



DE BARKENTIJN 8 ROSMALEN

Direct aan het water gelegen energiezuinige woning (A+) met ruime woonkamer en 5 slaapkamers



KENMERKEN

 BOUWJAAR
2006

 WOONOPPERVLAKTE
153 M²

 ENERGIELABEL
A+

 INHOUD
534 M³

 PERCEELOPPERVLAKTE
147 M²

 WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

KOMWONEN OP DEZE FANTASTISCHE PLEK IN DEZE ENERGIEZUINIGE WONING (A+) MET EEN TUIN EN TERRAS AAN HET WATER, MET VRIJ UITZICHT, 5 SLAAPKAMERS EN 2 EIGEN PARKEERPLAATSEN VOOR DE DEUR!

LOCATIE:

Met een ligging direct aan het water heeft deze woning een fantastische en unieke locatie. Het uitzicht op het water geeft je het hele jaar door plezier en een heerlijke beleving van alle seizoenen. Voor jong en oud heerlijk genieten en altijd een vakantiegevoel. Zie vogels broeden en hun kroost opvoeden door de grote raampartijen of ga varen met je eigen sloep, neem een duik in het water vanaf je eigen vlonder of ga lekker ontspannen met je supboard het water op! Lig je liever in de zon dan is dit ruime woonhuis jouw droom, door de gunstige ligging kun je heerlijk zonnen. Het kan allemaal op deze unieke locatie op de Groote Wielen in Rosmalen. Rosmalen ligt overigens op een steenworp afstand van Den Bosch.

De woning is aan de voorzijde rustig gelegen aan een doodlopend straatje. Naast de waterpartijen zijn er vele voorzieningen in de directe nabijheid. Er is onder meer een supermarkt, een drogisterij, een cafetaria, diverse kinderdagverblijven, een medisch centrum met o.a. huisarts en tandarts, lagere scholen en diverse sportfaciliteiten en fitnessclubs. Wat we dan nog vergeten te vertellen: op 5 minuten loopafstand is er zelfs een eigen strand en het water is officieel zwemwater! De snelwegen zijn allemaal binnen een paar minuten te bereiken. Voor een dagje gezellig 's-Hertogenbosch kan men met de stadsbus of de trein eenvoudig het stadscentrum bereiken.

ALGEMEEN:

Deze gasloze woning is zeer netjes onderhouden en door de jaren heen aan de binnenkant geoptimaliseerd. Zo is de begane grond handig in 2 delen te splitsen door de fraaie pui die halverwege is geplaatst. Ook de airco hier geeft extra comfort. De inpandige berging is vergroot en er is een extra overkapte bergruimte aan de voorzijde gemaakt.

Op de eerste verdieping zijn er maar liefst 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers te vinden. Op de tweede verdieping is een 5e ruime slaapkamer en is een extra badkamer gecreëerd. De ruimte is eveneens voorzien van een airco. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en is zeer goed geïsoleerd. Op het dak liggen sinds 2023 16 zonnepanelen. De woning heeft dan ook een energielabel A+.



AANTAL SLAAPKAMERS

5



EXTERNE BERGRUIMTE

-



INDELING

Begane grond

Achter de voordeur zie je gelijk dat dit een sfeervolle woning is. De gang biedt ruimte aan een kapstok en geeft toegang aan de inpandige berging en het toilet. Aan het einde van de gang zie je via de fraaie zwarte deur met veel glas al de waterpartij in de verte.

De luxe woonkeuken is van alle gemakken voorzien. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, een afzuigkap, 2 koel/vriescombinaties, een combi-magnetron, een combi stoomoven en een wijnklimaatkast. Er is voldoende ruimte om een eettafel te plaatsen en er is in deze ruimte een werkhoek gemaakt waar je bijvoorbeeld een laptop kwijt kan. De woonkeuken wordt gescheiden van de woonkamer door middel van een fraaie glazen pui in zwarte kozijnen met veel glas en dubbele openslaande deuren. Zo kun je de 2 ruimtes ook van elkaar afsluiten indien gewenst.

De woonkamer is lekker licht door de zeer grote glazen achterpui met schuifpui. De woonkamer biedt een fraai uitzicht over de achtertuin en de achterliggende waterplas.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Tevens is er in 2023 airconditioning aangebracht.

Eerste verdieping

Je komt boven op een centraal gelegen overloop. Hier zit ook de trap naar de 2e verdieping.

Op deze verdieping tref je 4 slaapkamers, een extra kamer met een werkplek en de badkamer. 2 van de 4 slaapkamers hebben de hoogte in de woning goed benut. Op deze kamers zijn namelijk riante hoogslapers gemaakt, waardoor het vloeroppervlak van de kamer zelf kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld kasten en een bureau.

De 2 slaapkamers aan de achterzijde kijken fraai uit over de achtergelegen waterpartij.

De luxe badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel. De badkamer heeft bovendien een raam voor daglicht en (extra) ventilatiemogelijkheden.

De gehele etage is voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je boven op deze volledig ingerichte verdieping. De ruime slaapkamer valt op door de hoogte en de grote raampartij aan de voorzijde. Er is voldoende bergruimte gecreëerd achter knieschotten en deze slaapkamer heeft de beschikking over inloopkastruimte.

Als extra heeft deze slaapkamer een eigen badkamer, voorzien van een douche, een toilet en een wasgelegenheid. Ook kun je hier de wasmachine en de droger plaatsen.

Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Buiten

De achtertuin is voorzien van 2 terrasdelen en heeft aan de waterkant een vast trapje naar een lager gelegen terrasdeel van vlonders. Je kunt hier 's zomers heerlijk zwemmen, suppen of met je eigen boot een tochtje maken. Deze boot mag je gewoon aan je eigen tuin of vlonder aanleggen. In de winter, als het heeft gevroren, bind je je schaatsen onder en je schaatst vanaf je eigen tuin weg!

Aan de voorzijde van de woning zijn er 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Ook is hier een extra overkapping gemaakt waar je bijvoorbeeld de fietsen onder kunt stallen. Via deze overkapping kun je ook de (vergrote) berging van de woning binnenkomen.

BIJZONDERHEDEN:

- Wonen aan het water, het hele jaar door genieten;
- Zonnige tuin met vlonderterras;
- 5 slaapkamers;
- Volledige isolatie en voorzien van vloerverwarming;
- Energielabel A+;
- 2 parkeerplaatsen direct voor de deur;
- Autoluw gebied.











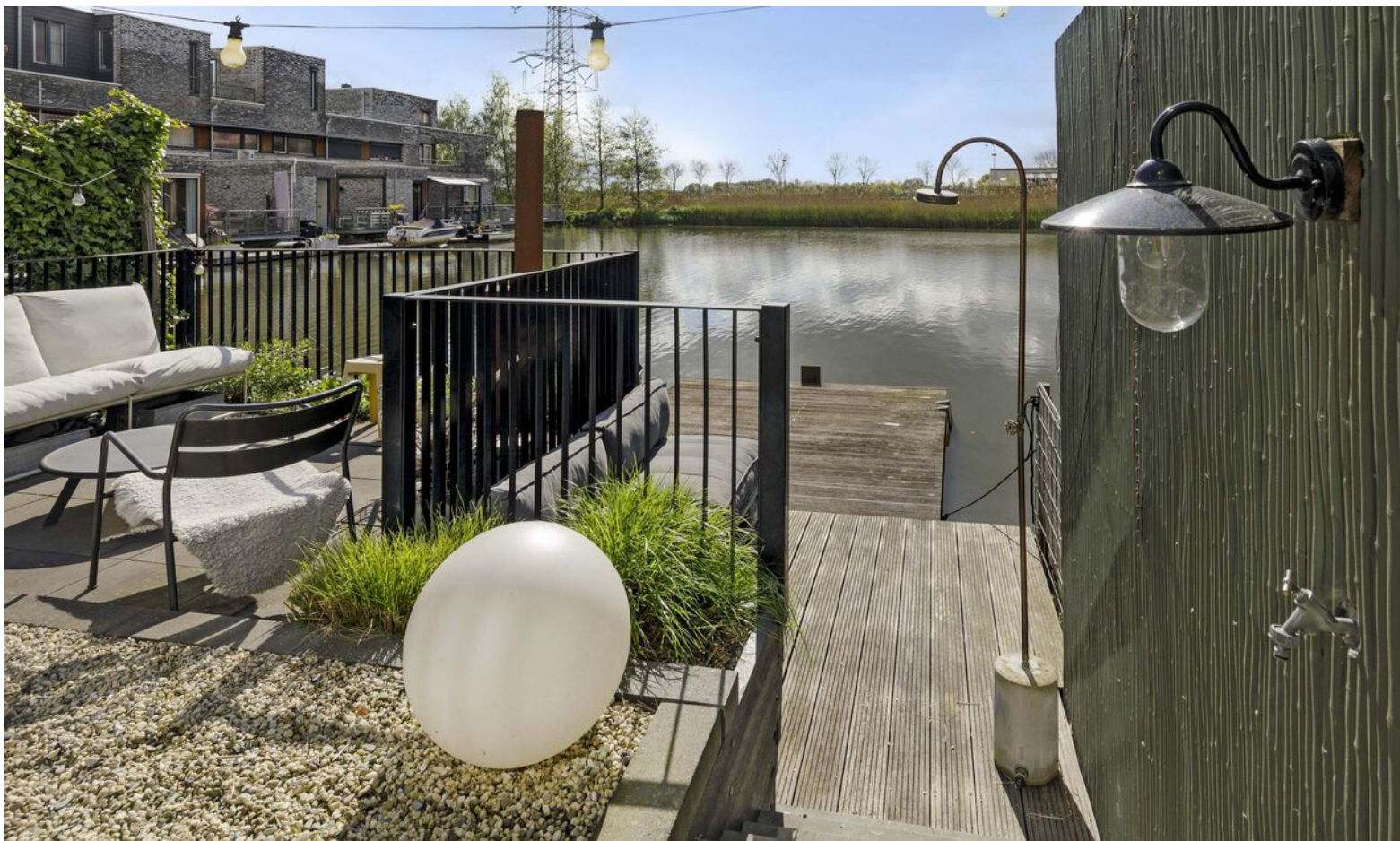






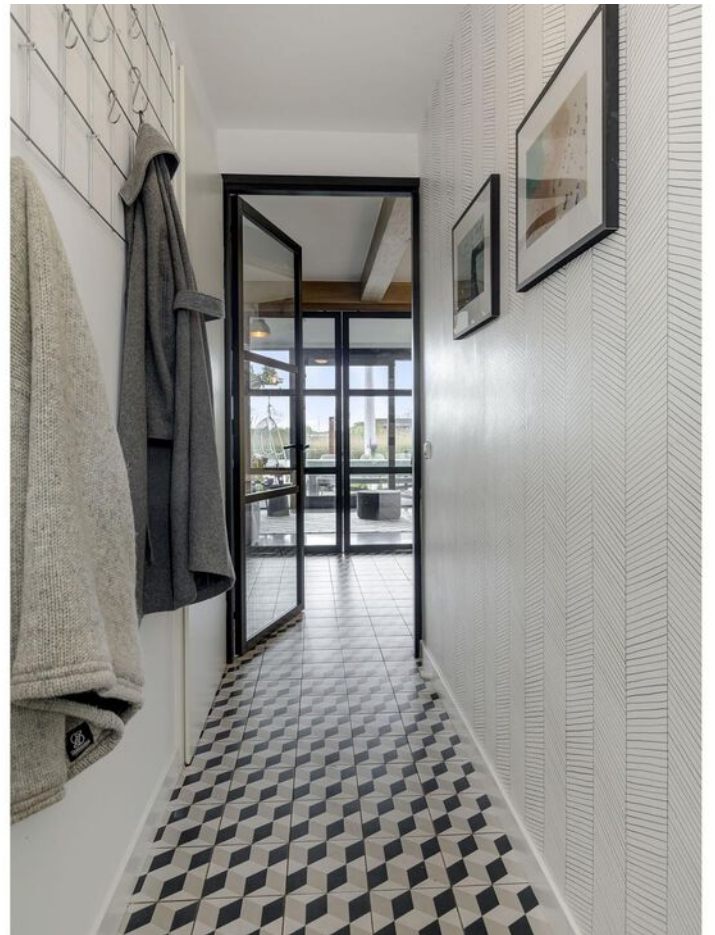


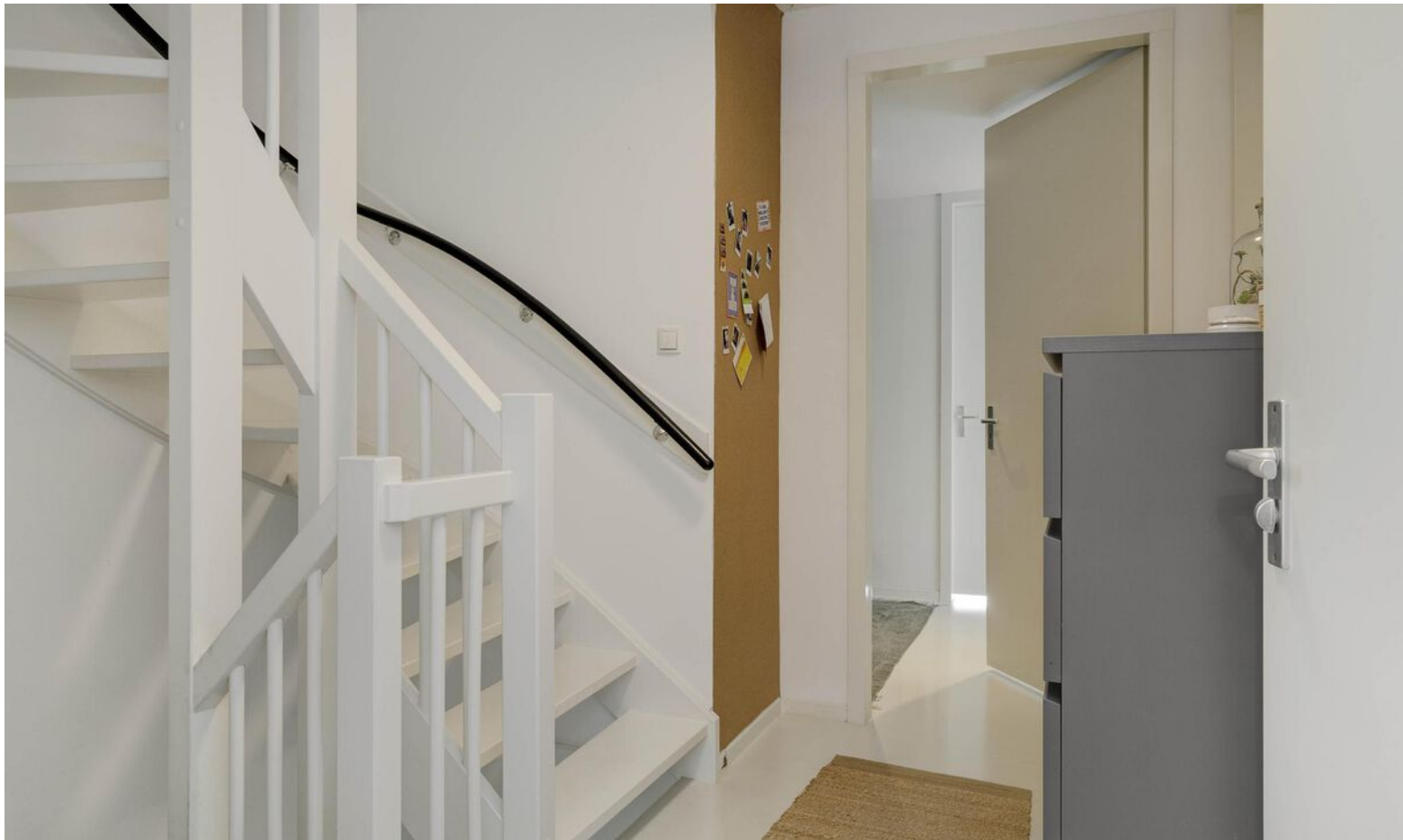






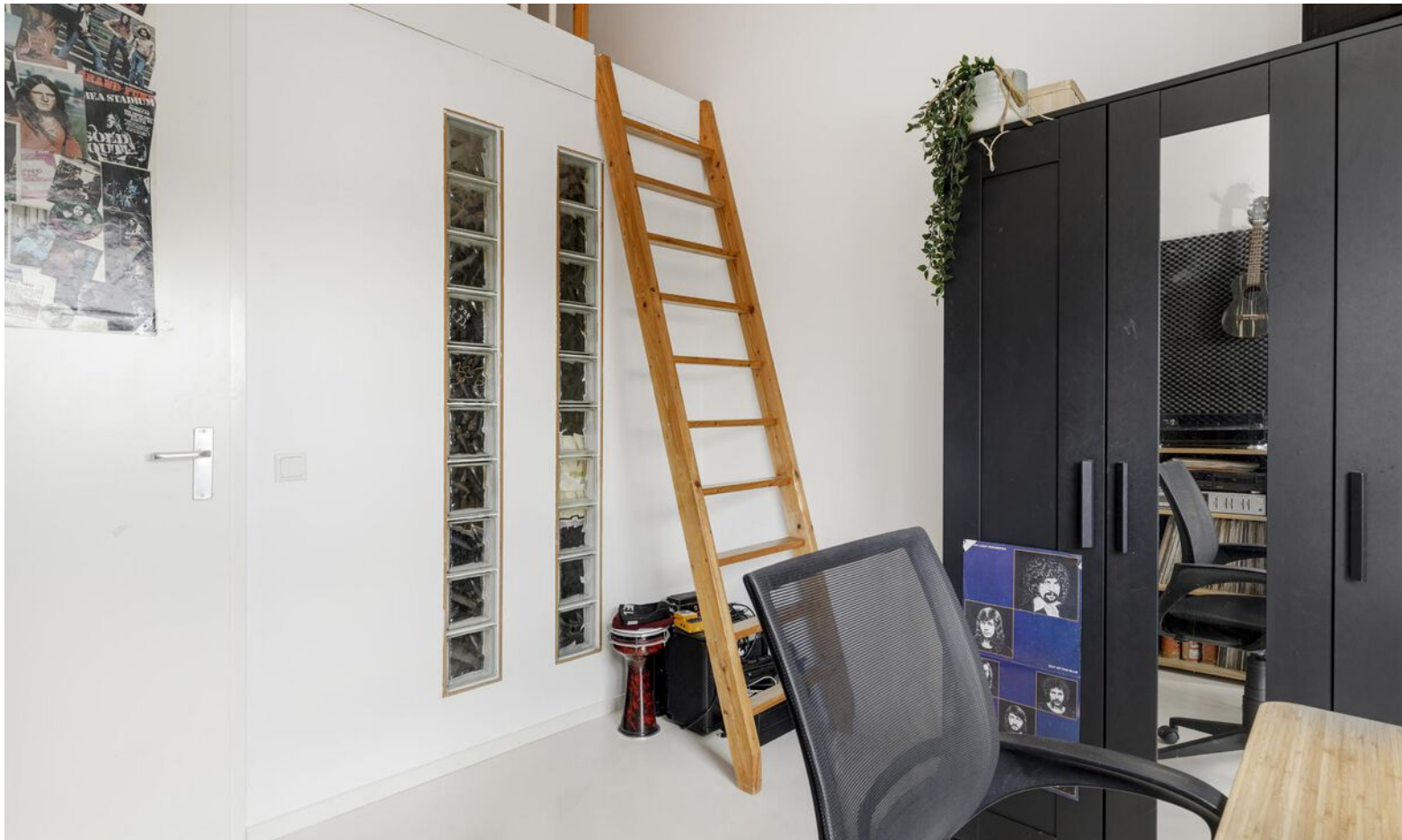




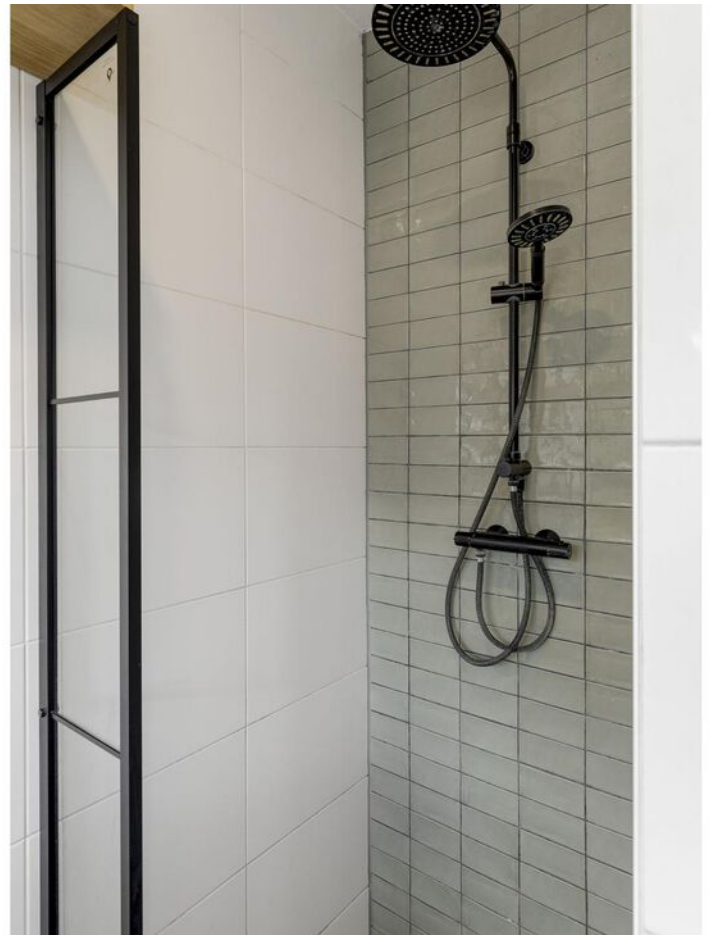




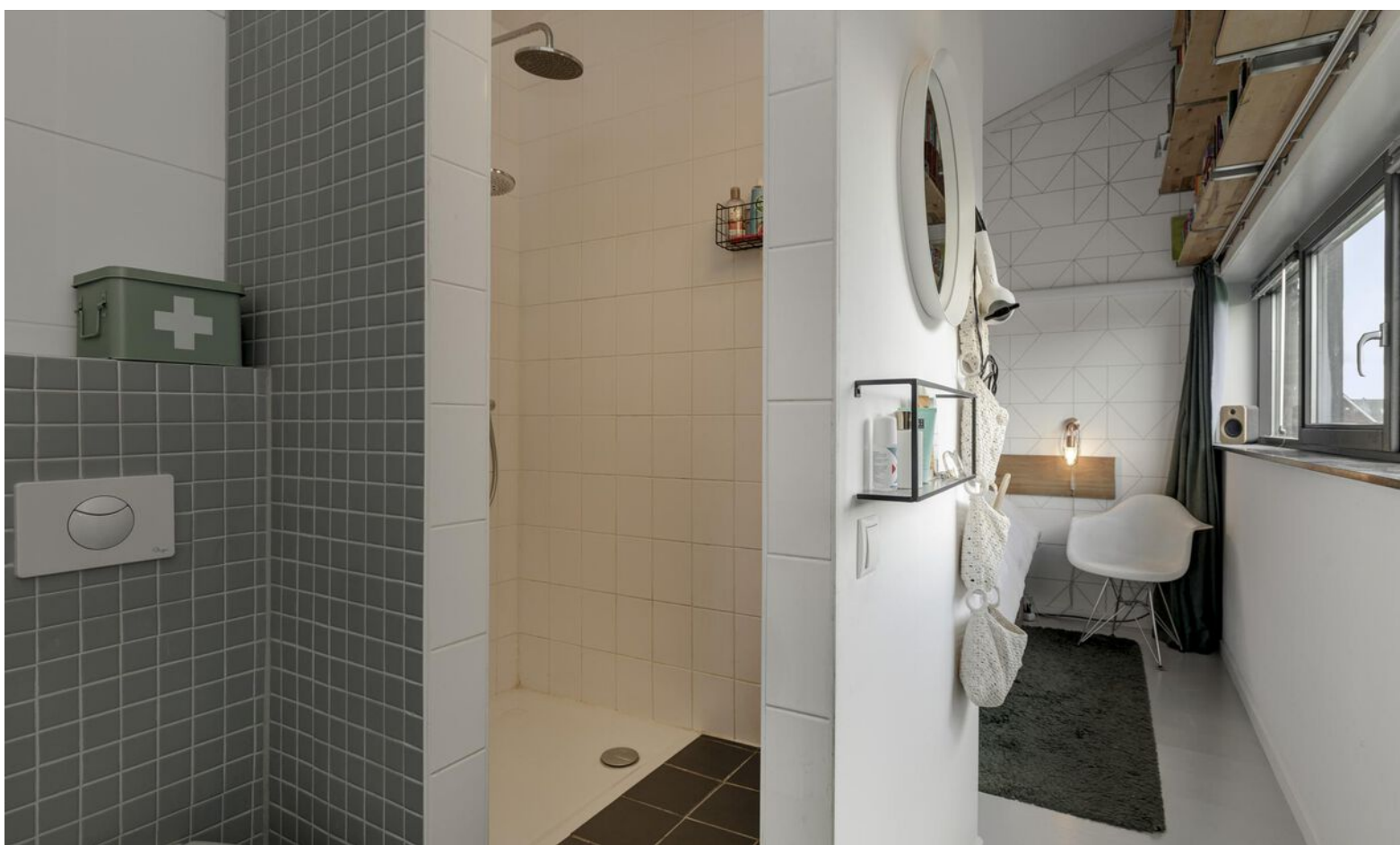






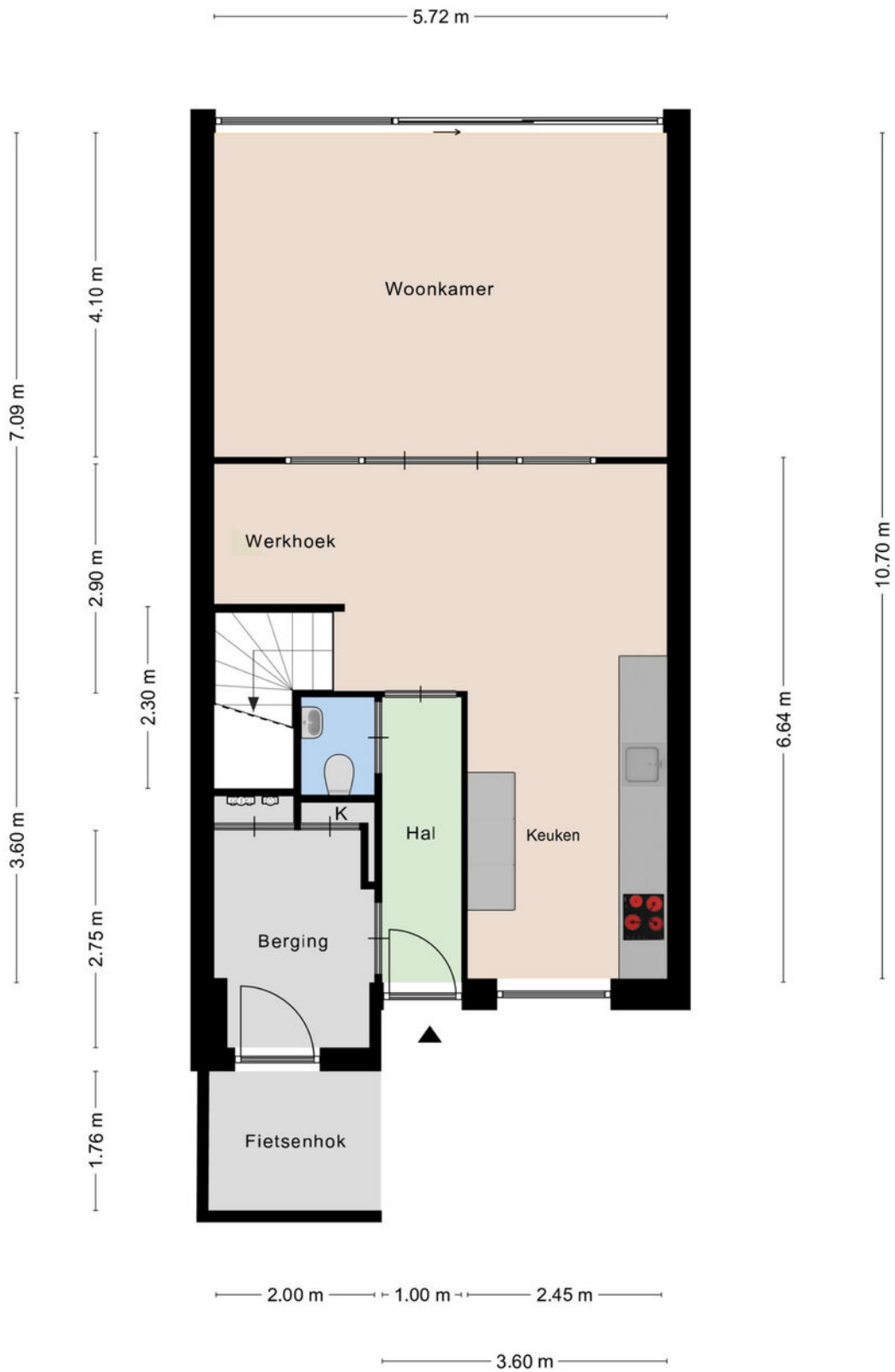








PLATTEGROND



BEGANE GROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

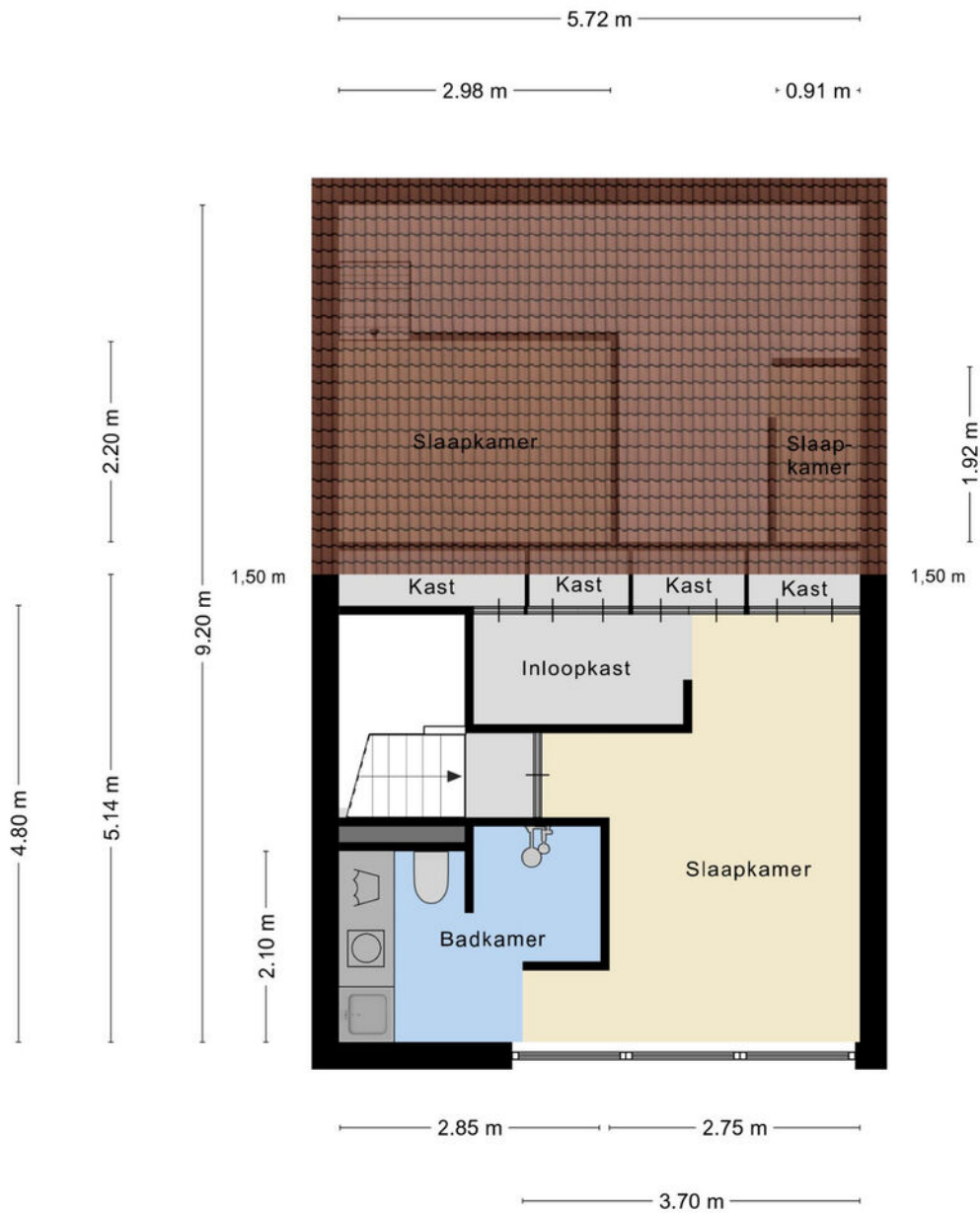
PLATTEGROND



EERSTE VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

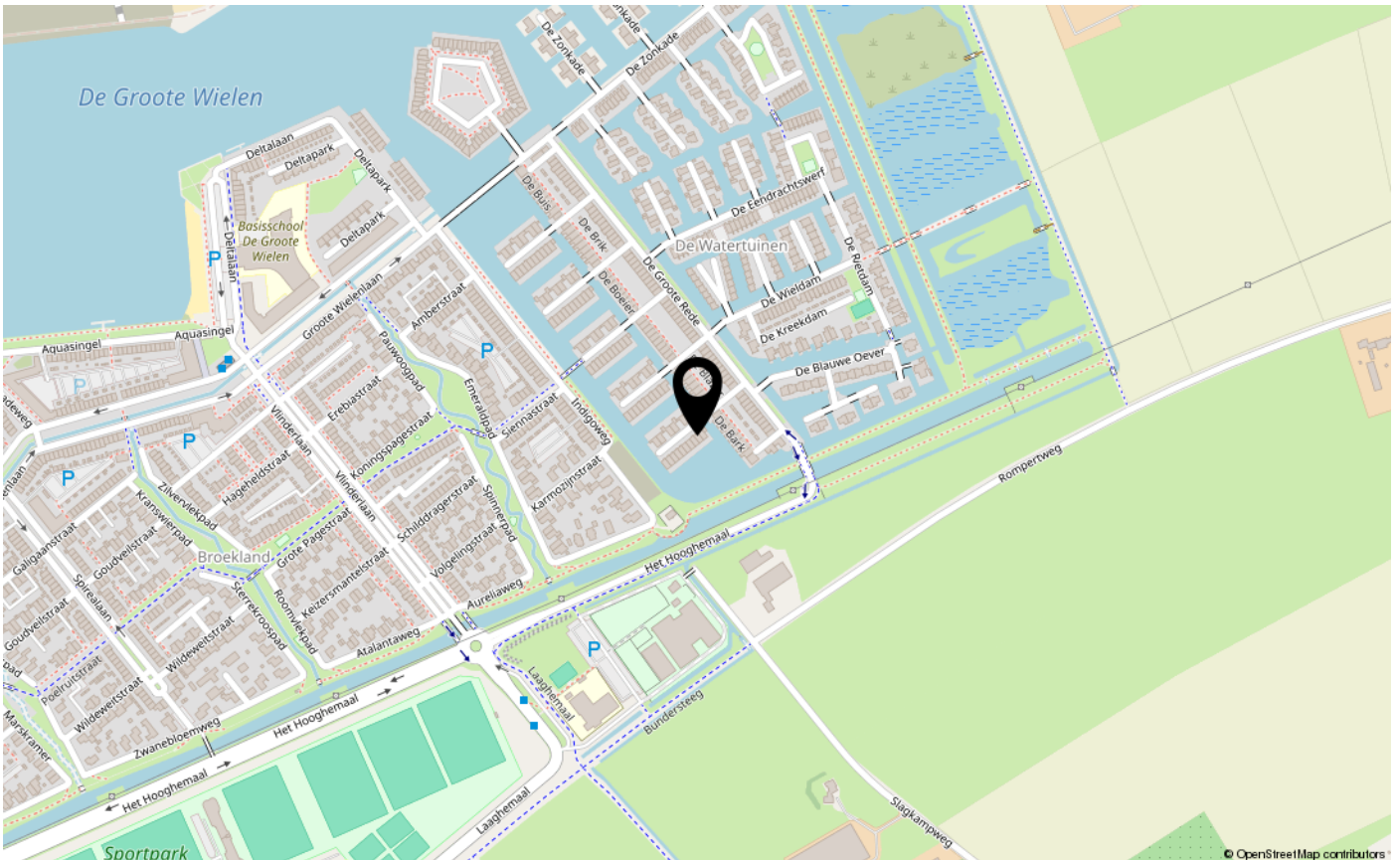
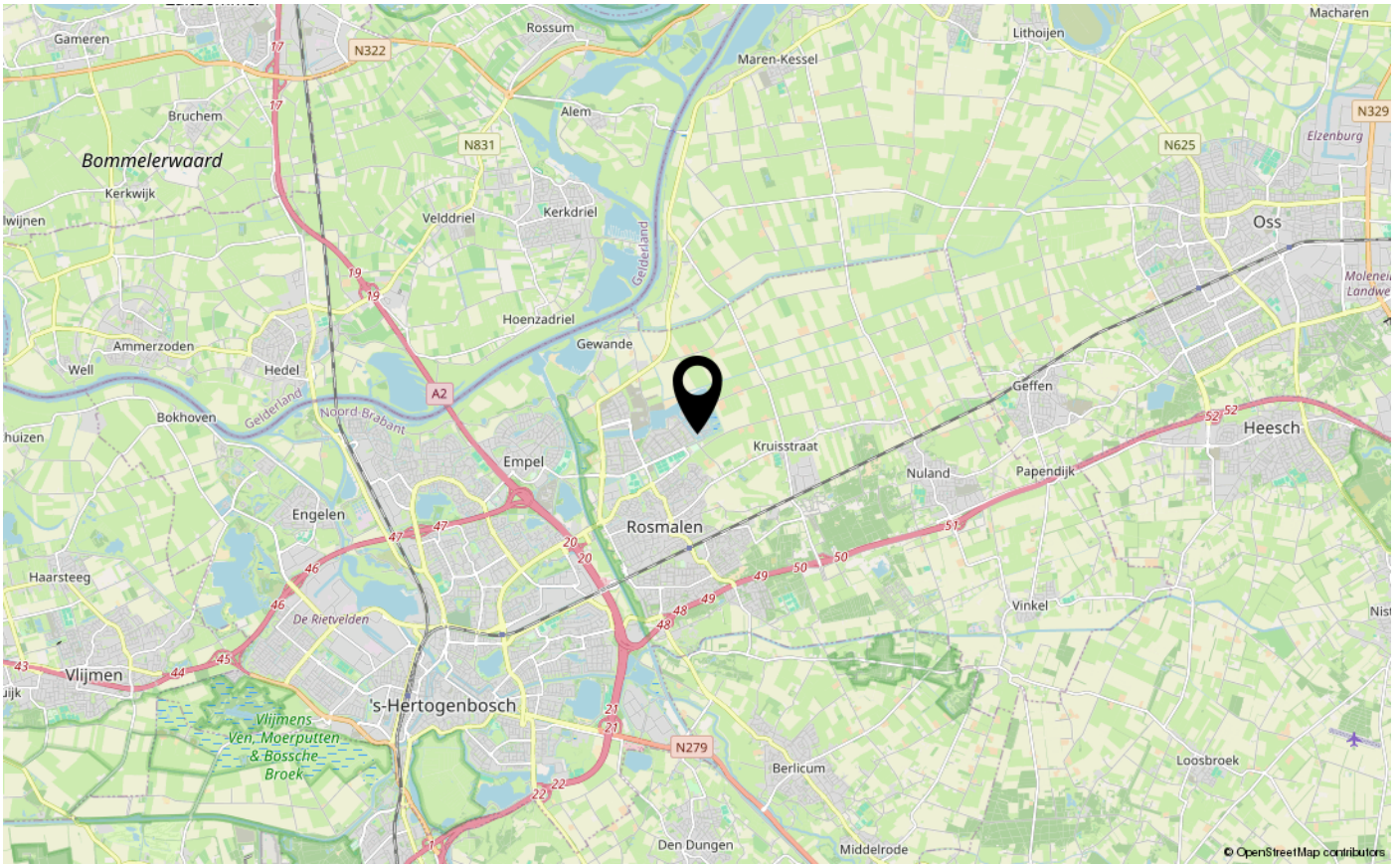
PLATTEGROND



TWEEDE VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: De barkentijn 8



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3273	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Groene kast woonkamer			X
- Steigerhouten inbouwkast eerste verdieping kamer voorzijde			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnklimaatkast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Eiken plank boven bad			X
- Spiegel met eiken omljstin			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beton U 2		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Grondsp	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- drijvende vlonder 4 x 3 m			X
- Beenhakker vlet (boot)			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

