



hoeveel makelaar wil jij?



ROSMALEN

Groote Wielenlaan 314



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	443 m ³
Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	307 m ²
Bouwjaar	2009

- ✓ Lichte, instapklare hoekwoning in kindvriendelijke wijk
- ✓ Vier slaapkamers
- ✓ Moderne open keuken
- ✓ Strak afgewerkte badkamer
- ✓ Ruime achtertuin op het zuiden met veranda, pergola en berging
- ✓ Voorzien van 10 zonnepanelen









































Omschrijving

Droom jij van een moderne, lichte hoekwoning met een brede achtertuin op het zuiden, waar je van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat kunt genieten van zon en ruimte? Dan is deze instapklare woning in de kindvriendelijke wijk De Groote Wielen in Rosmalen precies wat je zoekt. Met een sfeervolle woonkamer, een moderne open keuken, een complete badkamer en maar liefst vier slaapkamers biedt deze woning volop leefruimte op een verrassend ruim perceel.

LOCATIE

De woning is gelegen aan een brede straat met voldoende parkeergelegenheid voor en rondom het huis. Je woont hier in een jonge, groene en ruim opgezette woonwijk. Een wijk die bekendstaat om haar kindvriendelijke karakter, fraaie waterpartijen en een uitstekende balans tussen wonen en recreëren. Wandel- en fietsroutes slingeren door het groen en diverse speelvoorzieningen maken dit tot een ideale leefomgeving voor gezinnen.

In het winkelcentrum van De Groote Wielen vind je onder meer twee supermarkten, diverse speciaalzaken, horecagelegenheden en uitgebreide zorgvoorzieningen, waaronder een apotheek en huisartsenpraktijk. Daarnaast bevinden sportverenigingen, basisscholen en een tweede gezondheidscentrum zich op korte afstand.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A59 bereik je 's-Hertogenbosch en omliggende steden snel en eenvoudig.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de ramen aan de achterzijde en zijkant van de woning. De ruimte is royaal, flexibel in te richten en biedt via openslaande deuren direct toegang tot de zonnige achtertuin. Onder de trap bevindt zich een praktische kast, ideaal voor het opbergen van boodschappen en andere spullen.

De moderne, open keuken in U-opstelling ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een stijlvolle kleurstelling met composiet werkblad. De keuken is compleet uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een ingebouwd koffiezetapparaat, afzuigkap, Quooker, kookplaat, koel-vriescombinatie, combioven en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je een vrij uitzicht over de voortuin en de brede straat, met een speels patroon van bomen, parkeerplaatsen en groenstroken, wat zorgt voor een open en groene uitstraling.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een royale inloopgarderobe. Aan de voorzijde bevinden zich de twee kinderslaapkamers, beide flexibel in te richten.

De strak afgewerkte badkamer heeft een moderne uitstraling en is volledig betegeld in een tijdloze grijsint. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met ingebouwd, betegeld douchebankje. De douche wordt afgescheiden door glasbouwstenen die zorgen voor prettige lichtinval met behoud van privacy. Daarnaast beschikt de badkamer over een comfortabel ligbad met praktische nis, een wandcloset, wastafel met spiegel en een designradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot een volwaardige vierde slaapkamer, ideaal als tiener-, logeer- of hobbykamer. Daarnaast is er een praktische wasruimte met de cv-combiketel, extra bergruimte en een wastafel, wat deze verdieping zowel comfortabel als functioneel maakt.

BUITEN

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin. Dankzij de vrije ligging aan de zijkant geniet de achtertuin van veel zon en een prettige mate van privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een gazon, plantenborders en diverse erfafscheidingen (groen, hout en duurzaam gecoat aluminium).

Direct aan de woning ligt een ruim terras met een veranda voorzien van een verstelbaar lamellendak en een volledig breed screen, ideaal voor ontspanning in zon of schaduw. Verderop in de tuin ligt onder de grote pergola een tweede terras, een sfeervolle plek om beschut van het buitenleven te genieten. Aan de zijkant van de woning staat een duikelrek, waar kinderen zich volop kunnen vermaken.

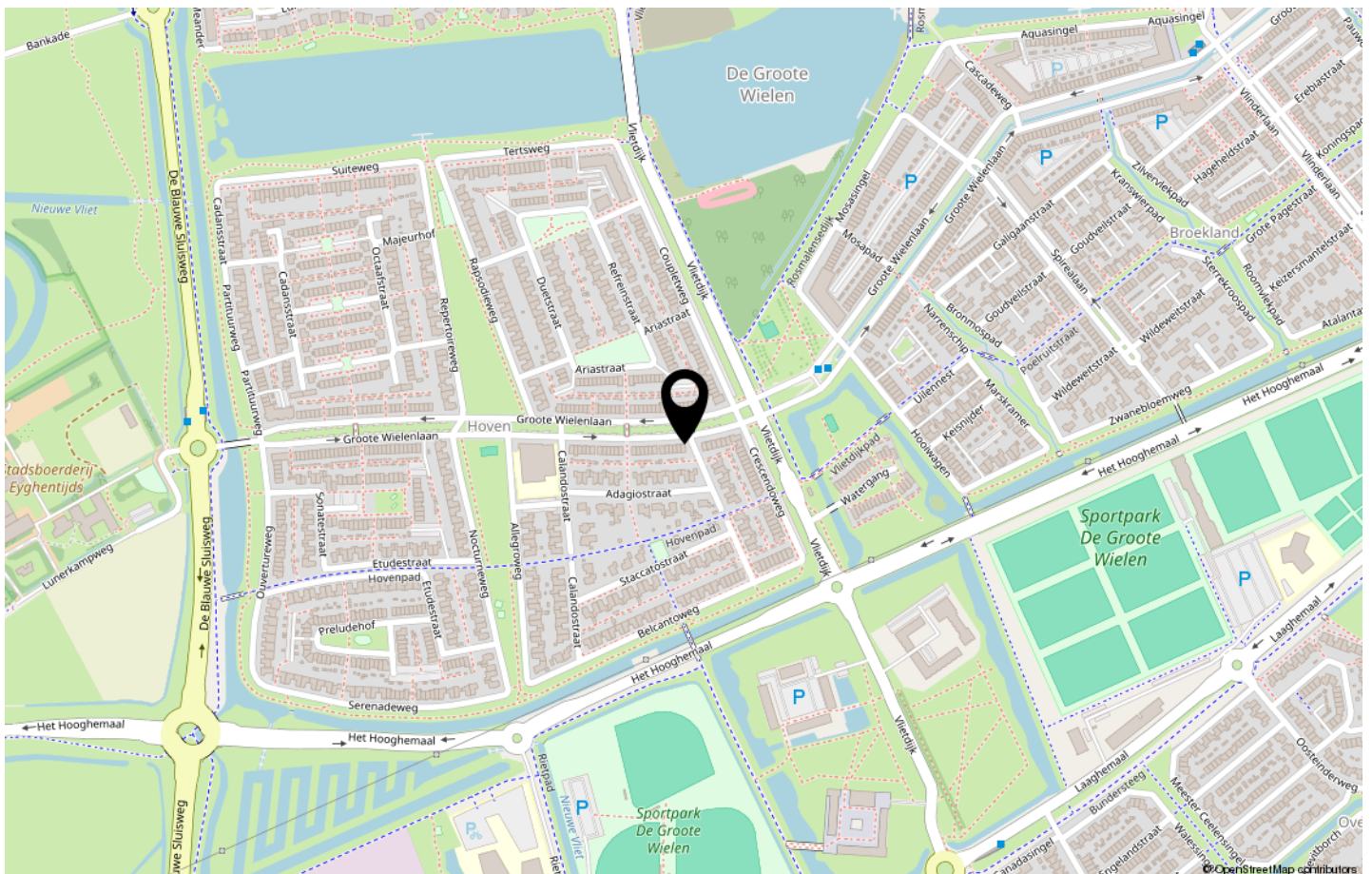
Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De tuin is bovendien praktisch bereikbaar via een achterom, wat het geheel compleet maakt.

Kenmerken

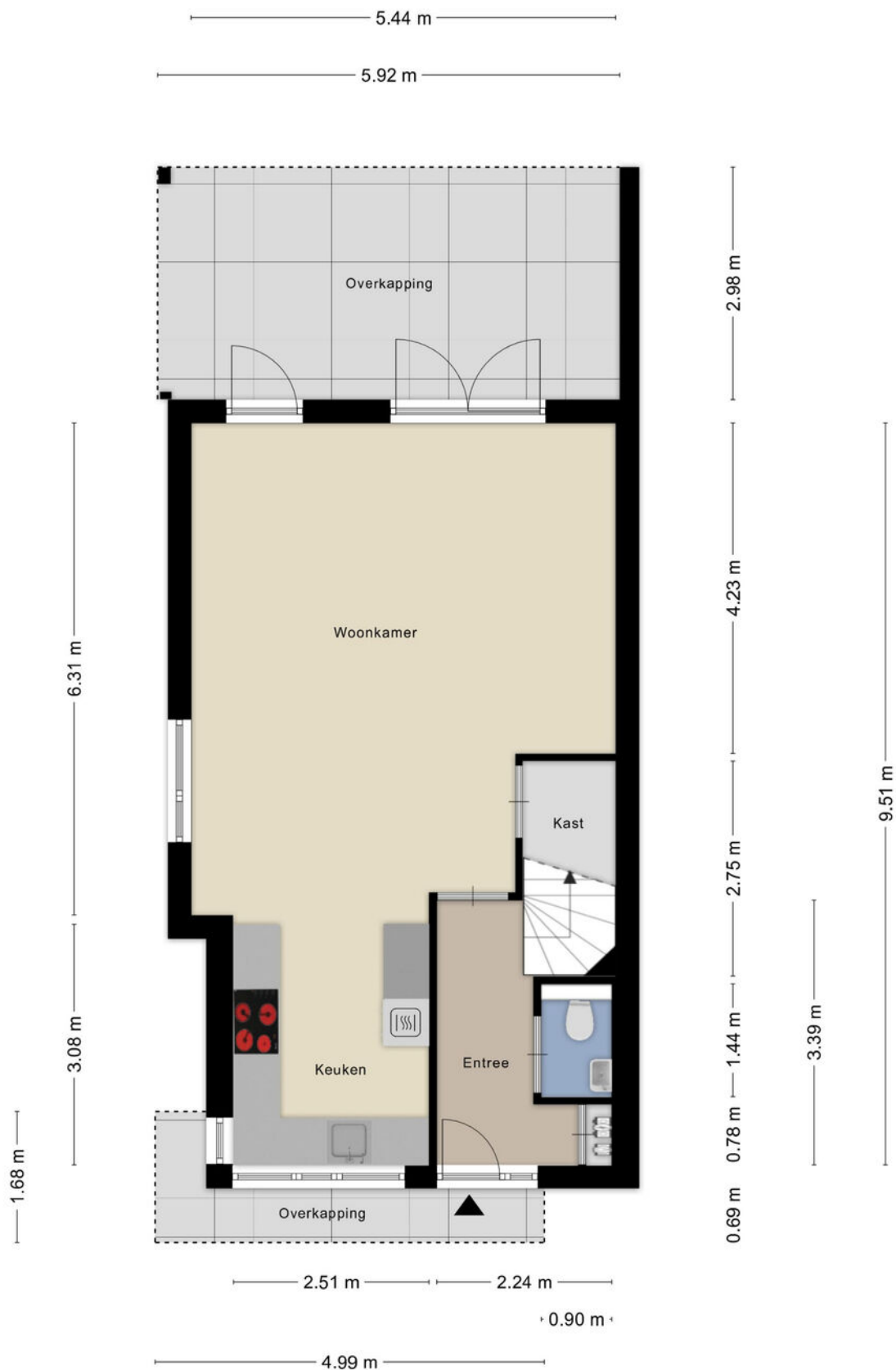
Vraagprijs	€ 630.000 k.k.
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	443 m ³
Perceel oppervlakte	307 m ²
Woonoppervlakte	125 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2009
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk bouwjaar: 2009
Isolatie	volledig geïsoleerd

Locatie

Groote Wielenlaan 314, 5245 AX Rosmalen



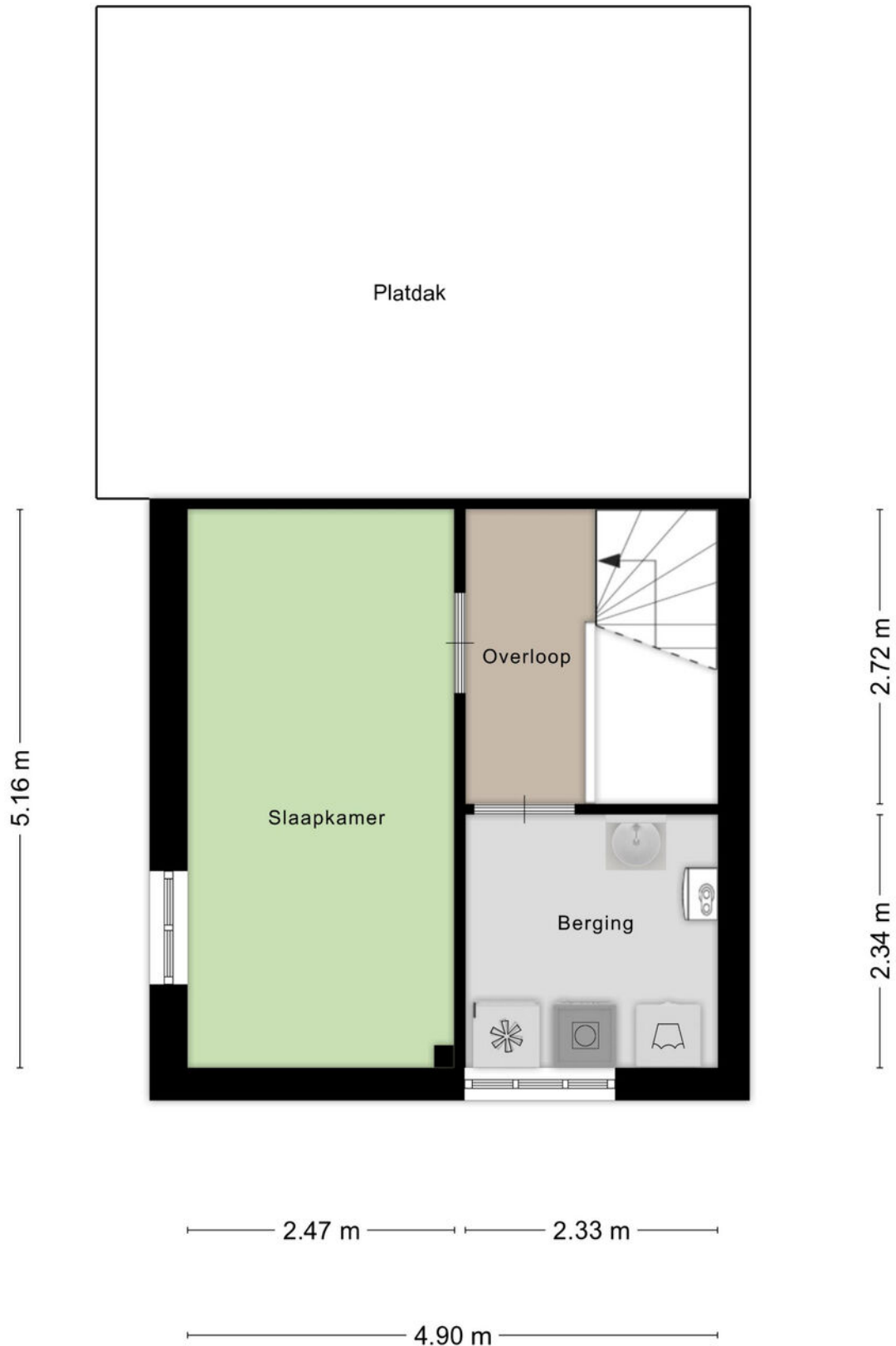
Plattegronden



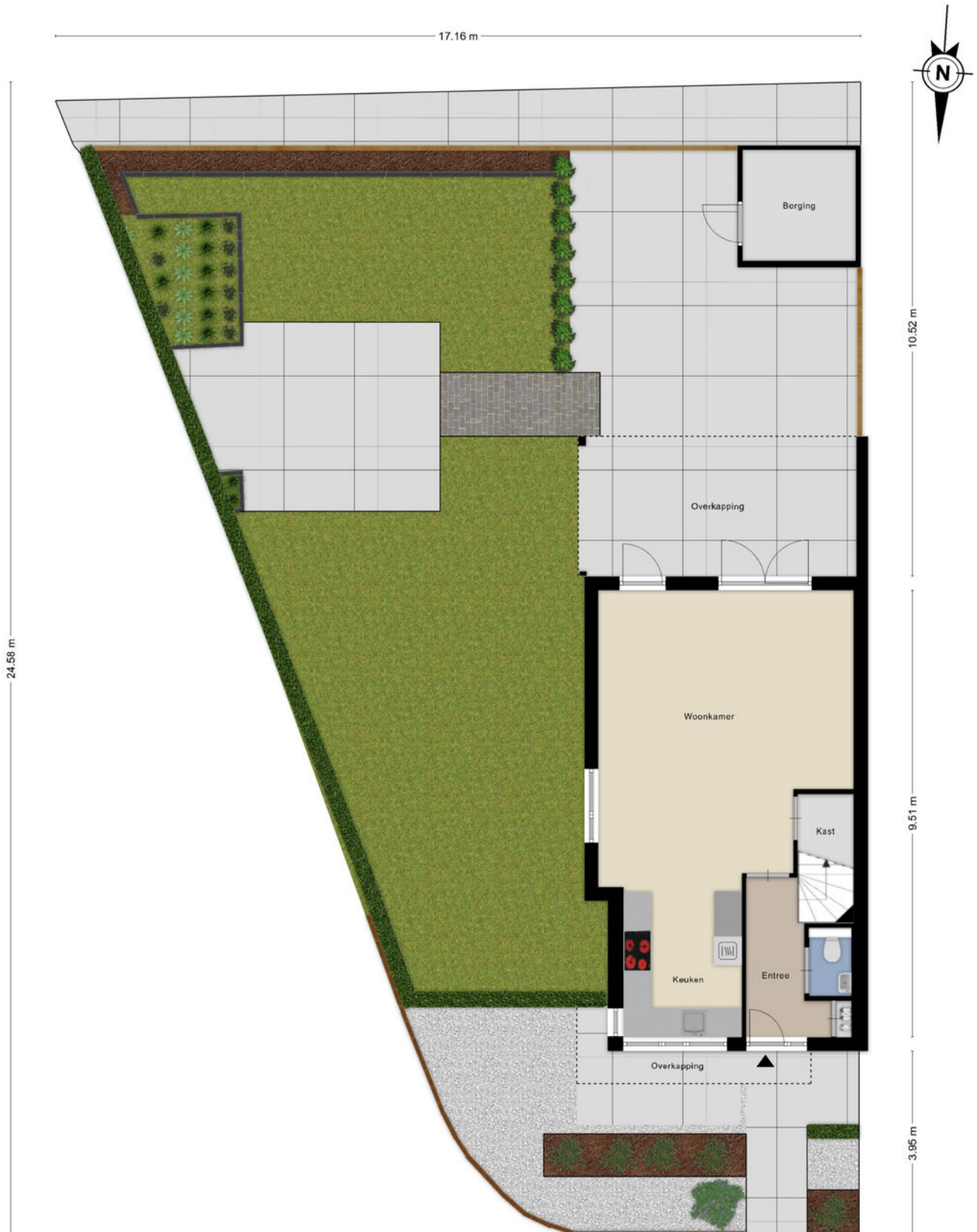
Plattegronden



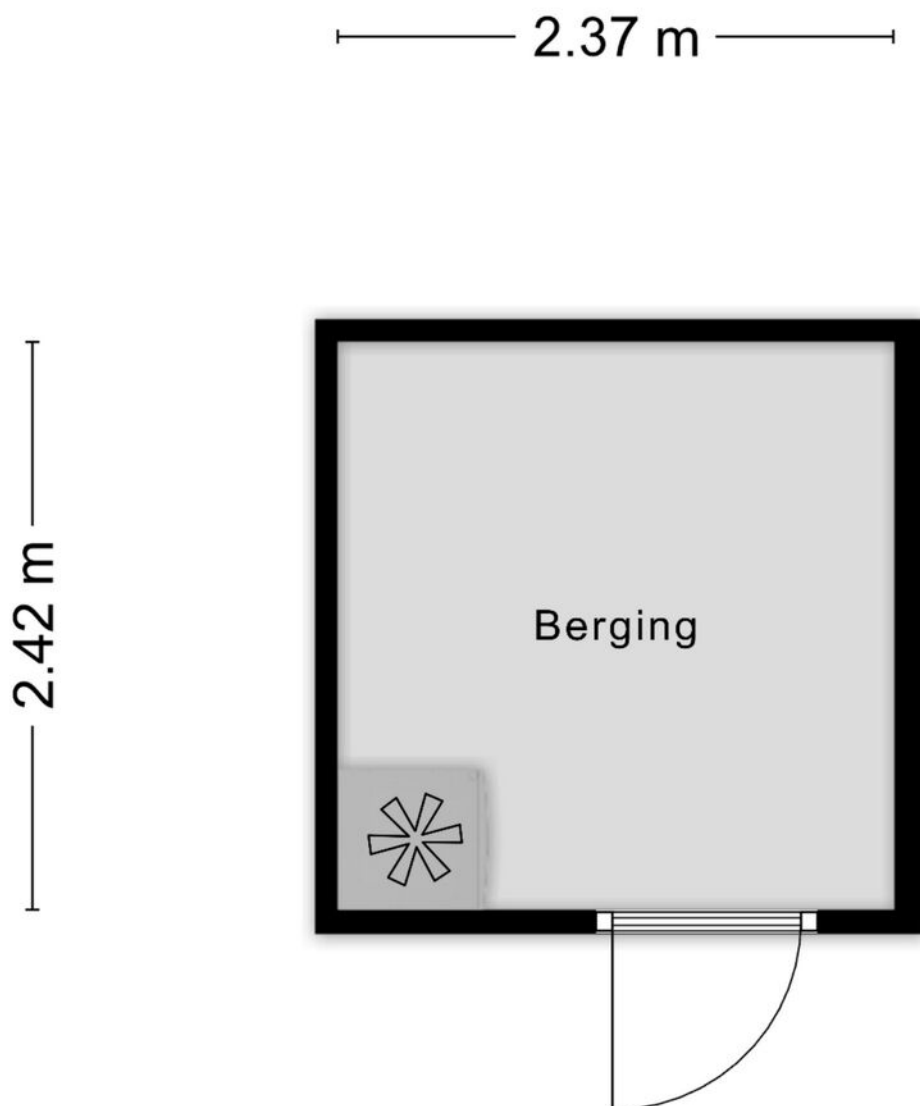
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groote WielenIn 314



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie H

Perceel 5478

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 23 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		
- Plafondventilatoren slaapkamers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten Grote slaapkamer 1e en 2e verdieping	X		
- Wandkast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Audio installatie; Denon receiver en 4x Dali speakers			X
- Witte ladekasten en huisje woonkamer			X
- Kapstok en ladekast in hal			X
- Waskamer werktafel en schappen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandplankje en wijnrek	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
25 m druppel bewatering complete heg + automatische bewateringsklok	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Pergola met Nesling schaduwdoek	X		
2x Keter opbergboxen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Duikelrek	X		
- Trampoline			X

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl