



Rooijensestraat 22





▲ **Vrijstaande, riante woning op royaal perceel van maar liefst 1.520 m²!**

Een charmante, royale villa in Hoenzadriel - Perfect voor wie stijlvol en comfortabel wil wonen met volop extra ruimte.

Deze vrijstaande woning ligt op een riant perceel van maar liefst 1.520 m² in het landelijke Hoenzadriel. De woning beschikt over twee afsluitbare opritten en een geïsoleerde garage, ideaal voor meerdere auto's, hobby's of opslag. De diepe achtertuin biedt optimale privacy, schitterende ruimtelijkheid en volop mogelijkheden voor buitenleven.

De woning is voorzien van een ruime woonkeuken, een sfeervolle living en een multifunctionele ruimte, aangevuld met een royale kelder die voor talloze doeleinden geschikt is. Op de eerste verdieping bevinden zich drie grote slaapkamers en een complete badkamer. Tevens is er nog een riante vlizozolder aanwezig, die zorgt voor veel opbergcapaciteit.

De woning voorziet in veel wooncomfort, zo is er bijvoorbeeld vloerverwarming aanwezig in zowel de kelder als op de begane grond. Daarnaast is de eerste verdieping voorzien van een airconditioning.

Woonoppervlak: 260 m² - Bruto inhoud woning: 988 m³ - Perceel 1.520 m² - Bouwjaar 2005.

Hoenzadriel is een charmant en landelijk gelegen buurtschap in de gemeente Maasdriel, midden in het idyllische Rivierenland. Hier woon je tussen uitgestrekte weilanden, dijken en waterwegen, met de Maas letterlijk om de hoek. De omgeving ademt rust, ruimte en groen. Ideaal voor wie houdt van buitenleven, wandelen, fietsen en genieten van het open landschap. Hoewel Hoenzadriel zelf kleinschalig en landelijk is, liggen voorzieningen nooit ver weg. Binnen enkele minuten bereik je Kerkdriel, Hedel en 's-Hertogenbosch, waar je terecht kunt voor winkels, scholen, horeca en ontspanning. Zo combineert Hoenzadriel het beste van twee werelden: landelijke charme met stedelijke gemakken op korte afstand. Wij nodigen u van harte uit om een 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 bevindt zich de entree die toegang geeft aan de ruime hal. In de hal treft u de trapopgang naar de eerste verdieping, trap naar de riante kelder, de uitgebreide meterkast en de toegang tot zowel een kantoor-/slaapkamer als de royale woonkeuken.

De ruime woonkeuken beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin. Hierdoor is er een prettige hoeveelheid aan daglicht en een optimale verbinding met buiten. De moderne keuken bestaat uit een L-vormige keukenunit die is uitgerust met diverse vaste kasten en hoogwaardige inbouwapparatuur. Onder andere een Boretti-fornuis met zes gaspitten en een oven, een schouwmodel afzuigkap en een vaatwasser.





De en suite deuren geven toegang tot de woonkamer. Deze ruimte is voorzien van een fraaie eikenhouten parketvloer wat direct zorgt voor sfeer. De grote raampartijen en de openslaande deuren naar de achtertuin zorgen ook in deze ruimte voor een prettige hoeveelheid aan daglicht en een ideale verbinding met de tuin.

Terug in de moderne woonkeuken krijgen we toegang tot de bijkeuken met een separate loopdeur naar de tuin. Hier vinden we de toiletruimte en een handige provisiekast.







Kelder

De woning beschikt tevens over een ruime kelder. Via de hal in de kelder heeft u toegang tot een waskamer, die eveneens is voorzien van een stortkoker, wat het aanleveren van wasgoed vanuit de bovenliggende verdieping bijzonder gemakkelijk maakt. Daarnaast bevindt zich in de kelder een multifunctionele ruimte, voorzien van een eigen toiletruimte en een installatieruimte. Deze veelzijdige ruimte biedt talloze mogelijkheden, variërend van ontspanning tot hobby of extra werkruimte.







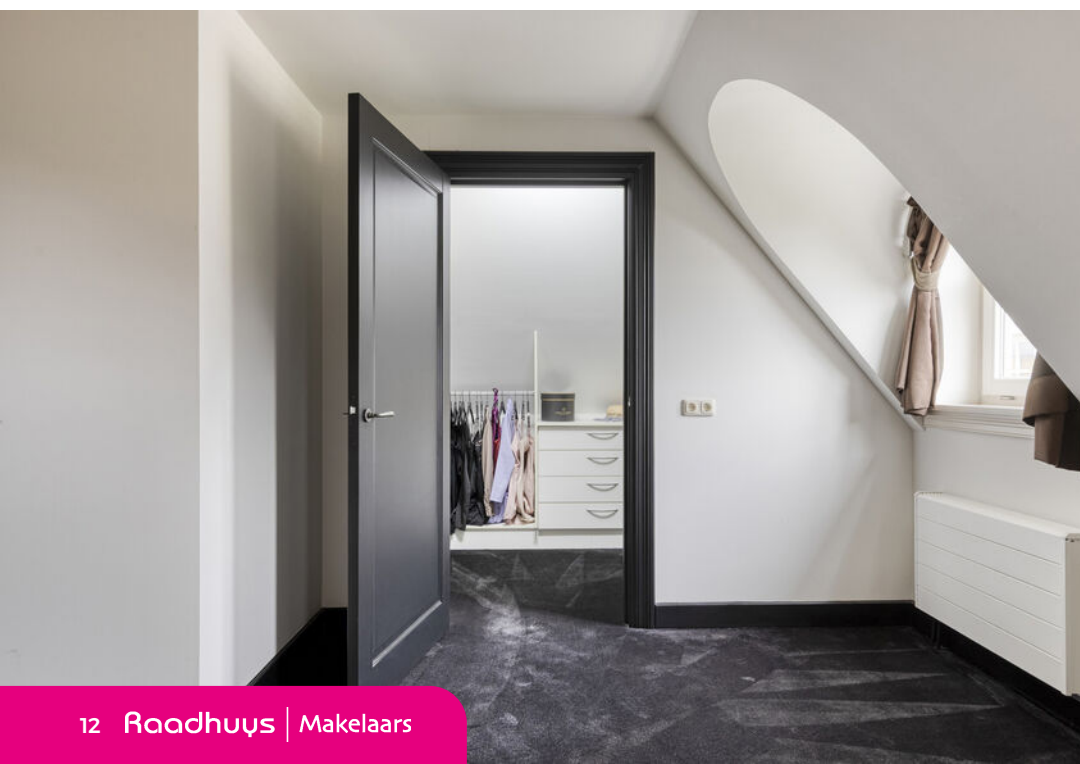
INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De overloop is voorzien van een plafondairco en geeft doorgang aan 3 royale slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn uitgerust met dakkapellen waardoor het ruimtelijke gevoel nog extra wordt vergroot. De slaapkamer aan de rechterzijde beschikt over extra comfort en gebruiksgemak dankzij een stortkoker en een inloopkast met vaste kasten.

Daarnaast vindt u op deze verdieping een complete badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel, een separate toiletruimte en een vlizotrap die toegang biedt tot de bergzolder. De zolder is voorzien van de CV-ketel en WTW-unit.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin en garage

Deze heerlijke tuin biedt veel ruimte en volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Het perceel van 1.520 m² is verzorgd aangelegd middels sfeervolle sierbeplanting en diverse bomen die zorgen voor extra privacy en een natuurlijke uitstraling. Het natuurstenen terras nodigt uit tot ontspannen en genieten van een zonnige dag.

Praktisch en royaal is de stenen garage. Deze is volledig geïsoleerd, voorzien van verwarming, wateraansluiting (stortbak), elektra en een elektrische garagedeur. Daarnaast beschikt de garage over een handige loopdeur en een ruime vloering op stahoogte, ideaal voor extra bergruimte.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.)













PLATTEGROND **BEGANE GROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND **KELDER**

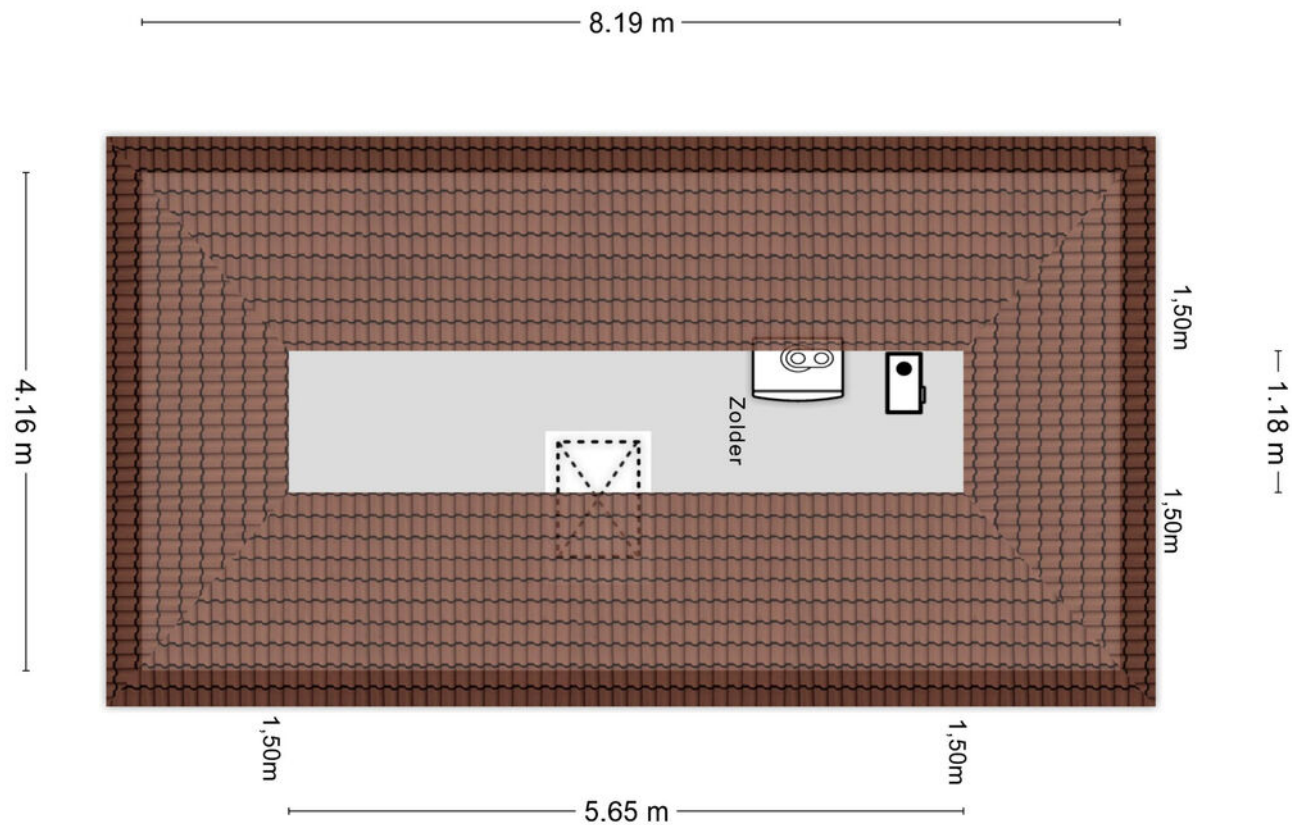


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



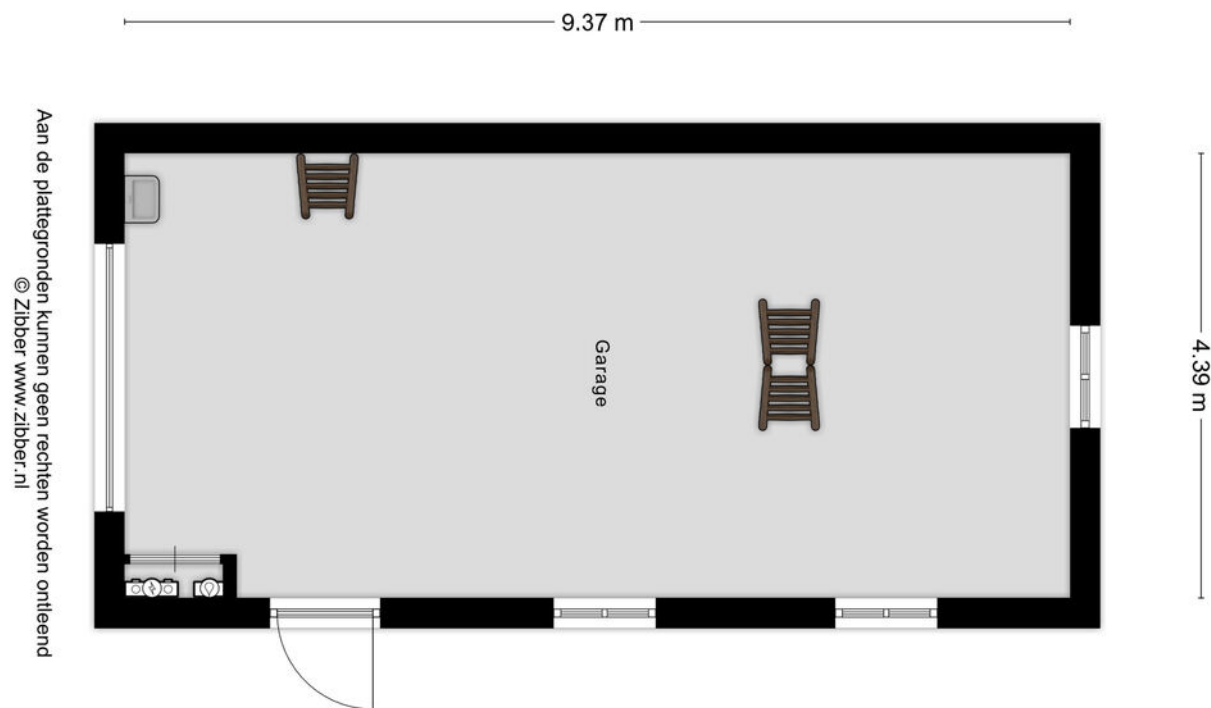
PLATTEGROND **ZOLDER**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

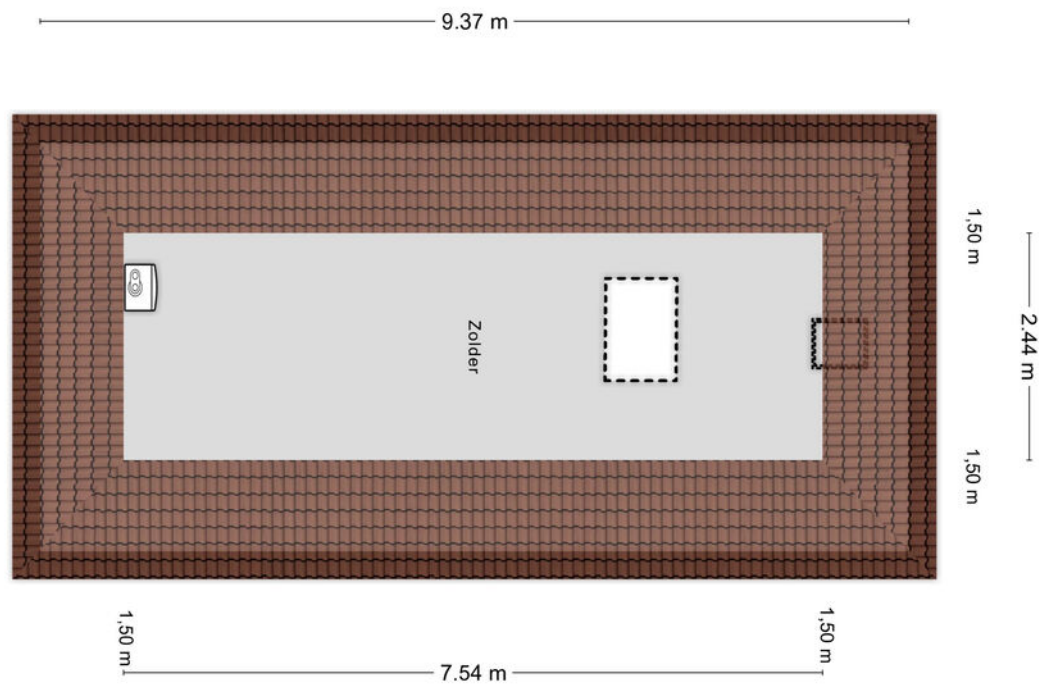


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

PLATTEGROND **GARAGE**

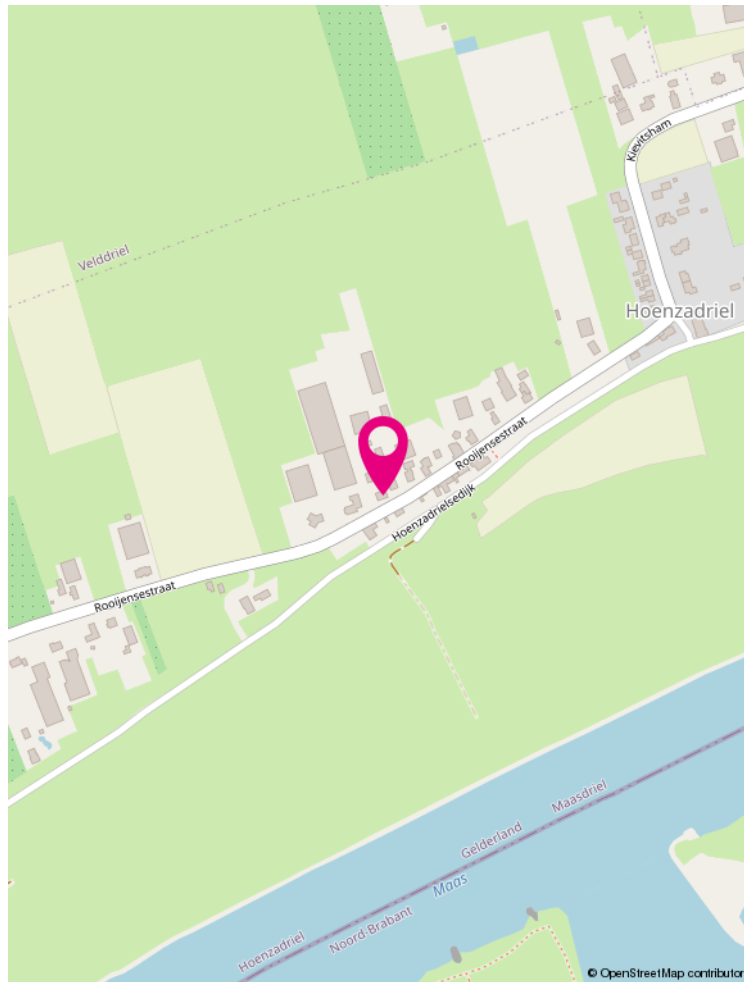


PLATTEGROND **ZOLDER GARAGE**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

ROOIJENSESTRAAT 22

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 869.500 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	7
Inhoud:	988 m ³
Perceeloppervlakte:	1520 m ²
Woonoppervlakte:	260 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2005
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	tuin rondom
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie
Energie label:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Rooijensestraat 22
Postcode:	5333 PB
Plaats:	Hoenzadriel
Gemeente:	Maasdriel
Sectie / Perceel:	P / 366
Oppervlakte:	1520 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			
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		✓	
- gordijnen		✓	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron		✓	
- oven	✓		
- koelkast	✓		



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
- vriezer	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		



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
Alarminstallatie	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
- geiser	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		



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
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			✓



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).



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.