

# CAMBARA 21, Rosmalen

| XXL woning met alle luxe



VRAAGPRIJS € 579.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
2021



**Tuin ligging**  
zuidoost



**Woonoppervlakte**  
161 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
562 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
154 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
5 (6 mogelijk)



## Extra bijzonderheden

- Blijvend vrij uitzicht
- Energiezuinig
- 2 moderne badkamers
- Privacy, biedende achtertuin
- Aanvaarding kan snel

**Wordt Cambara 21 te Rosmalen  
Uw Waare (T)huis ?**

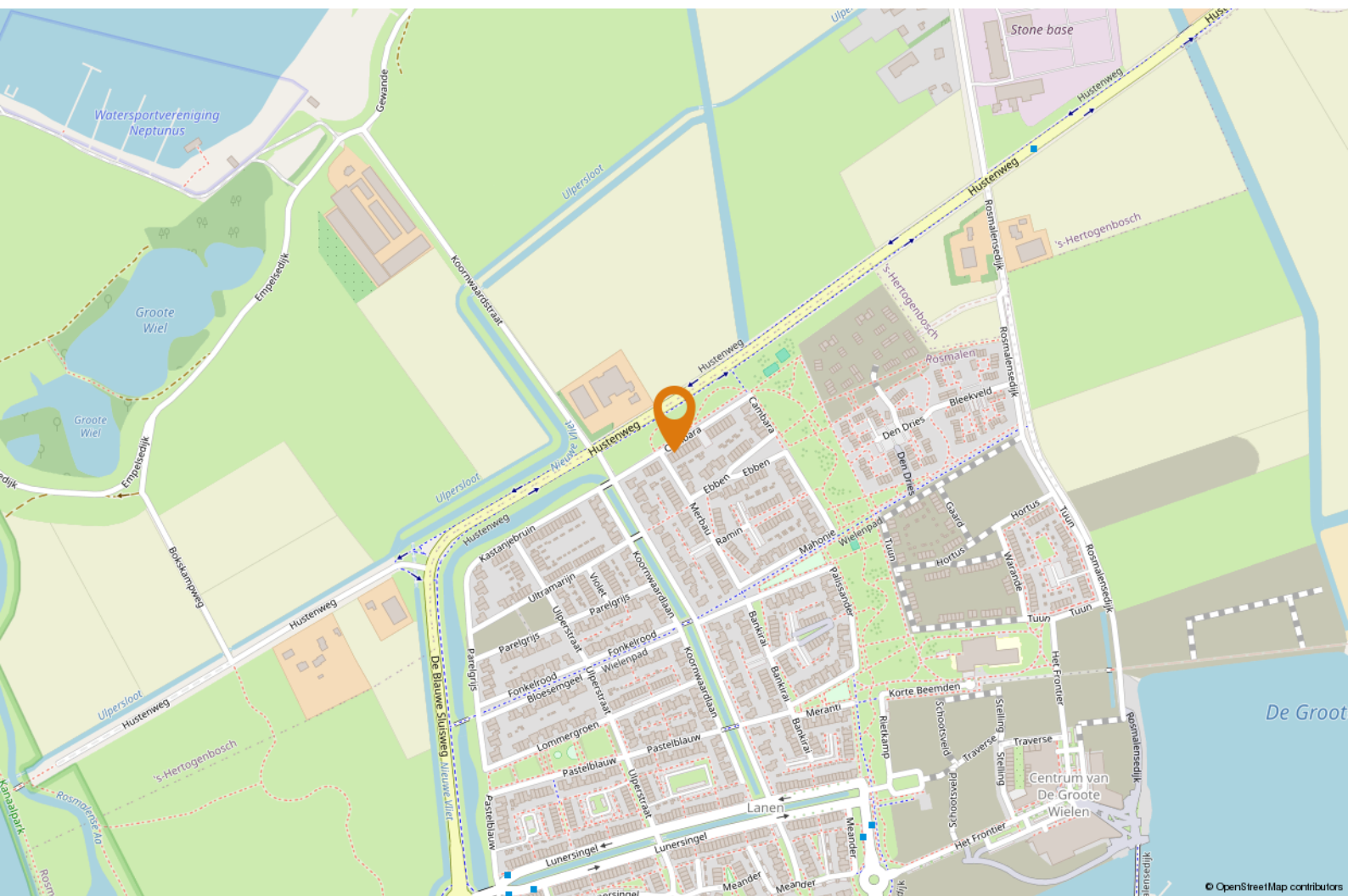




## Locatie

Deze locatie is een droom voor (jonge) gezinnen!  
Gelegen in de gloednieuwe, ruim opgezette woonwijk  
"De Lanen" in De Grote Wielen, biedt deze woning alle  
gemakken binnen handbereik. Ontdek basisscholen,  
kinderdagverblijven, talloze speeltuinen, een  
winkelcentrum op slechts een steenworp afstand.

# Rosmalen Cambara 21





## OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan de Cambara 21 te Rosmalen. Droom je van een XXL eengezinswoning met alle luxe die je maar kunt wensen? Dan is dit jouw kans! Met maar liefst 161 m<sup>2</sup> aan woongenot, 5 ruime slaapkamers (met de mogelijkheid voor een 6e!), 2 moderne badkamers, een strakke afwerking en een fantastisch vrij uitzicht, is deze woning een echte parel.

Stel je voor: een royale woonkamer die uitnodigt tot gezellige avonden, een luxe keuken met dubbele wandopstelling waar je de lekkerste maaltijden bereidt, en een ruime achtertuin op het zonnige zuidoosten voor die heerlijke zomerdagen.

En het beste? Dit alles in een energiezuinige woning met A++++ label! Je profiteert hier van vloerverwarming, 16 zonnepanelen, triple (HR+++ )glas en een (bodem)warmtepomp. Duurzaam wonen was nog nooit zo comfortabel!

Locatie:

Deze locatie is een droom voor (jonge) gezinnen! Gelegen in de gloednieuwe, ruim opgezette woonwijk "De Lanen" in De Grootte Wielen, biedt deze woning alle gemakken binnen handbereik. Ontdek basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, talloze speeltuinen, een winkelcentrum en een recreatiestrand op slechts een steenworp afstand. Verken ook de prachtige fiets- en wandelpaden in de omliggende natuurgebieden voor ultieme ontspanning.



## "Strakke afwerking"



Met een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen A59, A2 en A50 bereikt u binnen enkele minuten alle belangrijke bestemmingen. Het centrum van Rosmalen met zijn diverse restaurants en winkels is gemakkelijk bereikbaar, zowel per fiets als per auto. Bovendien biedt het treinstation van Rosmalen een goede verbinding met de bruisende stad 's-Hertogenbosch. Perfect voor een avondje uit of een gezellige lunch!

### **Goed om te weten:**

- Ruime eengezinswoning met (blijvend) vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Energiezuinig (A++++);
- Maar liefst 16 zonnepanelen (opbrengst 2023, 6100kWh);
- Itho Daalderop (grond)warmtepomp, boiler (200L) en WTW-installatie;
- Comfortabele vloerverwarming op alle woonlagen;
- Lichte woonkamer met gestucte wanden en plafond en bijzonder fraaie PVC vloer;
- Moderne open keuken met een prachtig keukenblad, inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), combi-oven, Quooker, koelkast, vriezer en een Vaatwasser.
- 5 ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer een fraaie kastenwand heeft;
- 2 moderne badkamers met inloopdouche, toilet en elektrische radiatoren;
- Zowel de eerste als tweede verdieping zijn afgewerkt met een tegellook PVC vloer;
- Ruime, privacy biedende en zonnige achtertuin met houten berging en achterom;
- De aanvaarding in overleg (snel) kan plaatsvinden.















# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen		X	
- jaloezieën		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc vloeren	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
vaatwasser	X		



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- Quooker

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

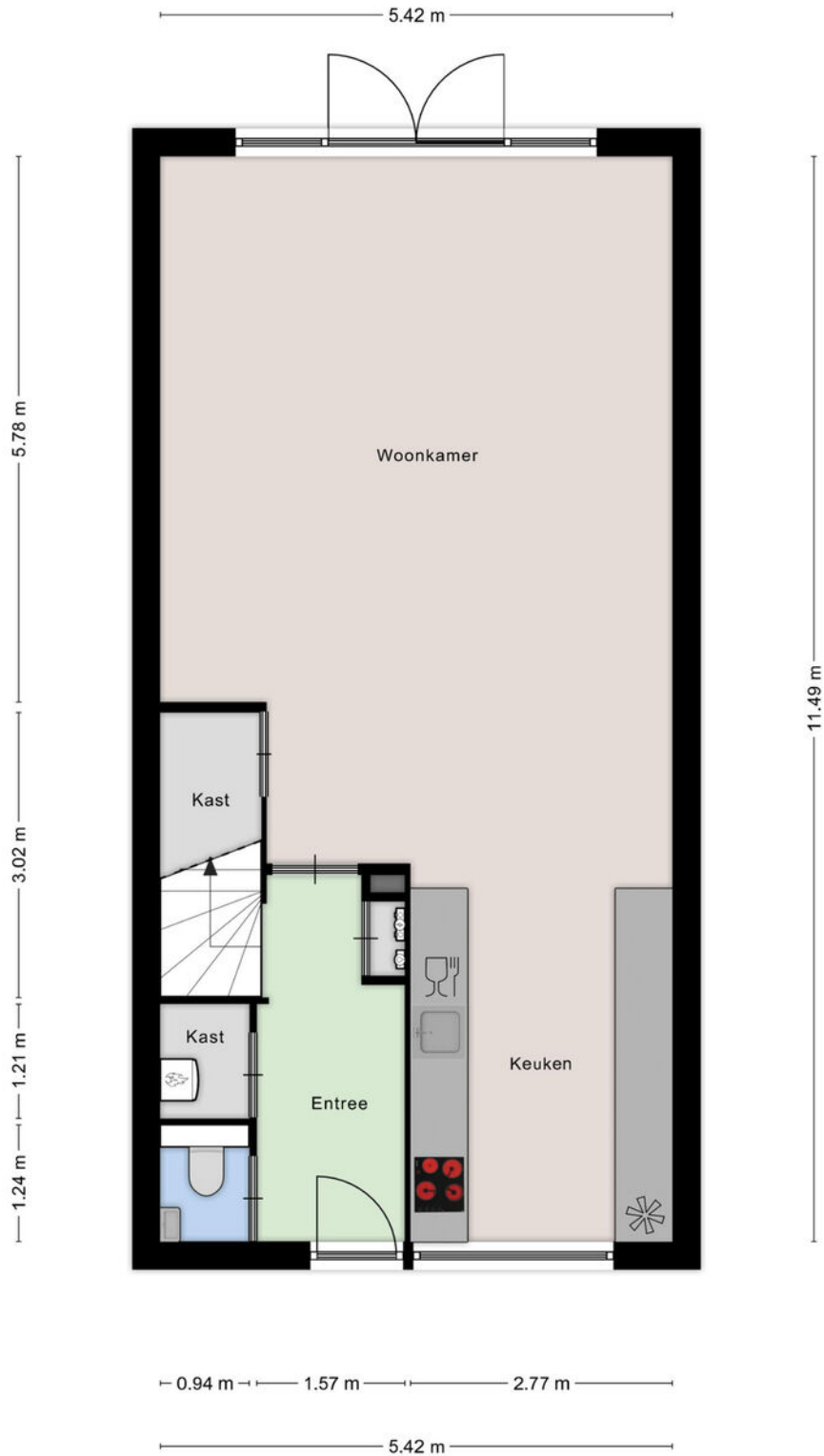
*Gaat mee*

*Ter overname*

Warmwatervoorziening, te weten		
- Warmtepomp	X	
- 200 Liter Boiler	X	
<b>Tuin - Inrichting</b>		
Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>		
Buitenverlichting	X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>		
Tuinhuis/buitenberging	X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X



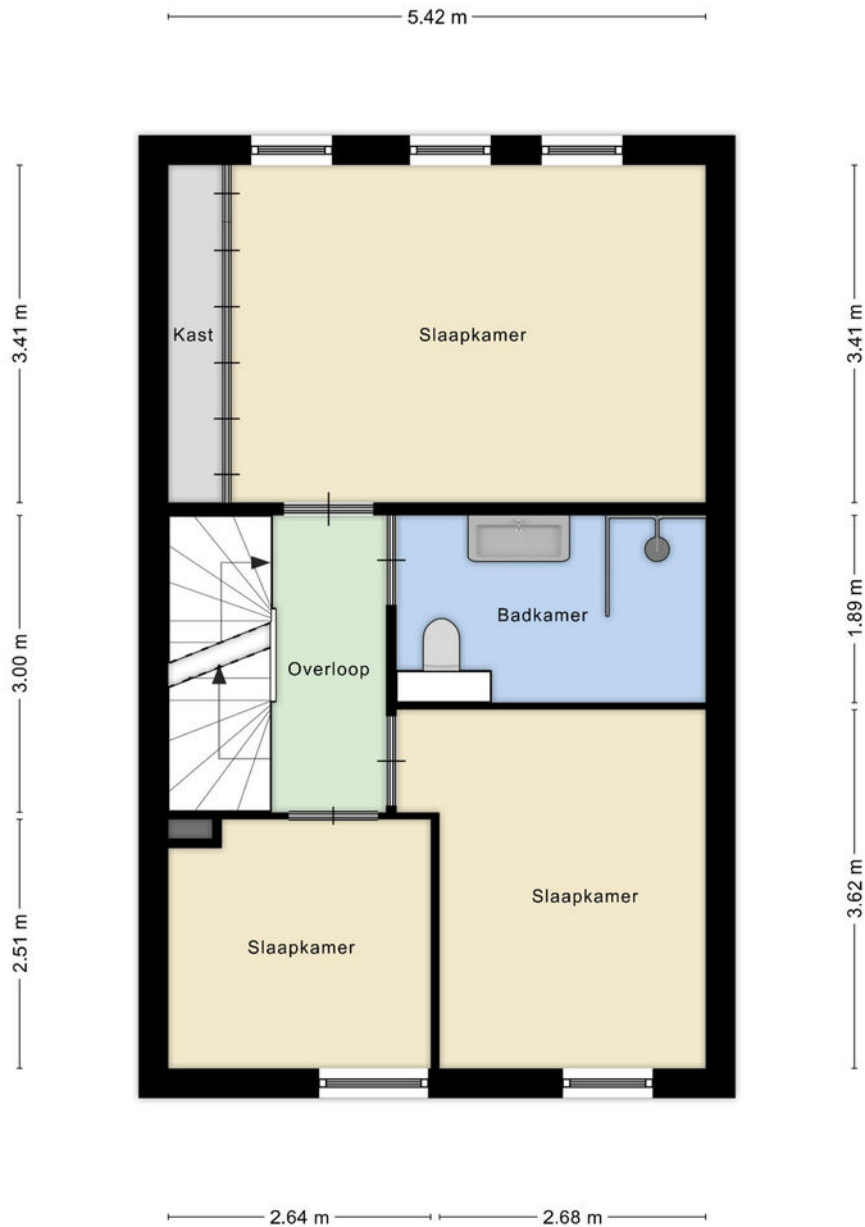
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





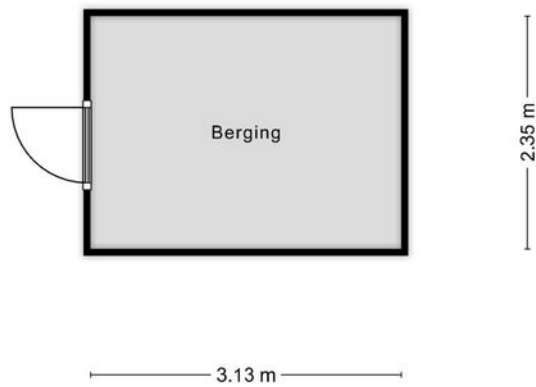
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: EDB



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie U Perceel 1808	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 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.	







# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebeoordeling

Woning verkopen

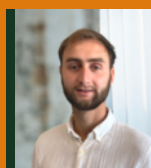
Financieel advies

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Floris Heeringa**

Vastgoedadviseur



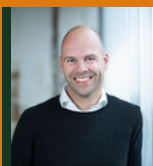
**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Ilse Rooijackers**

Officemanager



**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Mitchell Zenhorst**

Vastgoedadviseur



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



# WAT IS MIJN HUIS WAARD?

*Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!*

*Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!*

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [info@hetwaarehuis.nl](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 1771 1113

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

