



Groote Wielenlaan 186





▲ **UITGEBOUWDE WONING MET ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET ZUIDOOSTEN!**

Op een centrale locatie gelegen, uitgebouwde tussenwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde, 3 (slaap)kamers en een zonnige achtertuin op het zuidoosten. Deze heerlijk lichte woning is gelegen op loopafstand van de Groote Wielenplas en het nieuwe winkelcentrum!

De woning is gelegen in een brede straat met groenstrook in de kindvriendelijke en populaire wijk De Groote Wielen. Tevens is er veel lichtinval door de grote raampartijen in de gehele woning! Op de begane grond is de woning voorzien van een ruime, uitgebouwde woonkamer met speels hoog plafond, grote raampartijen en een schuifpui én aparte loopdeur naar de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de complete keuken met zicht op de groenstrook. Een verrassend ruime begane grond! Op de eerste verdieping, met hoge plafonds, bevindt zich een ruime slaapkamer en een nette badkamer. Op de tweede verdieping, met overloop en separate wasruimte, zijn de tweede en de derde slaapkamer gesitueerd. De woning is volledig geïsoleerd met o.a. HR++ beglazing en voorzien van vloerverwarming op iedere verdieping. De vloerverwarming is in iedere kamer apart regelbaar. In 2020 is de c.v.-ketel vernieuwd en in 2025 is er airconditioning geplaatst op de eerste en de tweede verdieping. Om het geheel compleet te maken is er een zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten en vrijstaande houten berging.

Er is nog veel meer te vertellen over het woonplezier en de woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Deze woning is zeker een bezichtiging waard, je bent bij deze van harte uitgenodigd!

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Gelegen op een centrale plek in de wijk De Groote Wielen, op een steenworp afstand van de Groote Wielenplas, waar je kan uitwaaien op het strand, kan varen op het water en heerlijk kan wandelen in het groen. Een omgeving die uitermate geschikt is voor jong en oud. De woning is gesitueerd op een gunstige locatie ten opzichte van de uitvalswegen, waardoor je in enkele minuten op de A59 en de A2 kunt zijn. Diverse fiets- en wandelpaden zorgen voor een goede aansluiting met het centrum van Rosmalen. Met het openbaar vervoer ben je binnen 20 minuten in het centrum van 's-Hertogenbosch. Als je een beetje sportief bent ingesteld, fiets je ook in 20 minuten naar het centrum van 's-Hertogenbosch en ben je binnen 5 minuten in het centrum van Rosmalen. Op een steenworp afstand bevinden zich onder andere basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, vele speeltuinen en een nieuw winkelcentrum.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

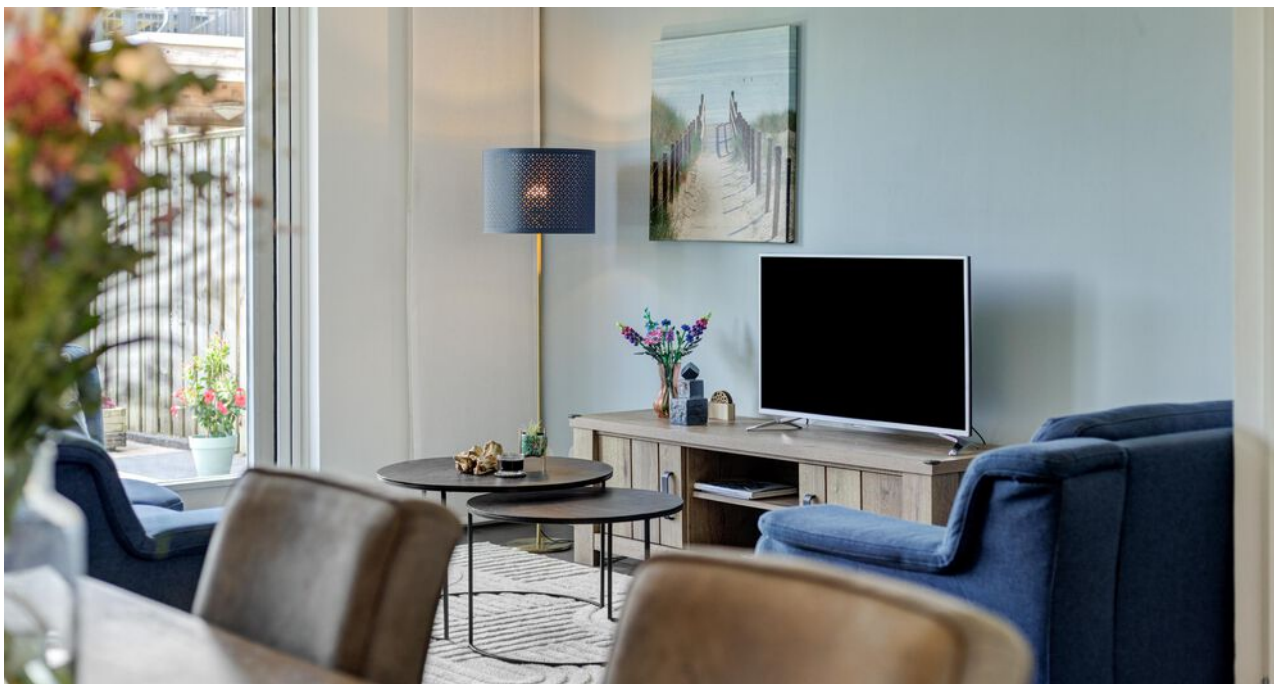
Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast, garderobe en toiletruimte (met wandcloset en meubel met fonteintje). Vanuit de hal hebben we toegang tot de uitgebouwde woonkamer.

De royale tuingerichte woonkamer, met praktische trapkast, is voorzien van een speels schuin plafond en grote raampartijen aan de achterzijde van de woning, welke zorgen voor een prettige lichtinval.

Vanuit de uitgebouwde woonkamer hebben we via de schuifpui én/of de aparte (loop)deur, met plissé hordeur, toegang tot de achtertuin. Een fijne en royale ruimte!











Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. De keuken is geplaatst in 2 delen, een wandblok en een L-vormig gedeelte. Het wandblok is voorzien van een koelkast en combimagnetron. Het L-vormig gedeelte, met composiet aanrechtblad, biedt de volgende apparatuur: vaatwasmachine (2024), spoelbak, Le Mans carrousel, 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw en opbergruimte in de lades en kastjes.



De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en glad stucwerk wandafwerking.

Terug in de hal gaan we via een vaste trap met eikenhouten overzettreden naar de eerste verdieping.





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

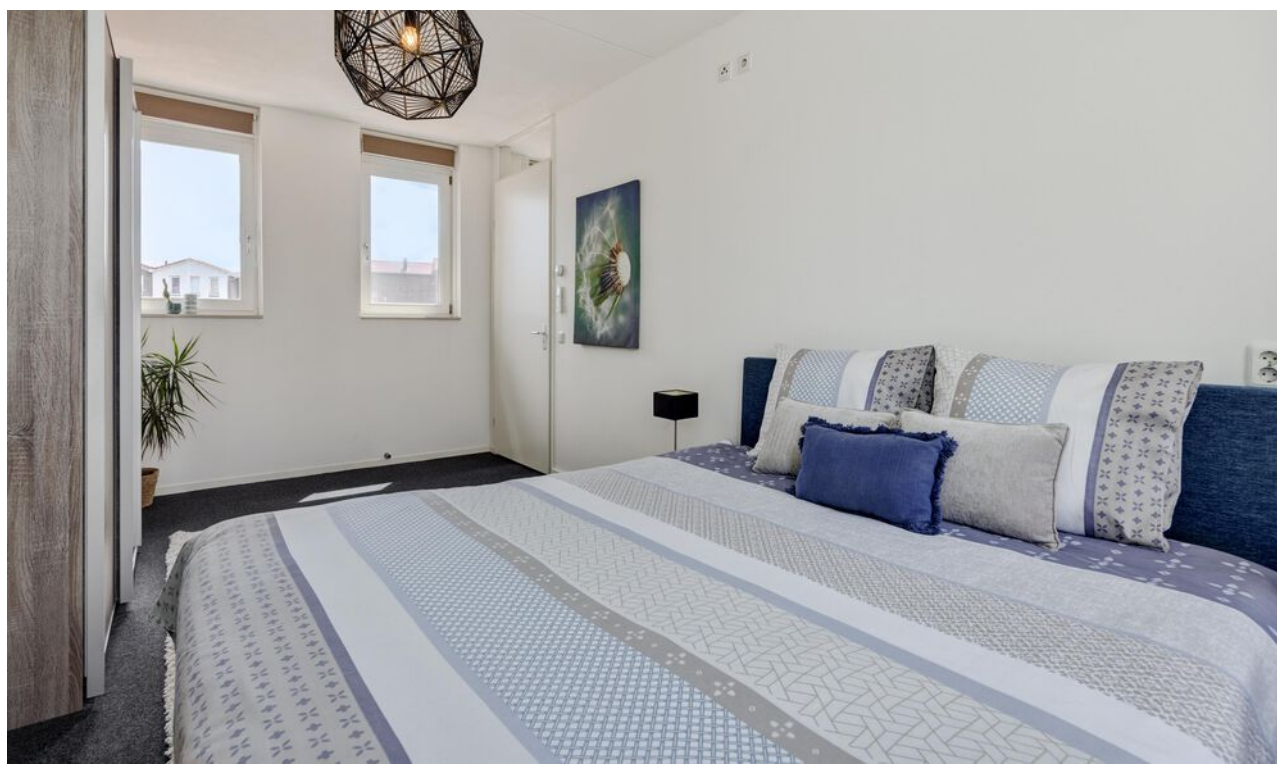
De overloop geeft toegang tot de eerste slaapkamer en de nette badkamer. Deze verdieping is voorzien van vloerbedekking met vloerverwarming (per ruimte apart instelbaar) en kenmerkt zich door de hoge plafonds.

Als eerste betreden we de riante masterbedroom van circa 16 m² met raampartijen aan de voor- en achterzijde (met draai-/kiepramen met inzethor aan beide zijden). Deze kamer is tevens voorzien van airconditioning.

Terug op de overloop lopen we naar de nette badkamer, welke volledig is betegeld met een antraciet vloertegel en een witte wandtegel. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel met meubel, spiegelkastje, wandcloset, designradiator en vloerverwarming. Het raam in de badkamer is tevens voorzien van een inzethor.

Terug op de overloop gaan we via een vaste trap met eikenhouten overzettreden naar de tweede verdieping.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

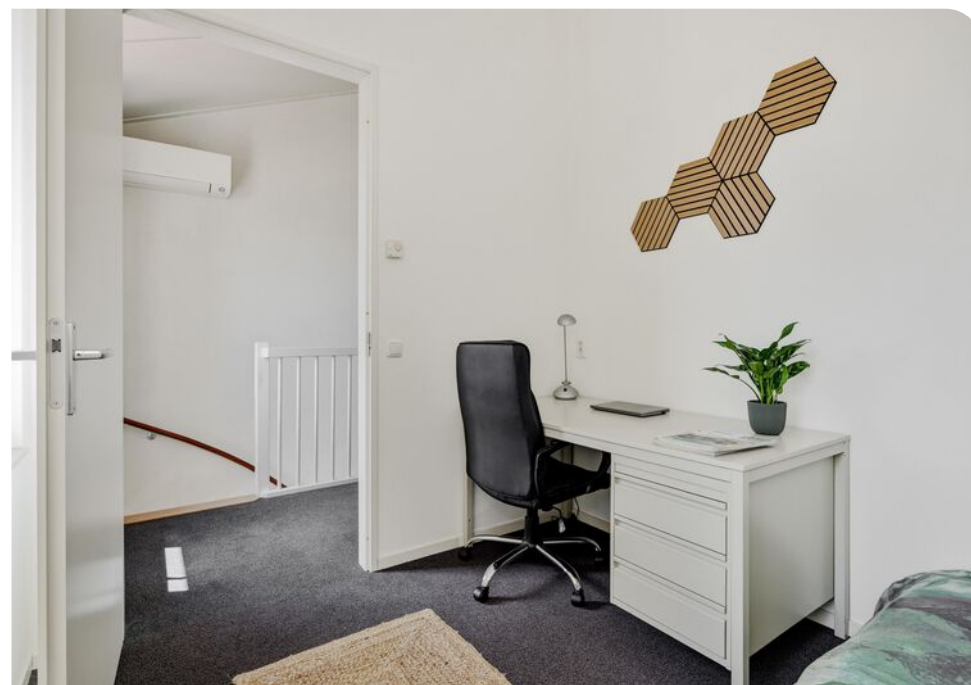
Via de vaste trap is de overloop, met airconditioning, te bereiken met toegang tot de wasruimte en de tweede en derde slaapkamer. Deze verdieping is ook voorzien van vloerbedekking met vloerverwarming.

De tweede slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Ook deze kamer heeft een fijn vrij uitzicht. Aan de achterzijde is de derde (slaap)kamer gelegen. De (slaap)kamers zijn voorzien van draai-/kiep ramen, waarvan beide kamers met één inzethor.

Terug op de overloop lopen we door naar de afgesloten was-/stookruimte. Deze praktische ruimte is aan de voorzijde gesitueerd en is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel (Vaillant, 2020) en de aansluitpunten van de wasmachine en droger.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Vanuit de woonkamer is de achtertuin, met achterom, te bereiken. De zonnige tuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van sierbestrating, groenborders en een buitenkraan. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met elektra. Een zonnige tuin waar je heerlijk kunt genieten!

Parkeren:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een groot parkeerterrein met voldoende parkeergelegenheid. Ook aan de voorzijde van de woning zijn er parkeermogelijkheden.

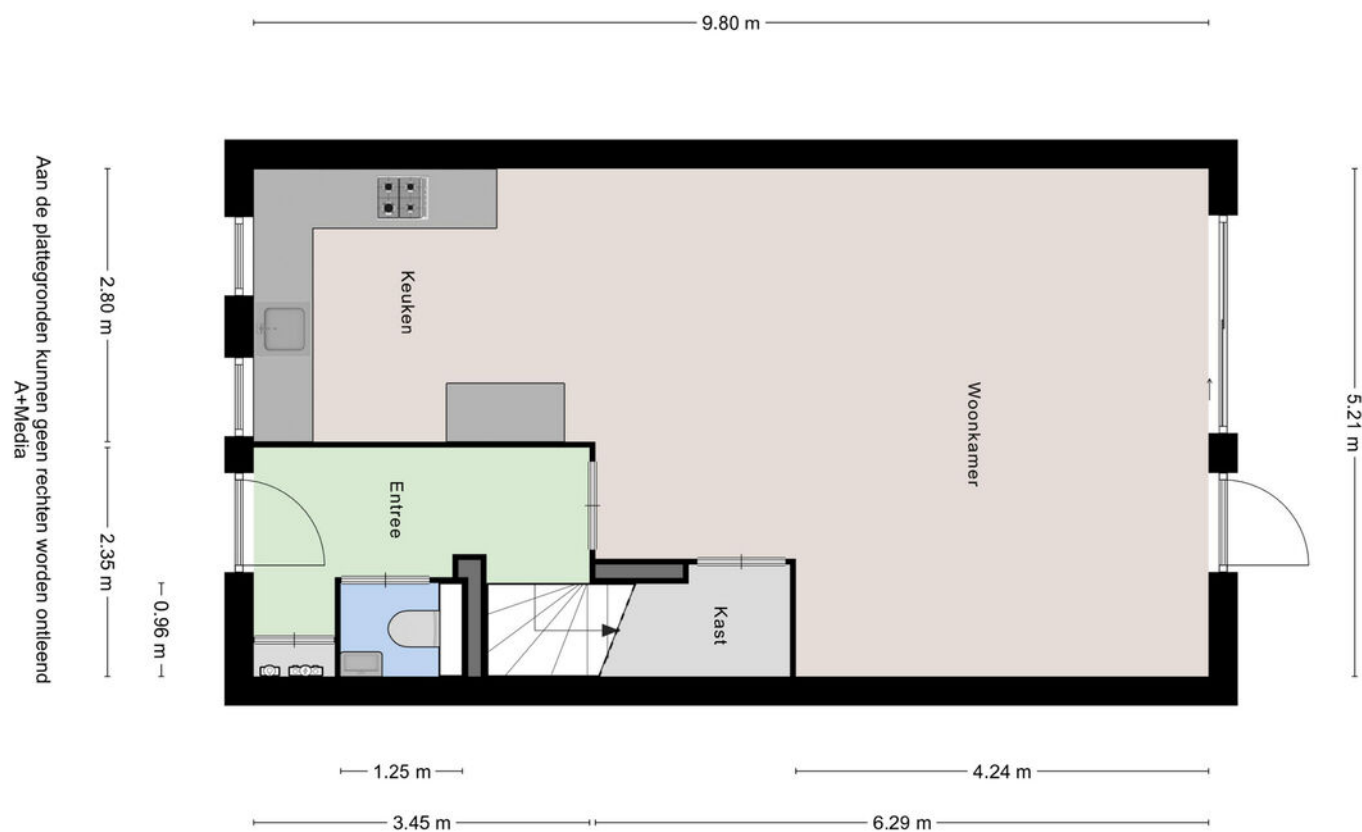
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)



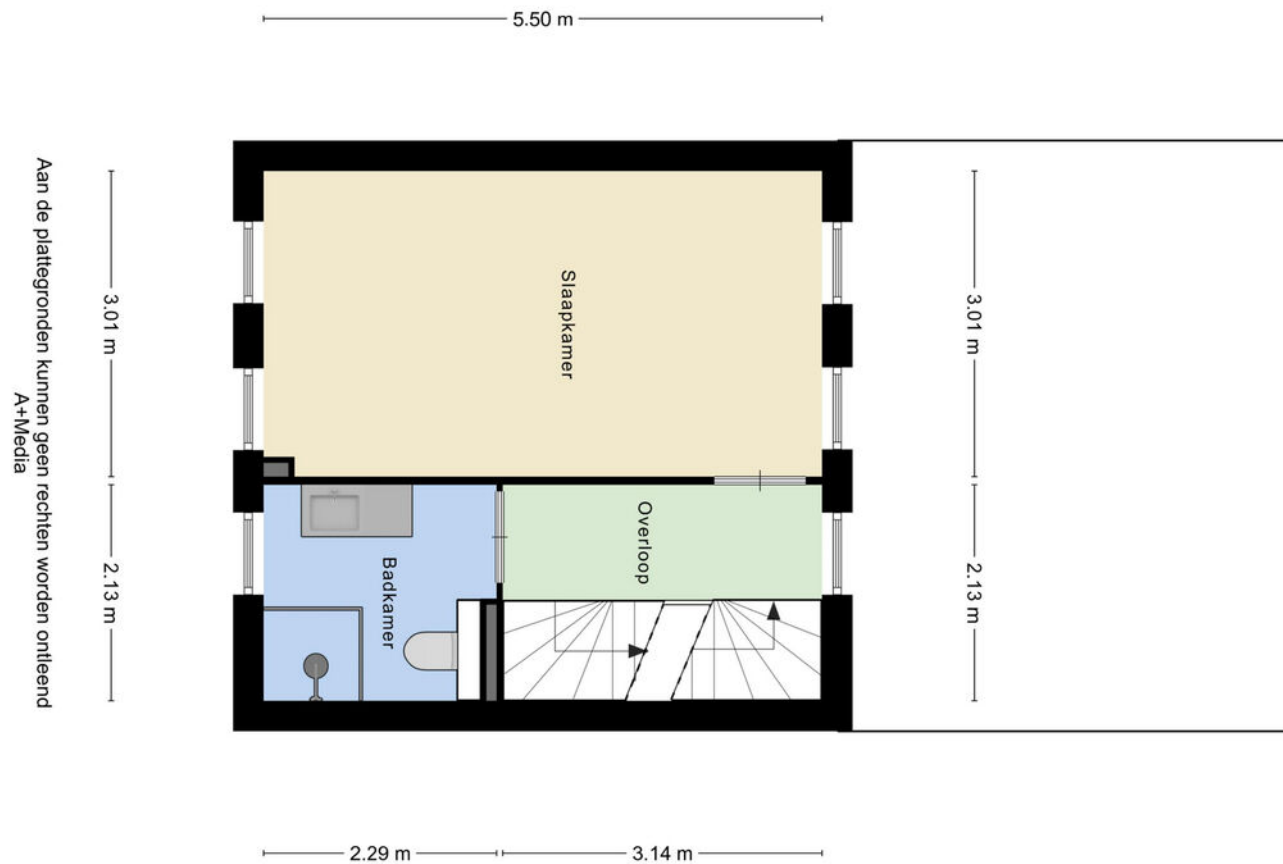




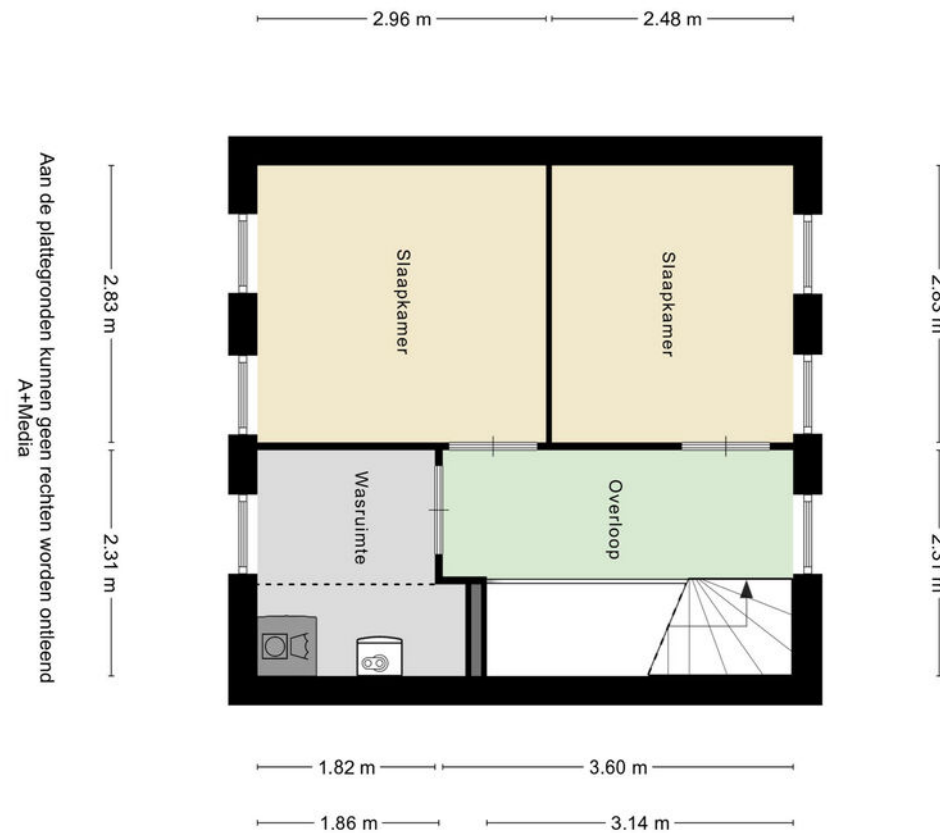
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

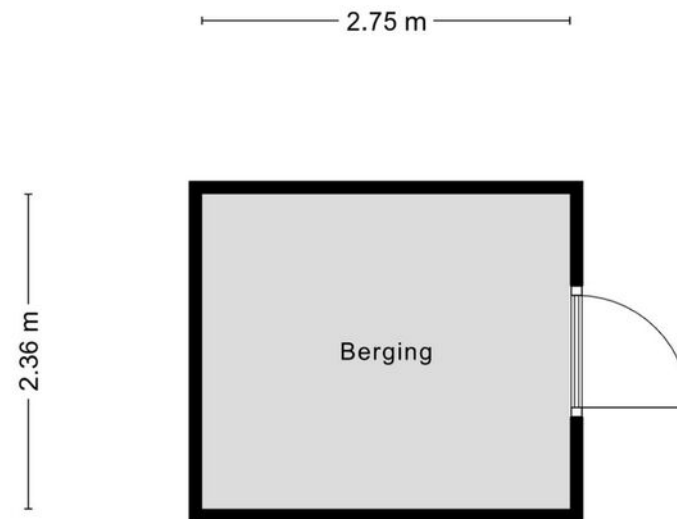


PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

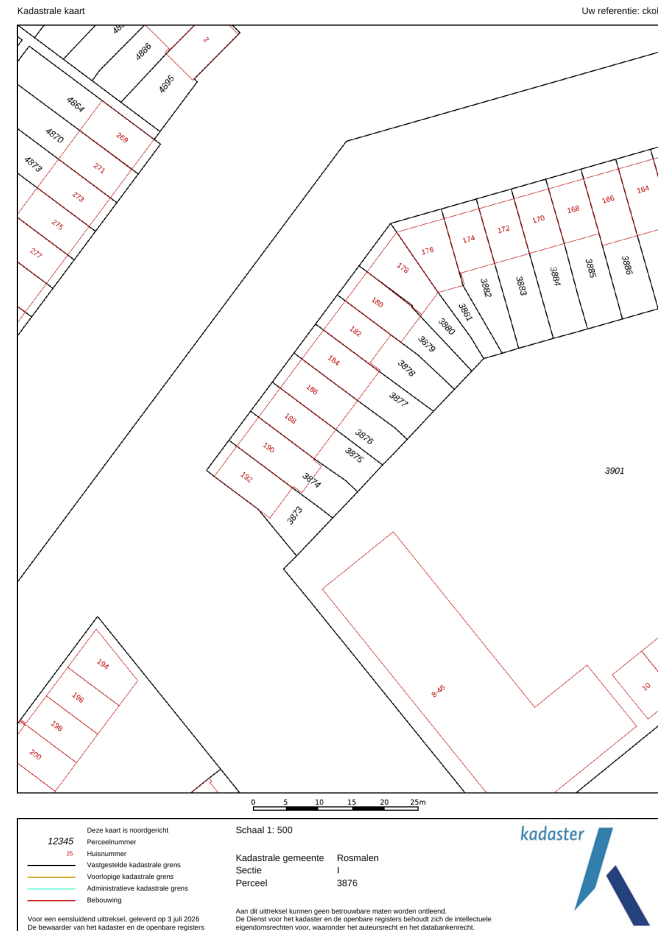
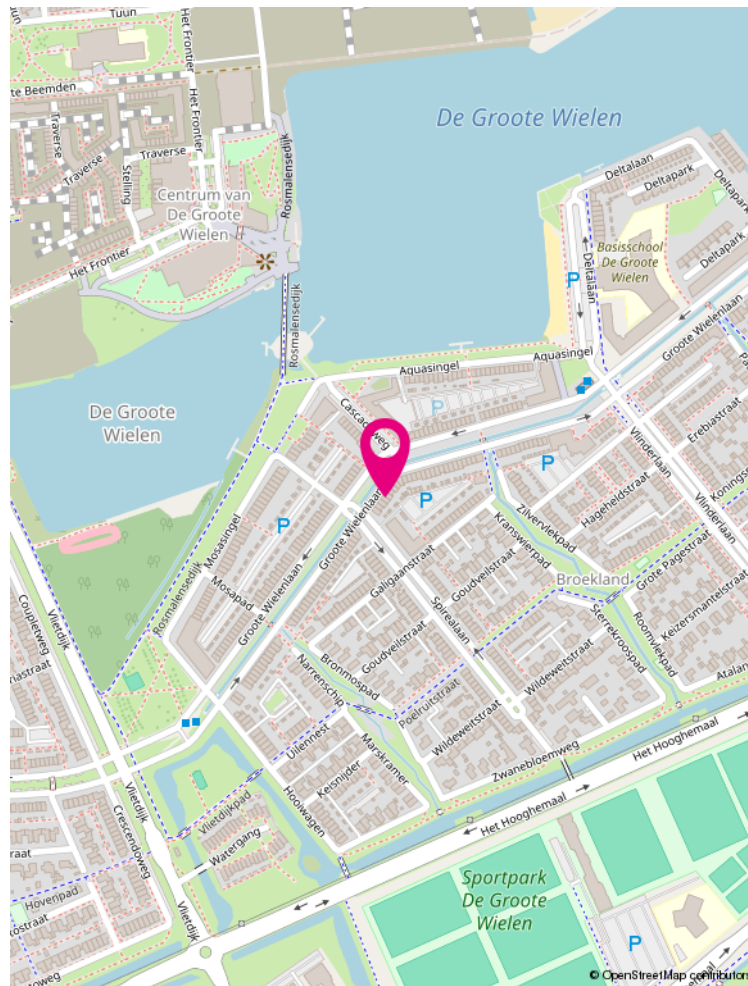
PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

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

LOCATIE KADASTRALE KAART



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



GROOTE WIELENLAAN 186

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 469.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	402 m ³
Perceeloppervlakte:	117 m ²
Woonoppervlakte:	109 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2007
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel en airconditioning

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Groote Wielenlaan 186
Postcode:	5247 JG
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 3876
Oppervlakte:	117 m ²
Soort:	Volle eigendom

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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
- Hanglamp overloop zolder + lamp waskamer + lamp woonkamer (boven zithoek)	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken wasruimte	✓		
- Ombouw vloerverwarming wasruimte	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	✓		



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
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Woning - Badkamer			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		



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
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- Spiegelkast	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Losse potten en plantenbak		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		✓	
Lamp in schuur + lamp voordeur	✓		



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
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Koelkast + vriezer in schuur		✓	



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.



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 bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit 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).



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

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.