



Garstlandweg 4





▲ Welkom thuis aan de Garstlandweg 4!

Deze ruime vrijstaande woning op een perceel van maar liefst 798 m² biedt een speelse indeling en veel privacy. De woning beschikt over een riante living, een woonkeuken, een praktische bijkeuken en een kelder. Met momenteel drie slaapkamers (mogelijkheid tot vier), een complete badkamer en een zeer grote vrijstaande garage is dit een ideaal gezinshuis. De gunstig gelegen tuin op het zuidwesten maakt het plaatje compleet.

Omgeving

De Garstlandweg is gelegen aan de rand van de wijk 'Hondsberg', direct grenzend aan de wijk 'De Overlaet'. Vanuit de woning geniet u van een vrij uitzicht over de groenstrook en de moderne bebouwing van deze naburige wijk. Het is een zeer geliefde woonomgeving voor een brede doelgroep; kinderen kunnen hier heerlijk en veilig spelen in de diverse speeltuinen in de buurt. Een bezoek aan de kinderboerderij kan gemakkelijk te voet en ook basisschool De Hobbit bevindt zich op korte loopafstand.

Met de fiets bereikt u binnen enkele minuten het gezellige dorpscentrum van Rosmalen voor al uw dagelijkse boodschappen. Rosmalen is een fantastisch dorp om te wonen en biedt werkelijk alles: een rijk verenigingsleven, een eigen NS-station, een bibliotheek, een zwembad en een sfeervol centrum met een wekelijkse markt en diverse horeca. Daarnaast wordt het dorp omringd door prachtige natuurgebieden.

De bereikbaarheid is optimaal dankzij de nabijgelegen uitvalswegen A2 en A59. Wilt u een bezoek brengen aan de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch? Binnen een half uur fietst u naar het centrum, en met de auto of de trein bent u er uiteraard nog sneller.

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

De woning heeft een verzorgde uitstraling dankzij de keurig aangelegde voortuin met gazon, beplanting en een donkergroen metalen hekwerk. Een groot pluspunt is de zeer royale, bestrate oprit. Deze biedt ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, waardoor parkeren voor u en uw gasten nooit een probleem is.

INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst via de ruime hal treft u de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is afgewerkt met een mooie leistenen vloer voorzien van vloerverwarming, en de plafonds zijn afgewerkt met schuurwerk, een sierlijst en inbouwspotjes. De royale L-vormige living beschikt over grote raampartijen aan de voorzijde die zorgen voor veel natuurlijk licht, terwijl een sfeervolle gashaard extra warmte en karakter aan de ruimte geeft. Vrijwel de gehele begane grond is voor extra comfort en privacy voorzien van rolluiken (zowel aan de voor- als achterzijde). Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui met HR++ glas die directe toegang biedt tot de tuin.









Keuken

Zowel vanuit de woonkamer als de hal is de woonkeuken bereikbaar. Deze is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een combi-oven, vaatwasser, een 4-pits inductiekookplaat en een koelkast. Een tweede schuifpui, eveneens met HR++ glas, biedt een fraai uitzicht over de tuin. Vanuit de keuken is de ruime kelder bereikbaar: ideaal voor het opbergen van proviand.

Bijkeuken

Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met de aansluitpunten voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen, de bergkast met de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR uit 2022) en de volledig betegelde toiletruimte. Via een loopdeur is de achtertuin bereikbaar.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De zeer riante, mooi aangelegde achtertuin is vrij gelegen op het zuidwesten en biedt optimale privacy. De tuin is sfeervol aangelegd met een gazon, een groot terras en een variatie aan planten en bomen. Het is een plek waar niet alleen u tot rust komt; ook de vele vogels en eekhoortjes voelen zich hier zichtbaar thuis in het groen. Verder is er een houten overkapping waar u heerlijk kunt zitten, met daarnaast een praktische overkapping voor de containers.

Garage

Een absoluut pluspunt is de zeer grote vrijstaande garage met een oppervlakte van maar liefst 50 m². De garage is optimaal toegankelijk dankzij een elektrisch bedienbare roldeur vanaf de oprit en een handige loopdeur die direct toegang biedt tot de tuin. Met een ruime vloering is deze ruimte niet alleen geschikt voor het parkeren van meerdere auto's, maar ook ideaal voor hobbyisten of als riante werkplek aan huis.







Eerste verdieping

Via de mooie houten trap in de hal bereikt u de overloop met een praktische bergkast, drie slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is zeer ruim doordat er twee kamers zijn samengevoegd; deze kamer is bovendien uitgerust met een vaste kast en airconditioning. Indien gewenst is dit eenvoudig weer terug te brengen naar de oorspronkelijke staat. In totaal beschikken twee van de slaapkamers over handige vaste kasten.

De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en uitgerust met een comfortabel hoekbad, een wastafelmeubel, een douchecabine en een raam voor natuurlijke ventilatie.

Zolder

De zeer ruime zolder is momenteel bereikbaar via een vlizotrap. Deze verdieping leent zich uitstekend voor een herindeling met een vaste trap en extra daglichttoetreding, waarmee de realisatie van meerdere (slaap)kamers tot de mogelijkheden behoort.











Feiten en cijfers:

- Gelegen in een kindvriendelijke en gewilde wijk;
- Veel privacy aan de achterzijde;
- Ruim perceel van 798 m²;
- Zeer grote vrijstaande garage (ca. 50 m²) met vliering;
- Momenteel 3 slaapkamers (eenvoudig uit te breiden naar 4);
- Gehele woning voorzien van dubbel glas;
- Vrijwel de gehele begane grond voorzien van rolluiken;
- Lange oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen;
- Zeer grote zolder met volop uitbreidingsmogelijkheden.

Ziet u zichzelf hier al wonen?

We laten u deze woning en de vele mogelijkheden graag zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

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







A wooden pencil holder, shaped like a cone, is filled with a variety of writing instruments. Visible items include several pencils with different colored erasers (pink, orange, blue), a black pen with a silver clip, a silver marker with the number '30' on its cap, and a blue marker with the number '03' on its cap. The holder sits on a light-colored wooden surface.

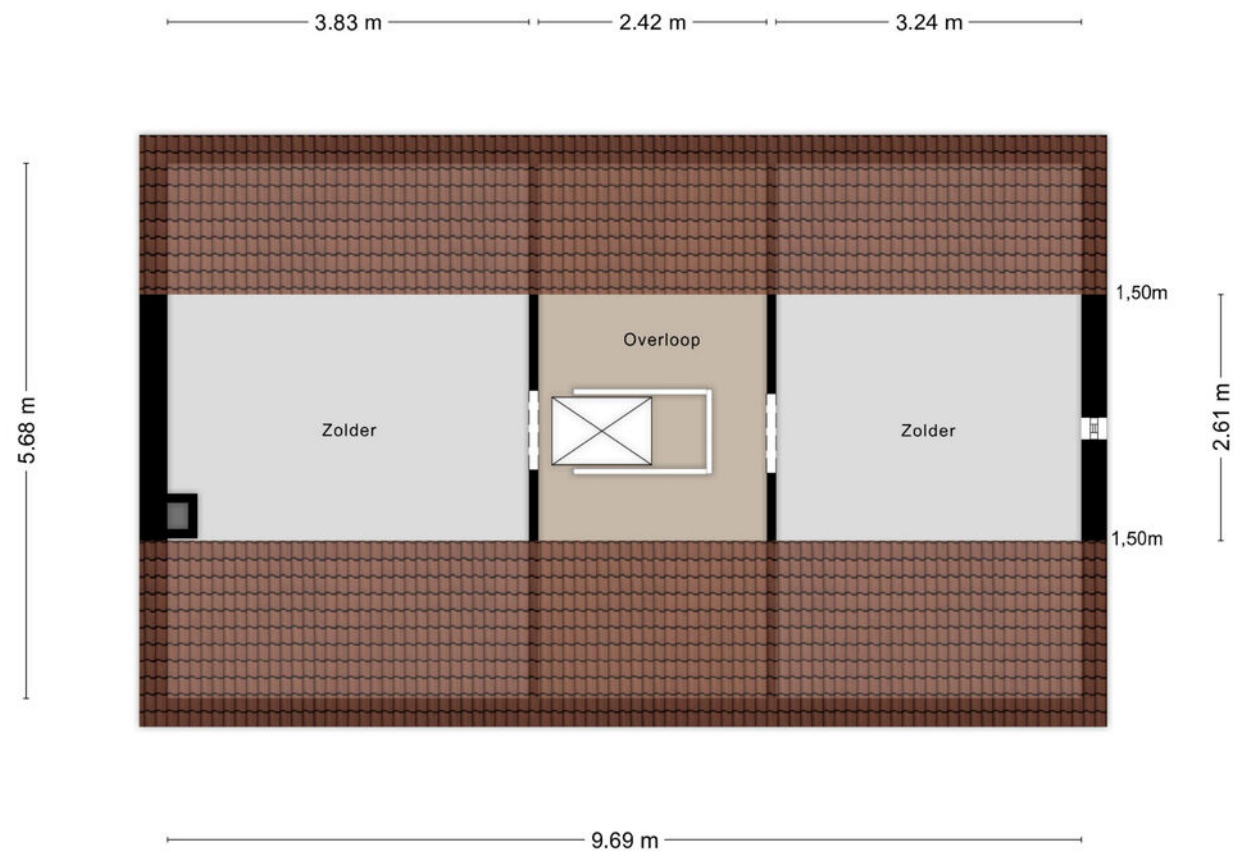


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



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

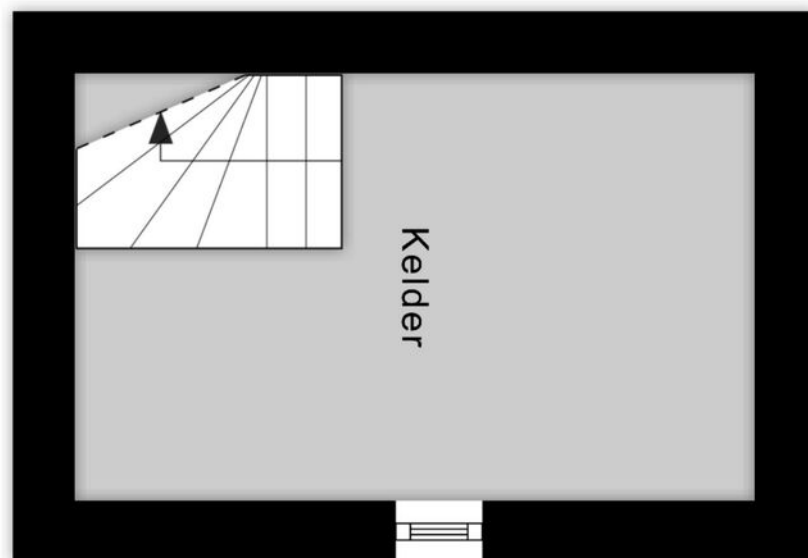
PLATTEGROND **ZOLDER**



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

PLATTEGROND **KELDER**

3.28 m

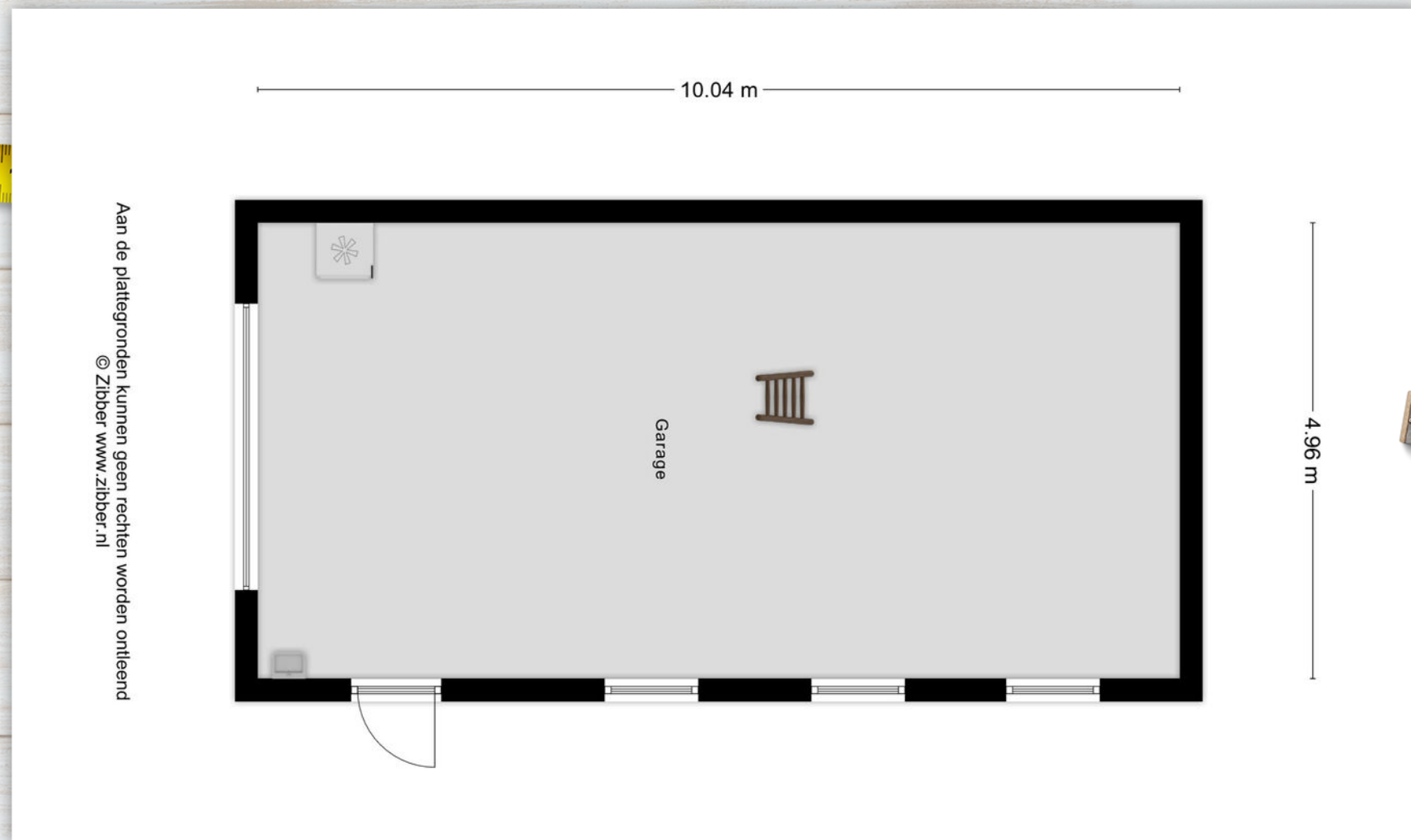


2.06 m

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

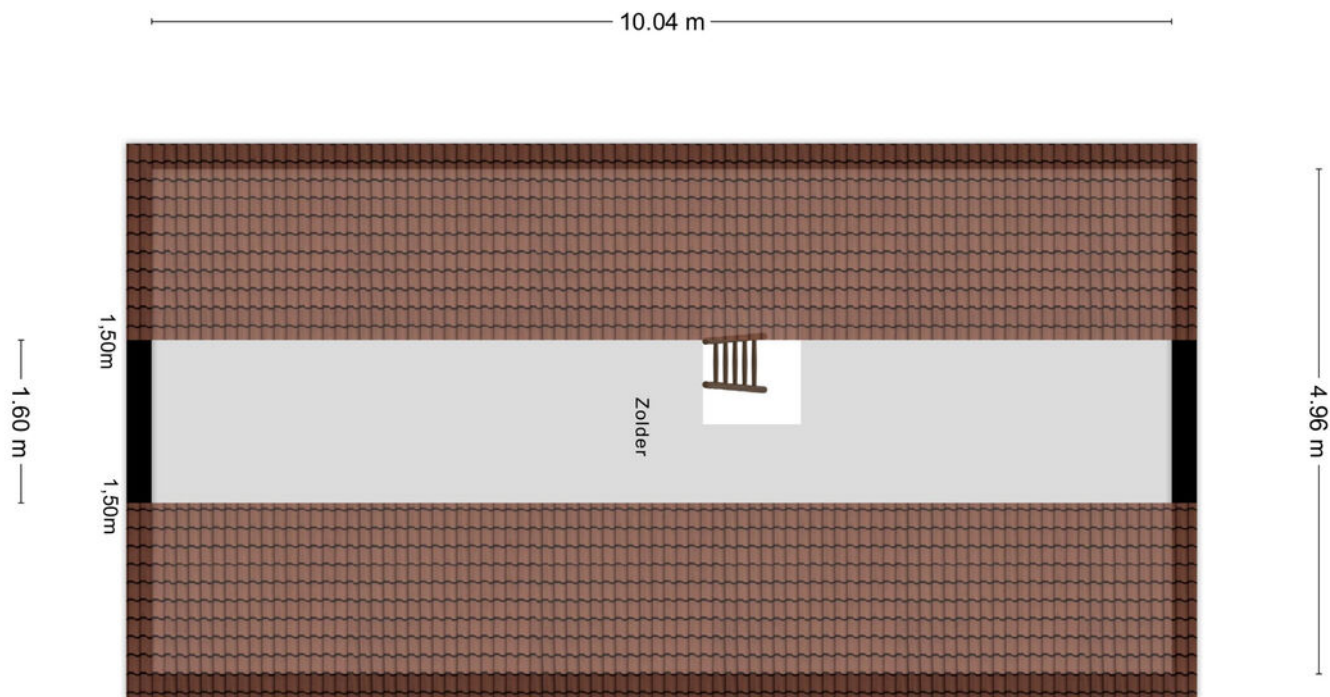
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

PLATTEGROND **GARAGE**



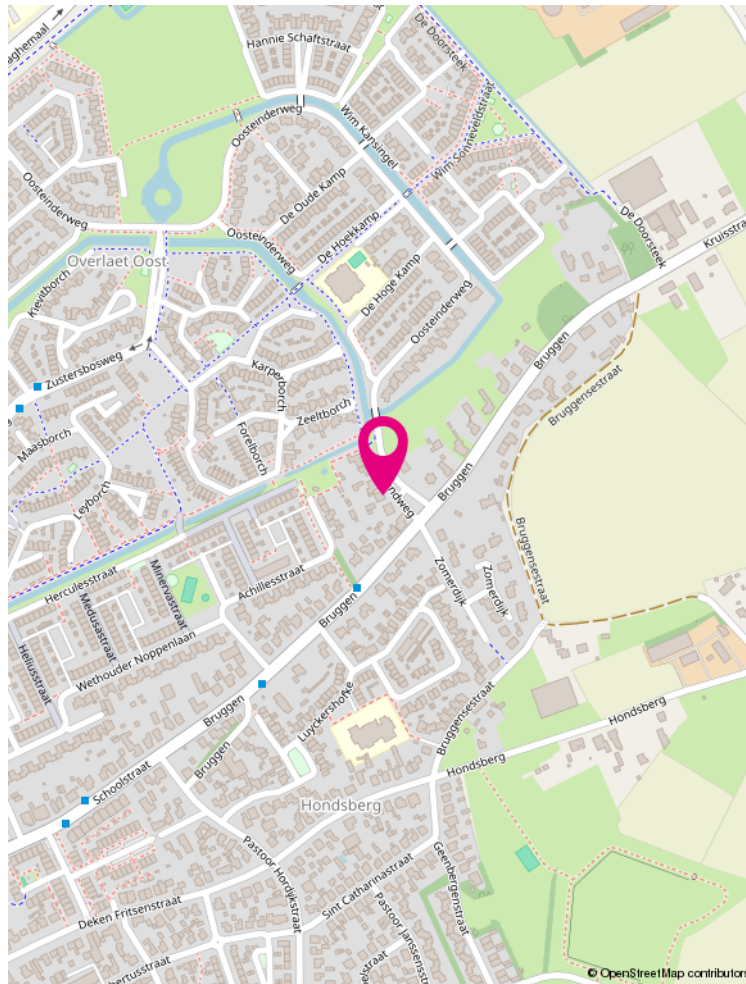
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

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



GARSTLANDWEG 4

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 849.000,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Inhoud:	736 m ³
Perceeloppervlakte:	798 m ²
Woonoppervlakte:	161 m ²
Externe bergruimte:	66 m ²
Bouwjaar:	1979
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Garstlandweg 4
Postcode:	5243 RN
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 709
Oppervlakte:	798 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			
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- vitrages	✓		
- lamellen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- 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
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			



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
Brievenbus	✓		
Kluis	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
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		✓	
- vlaggenmast(houder)		✓	



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.