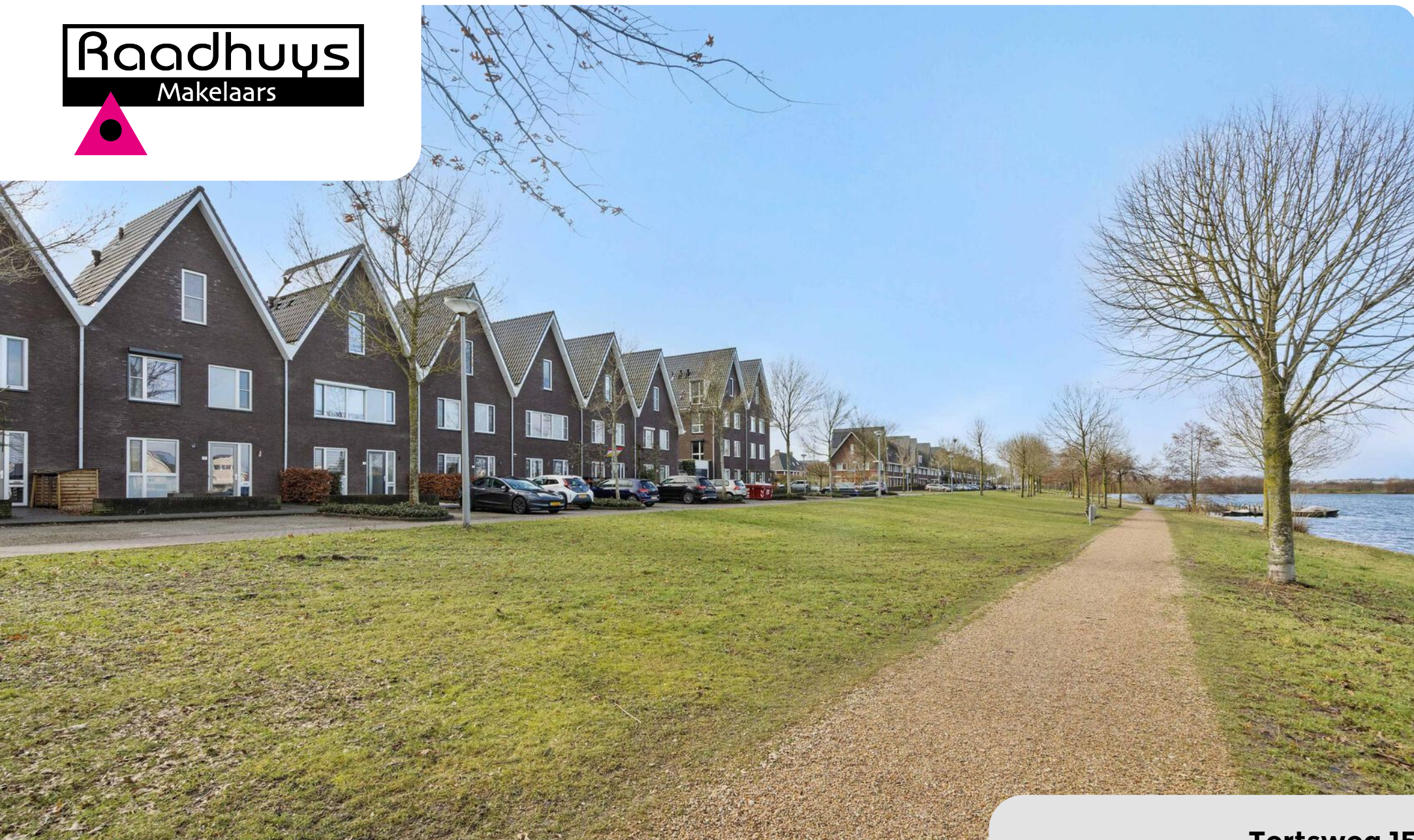




Tertsweg 15





▲ **LICHTE WONING MET VRIJ UITZICHT, 4 (SLAAP)- KAMERS EN TUIN (ZUID)!**

In de kindvriendelijke wijk 'De Hoven' gelegen, goed onderhouden tussenwoning met 4 (slaap)kamers en een ruim 18 meter diepe, zonnige achtertuin op het zuiden. De woning heeft aan de voorzijde een mooi vrij uitzicht over de Grootte Wielen Plas en is gelegen op een perceel van 216m²!

Deze moderne woning heeft veel lichtinval en is gelegen in een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid. Op de begane grond is de woning voorzien van een tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de voorzijde is een U-vormige keuken met barretje gesitueerd. Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer is in 2023 vernieuwd! De tweede verdieping is nog vrij indeelbaar, waardoor er eenvoudig een vierde slaapkamer gerealiseerd worden. Hier bevinden zich de aansluitpunten voor de wasmachine en de droger, opstelplaats van de c.v.-ketel, mechanische ventilatie en toegang tot de bergvliering. Deze volledig geïsoleerde woning is geheel voorzien van vloerverwarming (per ruimte apart instelbaar) en beschikt over een energielabel A. De royale achtertuin maakt de woning af, zo is de tuin ruim 18 meter diep en is gelegen op het zonnige zuiden. Laat je verrassen door deze fijne woning!

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

Gelegen in de groene en gewilde wijk 'De Groote Wielen', op loopafstand van onder andere diverse basisscholen, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen, een gezondheidscentrum, vele speeltuinen, een nieuw winkelcentrum én een recreatiestrand. Tevens zijn er diverse fiets- en wandelpaden in prachtige natuurgebieden welke voor heerlijke ontspanning kunnen zorgen. De woning is gesitueerd op een gunstige locatie nabij het centrum van Rosmalen en is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen de A2 en A59. Met het openbaar vervoer, de fiets óf met de auto is de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch eveneens zeer goed te bereiken!

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!





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 uitgebreide meterkast. Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

De tuingerichte woonkamer, met praktische trapkast, is voorzien van een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer hebben we via de openslaande deuren toegang tot de zonnige achtertuin. Een fijne lichte ruimte!











Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. De keuken is geplaatst in een U-vorm met barretje en is voorzien van de volgende apparatuur: 5-pits gaskookplaat incl. wokbrander, afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast (2025), Le Mans carrousel en veel opbergruimte in de (boven)kastjes en lades. Vanuit de keuken hebben we een schitterend uitzicht over het groen en het (zwem)water.



De begane grond is afgewerkt met een lichte laminaatvloer met vloerverwarming en glad stucwerk wandafwerking.

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





INDELING VAN DE WONING

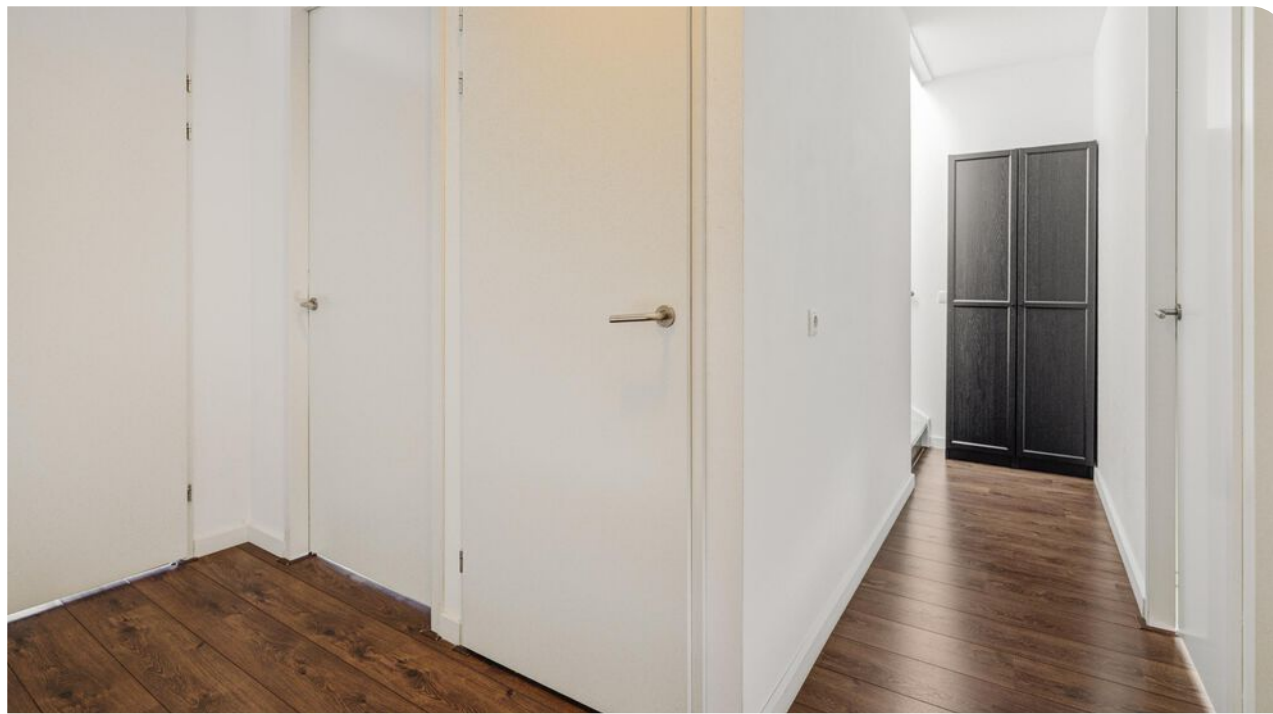
Eerste verdieping:

De ruime overloop, met trapkast, biedt toegang tot 3 slaapkamers en de vernieuwde badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. 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 de plas. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de tweede en de derde slaapkamer. De slaapkamers zijn v.v. rolluiken en horren.

Terug op de overloop lopen we door naar de moderne, in 2023 vernieuwde, badkamer aan de voorzijde van de woning. De complete badkamer is goed ingedeeld en voorzien van een ligbad, inloofdouche met regendouche, wastafel met dubbele kranen uit de muur en meubel, wandcloset en vloerverwarming. De badkamer is voorzien van een grijze vloertegel en een grijze marmerlook wandtegel.

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













INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Deze nog vrij in te delen verdieping is ruim en voorzien van een grote vliering welke, naast de inbouwkasten op de begane grond en eerste verdieping, voor nog meer opbergruimte zorgt. Vanaf deze verdieping kijkt u schitterend weids weg. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en vloerverwarming. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de c.v.-ketel, de m.v.-box en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

De bijzonder ruime achtertuin, met achterom, is gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is circa 18 meter diep en voorzien van sierbestrating, gazon en een buitenkraan. Achterin de tuin is een stenen berging met elektra geplaatst. Een heerlijk zonnige en ruime tuin met veel privacy!

Parkeren:

Aan de voorzijde van de woning zijn er voldoende parkeermogelijkheden. Ook aan de achterzijde van de woning bevindt zich een parkeerterrein met parkeergelegenheid.

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









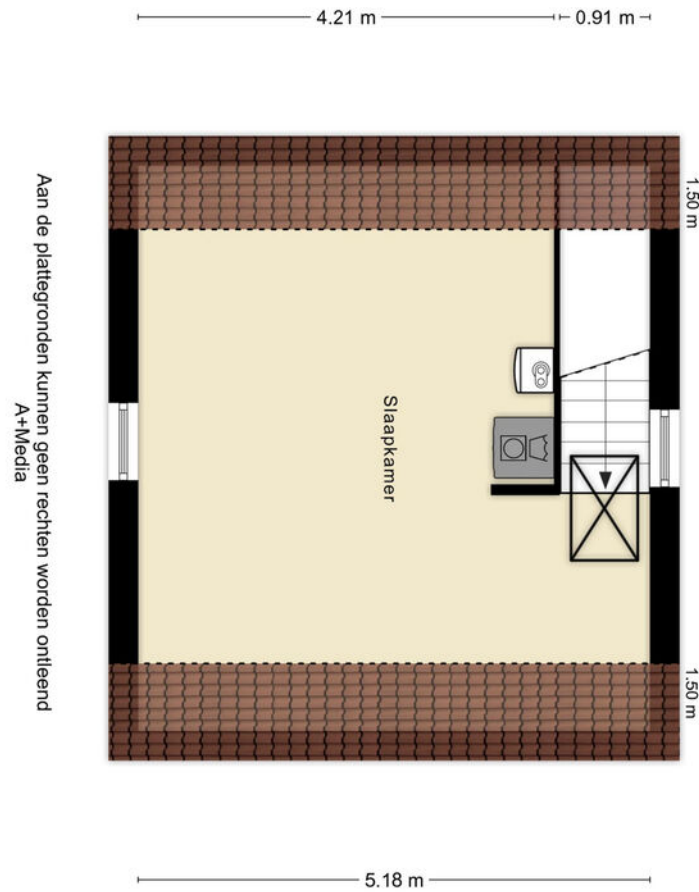
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



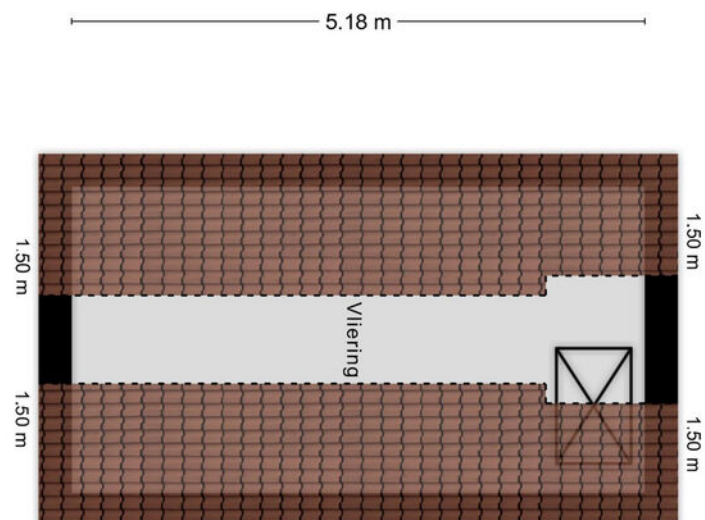
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



PLATTEGROND **VLIERING**

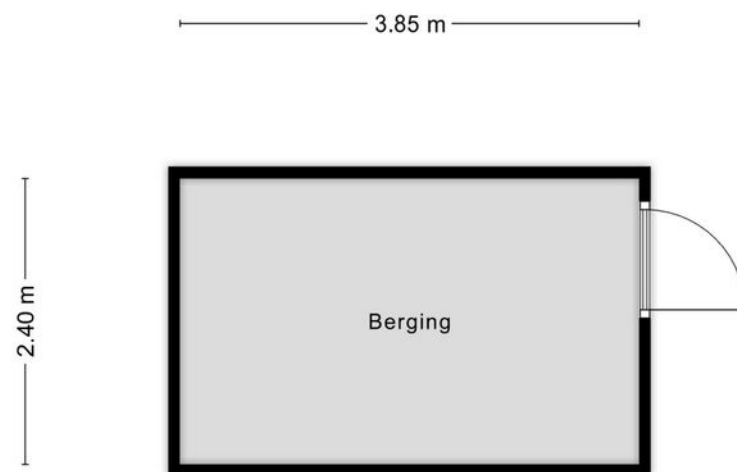
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

± 0.80 m ±



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

PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



TERTSWEG 15

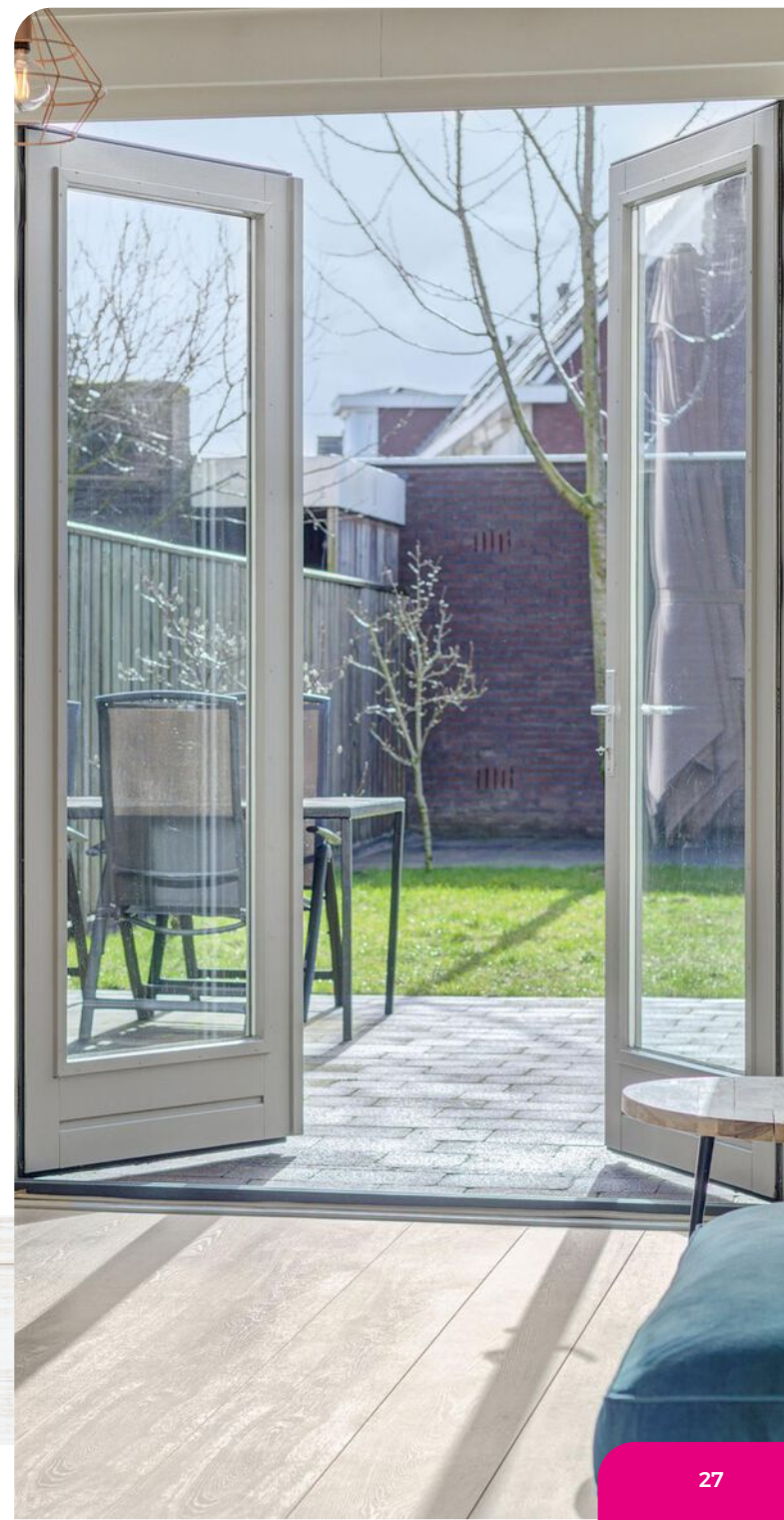
KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 619.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	503 m ³
Perceeloppervlakte:	216 m ²
Woonoppervlakte:	131 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2009
Ligging:	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Tertsweg 15
Postcode:	5245 BH
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H / 5102
Oppervlakte:	216 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		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 Garderobekasten en witte ladekasten (2 stuks) op zolder			✓
- Zwart/bruine handdoekenkast op overloop			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
-	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		



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
- 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	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- Sonos speaker		✓	



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 - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Oplaadpunt elektrische auto			✓
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			
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Tuinslanghouder met tuinslang		✓	



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 kantoor tijden.

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.