



RAPSODIEWEG 53

ROSMALEN

“ Ruime 2-kapper met 6 slaapkamers, garage, carport, een warmtepomp en een vrij uitzicht aan voorzijde ”



KENMERKEN

 BOUWJAAR
2009

 WOONOPPERVLAKTE
185 M²

 ENERGIELABEL
A

 INHOUD
654 M³

 PERCEELOPPERVLAKTE
243 M²

 WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

KOMWONEN IN DEZE RECENT GERENOVEERDE, RUIME TWEEKAPPER MET 6 SLAAPKAMERS, EIGEN GARAGE, CARPORT, EEN WARMTEPOMP EN EEN VRIJ UITZICHT AAN VOORZIJD

Woonoppervlak: 185m²

Garage: 18m²

Inhoud: 654m³

Perceel: 243m²

Bouwjaar: 2009

Energie label: A

LOCATIE:

Deze fraaie woning is gelegen op een van de mooiste plekjes van De Grootte Wielen, aan een ruim opgezette straat en aan de wadi. Gelegen in De Hoven, een gedeelte van de populaire wijk de Grootte Wielen, dat zich kenmerkt door de grote openbare en groene ruimtes en de typische jaren dertig architectuur met zijn kenmerkende stijlelementen. In de directe nabijheid vind je voorzieningen als speeltuintjes, scholen, de wadi en de Grootte Wielen Plas.

De ligging is ideaal ten opzichte van dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, scholen, kinderdagverblijven en er zijn volop sportmogelijkheden. Het centrum van 's-Hertogenbosch en Rosmalen liggen op fietsafstand. De snelwegen A2 en A59 zijn binnen enkele minuten te bereiken met de auto.

ALGEMEEN:

Deze markante twee-onder-een-kapwoning is met oog voor detail en comfort afgewerkt en is in 2021 en 2022 vrijwel geheel gerenoveerd. Zo is er nieuw sanitair en een nieuwe keuken geplaatst. Overal is de woning voorzien van nieuwe vloerafwerking en fraai strak stucwerk op zowel wanden als plafonds. De woning is voorzien van mooie stompe deuren, een uitgebreide meterkast en een waterontharder.

Uiteraard is de woning zeer energiezuinig. Naast de volledige isolatie is de woning voorzien van 26 zonnepanelen en sinds 2023 een warmtepomp met buitenunit. De gehele woning beschikt op alle etages over vloerverwarming.



AANTAL SLAAPKAMERS

6



EXTERNE BERGRUIMTE

0



INDELING

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, modern afgewerkte toiletruimte en trapkast.

De sfeervolle en ruime woonkamer met erker is gelegen aan de voorzijde. Er is een fijn uitzicht over groen. De woonkamer biedt naast een ruime zithoek ook gelegenheid om een flinke eettafel kwijt te kunnen.

De moderne en luxe open keuken is geplaatst in een U-opstelling en is voorzien van diverse (Siemens) inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, een combi-oven, een koelkast en een vriezer. Bovendien beschikt de keuken over een Bora kookplaat met afzuiging en een Quooker kokend waterkraan.

De begane grond is voorzien van stijlvolle binnendeuren, glad stucwerk op de wanden en de plafonds en een fraaie tegelvloer met grote vloertegels. Overal ligt vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Royale overloop met een raam in de zijgevel. Er zijn op deze etage 3 meer dan volwaardige slaapkamers. De ouderslaapkamer is voorzien van vaste kastruimte achter schuifdeuren.

De luxe ingerichte badkamer dateert uit 2022 en is voorzien van een wastafel met dubbele kraan, een spiegel met verlichting én verwarming, een ligbad (Whirlpool) en een inloopdouche met regendouche en handdouche. In de badkamer zit een raam voor daglicht en (extra) ventilatie. Deze verdieping is voorzien van stijlvolle binnendeuren, glad stucwerk op wanden en plafonds en een laminaat vloer.

Tweede verdieping:

Je komt boven op een ruime overloop met een raam in de zijgevel.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde is de woning voorzien van dakkapellen. Hierdoor zijn er op deze verdieping ook 3 slaapkamers gecreëerd.

Tot slot biedt deze verdieping de ruimte aan een zeer riante wasruimte. Hier is naast de wasapparatuur ook een extra wastafel en de (Hybride) warmtepomp geïnstalleerd. Deze ruimte is voorzien van een dakraam.

Deze verdieping heeft tevens een mooie laminaatvloer en glad stucwerk op de wanden en de plafonds.

Vliering:

Via een Vliero-trap op de overloop is de bergvliering te bereiken. In de nok is deze ruimte nog 2 meter hoog. Je kunt hier dus staan en nog behoorlijk wat spullen opbergen.

Garage:

De garage is gelegen naast de woning. Aan de voorzijde heeft de garage dubbele openslaande deuren die uitkomen op de oprit met carport. Aan de achterzijde is er een loopdeur naar de achtertuin.

Tuin:

De achtertuin is zeer verzorgd en is voorzien van een terras en plantenborders.

Aan de voorzijde heeft de woning een oprit en een voortuin.

BIJZONDERHEDEN:

- Sfeervolle, ruime woning in een prachtige straat
- Luxe en meer dan complete afwerking
- Woonkamer met erker
- Moderne open keuken aan de tuinzijde
- 6 slaapkamers
- Eigen garage met carport
- Geheel vloerverwarming
- Volledige isolatie
- Energielabel A



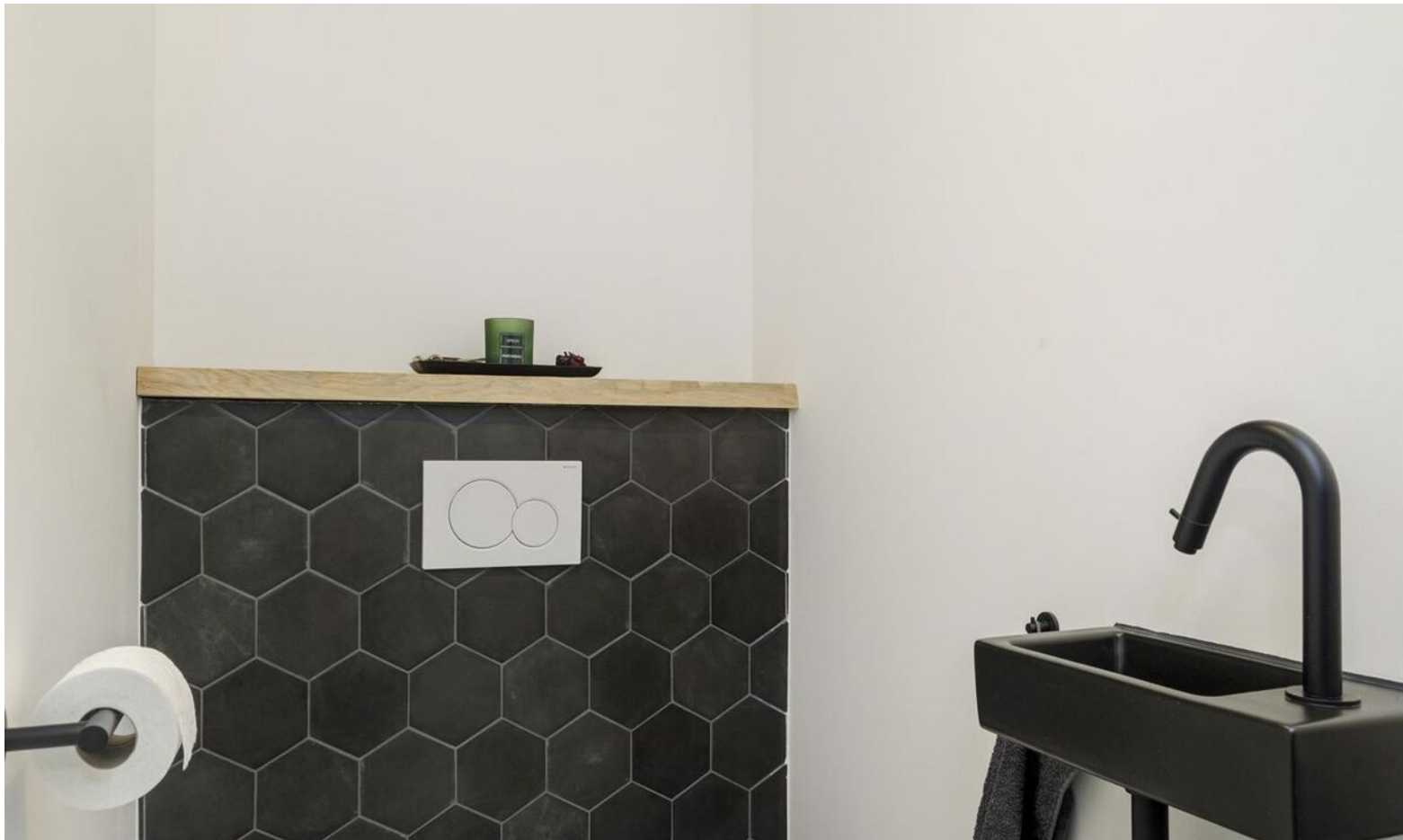












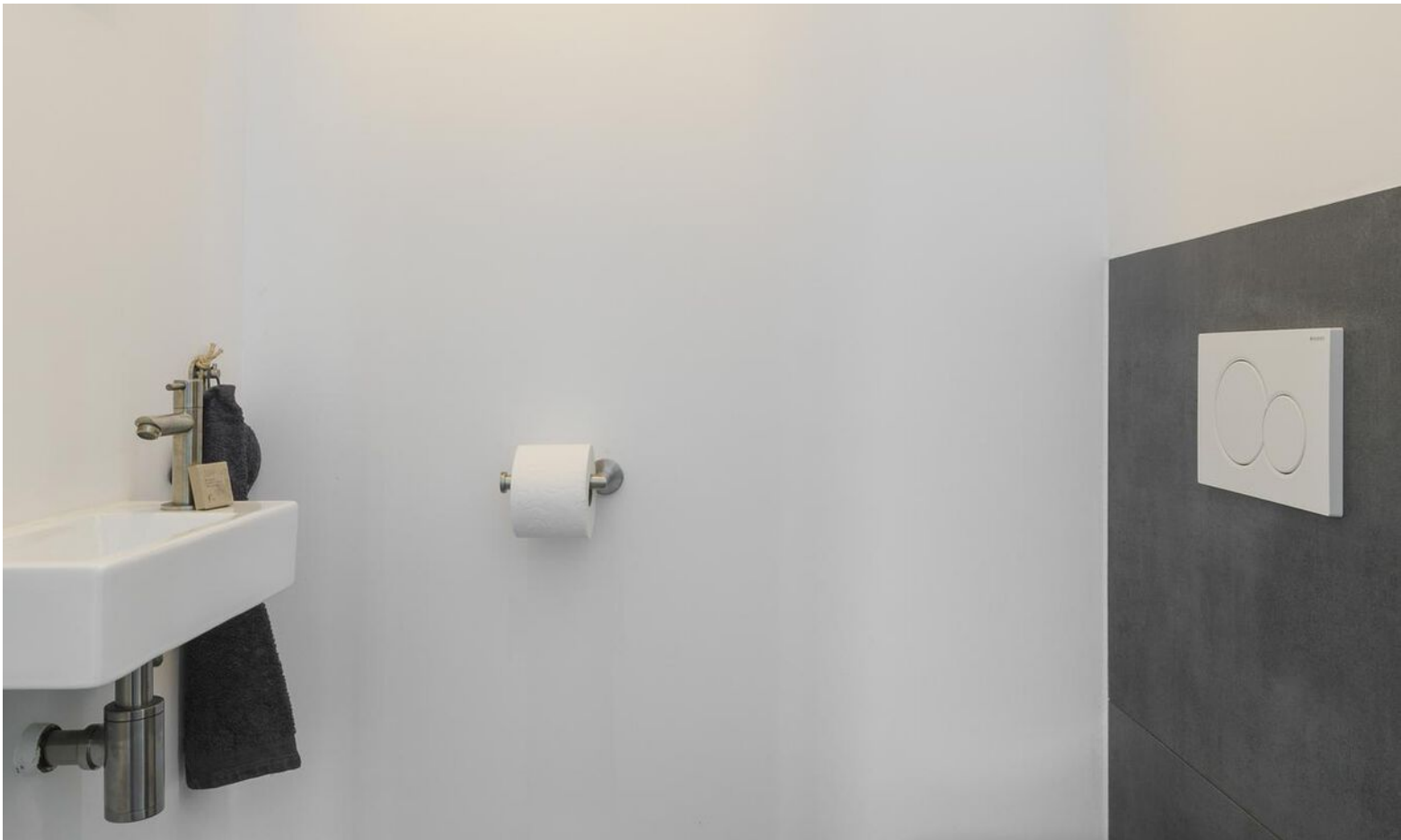
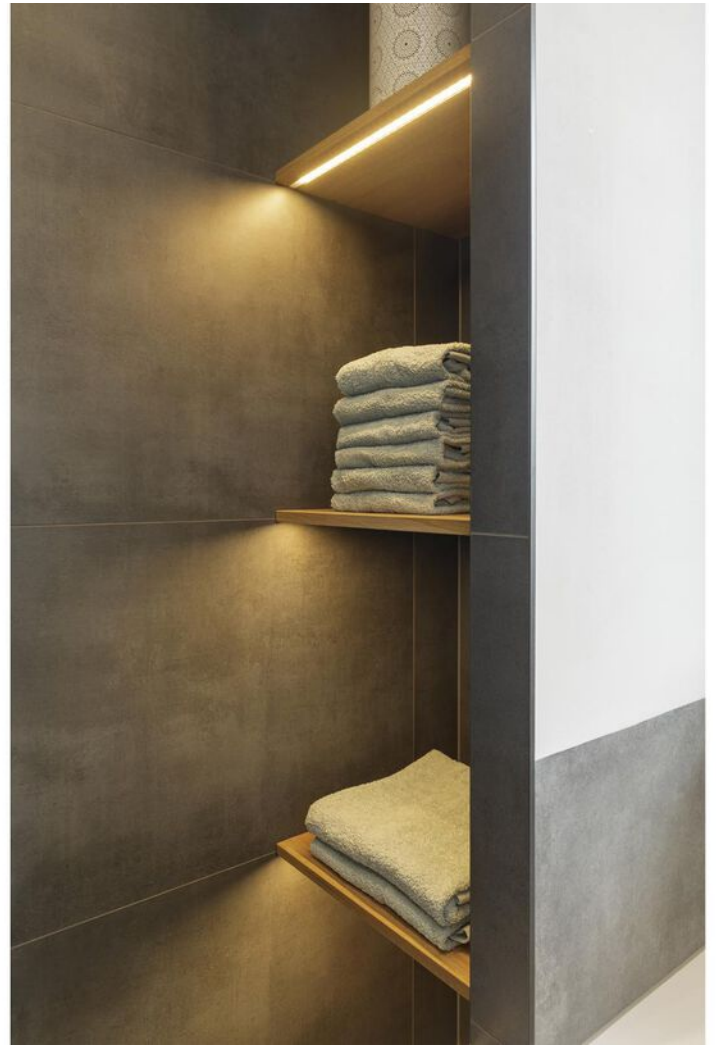






















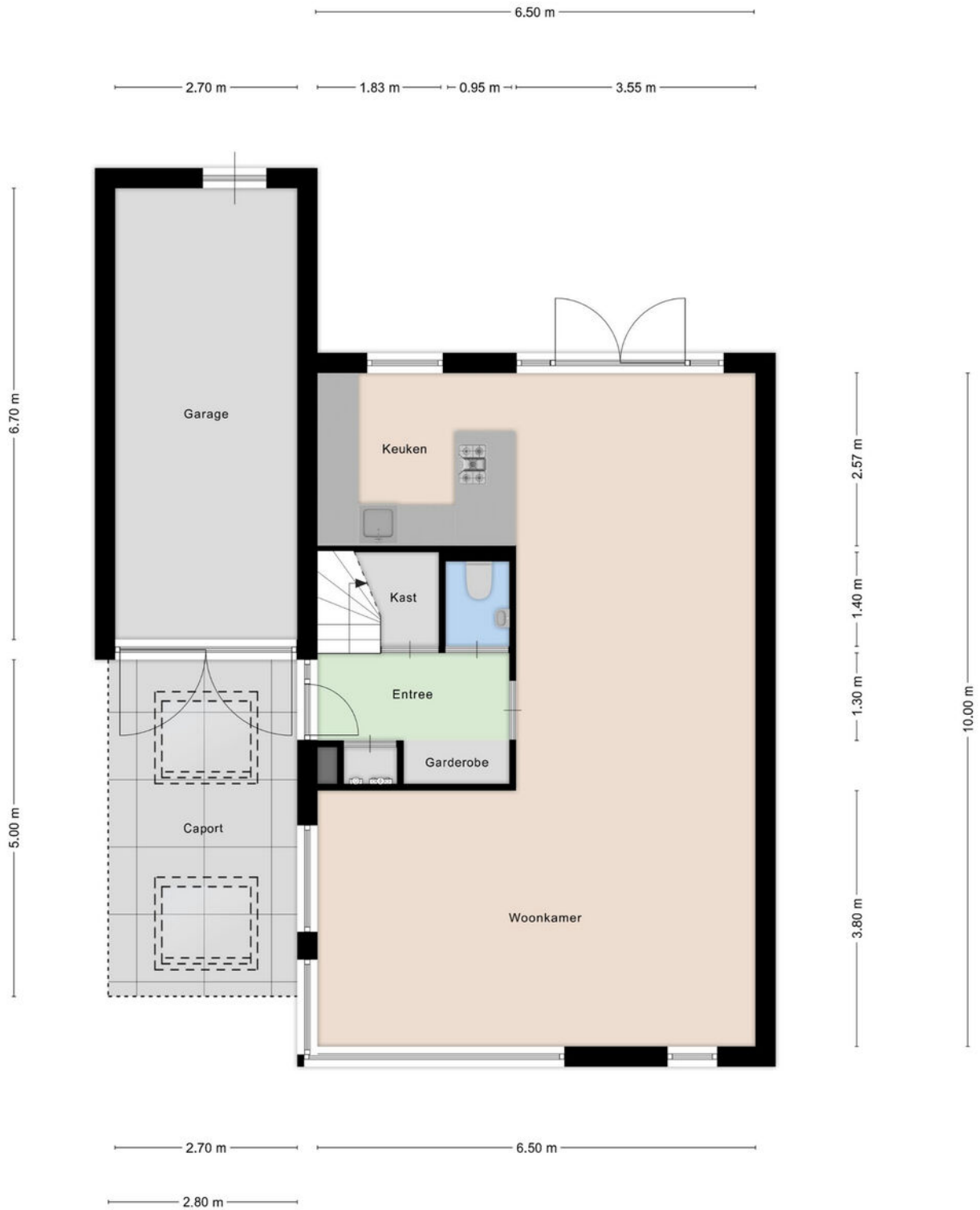








PLATTEGROND



BEGANE GROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



EERSTE VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

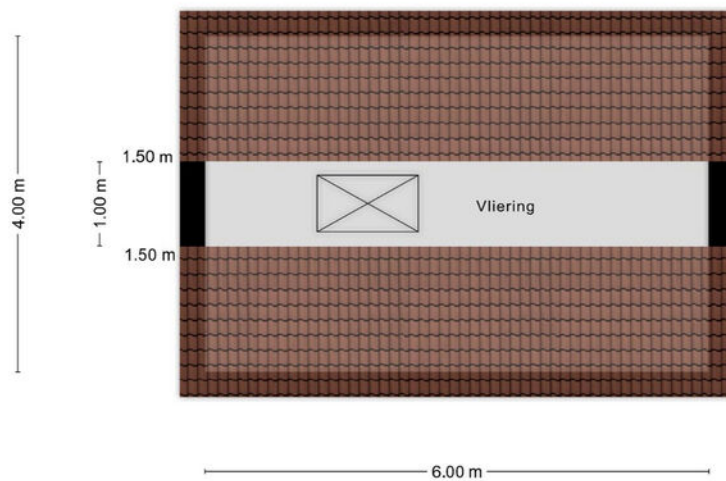
PLATTEGROND



TWEDE VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

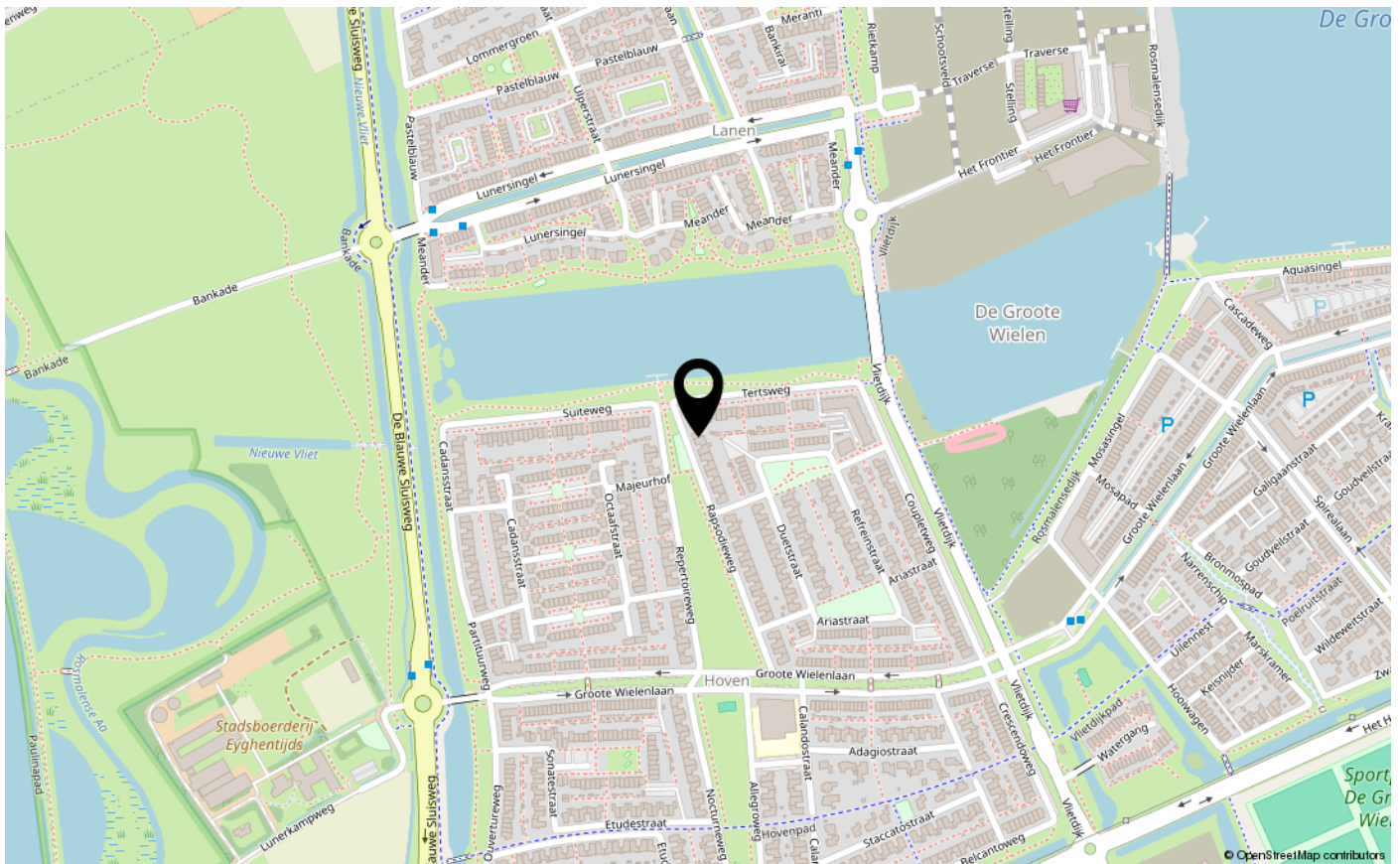
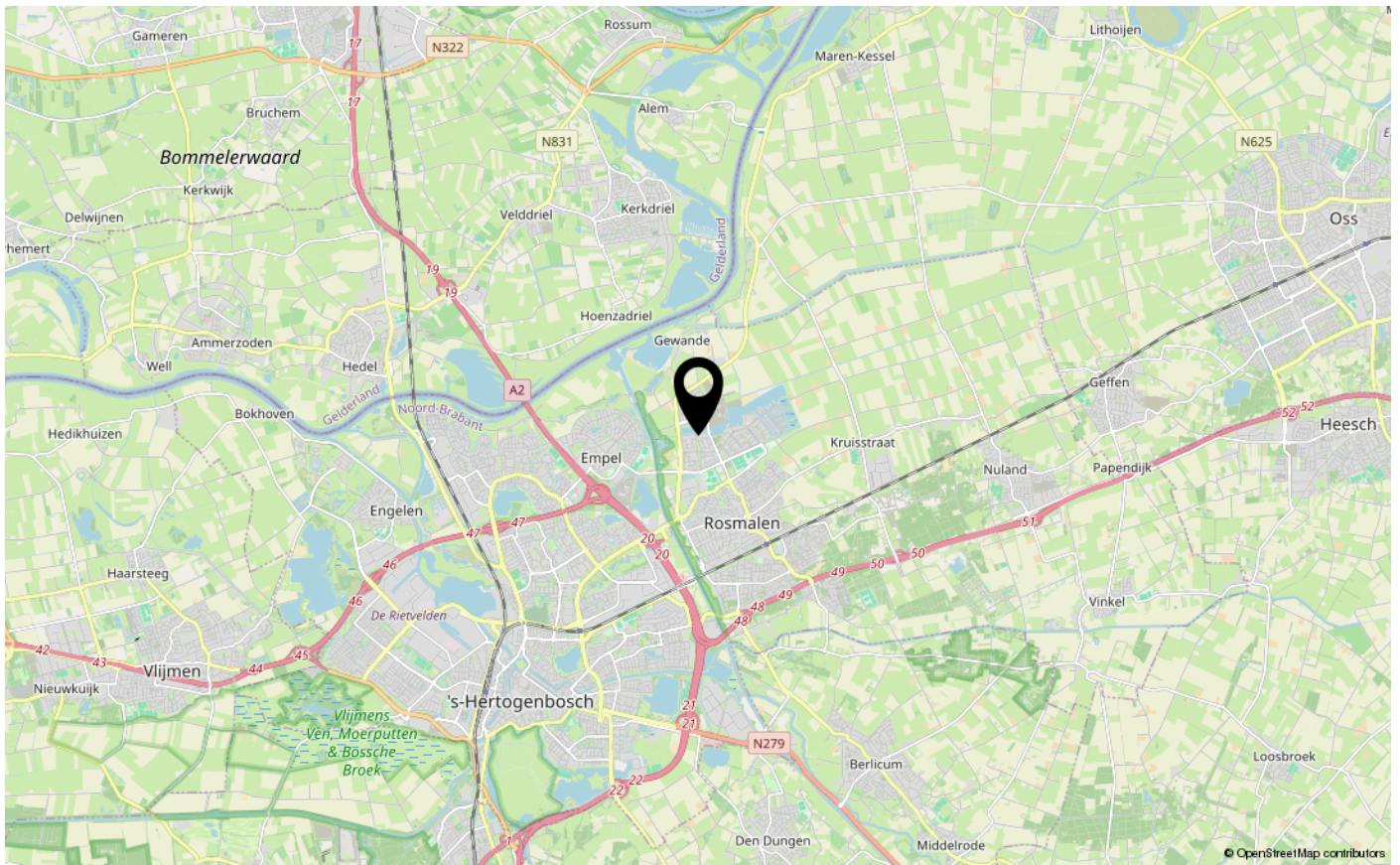
PLATTEGROND



VLIERING

Aan de plaatgronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART




KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rapsodieweg 53



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rosmalen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5094	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024
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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast	X		
- Inbouwkast grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- Hordeuren t.b.v. openslaande deuren achter			X
- Inzethorren t.b.v. ramen 1e en 2e verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Wereldkaart hout, Woonkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder Happydrops			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Boom voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Prikkabel lampjes		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Sproei installatie achtertuin	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

