



Buskeshoeven 31





Uitgebouwde woning met een prachtige, rustige ligging in het groen!

In de kindvriendelijke en natuurrijke wijk Sparrenburg in Rosmalen is deze uitgebouwde eengezinswoning prachtig in het groen gelegen!

Aan het charmante en autovrije 'Bloesemlaantje' is deze uitstekend onderhouden eengezinswoning met energielabel A+ gelegen. Een ideale combinatie van rust, ruimte en duurzaamheid, gelegen in een bosrijke omgeving waar privacy en natuur helemaal tot hun recht komen.

De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. In 2020 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst en in 2024 is de woning verder verduurzaamd met een nieuwe cv-ketel en een hybride warmtepomp. Dit zorgt voor lage energielasten en toekomstbestendig wooncomfort.

In de directe omgeving van de woning zijn verschillende speeltuinen, scholen en overige voorzieningen te vinden.

Bent u een natuurliefhebber? Bosgebieden en de zandverstuiving zijn op slechts enkele minuten lopen te bereiken.

Daarnaast staan we binnen enkele fietsminuten midden in het gezellige centrum van Rosmalen.

Het centrum is gedeeltelijk vernieuwd en voorzien van diverse winkels, restaurants en andere maatschappelijke voorzieningen. De wijk ligt zeer centraal ten opzichte van verschillende busstations, het treinstation van Rosmalen én de belangrijke snelwegen A2 en A59. Hierdoor is er o.a. een goede verbinding met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. De stad is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de bus, fiets of auto.

Een comfortabele, duurzame woning op een bijzondere locatie. Perfect voor wie rustig wil wonen, midden in het groen, met alle moderne gemakken.

U bent van harte uitgenodigd om een vrijblijvende bezichtiging met ons in te plannen!

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



INDELING VAN DE WONING

Begane grond

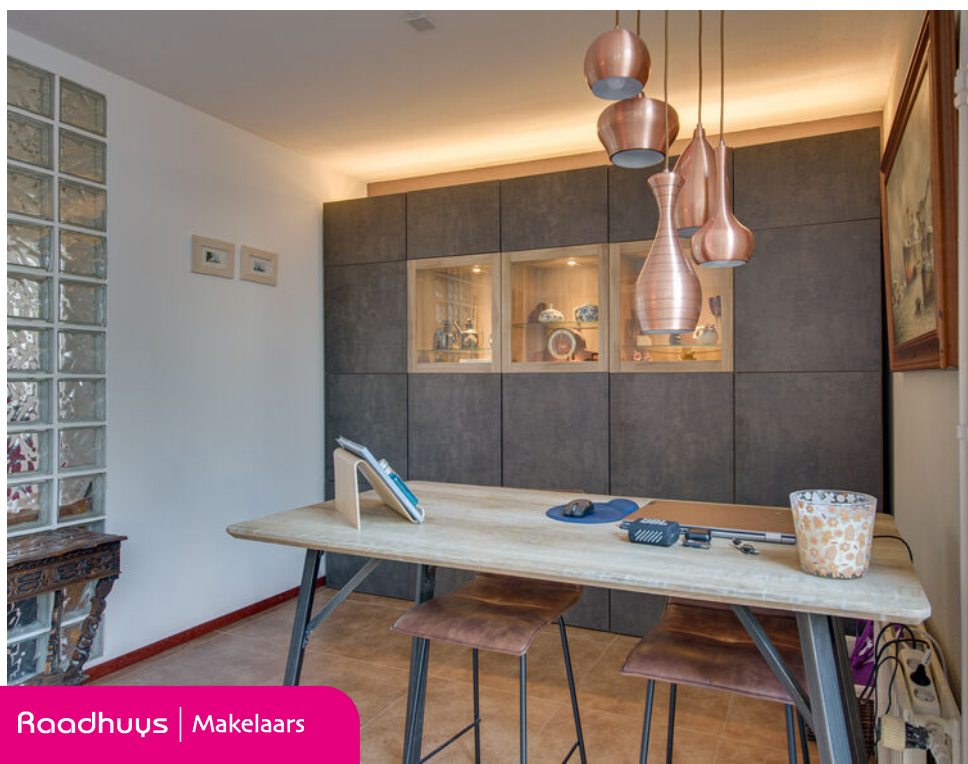
Via de entree aan de voorzijde betreden we de hal welke beschikt over de toiletruimte en vernieuwde meterkast. Wanneer we doorlopen komen we in de uitgebouwde woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en staat in open verbinding met de aangebouwde serre. Dankzij de royale uitbouw is hier een bijzonder aangename leefruimte ontstaan.

De serre vormt een verlengstuk van de woonkamer en is voorzien van een glazen dak met elektrische zonwering en een grote schuifpui naar de achtertuin. Door de grote raampartijen is er een optimale verbinding met de bosrijke omgeving; eekhoorns komen regelmatig op bezoek in de tuin. Zowel de woonkamer als de serre zijn voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een comfortabel binnenklimaat.









Aan de voorzijde van de woning is de stijlvolle keuken gesitueerd, alsmede de bijkeuken met tweede keukenblok en aansluitingen voor de wasmachine.

De keuken beschikt over een inductiekookplaat met afzuigkap, combi-magnetron, koelkast en een vaatwasser.

Met de vaste trap gaan we naar de eerste verdieping.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

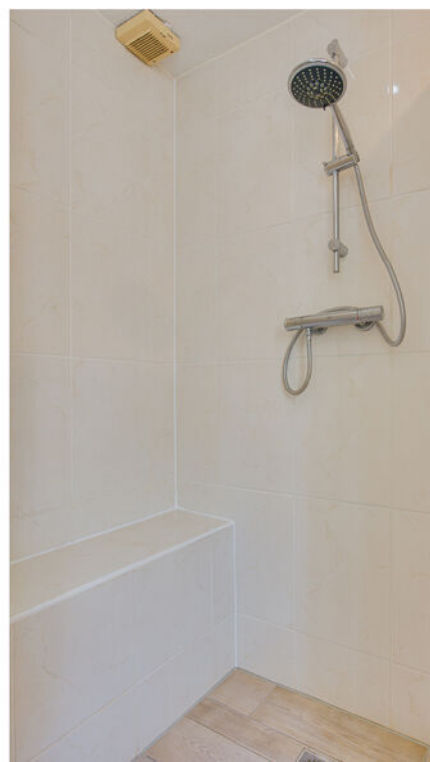
De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de complete badkamer en vaste trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een sfeervolle laminaatvloer en zonwering in de beglazing. Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers aanwezig; deze indeling kan desgewenst eenvoudig worden teruggebracht.

De tweede slaapkamer beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine. Echter zit er ook een aansluiting in de bijkeuken, waardoor deze kamer optimaal als slaapkamer ingericht kan worden.

De badkamer is voorzien van een ligbad, inloofdouche, toilet, designradiator en een wastafelmeubel. De inbouwspots completeren het geheel.







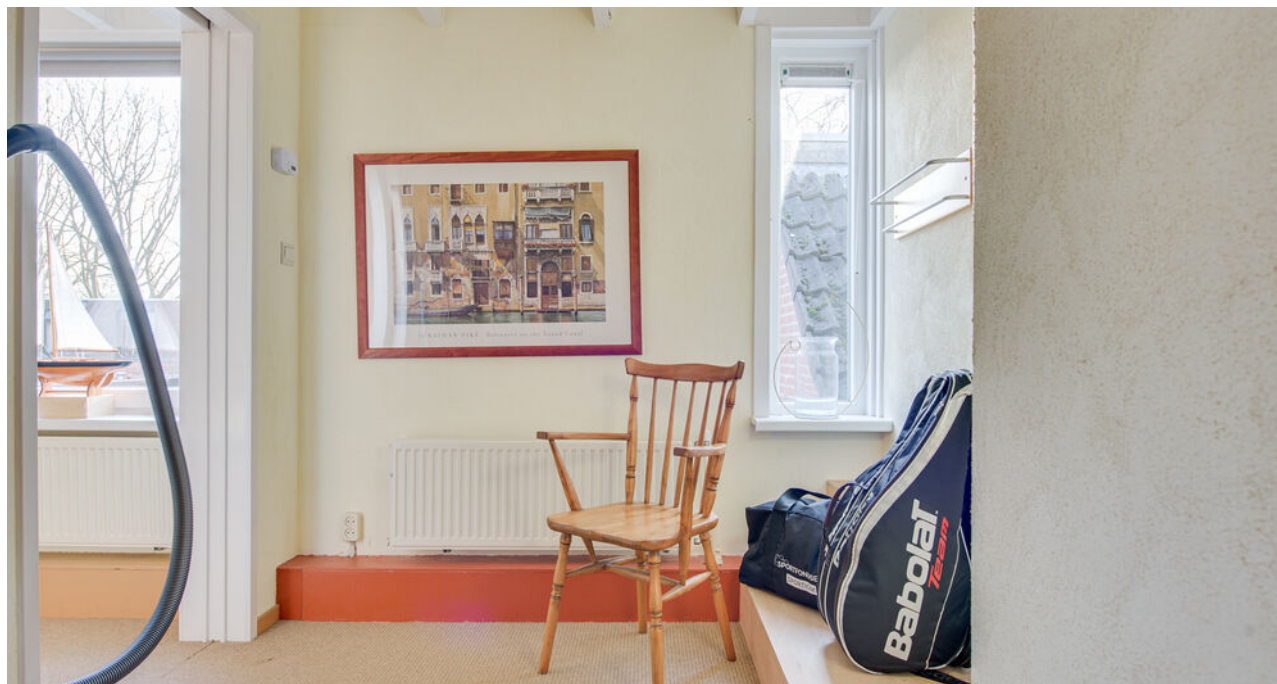


INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier bevindt zich een berging en een aparte technische ruimte met de cv-ketel en de hybride warmtepomp (2024). Tevens is op deze verdieping de derde slaapkamer gesitueerd. De ruimte is netjes afgewerkt met een neutrale vloerbedekking.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De verzorgde achtertuin is gelegen op het westen en biedt veel privacy en rust dankzij de bosrijke omgeving. De tuin is voorzien van kunstgras, sierbestrating, borders met beplanting en een sfeervolle pergola. Daarnaast beschikt de tuin over een stenen berging met elektra en een achterom, waardoor u uw auto eenvoudig achter de woning kunt parkeren.







Bijzonderheden

- Energielabel A+;
- 6 zonnepanelen (2020);
- Nieuwe cv-ketel + hybride warmtepomp (2024);
- Kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Vloerverwarming in woonkamer en serre;
- Autovrij gelegen aan het 'Bloesemlaantje';
- Bosrijke omgeving met veel privacy;
- Zonnige tuin op het westen.

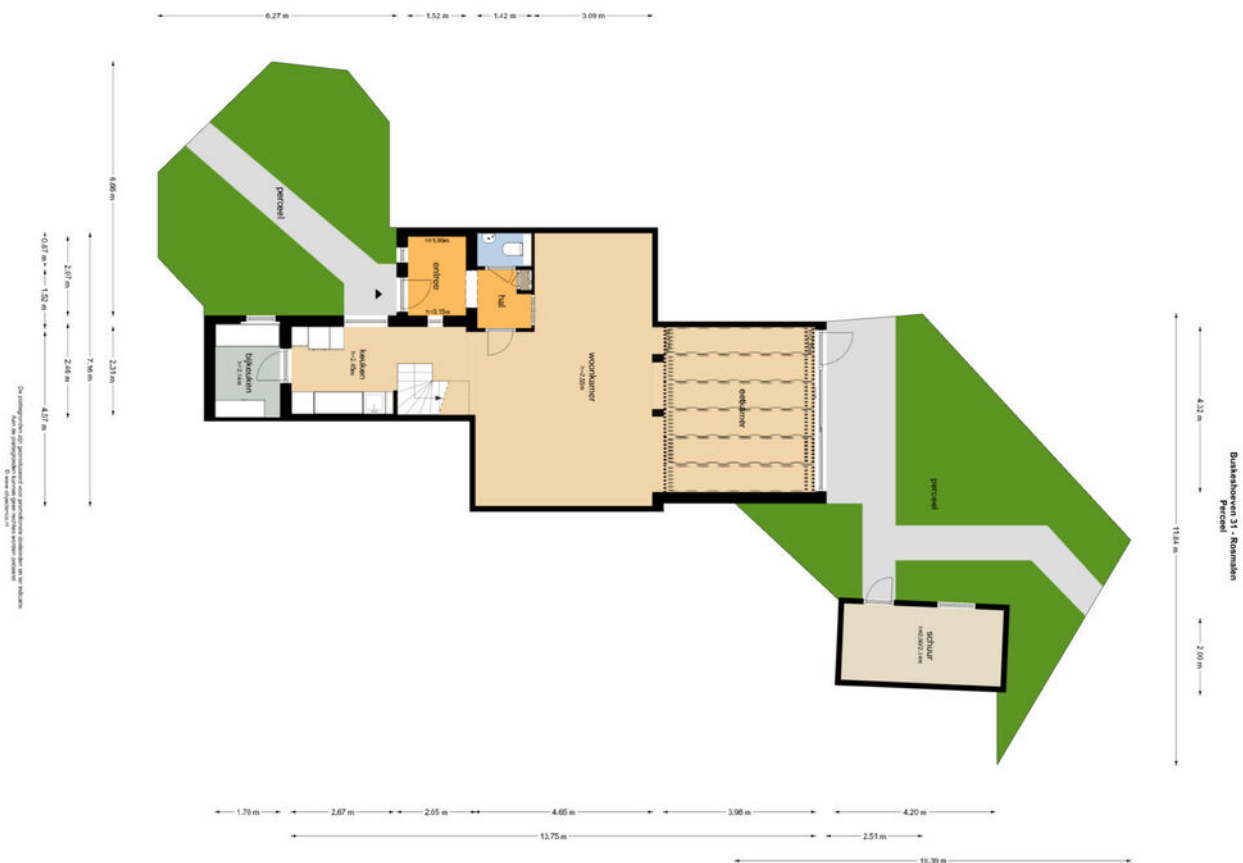
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/ maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)







PLATTEGROND **TUIN**



PLATTEGROND **BEGANE GROND**

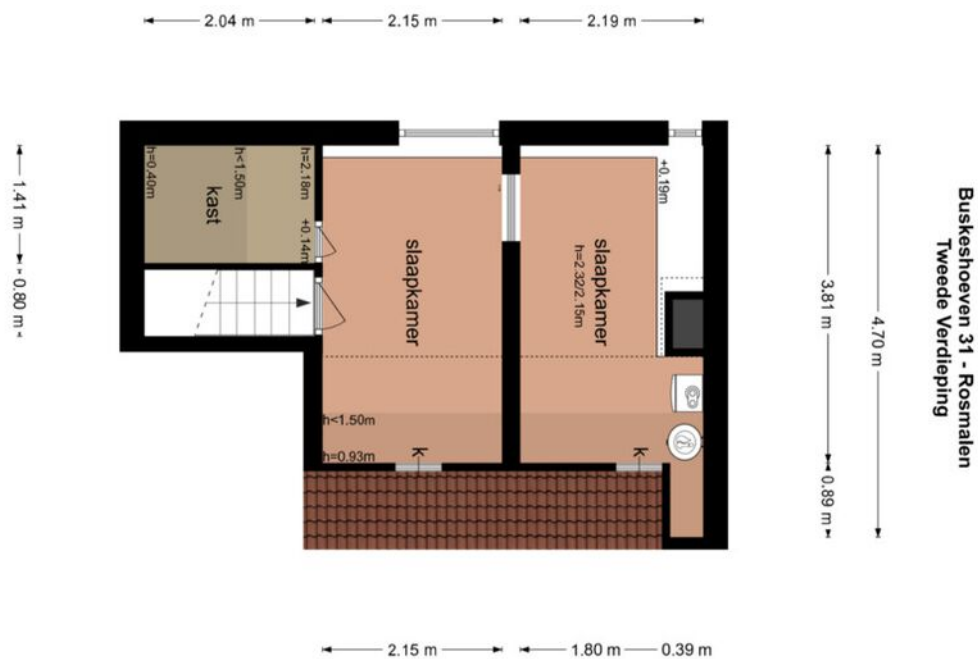


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn geproduceerd voor presentatieve doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Bouwplan.nl

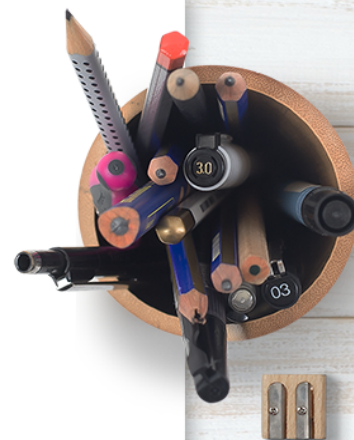
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



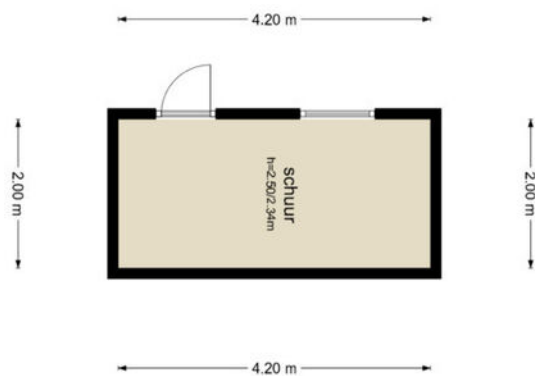
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

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

PLATTEGROND **SCHUUR**



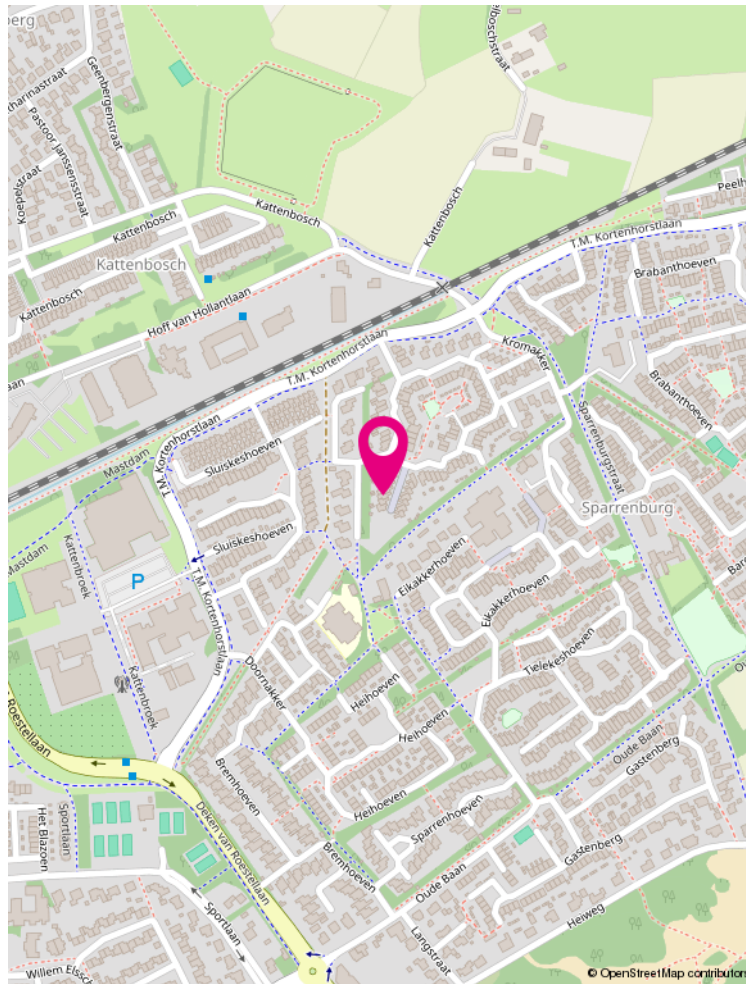
Buskeshoeven 31 - Rosmalen
Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen afwijkingen worden vastgesteld.
© www.objectico.nl



LOCATIE KADASTRALE KAART



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

BUSKESHOEVEN 31

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 529.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	geschakelde woning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	468 m ³
Perceeloppervlakte:	185 m ²
Woonoppervlakte:	133 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Ligging:	in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Energie label:	A+

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Buskeshoeven 31
Postcode:	5242 KN
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	G / 2440
Oppervlakte:	185 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)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		✓	
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		



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			
- Maatkastje voor verdeler van de vloerverwarming	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		



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
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Vloerisolatie	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
- Waterontharder		✓	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		



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
Beplanting	✓		
Japanse esdoorn achtertuin		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
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 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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

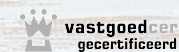


RAADHUYS MAKELAARS

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.