



Venstraat 15





▲ Royale, vrijstaand geschakelde woning met heerlijke tuin en zwembad!

Aan de rand van het centrum van Rosmalen is deze vrijstaand geschakelde woning gelegen, voorzien van maar liefst 2 opritten en een privacy biedende tuin met verwarmd zwembad!

Op een royaal perceel van 661 m² staat deze vrijstaande, uitgebouwde en levensloopbestendige woning met een heerlijke, privacyvolle tuin. De tuin beschikt o.a. over twee veranda's, een verwarmd zwembad en een stenen berging.

De woning is zeer compleet en praktisch ingedeeld. Op de begane grond bevinden zich naast de badkamer ook een kantoorruimte, een inpandige berging en een multifunctionele ruimte die perfect kan dienen als slaapkamer, speelkamer of hobbyruimte. Daarmee is gelijkvloers wonen mogelijk.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig. De tweede verdieping is opvallend ruim en beschikt over een grote voorzolder en een royale slaapkamer, ideaal als master bedroom of extra werk- of logeerruimte.

De woning is grotendeels voorzien van rolluiken en is bovendien energiezuinig dankzij de 20 zonnepanelen die in 2020 zijn geplaatst. Een comfortabele en toekomstbestendige woning met volop ruimte, zowel binnen als buiten!

Woonoppervlak: 219 m² - Bruto inhoud: 822 m³ - Perceel 661 m² - Bouwjaar 1972.

Graag laten wij u alle voordelen van deze charmante woning zien tijdens een bezichtiging!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

De woning ligt aan de rand van het centrum van Rosmalen, waardoor u binnen enkele stappen midden in het dorp staat. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik! Het gezellige centrum is gedeeltelijk vernieuwd en voorzien van diverse winkels, restaurants en andere maatschappelijke voorzieningen. Verschillende scholen en kinderdagverblijven zijn in de directe nabijheid van de woning te vinden.

Rosmalen biedt d.m.v. openbaar vervoer een goede verbinding met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. Zo zijn er diverse bushaltes gesitueerd en beschikt Rosmalen over een eigen treinstation. De stad is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de fiets en auto!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de oprit met carport betreden we de woning. De hal beschikt over de meterkast en toiletruimte. Wanneer we doorlopen komen we in de royale, living.

De ruimte is voorzien van een houten vloer, grote raampartijen en diverse openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor is er een ideale verbinding met de privacy biedende achtertuin. De living is van ruim formaat waardoor er diverse zitgedeeltes te creëren zijn.





Vanuit de living is een kantoor/werkruimte bereikbaar met toegang tot de inpandige berging. De berging is voorzien van de wasmachine aansluiting, een kastenwand en toegang tot de oprit.

Aan de achterzijde van de woning is de keuken gesitueerd, deze beschikt over een magnetron, oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

Ook vanuit de keuken is er een fraai zicht over de groen aangelegde tuin.



Middels een tussenportaal is de aanbouw toegankelijk. In het tussenportaal is de meterkast van de aanbouw gesitueerd, alsmede de elektrische boiler voor het warm water. Aangezien er een eigen ingang aanwezig is, kan deze ruimte perfect dienen als werk of praktijkruimte aan huis. Uiteraard kan de ruimte ook uitstekend dienen als slaapkamer of speelkamer. De aansluitende badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel.

Vanuit de living gaan we met de vaste trap naar de eerste verdieping.









INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang aan 3 volwaardige slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en rolluiken.

De badkamer is zeer compleet ingericht met een groot ligbad, dubbele wastafel met meubel, toilet en inloopdouche. Tevens is er vloerverwarming, een designradiator en een raam aanwezig.







INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Het grote voorportaal beschikt over veel opbergruimte in de dakschuimte en de CV-Ketel. Tevens krijgen we toegang tot de riante slaapkamer. Deze is voorzien van een dakkapel en rolluiken. De vaste kastenwand beschikt over veel opbergcapaciteit. In 2022 zijn enkele nieuwe kunststof kozijnen geplaatst en is er nieuwe dakisolatie aangebracht.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin met zwembad

De tuin is van zeer ruim formaat en beschikt over veel privacy. De tuin is keurig aangelegd middels een grasgazon, diverse borders met beplanting, sierbestrating en een kokos schutting. Er zijn twee veranda's aanwezig en verschillende zonneluifels. Zo is er altijd een fijne plek in de schaduw of in de zon te vinden. Als kers op de taart is er een heerlijk, verwarmd zwembad gesitueerd! In alle privacy is het hier heerlijk vertoeven.

De stenen berging beschikt over elektra, de pomp en filterinstallatie van het zwembad, alsmede de beregeningsinstallatie.

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



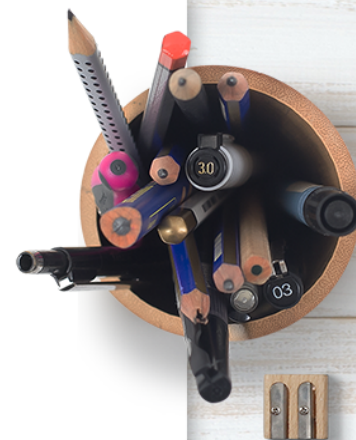








PLATTEGROND **BEGANE GROND**



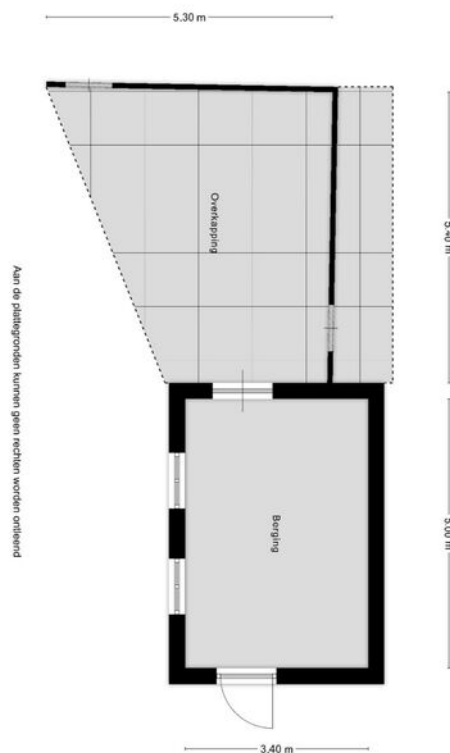
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

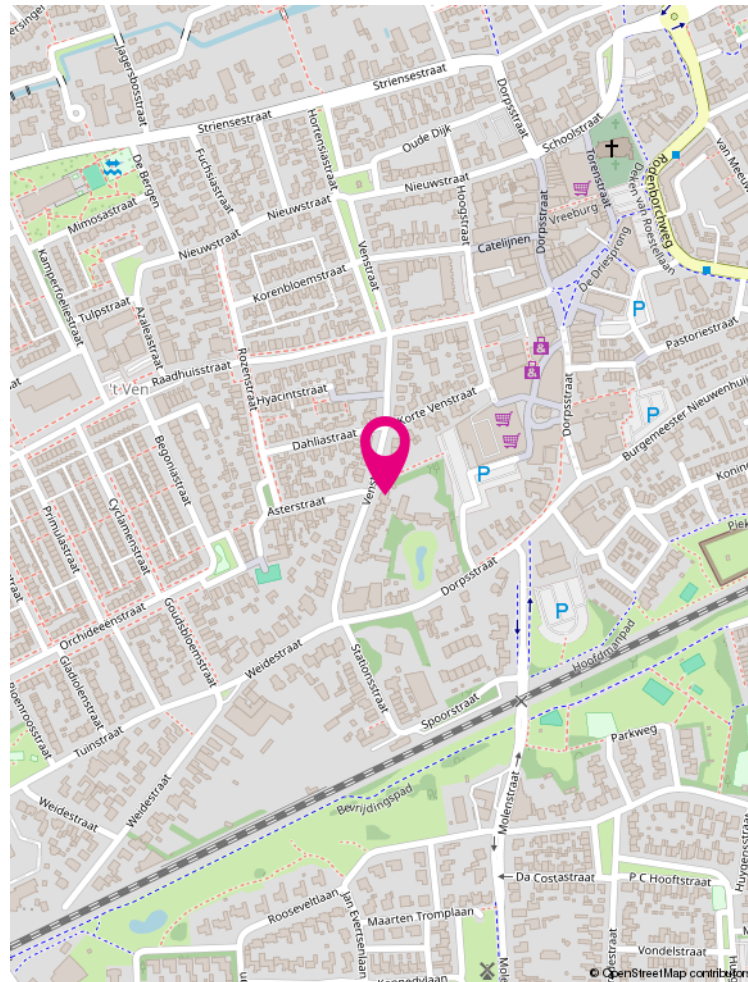


PLATTEGROND **BERGING**



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

VENSTRAAT 15

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 985.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	Vrijstaand geschakelde woning
Inhoud:	822 m ³
Perceeloppervlakte:	661 m ²
Woonoppervlakte:	219 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Venstraat 15
Postcode:	5241 CD
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H 2020, 2021, 2057, 6859, 6861
Oppervlakte:	661 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)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen			✓
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		



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
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder			✓
- toiletborstel(houder)			✓
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	✓		
Alarminstallatie	✓		



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
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	



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

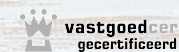


RAADHUYS MAKELAARS

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.