

TE KOOP

Bosboompad 13

Rosmalen



Vraagprijs

€ 648.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Bosboompad 13, Rosmalen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stelt u zich eens voor: wonen in een prachtig 2 á 3-kamerappartement op de begane grond, direct aan het water van het IJzeren Kind, met een adembenemend vrij uitzicht. Deze unieke locatie biedt u het beste van twee werelden:

De serene rust van een natuurrijke omgeving en de levendige gezelligheid van de Bossche binnenstad op "steenworp" afstand. Wonen aan het IJzeren Kind. Het IJzeren Kind is een schitterend meer, omringd door groen, waar u elke dag opnieuw kunt genieten van de rust en het natuurschoon.

Direct vanuit uw appartement, in de lichte living en de slaapkamer heeft u een weids uitzicht over het water, wat zorgt voor een gevoel van ruimte en vrijheid. De oever van het meer is perfect voor een ontspannen wandeling, een picknick aan de waterkant of simpelweg genieten van de natuur. Daarnaast bevindt dit appartement zich op slechts een paar minuten lopen van recreatiegebied "De Oosterplas".

Het luxueuze appartementencomplex De Heere



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Hintham bevindt zich in een schitterende, natuurrijke omgeving in Hintham te Rosmalen. Optimaal genieten van de rust en de natuur, met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevindt zich een winkelcentrum, waar onder andere twee supermarkten zijn gevestigd. Een bushalte en het Annapark zijn binnen vijf minuten te bereiken en het sociaal-cultureel centrum De Biechten is een geliefde ontmoetingsplaats voor de buurtbewoners, onder andere voor muziekluitvoeringen, toneeluitvoeringen en tentoonstellingen.

Hintham is strategisch gelegen ten opzichte van zowel het centrum van Rosmalen als de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Tevens zijn de belangrijke uitvalswegen zeer goed bereikbaar. Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de prettige woonomgeving, maar het lijkt ons beter als u ter plekke kennis maakt. U bent bij deze van harte uitgenodigd!

Vlakbij de gezellige Bossche binnenstad. Hoewel u in een rustige, natuurrijke omgeving woont, bevindt de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch zich op korte afstand. De historische stad staat bekend om haar gezellige sfeer, leuke winkels, heerlijke restaurants en sfeervolle cafés. Hier kunt u genieten van culturele evenementen of een dagje winkelen.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2010
- Gebruiksoppervlak wonen: 102 m²
- Balkon: 14 m²
- Tweede inpandige berging: 9 m²
- Berging in parkeerkelder: 9 m²
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeerkelder
- Airconditioning - Mechanische en natuurlijke ventilatie
- Zonwering - Afstandsbediening

Indeling: Gezamenlijke entree

De centrale entree is voorzien van een elektrische deuropener, die vanuit het appartement middels de mobiele telefoon is te bedienen.

Vanuit de centrale hal komt u bij het trappenhuis en de lift naar de kelder en via een deur in uw berging.

Via de voordeur komt u binnen in de hal (met situering van de meterkast) en geeft toegang tot de diverse ruimtes van het appartement. Wanneer we doorlopen betreden we de royale, lichte living en chique keuken en toegang tot een slaapkamer, berging, badkamer en een separaat toilet.

Appartement Het gehele appartement is goed geïsoleerd en voorzien van verwarming.

De living is van ruim formaat en voorzien van grote raampartijen en een schuifpui met toegang tot het balkon. U heeft een weids uitzicht over het IJzeren Kind.

De keuken is luxe uitgevoerd en voorzien van alle apparatuur (inclusief inductiekookplaat) en een natuurstenen blad. De slaapkamer heeft een oppervlakte van 17 m². Een tweede slaapkamer zou gemaakt kunnen worden, maar er is destijds gekozen om de ruimte bij de woonkamer te trekken.

De badkamer heeft een ruime inloopdouche met handdouche, wastafelmeubel en toiletkast. Het appartement heeft daarnaast een separaat toilet. In de inpandige berging bevindt zich de verwarmingsketel uit oktober 2025, dus nieuw. Hier is tevens de mogelijkheid voor het plaatsen van een wasmachine en droger (watertoevoer en afvoer aanwezig).

Daarnaast beschikt dit appartement over een tweede inpandige berging van ca. 9 m².

In de kelder bevindt zich de volgende zaken: de parkeergarage voorzien van een eigen parkeerplaats, nog een privé berging en een gezamenlijke fietsenstalling.

De maandelijkse bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 191,76 voor de woning en € 29,96 voor de parkeerplaats.

In totaal is dit een maandelijkse bijdrage van € 221,72. (Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden /maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)





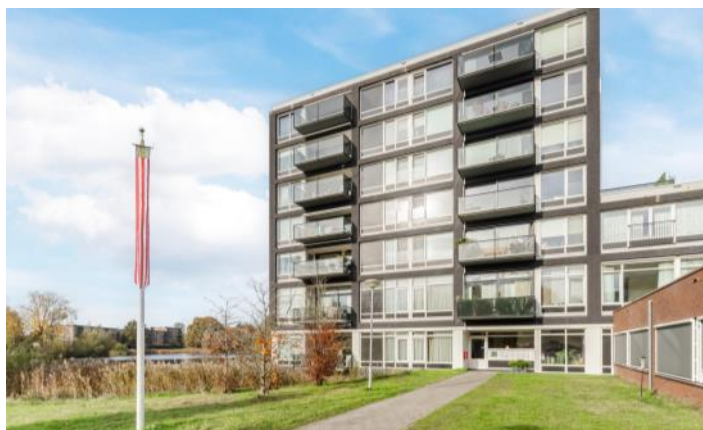








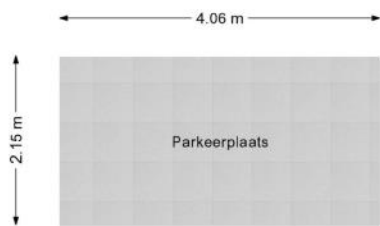




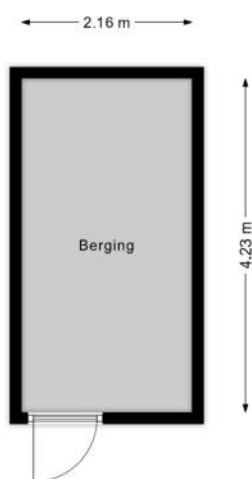
PLATTEGROND



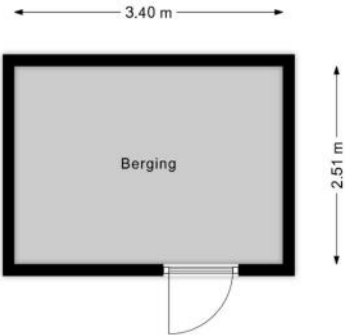
PLATTEGROND



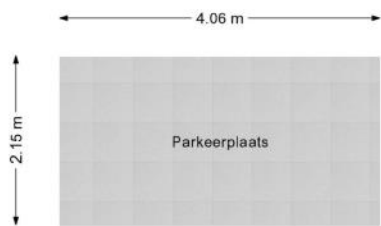
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	399 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	102 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	26 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeergarage
--------------------------	----------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 221 per maand
--------------	-----------------

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Rosmalen E 5429 27

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Rosmalen E 5429 107

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Kasten eventueel ter overname
Stoelen / tafels / antieke kasten
Bed
etcetera te bespreken



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.