



DE BEEKDAM 9 ROSMALEN

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

‘ KOMWONEN in deze hele leuke, lichte en goed onderhouden woning, direct aan het water gelegen! ’



KENMERKEN

 BOUWJAAR
2005

 WOONOPPERVLAKTE
84 M²

 ENERGIELABEL
A

 INHOUD
262 M³

 PERCELOPPERVLAKTE
112 M²

 WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

KOMWONEN in deze hele leuke, lichte en goed onderhouden woning, direct aan het water gelegen. De woning heeft drie slaapkamers, een terras aan het water en een zonnige tuin aan de voorzijde!

Deze frisse woning ligt in de Watertuinen in de jonge en populaire wijk De Groote Wielen. Met een ligging direct aan het water heb je hier het hele jaar door plezier. Toch vind je deze woning midden in de wijk. De woning is gelegen op een aantrekkelijk en breed opgezet eiland met groen en speelgelegenheid en enkel bestemmingsverkeer. Naast de waterpartijen zijn er vele voorzieningen in de buurt. Er is onder meer een centrum met diverse winkels en supermarkten, zorgvoorzieningen, horecagelegenheden, kinderdagverblijven, een medisch centrum, lagere scholen en diverse (water)sportfaciliteiten. Op loopafstand is er zelfs een strandje aan de Groote Wielenplas, heerlijk! De snelwegen zijn allemaal binnen een paar minuten te bereiken. Voor een dagje gezellig 's-Hertogenbosch kan men met de bus of de trein eenvoudig het stadscentrum bereiken.

Bijzonderheden:

- Directe ligging aan het water;
- Speels ingedeelde en opvallend lichte woning;
- Energiezuinig: energielabel A, vloerverwarming en volledige isolatie;
- Nieuwe dakbedekking in 2024;
- Badkamer vernieuwd in 2024;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Complete keuken;
- Terras aan de achterzijde;
- Groene en zonnige tuin aan de voorzijde;
- Parkeren op eigen terrein;
- Drie slaapkamers;
- Inpandige berging en extra buitenberging;
- Voorzien van voorbereide dak sparing voor dakopbouw.



AANTAL SLAAPKAMERS

3



EXTERNE BERGRUIMTE

4 m²



Indeling

Begane grond:

Via de groene en gezellige voortuin kom je binnen in deze fijne woning. In de hal vind je de toiletruimte en toegang tot de praktische en ruime berging. Deze berging is ook van buitenaf bereikbaar en ideaal voor het stallen van je fiets, extra opslag en de plek voor de wasmachine en cv-ketel (2019).

De lichte woonkamer strekt zich uit over de volle breedte van de woning en heeft een prachtig uitzicht op het water – echt een heerlijke plek! Dankzij de openslaande deuren loop je zo het terras op, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek.

Aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken, die in directe verbinding staat met de woonkamer. De keuken is praktisch en compleet ingericht met diverse kasten en inbouwapparatuur, waaronder een koelkast (2022), vaatwasser (2021), afzuigkap en een rvs fornuis met 5 kookpitten en een elektrische combi oven/hete lucht: alles wat je nodig hebt om hier lekker te koken.

De vloer is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming.

Verdieping:

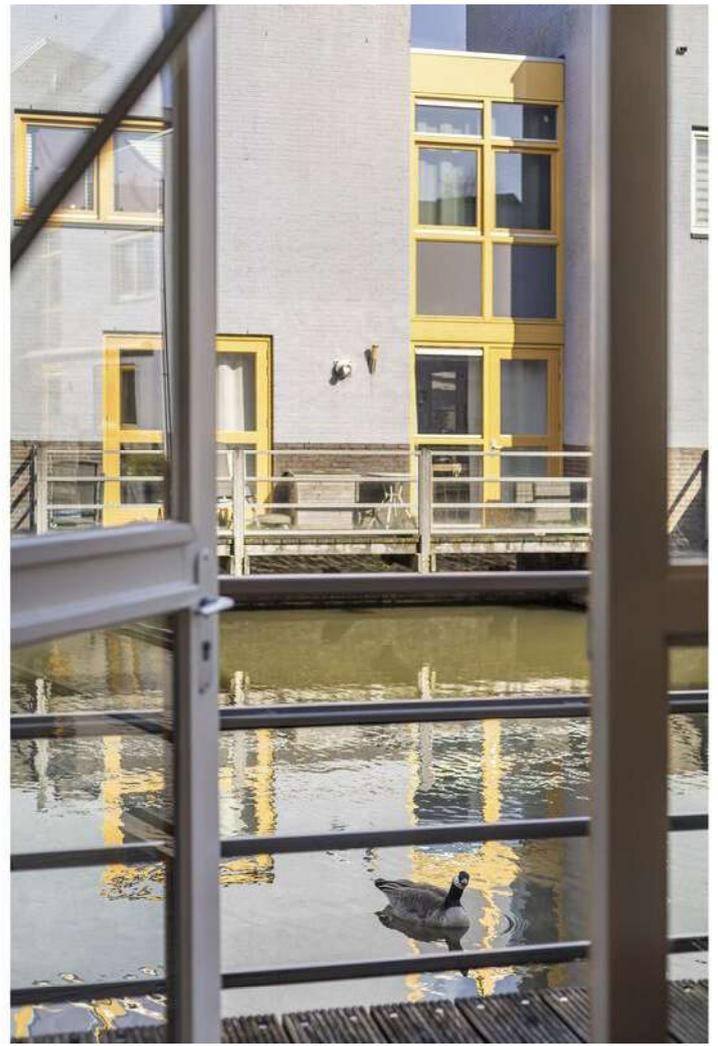
Op de eerste verdieping kom je op de overloop die toegang geeft tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is vernieuwd in 2024, volledig betegeld en ingericht met een wastafelmeubel en spiegelkast, een toilet en een fijne grote douche. Dankzij het raam komt er prettig daglicht binnen en ook hier zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en heerlijk licht. Ze zijn netjes afgewerkt en beschikken allemaal over vloerverwarming.





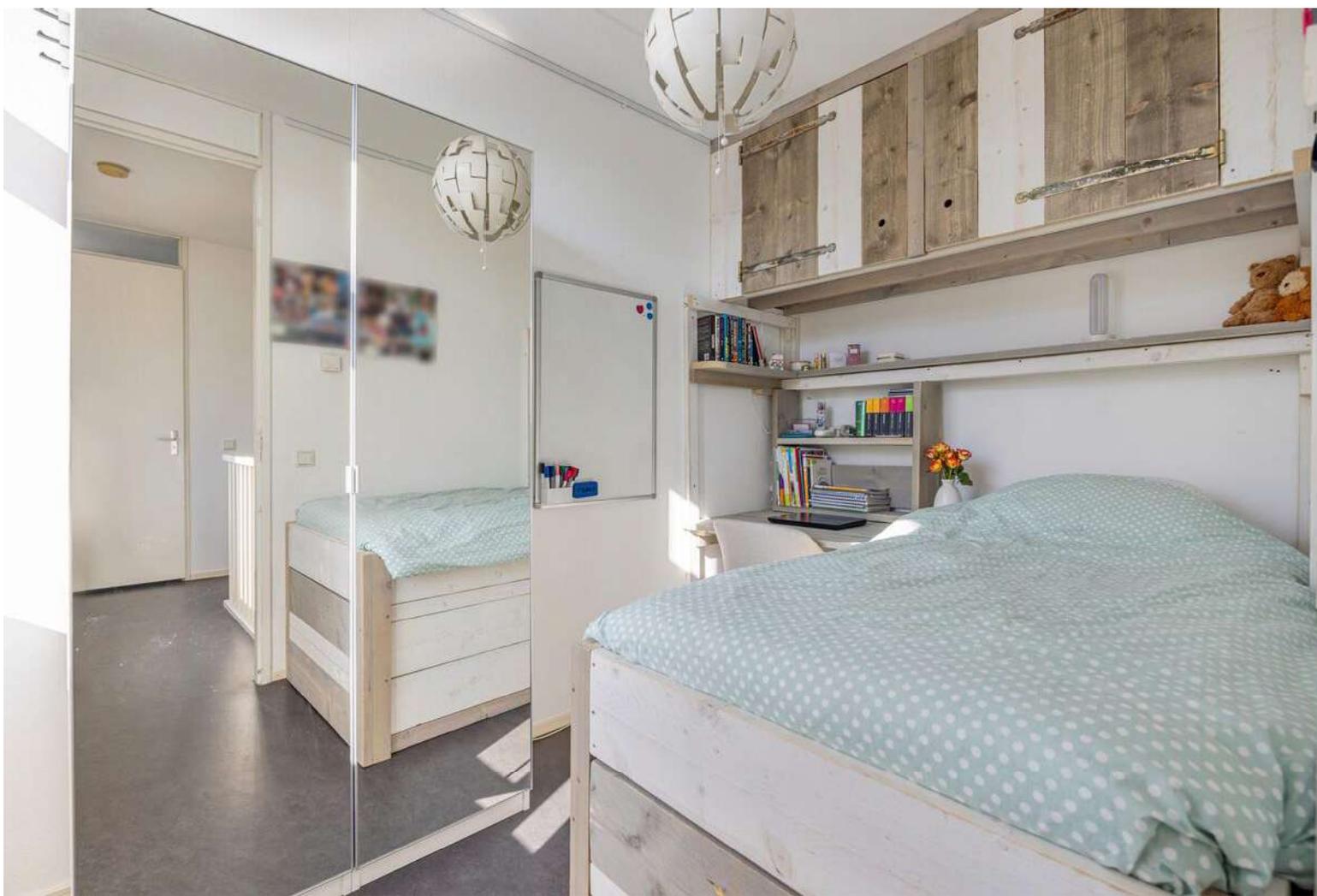




































KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Beekdam 9



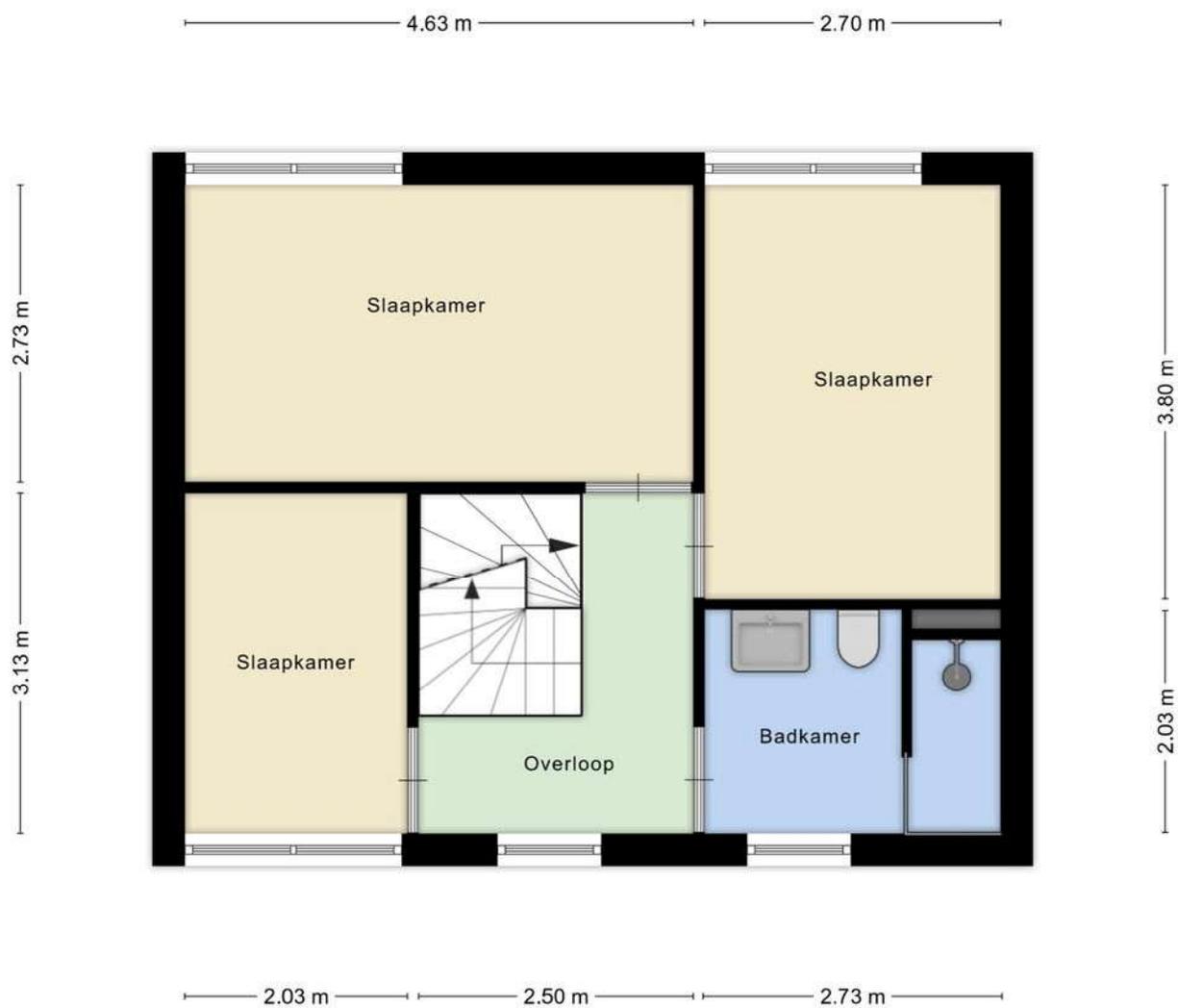
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie I Perceel 2726</p> <p>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.</p>	
---	--	---

PLATTEGROND



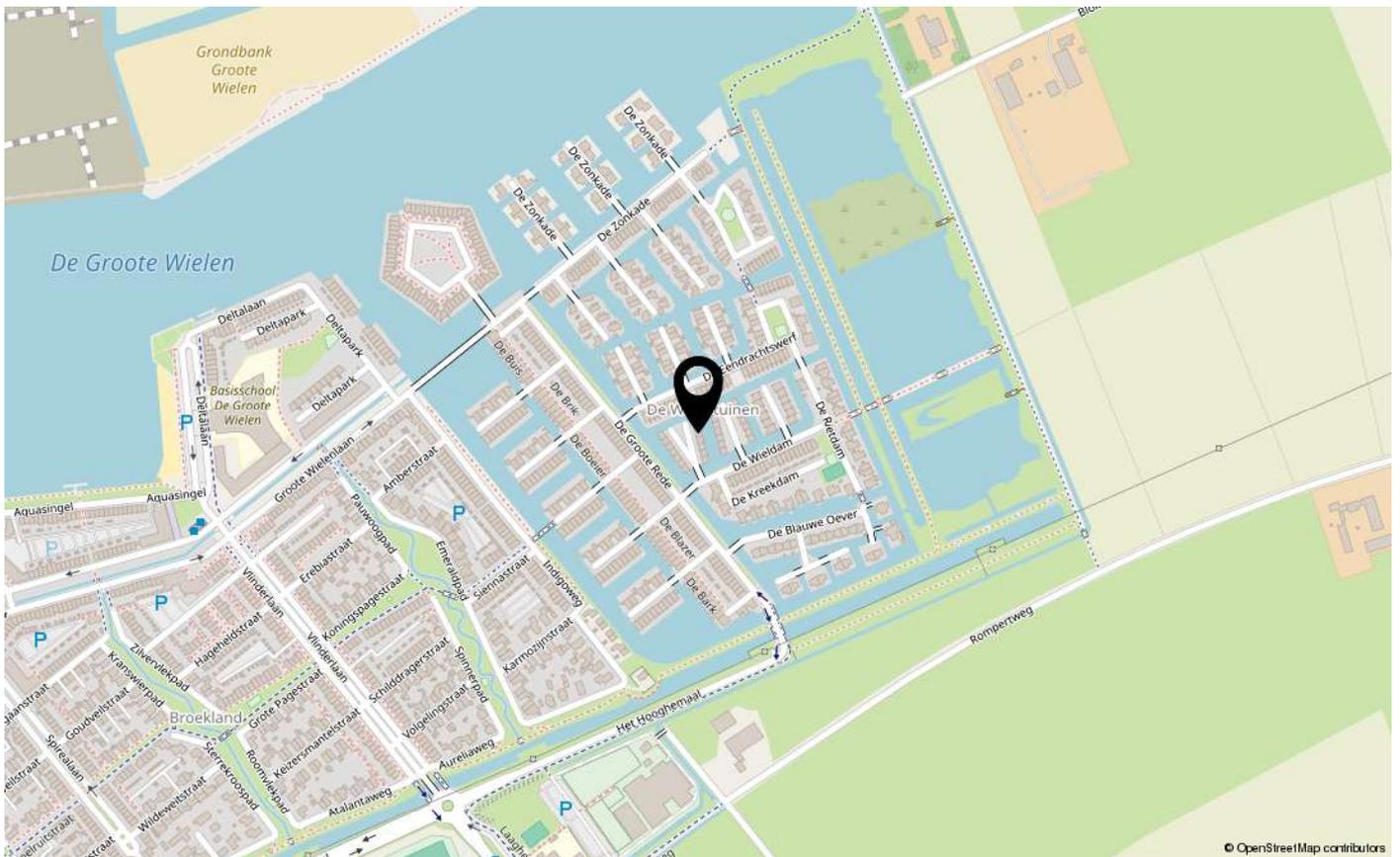
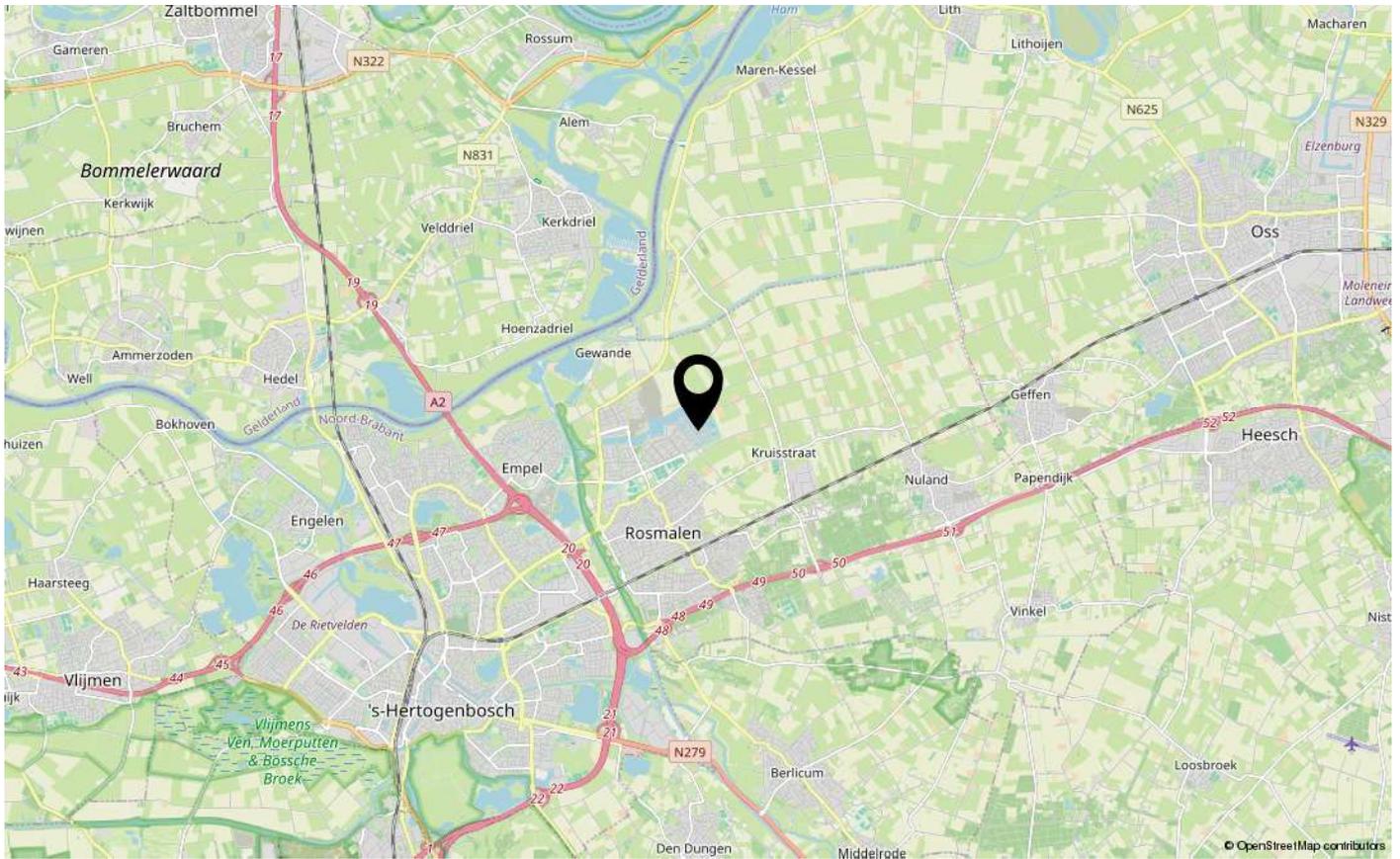
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

LOCATIE OP DE KAART



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	
- Verlichting berging binnen en buiten berging	X		
- Hanglampen slaapkamers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast(en) binnen berging	X		
- Vaste inrichting (kast, bureau en bed) kleine slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Marmoleum	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
- Kapstok binnen berging	X		
- planken en draagsysteem slaapkamers		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplanken keukenwand (t.o.v. keukenblok)			X
- plank / kruidenrek / messenhouder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenpotten voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

- Plantenbakken balkon

X

- Plantenbakken tuin (groot)

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

