

GROOTE WIELENLAAN 190, Rosmalen

| Instapklare gezinswoning op toplocatie



VRAAGPRIJS € 489.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2007



Tuin ligging
zuidoost



Woonoppervlakte
98 m²



Inhoud
348 m³



Perceeloppervlakte
111 m²



Aantal slaapkamers
3



Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- Keuken en badkamer uit 2025
- Tuin op het zuidoosten
- Energiezuinig
- Overkapping en eigen achterom

**Misschien wordt Groote
Wielenlaan 190 te Rosmalen wel
uw nieuwe Waare (T)huis**

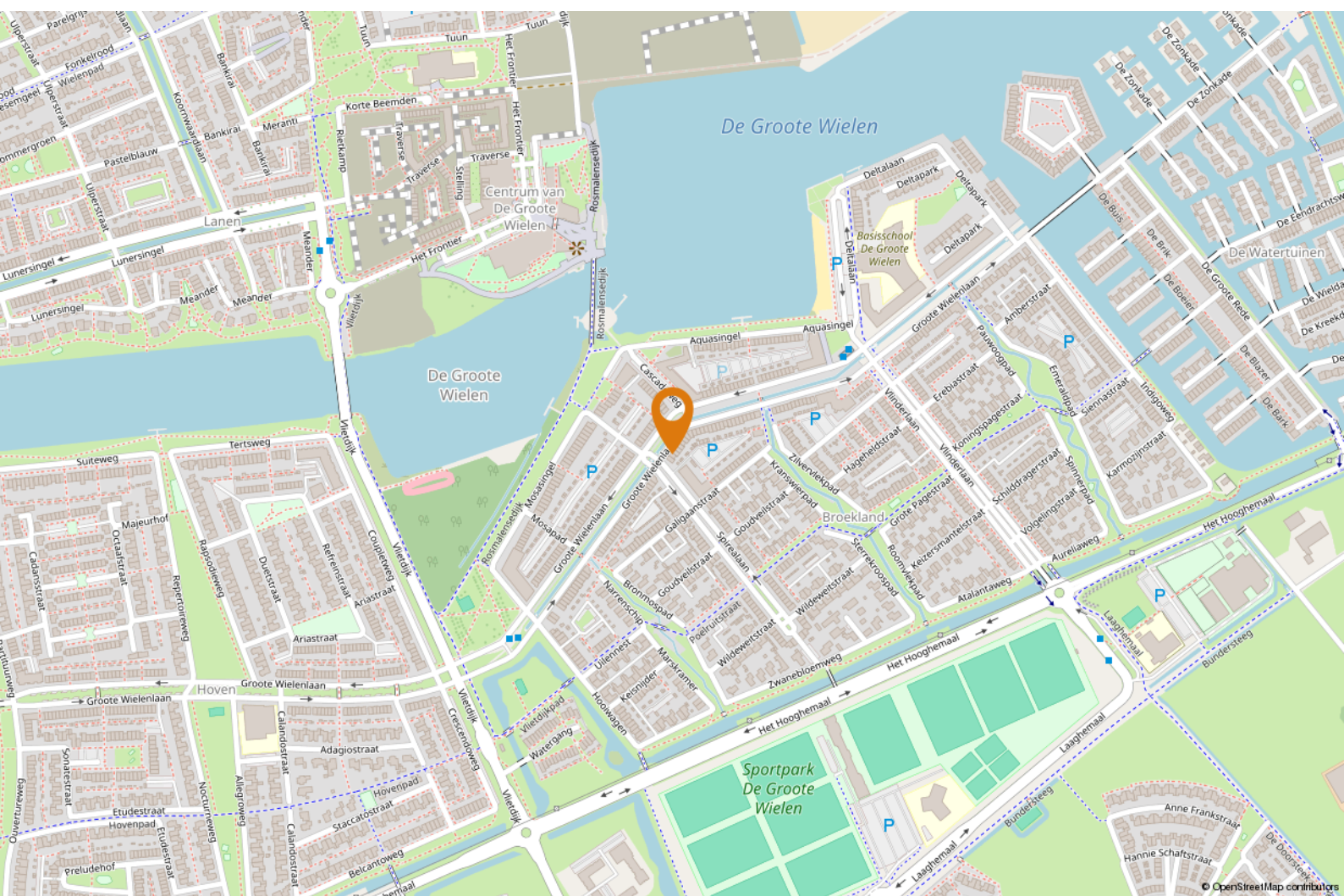




Locatie

Wonen in De Groote Wielen betekent genieten van ruimte, groen en alle voorzieningen dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar het moderne winkelcentrum De Groote Wielen. Ook scholen, kinderopvang en sportverenigingen liggen in de directe omgeving.

Rosmalen Groote Wielenlaan 190





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis in De Groote Wielen in Rosmalen!

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning op een toplocatie? Dan zit je hier helemaal goed! In de populaire en kindvriendelijke wijk De Groote Wielen staat deze recent gemoderniseerde tussenwoning. Met een lichte woonkamer, moderne (zwarte) open keuken (2025), fraaie visgraatvloer, drie ruime slaapkamers, moderne badkamer (2025), vrij uitzicht aan de voorzijde en een zonnige tuin op het zuidoosten met overkapping en een achterom is dit een plek waar je je direct thuis voelt. Tel daar de energiezuinige voorzieningen, comfortabele vloerverwarming en de ligging vlak bij alle dagelijkse voorzieningen bij op... en je hebt een heerlijke, complete woning!

Goed om te weten:

- Deze instapklare tussenwoning is gebouwd in 2007 en in 2025 volledig gemoderniseerd;
- Dankzij het verspringende karakter van de woningen voelt dit niet als een typische rijtjeswoning;
- De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen tot op de grond en de plafondhoogte van circa 2,6 meter;
- De begane grond is strak afgewerkt met gestucte wanden en een stijlvolle PVC visgraatvloer;
- De open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een praktische dubbele wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en afzuigkap;



"Vrij uitzicht aan de voorzijde"

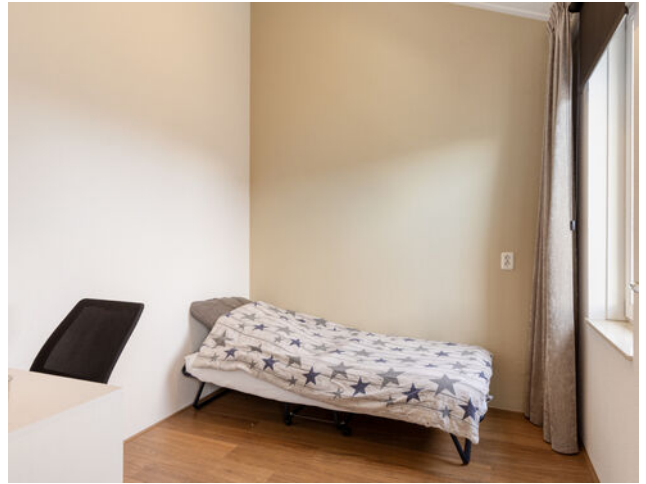


- Volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming die per kamer afzonderlijk te regelen is;
- Via de woonkamer bereik je de fraaie overkapping/veranda (2025) met glazen wandpanelen waar je al vroeg in het jaar heerlijk kunt zitten;
- De tuin ligt op het zuidoosten, is onderhoudsvriendelijk aangelegd, biedt veel privacy en beschikt over een houten berging met elektra en een achterom;
- Op de eerste verdieping bevindt zich een zeer ruime slaapkamer over de volledige breedte van de woning met een praktische inloopkast en een splinternieuwe, moderne badkamer (2025) met inloopdouche met bankje, toilet en een breed wastafelmeubel;
- De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt twee extra slaapkamers en een praktische bergruimte met aansluiting voor wasapparatuur en de cv-ketel;

- De hoge plafonds op de tweede verdieping zorgen voor een ruimtelijk gevoel en bieden toegang tot een praktische bergverlating;
- De trap is recent opnieuw gestoffeerd en de woning is op alle verdiepingen netjes geschilderd;
- De woning is voorzien van extra stroompunten en groepen in de meterkast;
- De stijlvolle stalen (bronzen) tussendeur vormt een fraai detail tussen de leefruimtes;
- Screens en zonwering zorgen voor extra comfort op zonnige dagen;
- Vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde van de woning;
- Parkeren kan eenvoudig in de directe omgeving, zowel aan de voor- als achterzijde van de woning;
- Dankzij de energiezuinige voorzieningen woon je hier comfortabel én toekomstbestendig;





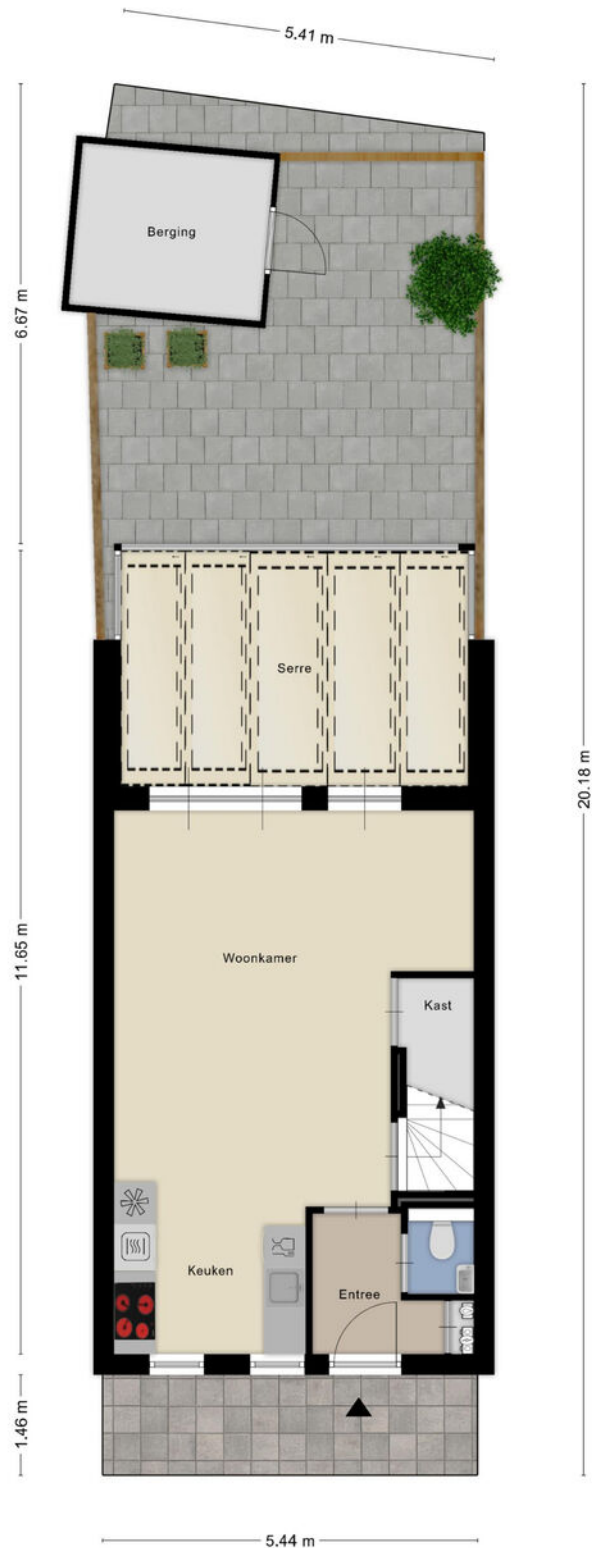








PLATTEGROND



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



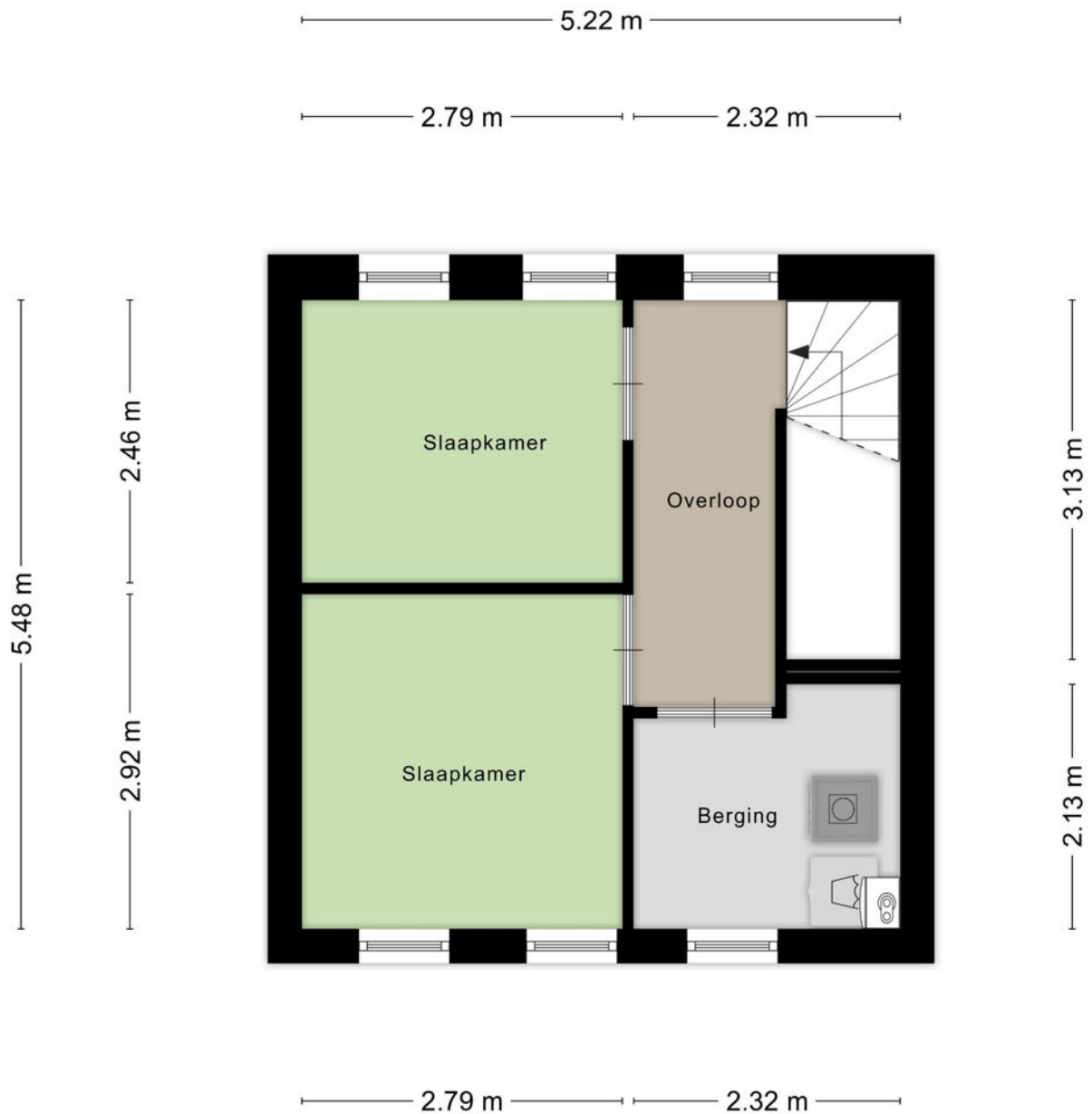
PLATTEGROND



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



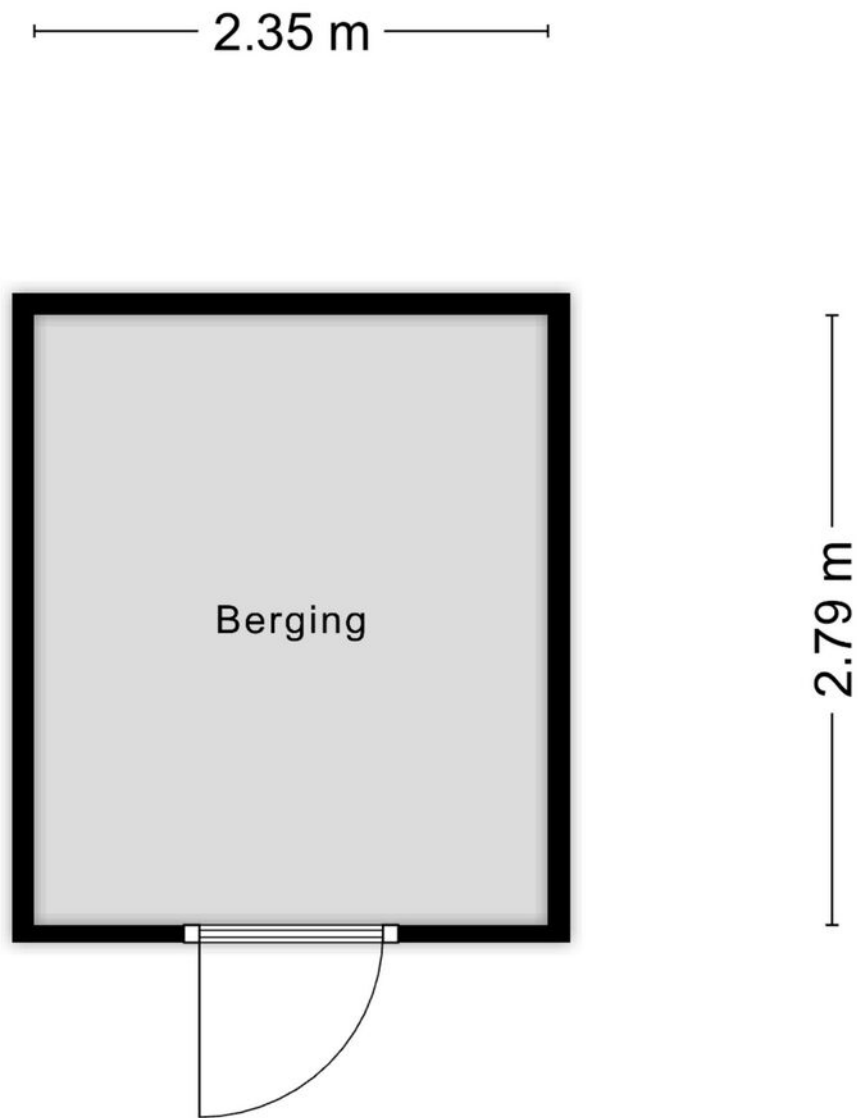
PLATTEGROND



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



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen	X
----------------------	---

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X
----------------	---

- gordijnen	X
-------------	---

- overgordijnen	X
-----------------	---

- vitrages	X
------------	---

- rolgordijnen	X
----------------	---

- jaloezieën	X
--------------	---

- (losse) horren/rolhorren	X
----------------------------	---

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X
------------------	---

- laminaat	X
------------	---

- Pvc visgraat	X
----------------	---

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X
------------------------------	---

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X
-------------	---

- afzuigkap	X
-------------	---

- magnetron	X
-------------	---

- combi-oven/combimagnetron	X
-----------------------------	---

koel-vriescombinatie	X
----------------------	---



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- Radiator

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Wandslangenbox (oprolbare tuinslang)

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



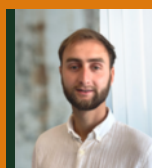
Jasper van den Broek

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

