



Sportlaan 49





▲ Stijlvolle twee-onder-een-kapwoning in De Molenhoek in Rosmalen!

In de populaire wijk De Molenhoek in Rosmalen is deze smaakvolle twee-onder-een-kapwoning gelegen voorzien van een zonnige tuin op het westen! De woning heeft een hoogwaardige afwerking en beschikt o.a. over een lichte living, stijlvolle woonkeuken met uitbouw, 4 slaapkamers, een moderne badkamer en een grote garage in de privacy biedende achtertuin.

Deze ruime tweekapper is keurig onderhouden en in de afgelopen jaren zijn er diverse werkzaamheden uitgevoerd. Zo zijn de stijlvolle keuken en de badkamer in 2018 vernieuwd, alsmede de meterkast, CV-ketel en toiletruimte. De woning is nagenoeg geheel voorzien van strak stucwerk en de begane grond beschikt over een sfeervolle houten vloer in visgraatmotief.

Ook aan verduurzaming is gedacht! Zo zijn er in 2022 maar liefst 14 zonnepanelen geplaatst en is er dakisolatie aangebracht waardoor de woning beschikt over een recent energielabel A. Dit alles is slechts een greep uit alle verbeteringen die zijn uitgevoerd.

Kortom, een stijlvolle woning met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Wij nodigen je van harte uit om een bezichtiging met ons in te plannen!

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

De Molenhoek is een sfeervolle, groene wijk waar jong en oud zich thuis voelt. De wijk biedt alle nodige voorzieningen zoals diverse scholen, kinderdagverblijven, speeltuinen en ook het overdekte winkelcentrum 'De Molenhoekpassage' is op steenworp afstand gelegen. Daarnaast is het centrum van Rosmalen binnen enkele minuten bereikbaar. Het gezellige centrum is gedeeltelijk vernieuwd en beschikt over diverse winkels en restaurants. Rosmalen heeft een zeer goede ligging ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2/A59 en tevens biedt Rosmalen d.m.v. openbaar vervoer een goede verbinding met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. Zo zijn er diverse bushaltes én het NS station op korte afstand gelegen. De stad is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de fiets en auto. Bent u een natuurliefhebber? Bosgebieden en de zandverstuiving zijn op korte afstand te gelegen.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de entree van de woning komen we in de ruime hal welke beschikt over de moderne toiletruimte, meterkast en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping. Wanneer we doorlopen komen we in de living.

Aan de voorzijde van de woning is het zitgedeelte gesitueerd, voorzien van grote raampartijen die een fraai zicht geven over voortuin en de groene, brede straat.

De gehele ruimte is smaakvol afgewerkt met strak stucwerk en een houten vloer in visgraat motief. Er is een open verbinding naar het eetgedeelte en stijlvolle keuken. De grote schuifpui zorgt voor een optimale verbinding met de zonnige, privacyvolle tuin.









De keuken is voorzien van een gezellig zitgedeelte aan de bar en de volgende apparatuur: Boretti gasfornuis met oven, afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Tevens is er een extra (elektrische) boiler voor warm water aanwezig. Aan de achterzijde is een uitbouw gerealiseerd, voorzien van grote raampartijen met een screen en een loopdeur naar de tuin. Hier kun je al vroeg in het jaar genieten van de eerste zonnestralen.









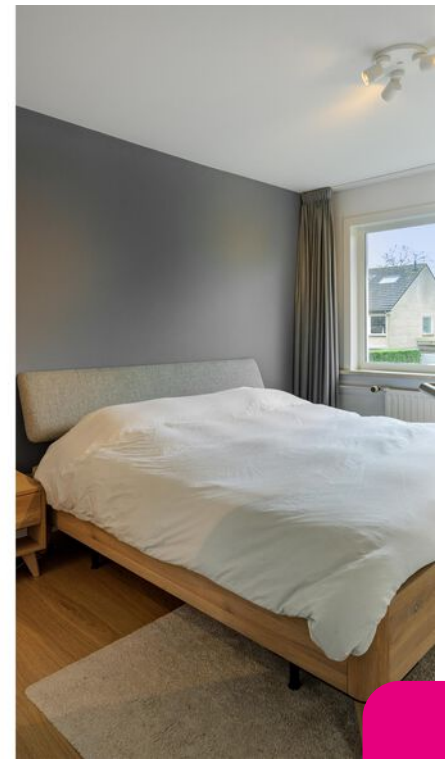
INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang aan 3 volwaardige slaapkamers, de complete badkamer en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping. De kamers zijn keurig afgewerkt met een sfeervolle laminaatvloer, strak stucwerk en diverse ramen beschikken over horren. De master bedroom is voorzien van een inloopkast.

De moderne badkamer is ingericht met een groot vrijstaand ligbad, inloopdouche met regendouche, toilet en een dubbele wastafel met meubel. De spiegel beschikt over verlichting en tevens is er een raam aanwezig. Het geheel is sfeervol afgewerkt met dimbare inbouwspots in het plafond.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

De voorzolder is voorzien van de CV-ketel (Atag 2018), de aansluiting voor de wasmachine en geeft tevens toegang aan een grote opbergruimte en de vierde slaapkamer. De slaapkamer is van ruim formaat en beschikt over een laminaatvloer en grotendeels strak stucwerk. Er is een dakkapel aanwezig en het raam beschikt over een hor.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

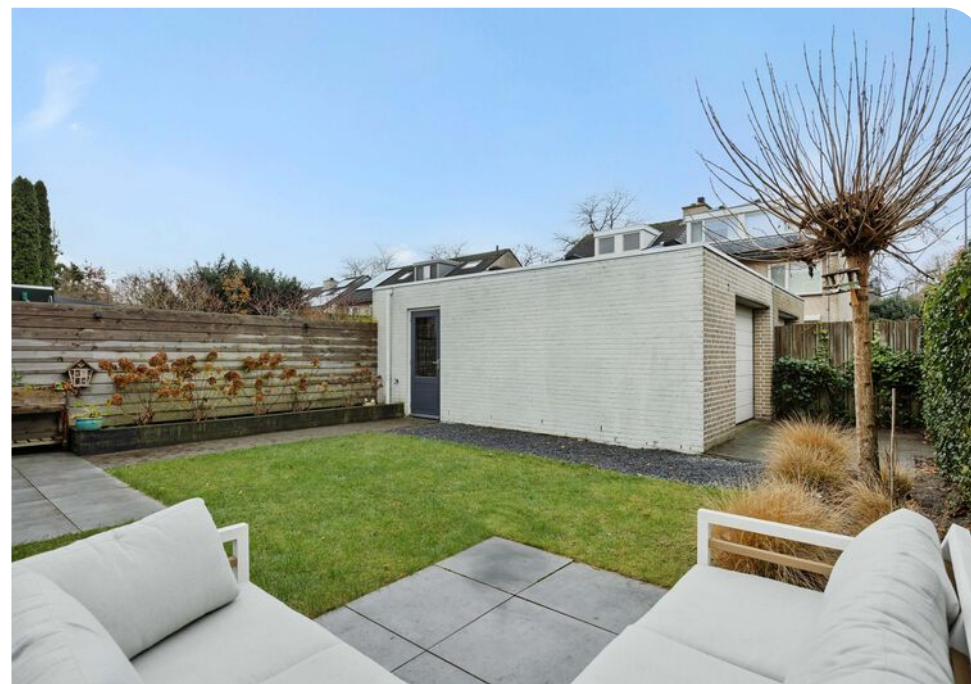
De verzorgde achtertuin is gelegen op het zonnige westen en beschikt over veel privacy. Het gazon is in 2025 vernieuwd en wordt fraai aangevuld met sierbestrating en een verzorgde border. Achter in de tuin bevindt zich een ruime garage met elektra, voorzien van loopdeur en elektrische garagedeur. De buitenverlichting is aangesloten op een tijdschakelaar.

Dankzij de poort is er een praktische achterom. Bovendien zorgt de elektrische zonneluifel voor heerlijke schaduw op warme dagen.

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







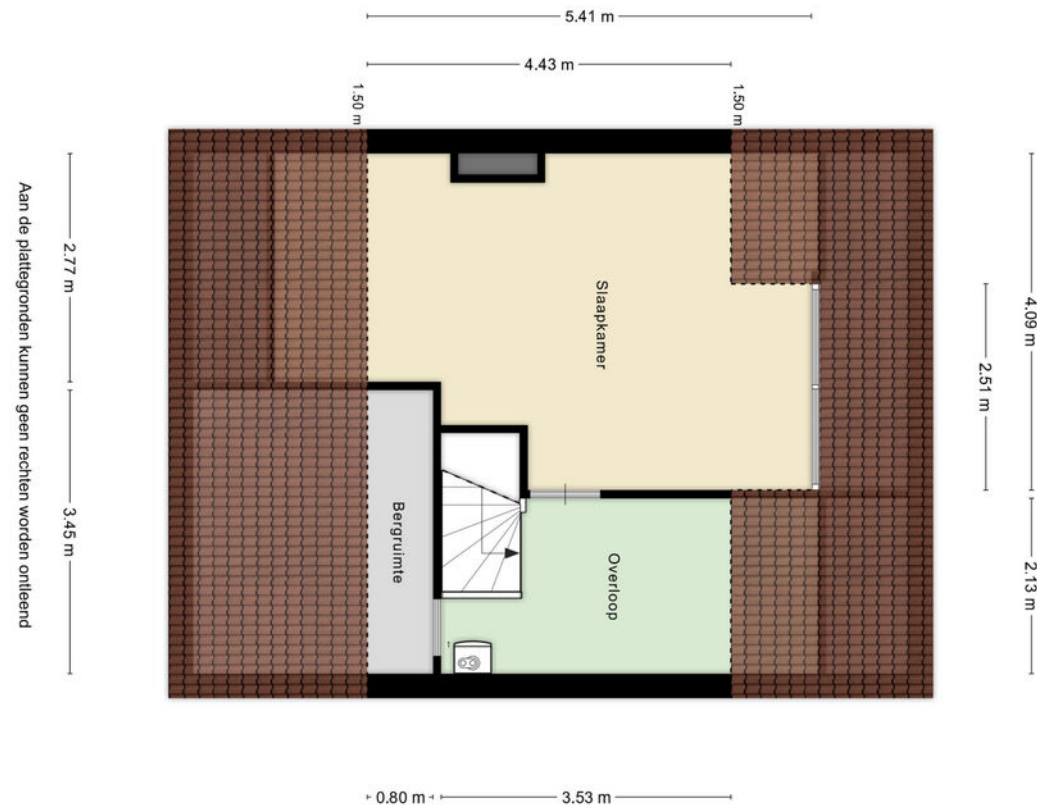
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



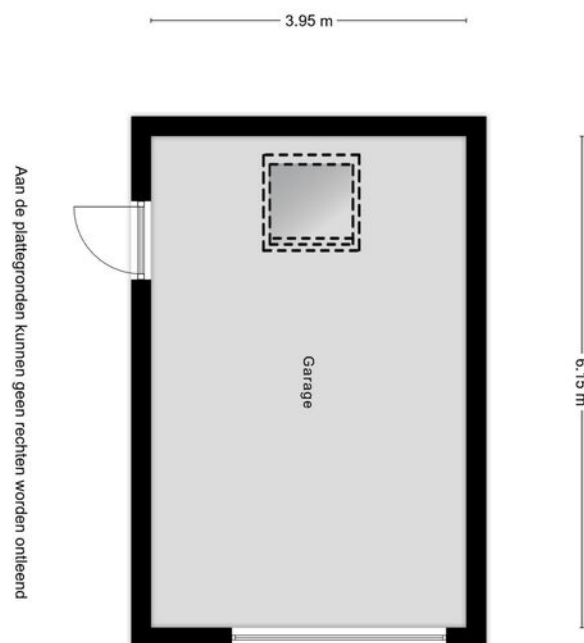
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

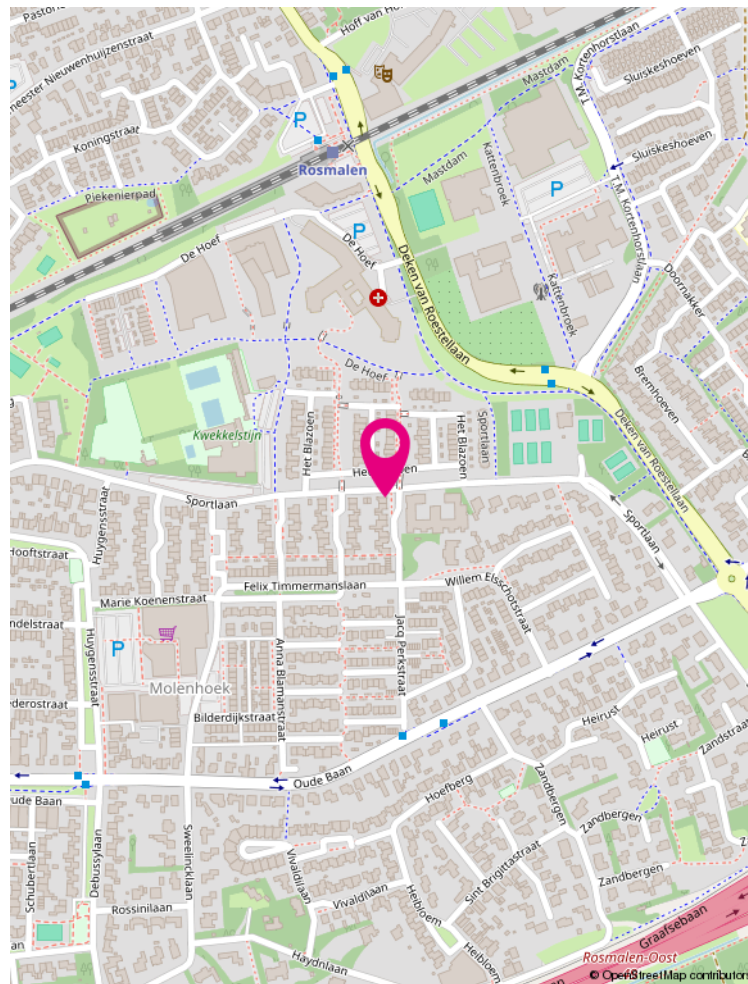


PLATTEGROND **GARAGE**



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

SPORTLAAN 49

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 689.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	489 m ³
Perceeloppervlakte:	252 m ²
Woonoppervlakte:	148 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Sportlaan 49
Postcode:	5242 CP
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	G / 1264
Oppervlakte:	252 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten walking closet	✓		
- TV meubel woonkamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- rolgordijnen			✓
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Plissé			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- laminaat	✓		



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
Overig, te weten			
- Gashaard (niet bruikbaar ivm verwijderde schoorsteen)	✓		
- Spiegel slaapkamer	✓		
- Spiegel hal		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Keukenaccessoires, te weten			
- Plank keuken	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		



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
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast			✓
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders		✓	
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		



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
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- Keuken boiler	✓		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiator ventilatoren			✓
- Zonwerende folie serre	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Kruidenbak en losse planten in pot		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Werkbank en opberg planken in de garage	✓		
Stellingkast garage		✓	
Tuin - Overig			



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
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- Regenton		✓	



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 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).



raadhuysmakelaars.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.