

10+ MAKELAARS



DE WIELDAM 35, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 450 m³
Woonoppervlakte: 130 m²
Perceeloppervlakte: 154 m²
Bouwjaar: 2005

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

- ✓ modern afgewerkt
- ✓ ruime woonkamer
- ✓ veel privacy
- ✓ dubbele carport
- ✓ energielabel A

een modern afgewerkte tussenwoning

In de wijk 'De Watertuinen', aan de rand van 'De Grootte Wielen' staat deze modern afgewerkte woning met onder andere een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een tuin op het zuiden en een dubbele carport aan de achterzijde.

Door de vrije ligging aan zowel de voor- als de achterzijde geniet je in deze woning van een fijne privacy.

In de wijk 'De Watertuinen' speelt water als vanzelfsprekend een belangrijke rol. De wijk is verdeeld in verschillende schiereilanden met daaromheen water. Met een eigen boot kan je de grote recreatieplas en het strand bereiken. In De Grootte Wielen vind je onder andere diverse scholen en kinderdagverblijven en een recent gebouwd winkelcentrum. In de directe nabijheid

van de woning ligt een speelveldje met diverse speeltoestellen en het buitengebied, waar je heerlijk kan wandelen en fietsen.

In de afgelopen jaren zijn er in de woning diverse verbeteringen/modernisering doorgevoerd. Zo zijn in 2019 de badkamer en het toilet vernieuwd, in 2020 is de CV-ketel vervangen en in 2021 zijn de voor- en achtertuin opnieuw aangelegd en zijn de meeste keukenapparatuur vernieuwd. De woning is aan de buitenzijde geheel geschilderd, zowel de kozijnen als de voorgevel.





Begane grond

Je komt binnen in de hal met de meterkast en het modern uitgevoerde toilet. Vervolgens is de ruime woonkamer toegankelijk. Deze beschikt over een trapkast en is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer, de wanden zijn glad afgewerkt.

De grote glazen achterpui met dubbele tuindeuren zorgt voor veel lichtinval en een mooi zicht op de achtertuin.









De keuken

Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. Het U-vormige keukenblok beschikt over veel kastruimte en is uitgerust met een 6-pits gasfornuis met grote oven, een afzuigkap, vaatwasser, combi magnetron, koelkast en diepvriezer. Vanuit de keuken kijk je vrij weg op de straat.





1e verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een eikenhouten vloer. Alle wanden zijn glad gestukt.

De badkamer is ruim en compleet uitgerust met een ligbad, een inloofdouche met glazen wand, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een hangend closet. Op de vloer liggen donkere antraciet kleurige tegels; de wand achter de wastafel en het toilet is voorzien van grijze betegeling.











2e verdieping

Hier tref je een ruime overloop, van waaruit je een mooi vrij uitzicht hebt over de wijk. De overloop biedt toegang tot de ruime derde slaapkamer en een bergruimte met aansluitingen voor de wasmachine, droger en de opstelplaats voor de CV ketel. Op de overloop ligt een houten vloer en de slaapkamer is afgewerkt met laminaat.

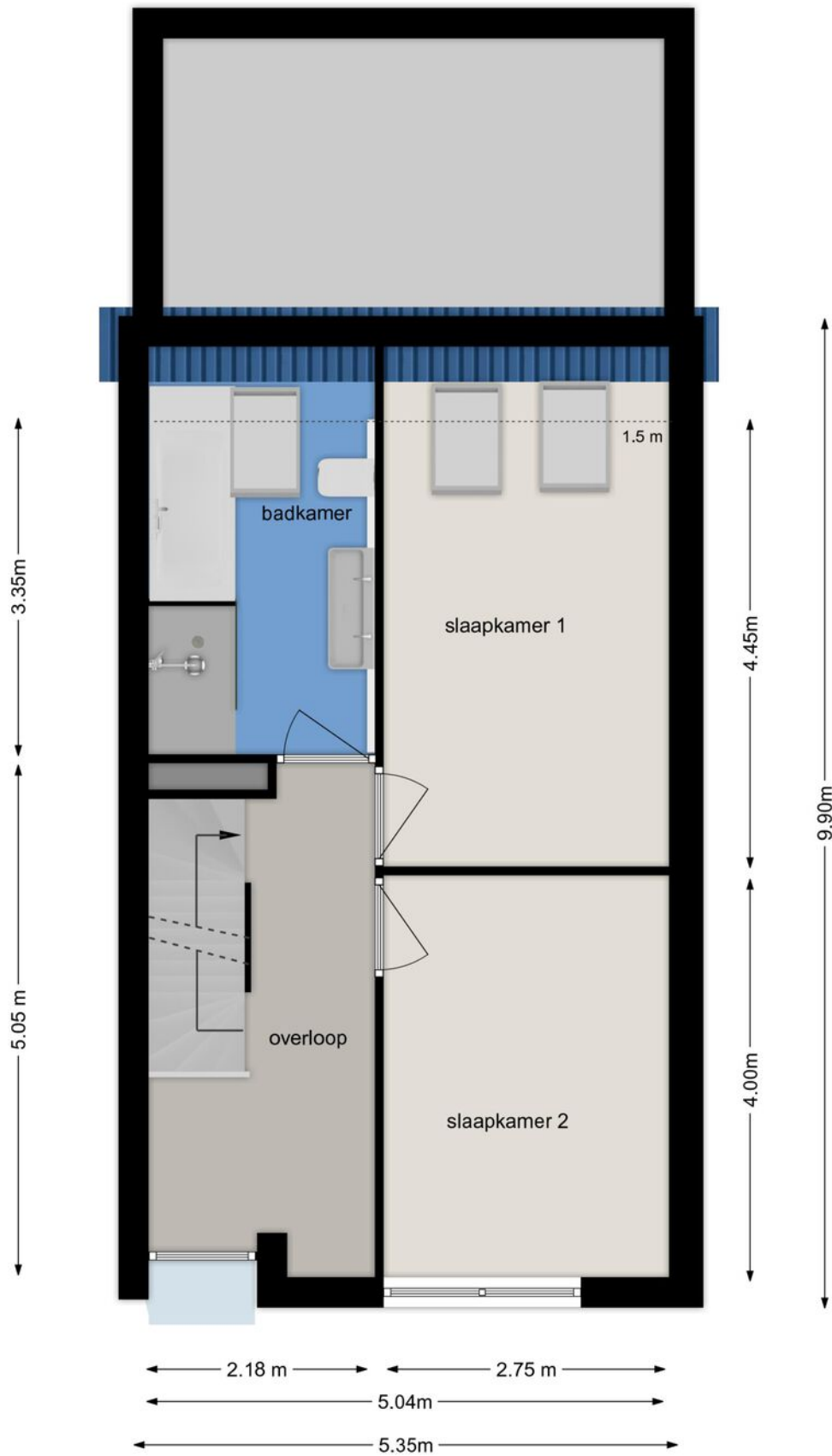


Buiten

De op het zuiden gelegen achtertuin biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met toch veel groen. De tuin is volledig betegeld met grote tegels. Achterin de tuin staat een berging met daaraan vast een dubbele carport. Je kan dus altijd twee auto's parkeren op eigen grond.



Eerste verdieping



EEERSTE VERDIEPING

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

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

De Wieldam 35, 5247 MD Rosmalen

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

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte Kledingkasten in de slaapkamers en witte kledingkast op overloop 1e verdieping			X
- Wandplanken op zolder boven bureau	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Lounge (&diner) set en ligstoelen			X

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>1236 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3445</p>	
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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

