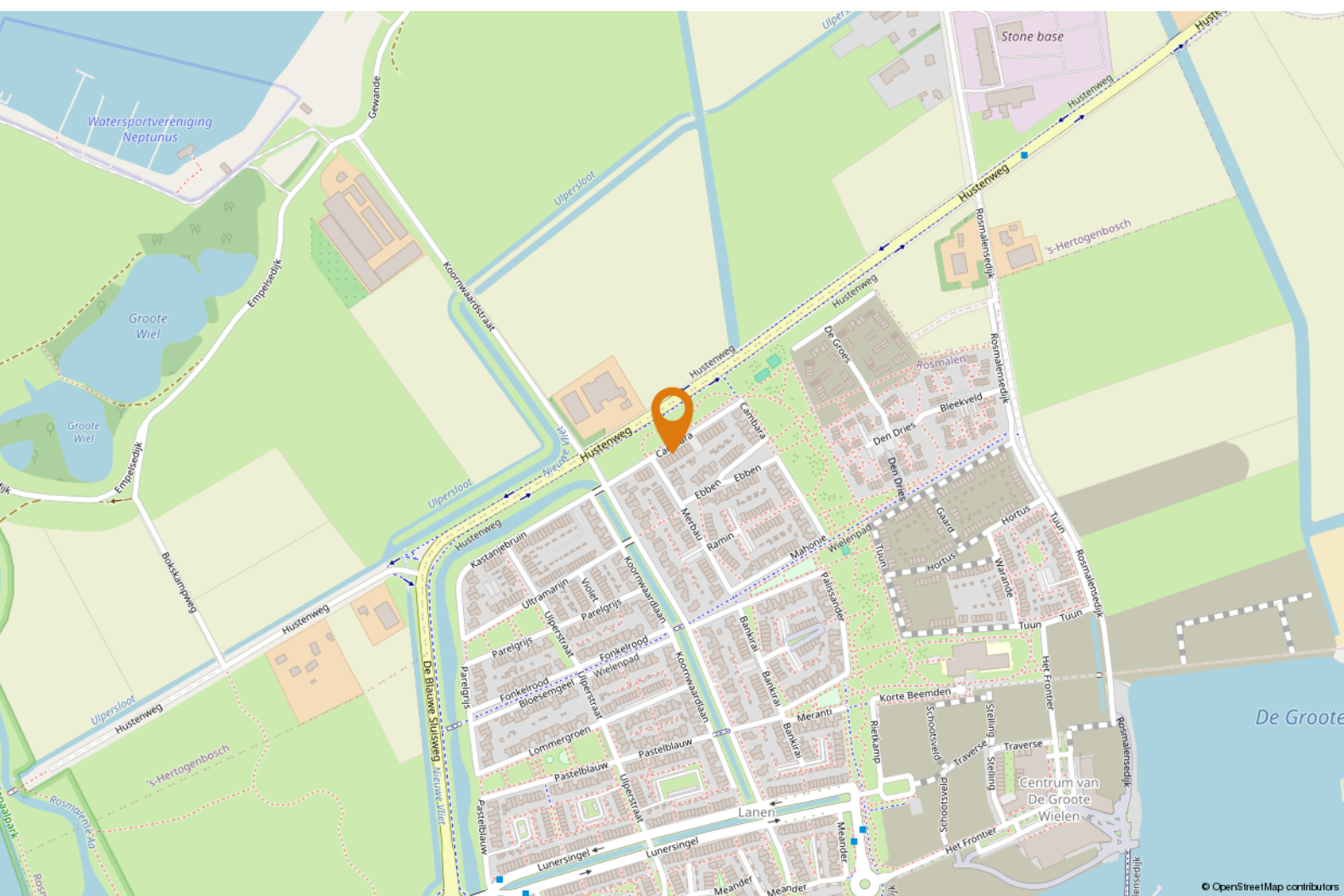




Locatie

De Groote Wielen staat bekend als een levendige en groene wijk met volop speelgelegenheid, waaronder diverse speeltuintjes en het "Groote Wielen strand" voor zomerse gezelligheid. Basisscholen, sportverenigingen, supermarkten en een gezondheidscentrum liggen op korte afstand.

Rosmalen Cambara 25





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Cambara 25 in Rosmalen!

Ben je op zoek je een moderne, duurzame woning met volop ruimte en mogelijkheden? Dan is deze instapklare eengezinswoning precies wat je zoekt. De woning is gebouwd in 2021, volledig gasloos en voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming, balansventilatie, zonnepanelen en vloerverwarming op alle verdiepingen. Dankzij het energielabel A+++ woon je hier energiezuinig en klaar voor de toekomst. Daarbij profiteer je van een uitgebouwde woonkamer, een stijlvolle keuken, een prachtig aangelegde tuin met veel privacy en een vrij uitzicht aan de voorzijde.

Goed om te weten:

- de uitgebouwde woonkamer heeft veel lichtinval, is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming en biedt via openslaande deuren toegang tot de achtertuin;
- de moderne open keuken (2021) ligt aan de voorzijde en is uitgevoerd in een luxe opstelling met kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser;
- de entree beschikt over een toilet met fonteintje, de meterkast en toegang tot de woonkamer;
- op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, tweede toilet en designradiator, én de mogelijkheid om een derde slaapkamer te creëren;
- de tweede verdieping biedt een derde slaapkamer,



"Energiezuinig en instapklaar"



bergruimte met was- en stookvoorzieningen en de mogelijkheid om twee extra slaapkamers én een tweede badkamer te realiseren;

- de woning beschikt over een bodemwarmtepomp, een boiler, balansventilatie en in totaal 8 zonnepanelen, goed voor een zeer lage energierekening;
- de fraai aangelegde achtertuin is verzorgd aangelegd met een mooi bestraat terras, diverse plantenborders. Verder heeft deze tuin veel zon door de zuidelijke ligging en biedt de ruime opzet aan de achterzijde volop privacy;
- aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht over groen en de omgeving;

- oplevering in overleg.

Speciaal voor expats

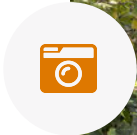
Deze woning is ook zeer geschikt voor expats die op zoek zijn naar een comfortabele en duurzame woning in de regio 's-Hertogenbosch. De woning ligt in een jonge, internationale wijk met goede verbindingen naar de stad, internationale scholen en de belangrijkste uitvalswegen (Amsterdam, Utrecht, Eindhoven en Nijmegen). Rosmalen heeft een NS-station dat binnen 15 fietsminuten te bereiken is. Met vijf slaapkamers mogelijk, een energiezuinige installatie en een instapklaar afwerkingsniveau is dit een ideale woonplek voor wie direct wil intrekken en zorgeloos wil wonen.

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

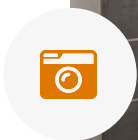




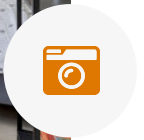




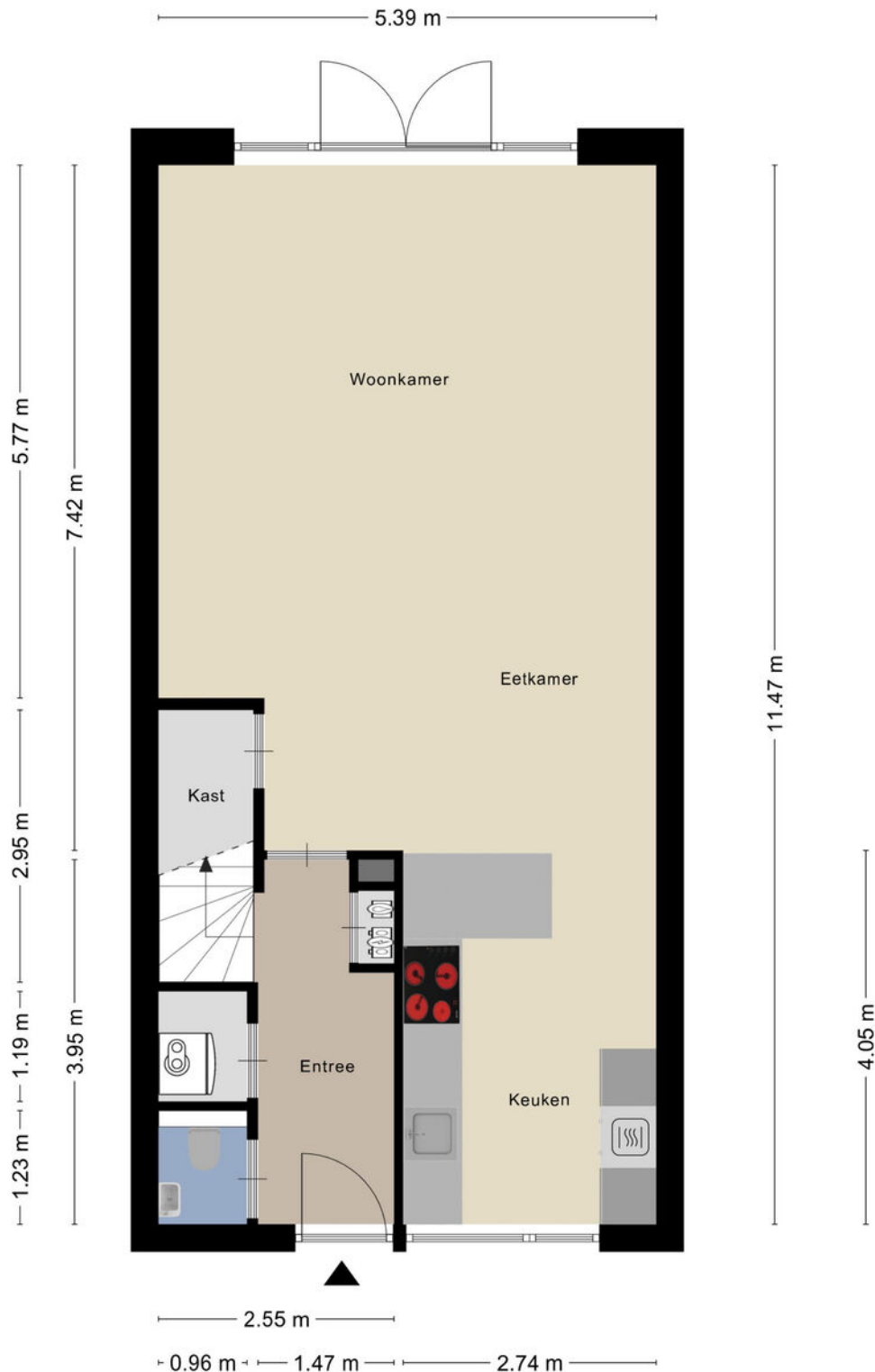








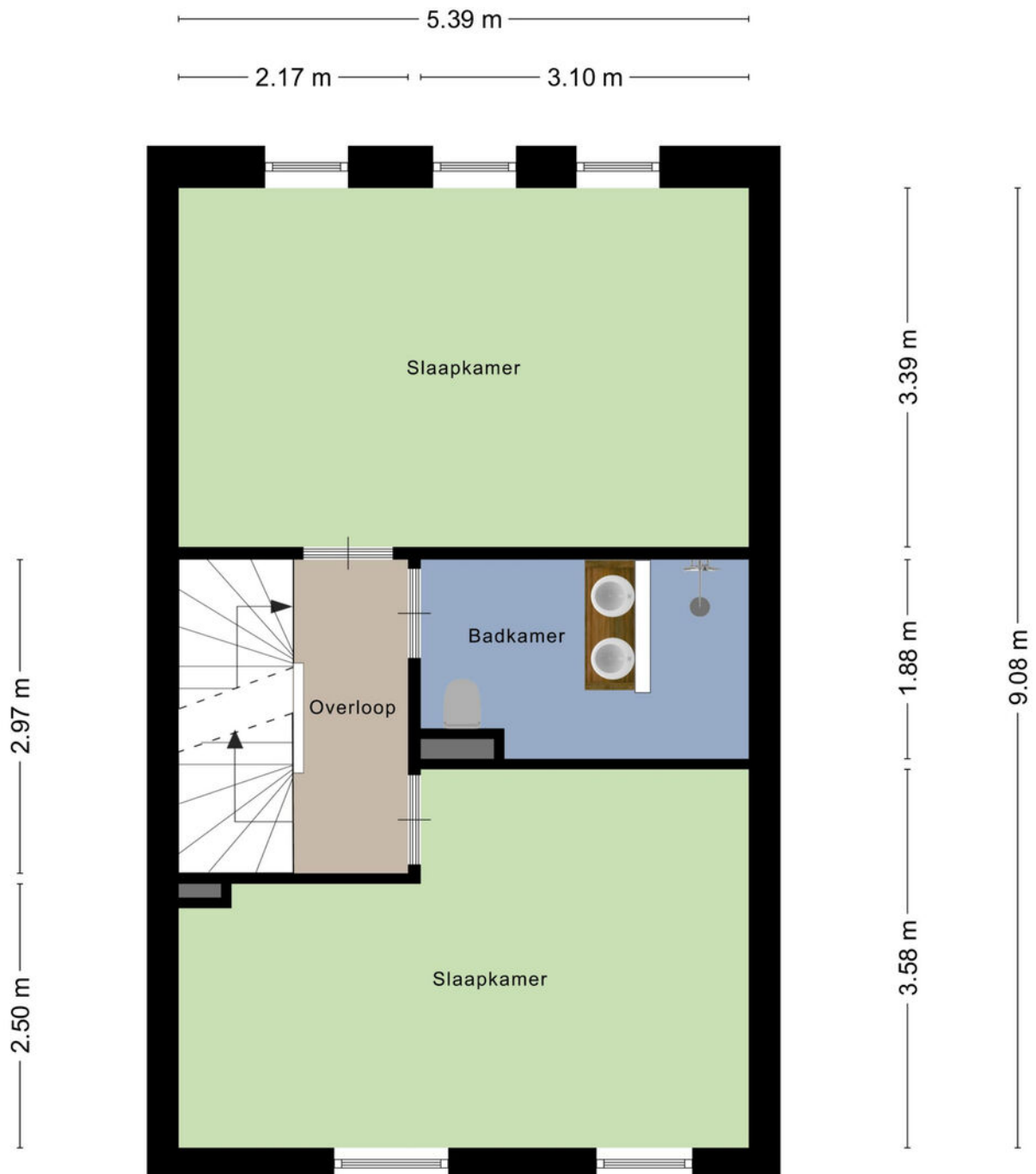
PLATTEGROND



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



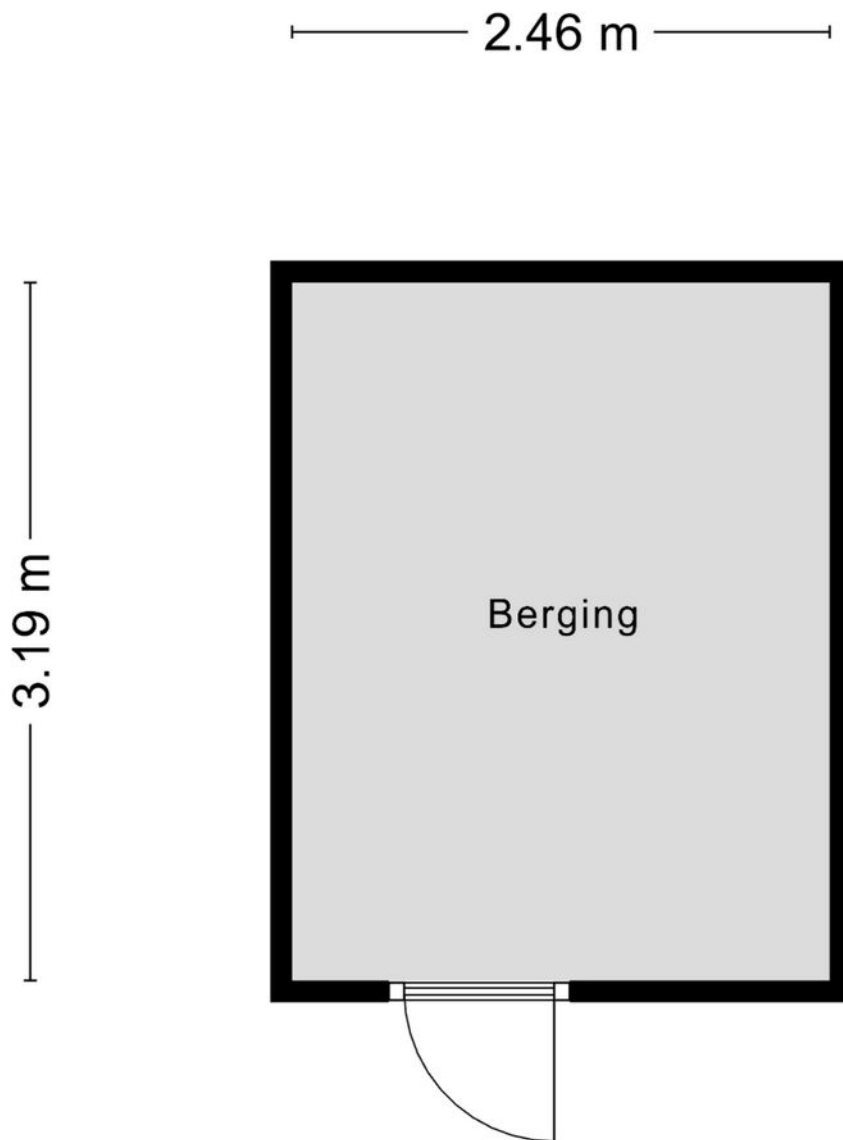
PLATTEGROND



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



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie U
Perceel 1804

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

- Schuifdeurkasten zolder X

- Planken trapkast X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

- PVC X

Overig, te weten

- Kapstok X

Woning - Keuken



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkruk		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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
toiletrolhouder	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- toiletborstel(houder)

X

-

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

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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 waardebepaling

Gratis zoekservice



Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



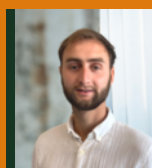
Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

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

