

SPIREALAAN 55
ROSMALEN

Modern en luxe afgewerkte hoekwoning met 4 slaap-kamers, veel lichtinval en dubbele berging in de tuin.



KENMERKEN

BOUWJAAR
2008

WOONOPPERVLAKTE
135 M²

ENERGIELABEL
A

INHOUD
495 M³

PERCEELOPPERVLAKTE
197 M²

WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

KOMWONEN IN DEZE HOEKWONING WAAR STIJL EN COMFORT SAMENKOMEN!

Uitgebreid koken, heerlijk ontspannen en genieten van de middag- en avondzon in je eigen tuin. Hier is het iedere dag fijn thuiskomen.
Dat er met aandacht voor kwaliteit en wooncomfort in deze woning is geïnvesteerd, merk je zodra je binnenstapt. De stijlvolle keuken, de fraaie badkamer, de eikenhouten vloer en de grote glazen schuifpui geven het interieur een eigentijdse uitstraling. Met vier volwaardige slaapkamers, een aparte wasruimte en plek voor een thuiswerkplek is ook over de praktische kant van het wonen goed nagedacht.
De ligging op een royaal hoekperceel in De Groote Wielen, de tuin op het zuidwesten en de eigen oprit maken het plaatje compleet.

Het fijne van een jonge woonwijk, met zelfs een strand om de hoek!
Aan een brede, rustige straat in De Groote Wielen woon je hier op een fijne plek in Rosmalen. De wijk heeft inmiddels alles in huis voor het dagelijkse leven: winkels, basisscholen, sportverenigingen en een gezondheidscentrum. Voor ontspanning hoef je de wijk niet eens uit. Een rondje wandelen langs het water, lekker sporten of op een zomerse dag naar het strand van de Groote Wielenplas: het kan allemaal dicht bij huis.
Ook het gezellige centrum van Rosmalen, met zijn winkels en terrassen, is gemakkelijk bereikbaar. Het NS-station en het voortgezet onderwijs liggen op fietsafstand. Zin in de stad? In ongeveer een half uur fiets je naar de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Met de auto ben je bovendien snel op de A2 of A59.

DE WONING
Gebouwd in 2008, maar op belangrijke onderdelen helemaal met de tijd meegegaan. Zo is de keuken in 2019 vernieuwd en zijn in 2021 zowel de badkamer als de grote dakkapel gerealiseerd.
Ook op het gebied van wooncomfort heeft deze woning veel te bieden. De volledige isolatie, vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, airconditioning op de begane grond en tweede verdieping en elektrische zonwering dragen bij aan een aangenaam binnenklimaat. Praktische details, zoals de vele stopcontacten en de glasvezelaansluiting, maken het dagelijkse wonen extra comfortabel.

AANTAL SLAAPKAMERS
4

EXTERNE BERGRUIMTE
17 m²



INDELING

Via de entree stap je in de hal met toiletruimte, een uitgebreide meterkast met elf groepen en een praktische bergkast onder de trap.
De L-vormige woonkamer heeft een bijzonder fijne lichtinval. De grote schuifpui beslaat bijna de volledige achtergevel en zorgt voor een mooie verbinding met de tuin. Zodra de temperatuur het toelaat, schuif je de pui open en wordt het terras een verlengstuk van de woonkamer.
e vloer met eikenhouten toplaag geeft het interieur een warme uitstraling, terwijl de vloerverwarming en airconditioning zorgen voor extra comfort.
Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle open keuken uit 2019. Een heerlijke plek voor wie graag kookt, maar ook graag betrokken blijft bij wat er in de woonkamer gebeurt. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast.

Eerste verdieping – ontspannen in stijl
De lichte, L-vormige overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers en een afzonderlijke wasruimte. Hier staan de wasmachine en droger netjes uit het zicht en is bovendien voldoende plek voor extra opslag.
De badkamer is een van de blikvangers van deze woning. In 2021 is deze volledig vernieuwd, met een fraaie combinatie van comfort en uitstraling. Een royale inloopdouche, dubbele wastafel, halfvrijstaand ligbad en een tweede toilet maken de badkamer compleet.
Even snel douchen in de ochtend of uitgebreid ontspannen in bad na een lange dag? Hier kan het allebei.
De gehele verdieping is afgewerkt met laminaat en beschikt over vloerverwarming.

Tweede verdieping – verrassend veel extra leefruimte
Ook de bovenste verdieping is veel meer dan alleen een slaapverdieping. Via de vaste trap bereik je een royale overloop met een groot Velux-dakraam. Een uitstekende plek om een comfortabele thuiswerkplek in te richten.
Dankzij de in 2021 geplaatste dakkapel is hier een bijzonder fijne vierde slaapkamer ontstaan. De ingebouwde kast onder het schuine dak zorgt ervoor dat ook deze ruimte optimaal wordt benut.
Verder is er een afzonderlijke, ruime berging met de cv-ketel (2008) en de WTW-installatie. De verdieping is afgewerkt met laminaat en beschikt over airconditioning, wel zo prettig tijdens warme zomernachten.

BUITEN – de zon als extra huisgenoot
Met een achtertuin op het zuidwesten zit je hier goed voor lange, zonnige middagen en avonden. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en wordt omsloten door een kwalitatief hoogwaardige houten schutting.
Wordt het iets té zonnig? Dan zorgt het elektrische zonnescherm uit 2022 voor een aangename schaduwplek op het terras.
Achter in de tuin staan twee ruime hardhouten bergingen, ideaal voor fietsen, tuinmeubilair en andere spullen.
De tuin is bereikbaar via de buitenberging en via een poort aan de zijkant van de woning.
Een belangrijk voordeel van het hoekperceel is de extra grond naast het huis. Deze brede strook is ingericht als oprit, zodat je comfortabel op eigen terrein kunt parkeren.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ
- Luxe keuken uit 2019;
- Stijlvolle badkamer uit 2021;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Grote dakkapel uit 2021;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- Airconditioning op de begane grond en tweede verdieping;
- Elektrische rolluiken aan de achterzijde;
- Energielabel A;
- Twee hardhouten bergingen;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.





































































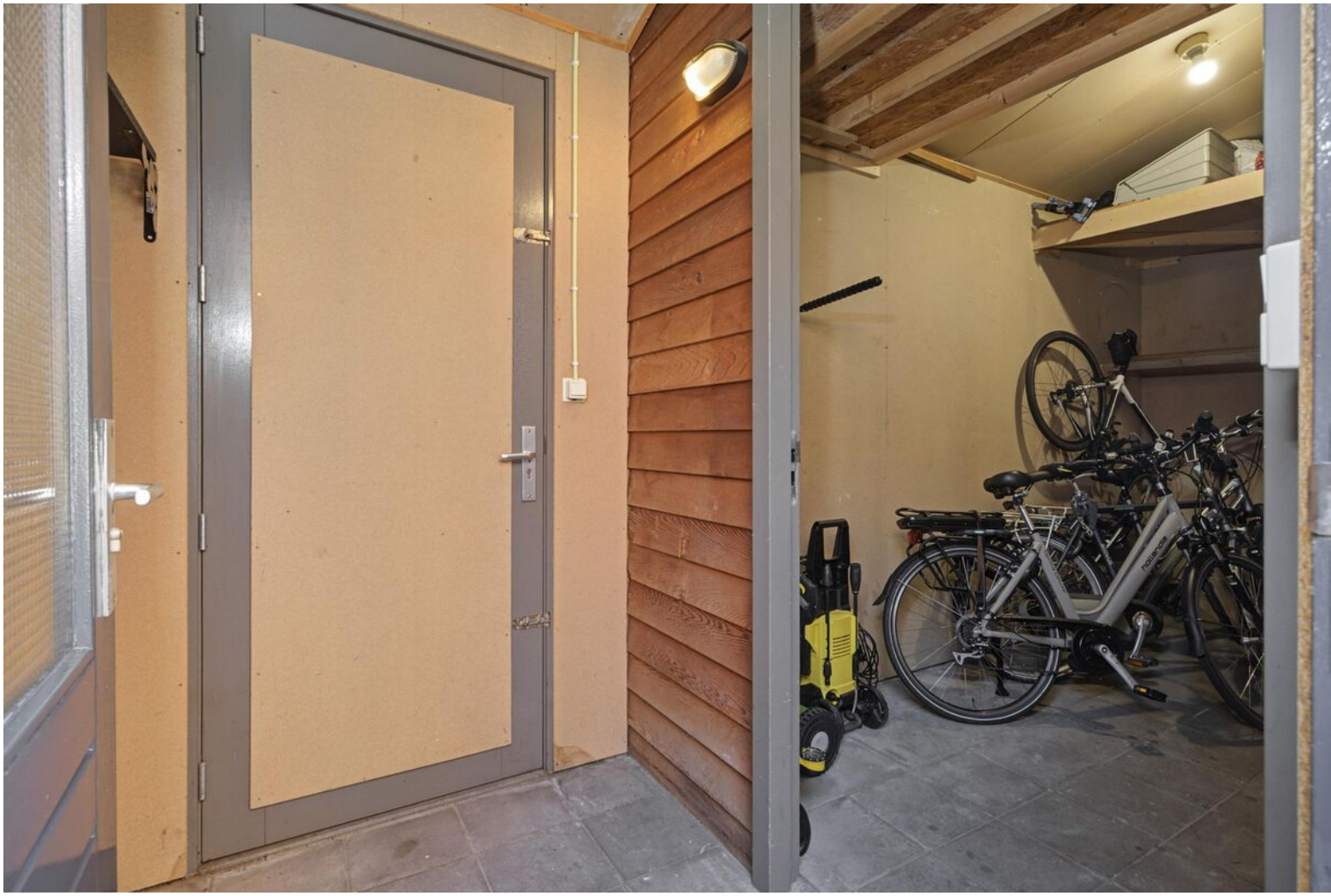


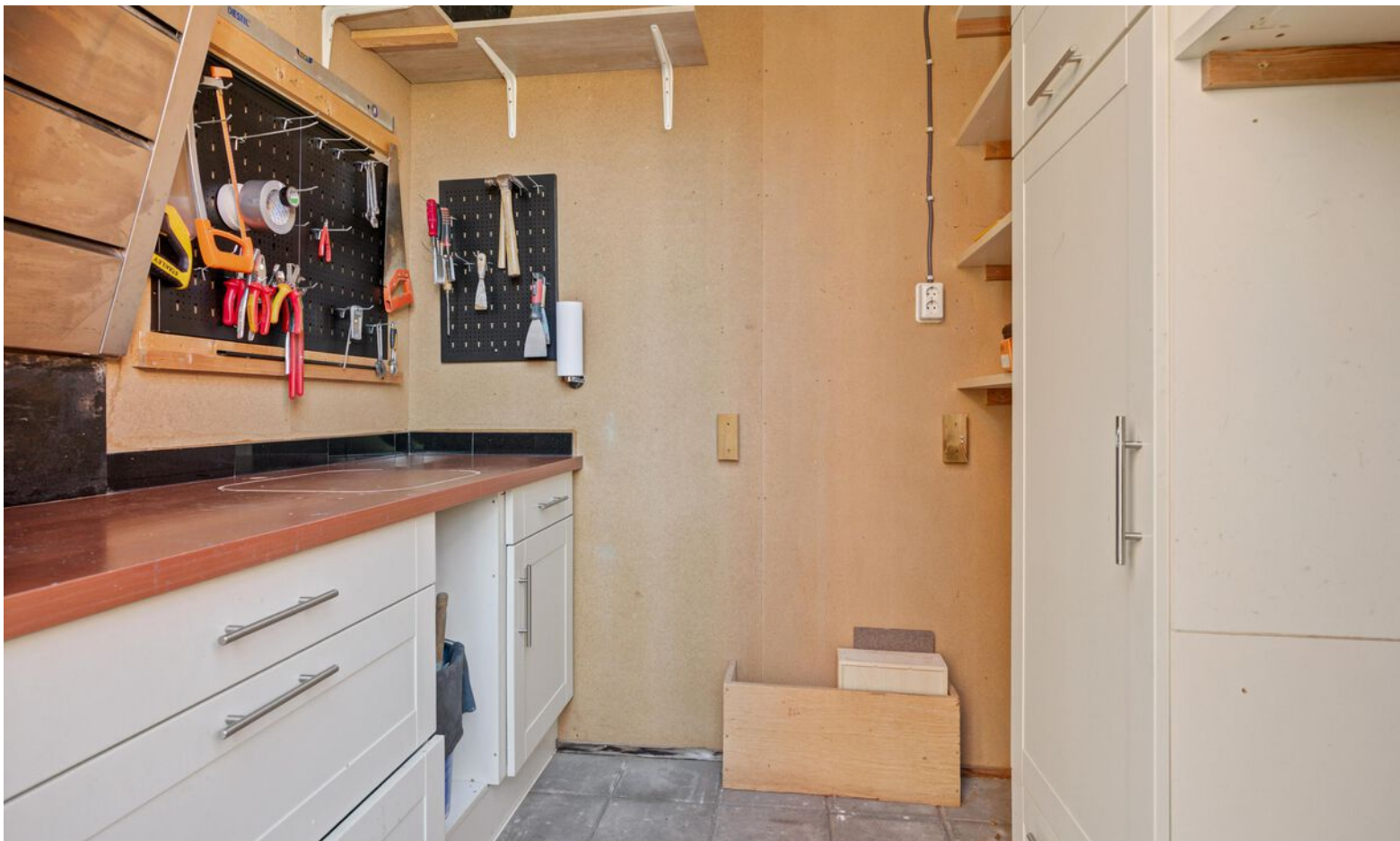













55







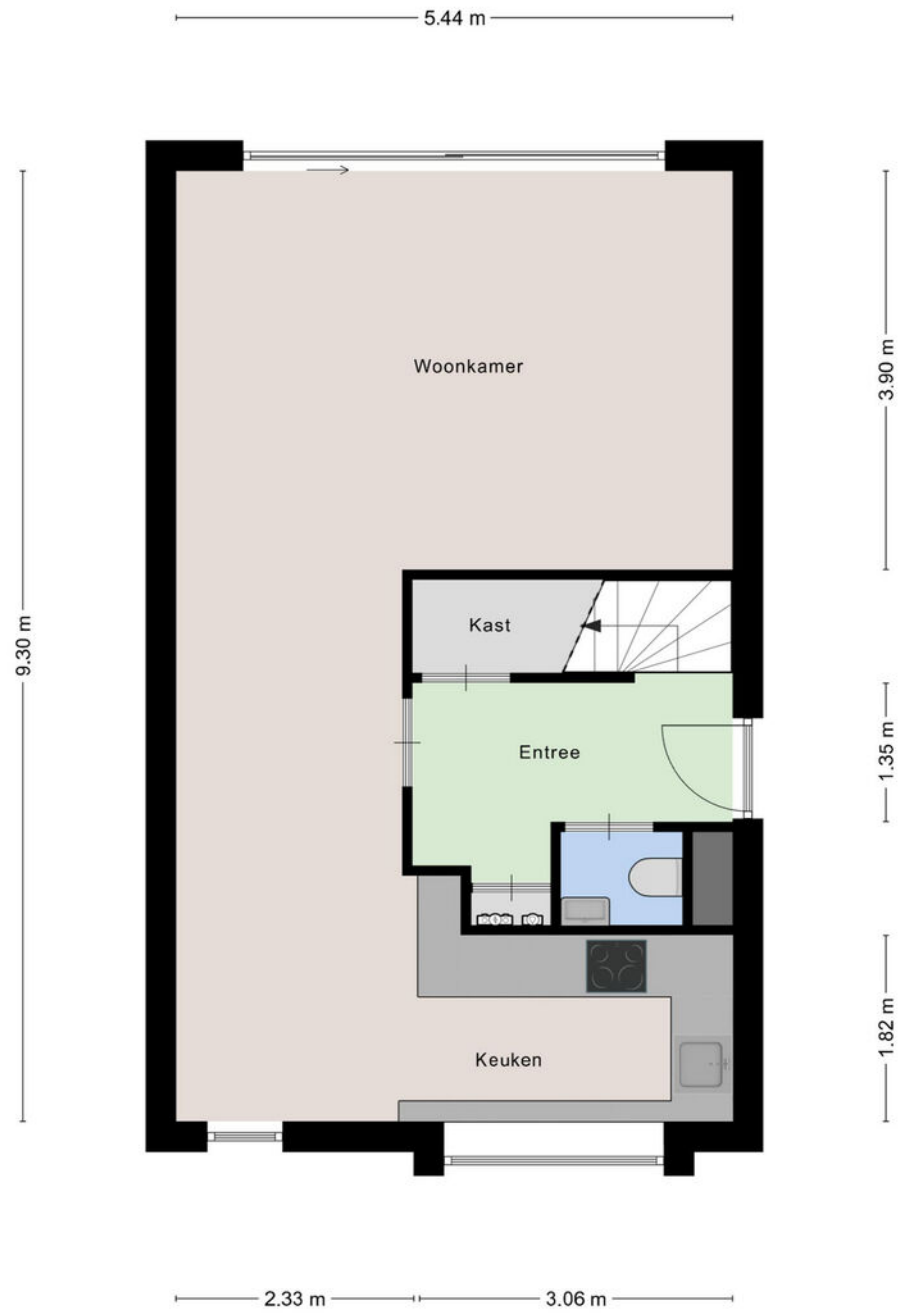






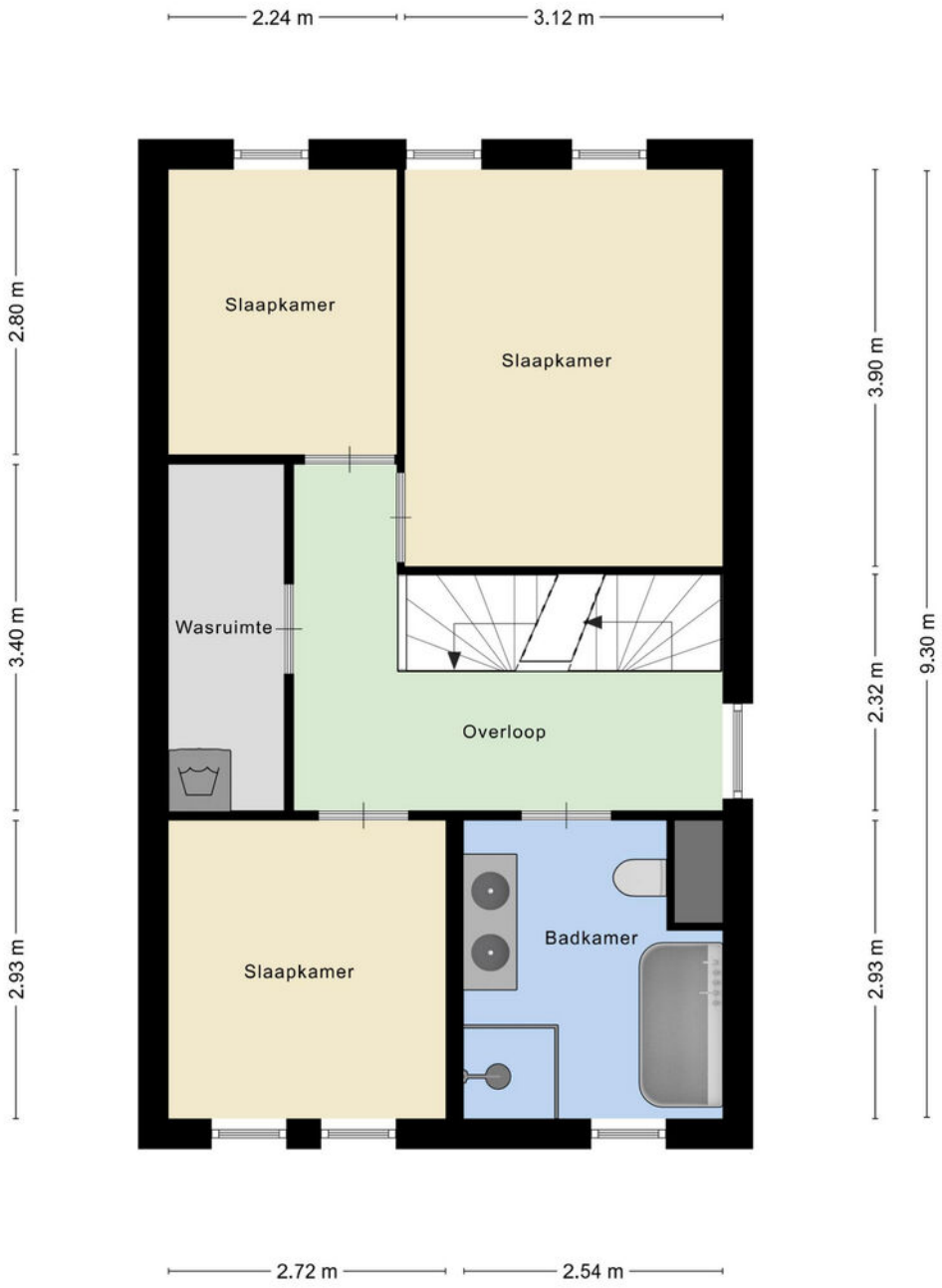


PLATTEGROND



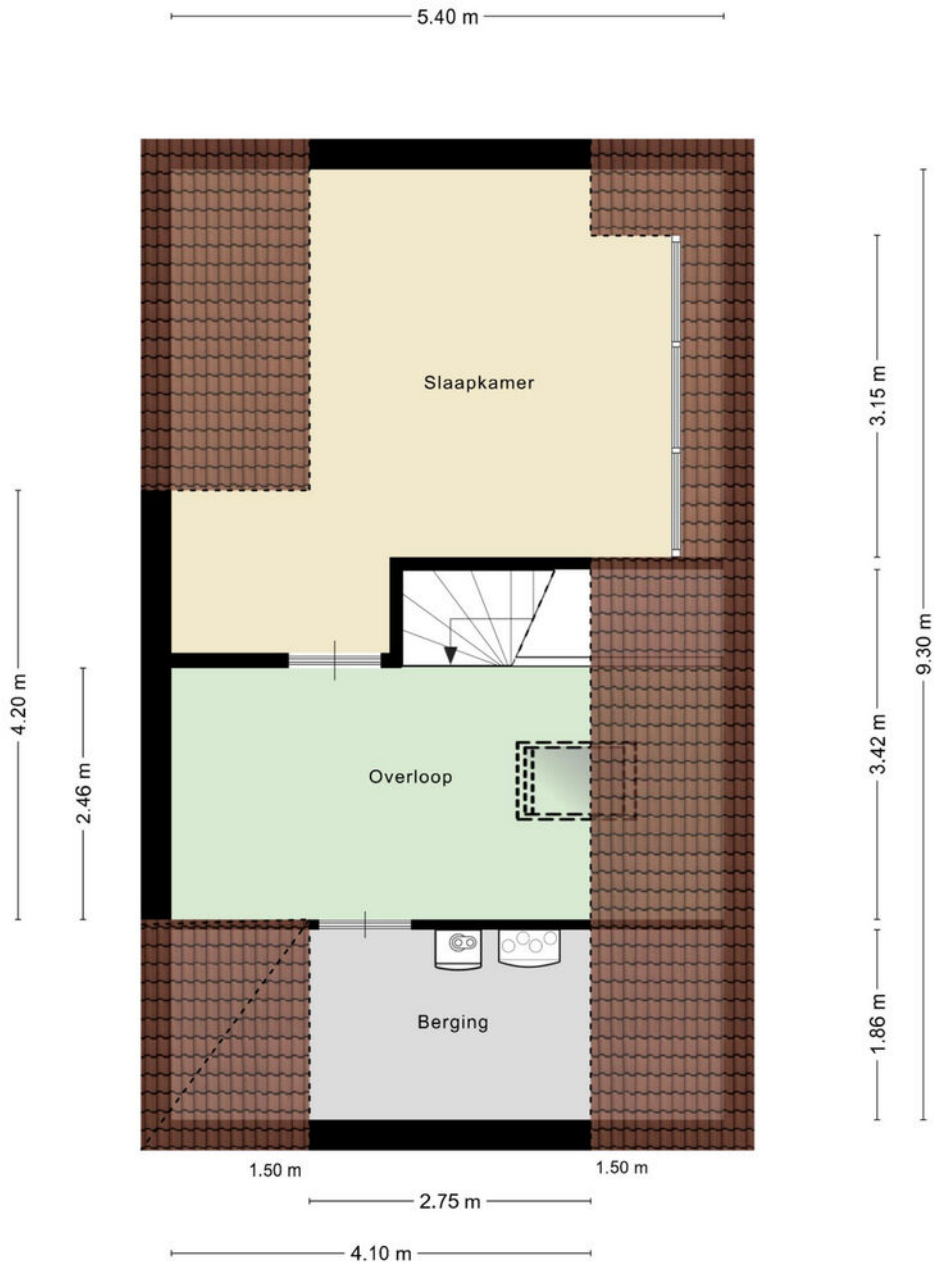
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND



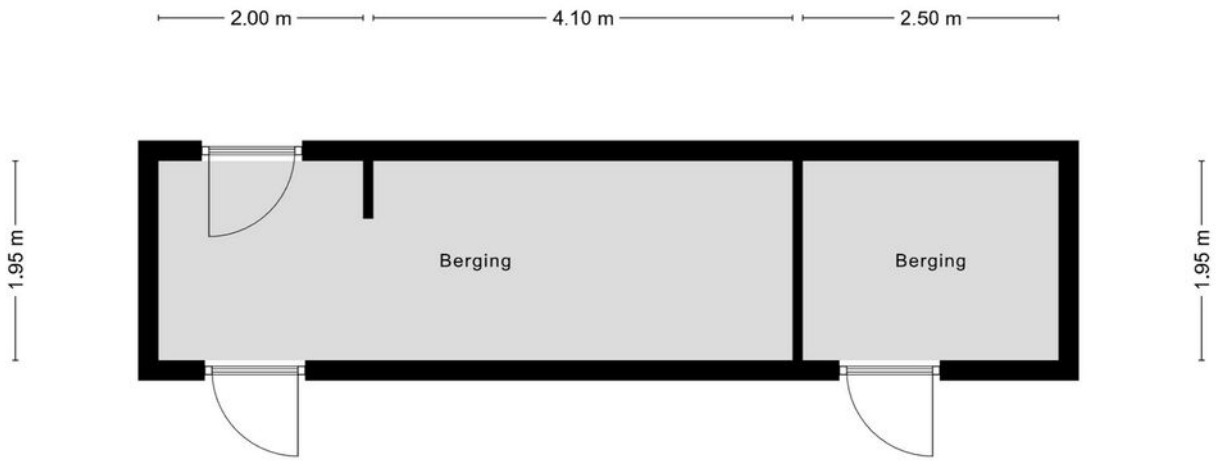
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND



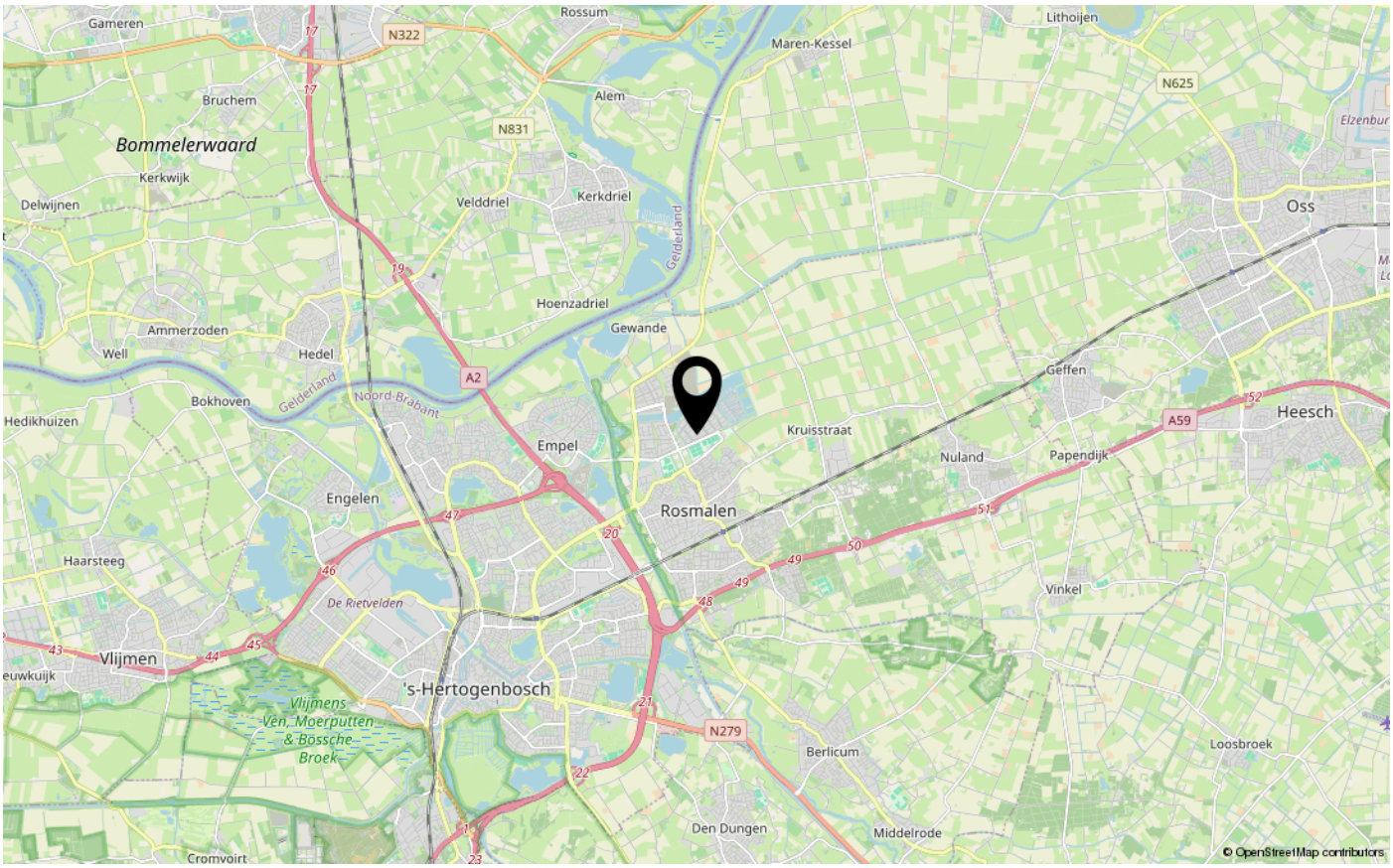
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

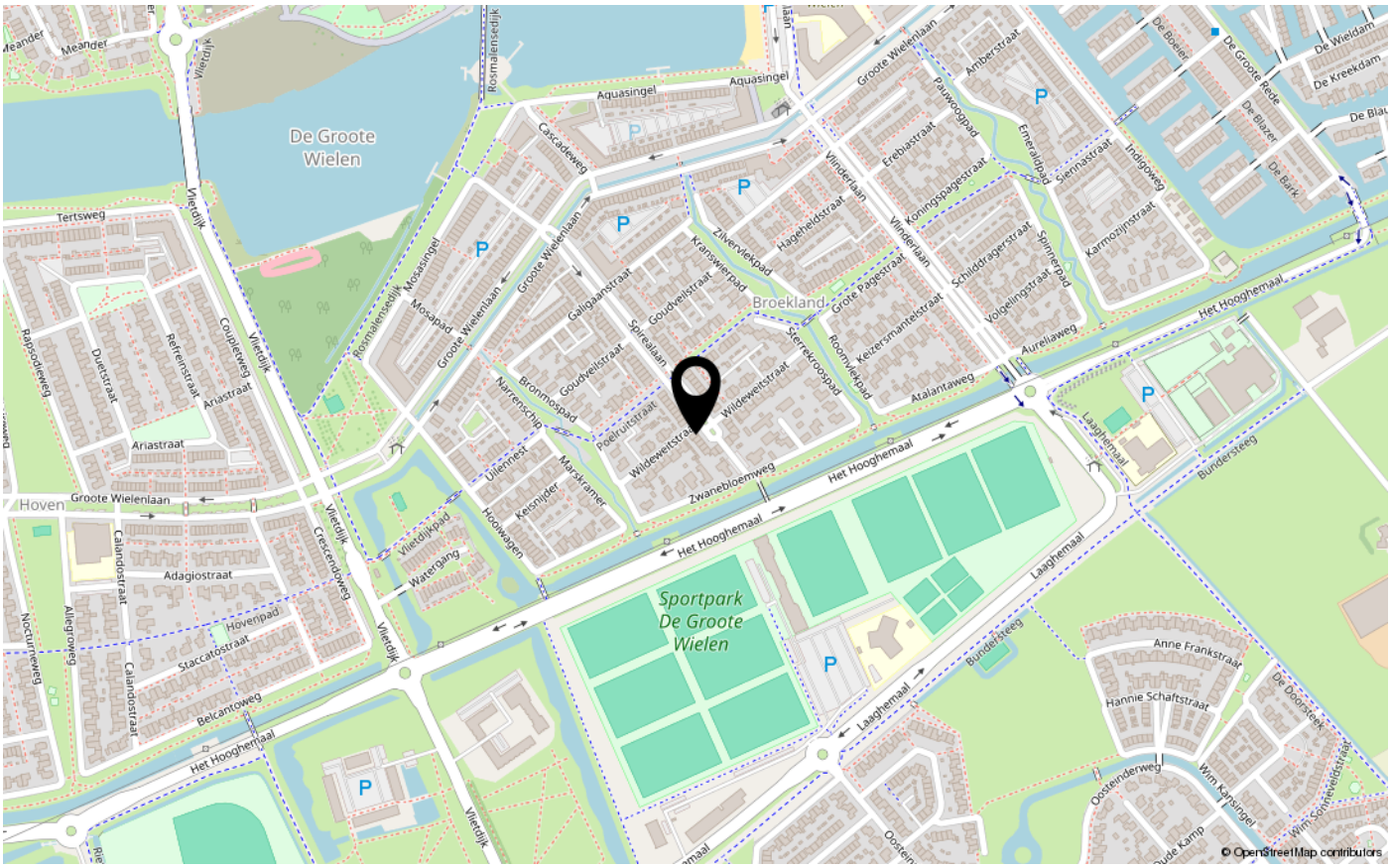
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

LOCATIE OP DE KAART





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Hang/plafondlampen woonkamer, eettafel, gang, wc, hal, overloop, slaapkamers, washok, kastenkamer		x	
(Losse) kasten, legplanken			
Ingebouwde Pax kasten in kastenkamer en TV Meubel woonkamer			x
Ingebouwde Pax kasten zolder + schoenenkast hal	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Vriezer in trapkast		x	
Toilet			
Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Wandplank badkamer	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat		x	
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tado thermostaat gaat mee, originele draaiknop wordt terug geplaatst		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Alle vaste planken, kasten en werkbank +afzuigkap in bergingen	x		
Gereedschapbord werkschuur		x	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Slangenhaspel		x	
Kliko+airco ombouw, Plantenpotten voordeur, Hortensia pot achter.	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

K·M WONEN MAKELAARS