



VLONDERTUINEN 2 ROSMALEN

VRAAGPRIJS € 549.000 K.K.

KOMWONEN in deze ruime en lichte woning,
fantastisch gelegen direct aan het water!



KENMERKEN



BOUWJAAR
2015



WOONOPPERVLAKTE
139 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
468 M³



PERCELOPPERVLAKE
122 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

KOMWONEN in deze ruime en lichte woning, fantastisch gelegen direct aan het water. Een complete en verrassende woning op dit aantrekkelijke en gewilde schiereiland, een ware beleving!

Omgeving

Met een ligging direct aan het water heeft deze woning een unieke en bijzondere ligging. Toch ligt deze woning midden in de wijk De Groote Wielen, en wel in de Watertuinen. De woning is gelegen op een in 2015 aangelegd (schier)eiland, ruim opgezet met voldoende parkeergelegenheid en speelruimte in het midden. Naast de waterpartijen zijn er vele voorzieningen in de directe nabijheid: diverse winkels en horeca in het centrum van De Groote Wielen, een medisch centrum, kindcentra en diverse sportfaciliteiten. Op loopafstand is er zelfs een eigen strand. De snelwegen, het uitgebreide en gezellige centrum van Rosmalen en het bourgondische 's-Hertogenbosch zijn eenvoudig te bereiken.

Bijzonderheden

- Fantastische ligging aan het water op een aantrekkelijk (schier)eiland
- Vrije uitzichten aan de voor- en achterzijde
- Lichte en moderne afwerking
- Ruime keukeninrichting aan de voorzijde
- Uitgebouwde woonkamer over de volle breedte
- Drie slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping
- Verrassende tweede verdieping met mogelijkheid voor 1 of 2 slaapkamers
- Zonnige achtertuin en grote vlonder aan het water
- Direct wegvaren, suppen of zwemmen vanaf je eigen vlonder
- Vele voorzieningen in de directe omgeving



AANTAL SLAAPKAMERS
3 (4 of 5 mogelijk)



EXTERNE BERGRUIMTE
-



Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, toilet en trapopgang. Tuingerichte en uitgebouwde woonkamer, gelegen over de volle breedte van de woning met provisiekast en schuifpui naar buiten.

Open keuken met lichte en royale keukeninrichting voorzien van een vaatwasser (2026), koelkast, diepvries, gaskookplaat, afzuigkap en een combi-magnetron. De keuken heeft volop kastruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de praktische (fietsen)berging, met een deur naar buiten.

De begane grond is afgewerkt met een eikenhouten vloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en plafonds.

Eerste verdieping

Overloop. Drie slaapkamers met volwaardige afmetingen en grote ramen, afgewerkt met laminaatvloeren, stucwerk wanden en vloerverwarming.

Compleet ingerichte badkamer met een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel. De badkamer is volledig betegeld, heeft een raam en een designradiator.

Tweede verdieping

Deze verdieping is verrassend ruim, een opvallende open ruimte met een dakkapel en de mogelijkheid om hier nog 1 of 2 extra (slaap)kamers te realiseren. Een afgesloten berging met opstelling van de cv-ketel en aansluiting voor een wasmachine.

Buiten

Zonnige achtertuin op het zuiden met een fantastisch uitzicht over het water. Door de lager gelegen grote vlonder beleef je het water optimaal en is het ook daar genieten.



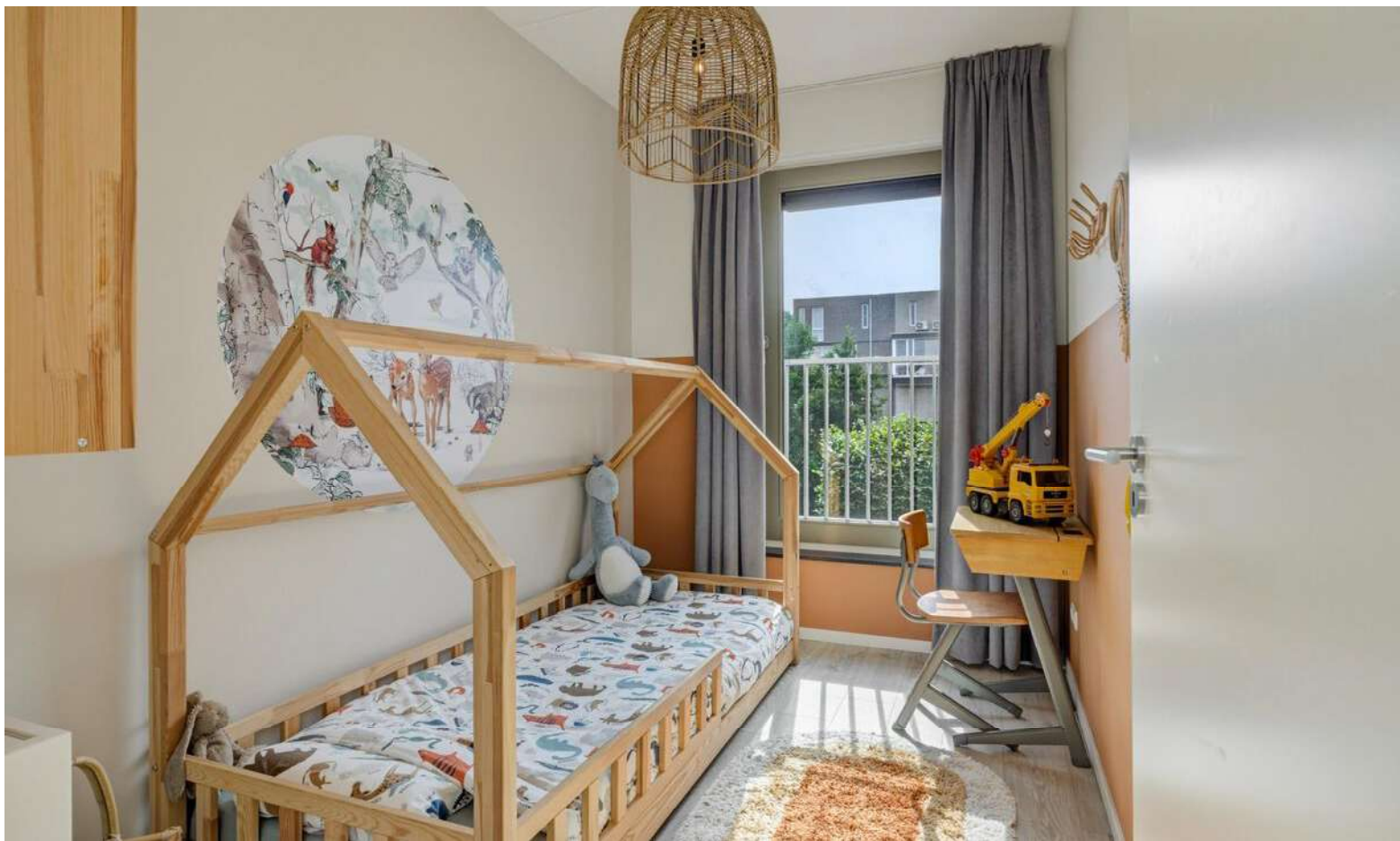
















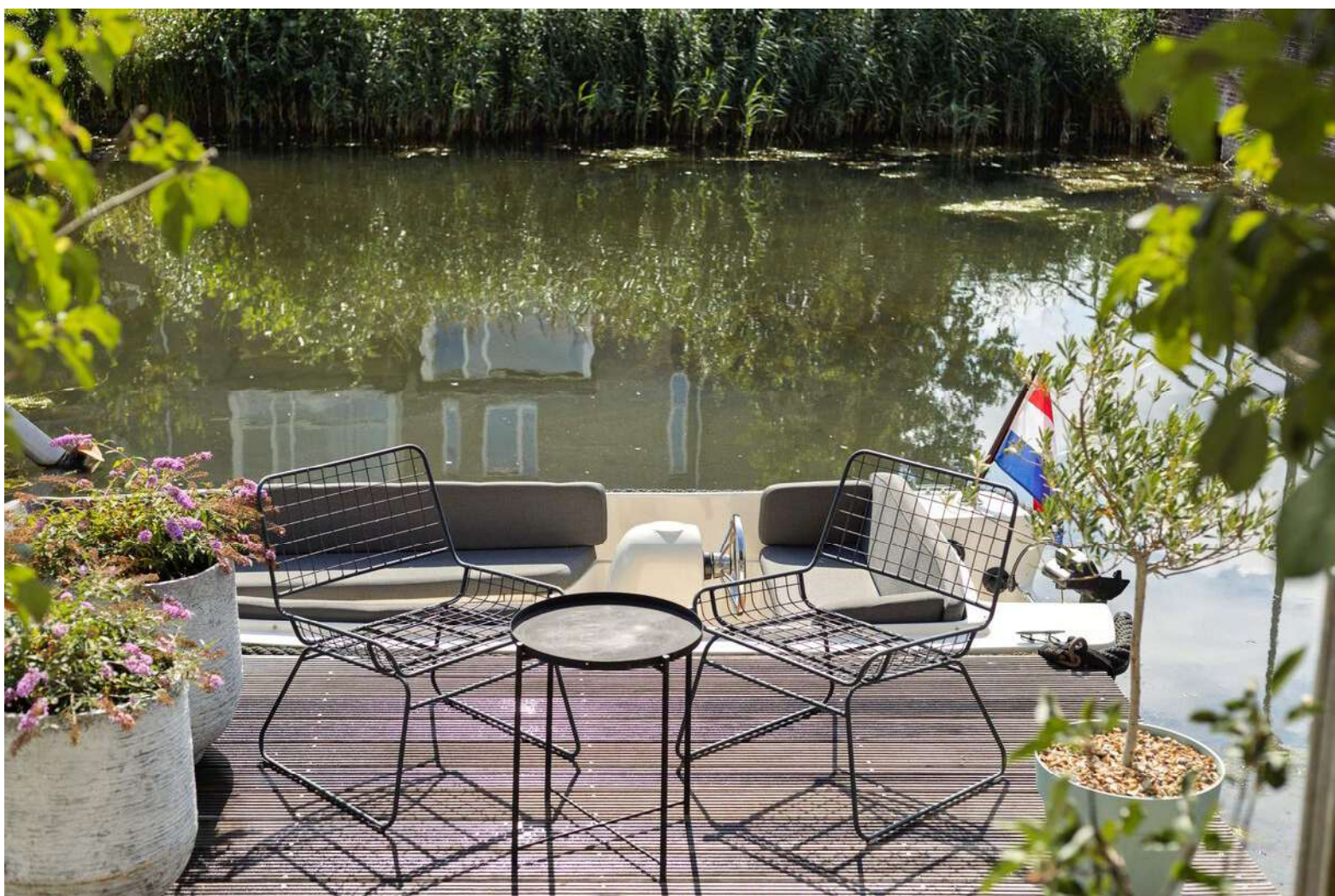












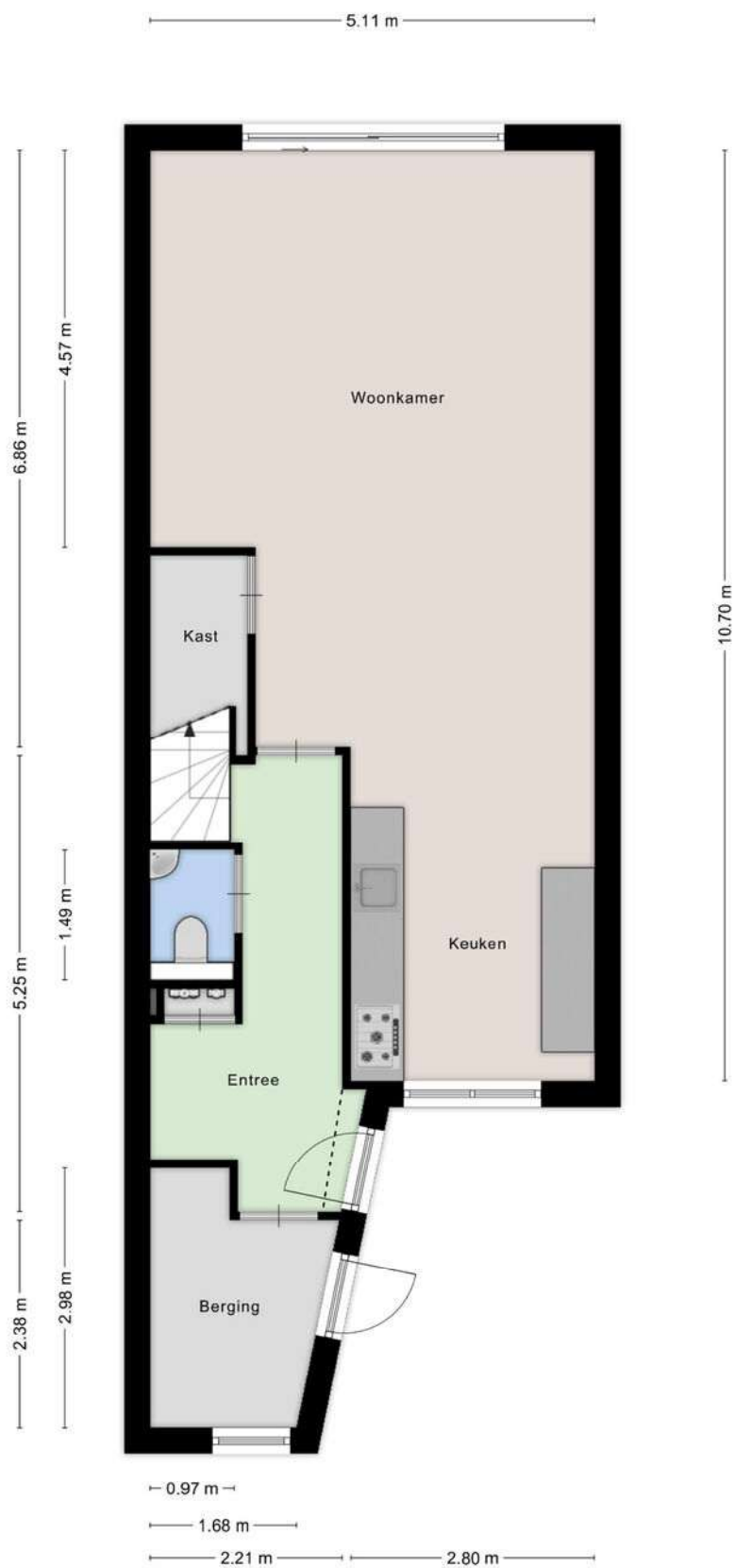






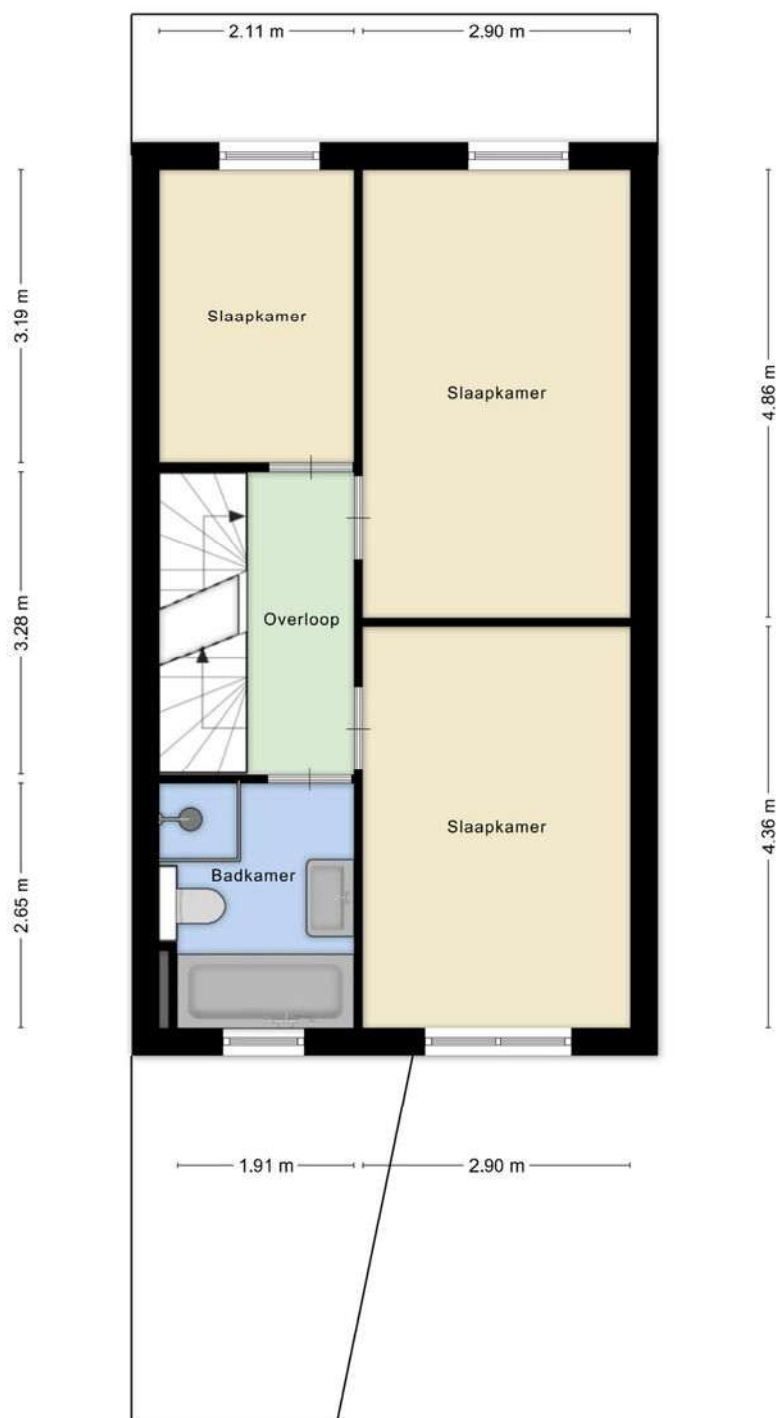


PLATTEGROND



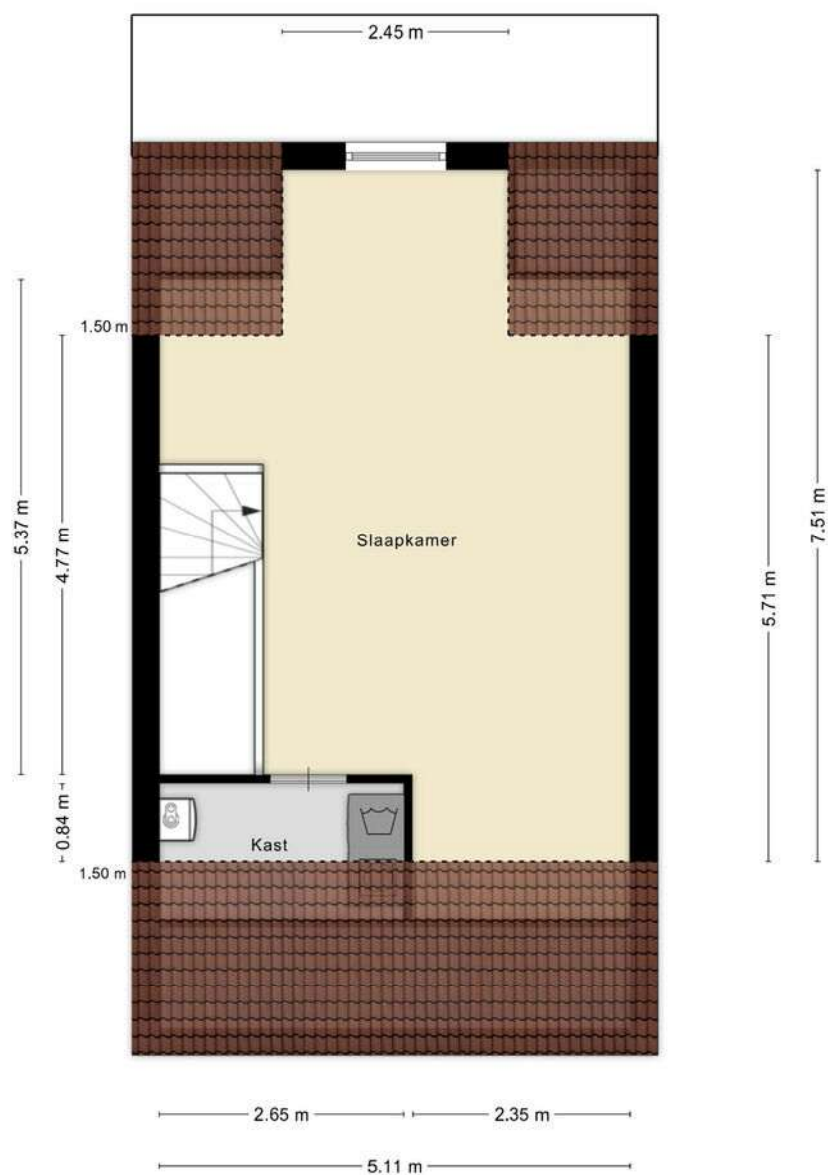
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND

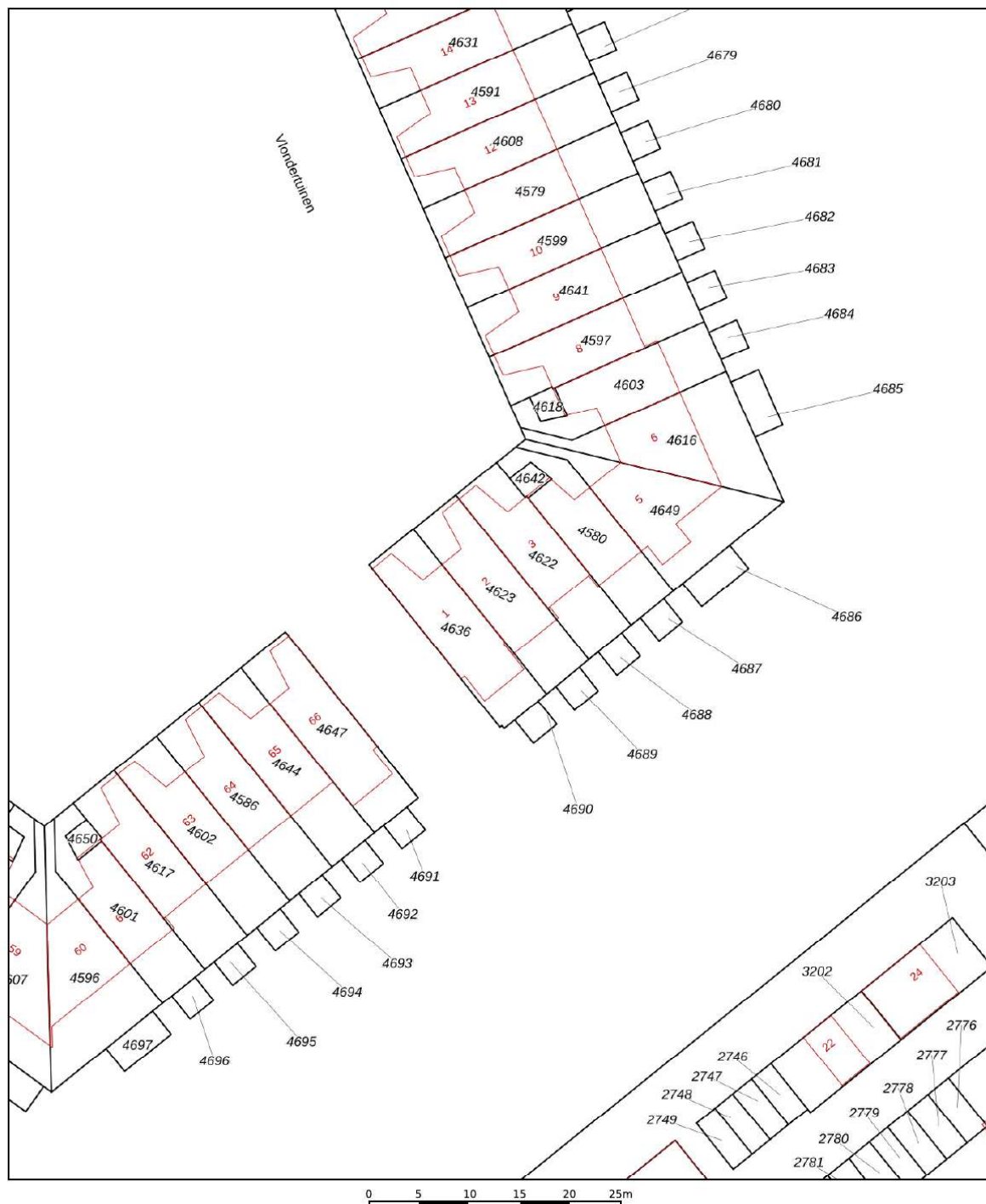


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vlondertuinen 2



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 I

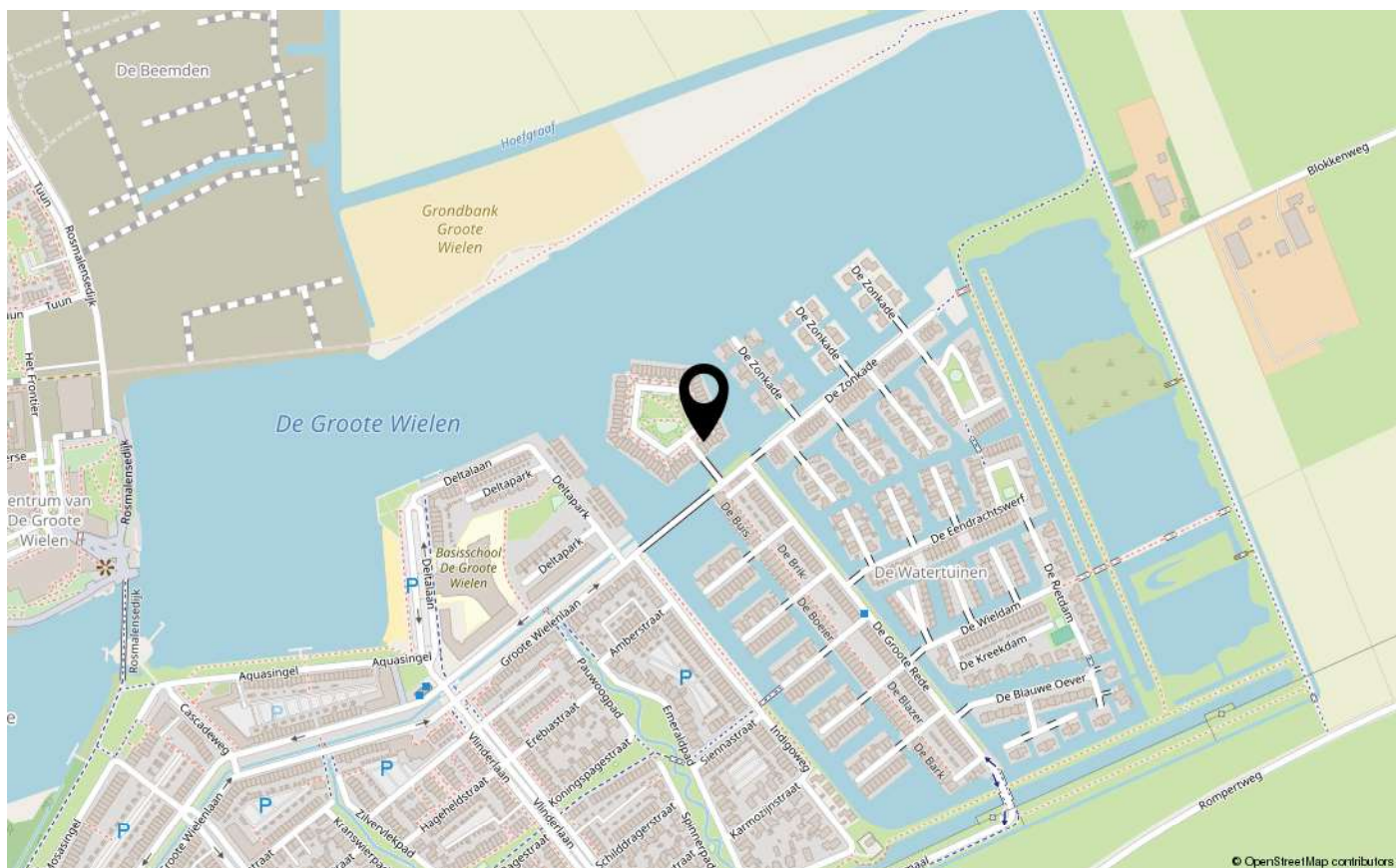
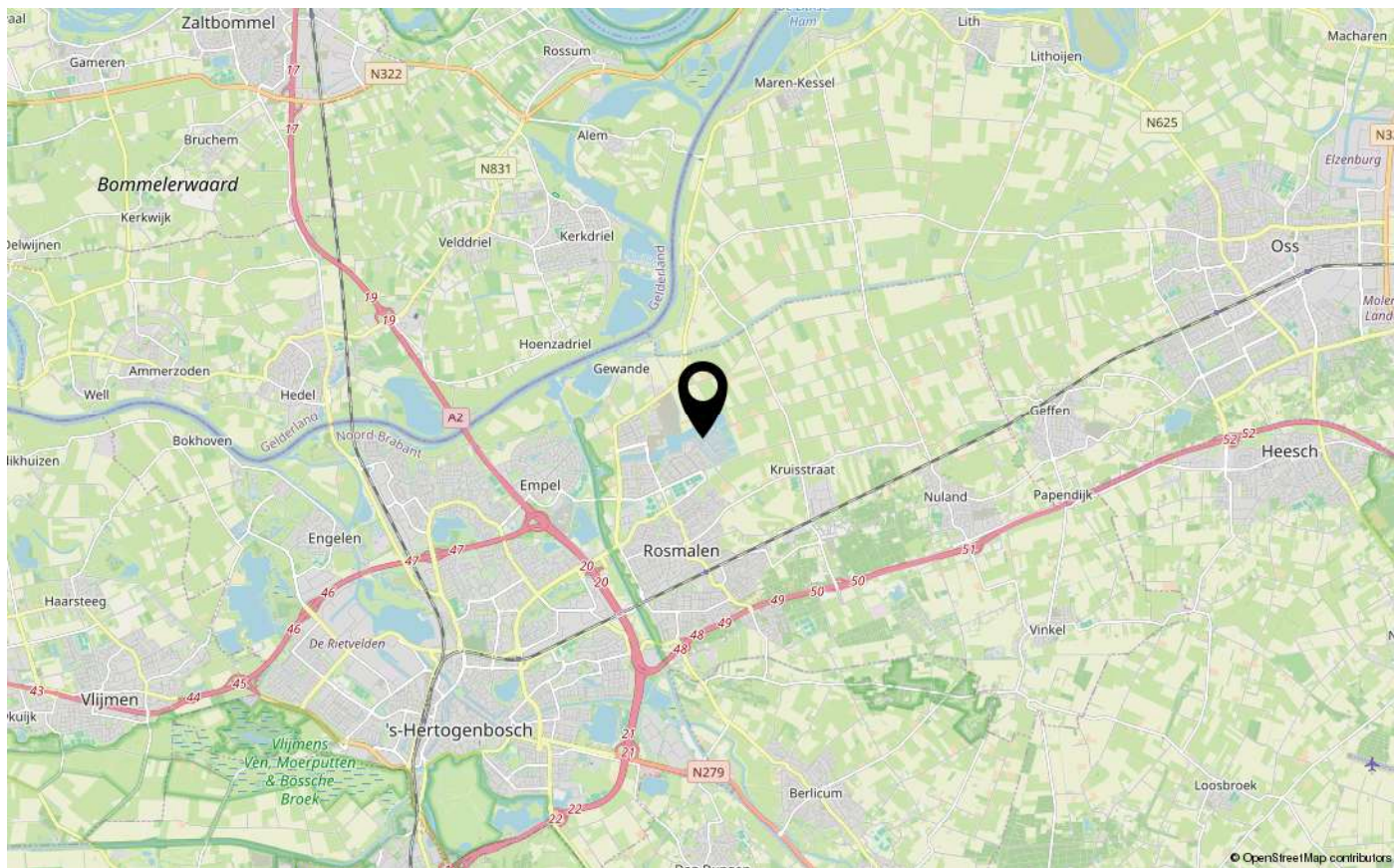
Perceel 4623

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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

