



De Zonkade 8, 5247 MP Rosmalen

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

VDH Wonen
Havensingel 5
5211 TX, 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 0736909874
E-mail: info@vdhwonen.nl
www.vdhwonen.nl

Omschrijving

VDH wonen makelaardij presenteert: Wonen aan het water, met ruimte, luxe en duurzaamheid!

Op een werkelijk fantastische locatie, direct aan de Groote Wielenplas, staat deze moderne vrijstaand geschakelde watervilla. Hier komen wonen en recreëren op een bijzondere manier samen. Vanuit de woning en tuin geniet u dagelijks van het weidse uitzicht over het water en het groen, terwijl u vanuit uw eigen tuin zo het water op kunt.

De woning is onlangs grondig verder verduurzaamd en wordt volledig gasloos verwarmd. Er zijn 13 zonnepanelen geplaatst en voor het verwarmen en koelen van de verschillende ruimtes is gekozen voor moderne multisplit-airconditioningsystemen. Daarnaast beschikt de woning over een luchtwarmtepomp met boilercombinatie voor het warme water. In combinatie met de vloerverwarming door de gehele woning zorgt dit voor een bijzonder comfortabel en energiezuinig binnenklimaat. De uitstekende energieprestatie wordt onderstreept door het A+++ energielabel.

Bij aankomst valt direct de stijlvolle architectuur en de fraaie ligging op een van de schiereilanden aan de Zonkade op. Maar het is vooral de manier van wonen die deze plek zo bijzonder maakt. Want of u nu een echte waterliefhebber bent of simpelweg op zoek bent naar een woning die nét dat beetje extra biedt: eenmaal gewend aan het leven hier, wilt u eigenlijk niet meer anders.

Stelt u zich de zomermaanden eens voor. Vanuit uw eigen tuin stapt u op de (zeil)boot om de grote recreatieplas De Groote Wielen op te varen, gooit u ergens rustig een hengeltje uit of pakt u de sup voor een rondje over het water. Even afkoelen? Dan neemt u gewoon een duik in de plas. Daarna is het heerlijk thuiskomen op een van de terrassen aan het water.

En juist doordat het water ieder seizoen een ander karakter heeft, blijft deze plek het hele jaar door bijzonder. Op koude winterdagen verandert de plas bij voldoende vorst in een prachtig winters decor en lonkt het ijs voor een rondje schaatsen, gevolgd door warme chocolademelk bij de vuurkorf. In het voor- en najaar zijn het juist de rust, het veranderende groen en de wandelingen langs het water die het wonen hier zo aangenaam maken.

Tegelijkertijd woont u hier verrassend centraal. Het moderne winkelcentrum De Groote Wielen ligt op korte afstand en biedt een breed aanbod aan winkels, dagelijkse voorzieningen en gezellige horecagelegenheden, waaronder Restobar Tuur en 't Vosje. Kinderopvang, basisscholen, een middelbare school en een gezondheidscentrum bevinden zich eveneens in de directe omgeving. Via de A2 en A59 zijn omliggende steden bovendien uitstekend bereikbaar en er zijn goede busverbindingen richting de treinstations van Rosmalen en 's-Hertogenbosch.

De woning zelf doet niet onder voor de locatie. Met vier ruime slaapkamers, twee luxe badkamers, een royale woonkeuken, een speels ingedeelde woonkamer en volop contact met het water biedt deze woning een bijzonder complete woonbeleving.

Indeling

Begane grond:

Hal, toiletruimte en berging

Via de ruime entree komt u binnen in de hal met meterkast, garderobe en toegang tot de toiletruimte. Het toilet met fonteintje is stijlvol afgewerkt met fraaie wand- en vloertegels.

Vanuit de hal is tevens de inpandige multifunctionele berging/werkkamer bereikbaar. Deze beschikt over praktische vaste kasten en is ook vanaf de oprit toegankelijk via openslaande deuren.

Woonkamer

Een fraaie taatsdeur geeft toegang tot de woonkamer en woonkeuken. Beide ruimtes lopen op natuurlijke wijze in elkaar over en vormen samen een royale leefruimte waarin het contact met de tuin en het water centraal staat.

De L-vormige woonkamer beschikt over een sfeervolle zithoek met een brede vaste kast en een fraaie gashaard. De gashaard is momenteel afgesloten vanwege de verduurzaming van de woning, maar kan desgewenst relatief eenvoudig weer worden aangesloten. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale eettafel. Via meerdere openslaande deuren staat de woonkamer rechtstreeks in verbinding met het overdekte terras en de tuin. Binnen en buiten lopen hier op mooie wijze in elkaar over.

Woonkeuken

De royale woonkeuken is luxe uitgevoerd en beschikt over veel werk- en bergruimte. Centraal staat het grote spoel- en kookeiland met eetbar, brede laden, kookgelegenheid, spoelbak en Quooker.

De in de wand geïntegreerde apparatenkast beschikt onder andere over een koelkast, diepvries, stoomoven, combi-oven/magnetron, ingebouwd koffiezetapparaat en een wijnklimaatkast.

Ook vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot het terras. Zeker tijdens de warmere maanden ontstaat hierdoor een heerlijke verbinding tussen koken, tafelen, tuin en water.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, alle voorzien van praktische vaste kasten.

Verschillende vertrekken profiteren bovendien van het fraaie uitzicht over het water en de groene omgeving.

Badkamer

De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een ruim ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel met wastafelmeubel, spiegelkast en toilet.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u een volwaardige tweede verdieping met een overloop, vierde slaapkamer, tweede badkamer, berging en balkon.

Slaapkamer

De vierde slaapkamer vormt een heerlijke eigen verdieping en beschikt over een walk-in closet, openslaande deuren naar het balkon en directe toegang tot de tweede badkamer.

Tweede badkamer

De tweede badkamer sluit qua luxe perfect aan bij de rest van de woning en is uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een royale inloofdouche met regendouche en heerlijke sunshower (infrarood en UV), dubbele wastafel met wastafelmeubel én een toilet.

Berging

Vanaf de overloop is de praktische inloopkastenkamer bereikbaar. Hier bevinden zich vaste kasten, de aansluitingen voor wasmachine en wasdroger en de technische installaties van de woning.

Balkon/dakterras

Zowel vanaf de overloop als vanuit de slaapkamer is het terras bereikbaar. Een heerlijke plek om in alle rust van de omgeving en het bijzondere waterrijke karakter van De Groote Wielen te genieten.

Voortuin en oprit

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Via de zijkant van de woning bereikt u rechtstreeks de achtertuin.

Achtertuin:

En dan misschien wel een van de mooiste onderdelen van deze woning: de achtertuin. Deze is volledig gericht op het buitenleven en de unieke ligging aan het water. Er zijn meerdere royale terrassen, waarvan twee overdekt, een groen aangelegd gedeelte en een ruime vlonder direct aan het water.

Hier begint het vakantiegevoel gewoon bij uw eigen achterdeur. Ontbijten aan het water, na het werk nog even de plas op, een lange zomeravond met vrienden op het terras of simpelweg genieten van het uitzicht en de rust. Het water is hier geen decor op afstand, maar echt onderdeel van het dagelijks wonen.

Daarnaast is een separate berging aanwezig voor fietsen, tuinmeubilair en overige spullen.

Bijzonderheden

Unieke ligging direct aan de Groote Wielenplas

Moderne en luxe afgewerkte watervilla

Energielabel A+++

De woning wordt volledig gasloos verwarmd

Onlangs voorzien van 13 zonnepanelen

Luchtwarmtepomp met boilercombinatie voor het warme water

Multisplit-airconditioningsystemen voor efficiënt verwarmen en koelen

Vloerverwarming door de gehele woning

Gashaard aanwezig; momenteel afgesloten, maar desgewenst weer aan te sluiten

Direct vanuit de eigen tuin toegang tot het water

Heerlijk varen, suppen, zwemmen en vissen vanuit de eigen woonomgeving

Royale en lichte leefruimte met optimaal tuin- en watercontact

Luxe woonkeuken met kookeiland en uitgebreide inbouwapparatuur

Vier ruime slaapkamers en een walk-in closet

Twee luxe en complete badkamers, beide voorzien van een toilet

Tweede badkamer voorzien van een infraroodpaneel (Solar Shower)

Twee overdekte terrassen, royaal terras en vlonder aan het water

Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's

Winkelcentrum, scholen, horeca en overige voorzieningen op korte afstand

Uitstekende verbinding met de A2, A59, Rosmalen en 's-Hertogenbosch

Een bijzondere woning voor wie luxe, ruimte en duurzaamheid wil combineren met het vrije gevoel van wonen aan het water. Een plek waar ieder seizoen iets anders te bieden heeft en waar wonen soms verdacht veel op vakantie lijkt.

Kortom, een unieke watervilla op een van de mooiste plekken van De Groote Wielen. Nieuwsgierig geworden? Neem dan contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten u deze bijzondere woning en vooral de manier van wonen hier graag persoonlijk ervaren.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.195.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	676 m ³
Perceel oppervlakte	341 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	202 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	2018
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuint 145 m ²
Garage	Garage mogelijk, geen garage 12 m ² (375 bij 326 cm)
Energie label	A+++
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp lucht
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Warmwater	Warmtepomp lucht, Warmtepomp met boiler combinatie
Koeling	Airco - split-unit

Locatie

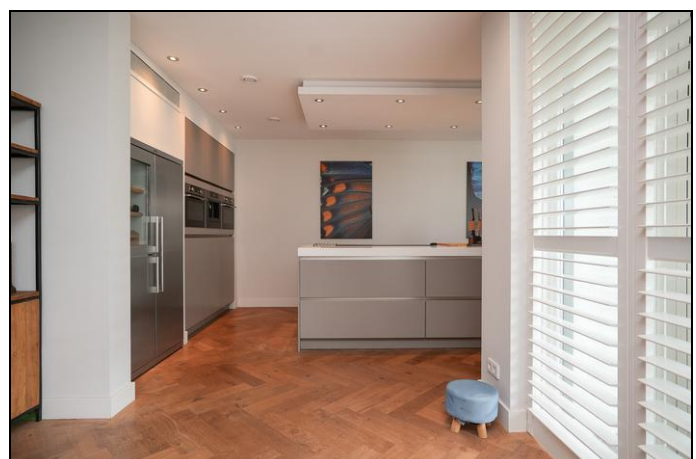
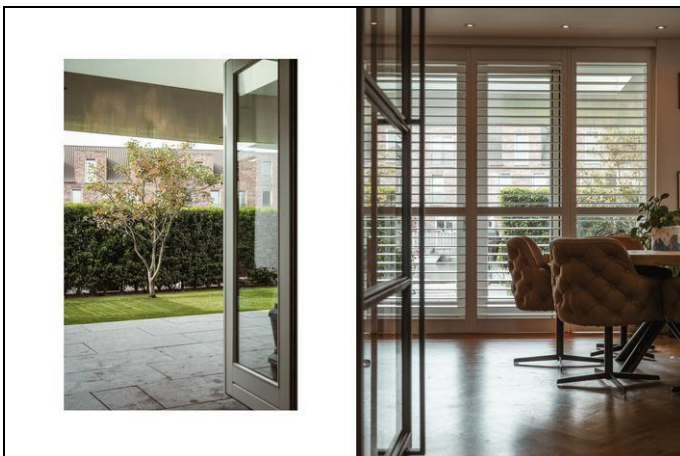
De Zonkade 8
5247 MP ROSMALEN



Foto's



Foto's



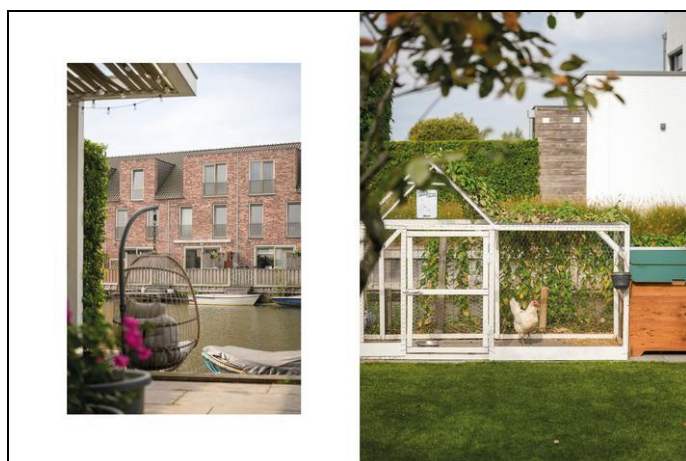
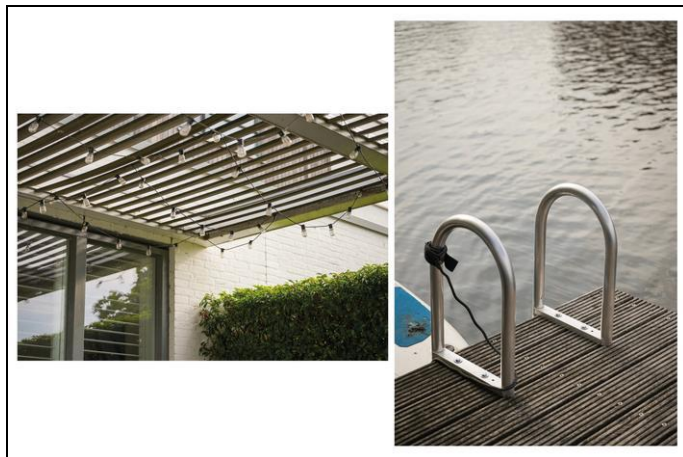
Foto's



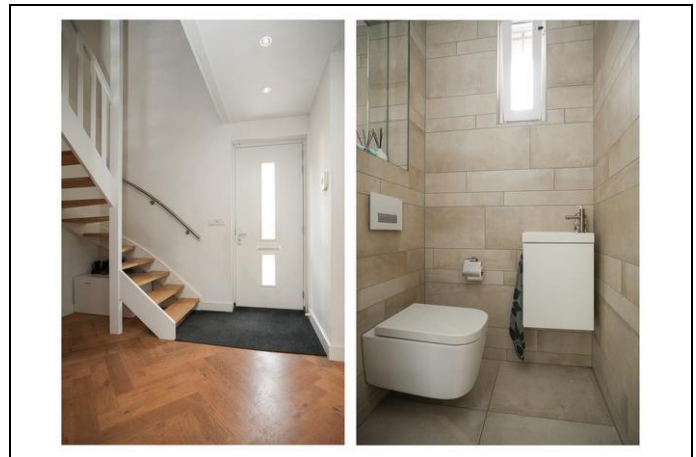
Foto's



Foto's



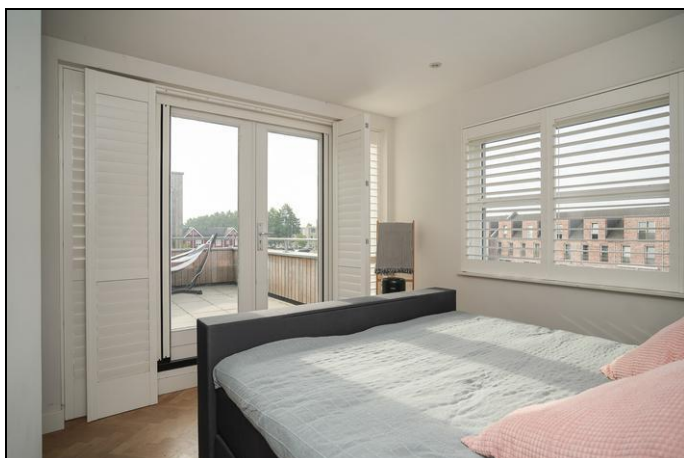
Foto's



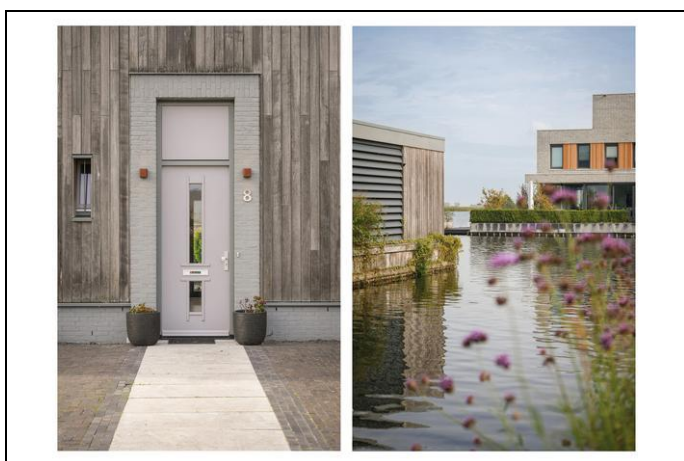
Foto's



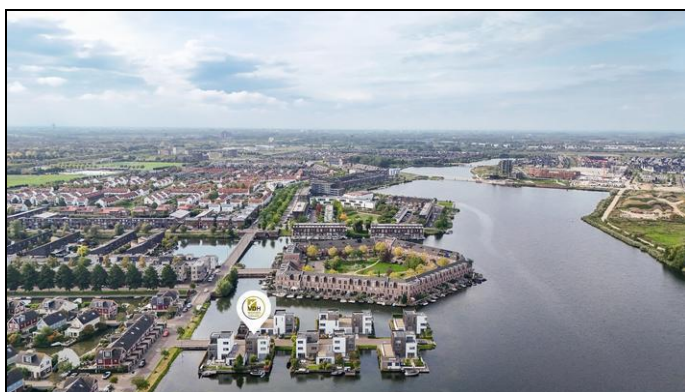
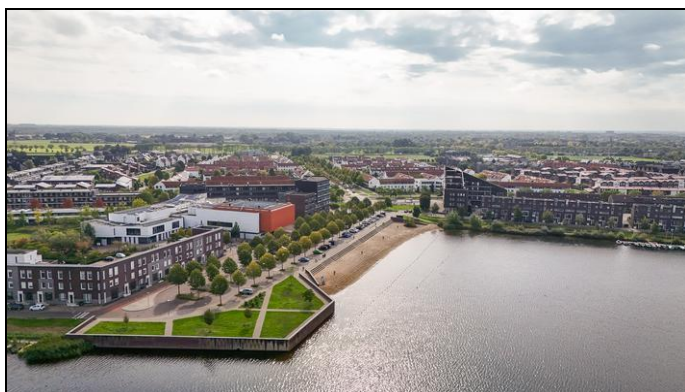
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

