



DE VRIJHEIDSWERF 1

ROSMALEN

“KOMWONEN in deze sfeervolle, energiezuinige en goed onderhouden woning, mooi gelegen aan het water!”



KENMERKEN



BOUWJAAR
2005



WOONOPPERVLAKTE
145 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
538 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
219 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Wonen op een eiland? Ja, dat kan!

KOMWONEN in deze sfeervolle twee-onder-één-kapwoning op een unieke locatie: een autoluw eiland in de populaire wijk De Watertuinen, in de Grootte Wielen. Een heerlijke plek met een verrassend ruime en zonnige tuin, royaal vlonderterras aan het water én een eigen oprit. Hier voelt wonen elke dag een beetje als vakantie.

Deze ruime en goed onderhouden woning is gebouwd in Scandinavische stijl en heeft alles in huis voor comfortabel, energiezuinig én ontspannen wonen. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming, 19 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en energielabel A. Dit alles zorgt voor zeer lage energielasten. Met een aanlegplek voor je boot vaar je zó de Grootte Wielenplas op. Perfect voor een rondje varen, suppen of gewoon lekker aan de waterkant zitten met een goed glas wijn.

Een geweldige combinatie van wonen, water en rust — met alle voorzieningen dichtbij. Denk hierbij aan een uitgebreid winkelaanbod in de wijk zelf, scholen, zorg, een strandje, gezellige horeca, uitvalswegen en het gezellige centrum van Rosmalen. Zelfs de binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt binnen handbereik.

Bijzonderheden:

Fantastische ligging op een schiereiland;

Zonnige en ruime tuin met vlonder aan het water;

Gezellige woonkamer;

Complete keuken en badkamer;

Waterontharder aanwezig;

Schuifpui aan zowel voor- als achterzijde;

Drie volwaardige slaapkamers, vier of vijf mogelijk;

Volop bergruimte;

Oprit voor meerdere auto's;

Vrijstaande stenen berging;

Volledig geïsoleerd, volledig voorzien van vloerverwarming, 19 zonnepanelen (waarvan 9 pas in 2023 geplaatst), een hybride warmtepomp (2023) en energielabel A;

Gegarandeerd comfortabel en energiezuinig wonen!



AANTAL SLAAPKAMERS
3 (4 of 5 mogelijk)



EXTERNE BERGRUIMTE
8 m²



INDELING

Begane grond:

Binnenkomst via de hal met toilet, garderobe en meterkast. De sfeervolle woonkamer is een fijne leefruimte met veel licht en een schuifpui naar de tuin. Onder de trap bevindt zich een handige provisieruimte. Aan de voorzijde vind je de complete open keuken met diverse inbouwapparatuur. Ook aan de voorzijde is een schuifpui die toegang geeft tot een klein vlonderterras, een heerlijk plekje voor een kop koffie in de middagzon. De hele begane grond is afgewerkt met een marmeren vloer.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime, lichte slaapkamers, allemaal voorzien van laminaatvloeren. De complete en volledig betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, ruime douche, toilet en wastafelmeubel met dubbele wastafel. Dankzij het raam is ook hier daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig.

Tweede verdieping:

Royale en verrassende verdieping met extra dakramen, aansluitingen voor wasapparatuur, opstelling cv-ketel en warmtepomp en volop bergruimte. Het realiseren van een vierde en eventueel vijfde slaapkamer is hier zeker mogelijk. Ook deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Buiten:

De verzorgde tuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Er is een ruime achterom, meerdere terrassen en een houten berging. De kers op de taart is natuurlijk het vlonderterras aan het water: aanlegplek voor je bootje, relaxplek met uitzicht of zelfs een frisse duik — het kan allemaal. Hier beleef je het buitenleven zoals het bedoeld is.

Laat je verrassen door de ruimte, de sfeer én de bijzondere ligging van deze woning. Kom langs en ervaar het zelf — misschien wordt dit wel jouw nieuwe thuis aan het water!



































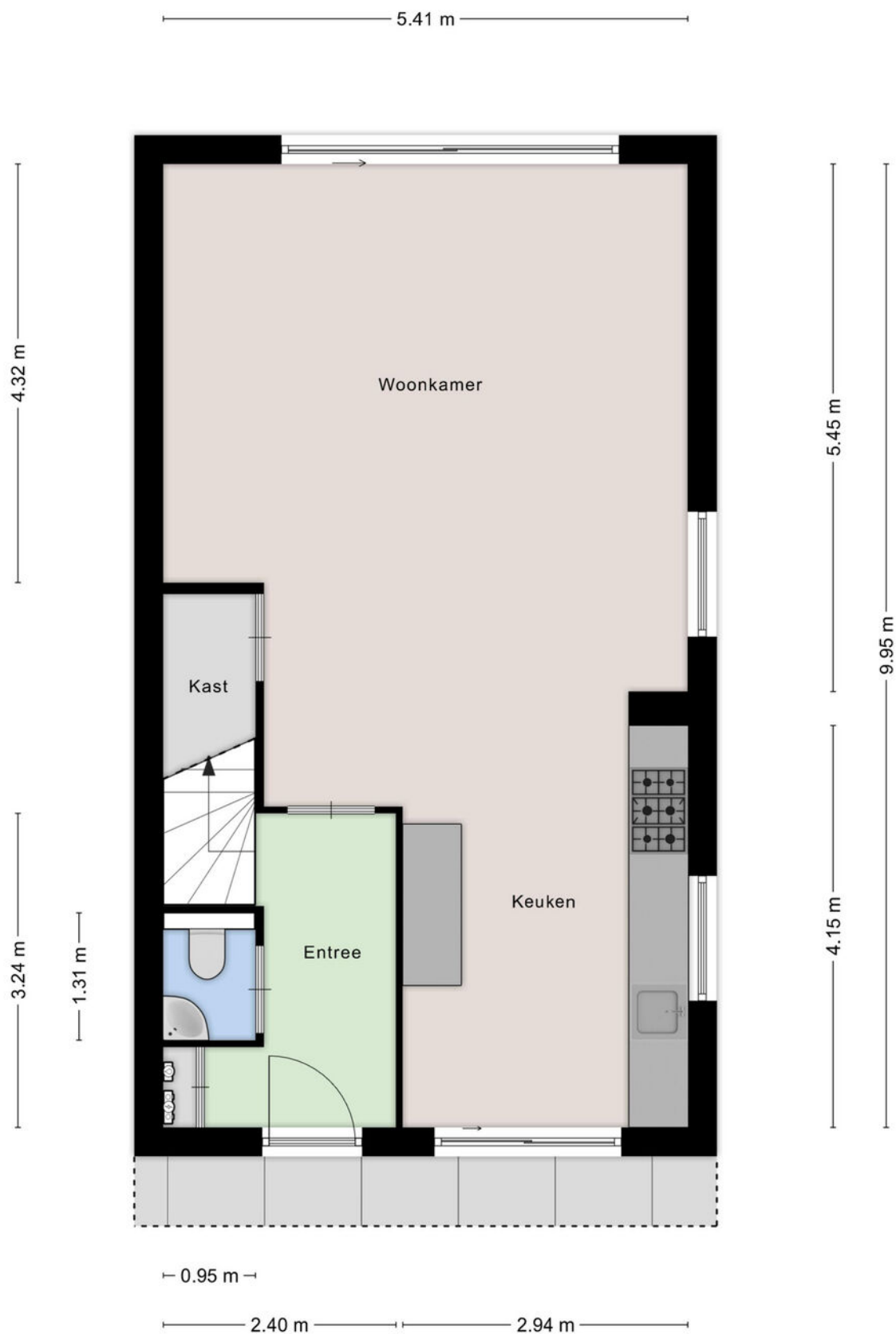






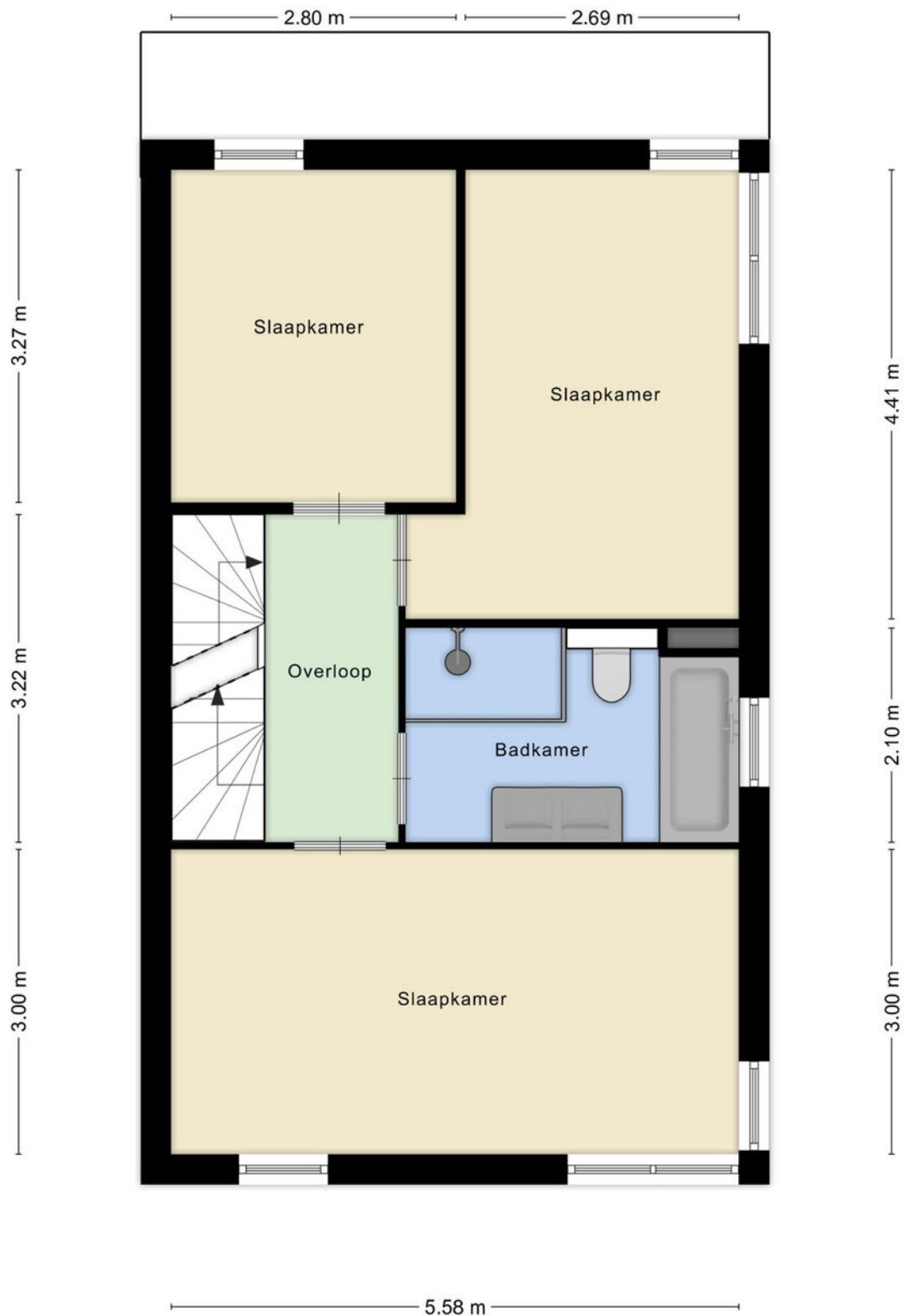


PLATTEGROND



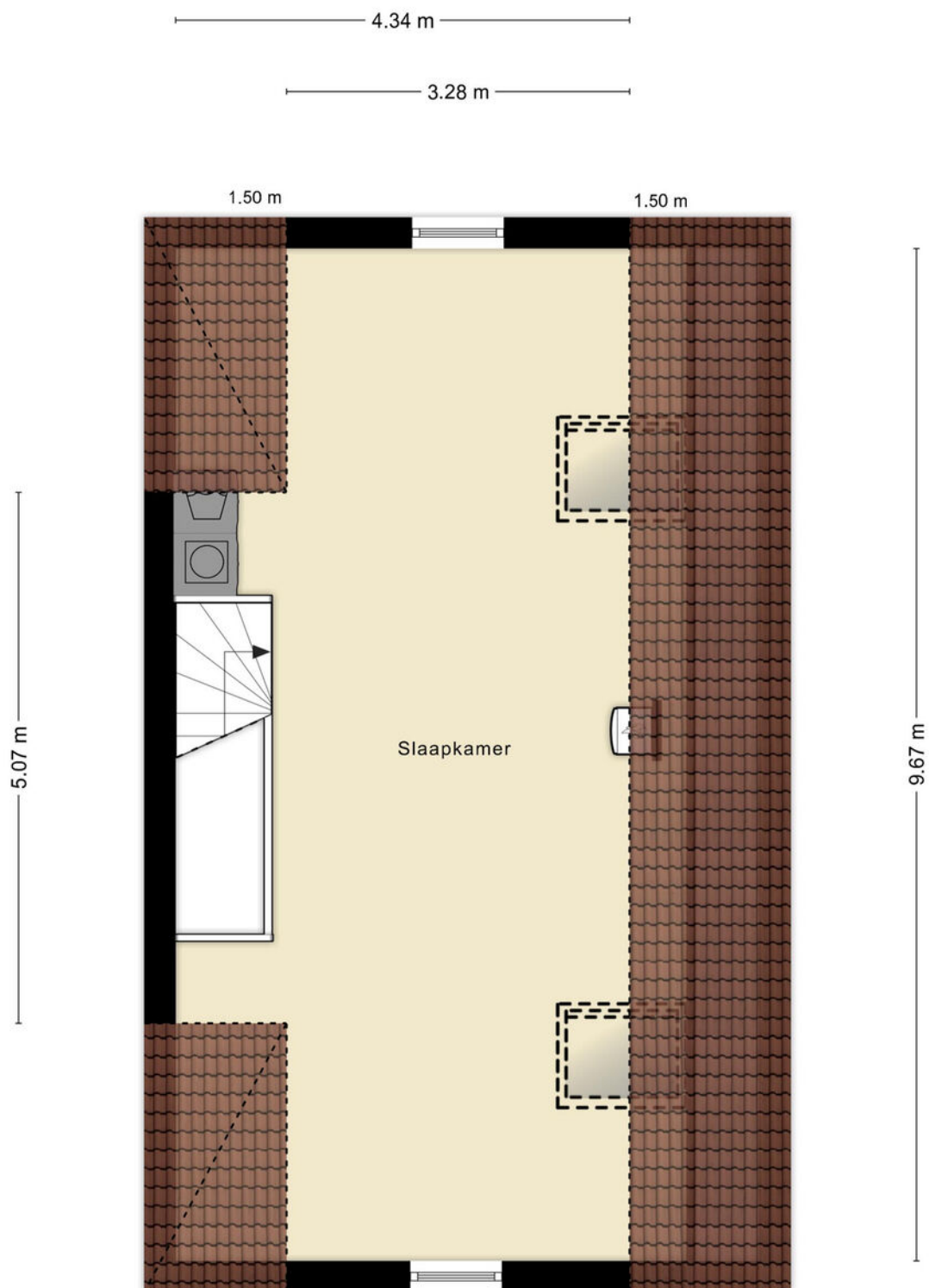
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



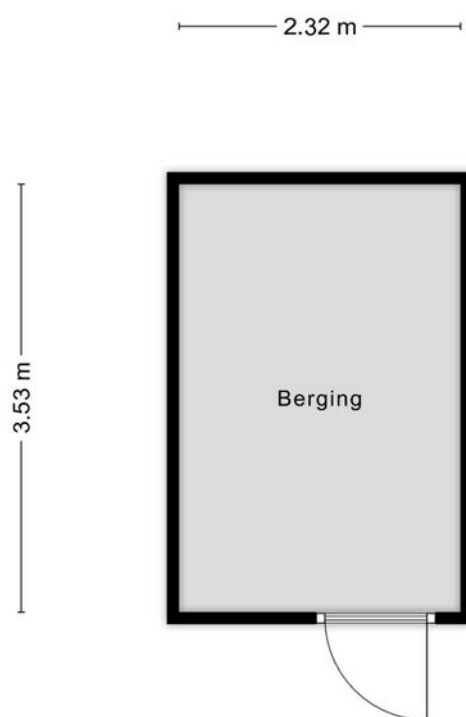
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



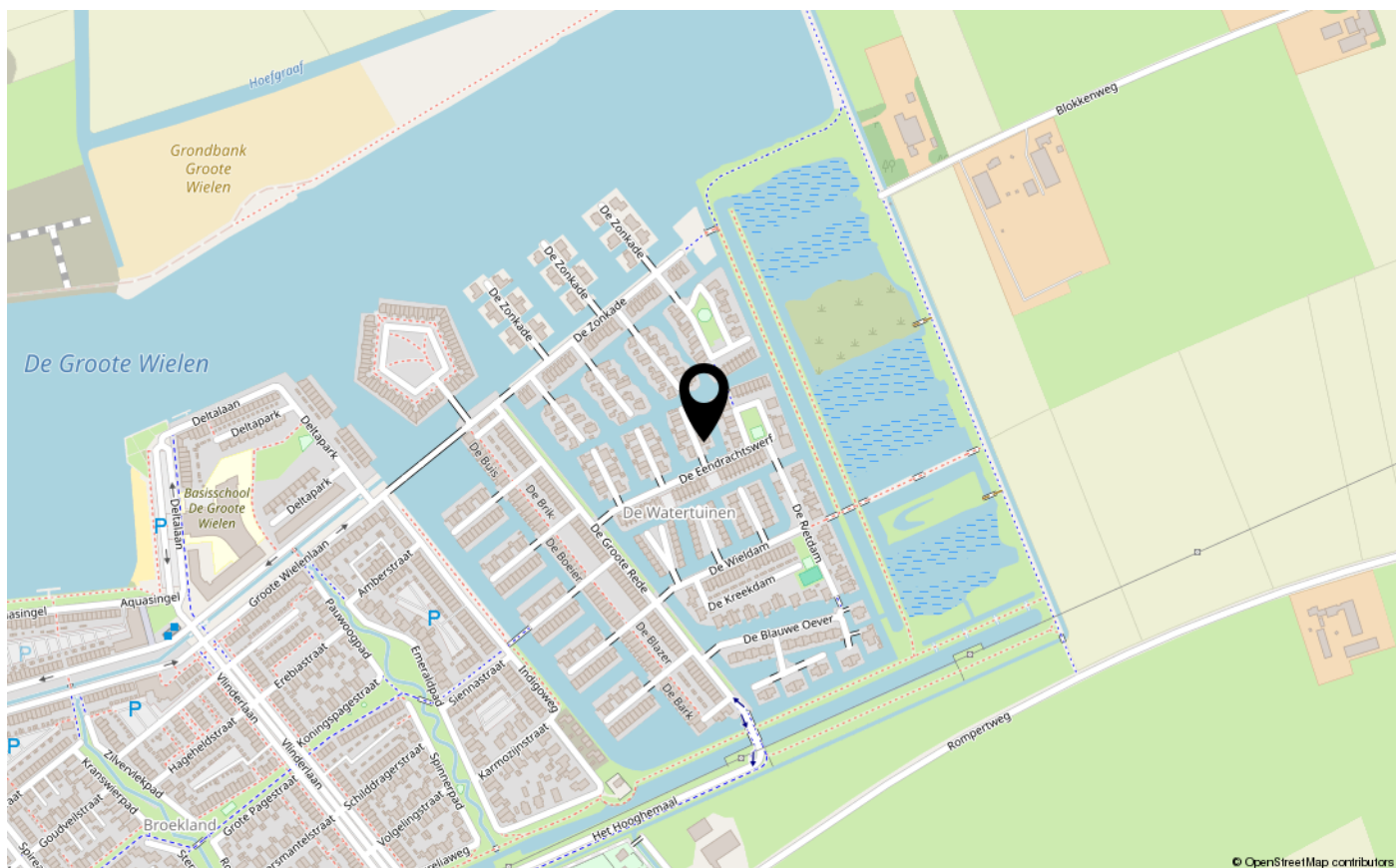
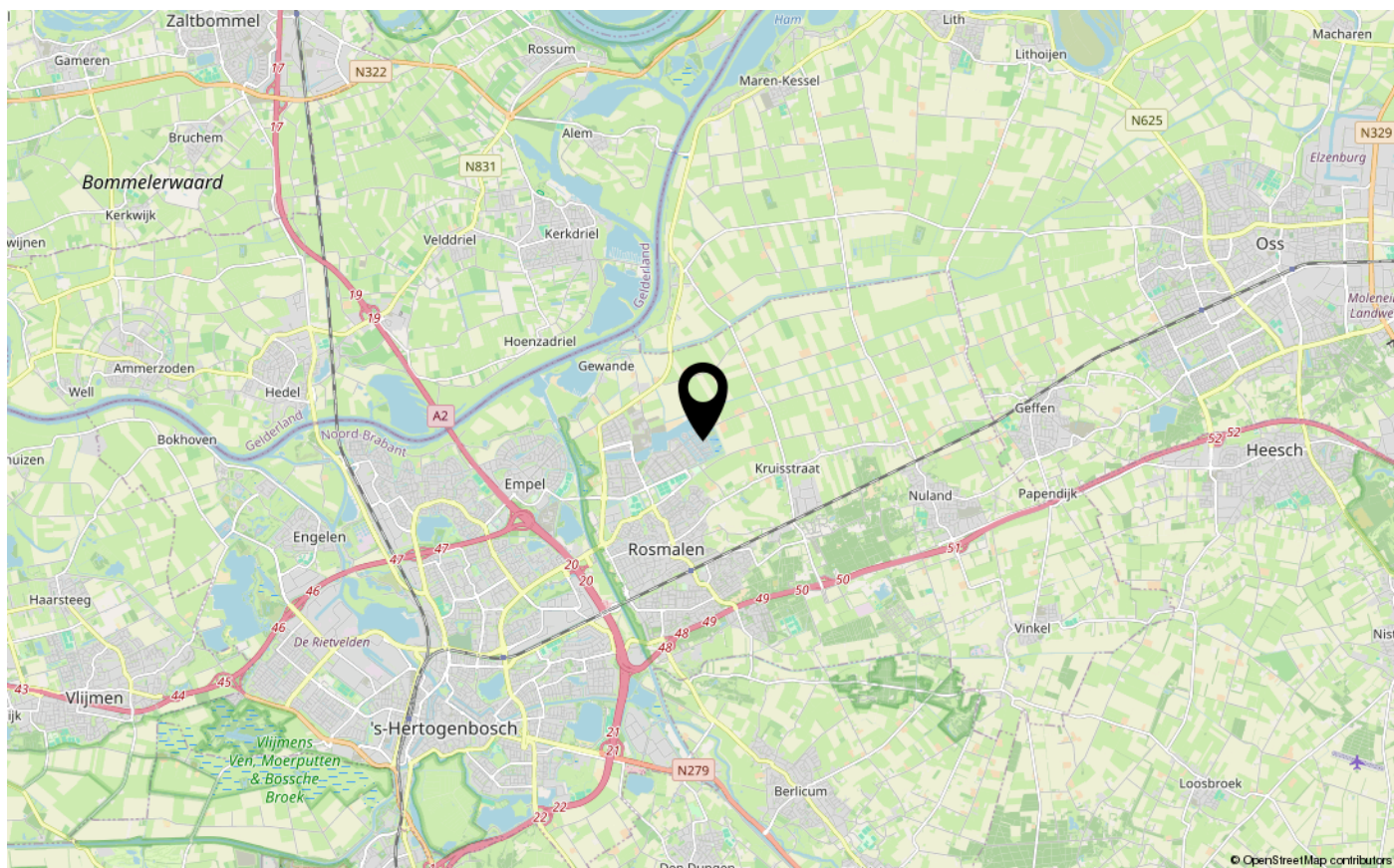
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Vrijheidswerf 1



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosmalen

I

2688

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Lamp boven eetkamer en wandlampje woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
- kasten studeerkamer, boekenkasten en kasten bovenste verdiepingbovenste verdieping		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Natuursteen vloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	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		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Planken kookboeken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Lamellen deurhor	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
werktafeltje tuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinslang	X		
- Tuin eettafel, tuinset en teakhouten bank			X



INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Tertsweg 1 | 5245 BH | Rosmalen

073-3035334 | info@kom-wonen.nl | www.kom-wonen.nl

