



Lunersingel 62





▲ Stijlvolle woning met energielabel A in De Groote Wielen te Rosmalen!

In de populaire en kindvriendelijke wijk De Lanen in De Groote Wielen is deze stijlvolle en uitgebouwde eengezinswoning gelegen, voorzien van o.a. 4 zonnepanelen en een energielabel A!

Deze moderne en instapklare woning is in 2019 gebouwd en direct voorzien van een uitbouw op de begane grond waardoor er een ruime living is ontstaan. Daarnaast beschikt de woning over goede isolatie en vloerverwarming op de begane grond. De living is voorzien van openslaande deuren, waardoor er een ideale verbinding is met de verzorgde achtertuin. Zowel aan de voor- als achterzijde lopen de ramen door tot aan de vloer, wat zorgt voor een prettige hoeveelheid aan daglicht.

De moderne keuken is aan de voorzijde gepositioneerd en is voorzien van alle benodigde apparatuur, waaronder een Quooker. De eerste verdieping is ingedeeld met 3 slaapkamers en de uitgebouwde, stijlvolle badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De tweede verdieping is vrij indeelbaar en ideaal te gebruiken als vierde slaapkamer en/of werkruimte. Tevens is er een ruime berging gecreëerd met o.a. de aansluitingen voor de wasmachine/droger, de CV-ketel, WTW-unit en omvormer voor de zonnepanelen.

Woonoppervlak 128 m² - Bruto inhoud 470 m³ - Perceel 135 m² - Bouwjaar 2019.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220



Omgeving

De woning is gelegen in de gloednieuwe, ruim opgezette woonwijk "De Lanen" in De Groote Wielen.

Op steenworp afstand in deze kindvriendelijke wijk bevinden zich onder andere basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, vele speeltuinen, een winkelcentrum en een recreatiestrand. Tevens vindt u diverse fiets- en wandelpaden in prachtige natuurgebieden welke voor heerlijke ontspanning kunnen zorgen. De woning is gesitueerd op een gunstige locatie ten opzichte van de uitvalswegen, waardoor u binnen enkele minuten op de A59, de A2 en de A50 kunt zijn.

Het centrum van Rosmalen is goed en makkelijk bereikbaar met de fiets of met de auto. Hier zijn diverse restaurantjes en winkels te vinden. Tevens is er een goede verbinding d.m.v. het openbaar vervoer met de bourgondische stad 's-Hertogenbosch! Rosmalen beschikt over een treinstation.

Wij nodigen u van harte uit om een vrijblijvende bezichtiging met ons in te plannen!

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



INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Aan de voorzijde van de woning betreden we de hal met situering van de toiletruimte, meterkast en vaste trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is keurig afgewerkt met een sfeervolle vloer met vloerverwarming en strak stucwerk. Deze hoogwaardige afwerking, inclusief de vloerverwarming, loopt door naar de living en keuken.

De living beschikt over grote raampartijen en openslaande deuren naar de verzorgde achtertuin. Hierdoor is er een prettige verbinding met buiten. De openslaande deuren zijn voorzien van een hordeur. De trapkast is middels stijlvolle loftdeur afsluitbaar.





Aan de voorzijde van de woning is de moderne keuken gepositioneerd met een fraai uitzicht over de groene straat.

De keuken is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: Quooker, combi-magnetron, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer.

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









INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

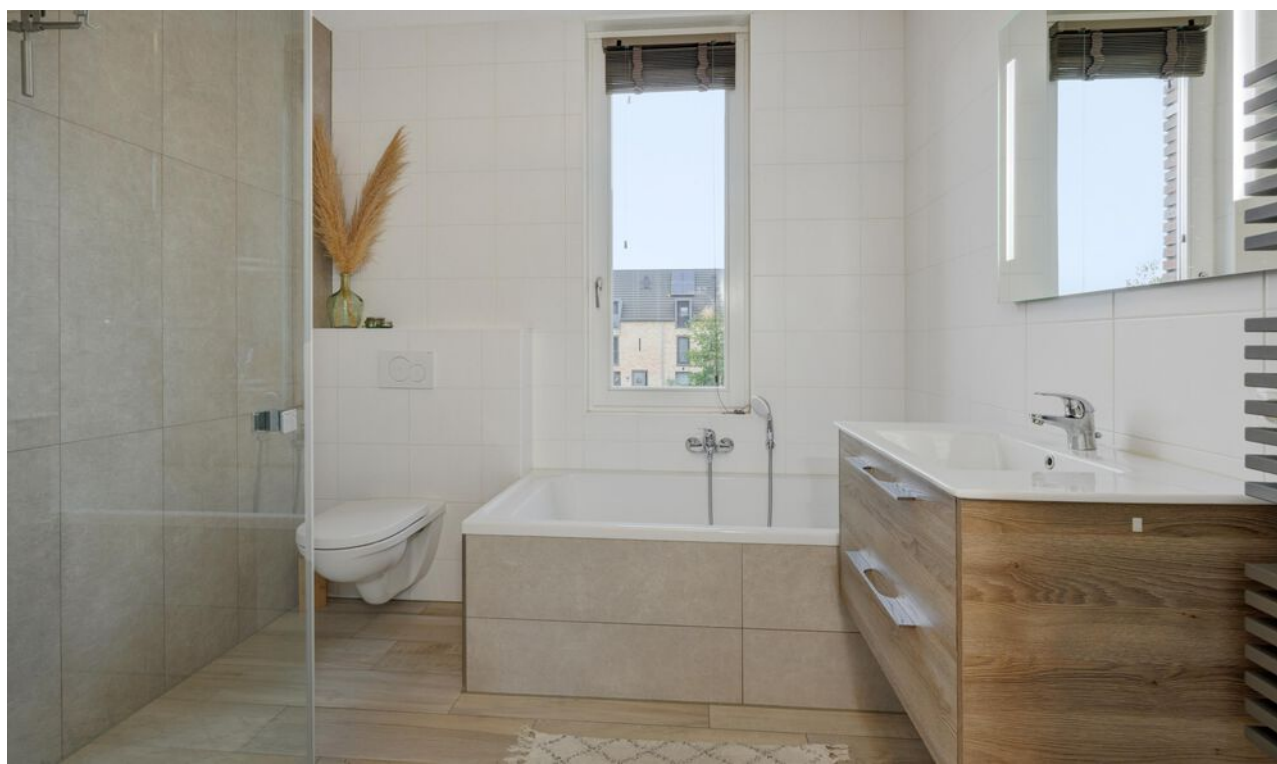
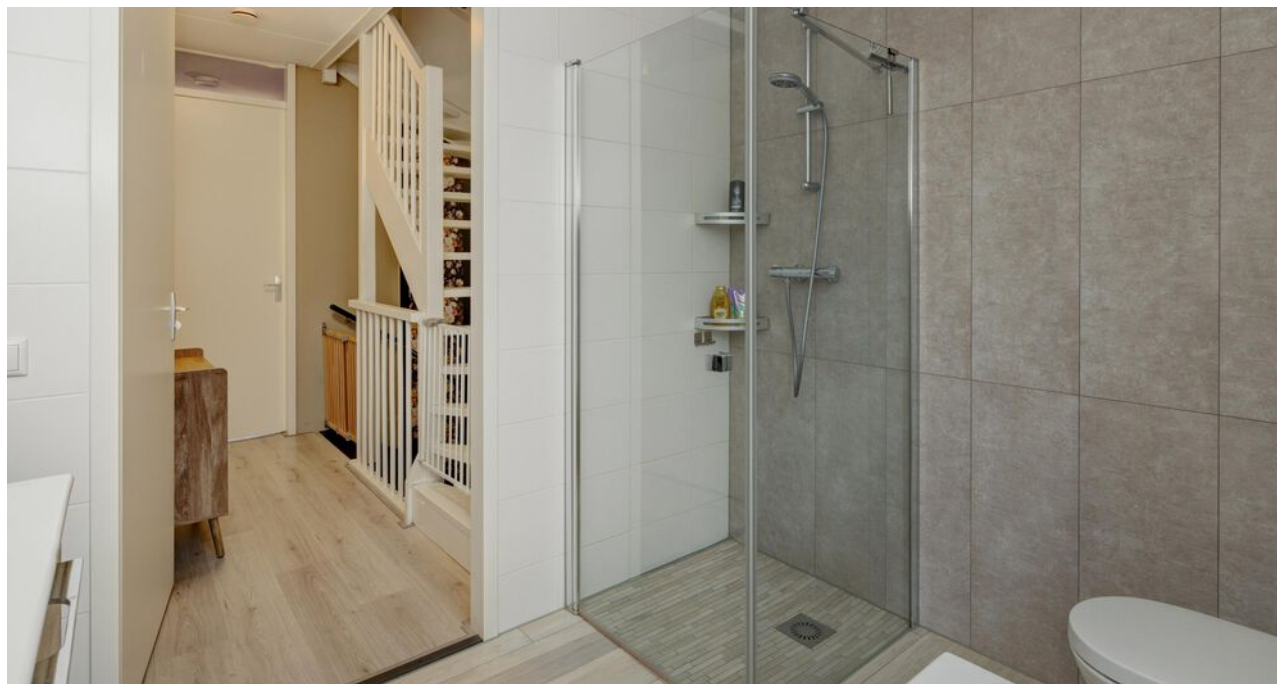
De overloop biedt toegang aan 3 slaapkamers, de chique badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een sfeervolle laminaatvloer, strak stucwerk en elektrische rolluiken met afstandsbediening.

De badkamer is vergroot, waardoor er alle ruimte is ontstaan voor een complete inrichting met ligbad, inloofdouche, wastafel en een toilet. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en prettig daglicht. Daarnaast is er ook mechanische ventilatie aanwezig.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Deze verdieping is van ruim formaat en vrij indeelbaar. Ideaal om een vierde slaapkamer en/of werkruimte te creëren.

De ruimte beschikt over een dakraam en een grote bergruimte met situering van de CV-ketel (Intergas Hre 2019), de omvormer van de zonnepanelen, WTW-unit en de aansluitingen voor de wasmachine/droger.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De verzorgde achtertuin beschikt over veel privacy en is keurig aangelegd middels sierbestrating en kunstgras(2025). Aan de achtergevel is over de gehele breedte een elektrische zonneluifel gevestigd. De tuin beschikt over een houten berging met elektra en tevens is er een achterom aanwezig. Deze geeft toegang aan de achtergelegen brandgang en een grote openbare parkeerplaats met diverse laadpunten.

(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**

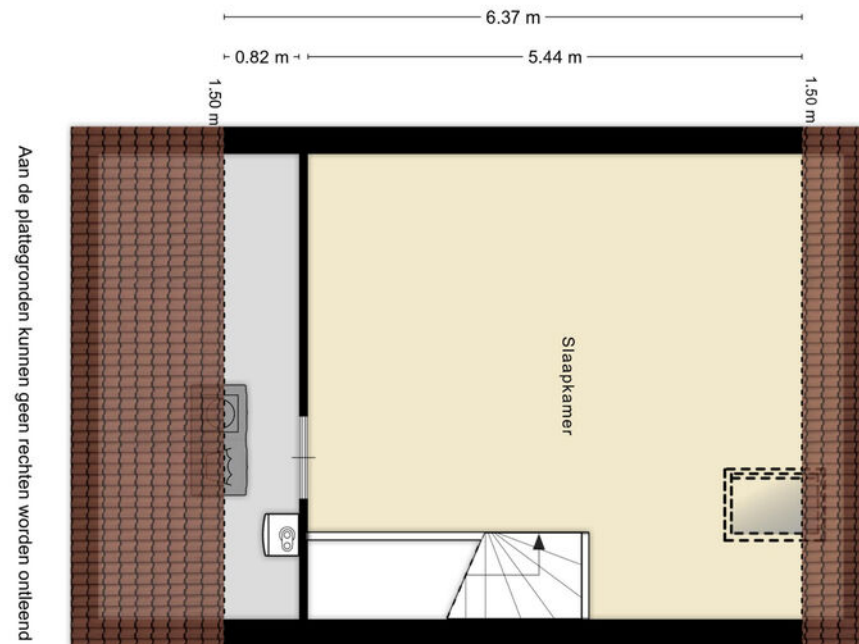


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

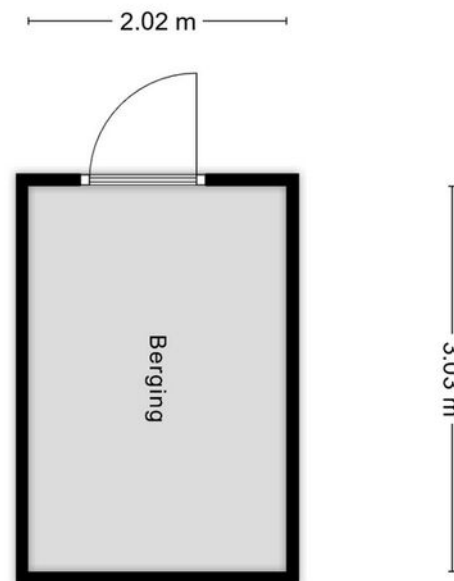


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



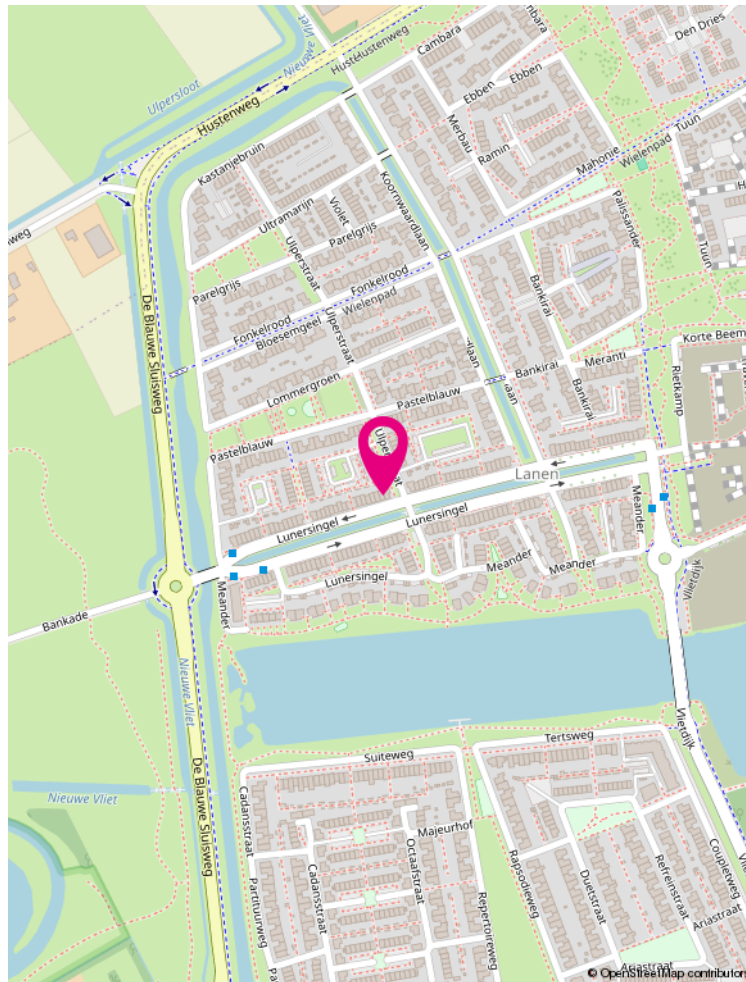
PLATTEGROND **BERGING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LOCATIE KADASTRALE KAART



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LUNERSINGEL 62

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 559.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	470 m ³
Perceeloppervlakte:	135 m ²
Woonoppervlakte:	128 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2019
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Lunersingel 62
Postcode:	5245 CB
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	U / 1523
Oppervlakte:	135 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			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in de kast onder de trap	✓		
- Legplanken op de zolder en overige losse kasten/planken		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Kinderkamer gordijnen		✓	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	✓		



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
- Loftdeur	✓		
- Glazendeur	✓		
- Kapstok	✓		
- Kinderkapstok		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Keukenaccessoires, te weten			
- Hang accessoire		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- fontein	✓		



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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- Douchegel plateaus	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			



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
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Rijplank voortuin	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		



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 kantoortijden.

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 gebruiks-belemmerende 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.