

# GROOTE WIELENLAAN 388, Rosmalen

| *Modern afgewerkte hoekwoning*



VRAAGPRIJS € 529.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
2012



**Tuin ligging**  
zuid



**Woonoppervlakte**  
121 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
430 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
155 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
4



## Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- Hoogwaardige afwerking
- Zonnige achtertuin
- Rustige en kindvriendelijke straat

Misschien wordt Grootte  
Wielenlaan 388 te Rosmalen wel  
uw nieuwe Waare (T)huis



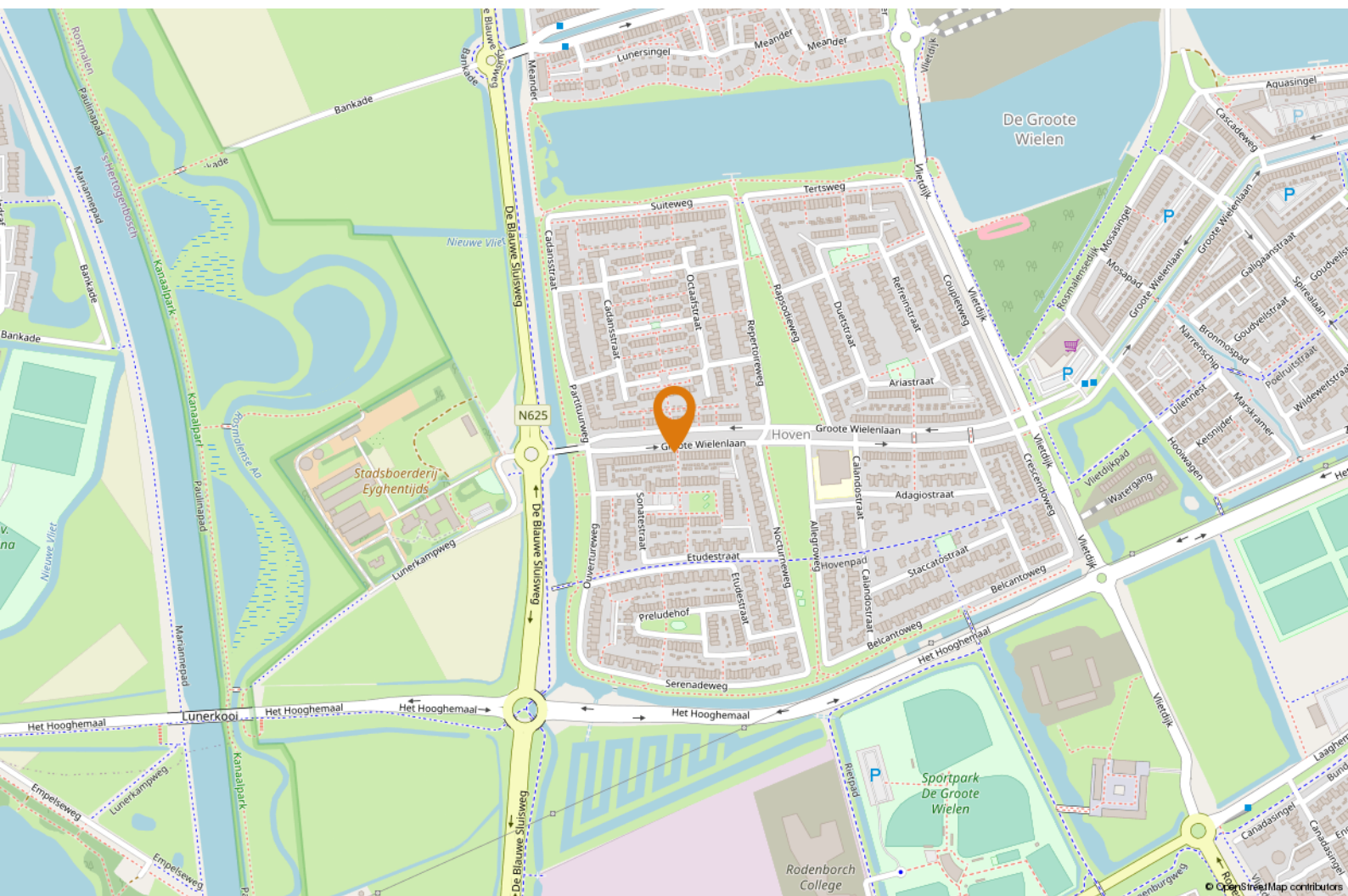


## Locatie

De woning ligt in de populaire wijk De Grote Wielen in Rosmalen, een jonge en ruim opgezette woonomgeving die bijzonder geliefd is bij gezinnen en doorstromers. De wijk kenmerkt zich door veel groen, waterpartijen en diverse speelvoorzieningen voor kinderen.

# Rosmalen

## Grote Wielenlaan 388





# OMSCHRIJVING

## **Jouw Waare (t)Huis aan Grootte Wielenlaan 388 in Rosmalen!**

Wonen in een instapklare, modern afgewerkte hoekwoning op een toplocatie in De Grootte Wielen? Dan is dit jouw kans. Deze verrassend ruime woning met 121 m<sup>2</sup> woonoppervlakte beschikt over vier slaapkamers, een hoogwaardige afwerking en een zonnige tuin op het zuiden. De combinatie van ruimte, licht en comfort maakt dit een woning waar je je direct thuis voelt.

Voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en het moderne winkelcentrum De Grootte Wielen liggen op korte afstand. Ook het centrum van Rosmalen en de binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn snel en eenvoudig bereikbaar. De ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer is bovendien zeer gunstig.

## **Goed om te weten**

- deze instapklare hoekwoning uit 2012 uitstekend is onderhouden en direct te betrekken is zonder werkzaamheden;
- de woning beschikt over een woonoppervlakte van 121 m<sup>2</sup> en een inhoud van 430 m<sup>3</sup>, wat zorgt voor een comfortabele en ruime indeling;
- de begane grond hoogwaardig is afgewerkt met een visgraat parketvloer (met vloerverwarming), hoge plinten en een strak gestucte wand- en plafondbewerking, wat direct een luxe en moderne uitstraling geeft;
- de woonkamer bijzonder licht is dankzij de grote raampartijen en via een deur in directe verbinding staat met de tuin;



"Een woning waar je je direct thuis voelt"



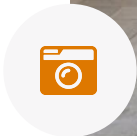
- de open keuken is uitgevoerd met een moderne hoekopstelling met composieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser;
- op de eerste verdieping drie volwaardige slaapkamers en de badkamer aanwezig zijn;
- alle slaapkamers zijn voorzien van een moderne laminaatvloer, gestucte wanden en kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- de ouderslaapkamer (aan de achterzijde) over 2 grote Velux dakramen, een op maat gemaakte inbouwkast en extra bergruimte onder de schuine zijde beschikt;
- de volledig betegelde badkamer is ingericht met een inloopdouche, toilet en een badkamermeubel met wastafel;
- de tweede verdieping een royale vierde slaapkamer biedt, gecombineerd met een praktische ruimte voor de

- wasmachine en extra bergruimte;
- de woning is voorzien van 8 zonnepanelen (2023), wat bijdraagt aan lagere energielasten en toekomstbestendig wonen;
- de fraai aangelegde achtertuin op het zuiden ligt, beschikt over een overkapping, berging en achterom en daardoor optimaal zon en gebruiksgemak biedt;
- de ligging op de hoek zorgt voor extra privacy en een prettig ruimtelijk gevoel rondom de woning;
- de woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat in de zeer gewilde wijk De Groote Wielen;
- oplevering in overleg.

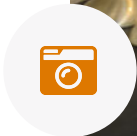
**Benieuwd of dit jouw Waare (T)huis wordt?**

**We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!**





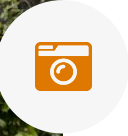
















# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



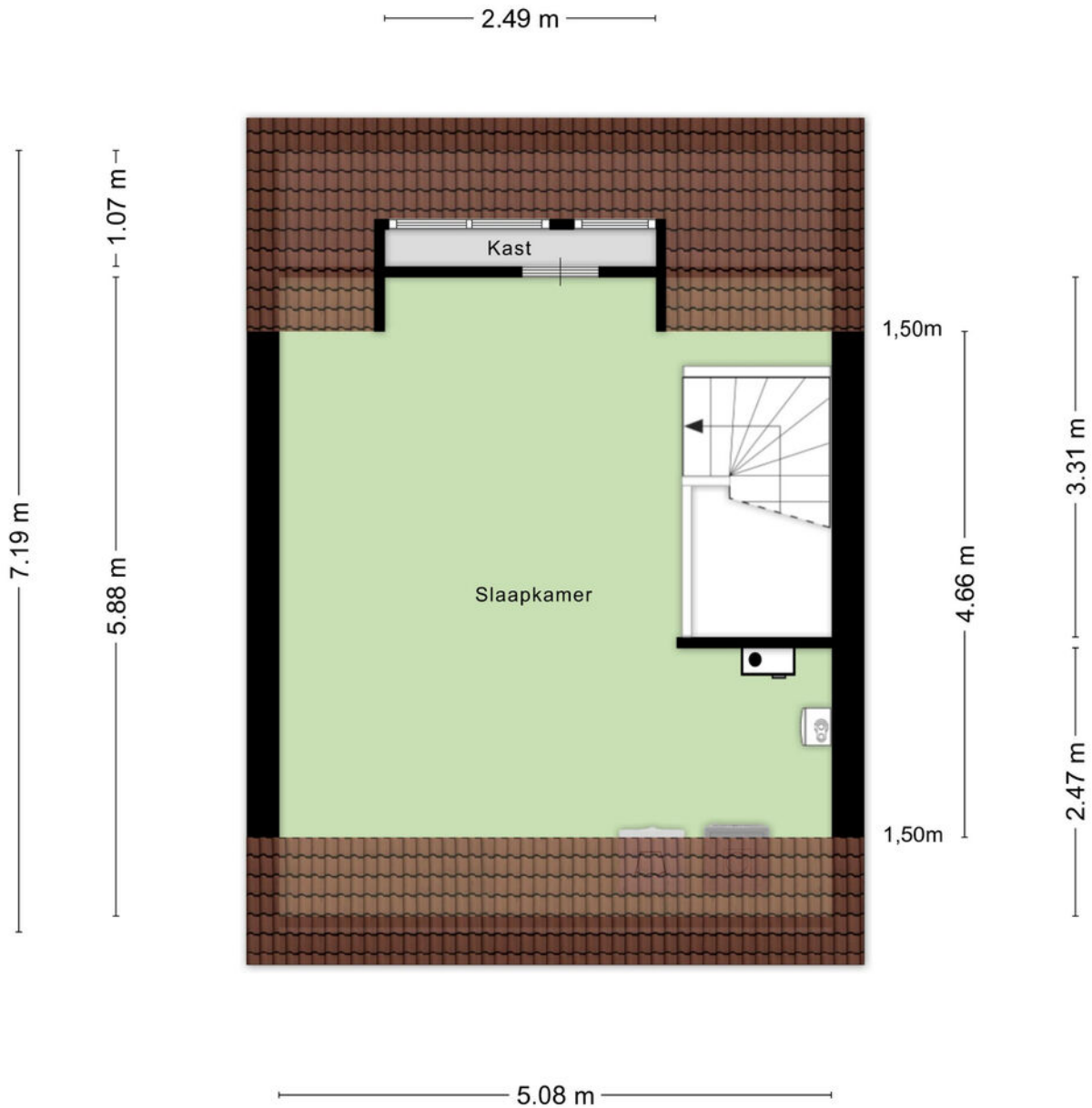
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



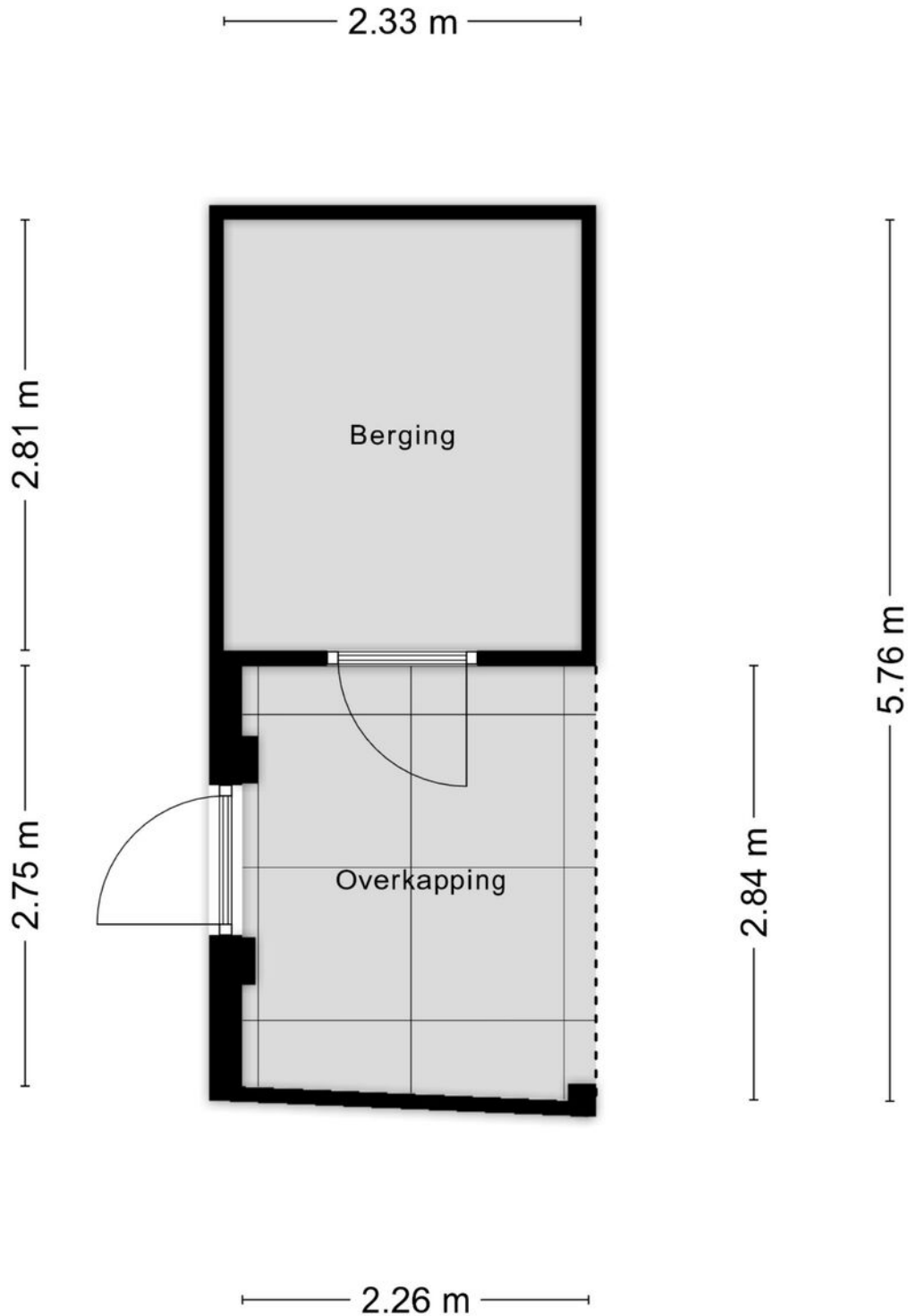
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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

- Badkamer, WC, zolder

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Planken in de trapkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Plisse gordijn keuken

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	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

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X







# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebepaling

Woning verkopen

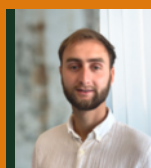
Financieel advies

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Floris Heeringa**

NVM Makelaar



**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Ilse Rooijackers**

Officemanager



**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Mitchell Zenhorst**

NVM Makelaar



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



**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](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:  Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 835 043 27

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

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

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

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen



