

10+ MAKELAARS



GROOTE WIELENLAAN 184, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 380 m³
Woonoppervlakte: 109 m²
Perceeloppervlakte: 121 m²
Bouwjaar: 2007

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

- ✓ energielabel A
- ✓ drie slaapkamers
- ✓ achtertuin gelegen op het zuidoosten
- ✓ ruime woonkamer

een tussenwoning in De Groote

Deze uitgebouwde woning staat op een mooie locatie in de wijk 'De Groote Wielen'. Op korte afstand vindt je het nieuwe winkelcentrum (met onder andere supermarkten, een bakker, een drogist en diverse eetgelegenheden), kinderdagverblijven en een gezondheidscentrum. In de nabijheid tref je diverse sportfaciliteiten, speeltuinen en De Groote Wielenplas waar je heerlijk kan recreëren.

Met de auto ben je in enkele minuten op de A59, A2 of A50. Van hieruit zijn steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Utrecht en Nijmegen goed te bereiken.

De woning is tijdens de bouw in 2007 uitgebouwd op de begane grond. Hierdoor heb je de beschikking over een ruime woonkamer. Er zijn drie slaapkamers (één op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping). Bijna alle kozijnen zijn voorzien van rolluiken, rondom de woning is voldoende parkeergelegenheid.





Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast, toilet en de trap naar de eerste verdieping. De hal biedt toegang tot de ruime woonkamer met open keuken. De gehele begane grond is afgewerkt met een donkergrijze tegelvloer voorzien van vloerverwarming.

De woonkamer is heerlijk ruim en beschikt over een handige trapkast en een schuifpui naar de achtertuin. Door de grote ramen heb je veel lichtinval in huis.







De keuken

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is van alle gemakken voorzien. Het L-vormige keukenblok beschikt naast de nodige opbergruimte over een combi oven, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap en een koelkast.





Eerste verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn de grootste slaapkamer (met ramen aan de voor- en achterzijde) en de badkamer bereikbaar. Op de overloop en in de slaapkamer ligt een Vinyl vloer met laminaat look.

De badkamer is volledig betegeld met een combinatie van witte en antraciet kleurige tegels. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.





Tweede verdieping

Op de tweede verdieping tref je twee slaapkamers van gelijke grootte. Ook deze kamers zijn afgewerkt met een Vinyl vloer met laminaat look. Een slaapkamer is voorzien van een vaste opbergkast en vanuit de andere slaapkamer is de kast met de wasmachineaansluiting bereikbaar.



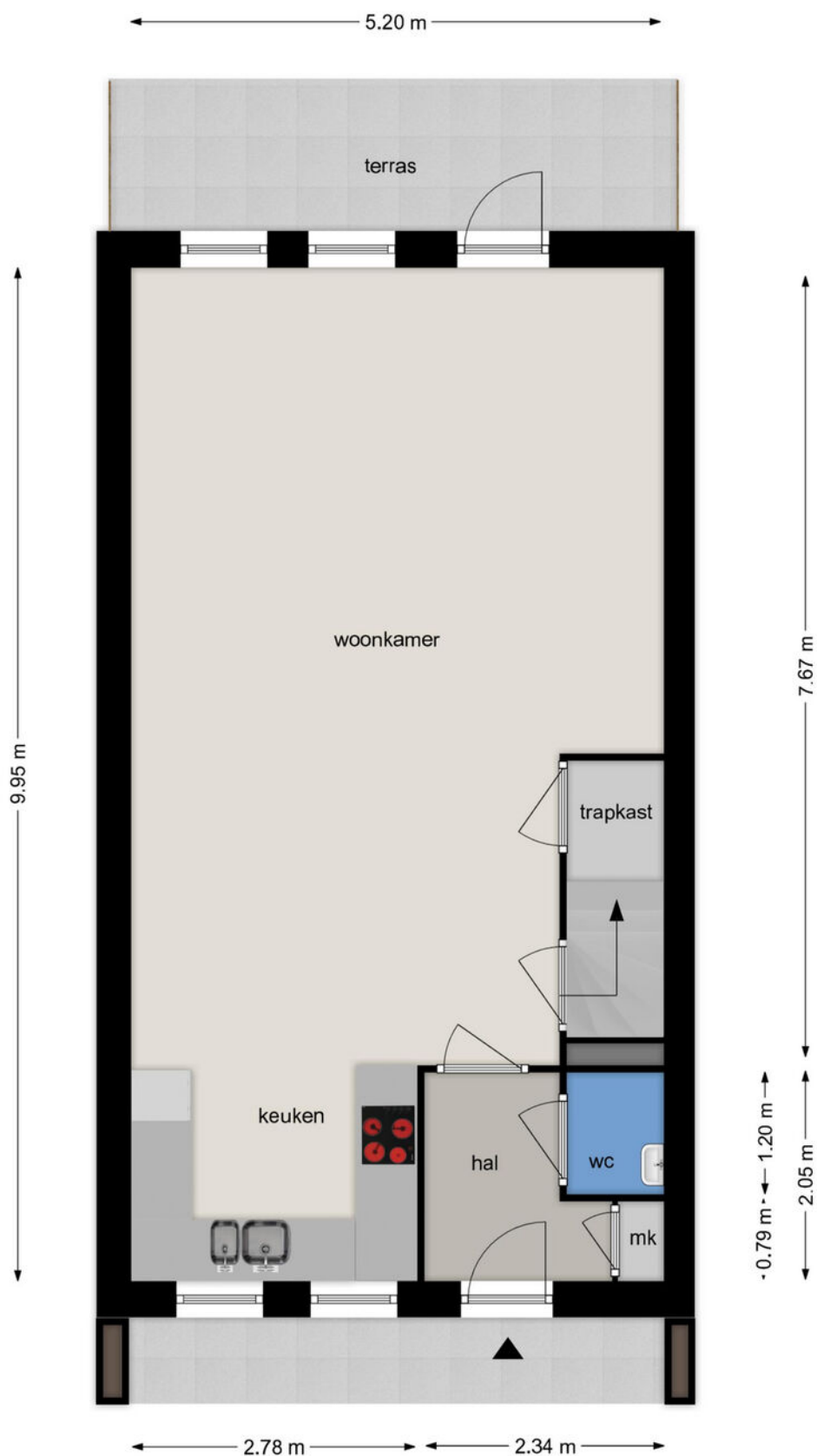


Buiten

De op het zuidoosten gelegen achtertuin is volledig verhard door middel van antraciet kleurige tegels. Achter in de tuin staat een houten berging en is het achter de woning gelegen parkeerterrein bereikbaar. Door middel van houten schuttingen is de tuin afgescheiden van de burens.



Begane grond



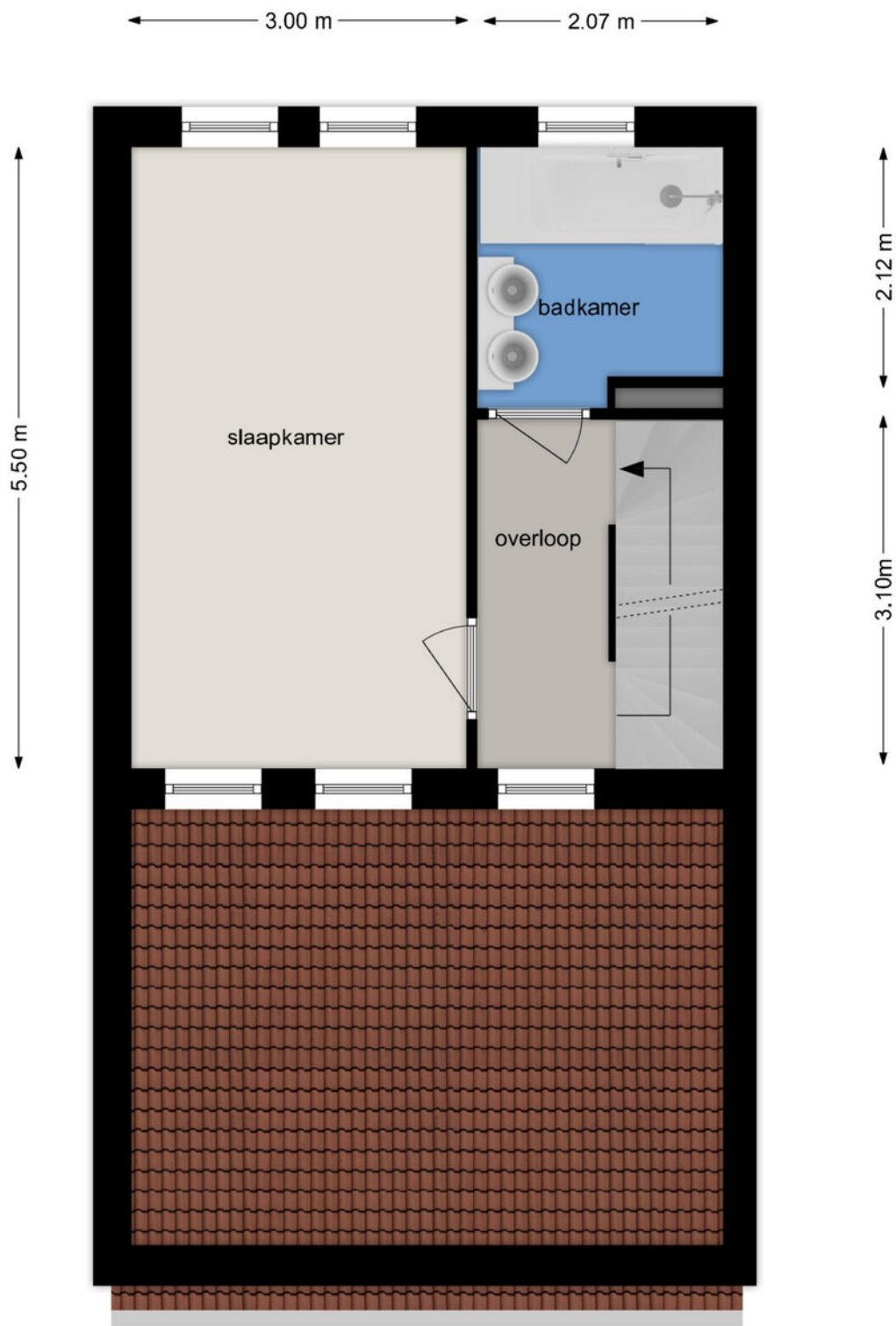
BEGANE GROND

Groote Wielenlaan 184, 5247 JH Rosmalen

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

We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

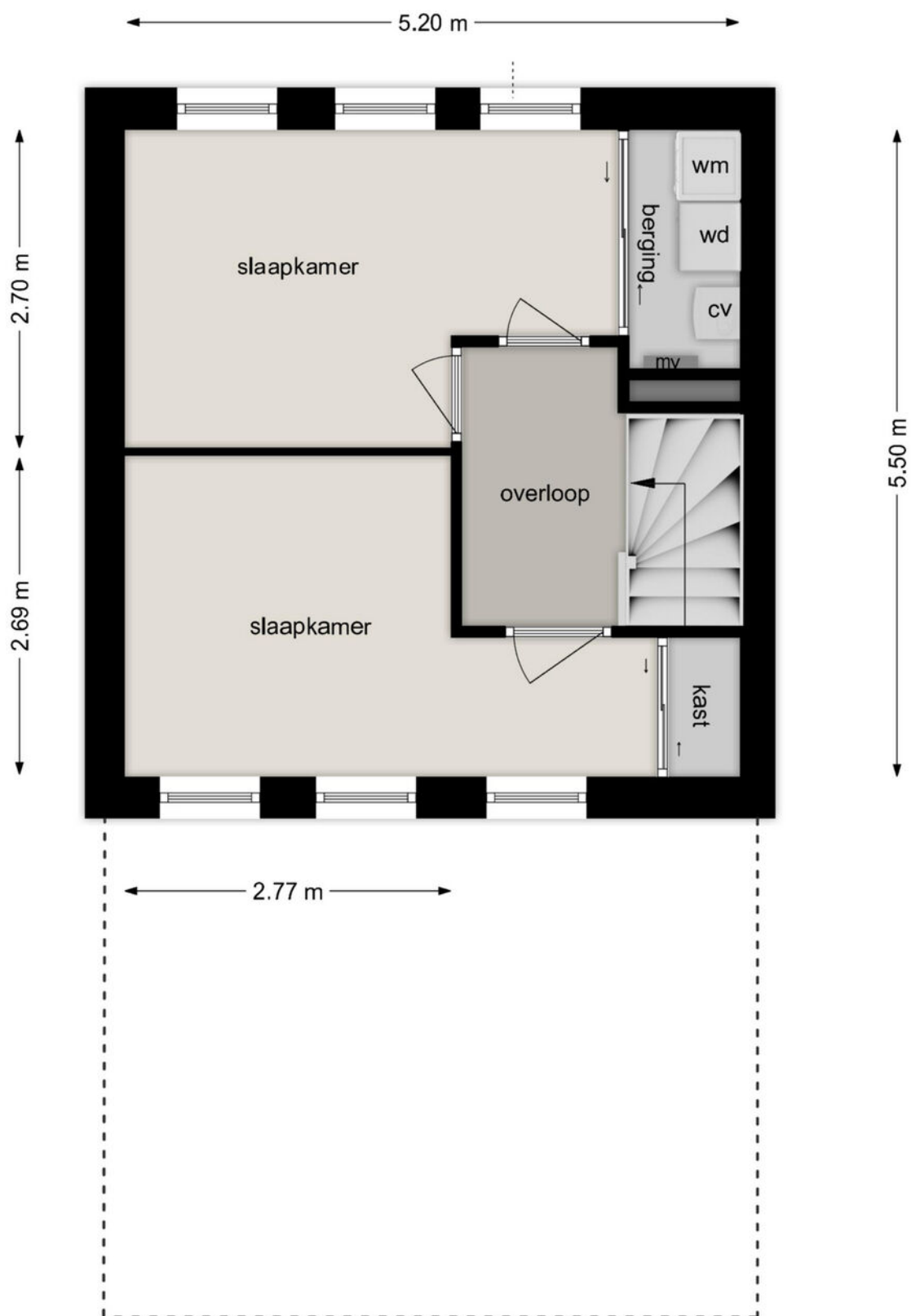
Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING Grote Wielenlaan 184, 5247 JH Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Groote Wielenlaan 184, 5247 JH Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



0 1 10 15 20 25m

<p>196 Dit kaart is onverplicht</p> <p>Parcelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een meerdauidend uittreksel, gelieverd op 16 januari 2025 De bezonder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie I</p> <p>Parcel 3877</p> <p>Avi dit uittreksel kunnen geen betrouwbare muten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

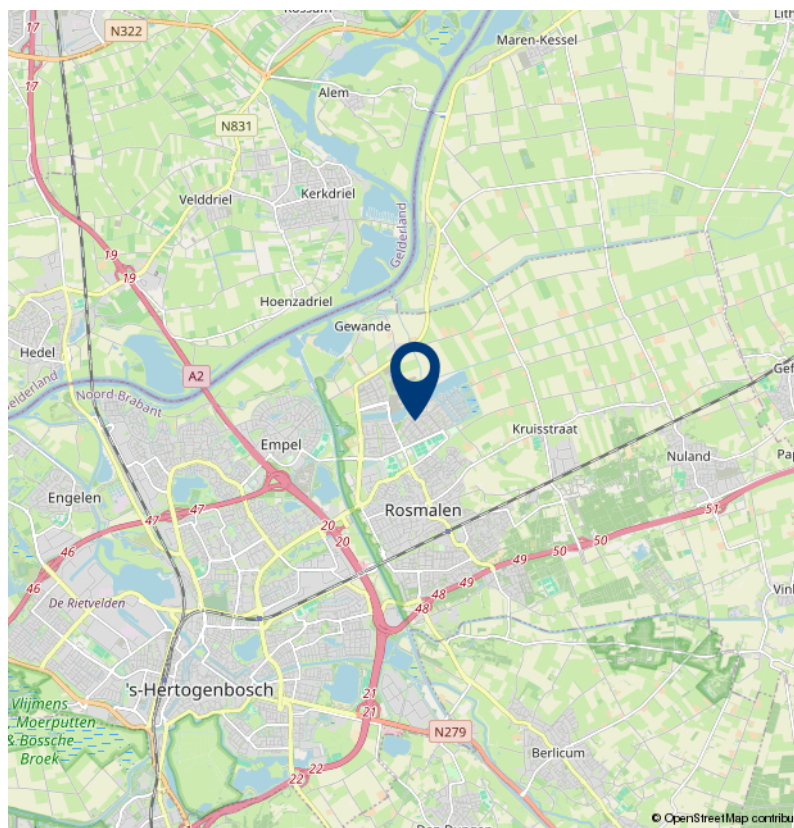
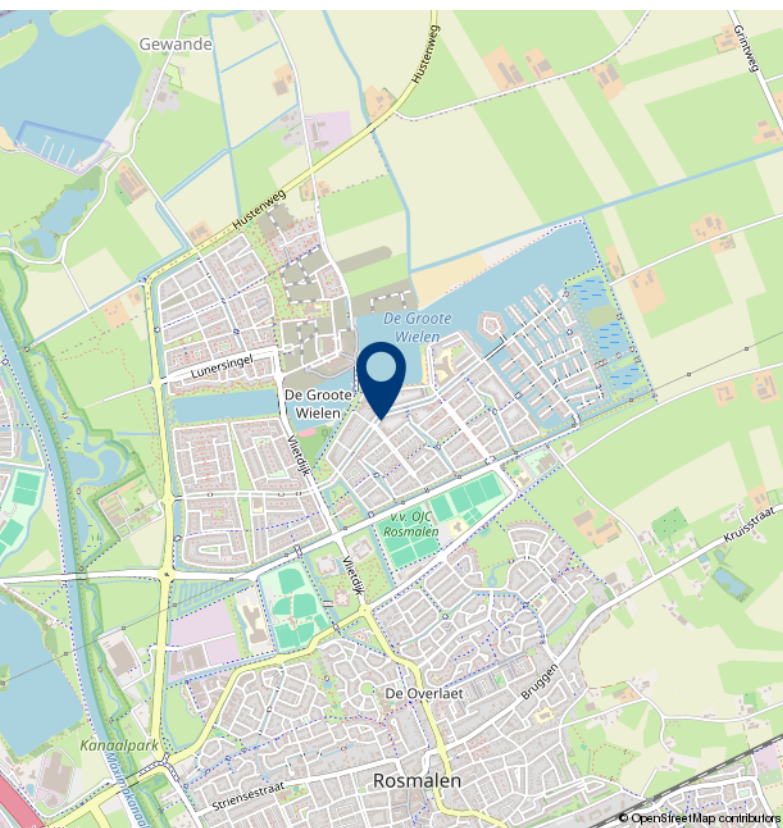
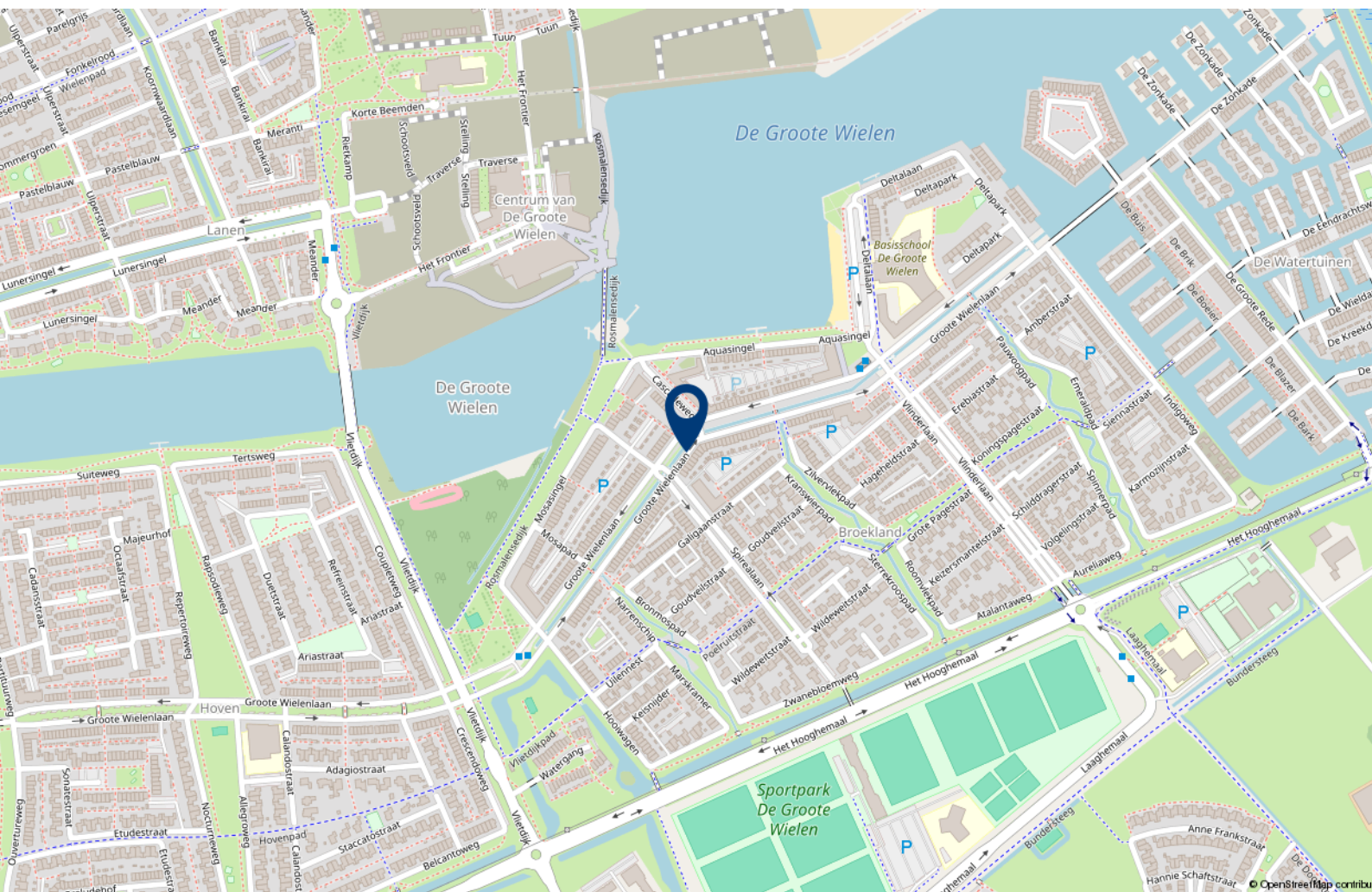
Lijst van zaken

	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			
- legplanken in de trappenkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vinyl op de eerste en tweede verdieping			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- 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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
legplanken schuur			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 Jody van der Kleij 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

