



De Poseidonwerf 3, 5247 ML Rosmalen

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



VDH Wonen
Maaslandstraat 21 A
5211 VE, 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 0736909874
E-mail: info@vdhwonen.nl

Omschrijving

De Poseidonwerf 3, 5247 ML Rosmalen

VDH Wonen Makelaardij presenteert met trots deze unieke, direct bewoonbare en aantrekkelijk ruime twee-onder-een-kapwoning, gelegen aan het water in het wijkdeel "De Watertuinen" in Grootte Wielen. Deze woning, met een prachtige achtertuin direct aan het water, beschikt over een eigen ruim vlonder waarop u uw boot kunt aanleggen.

Stel u voor hoe u tijdens de zomermaanden met uw boot vanaf de aanlegsteiger achter de woning naar de uitgestrekte recreatieplas "De Grootte Wielen" vaart. U kunt genieten van vissen, een verfrissende duik nemen vanuit uw eigen achtertuin, of gewoon ontspannen. In de wintermaanden biedt de woning de perfecte setting voor schaatsplezier, met warme chocolademelk, een vuurkorf en misschien zelfs wat Glühwein. Gedurende alle seizoenen straalt deze woning een gezellige sfeer uit die u meteen thuis doet voelen.

Ongeveer een derde van de wijk bestaat uit water, terwijl het overige deel bestaat uit eilandjes met diverse kleurrijke en stijlvolle woningen. Bovendien bevindt de woning zich op korte fietsafstand van verschillende speeltuinen, kinderdagverblijven, scholen, winkels, sportfaciliteiten en een gezondheidscentrum. Speeltuinen in de directe omgeving en goede bereikbaarheid van uitvalswegen zoals de A2 en A59 maken dit een rustige en zeer kindvriendelijke buurt om in te wonen.

Het water in de omgeving draagt bij aan een sfeervolle ambiance, met natuurlijke openbare wateroevers die het landschap kenmerken en een ontspannend gevoel van water creëren. De wateroevers zijn op een kindvriendelijke en veilige manier aangelegd, met talrijke bruggen en aanlegsteigers die het watergevoel in deze woonbuurt versterken.

Bijzonderheden:

- Oprit met capaciteit voor 2 elektrische auto's inclusief oplaadpunt;
- Duurzaam wonen dankzij 12 zonnepanelen (goed voor 305 kWh) geïnstalleerd in 2018;
- Moderne CV-installatie vernieuwd in 2019;
- Optimaal geïsoleerde woning: vloer, gevel, dak en dubbele beglazing door de hele woning;
- Stijlvolle en onderhoudsvrije kunststof gevelbekleding;
- Lichte en ruime woonkamer met gashaard, schuifdeur naar de tuin en overvloedig daglicht;
- Tuin direct aan het water met een vaste aanlegvlonder voor een boot;
- Woonkamer met hoogwaardige multiplankvloer en comfortabele vloerverwarming op alle niveaus;
- Luxe keuken geïnstalleerd in 2020, compleet met composieten werkbladen, 4-pits inductie kookplaat (Bora), Siemens combi-oven/magnetron, No Frost koelkast, vriezer en vaatwasser;
- Eerste verdieping met 3 royale slaapkamers en een moderne badkamer;
- Ruime tweede verdieping met een handige voorzolder en aansluitend een vierde slaapkamer.

Deze informatie is zorgvuldig samengesteld. Echter, er kunnen geen rechten worden ontleend aan eventuele onvolkomenheden of onjuistheden. Vermelde afmetingen en oppervlaktes zijn ter indicatie.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 625.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energieklasse	A
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	531 m ³
Perceel oppervlakte	180 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	148 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2005
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin 65 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie, Gashaard
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

De Poseidonwerf 3
5247 ML ROSMALEN



Foto's



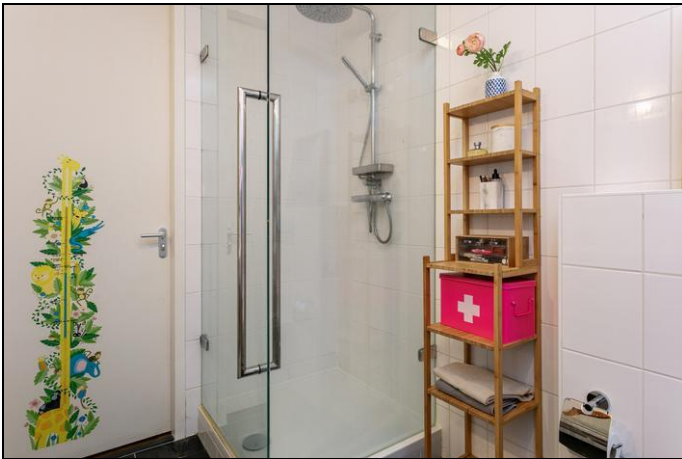
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



