

DE VES TING

DE GROOTE WIELEN



BLOK 3

36 STOERE
STADSWONINGEN

Wonen met stadse allure aan
de boulevard of in de straatjes

DE GROOTE WIELEN, ROSMALEN



Inhoudsopgave

03	Welkom en inhoud
04	Omgeving en ligging
06	De Vesting binnen De Groote Wielen
08	Wonen in De Vesting,, Blok 3
10	Vogelvlucht
12	Situatie, woningtypes en aanbod
14	Type B • 3-laags stadswoningen
22	Type C • 3-laags herenhuizen
30	Type E • 4-laags herenhuizen
40	Type F • 3-laags hoekwoning
46	Type G • 3-laags notariswoningen
54	Groen wonen, aan het groen
56	Keuken & sanitair
58	Kleur- en materiaalstaat
60	Voorgevel partijen
62	Betrokken partijen & verkoop

Waar leven en ontmoeten samenkomen

Stel je voor: een plek waar je 's ochtends de gordijnen opent en de dag begint in de luwte van een rustige straat óf met zicht op een weidse boulevard. Waar kinderen veilig buiten spelen en burens elkaar nog echt kennen. Waar je woont in een huis dat klopt in uitstraling, comfort én ligging.

Welkom in De Vesting, blok 3.

Een unieke woonbuurt in het hart van De Groote Wielen. Hier komen robuuste stadswoningen samen met groen, ruimte en levendigheid. Je woont midden in de wijk, op loopafstand van Winkelcentrum De Groote Wielen, scholen, horeca, sportclubs en de waterplas. En of je nu uitkijkt over de boulevard, een rustig straatje of op een levendig binnenpleintje, de sfeer is overal voelbaar.

In deze brochure nemen we je mee door de wijk, de woningen en de verhalen erachter. Zodat je kunt ontdekken of dit straks jouw ideale woonplek wordt.

**Ontdek 36 stoere
stadswoningen, perfect
voor wie houdt van stadse
levendigheid gecombineerd
met ruimte en groen.**

DE GROOTE WIELEN, 'S-HERTOGENBOSCH



**DE VESTING BIEDT EEN ENERGIEKE PLEK
OM TE GENIETEN EN WAAR BEWONERS
ZICH THUIS GAAN VOELEN**

BLOK 3

Omgeving en ligging

Als inwoner van De Vesting geniet je van ruimte, geborgenheid en het buitenleven, terwijl de stadse dynamiek altijd dichtbij is.

Een wijk van formaat

De Groote Wielen is een jonge, complete woonwijk in het oosten van 's-Hertogenbosch. Zo'n 11.000 mensen wonen hier verspreid over acht buurten, elk met een eigen karakter. Samen vormen ze een grootstedelijke wijk met een dorps hart. Centraal in dit geheel ligt De Vesting: levendig, groen en goed verbonden.

Levendig 's-Hertogenbosch en charmant Rosmalen

's-Hertogenbosch ligt op korte afstand en biedt alles wat je van een stad mag verwachten: een historische binnenstad, fijne winkelstraten, een rijk cultureel

leven, gezellige horeca en de iconische Sint-Jans-kathedraal. Je wandelt er langs de Binnendieze, bezoekt een expositie of geniet op een zonnig terras. Niet voor niets werd deze stad meermaals uitgeroepen tot Meest Gastvrije Stad van Nederland.

Rosmalen ligt dichterbij en voelt vertrouwd. Het dorpscentrum is compact, met winkels, supermarkten, boetiekjes en horeca. Ook qua sport, onderwijs en zorg zit je hier goed. Samen vormen ze een regio die alles heeft: levendigheid, gemak en bereikbaarheid.



Comfortabel, groen en centraal wonen met alles binnen handbereik

Uitstekende bereikbaarheid

De wijk is goed ontsloten. Met de auto ben je via de A2 en A59 snel in Eindhoven, Tilburg of Utrecht. Het NS-station van Rosmalen ligt vlakbij, net als buslijnen richting 's-Hertogenbosch. Fietzers profiteren van een uitgebreid netwerk, waaronder een nieuwe fietsbrug over de waterplas richting het winkelcentrum.

Tussen stad en natuur

In De Groote Wielen woon je midden in het groen. Natuurgebieden, lanen met bomen, en waterpartijen. En tegelijk ben je zo weer in de stad. Deze plek biedt de rust van buiten met de reuring van de stad binnen bereik.



AFSTAND NAAR

			
Centrum Den Bosch	28 min.	18 min.	34 min.
Centrum Rosmalen	10 min.	5 min.	9 min.
Centrum Tilburg	2 uur	32 min.	45 min.

Groen en water

De wijk is letterlijk gebouwd rond het water. Brede groenstroken, parkzones en de centrale Groote Wielenplas zorgen voor een ontspannen sfeer. Hier is ruimte om te wandelen, te sporten, buiten te spelen of gewoon tot rust te komen. Precies wat je verwacht van een plek waar kwaliteit van leven centraal staat.



BLOK 3

De Vesting binnen De Groote Wielen

Alles wat je dagelijks nodig hebt, ligt gewoon om de hoek.
Vers brood en een goede koffie.

Je stapt de deur uit en loopt zo richting het winkelcentrum. Onderweg passeer je spelende kinderen, een buurman met een boodschappentas en de geur van vers brood. In Winkelcentrum De Groote Wielen vind je alles wat je nodig hebt: een Albert Heijn, een warme bakker, een drogist en een fijne koffiebar. Of je nu snel iets wilt halen, of even de tijd neemt voor een cappuccino en een krant hier doe je het op jouw tempo.



Scholen en kinderopvang dichtbij

Voor gezinnen is het fijn wonen hier. Basisscholen, kinderopvang en speelplekken liggen op loop- en fietsafstand. De routes zijn overzichtelijk en veilig. Even samen naar school lopen of je kind zelfstandig laten fietsen het geeft rust in je dag. Ook middelbare scholen zijn goed bereikbaar, zowel in Rosmalen als in 's-Hertogenbosch.

Natuurlijke hart van de wijk

Na het eten nog even een rondje wandelen. De kinderen die eendjes voeren, jij op een bankje aan het water. De Groote Wielenplas ligt om de hoek en vormt het natuurlijke hart van de wijk. Hier kom je om te ontspannen, te sporten of gewoon om even niets te hoeven. Ook de brede boulevard met z'n bomenrijen en groene wandelpaden loopt als een rustige ader door de buurt.

Sport en ontspanning om de hoek

Wie graag beweegt, zit hier goed. Voetbalvelden, een hockeyclub, een manage, sportscholen, een zwembad en yogastudio's liggen allemaal in de buurt. Alles is makkelijk bereikbaar, of je nu met de fiets gaat of lopend. Ook fijn: het sportpark is een plek waar kinderen elkaar na school weer tegenkomen.

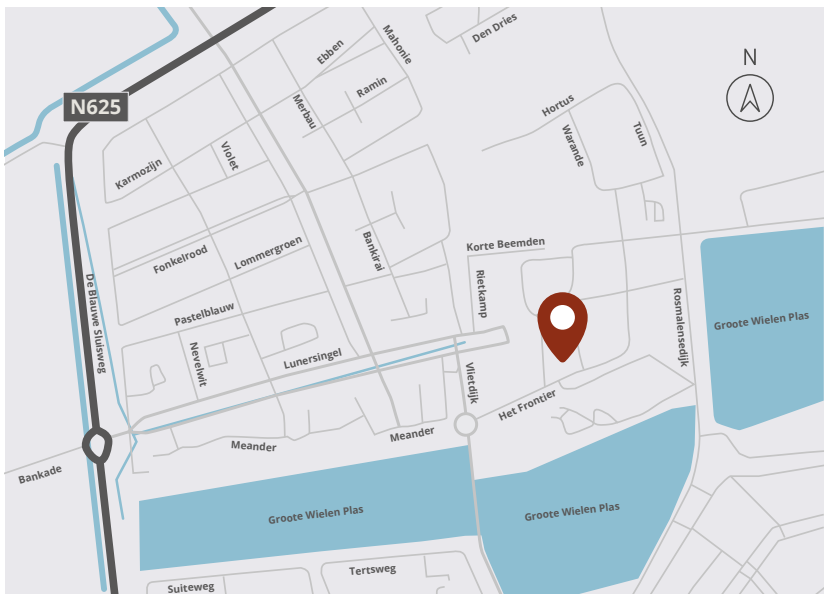
Alles dichtbij, alles vertrouwd

De directe omgeving van De Vesting is overzichtelijk en compleet. Van huisarts tot tandarts, van kapper tot bloemenwinkel - het zit allemaal in de buurt. Geen gedoe, geen lange ritten. Alles wat je dagelijks nodig hebt, ligt op loopafstand. Dat maakt het leven net even makkelijker.

Een buurt die leeft

In De Vesting draait het niet alleen om wonen, maar ook om leven. Je groet je burens, maakt een praatje op het pleintje of drinkt koffie op de boulevard. Het is een buurt waar je elkaar nog kent, maar ook gewoon jezelf kunt zijn. Precies die balans maakt het hier bijzonder.

**DOORDAT ALLE BUURTEN AAN HET WATER LIGGEN,
IS HET EEN LEVENDIGE ONTMOETINGSPLEK MET EEN
ONTSPANNEN, WATERRIJKE SFEER.**





BLOK 3

In Blok 3 woon je met stadse allure, met zicht op het water of in de sfeervolle straatjes, omringd door historische inspiratie, stoere architectuur en eigentijds comfort

Wonen met karakter in het hart van De Vesting

In Blok 3 van De Vesting vind je een gevarieerd aanbod aan stadswoningen. Van compacte 3-laags woningen tot royale herenhuizen en opvallend brede notariswoningen. De woonoppervlaktes variëren van circa 123 tot 153 m².

Sommige woningen liggen aan een rustig straatje, andere aan een intiem pleintje of juist aan de brede boulevard. Elke woning heeft z'n eigen karakter, maar ze zijn allemaal ontworpen met oog voor comfort, flexibiliteit en kwaliteit.

Buitenruimte bij elke woning

Elke woning in Blok 3 beschikt over een eigen achtertuin, standaard met houten berging. Sommige woningen hebben ook een geveltuintje. De oriëntatie verschilt, van oost tot west en zuid, maar altijd is er aandacht besteed aan privacy, daglicht en groen.

Parkeren aan de rand

De Vesting is autoluw opgezet, met parkeren geconcentreerd aan de buitenranden van de buurt. Voor bewoners van Blok 3 is er een gezamenlijk parkeerhof, vlak bij huis, maar uit het straatbeeld. Dat zorgt voor rust en ruimte in de straat. Bezoekers kunnen parkeren in aangewezen zones rondom De Vesting.

Open zichtlijnen en geborgen straatjes

De opzet van De Vesting is slim doordacht. Lange zichtlijnen richting de Groote Wielenplas en open doorgangen naar pleinen en binnenstraatjes maken de buurt overzichtelijk en levendig. Je hebt altijd uitzicht op iets groens, herkenbaars of menselijks. De afwisseling tussen open en besloten zorgt voor een gebalanceerde woon-omgeving.

Stoere architectuur, warme uitstraling

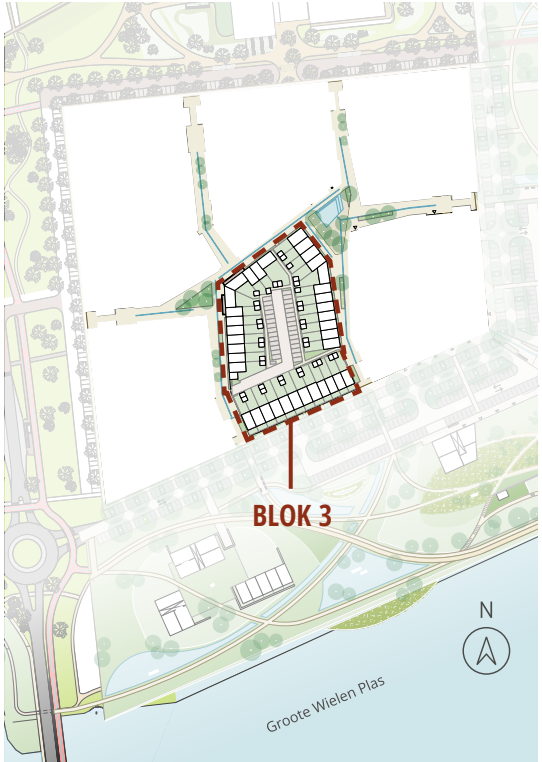
De architectuur van Blok 3 is stevig en eigentijds. Donkere bakstenen, platte daken, ritmische gevels en verfijnd metselwerk zorgen voor een krachtig straatbeeld. Donkere kozijnen en hekwerken geven de woningen extra diepte. Binnenin zorgen lichte gevels, geveltuintjes en klimplanten voor een vriendelijke, open sfeer. Hier woon je met de uitstraling van de stad, maar met de rust van een groene buurt.

Duurzaam en toekomstgericht door extra flexibiliteit

Alle woningen zijn energiezuinig en klaar voor de toekomst. Ze zijn standaard voorzien van een lucht-water warmtepomp, balansventilatie en comfortabele vloerverwarming. Dat betekent gasloos wonen, lage energielasten en een aangenaam binnenklimaat het hele jaar door. Daarnaast zijn de plattegronden flexibel: je kunt kiezen voor extra slaapkamers, een werkkamer aan huis of zelfs een tweede woonkamer met uitzicht. Zo groei je mee met je woning.

Wonen met stadse allure aan de boulevard of in de straatjes

Of je nu kiest voor een woning aan de boulevard of in een van de beschutte straatjes elk huis in Blok 3 heeft een eigen plek in het grotere geheel. Je woont stedelijk, maar geborgen. In een buurt waar ontmoeting, kwaliteit en comfort samenkomen.



**BENIEUWD WELK WONINGTYPE HET BEST BIJ JOU PAST?
BLADER DAN VERDER EN ONTDEK DE WONINGTYPES, PLATTEGRONDEN
EN DE VELE MOGELIJKHEDEN**

BLOK 3





Woningtypes en aanbod



TYPE B 16X 3-LAAGS STADSWONINGEN VANAF 123 M²
Bouwnrs. 49 t/m 55, 58, 59, 66 t/m 72



TYPE C 11X 3-LAAGS HERENHUIZEN VANAF 145 M²
Bouwnrs. 41 t/m 47, 61 t/m 64



TYPE E 4X 4-LAAGS HERENHUIZEN VAN 152 M²
Bouwnrs. 37 t/m 40



TYPE F 1X 3-LAAGS HOEKWONING VAN 131 M²
Bouwnr. 48



TYPE G 4X 3-LAAGS NOTARISWONINGEN VANAF 141 M²
Bouwnrs. 56, 57, 60, 65



TYPE
B
3-LAAGS STADSWONINGEN VANAF 123 M²

BLOK 3

Deze robuuste stadswoningen liggen verspreid in blok 3. Ontdek het ultieme woongenot van deze 3-laags stadswoningen, gelegen in het hart van De Vesting. De woningen zijn gelegen aan sfeervolle, autoluwe binnenstraatjes en de auto kun je parkeren in het parkeerhof.

TYPE
B

3-laags stadswoning

Licht, lucht en leefruimte

Aan de voorzijde van deze woning (afgebeeld bwnr.: 53) bevindt zich de keuken, met uitzicht op de rustige, autoluwe binnenstraatjes. De woonkamer ligt aan de tuinzijde en loopt naadloos over in het buitenleven.

Verdiepingen met mogelijkheden

Op de eerste verdieping vind je de ruime hoofdslaapkamer, een tweede slaapkamer en een comfortabele badkamer. De tweede verdieping biedt diverse mogelijkheden: een derde slaapkamer, een techniekruimte en een grote overloop die je naar eigen wens kunt inrichten, bijvoorbeeld als werkplek of speelruimte.

Ruimte om te groeien

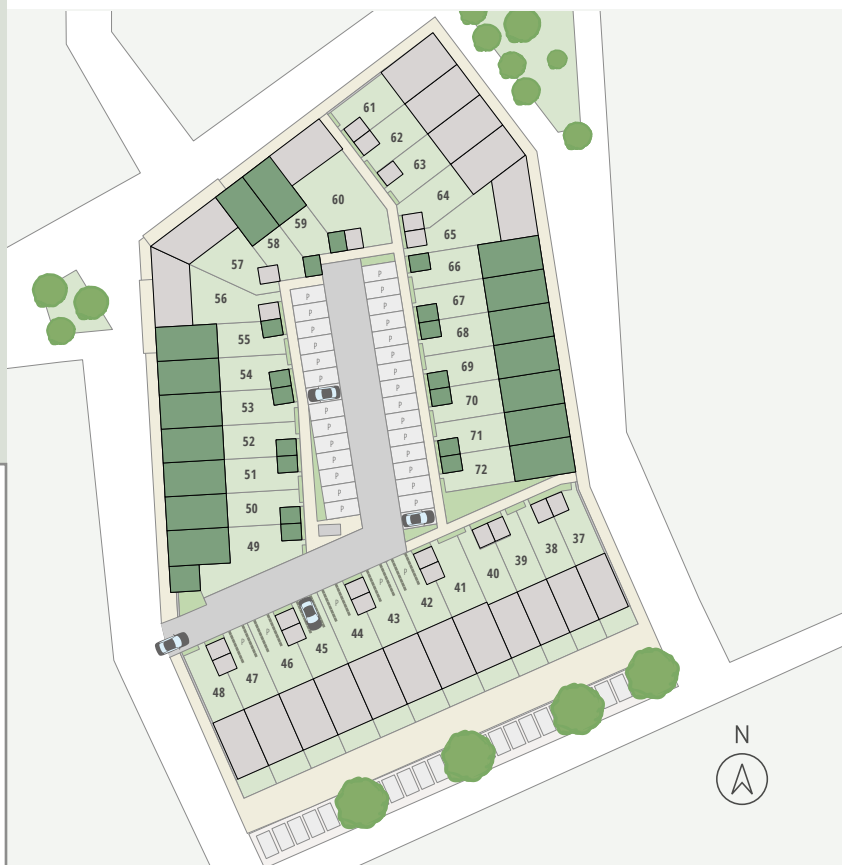
Heb je behoefte aan extra werk- of slaapkamers? Dankzij de diverse uitbreidingsmogelijkheden breid je de woning eenvoudig uit tot maar liefst vijf slaap- of werkkamers. Flexibel wonen, met jouw wensen.

Bouwnummer 49

Bouwnummer 49 is gelegen op de hoek (niet opgenomen in deze brochure). De royale leefkeuken is aan de zijkant gesitueerd, zo voelt de begane grond van deze woning ruim en open. Door een brede beukmaat van ca. 9 mtr met een extra raampartij komt hier vollop licht binnen. Aan de achterzijde ligt de woonkamer, direct verbonden met de tuin. **Meer informatie over de begane grond van deze woning vind je op www.devestingrosmalen.nl**

Kenmerken:

- **3-laags stadswoning van 123 m² GBO**
 - voorzien van achtertuin
 - gelegen aan autovrije binnenstraatjes
 - houten berging in de achtertuin
- **op de eerste verdieping:**
 - een ruime hoofdslaapkamer
 - tweede (slaap)kamer
 - badkamer
- **op de tweede verdieping:**
 - een ruime, vrij indeelbare overloop,
 - een derde (slaap)kamer
 - een techniekruimte
- **uitbreidingsopties en indelingsvarianten:**
 - met een uitbreiding tot 5 slaap-/werkkamers
- **voorzien van individuele duurzame installaties:**
 - een lucht- water warmtepomp
 - balansventilatie
 - vloerverwarming



Begane grond



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type B, bouwnummer 53 • Bouwnummers 50 t/m 55, 58, 59, 66 t/m 72 zijn identiek en/of gespiegeld. Kijk voor de plattegrond van de begane grond van bouwnummer 49 op www.devestingrosmalen.nl

Eerste verdieping



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type B, bouwnummer 53 • Bouwnummers 50 t/m 55, 58, 59, 66 t/m 72 zijn identiek en/of gespiegeld.

Tweede verdieping



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type B, bouwnummer 53 • Bouwnummers 50 t/m 55, 58, 59, 66 t/m 72 zijn identiek en/of gespiegeld. Voor de tweede verdieping is een andere indeling optioneel, kijk hiervoor op www.devestingrosmalen.nl



TYPE
B

INTERIEUR IMPRESSIE 3-LAAGS STADSWONING

BLOK 3



TYPE
C

3-LAAGS HERENHUIZEN VAN CA. 145 TOT 148 M²

BLOK 3

TYPE
C

3-laags herenhuis

Leven aan beide kanten

Op de begane grond vind je een ruime leefkeuken aan de voorzijde van de woning, met directe toegang tot de voortuin (bwnrs.: 41 t/m 47). Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige woonkamer, grenzend aan de achtertuin.

Slaapkamers met opties

Op de eerste verdieping vind je een ruime hoofd-slaapkamer, een tweede (slaap)kamer en een moderne badkamer.

Ruimte boven, vrijheid in indeling

De tweede verdieping biedt een vrij indeelbare overloop, een derde (slaap)kamer en de techniekruimte. Deze verdieping biedt ook de mogelijkheid om nog 1 of zelfs 2 slaapkamers extra te creëren.

Extra bijzonder: tweede woonkamer

Liever extra leefruimte? Kies voor een tweede woonkamer op de eerste verdieping en geniet van het schitterende uitzicht over water.

Kenmerken:

- **3-laags herenhuis van 145 tot 148 m² GBO**
 - bwnrs. 41 t/m 47 zijn gelegen aan de boulevard met zicht op de Groote Wielenplas en hebben een voortuin op het zuiden
 - bwnrs. 61 t/m 64 zijn gelegen aan een autoluwe pleintje
 - voorzien van achtertuin met houten berging
- **op de eerste verdieping:**
 - een ruime hoofdslaapkamer
 - tweede (slaap)kamer
 - ruime badkamer met mogelijkheid voor een ligbad
 - mogelijkheid voor een tweede woonkamer met fantastisch uitzicht over het water!
- **op de tweede verdieping:**
 - een ruime, vrij indeelbare overloop,
 - een derde (slaap)kamer
 - een techniekruimte
- **uitbreidingsopties en indelingsvarianten:**
 - met een uitbreiding tot 5 slaap-/werkkamers
- **voorzien van individuele duurzame installaties:**
 - een lucht- water warmtepomp
 - balansventilatie
 - vloerverwarming



Begane grond



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type C, bouwnummer 44 • Bouwnummers 41, 43 t/m 47, 61 t/m 64 zijn identiek en/of gespiegeld.

Eerste verdieping



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type C, bouwnummer 44 • Bouwnummers 41, 43 t/m 47, 61 t/m 64 zijn identiek en/of gespiegeld.

Tweede verdieping



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type C, bouwnummer 44 • Bouwnummers 41, 43 t/m 47, 61 t/m 64 zijn identiek en/of gespiegeld. Voor de tweede verdieping is een andere indeling optioneel, kijk hiervoor op www.devestingrosmalen.nl.



TYPE
C

INTERIEUR IMPRESSIE 3-LAAGS HERENHUIS



TYPE
E
4-LAAGS HERENHUIZEN VAN CA. 152 M²

BLOK 3

Zoek je ruimte, met karakter en uitzicht?
Deze 4-laags woning is geen standaard huis.
Met ca. 152 m² woonoppervlak en slimme
indeling kun je alle kanten op.

TYPE
E

4-laags herenhuis

Thuiswerken of koken beneden

De begane grond biedt een royale leefkeuken met
toegang tot de tuin. Liever een werkplek aan huis?
Ook dat past hier moeiteloos.

Wonen met uitzicht

Op de eerste verdieping ligt de woonkamer, met
weids uitzicht over de Groote Wielenplas. Heerlijk rustig
én vlakbij het winkelcentrum.

Slapen en opfrissen

De tweede verdieping heeft een hoofdslaapkamer, een
tweede kamer en een moderne badkamer.

Ruimte bovenin

De derde verdieping biedt veel vrijheid: een ruime
overloop, een derde slaapkamer, techniekruimte en
plek voor nog één of twee extra kamers.

Veel huis, volop mogelijkheden

Voor wie niet in dozen denkt, maar in plannen.
Dit is zo'n woning waar je lang in kunt blijven. Omdat
'ie met je meegroeit.

Kenmerken:

- **4-laags herenhuis van ca. 152 m² GBO**
 - gelegen aan de boulevard met zicht op de Groote Wielenplas en hebben een voortuin op het zuiden
 - voorzien van achtertuin met houten berging
- **de begane grond:**
 - royale entree, met aangrenzend een zeer grote woonkeuken en -bijvoorbeeld- een thuiswerkplek
- **op de eerste verdieping:**
 - een grote woonkamer met fantastisch uitzicht over het water!
- **op de tweede verdieping:**
 - een ruime hoofdslaapkamer, - tweede (slaap)kamer
 - moderne badkamer
- **op de derde verdieping:**
 - een ruime, vrij indeelbare overloop voor een derde en/of vierde slaapkamer of werkplek
 - een techniekruimte
- **voorzien van individuele duurzame installaties:**
 - een lucht- water warmtepomp
 - balansventilatie
 - vloerverwarming



Begane grond



Schaal 1:100

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type E, bouwnummer 38 • Bouwnummers 37, 40 en 41 zijn identiek en/of gespiegeld.

Eerste verdieping

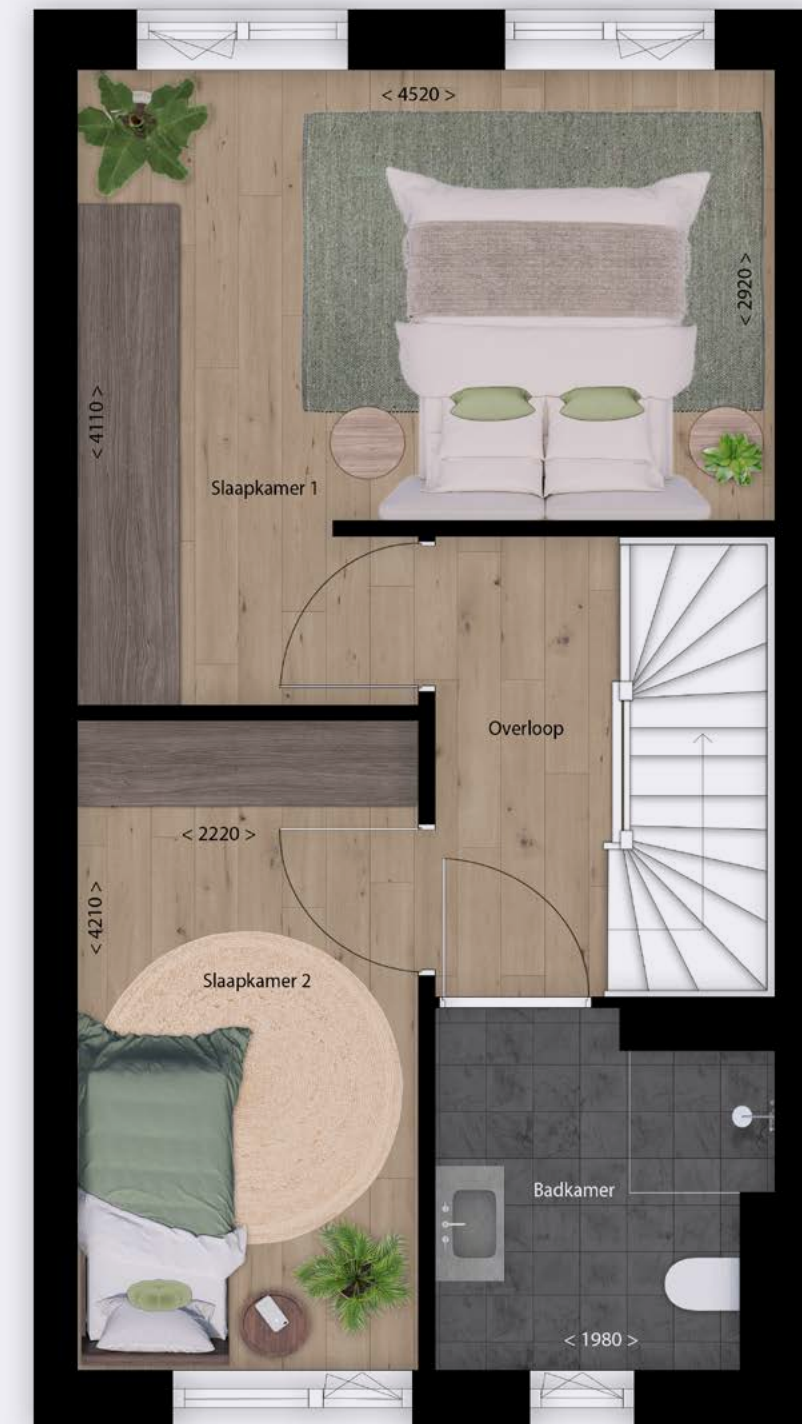
TYPE
E



Schaal 1:100

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type E, bouwnummer 38 • Bouwnummers 37, 40 en 41 zijn identiek en/of gespiegeld.

Tweede verdieping



Schaal 1:100

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type E, bouwnummer 38 • Bouwnummers 37, 40 en 41 zijn identiek en/of gespiegeld.

Derde verdieping

TYPE
E



Schaal 1:100

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type E, bouwnummer 38 • Bouwnummers 37, 40 en 41 zijn identiek en/of gespiegeld.

Derde verdieping (variant)



Schaal 1:100

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type E, bouwnummer 38 • Bouwnummers 37, 40 en 41 zijn identiek en/of gespiegeld.



TYPE
E

INTERIEUR IMPRESSIE 4-LAAGS HERENHUIS



TYPE

F

3-LAAGS HOEKWONING VAN 131 M²

BLOK 3

TYPE
F

3-laags hoekwoning

Leven aan beide kanten

De entree van deze hoekwoning bevindt zich aan de zijkant. De extra raampartijen in de gevel zorgen voor extra veel lichtinval op alle verdiepingen. Door deze indeling wordt de ruime woonkamer en royale leefkeuken van elkaar gescheiden. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning, met zichtlijnen naar de boulevard en verder richting het adembenemende uitzicht over de Groote Wielenplas. En niet te vergeten: met rechtstreekse toegang tot de voortuin op het zuidoosten voor een ontbijt in de zon. Aan de achterzijde ligt de woonkamer, verbonden met de tuin.

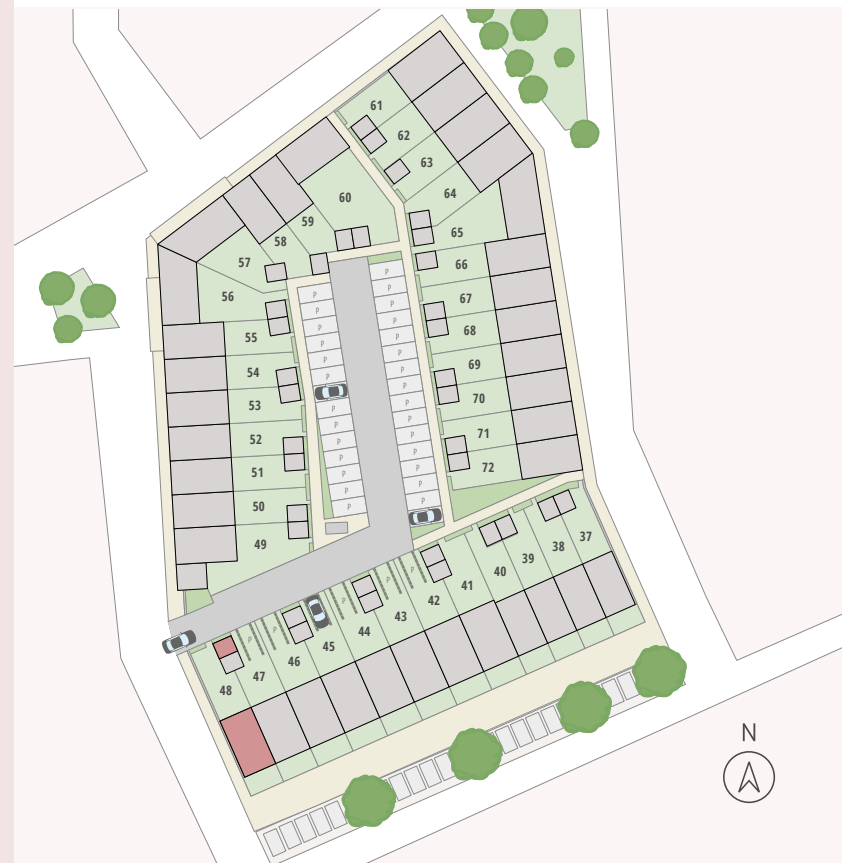
Standaard 4 slaapkamers

De eerste verdieping biedt een eigen ruimte voor de ouders met hoofdslaapkamer, tweede (werk)kamer, of extra woonruimte met zicht op de plas. De ruime badkamer biedt de mogelijkheid voor een ligbad en/of separaat toilet.

De tweede verdieping heeft standaard twee ruime (slaap)kamers en zijn bijna even groot, ideaal voor de kinderen of logés met volop ruimte en comfort voor iedereen.

Kenmerken:

- **3-laags hoekwoning van 131 m² GBO**
 - gelegen aan de boulevard met zicht op de Groote Wielenplas
 - entree aan de zijkant
 - voorzien van voortuin en achtertuin met houten berging
 - de keuken in een hoekopstelling aan de voorzijde
- **op de eerste verdieping:**
 - twee royale slaapkamers waarvan 1 met uitzicht over het water
 - ruime badkamer met mogelijkheid voor een ligbad en/of separaat toilet
- **op de tweede verdieping:**
 - nog twee grote (slaap)kamers en een techniekruimte
- **voorzien van individuele duurzame installaties:**
 - een lucht- water warmtepomp
 - balansventilatie
 - vloerverwarming



Begane grond



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type F, bouwnummer 48

Eerste verdieping

TYPE
F



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type F, bouwnummer 48

Tweede verdieping



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type F, bouwnummer 48



TYPE
G
3-LAAGS NOTARISWONINGEN VAN CA. 153 M²

BLOK 3

TYPE
G

3-laags notariswoning

Met een 12 meter breedte en ca. 153 m² woonoppervlak* is deze woning allesbehalve doorsnee. De royale voorgevel met centrale entree geeft 'm een klassieke, chique uitstraling. Gelegen aan een autovrij pleintje in De Vesting, omringd door rust en groen.

Breedte die je voelt

De entree splitst bij binnenkomst deze notariswoning. Door deze indeling worden de woonkamer en de leefkeuken van elkaar gescheiden. Omdat de woning zo breed is, liggen zowel de royale leefkeuken als de knusse woonkamer aan de voor- én achterzijde. Zo heb je zicht op het voorgelegen pleintje én tegelijkertijd op de ruime achtertuin. Volop licht, contact met buiten en ruimte om te leven. De tuin is royaal genoeg voor lange avonden met vrienden of een rustige ochtend in de zon.

Vier volwaardige slaapkamers

Op de eerste en tweede verdieping liggen vier ruime tot zeer ruime kamers, een moderne badkamer en de techniekruimte.

Ruimte voor je plannen

Extra wensen? Voeg een tuinkamer toe op de begane grond voor nóg meer woonkwaliteit. Breid uit tot vijf slaap-/werkkamers. Of kies voor een tweede woonkamer op de eerste verdieping, met uitzicht op het pleintje. De badkamer uitbreiden met een ligbad en/of separaat toilet behoort ook tot de mogelijkheden.

Karakter, comfort en vrijheid

Dit is een woning die zich niet opdringt, maar je de ruimte geeft. Letterlijk én in mogelijkheden.

Kenmerken:

- **3-laags notariswoning van ca. 153 m² GBO**
 - gelegen aan één van de sfeervolle, autovrije pleintjes
 - ruime kavels van ca. 140 m²
 - indrukwekkende voorgevel met een fraaie, centrale entree
 - ruime leefkeuken en separate woonkamer met toegang tot de achtertuin met houten berging
- **op de eerste verdieping:**
 - een zeer ruime hoofdslaapkamer en tweede (slaap)kamer
 - ruime badkamer met mogelijkheid voor een ligbad en/of separaat toilet
 - of een mogelijkheid voor een tweede woonkamer met uitzicht over een pleintje
- **op de tweede verdieping:**
 - nog twee grote (slaap)kamers en een techniekruimte
- **diverse (uitbreidings)opties en indelingsvarianten**
 - mogelijk met een uitbreiding tot 5 slaap-/werkkamers
- **voorzien van individuele duurzame installaties:**
 - een lucht- water warmtepomp
 - balansventilatie
 - vloerverwarming



Begane grond



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type G, bouwnummer 56.

* Bouwnummers 56, 57 en 65 hebben een GBO van ca. 153 m², bouwnummer 60 heeft een GBO van ca. 141 m². Deze woning heeft in de basis dezelfde opzet, maar heeft als enige een rechte zijgevel.

Eerste verdieping

TYPE
G



Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type G, bouwnummer 56.

Tweede verdieping

Schaal 1:50

Afgebeelde sfeerplattegrond is van type G, bouwnummer 56.





TYPE
G

INTERIEUR IMPRESSIE 3-LAAGS NOTARISWONING

Groen wonen, aan het groen

In De Vesting woon je niet alleen in het groen, je woont comfortabel, gezond én groen.

Alle woningen voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en worden uitgerust met een lucht-water warmtepomp. Hierdoor ben je onafhankelijk van de sterk stijgende gasprijzen.

Dankzij de warmte-terugwin-installatie is je woning ook uitstekend geventileerd. De pv-panelen op het dak (in de basis alleen beschikbaar bij de 4-laags woningen) zorgen ervoor dat je elektriciteitsverbruik deels wordt gecompenseerd, wat resulteert in een lagere energierekening. De verkoopprijzen zijn inclusief de kosten van het energiesysteem.

Comfortabel én gezond wonen

Met De Vesting creëren we een leefomgeving waarin comfort en gezondheid samenkomen. De woningen zijn niet alleen waardevast, maar dragen ook actief bij aan een beter klimaat. Zo geniet je van duurzaam woongenot, zowel binnen als buiten.



Genieten van duurzaam woongenot, zowel binnen als buiten



Klimaatadaptief wonen

De Groote Wielen geldt landelijk als voorbeeld van slimme en verantwoorde omgang met water. Het water in de wijk is niet alleen beeldbepalend en sfeerbepalend, maar vormt ook de ruggengraat van de wijkstructuur.

De Vesting is ontworpen als klimaatadaptieve wijk. Dat betekent dat de bodem op een toekomstbestendige manier wordt benut, met oog voor klimaatverandering. Zo zijn de hemelwaterafvoeren afgekoppeld van het riool.

Regenwater wordt afgevoerd naar de openbare ruimte en de binnentuinen, waardoor wateroverlast bij zware buien wordt voorkomen. Daarnaast blijft het oppervlaktewater schoon: er komt geen rioolwater in sloten en plassen terecht. Het aanwezige water biedt bovendien volop kansen voor flora en fauna. Een bijzonder element in het watersysteem is de moeraszone, waar regenwater op natuurlijke wijze wordt gezuiverd.



REGENWATER WORDT AFGEVOERD NAAR DE OPENBARE RUIMTE EN DE BINNENTUINEN, WAARDOOR WATEROVERLAST BIJ ZWARE BUIEN WORDT VOORKOMEN



Tijdloos comfort en design, in jouw favoriete stijl en kleuren

De woningen worden zonder een standaard keuken geleverd. Wel biedt Bruynzeel de mogelijkheid om een projectkeuken aan te schaffen. Hiervoor kun je terecht bij Bruynzeel Keukens in 's-Hertogenbosch.

Zij kunnen je helpen bij het samenstellen van de perfecte keuken voor jou. Niets is zo fijn als een mooie keuken die ook nog eens lekker werkt. Gewoon omdat alles klopt. De ideale keuken is handig ingedeeld en biedt voldoende bergruimte. Hij is voorzien van slimme apparatuur en uitgevoerd in je favoriete stijl en kleuren. Dan kun je er echt van genieten!

Laat je inspireren in de showroom

Ook voor de andere woningtypes welke zonder keuken worden opgeleverd heeft Bruynzeel mooie projectaanbiedingen gemaakt. Bezoek de showroom bij Bruynzeel keukens in 's-Hertogenbosch en laat je inspireren.



Sanitair, volgens jouw smaak

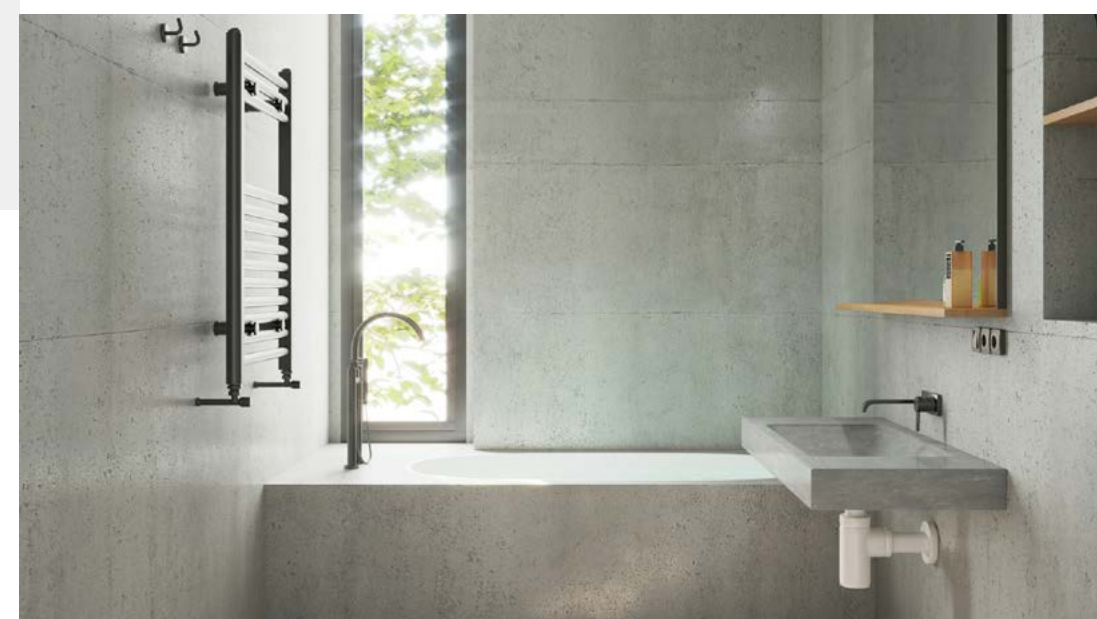
Prachtig sanitair, hoogwaardig tegelwerk en dat allemaal ingericht volgens jouw smaak. Ook dat is het voordeel van nieuwbouw.

We richten jouw gloednieuwe badkamer volledig in met alle praktische gemakken en met de luxe standaard die jij wenst. Hoe ziet jouw droombadkamer eruit? De mogelijkheden voor de badkamer in jouw nieuwe woning zijn talrijk.

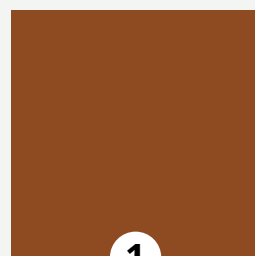
De sanitaire ruimten van de woningen in De Vesting worden stijlvol afgewerkt met de kwaliteitsproducten van Villeroy & Boch en HansGrohe. Merken die al jaren bekend staan om het optimale woongenot, de lange levensduur en hoogwaardige uitstraling. De badkamer voorzien we standaard van een wastafel, inloopdouche met draingoot en een vrijhangend toilet. Bij een aantal woningtypen wordt de badkamer ook voorzien van een ligbad en een bredere wastafel.

Elke sanitaire ruimte wordt opgeleverd met een standaardinrichting die je zelf grotendeels naar wens kunt aanpassen. Zowel in het sanitair als in het tegelwerk.

In de (digitale) showrooms word je geïnspireerd door een groot aanbod van verschillende kleuren en stijlen. Hier vind je alles wat nodig is om jouw droombadkamer te realiseren.

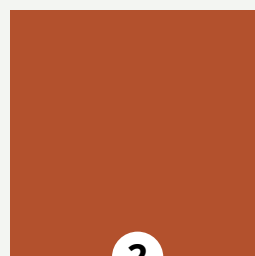


Kleur- en materialenstaat



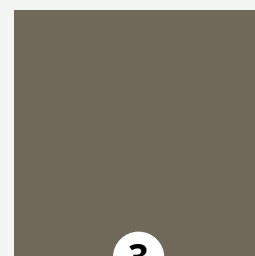
1

VOORDEUR:
PARELMOER ORANJE



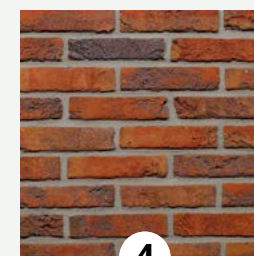
2

TUINMUURTJES:
GRIJSROOD PASSEND
BIJ STEEN



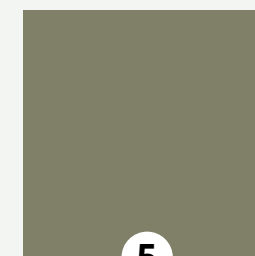
3

KOZIJNEN:
BEIGEGRIJS



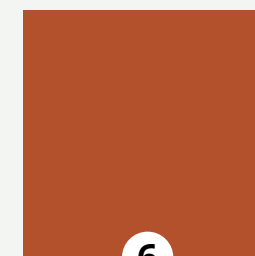
4

GEVELSTEEN:
ROOD GENUANCEERD
WAALFORMAAT



5

VOORDEUR:
RIETGROEN



6

BETONBANKJES:
GRIJSROOD PASSEND
BIJ STEEN

Voorgevel partijen



- TYPE B** 3-LAAGS STADSWONINGEN VANAF 123 M²
Bouwnrs. 49 t/m 55, 58, 59, 66 t/m 72
- TYPE C** 3-LAAGS HERENHUIZEN VANAF 145 M²
Bouwnrs. 41 t/m 47, 61 t/m 64
- TYPE E** 4-LAAGS HERENHUIZEN VANAF 152 M²
Bouwnrs. 37 t/m 40
- TYPE F** 3-LAAGS HOEKWONING VAN 131 M²
Bouwnr. 48
- TYPE G** 3-LAAGS NOTARISWONINGEN VAN 141 M²
Bouwnrs. 56, 57, 60, 65



Betrokken partijen en verkoop

Makelaars



Boumij makelaars

Hekellaan 6
5211 LX 's-Hertogenbosch
073 6122344
nieuwbouw@boumij.nl



Het Waare Huis

Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat 2 5241 TC
Rosmalen
073 523 6465
nieuwbouw@hetwaarehuis.nl

Bouw



Dura Vermeer

Pettelaarpark
5216 PC 's-Hertogenbosch

Ontwikkeling



AM

Ptolemaeuslaan 80
3502 HB Utrecht

Disclaimer | Alle perspectieftekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze tekeningen, teksten en afbeeldingen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen komen van de hand van een illustrator en worden daarom met recht "artist impressions" genoemd. De werkelijke kleuren van de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen hiervan afwijken. Ook de plattegronden in deze brochure kunnen opties bevatten, welke door de aannemer aangeboden worden. Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken. Tijdens een eerste gesprek bij de makelaar worden de contractstukken van de woning verstrekt.



DEVESTINGROSMALEN.NL