



De Blazer 16





WONEN AAN HET WATER!

Droom je van een woning waar comfort en natuur samenkomen? Deze praktische tussenwoning aan het water in de gewilde wijk Groote Wielen biedt alles wat je zoekt!

Stap binnen in een speelse indeling met een open keuken, voorzien van een praktische inbouwkeuken in twee delen. De ruime woonkamer met grote ramen zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht en is door zijn omvang in verschillende leefgebieden in te delen, perfect voor gezellige avonden met vrienden of ontspannen momenten met het gezin. Geniet van de directe toegang tot je eigen terras aan het water, waar je kunt ontspannen en genieten van de serene omgeving. En voor de watersportliefhebbers: je hebt direct toegang tot vaarwater! Hier ervaart u een vakantiegevoel in eigen huis! In de zomer stapt u vanuit uw eigen terras in uw bootje (of SUP) in om naar de grote recreatieplas te varen. Wanneer er ijs ligt in de winter kan er vanaf uw eigen terras worden geschaatst! In het voorjaar komen jonge eendjes en zwanen op bezoek.

De woning is uitgerust met vloerverwarming in de hele woning, wat zorgt voor een aangename temperatuur, ongeacht het seizoen. Het buitenschilderwerk is in 2021 gedaan, waardoor je zorgeloos kunt genieten van je nieuwe thuis. Op de eerste verdieping vind je maar liefst drie slaapkamers, ideaal voor een gezin of als thuishkantoor. Het dakterras aan de voorzijde biedt een prachtig uitzicht en is de perfecte plek om te genieten van de zon. En dat is nog niet alles! Je beschikt over maar liefst twee parkeerplaatsen in de parkeergarage, wat het leven hier nog gemakkelijker maakt.

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

De Groote Wielen is een nieuwbouwwijk in Rosmalen welke voorziet in veel voorzieningen. Zo zijn er o.a. verschillende kinderdagverblijven, scholen, speeltuinen, winkels en een gezondheidscentrum en sportfaciliteiten in de directe omgeving te vinden. De woning ligt vlakbij het plaatselijke strandje waar het heerlijk vertoeven is in de zomer en jaarlijks verschillende activiteiten worden gehouden zoals 'De Nieuwjaarsduik', 'De Bossche Zomer' en 'Het Actieve Wielen Festival'. Er zijn veel fiets- en wandelmogelijkheden in het natuurgebied rondom de plas en in de buurt. Er wordt druk gebouwd aan een nieuw winkelcentrum in de wijk waardoor u binnenkort met uw eigen boot boodschappen kunt gaan doen. Op korte afstand is het centrum van Rosmalen gelegen waar diverse restaurantjes en winkels te vinden zijn. Tevens is er een goede verbinding d.m.v. het openbaar vervoer met de bourgondische stad 's-Hertogenbosch! De woning is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2 en A59, daarnaast beschikt Rosmalen over een treinstation.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Middels de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast (met glasvezel) en toiletruimte (met fonteintje). Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer en de ruime berging. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de verdieping.

Aan de achterzijde van de woning is de royale living gesitueerd met twee grote schuifpuien welke toegang bieden tot het zonneterras aan het water.

Aan de terraszijde heeft u tevens voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel. Tevens bevindt zich onder de trap een praktische bergkast.











De woonkamer loopt naadloos over in de ruime open woonkeuken met erker aan de voorzijde van de woning. De keuken, met stenen werkblad, bestaande uit een rechte opstelling en een separaat wandblok, en is voorzien van de volgende apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap (motorloos), vaatwasmachine, combi-oven en een koel-/vriescombinatie en veel bergruimte in de kastjes. Aan de voorzijde heeft u voldoende ruimte voor het plaatsen van een 6-persoons eettafel.



De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en sierpleister wandafwerking.

Terug in de hal gaan we middels de vaste trap naar de eerste verdieping.







INDELING VAN DE WONING

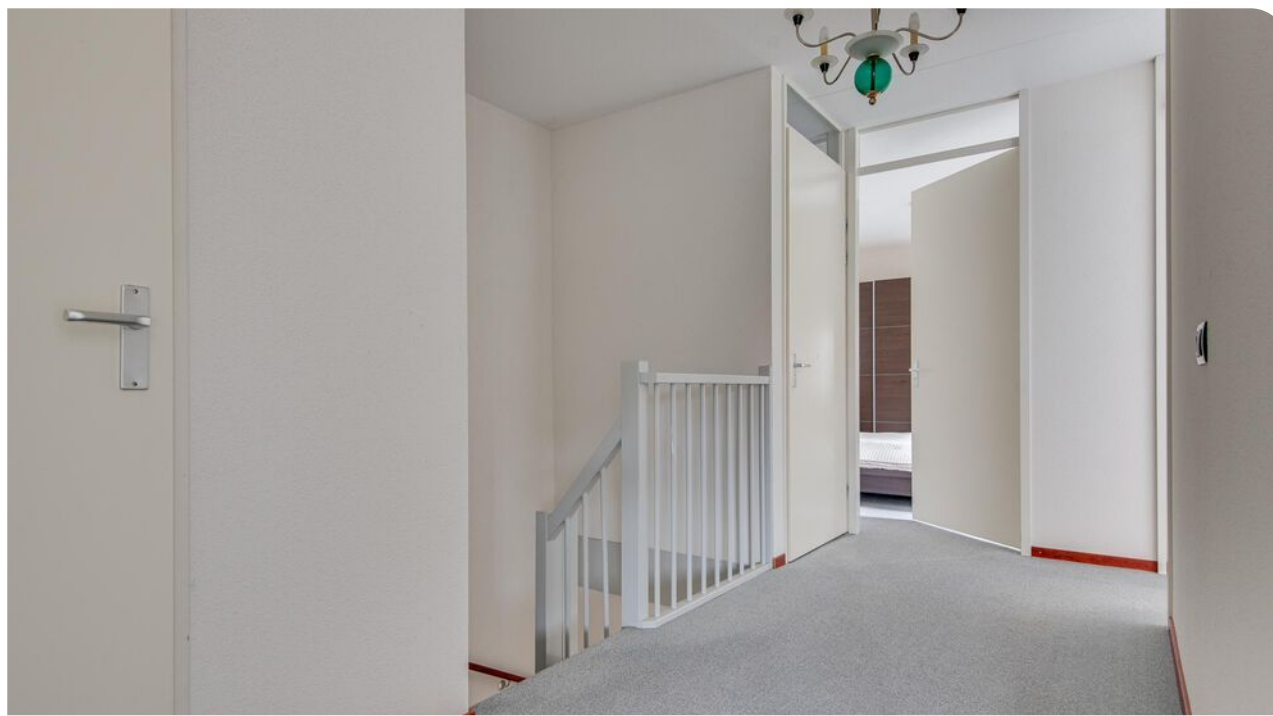
Eerste verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, separaat toilet, wasruimte met cv-ketel en deur naar het terras aan de voorzijde. Deze verdieping is voorzien van een vloerbedekking in een neutrale kleurstelling.

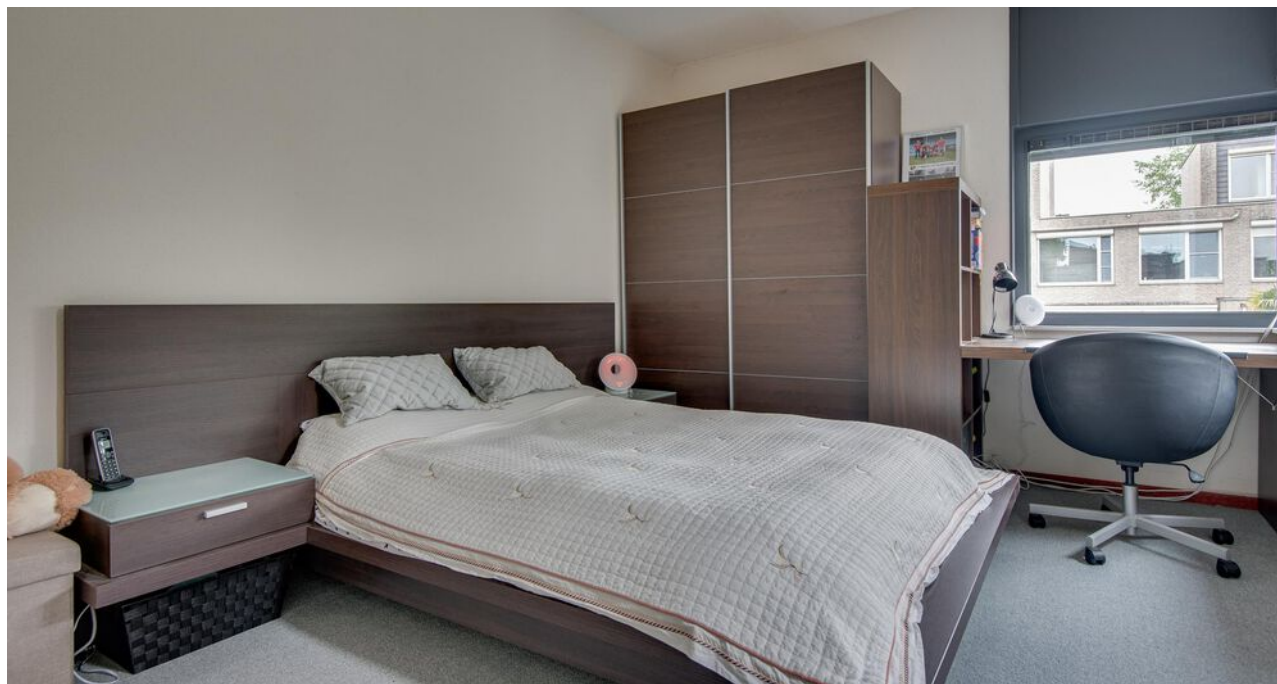
Als eerste betreden we de riante en lichte masterbedroom, welke aan de achterzijde van de woning is gesitueerd met een schitterend uitzicht op het water. Aan de voorzijde zijn de tweede en derde slaapkamer gelegen. Beide kamers zijn mooi van formaat en voorzien van rolluiken.

Vanuit één van de slaapkamers hebt u tevens toegang tot het zonneterras.

Tenslotte bereiken we de volledig betegelde badkamer welke is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel, designradiator en vloerverwarming.













INDELING VAN DE TUIN

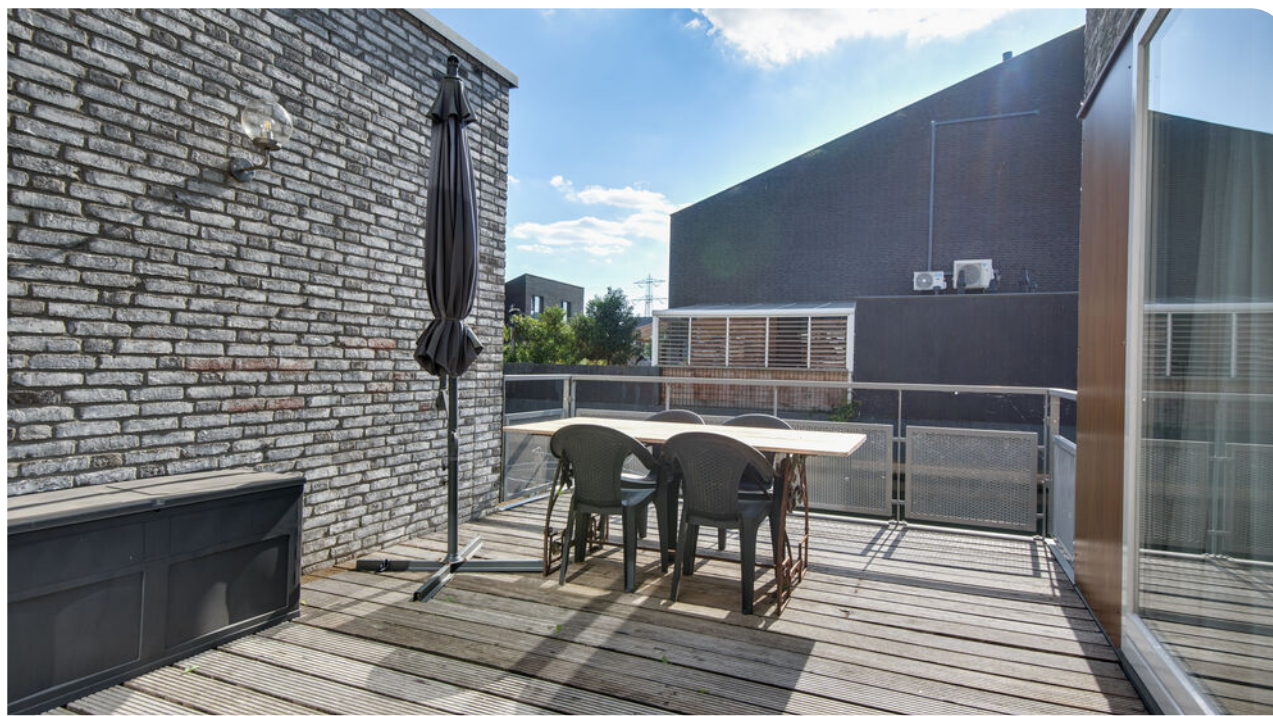
Terras en parkeerplaats:

De woning beschikt over een privacyvol zonneterras aan het water. Een fijne plek waar u heerlijk kunt zitten met uitzicht over het water!

Aan het begin van de straat bevindt zich een afgesloten parkeergarage met hierin maar liefst twee eigen parkeerplaats met elektrisch laadpaal. De roldeur van de parkeergarage is met een afstandsbediening te openen.

Servicekosten voor 2 parkeerplaatsen: ca. € 27,80 per maand.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).







PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING





DE BLAZER 16

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 539.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	314 m ³
Perceeloppervlakte:	123 m ²
Woonoppervlakte:	144 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2006
Ligging:	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin:	zonneterras
Garage:	2 parkeerplaatsen in parkeergarage
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	De Blazer 16
Postcode:	5247 LD
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 2950
Oppervlakte:	123 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast hoofdslaapkamer			✓
- kasten, bedden en bureau van slaapkamer 2 & 3	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Dubbeldeur vries&koelkast berging			✓
- Diepvrieskist berging			✓
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	✓		
Rolluiken	✓		
Oplaadpunt elektrische auto			✓



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

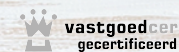


RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.