

GROOTE WIELENLAAN 449, Rosmalen

| Goed onderhouden hoekwoning met verzorgde achtertuin



VRAAGPRIJS € 579.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2009



Tuin ligging
noord



Woonoppervlakte
126 m²



Inhoud
446 m³



Perceeloppervlakte
183 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Lichte woonkamer
- Open keuken
- Diepe en verzorgde achtertuin
- Energielabel A
- Parkeren is openbaar mogelijk

Misschien wordt Groote
Wielenlaan 449 te Rosmalen wel
uw nieuwe Waare (T)huis

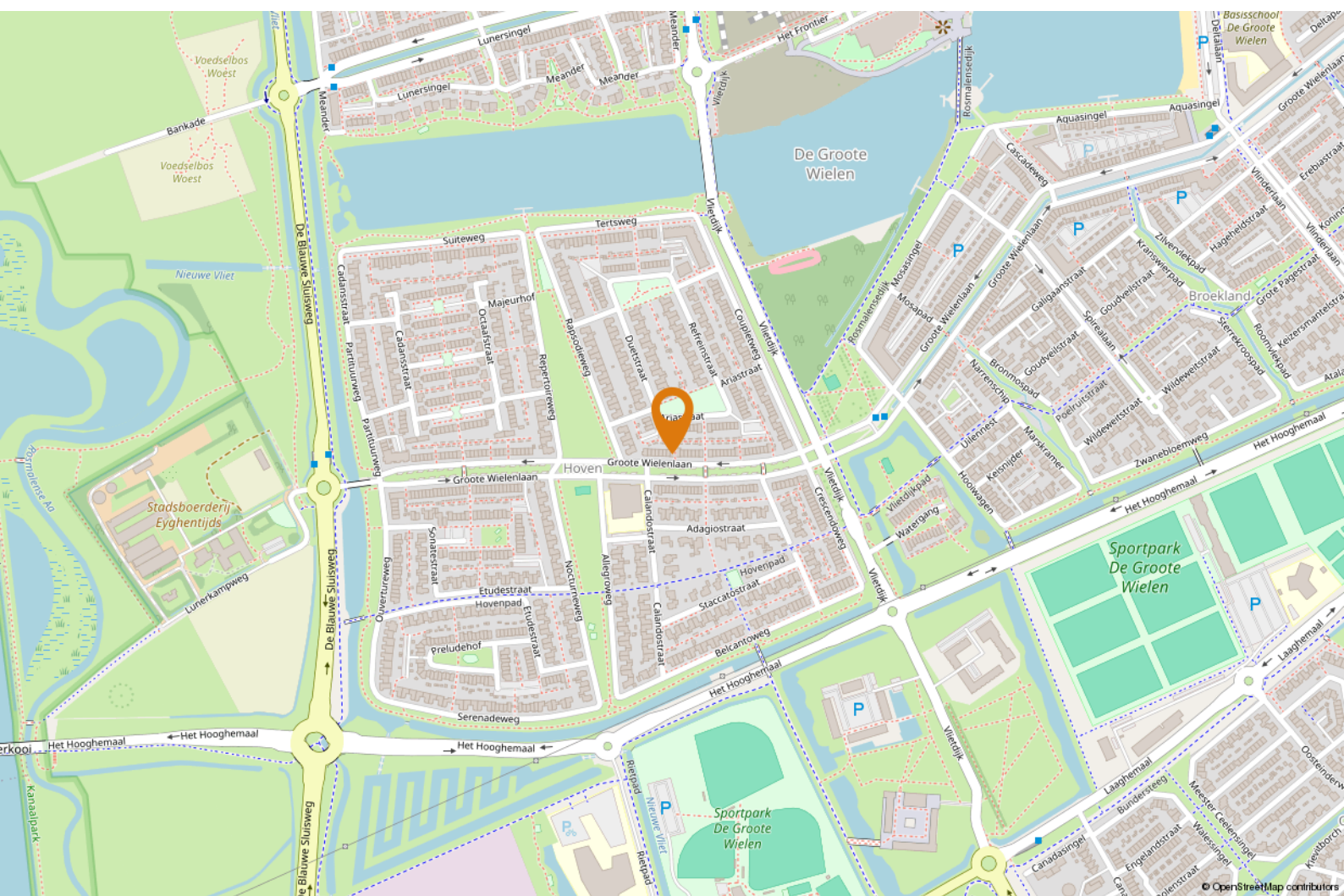




Locatie

De woning ligt in De Hoven, een herkenbaar deel van De Groote Wielen met eigentijdse woningen en architectuur met een knipoog naar de jaren dertig. In de wijk zijn meerdere basisscholen, kinderopvang en uiteenlopende sportvoorzieningen aanwezig.

Rosmalen Groote Wielenlaan 449





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Groote Wielenlaan 449 in Rosmalen!

De karakteristieke topgevel verraaft het al: achter deze brede gevel gaat verrassend veel woonruimte schuil. Deze goed onderhouden hoekwoning uit 2009 beschikt over circa 126 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken en een diepe, verzorgd aangelegde achtertuin met berging en overkapping. De doorlopende vloerverwarming op de begane grond, energielabel A en de vernieuwde cv-ketel maken het geheel extra comfortabel. Een fijne woning voor wie graag ruim woont, zonder direct te hoeven verbouwen.

Goed om te weten, dat:

- de entree toegang biedt tot de hal met meterkast, garderobe, het volledig betegelde toilet met fonteintje en de woonkamer;
- de begane grond is afgewerkt met een doorlopende donkere plavuizenvloer met vloerverwarming en een verzorgde wandafwerking met een sfeervolle accentwand;
- de royale woonkamer dankzij de hoekligging, brede raampartijen en de deur naar de tuin over prettig veel daglicht beschikt, voldoende ruimte biedt voor een royale zit- en eethoek en tevens toegang geeft tot de trapopgang;
- de open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met lichte kastfronten, een donker werkblad en een brede raampartij boven het aanrecht;



"Veel woonruimte"

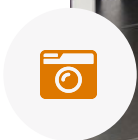


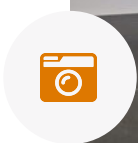
- de keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser, waarbij een deel van de apparatuur in latere jaren is vernieuwd;
- de eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, die netjes zijn afgewerkt met een laminaatvloer en lichte wanden met enkele rustige kleuraccenten;
- de volledig betegelde badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche, een wandcloset en een breed wastafelmeubel met twee kranen en beschikt daarnaast over elektrische vloerverwarming;
- de tweede verdieping één royale en veelzijdig te gebruiken kamer biedt, die uitstekend geschikt is als vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte;
- op de tweede verdieping tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur, de mechanische ventilatie en de cv-installatie aanwezig zijn, waarbij de Remeha cv-ketel in

- 2022 is geplaatst;
- de diepe achtertuin op het noorden verzorgd is aangelegd met meerdere terrassen, beplanting en een gedeelte met kunstgras, waardoor er verschillende fijne zitplekken zijn;
- achter in de tuin een vrijstaande berging van circa 8 m² en een aangrenzende overkapping aanwezig zijn, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en een beschutte zitplek;
- de hoekligging zorgt voor een praktische achterom langs de zijkant van de woning;
- de woning beschikt over energielabel A, volledige HR++ beglazing, mechanische ventilatie, vloerverwarming op de begane grond, screens en rolluiken;
- de woning goed is onderhouden en een verzorgde basis biedt voor wie comfortabel en ruim wil wonen;
- parkeren openbaar mogelijk is in de directe woonomgeving;



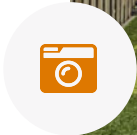














PLATTEGROND



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



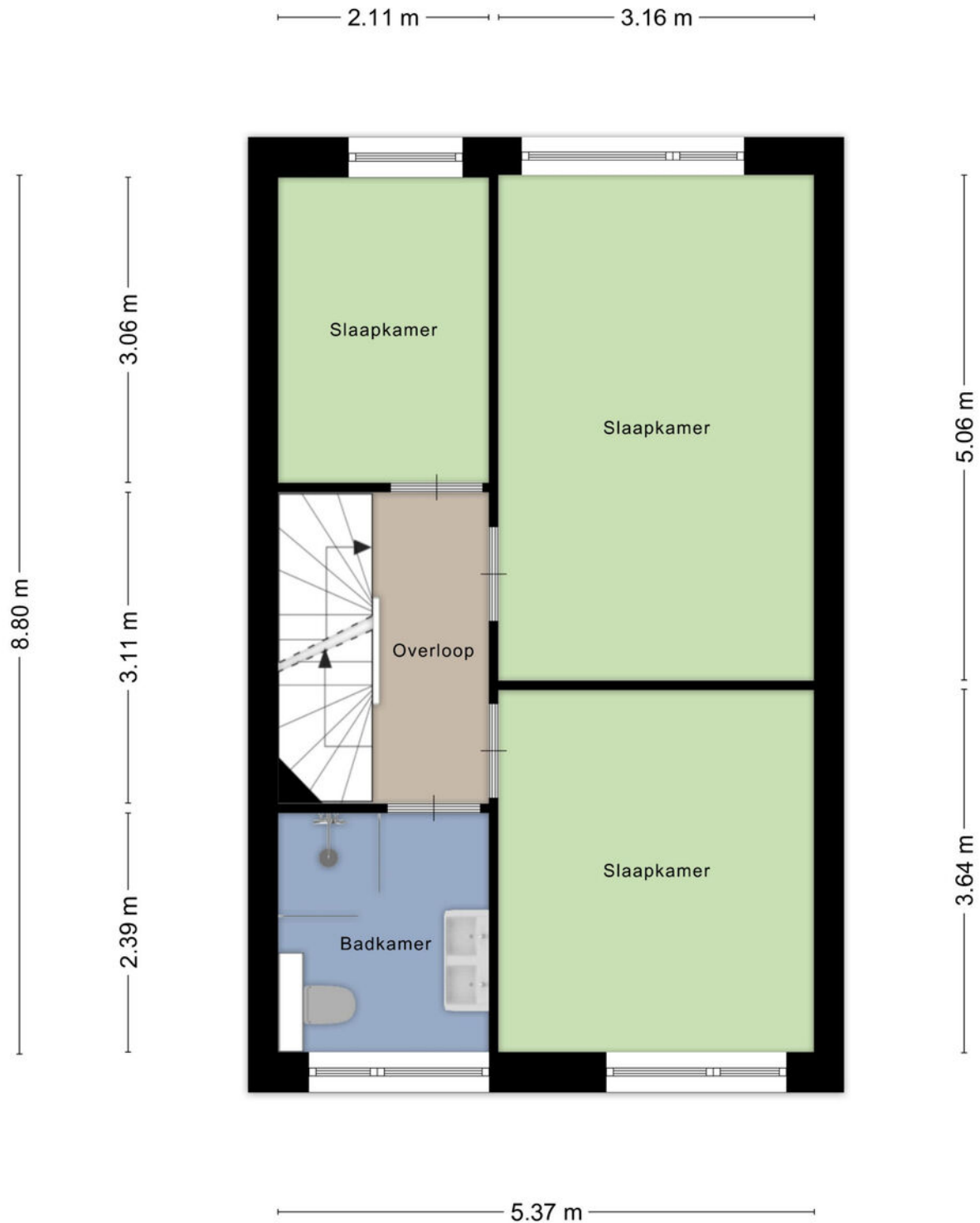
PLATTEGROND



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



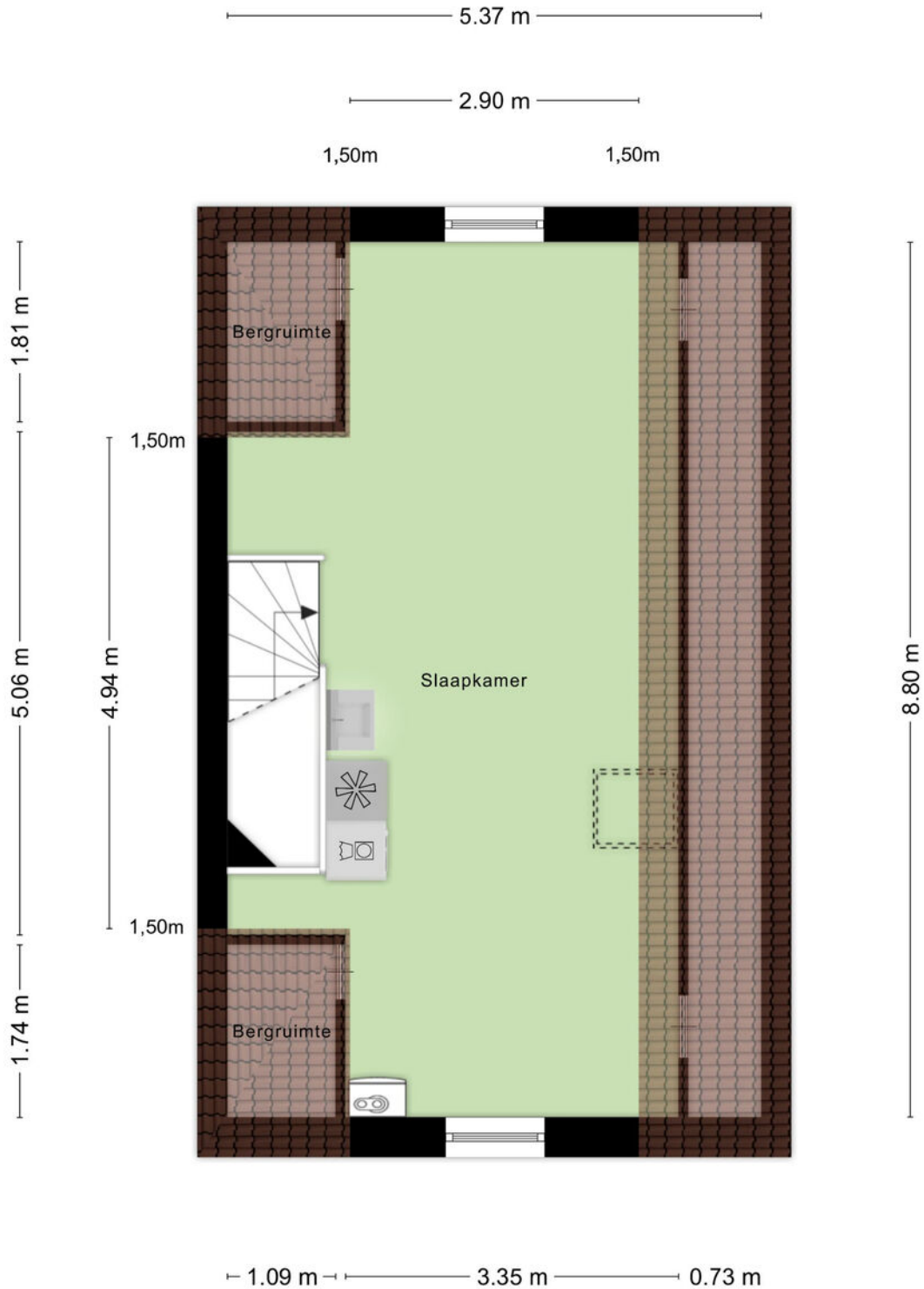
PLATTEGROND



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



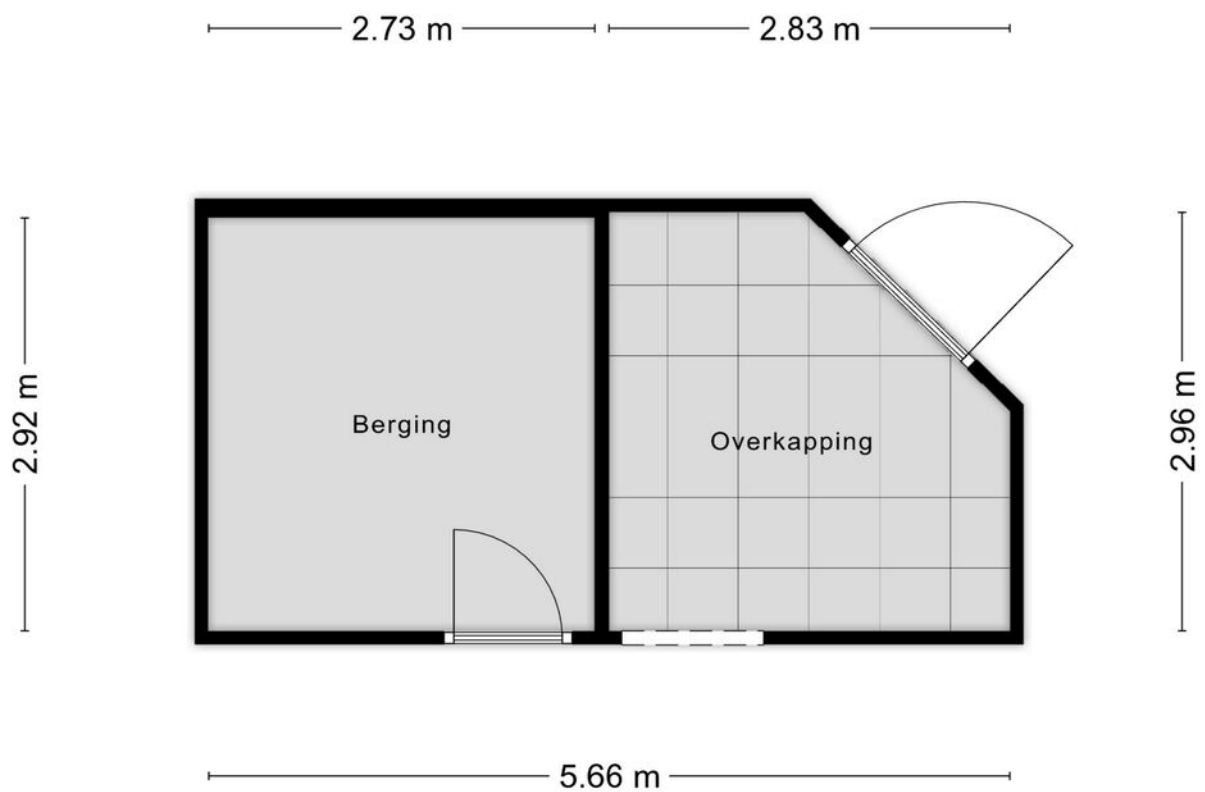
PLATTEGROND



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



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



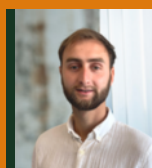
Jasper van den Broek

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:



06 835 043 27



www.hetwaarehuis.nl



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



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

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

