

10+ MAKELAARS



GROOTE WIELENLAAN 307, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 460 m³
Woonoppervlakte: 137 m²
Perceeloppervlakte: 123 m²
Bouwjaar: 2011

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

- ✓ uitgebouwde begane grond
- ✓ grote kunststof dakkapel
- ✓ gehele begane grond gemoderniseerd in 2022
- ✓ voorzien van vloerverwarming
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ energielabel A

een uitgebouwde, moderne tussenwoning

Deze uitgebouwde en modern afgewerkte woning staat op een mooie locatie in de wijk 'De Grootte Wielen'. Op korte afstand van de woning tref je onder andere basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum en diverse speeltuinen. Het nieuwe winkelcentrum en De Grootte Wielenplas, waar je heerlijk kan recreëren, liggen vlak achter de woning.

Het gezellige centrum van Rosmalen en het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch zijn van hieruit snel bereikbaar. Tevens treft u op korte afstand diverse sportvoorzieningen en wandelmogelijkheden.

De woning is modern afgewerkt. In 2022 is de gehele begane grond vernieuwd: er is een nieuwe keuken geplaatst, het toilet is vernieuwd, er is een nieuwe vloer gelegd, de wanden en plafonds zijn gestukadoord en de binnendeuren zijn vernieuwd.

Mede door de uitbouw op de begane grond en de dakkapel op de tweede verdieping is de woning ruim bemeten. Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers, de vierde slaapkamer op de tweede verdieping is door de dakkapel erg ruim.

Achter de woning ligt een parkeerterrein, hierdoor is er altijd voldoende parkeergelegenheid en beschik je in de achtertuin over optimale privacy. De verzorgde achtertuin is fraai aangelegd met terrassen en beplanting.





Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het moderne toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Deze is door de uitbouw ruim van opzet. De vloer is afgewerkt met een tegelvloer in houtlook, de wanden en het plafond zijn strak gestukadoord. De gashaard zorgt voor een gezellige sfeer en de echte koukleum kan hier lekker dichtbij gaan zitten voor extra warmte. Door de vloerverwarming en de optimale isolatie is het echter nooit koud in de woning.

De achterpui bestaat volledig uit glas, hierdoor heeft de woonkamer een fijne lichtinval. In de zomer kan je de dubbele tuindeuren lekker open zetten zodat de tuin een verlengstuk van de woonkamer wordt.







De keuken

De in 2022 vernieuwde keuken is een van de paradepaardjes van de woning. Het natuurstenen werkblad springt direct in het oog maar de keuken is ook voorzien van alle gemakken: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, een combi-stoomoven, een koelkast, vaatwasser en een Quooker. Er is voldoende bergruimte en een flink werkblad.



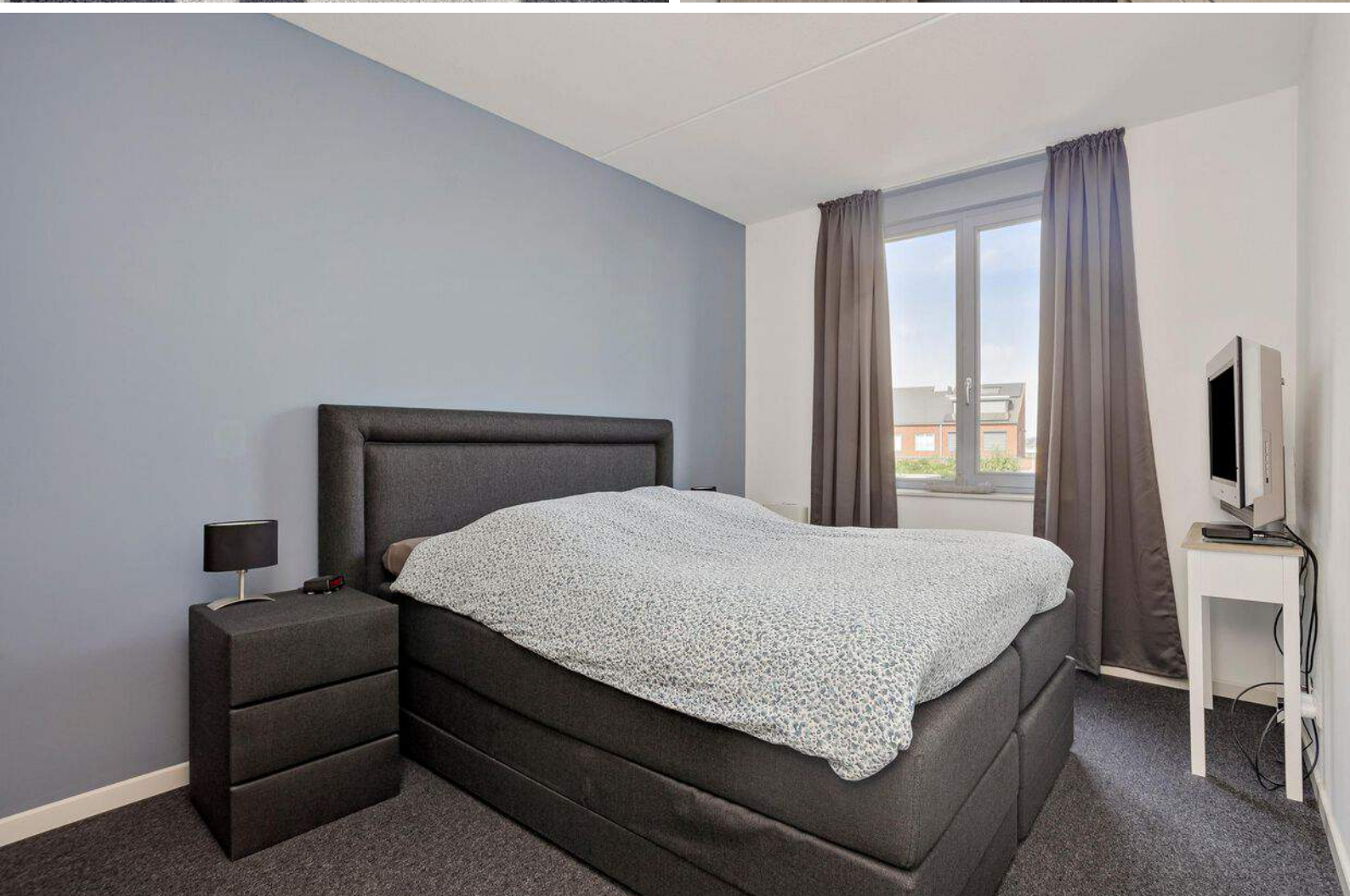


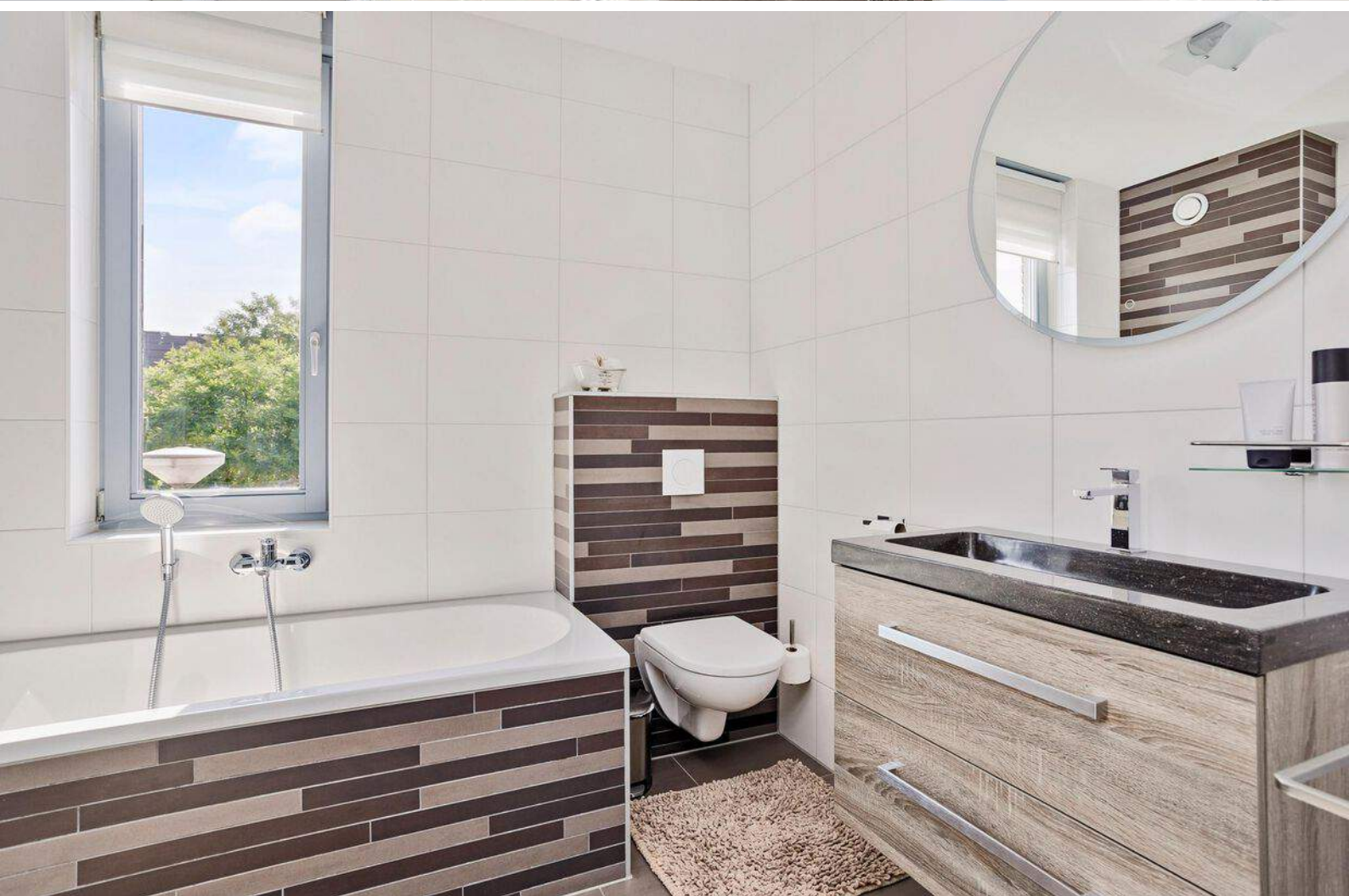




1e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook deze verdieping is voorzien van vloerbedekking. De slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking. In de badkamer tref je alle gewenste voorzieningen. Er is een ligbad, een inloepdouche, een zwevend toilet en een wastafelmeubel. De wanden zijn betegeld tot aan het plafond.



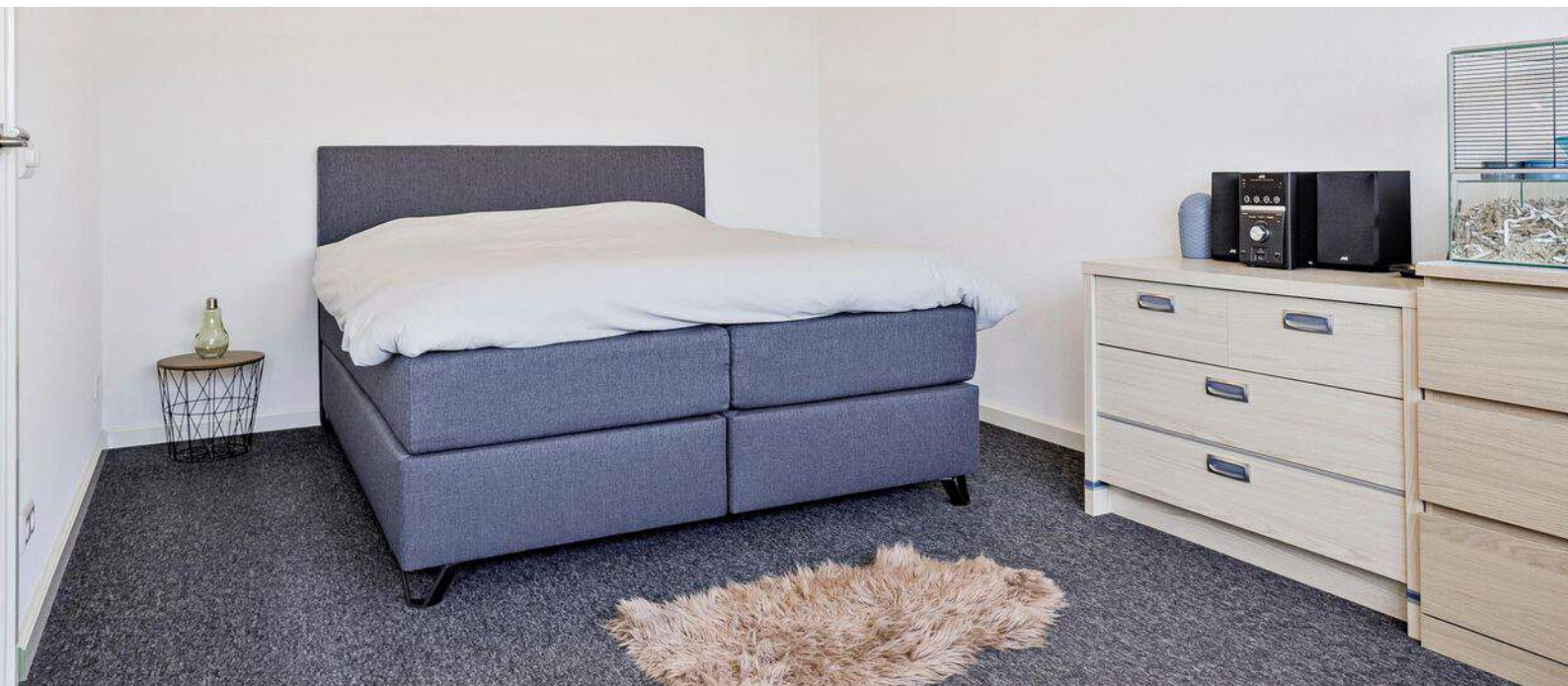




2e verdieping

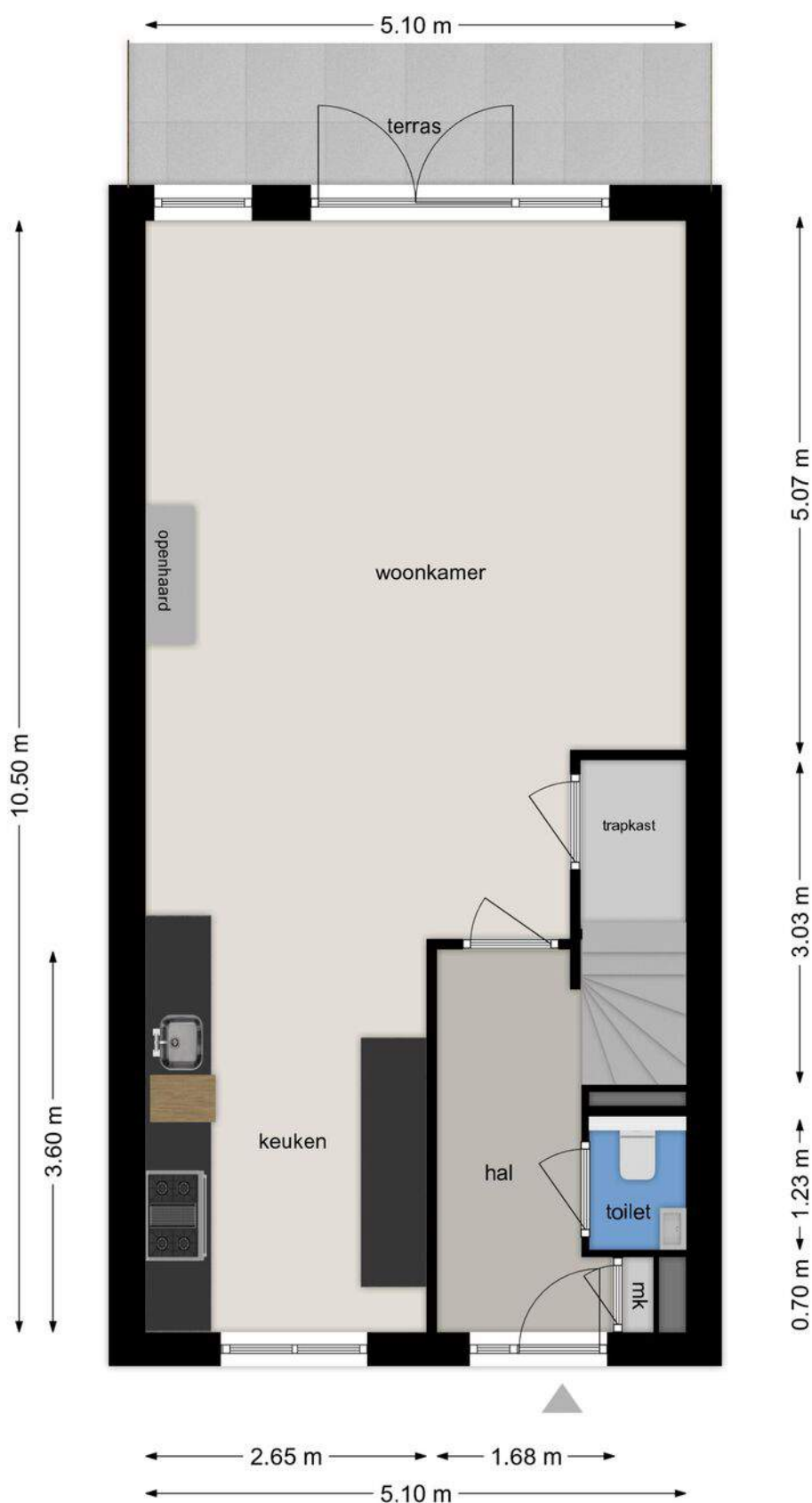
Op de overloop op de tweede verdieping beschikt over de wasmachineaansluiting en een ruime werkhoeek met extra bergruimte boven de slaapkamer.

Door de (kunststof) dakkapel is de vierde slaapkamer behoorlijk vergroot. De kamer is voorzien van inbouwspots en achter de knieschotten is er extra bergruimte.





Begane grond



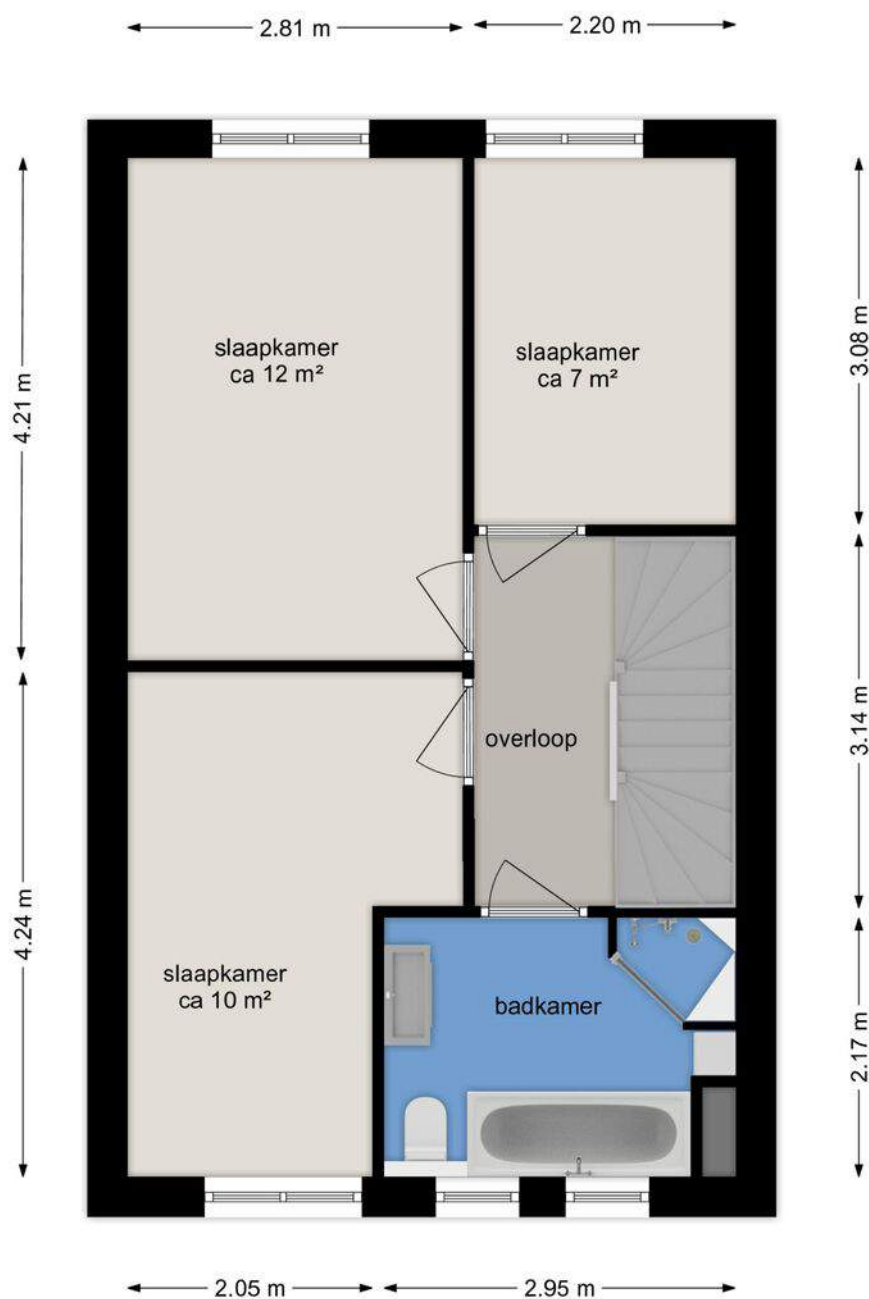
BEGANE GROND

Groote Wielenlaan 307, 5236 BD Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping

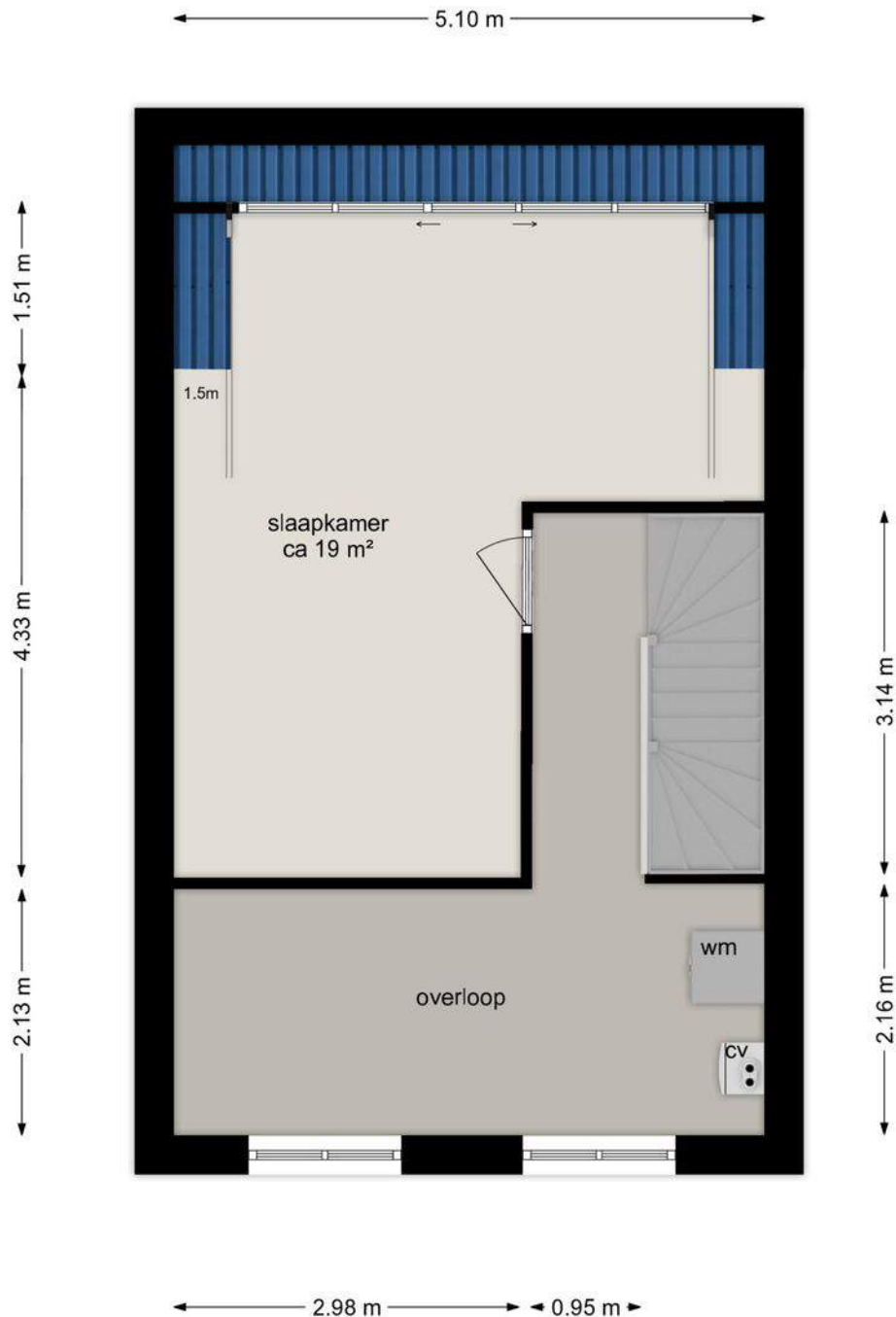


EERSTE VERDIEPING

Groote Wielenlaan 307, 5236 BD Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Tweede verdieping



EERSTE VERDIEPING

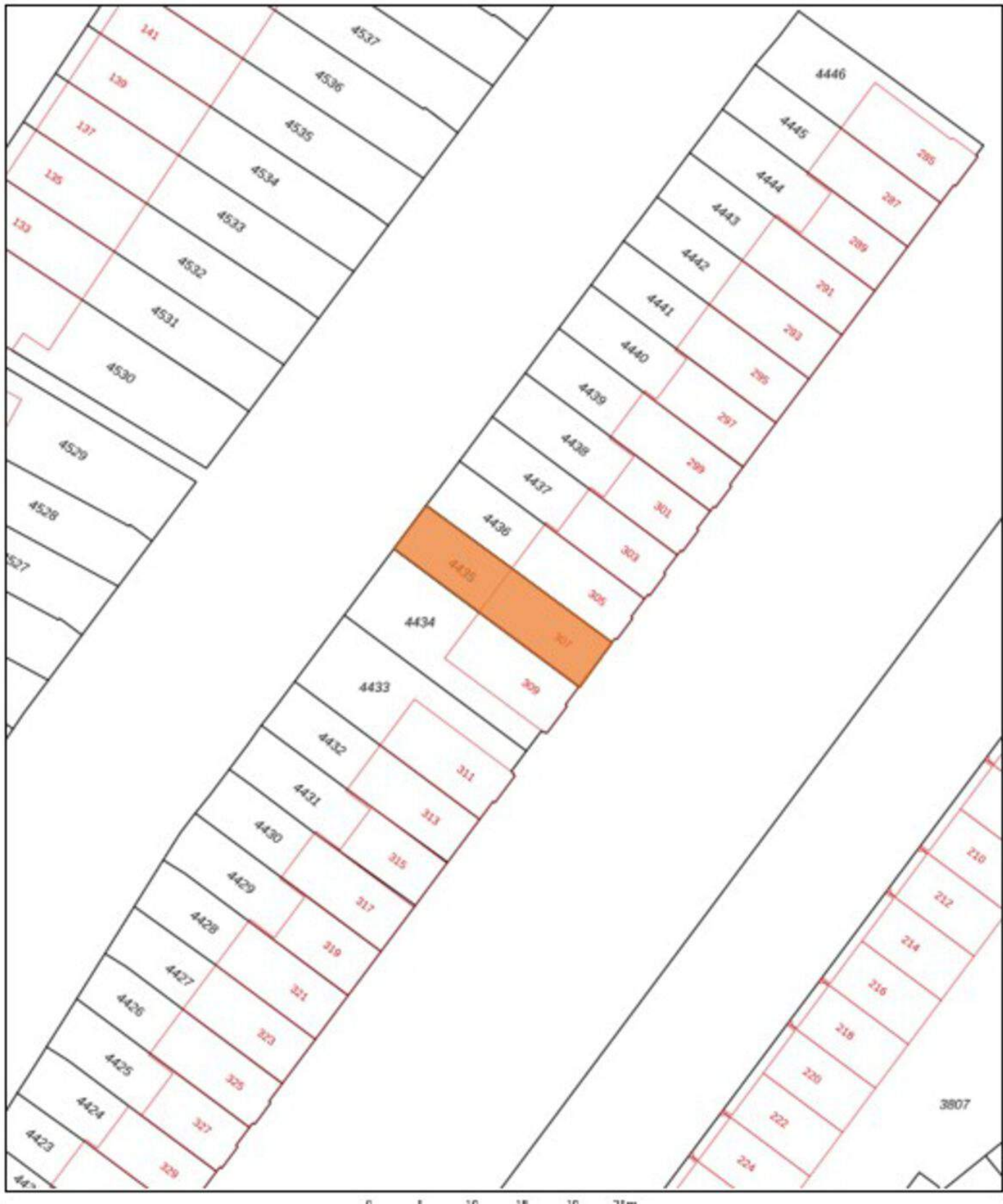
Groote Wielenlaan 307, 5236 BD Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: W5247JC307_3



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kelderkast planken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

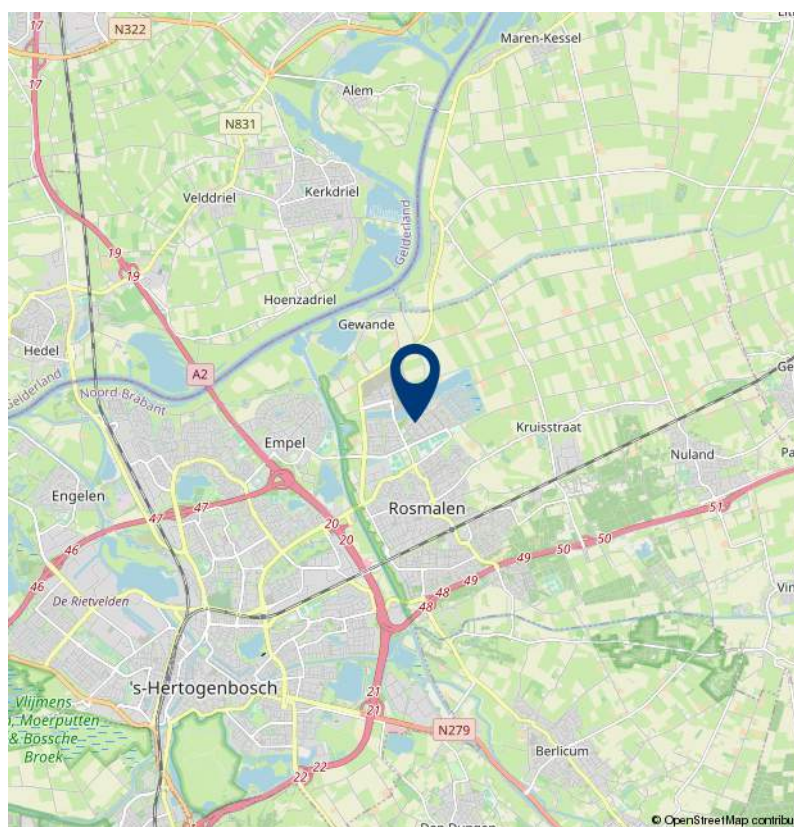
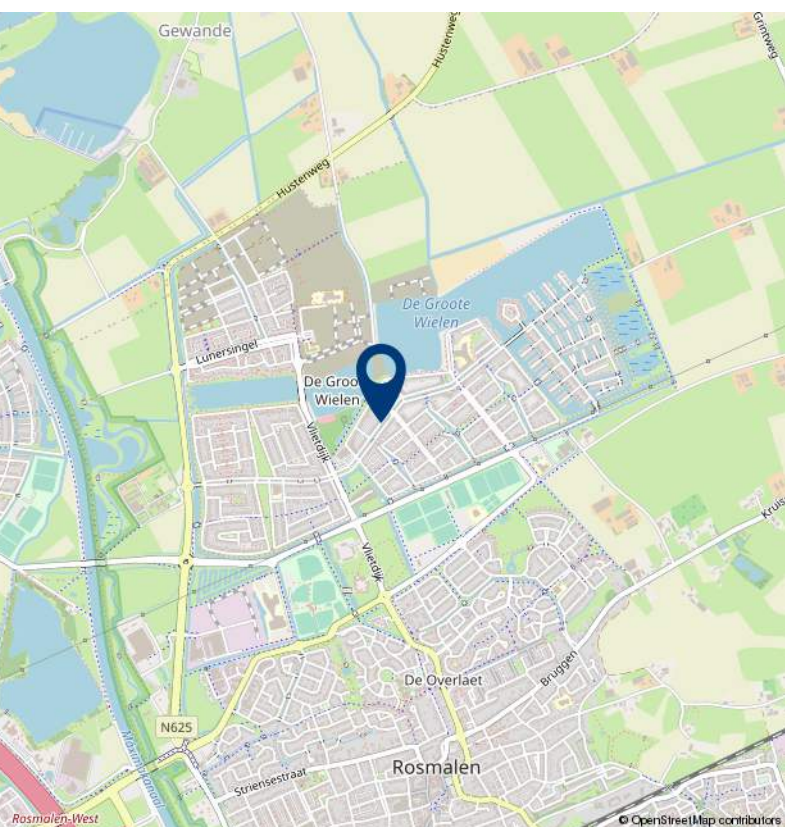
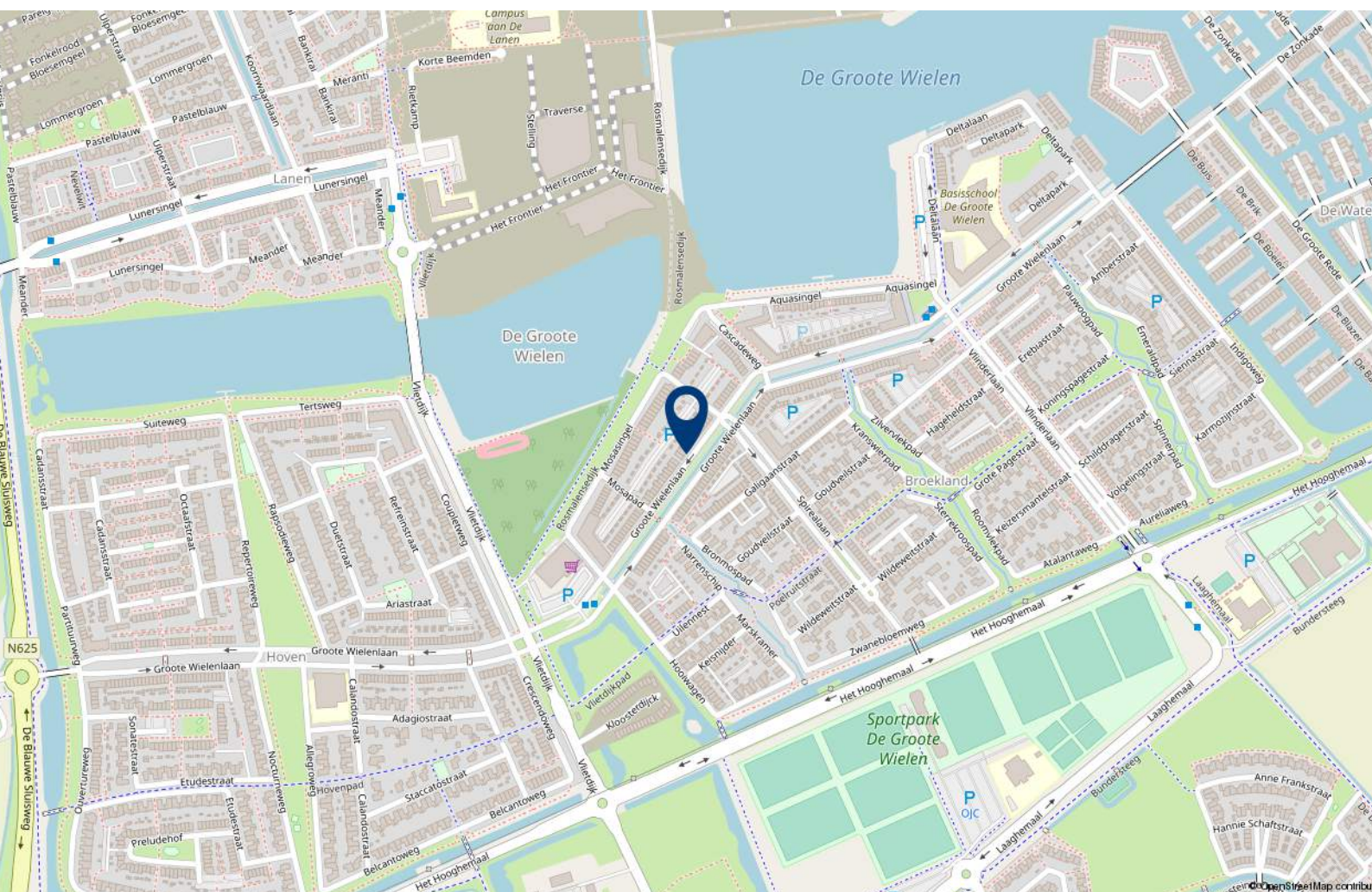
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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		

Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 10 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 12 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Ans van Grevengoed werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

