



Lindenlaan 32





▲ INSTAPKLARE EN UITGEBOUWDE WONING OP EEN PERCEEL VAN 474M²!

Op een centrale plek in Vinkel gelegen, instapklare en uitgebouwde vrijstaande woning met 4 slaapkamers, privacyvolle tuin op het zuiden, vrijstaande stenen garage met vliering en parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelegen op een ruim perceel van 474m² met vrij zicht aan de voorzijde!

Deze ruim opgezette woning (186m²) is tussen 2019 en 2022 verbouwd en gemoderniseerd. Zo is de woning op de begane grond voorzien van een serre-aanbouw met dubbele schuifpui en is de eerste verdieping voorzien van stucwerk, nieuwe vloeren en een nieuwe badkamer. Ook zijn de ramen op de eerste verdieping vervangen met HR++ beglazing. Aan de duurzaamheid is ook gedacht, zo is de woning voorzien van 16 zonnepanelen en is de meterkast vernieuwd. In 2019 is de woning tevens voorzien van een nieuwe c.v.-ketel en in 2022 is er een warmtepomp geplaatst.

Op de begane grond is de woning aan 2 zijden uitgebouwd, zo is er een serre aan de woonkamer én een bijkeuken achter de woonkeuken geplaatst. De begane grond is tevens voorzien van vloerverwarming. De woonkamer is mooi van formaat en is voorzien van een houtkachel en doorloop naar de serre met dubbele schuifpui. Naast de woonkamer is de woonkeuken gesitueerd, een mooie ruimte met voldoende plaats voor een 6-persoonseettafel. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een moderne, vernieuwde badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar met grote voorzolder en toegang tot de vierde slaapkamer. De sfeervolle en privacyvolle achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden. Voor de grote garage is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Laat je verrassen door deze bijzonder ruime en goed onderhouden woning!

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

Het gezellige dorp Vinkel behoort tot de gemeente 's-Hertogenbosch en telt nog geen 3.000 inwoners. Voor natuurliefhebbers is deze groene omgeving uitermate geschikt met diverse wandel- en fietspaden. Daarnaast beschikt Vinkel over diverse voorzieningen waaronder een basisschool, kinderopvang en verschillende sportverenigingen. Ideaal voor een gezin met jonge kinderen! Op korte afstand van de woning vinden we een supermarkt, tapasrestaurant Danny's Eeterij én restaurant/cafetaria Den Driehoek. Steden zoals 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven zijn eenvoudig en snel bereikbaar via de snelwegen A50 en A59. Daarnaast is er een goede busverbinding naar het centrum van Uden en het NS-station in Rosmalen.

Er valt nog veel te vertellen over deze ruime, instapklare woning, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Middels de entree aan de voorzijde van de woning bereiken we de ruime hal met vernieuwde meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkeuken met doorloop naar de woonkamer.

Bij binnenkomst in de bijzonder ruime woonkamer valt direct de heerlijke ruimte en de sfeervolle afwerking op. Zo is de woonkamer voorzien van een houtkachel (ter overname). Aan de achterzijde is een mooie serre-aanbouw geplaatst met melkglas dak met elektrische zonwering en dubbele

schuifpui naar de achtertuin.

Vanuit de woonkamer lopen we door naar de woonkeuken met toegang tot de bijkeuken. De heerlijke ruime keuken biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel en heeft een doorkijk naar de serre.

De L-vormige keuken, met granieten aanrechtblad, is voorzien van een grote koelkast, vriezer met 6 lades, combimagnetron, oven, spoelbak, vaatwasmachine, inductiekookplaat (2025) en opbergruimte in de lades.













Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken met deur naar de carport en de achtertuin. De bijkeuken is tevens voorzien van een pantry, uitstortgootsteen, kast met wasmachine- en droger aansluiting en het toilet (met wandcloset en fonteintje).

De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en spachtelputz wandafwerking.

Terug in de hal gaan we middels de vaste trap naar de verdieping.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop, met zijraam, biedt toegang tot 3 slaapkamers en de vernieuwde badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en wanden met spachtelputz.

De masterbedroom aan de achterzijde van de woning is met zijn 16m² ruim van formaat en voorzien van een 2 raampartijen. Naast deze kamer is de tweede royale slaapkamer gesitueerd. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer.

Terug op de overloop lopen we door naar de moderne badkamer aan de voorzijde van de woning. De badkamer is bijzonder ruim en voorzien van een grote inloepdouche met dubbele regendouche, dubbele wastafel met meubel, spiegelkast, wandcloset, designradiator en vloerverwarming. De badkamer is voorzien van deels grijs tegelwerk en deels stucwerk wanden.

Terug op de overloop gaan we via een vaste trap naar de tweede verdieping.













INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de ruime overloop te bereiken met toegang tot de vierde slaapkamer. De overloop is voorzien van een dakraam, de opstelplaats van de c.v.-ketel, de warmtepomp, de omvormer van de zonnepanelen en bergruimte aan de voorzijde.

De vierde slaapkamer is voorzien van een dakraam en bergruimte in de kastenwand.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

De sfeervolle achtertuin, met achterom via de zijkant van de woning, is gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is circa 15 meter diep en voorzien van sierbestrating, gazon, buitenkraan, sproei-installatie, trampoline, 2 appelbomen en 2 perenbomen. Achter de garage is een houten berging geplaatst. Bij de serre-aanbouw bevindt zich een prachtige blauwe regen die in de warme zomermaanden zorgt voor verkoeling. Een gezellige tuin met veel privacy!

De voortuin, met diverse groenborders, sierbestrating, buitenkraan, sproei-installatie en unit van de warmtepomp, is tevens voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein naast de woning.









INDELING VAN DE GARAGE

Garage:

Naast de woning is de grote vrijstaande garage, met verwarming en elektra, gesitueerd. Deze garage, met vliering over de gehele lengte, is voorzien van openslaande deuren aan de voorzijde en een (loop)deur naar de tuin.

Voor de garage bevindt zich een carport en parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

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

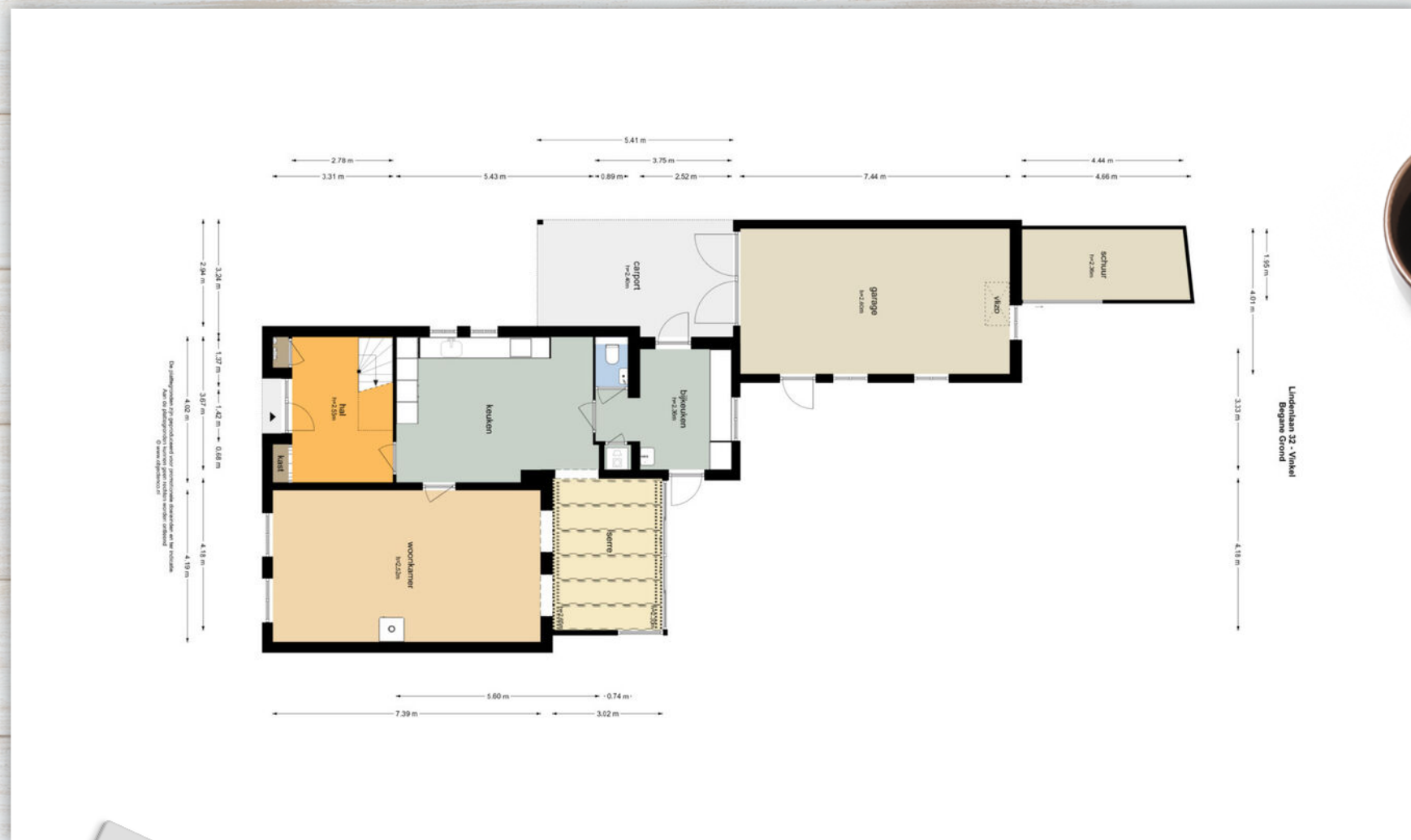


PLATTEGROND **BEGANE GROND MET TUIN**

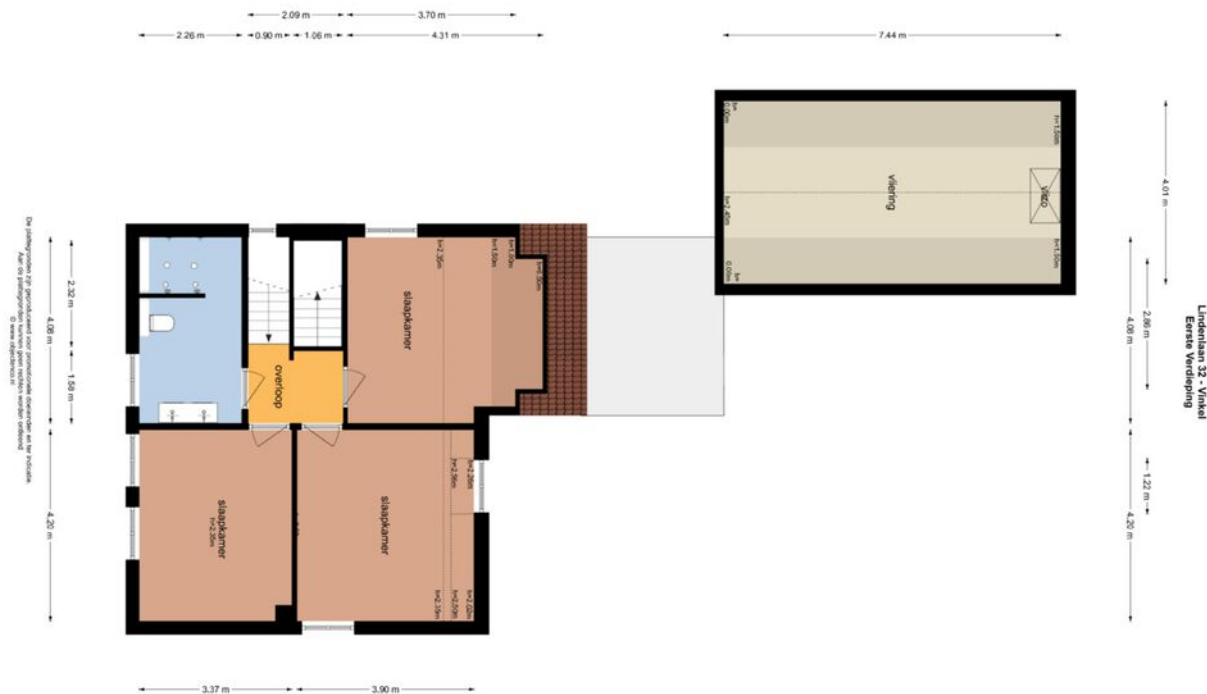


De plattegronden zijn geproduceerd voor persoonlijke doeleinden en het is niet toegestaan deze te kopiëren of te verspreiden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2023 Roodhuys

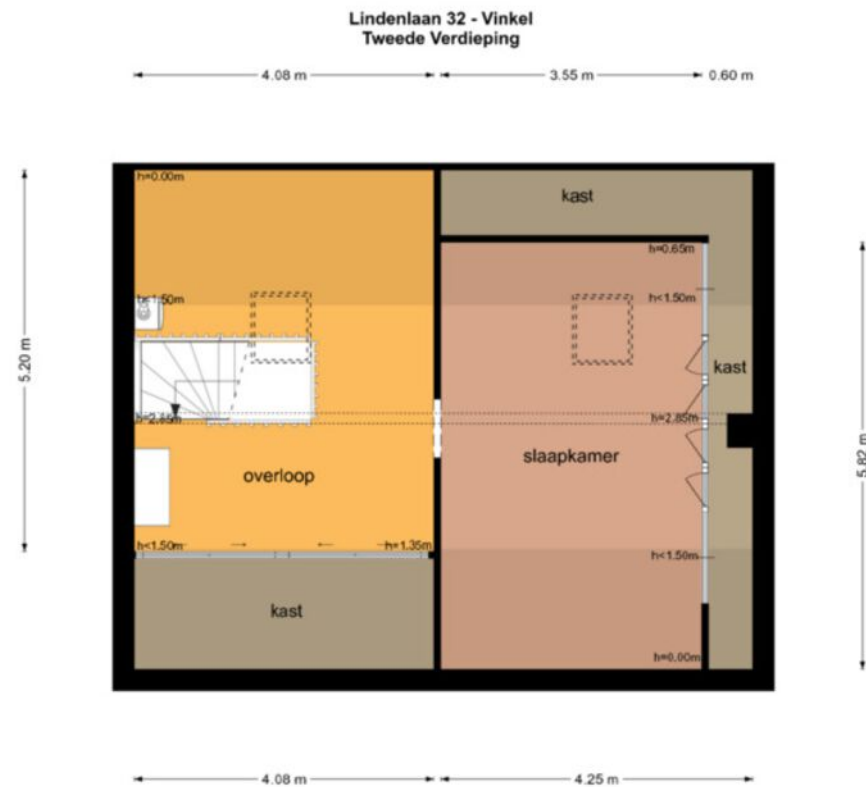
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



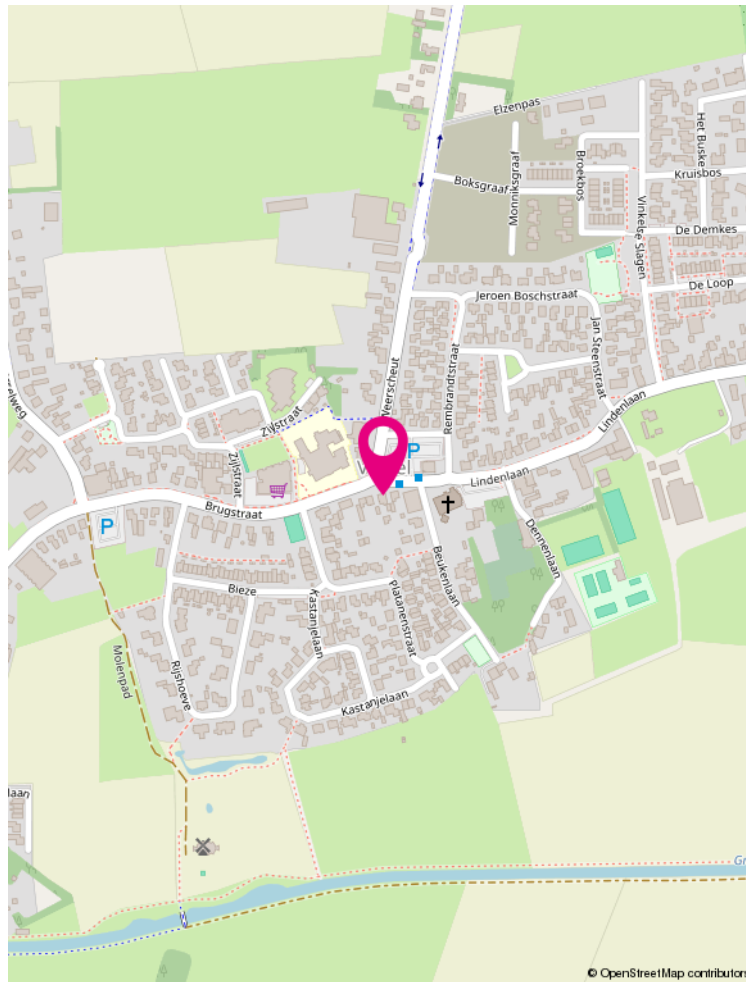
PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

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

LINDENLAAN 32

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 739.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	656 m ³
Perceeloppervlakte:	474 m ²
Woonoppervlakte:	186 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Ligging:	in centrum, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	vrijstaand steen, parkeerplaats
Isolatie:	dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A
Zonnepanelen:	16 stuks

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Lindenlaan 32
Postcode:	5382 JA
Plaats:	Vinkel
Gemeente:	Nuland
Sectie / Perceel:	C / 2910
Oppervlakte:	474 m ²
Soort:	Volle eigendom
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming, warmtepomp

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			
Houtkachel			✓
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- rolgordijnen			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
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	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker			✓
Keukenaccessoires, te weten			
- Tafel naast keukenblok			✓
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- 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)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
Kluis		✓	
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto		✓	
Waterontharder installatie			✓
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Loungeset			✓
Tuin - Verlichting/installaties			



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
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Losse kasten in garage		✓	
Buiten dressoir	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline	✓		
- Grondwaterpomp			✓



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 gebruiksbelemmerende 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

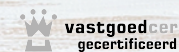


RAADHUYS MAKELAARS

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.