

**Raadhuys**  
Makelaars



**Coupletweg 64**

**Rosmalen**  
**€ 789.500,- k.k.**



[raadhuysmakelaars.nl](https://raadhuysmakelaars.nl)





# ▲ Royale hoekwoning met oprit in De Groote Wielen te Rosmalen!

In de populaire en kindvriendelijke wijk De Groote Wielen in Rosmalen staat deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime woning, prachtig gelegen met vrij uitzicht over groen en de Groote Wielenplas. Een royale hoekwoning, met de allure van een tweekapper. De woning beschikt over een energielabel A en biedt een hoog niveau van comfort, duurzaamheid en afwerking. Zo is de gehele woning voorzien van strak stucwerk en vloerverwarming, beschikt u over een oprit voor twee auto's en zijn er in 2020 maar liefst 15 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast is het schilderwerk recent gedaan en is de cv-ketel in 2026 vernieuwd.

De royale en lichte living met grote raampartijen staat in open verbinding met de moderne woonkeuken, waarbij de openslaande deuren zorgen voor een optimale verbinding met de zonnige achtertuin. Op de begane grond bevindt zich bovendien de voormalige garage, die praktisch is ingedeeld als inpandige berging en bijkeuken en is voorzien van onder andere elektra, water en verwarming.

Op de eerste verdieping vindt u drie volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer en een separaat toilet. De badkamer en beide toiletruimtes zijn in 2021 vernieuwd. De ruime tweede verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van nog eens twee extra slaapkamers en eventueel een tweede badkamer. Zowel de eerste als tweede verdieping zijn bovendien uitgerust met airconditioning met een koel- en verwarmfunctie.

E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of T 073-4400220

De Grootte Wielen is een nieuwbouwwijk in Rosmalen welke voorziet in veel voorzieningen. Zo zijn er o.a. verschillende kinderdagverblijven, scholen, speeltuinen, winkels en een gezondheidscentrum in de directe omgeving te vinden. Tevens beschikt De Grootte Wielen over een nieuw winkelcentrum met alle benodigde voorzieningen en een gezellige bistrobar genaamd 'Tuur'. De woning ligt op loopafstand van het plaatselijke strandje waar jaarlijks verschillende activiteiten worden gehouden zoals 'De Nieuwjaarsduik'. Op korte afstand is het centrum van Rosmalen gelegen waar eveneens diverse restaurantjes en winkels te vinden zijn. Vanuit de Grootte Wielen is er een uitstekende verbinding d.m.v. het openbaar vervoer met de bourgondische stad 's-Hertogenbosch! De woning is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2 en A59, daarnaast beschikt Rosmalen over een treinstation.





## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond

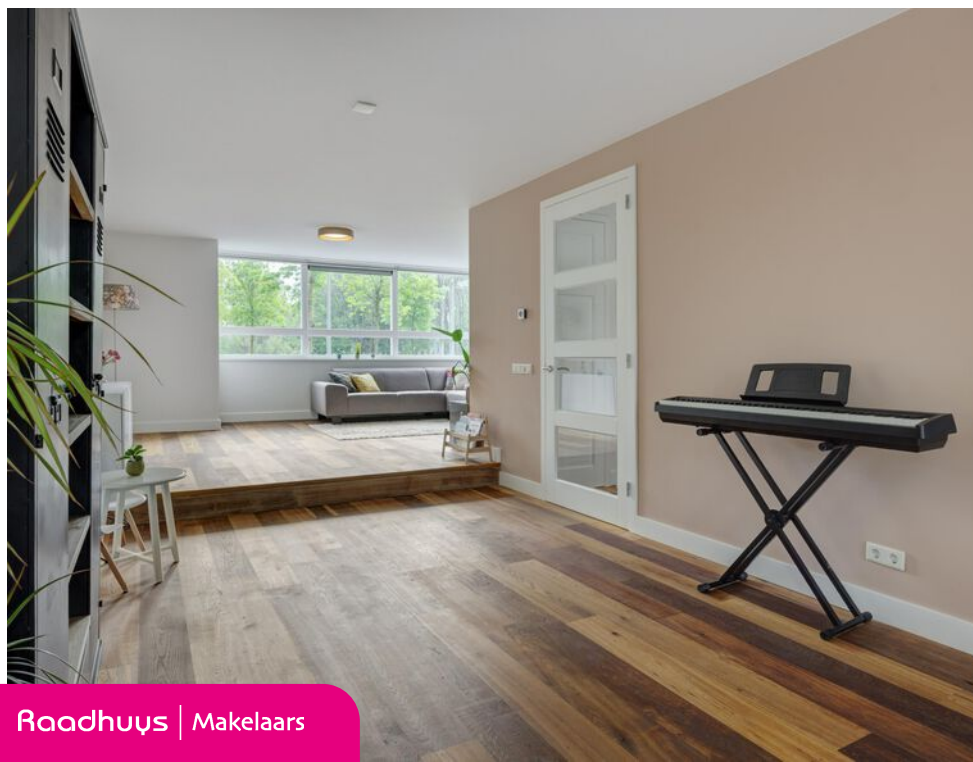
De entree geeft toegang tot de hal met uitgebreide meterkast en vernieuwde toiletruimte (2021). Vanuit hier betreden we de royale living met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde geniet u van een vrij uitzicht over de brede straat, het groen en de Grote Wielenplas.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker (combi met boiler en bruiswater, 2024), oven, koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. De openslaande deuren (met plisséhorren) bieden directe toegang tot de zonnige, op het zuidwesten gelegen achtertuin.















Vanuit de keuken is de voormalige garage bereikbaar, welke is opgesplitst in een praktische berging en een bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van elektra, warm water, verwarming, een extra keukenblok en tevens is er toegang tot de tuin. De berging beschikt over openslaande deuren naar de oprit aan de voorzijde.

Terug in de hal met toiletruimte gaan we met de vaste trap naar de eerste verdieping.







## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separaat toilet en een moderne badkamer (2021). Op de overloop is een airconditioning gesitueerd, welke zowel kan koelen als verwarmen. De vloerverwarming is in elke ruimte apart instelbaar. De badkamer is stijlvol afgewerkt en uitgerust met een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en een spiegel met verlichting. Daarnaast beschikt de badkamer over vloerverwarming en mechanische ventilatie.

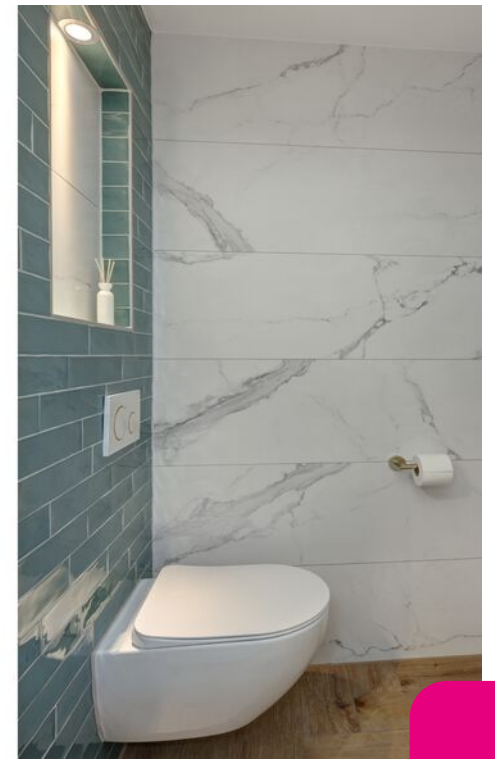
De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over rolluiken.

De master bedroom met inloopkast ligt aan de voorzijde en biedt een prachtig vrij uitzicht over de omgeving.











## INDELING VAN DE WONING

---

### Tweede verdieping

De tweede verdieping is ruim van opzet en flexibel in te delen. Hier is eenvoudig ruimte te creëren voor twee extra slaapkamers en eventueel een tweede badkamer, met zelfs nog de mogelijkheid voor een vliering.

De verdieping is voorzien van airconditioning (koelen en verwarmen), een nieuwe cv-ketel (Intergas, 2026), mechanische ventilatie-unit, aansluitingen voor wasmachine en droger en de omvormer voor de 15 zonnepanelen.







## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin

De verzorgde achtertuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over een gazon, borders met beplanting, een overkapping, achterom, elektrapunten en sfeervolle verlichting. Een heerlijke plek om te ontspannen en van de zon te genieten.







## Bijzonderheden

- Een royale hoekwoning met de allure van een tweekapper;
- Vrij zicht over groen en De Grote Wielenplas;
- Oprit voor 2 auto's;
- Voorzien van vloerverwarming (m.u.v. berging en bijkeuken);
- Energielabel A en 15 zonnepanelen (2020);
- Airconditioning op de eerste en tweede verdieping;
- Badkamer en toiletten vernieuwd in 2021;
- Schilderwerk binnen en buiten uitgevoerd in 2025/2026;
- Begane grondvloer geschuurd en gerenoveerd in 2026;
- Voor- en achtertuin aangelegd in 2019;
- Gehele woning voorzien van strak stucwerk in 2017.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/ maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).

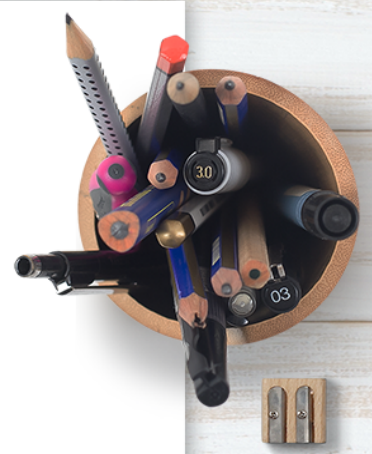




# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



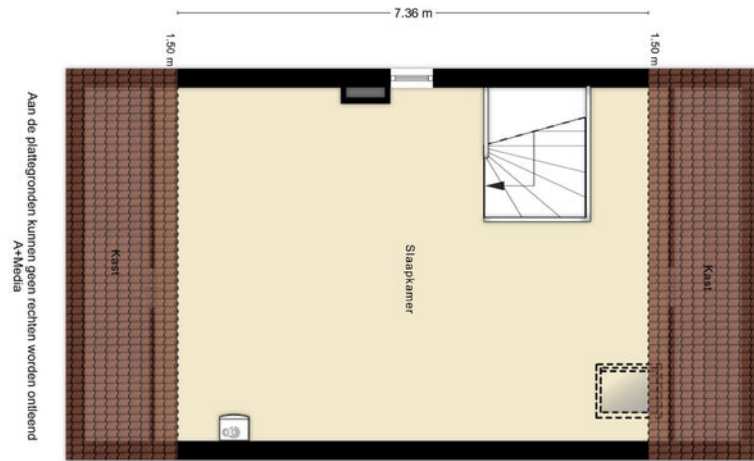
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



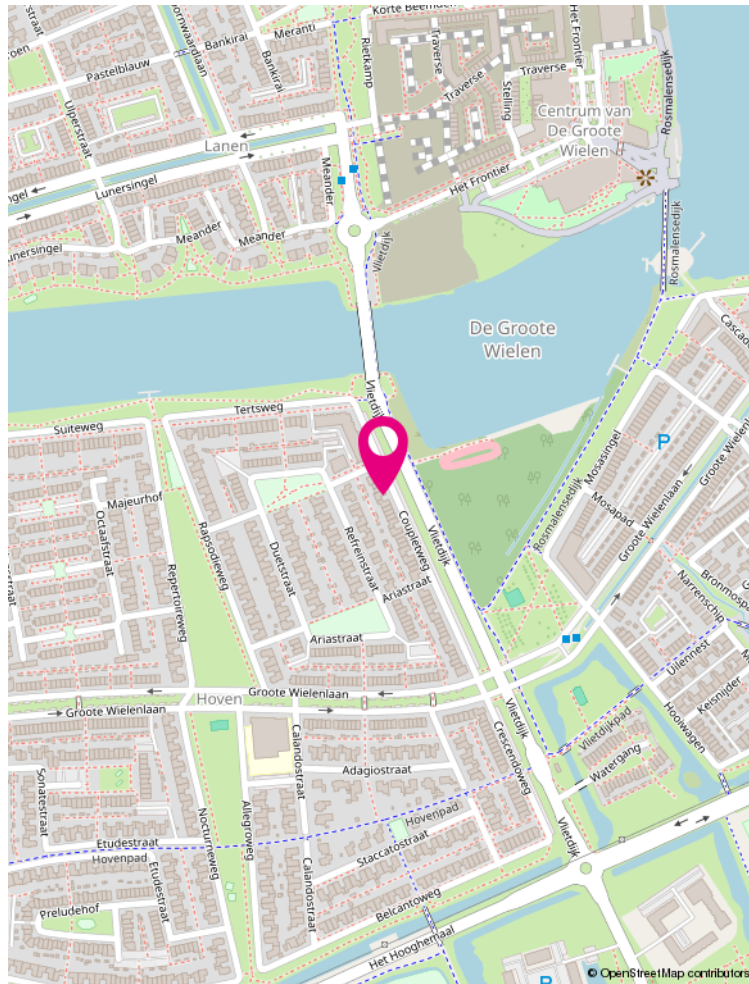
# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

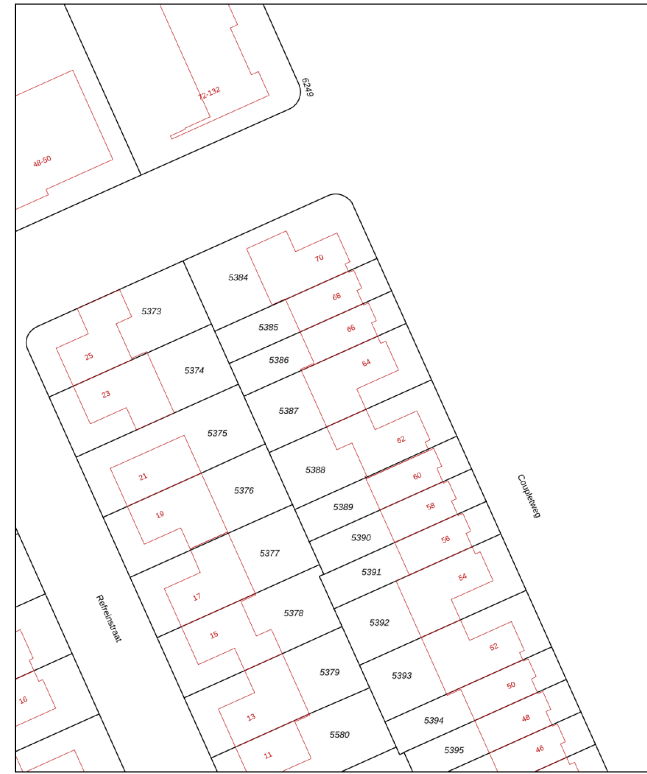



# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart

Uw referentie: Raadhuis



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5387	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eenaandend uittreksel, gelieverd op 23 april 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

# COUPLETWEG 64

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 789.500 k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	hoekwoning
<b>Inhoud:</b>	694 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	254 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	186 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	2009
<b>Ligging:</b>	in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin:</b>	achtertuin, voortuin
<b>Isolatie:</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
<b>Energielabel:</b>	A

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Coupletweg 64
<b>Postcode:</b>	5245 BA
<b>Plaats:</b>	Rosmalen
<b>Sectie / Perceel:</b>	H / 5387
<b>Oppervlakte:</b>	254 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://raadhuysmakelaars.nl)





# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kasten bijkeuken		✓	
- Ladekasten inloopkast slaapkamer		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen			✓
- lamellen			✓
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Losse koelkast bijkeuken		✓	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel			✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto			✓
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		



# ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

**Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.**

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

## ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

# Raadhuys Makelaars



## Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

**Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!  
073-4400220**

Team Raadhuys Makelaars





# AANDACHTSPUNTEN

---

## **KOSTEN KOPER**

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

## **KOOPAKTE**

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

## **BATEN EN LASTEN**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **FINANCIERINGS-VOORBEHOUD**

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

### WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

### LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

### ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM ([www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)).



[raadhuysmakelaars.nl](http://raadhuysmakelaars.nl)

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

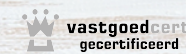
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys  
Makelaars



**RAADHUYS MAKELAARS**

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen  
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl