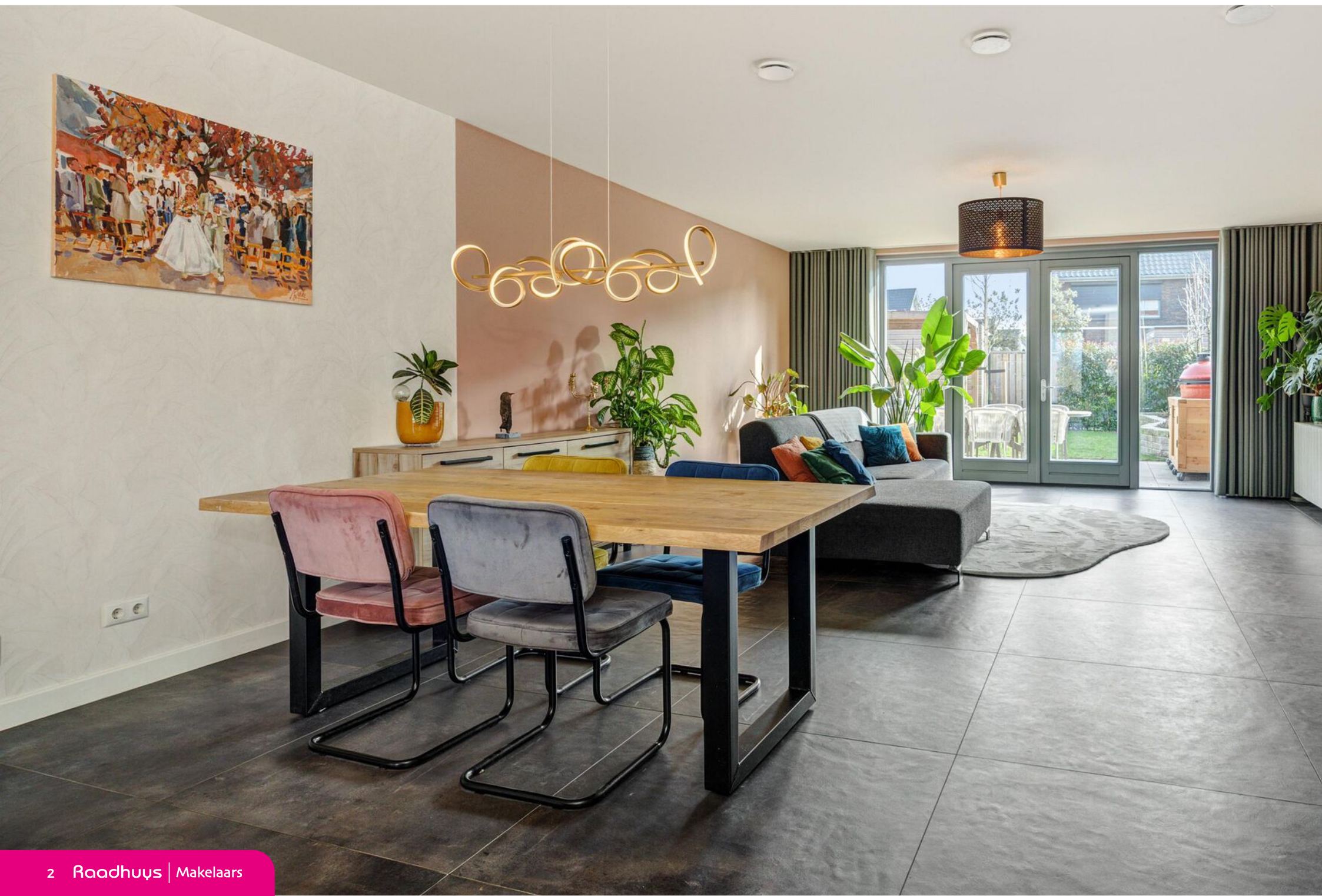




Cambara 47





▲ **RUIME, MODERNE ENERGIE- ZUINIGE HOEKWONING MET TUIN OP HET ZUIDOOSTEN!**

Bijzonder ruime, moderne energiezuinige hoekwoning met een vrij uitzicht in een jonge, kindvriendelijke wijk!

In een rustige straat in het mooie wijkdeel De Lanen, in De Groote Wielen, staat deze in 2022 gebouwde, instapklare en energiezuinige (A+++)
gezinswoning. Deze woning is helemaal klaar voor de toekomst, is gasloos, volledig geïsoleerd en beschikt in zijn geheel over HR++ beglazing, 12 zonnepanelen en een luchtwarmtepomp. De raampartijen zijn voorzien van rolgordijnen met op het zuiden aan de buitenkant weerkaatsend folie. De woning is mooi afgewerkt en beschikt op de begane grond over een moderne woonkeuken en een uitgebouwde tuingerichte woonkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping is nog vrij indeelbaar met een mogelijkheid om hier een vierde of vijfde slaapkamer te creëren. De royale achtertuin is mooi aangelegd met overkapping en is gelegen op het zonnige zuidoosten. Laat je verrassen door deze fijne woning!

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de mooie ligging met vrij uitzicht, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!

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

De woning is gelegen in de jonge wijk De Groote Wielen, een levendige, frisse en moderne woonomgeving waar het heerlijk wonen is. Speeltuinen, basisscholen en sportverenigingen liggen letterlijk om de hoek, waardoor dit een ideale plek is voor gezinnen. Dichtbij de woning bevindt zich een park met voetbalveld en basketbalveld. Op loopafstand bevindt zich het nieuwe winkelcentrum met onder andere Albert Heijn, Jumbo, diverse winkels en gezellige horeca. Op zonnige dagen is het "Groote Wielen strand" dé plek om te ontspannen en te genieten van de levendige sfeer in de wijk. Steek je de Empelseweg over, dan sta je in het Kanaalpark – een heerlijke groene omgeving om te wandelen, fietsen of hardlopen. Met de fiets bereik je binnen circa 10 minuten het gezellige dorpscentrum van Rosmalen, waar je kunt winkelen of neerstrijken op een van de terrassen. Ook het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch is gemakkelijk bereikbaar: met de fiets ben je er in ongeveer een half uur, en met de auto of trein gaat het uiteraard nog sneller. Kortom, een locatie die rust, gemak en levendigheid perfect combineert.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning betreden we de hal met toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en meterkast. Vanuit de hal hebben we toegang tot de uitgebouwde woonkamer.

Bij binnenkomst in de tuingerichte woonkamer valt direct de prachtige ruimte op. Deze fijne woonkamer heeft tevens heerlijk veel lichtinval en is voorzien van openslaande deuren met toegang tot de zonnige achtertuin. Een heerlijke ruimte!











Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd met een grote raampartij met vrij uitzicht over het groen. De keuken is geplaatst in 2 delen, een wandblok en een spoeliland met barretje, en is voorzien van de volgende apparatuur: inductiekookplaat, ingebouwde plafond afzuigkap, combi-stoom-oven, koelkast, vriezer, spoelbak, quooker, vaatwasmachine en veel opbergruimte in de kastjes en lades.



De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer (1x1meter) met vloerverwarming en gladde wand- en plafondafwerking.

Vanuit de woonkamer gaan we middels de vaste trap naar de eerste verdieping.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de complete badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer. Alle ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming, welke per ruimte apart instelbaar is.

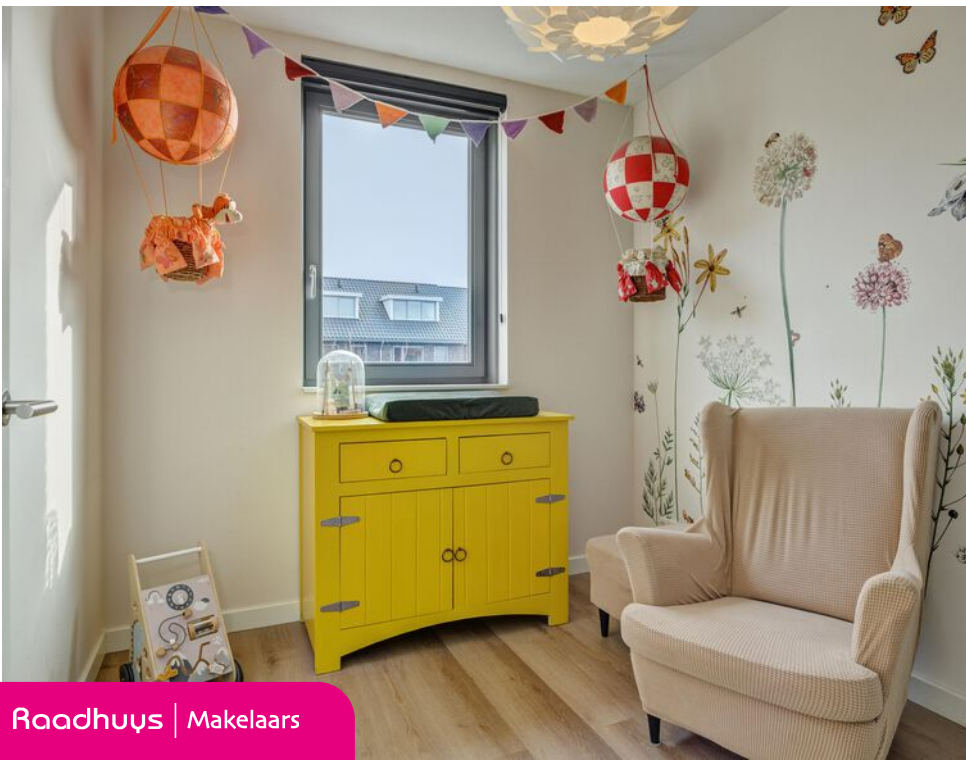
De masterbedroom is aan de voorzijde van de woning gelegen met vrij uitzicht over het groen. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de tweede en de derde slaapkamer.

Terug op de overloop lopen we door naar de moderne badkamer. De complete badkamer is goed ingedeeld en voorzien van een ligbad, inloopdouche, grote wastafel met dubbele kranen en meubel, wandcloset en vloerverwarming.

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











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Deze nog deels vrij in te delen verdieping is bijzonder ruim en biedt een mogelijkheid om nog 2 grote slaapkamers aan de voor- en de achterzijde te creëren. Aan de voorzijde is er een groot raam met prachtig vrij uitzicht. De gehele verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer. Tevens bevindt zich in het midden van deze verdieping een berging met de opstelplaats van de warmtepomp en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

De sfeervolle en ruime achtertuin is circa 14 meter diep en 8 meter breed en is gelegen op het zonnige zuidoosten. Een met zorg aangelegde tuin, waarin je heerlijk kan genieten van de zon. Door de hoekligging is de tuin heerlijk ruim. De tuin, met achterom, is voorzien van sierbestrating, gazon, groenborders en een buitenkraan. Een mooie tuin die in de lente prachtig in bloei komt te staan met een hoge magnolia. Achterin de tuin is een houten berging met elektra geplaatst. Voor de berging bevindt zich een overkapping met gezellig zitgedeelte. Een heerlijk zonnige en ruime tuin!

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

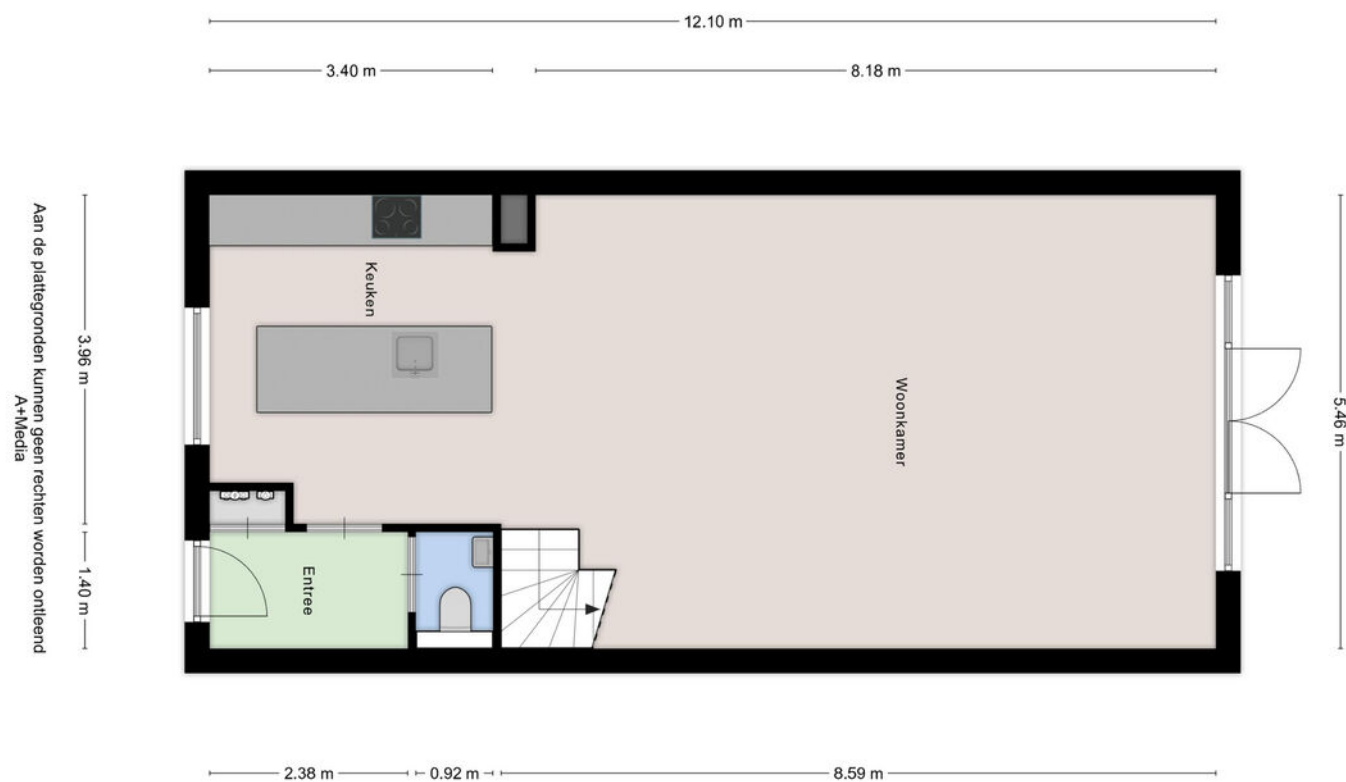




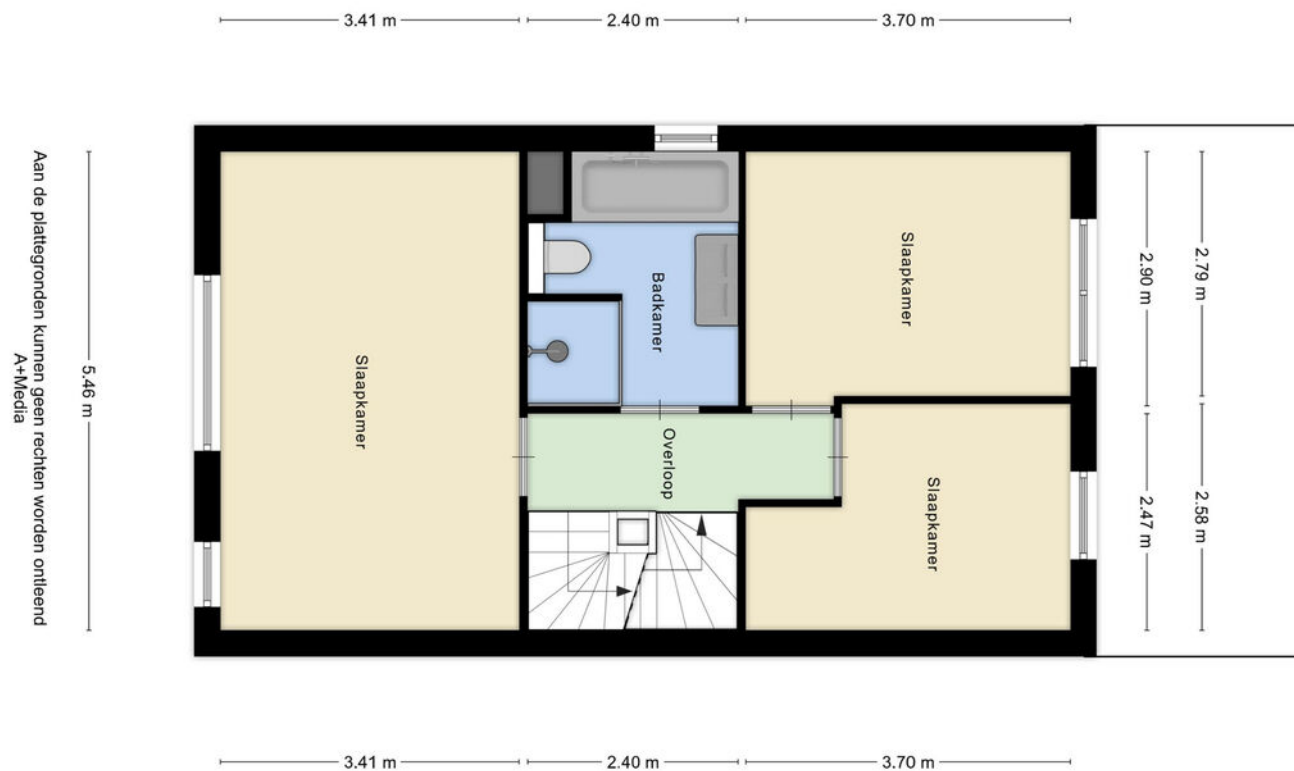




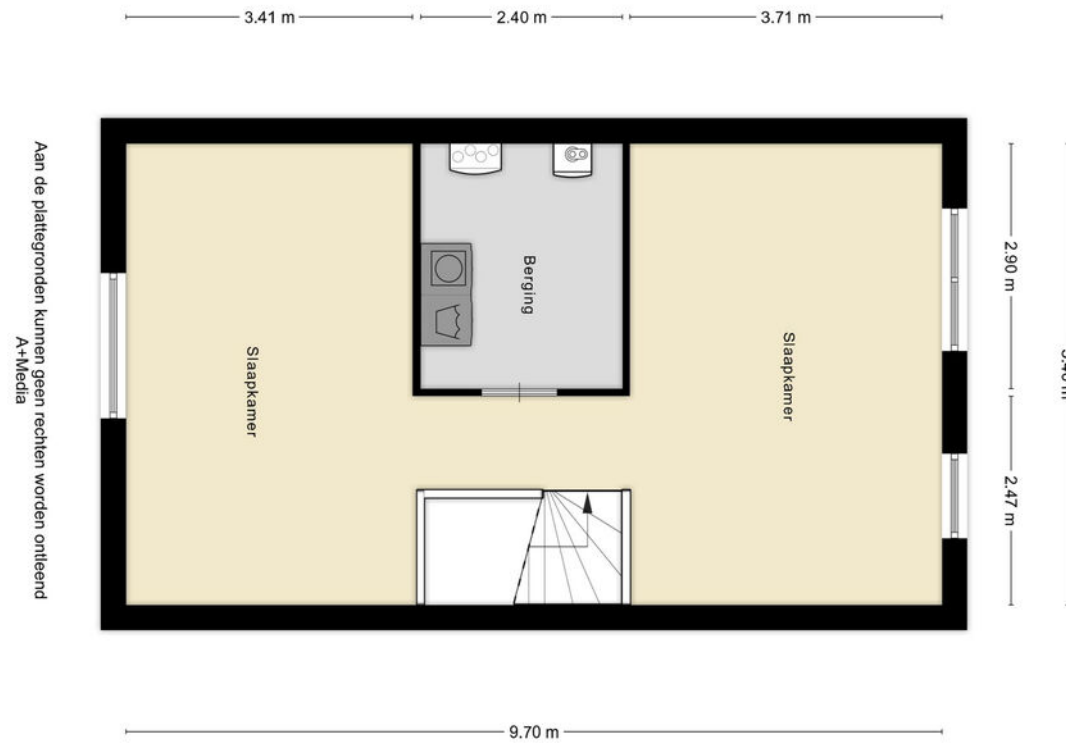
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



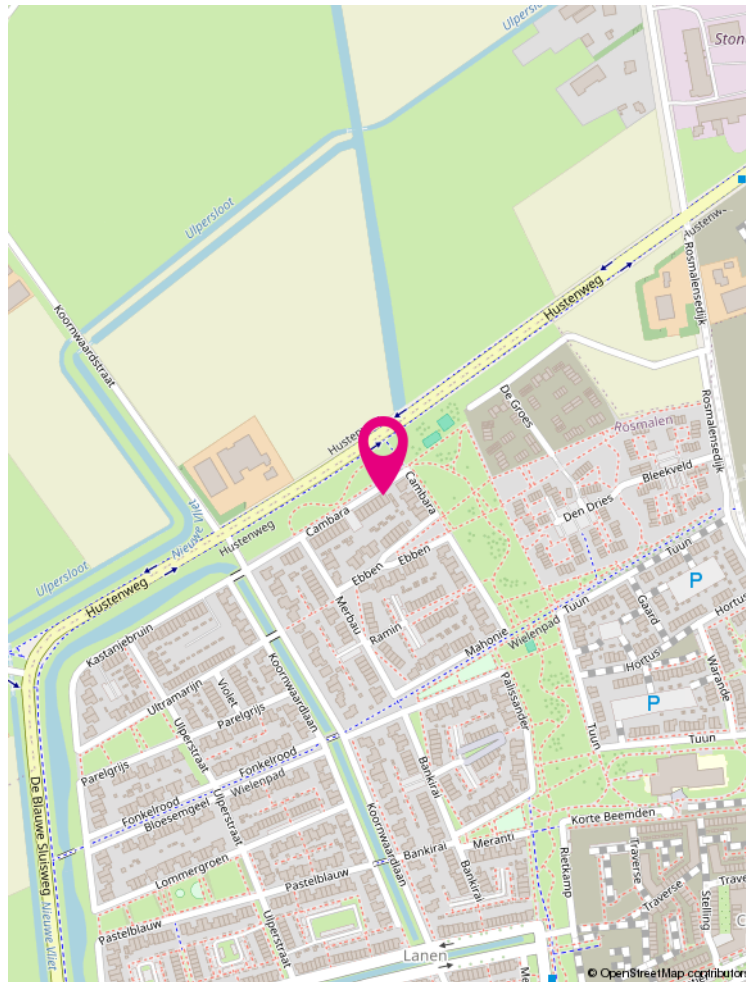
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



LOCATIE KADASTRALE KAART



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

CAMBARA 47

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 729.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	600 m ³
Perceeloppervlakte:	251 m ²
Woonoppervlakte:	171 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2022
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming geheel
Energie label:	A+++

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Cambara 47
Postcode:	5245 CV
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	U / 2121
Oppervlakte:	251 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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		✓	
- Buiten verlichting (3 lampen; 1 voor, 2 achter)	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten 2e verdieping			✓
- Kasten grote slaapkamer		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer 1e en 2e verdieping	✓		
Overig, te weten			
- TV-meubel in woonkamer	✓		
Woning - Keuken			



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
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		



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
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto			✓
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	✓		
- Warmtepomp + WTW	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			



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
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Moestuinbak	✓		



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.