



RUIME TWEKKAPPER OP RUIM PERCEEL MET DIEPE OPRIT ÉN GARAGE
ROSMALEN, CHOPINLAAN 31

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 460 m³

Woonoppervlakte: 140 m²

Perceeloppervlakte: 320 m²

Bouwjaar: 1962

- ✓ Vier slaapkamers, mogelijkheid tot vijf;
- ✓ Voorzien van warmtepomp (2023);
- ✓ Voorzien van maar liefst 20 zonnepanelen (oost-west);
- ✓ Achtertuin op het zuiden met veel privacy.
- ✓ In de gewilde wijk 'de Gele Hoeve' (de Molenhoek).



WELKOM AAN DE CHOPINLAAN 31

Op dit mooie perceel aan de Chopinlaan te Rosmalen, met een oppervlak van 320 m², staat misschien wel jullie nieuwe (t)huis ! Een tweekapper welke in de afgelopen jaren op veel fronten is gemoderniseerd en verduurzaamd. De mooi gelegen woning beschikt over veel lichtinval, vrij uitzicht en goede mogelijkheden voor eventueel extra uitbouw.

‘De Gele Hoeve’ is een zeer geliefde woonwijk, bestaande uit meerdere groene lanen met veel groen en mooie volwassen bomen. Basisschool ‘De Troubadour’ en de bushalte zijn op steenworp afstand gelegen. Met de fiets of te voet bereik je binnen een paar minuten winkelcentrum ‘De Molenhoek’ evenals het gezellige centrum van Rosmalen. In ‘het dorp’ zoals velen het noemen kan je terecht voor al je dagelijkse boodschappen of gewoon lekker een terrasje pakken op de gezellige “Driesprong”. Wil je het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch opzoeken, dan is ook dat een kleine moeite: op de fiets ben je er in ca. 15 minuten, met de auto of trein uiteraard nog sneller. De uitvalswegen A2/A59 kruisen Rosmalen en zijn prima bereikbaar.



BEGANE GROND

Via de mooie brede voortuin met lange oprit voor meerdere auto's kom je bij de entree van de woning alsmede de bijkeuken, garage/hobbyruimte. Via de voordeur toegang tot de entree/hal met trapopgang, vernieuwde meterkast, toiletruimte, verdiepte kelderkast en toegang tot de woonkamer en de keuken aan de achterzijde. De fijne en sfeervolle doorzon woonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de achterzijde kijk je vanuit de eethoek heerlijk vrij uit over de eigen privacy biedende achtertuin. Door de grote ramen piept het zonnetje al snel naar binnen en dat nodigt uit om lekker naar buiten te gaan.















KEUKEN EN BIJGEBOUWEN

De keuken is gelegen aan de achterzijde. Een ruime keuken, geplaatst in een rechte opstelling met voldoende kastruimte en koffie-corner. Je kijkt vanuit de keuken door het raam de oprit op. Aangrenzend is de bijkeuken bereikbaar. De bijkeuken is tevens bereikbaar via de oprit. Hier tref je de afdeling 'wassen en drogen'. Vanuit hier zijn zowel de tuin als de oprit bereikbaar. In de garage, met elektrische en geïsoleerde roldeur, is door de extra breedte, voldoende plek voor het parkeren van een auto, maar de garage of een deel ervan zou ook heel gemakkelijk bij de woning getrokken kunnen worden waardoor je extra leefruimte creëert in de vorm van een speel-/of werkkamer. De ramen zijn voorzien van geïsoleerd glas, en ook het dak is geïsoleerd. Aansluitend aan de garage is een extra berging; voorzien van isolatie, elektra, verwarming en ook voorzien van ramen; ideaal als extra hobby-/ of werkruimte. Niet meteen zichtbaar, maar toch aanwezig, 20 zonnepanelen in een oost-/west opstelling om niet alleen maximaal, maar ook verdeeld over de zonuren, optimaal te genieten van de opbrengst.





TUIN

Een heerlijke tuin! Daar is iedereen het over eens. De tuin is gelegen op het zuiden en biedt veel privacy en rust. De tuin bestaat uit meerdere terrassen en is onderhoudsarm. Aan de achtergevel is een elektrische zonneluifel bevestigd. Ideaal voor de warme zomerdagen. De tuin is mooi aangelegd met diverse planten, maar ook met ruimte voor de kinderen. Er is deels een houten en deels stenen erfafscheiding.





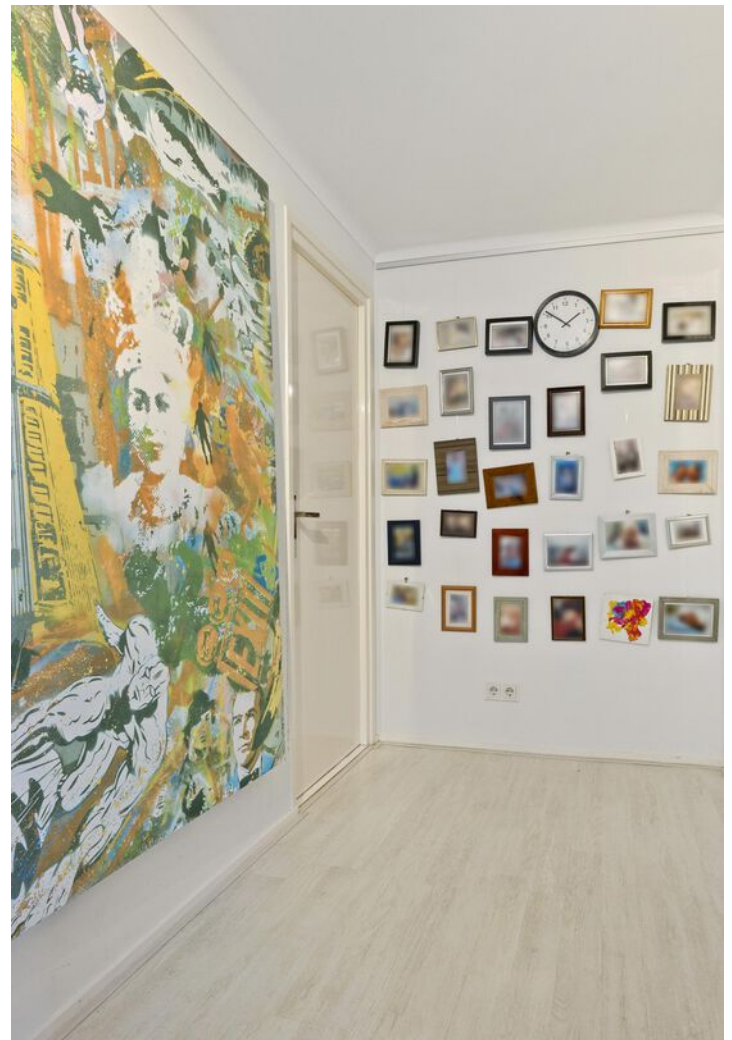






EERSTE VERDIEPING

De trapopgang biedt toegang tot de ruimte overloop met aangrenzend drie (slaap)kamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde, waaronder de 'ouderslaapkamer' en één aan de voorzijde. De 'ouderslaapkamer' is vergroot door de vierkante meters van de voormalige badkamer erbij te betrekken. De badkamer is gelegen aan de voorzijde, is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine, wastafel en een closet. Een groot raam in de badkamer zorgt naast licht voor natuurlijke ventilatie. Ook is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie.















TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap biedt toegang tot de tweede verdieping. Een voorzolder met toegang tot de grote vierde slaapkamer. Op de overloop vindt je de opstelplaats van de cv-ketel, type Vaillant welke is gekoppeld aan een lucht/warmtepomp. Een Velux dakraam op deze voorzolder zorgt extra licht. De vierde slaapkamer is, mede dankzij twee dakkapellen heel erg ruim van formaat en heeft al voorbereidingen om hier zelfs twee slaapkamers te realiseren. (lees; schakelaars, stroom en zelfs radiatoren).

De twee dakkapellen zorgen voor veel daglicht en een mooi vrij uitzicht.



WONEN IN ROSMALEN



NATUUR IN DE NABIJE OMGEVING

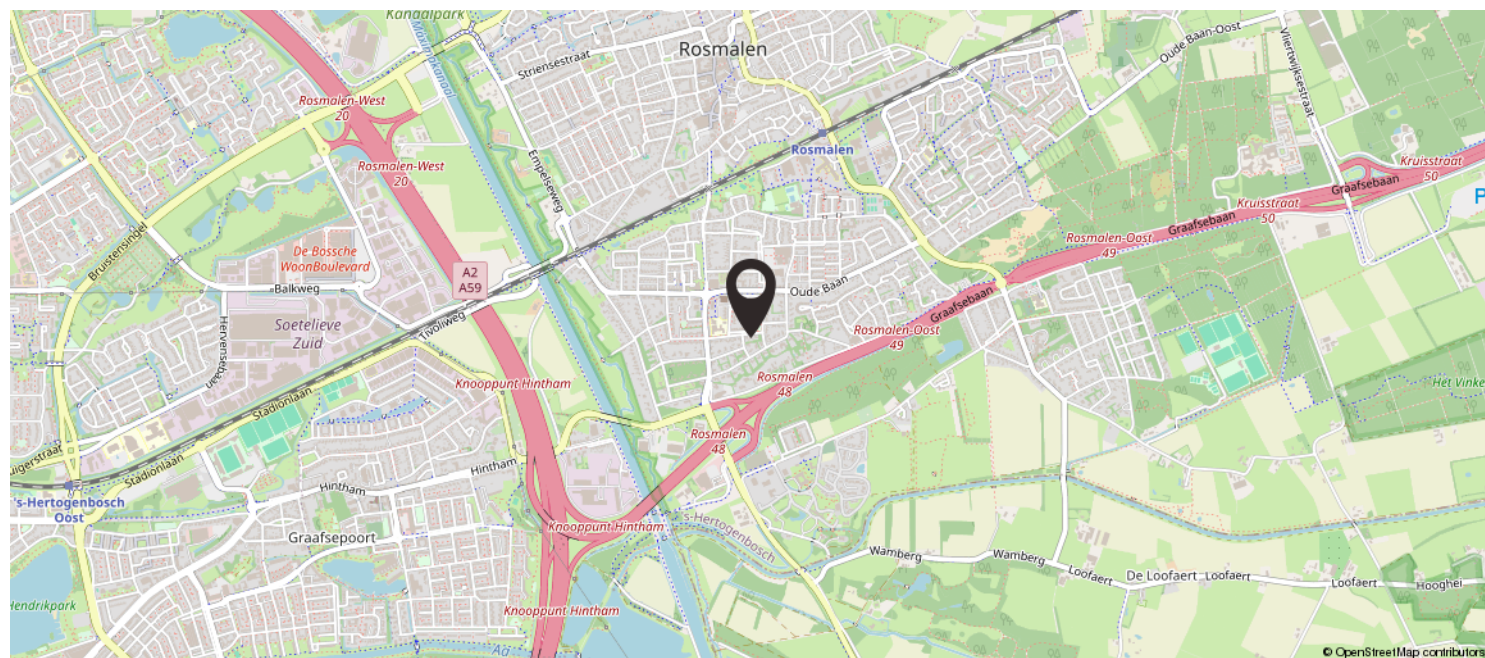
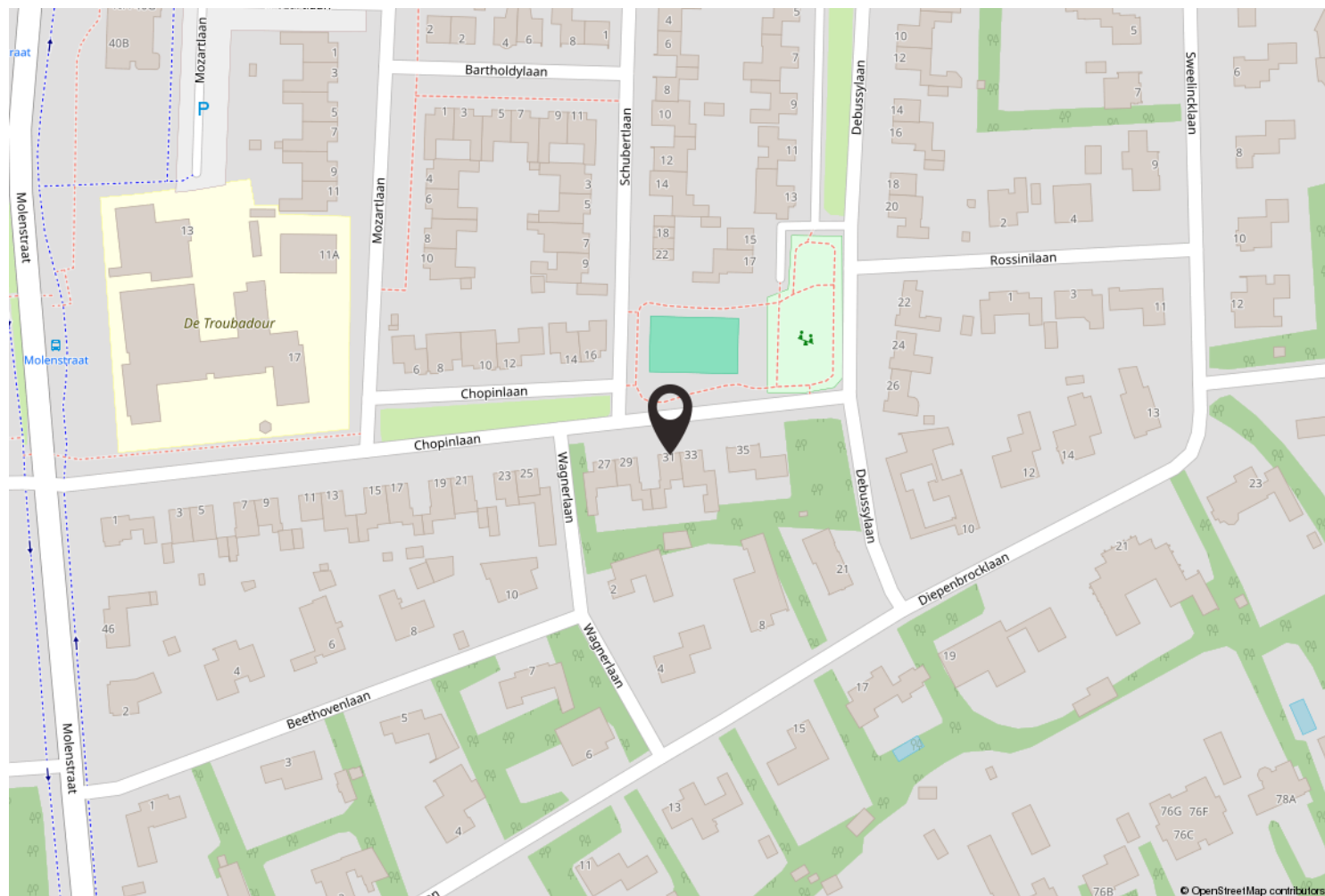
Het Kanaalpark is op loopafstand van de woonwijk 'Gele Hoeve'. Kanaalpark is zeer aantrekkelijk voor dieren en planten, maar ook heerlijk om lekker te gaan wandelen. U kunt genieten van het weidse uitzicht, het water en de vele diersoorten.

De Rosmalense Zandverstuiving
Het is een klein natuurgebied in Rosmalen en een aangename verrassing. De Rosmalense Zandverstuiving is eigenlijk de Loonse en Drunense Duinen in het klein. Een prachtig gebied vol zand omringt door bomen.

De Wamberg
Het landgoed De Wamberg ligt tussen het dal van de Groote Wetering en dat van de Aa. Een uitermate ideaal wandelgebied.



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Chopinlaan 31, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Chopinlaan 31, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

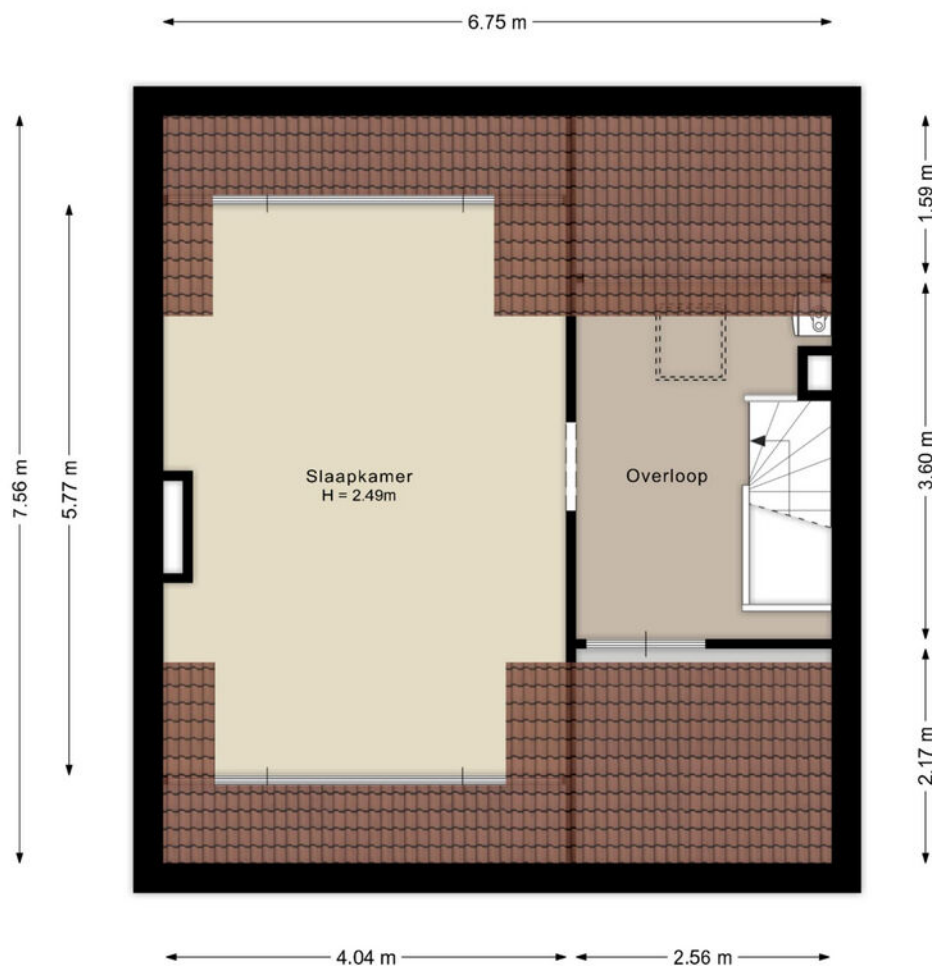


Eerste verdieping
Chopinlaan 31, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Chopinlaan 31, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondverlichting garage	X		
- Bouwspots garage		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stelling/Kasten/Werkbanken garage en hok		X	
- Kledingkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Domotica		X	
- Ventilatie bijkeuken		X	
- Radiatorventilatoren			X
- Accesspoints 3x			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetraam overloop en voordeur, isolatiefolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Paarse rollende plantenbakken	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Staande lamp en losse slimme schakelaars		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Bio ethanolhaard		X	
Klimrek		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinslangrol		X	

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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 vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

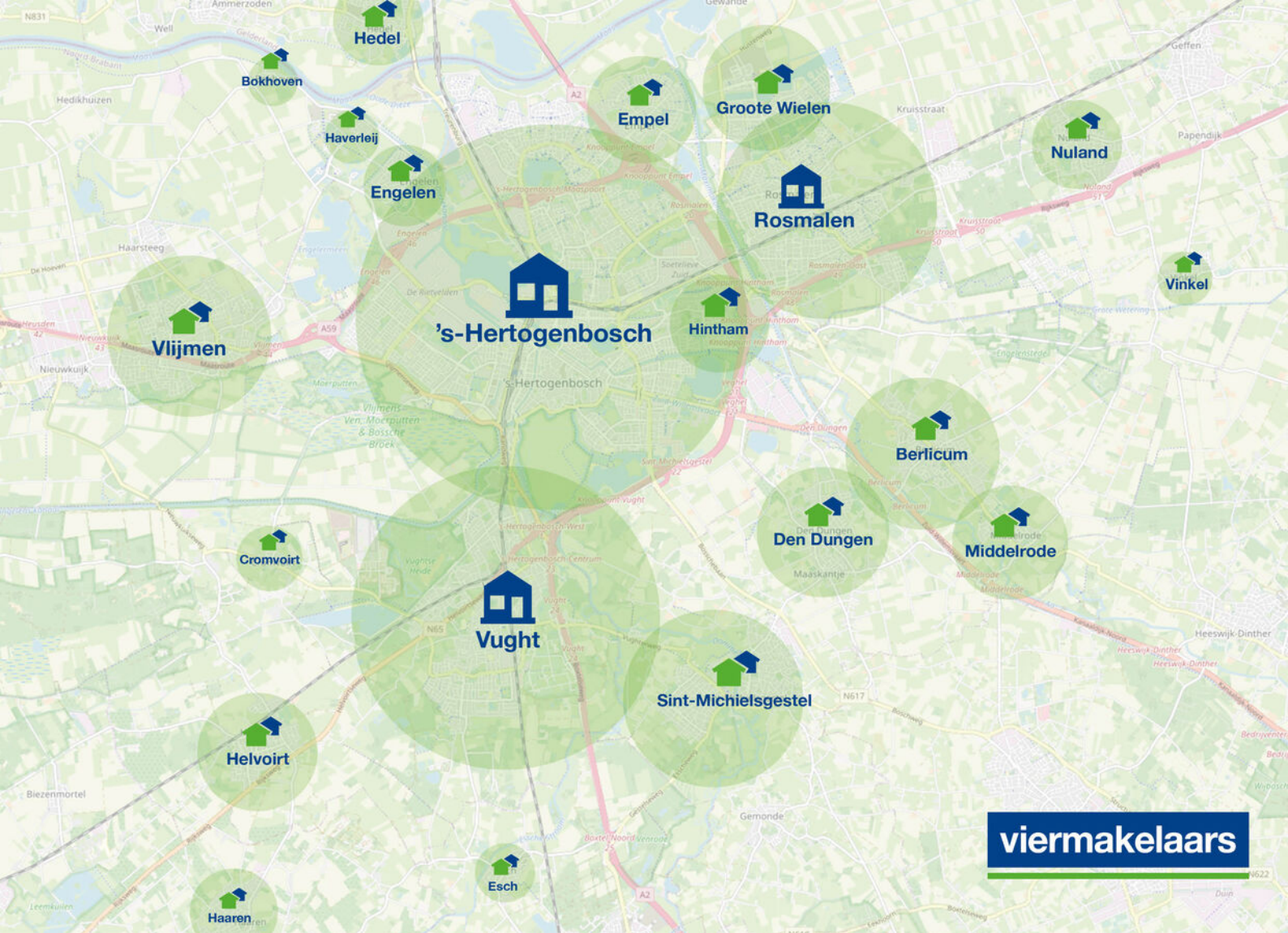
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 10 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl