



**VEILIG WONEN IN HET MIDDEN VAN DE GROOTE WIELEN
ROSMALEN, PRELUDEHOF 19**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 385 m³

Woonoppervlakte: 123 m²

Perceeloppervlakte: 137 m²

Bouwjaar: 2011

- ✓ Volledig geïsoleerd en goed onderhouden;
- ✓ Verzorgde tuin van ca 59 m²;
- ✓ Gelegen aan een verkeersluwe, kindvriendelijke woonstraat;
- ✓ Kindcentrum "De Hoven" op loopafstand.



WELKOM AAN HET PRELUDEHOF 19 TE ROSMALEN!

Ben je op zoek naar een heerlijke woning in 'de Groote Wielen' met een karaktervolle uitstraling, gelegen in een kindvriendelijke buurt, dan is deze fraaie gezinswoning precies wat je zoekt! Een lichte woonkamer, openslaande deuren aan zowel de voor- als achterzijde, een open keuken, nette badkamer, drie slaapkamers en de mogelijkheid voor een extra slaapkamer op de volwaardige zolderverdieping, en dat alles in een verkeersluwe en veilige straat met plantsoen en speeltuin in de wijk "De Hoven".

Via de voortuin, overdekte entree en hal-partij met goed verzorgde meterkast, toiletruimte en ruimte voor garderobe stap je de tuingerichte woonkamer binnen, waar een raampartij met openslaande deuren zorgt voor veel daglicht en direct tuincontact. De begane grond is afgewerkt met een gemêleerde lichtgrijze tegelvloer met een vleugje taupe en comfortabele vloerverwarming. De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek én eethoek.

De op het noorden gelegen achtertuin is speels aangelegd en voorzien van een fraaie bestrating en een door de jaren heen mooi en speels gevormde hoge beukenhaag. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met elektra en via de afsluitbare poort bereik je de praktische achterom. Doordat de tuin aan het einde van de brandgang ligt, is deze langer dan bij de aangrenzende woningen – een mooi pluspunt. Ook de voortuin is netjes aangelegd met sierbestrating en groen.













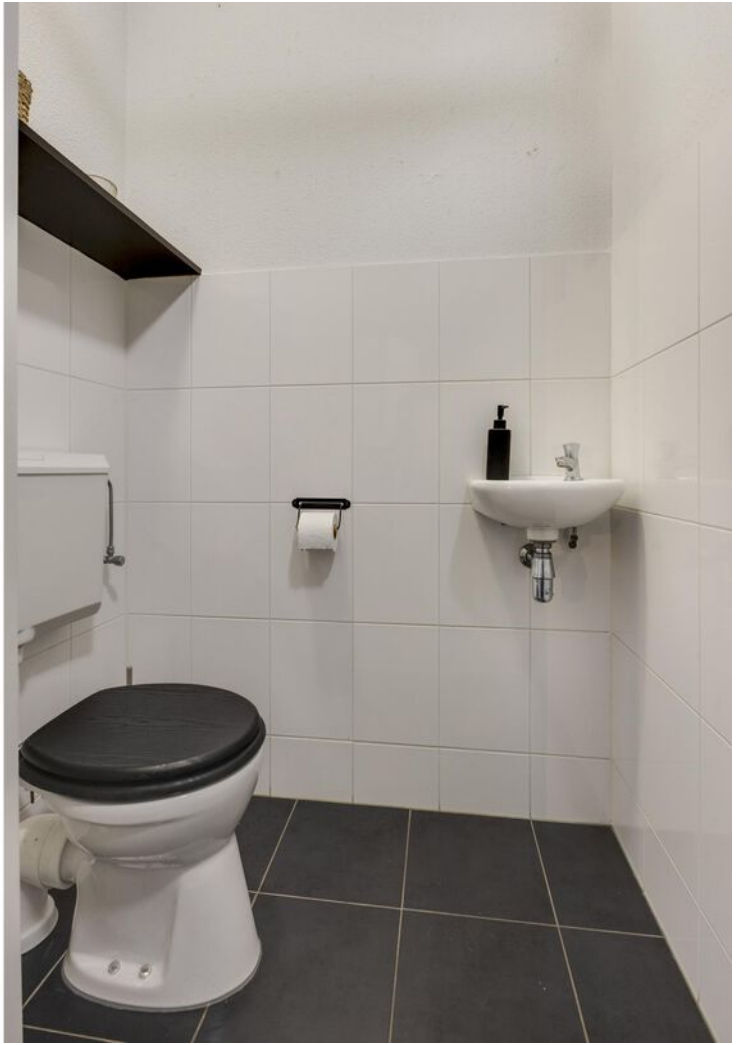
DE KEUKEN

De open keuken aan de voorzijde is ingericht met een L-vormig keukenmeubel, separaat wandblok, werkblad en inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat incl. wokbrander, een design recirculatie afzuigkap, Quooker, vaatwasser, koelkast en ondergelegen vriezer alsmede een combi oven-magnetron.

Een heerlijke plek om samen te koken. De woonkamer beschikt al vanaf de bouw over een originele en subtiële aanbouw. Deze aanbouw geeft een extra lengte van ca. 120 cm. Dit geeft op de begane grond net die extra vierkante meters die nodig zijn om een comfortabele en fijne living te hebben.









EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. Alle kamers en de overloop zijn voorzien van een lichte laminaatvloer. De masterbedroom (ca. 13 m²) ligt aan de voorzijde en beschikt over een eigen balkon en heeft direct uitzicht op het hofje met speeltuin.

De twee slaapkamers aan de achterzijde (ca. 10 m² en 6,5 m²) zijn eveneens prettig van formaat en vorm en voorzien van draai-/kiepramen. Dankzij de noordelijke ligging blijven deze kamers aangenaam koel in de zomer.

Tweede verdieping:

Via een goed beloopbare vaste trappartij toegang tot de volwaardige zolderverdieping. Deze biedt dankzij het grote vloeroppervlak en het grote dakvenster met prettige lichtinval een uitstekende mogelijkheid voor een ruime vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasapparatuur, de ventilatie box en de cv-ketel (merk Intergas, bouwjaar 2010). Daarnaast is er bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Een lichte laminaatvloer maakt het geheel compleet.







DE BADKAMER

De badkamer is uitgevoerd met een ligbad met douchescherm, wastafelmeubel en toilet, praktisch en comfortabel ingericht voor dagelijks gebruik.

Met donkere, nagenoeg zwarte tegels op de vloer en witte tegels op de wanden.







FIJN OM TE WETEN:

- Gelegen aan een verkeersluwe, kindvriendelijke woonstraat;
- Tuingerichte, uitgebouwde woonkamer;
- Complete L-vormige keuken met moderne uitstraling;
- Gemêleerde lichtgrijze tegelvloer met vloerverwarming op de begane grond;
- Meterkast met veel groepen en glasvezel aansluiting;
- Drie slaapkamers + volwaardige zolderverdieping met mogelijkheden;
- Verzorgde tuin van ca 59 m²;
- Volledig geïsoleerd en goed onderhouden;
- Kindcentrum "De Hoven" op loopafstand.





Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

WONEN IN DE GROOTE WIELEN



DE IDEALE LIGGING

Wonen in het midden van de De Groote Wielen, op een korte afstand van basisscholen, het Rodenborch college, kinderdagverblijven, gezondheidscentrum, winkelcentrum. Ook sportvoorzieningen waaronder base- en softball, voetbal, tennis, padel, etc.

Via de uitvalswegen A59, A2 en A50 goede verbindingen naar Eindhoven en Nijmegen en natuurlijk niet te vergeten het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch. Binnendoor natuurlijk ook eenvoudig per fiets of openbaar vervoer te bereiken.

Daarnaast geniet je in de directe omgeving van prachtige fiets- en wandelroutes en een recreatieplas/strand.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

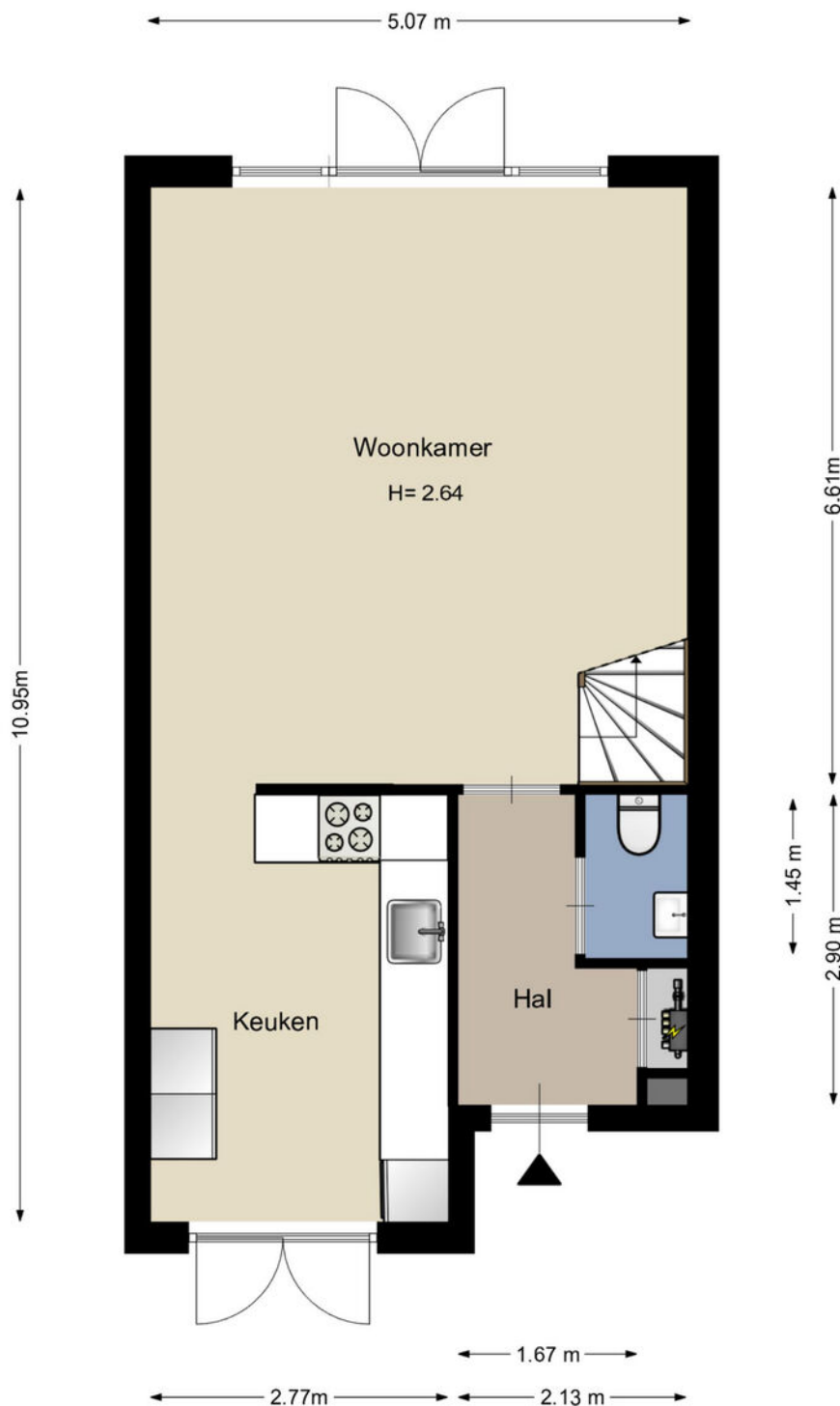


Begane grond met tuin
Preludehof 19, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

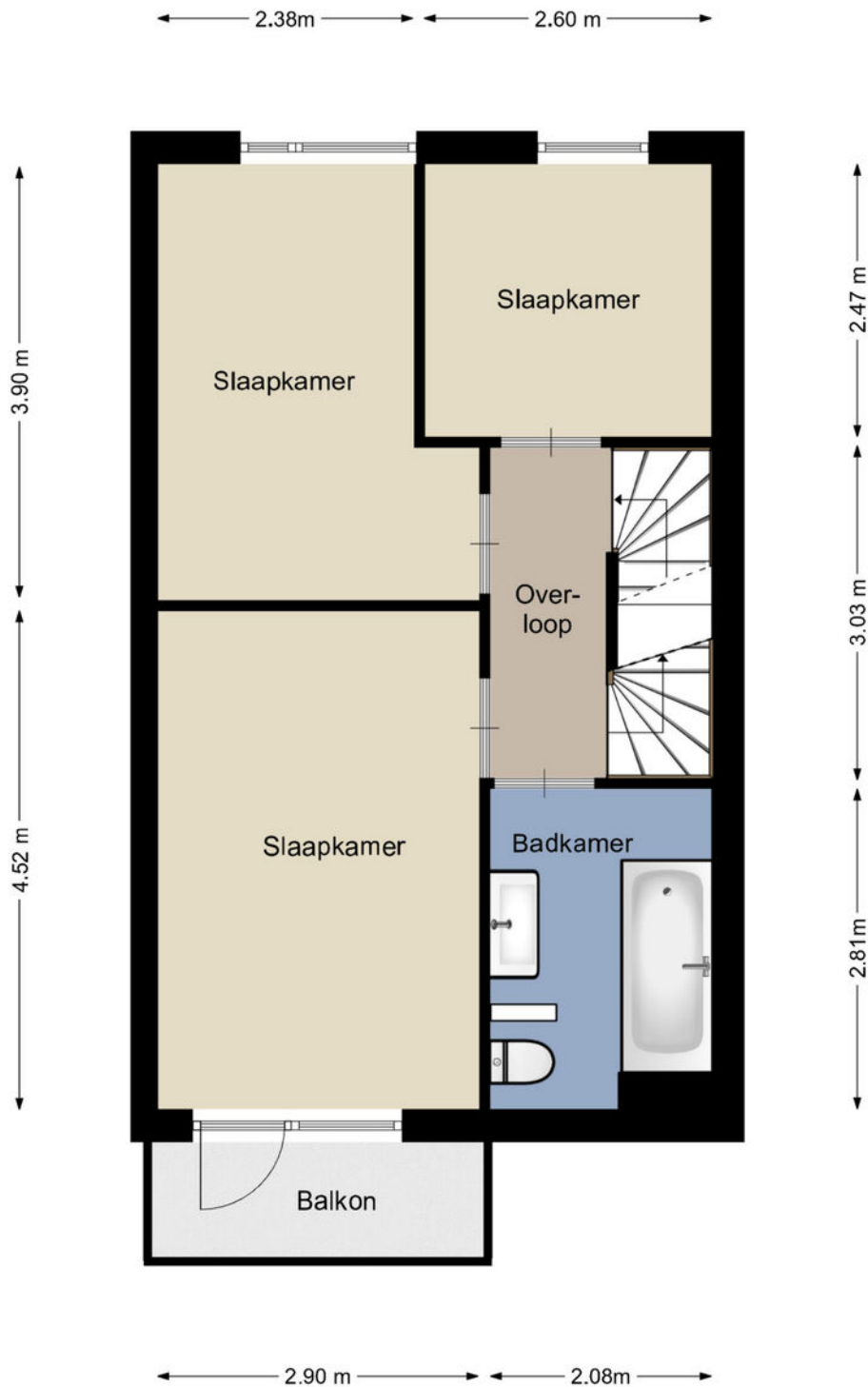


Begane grond
Preludehof 19, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

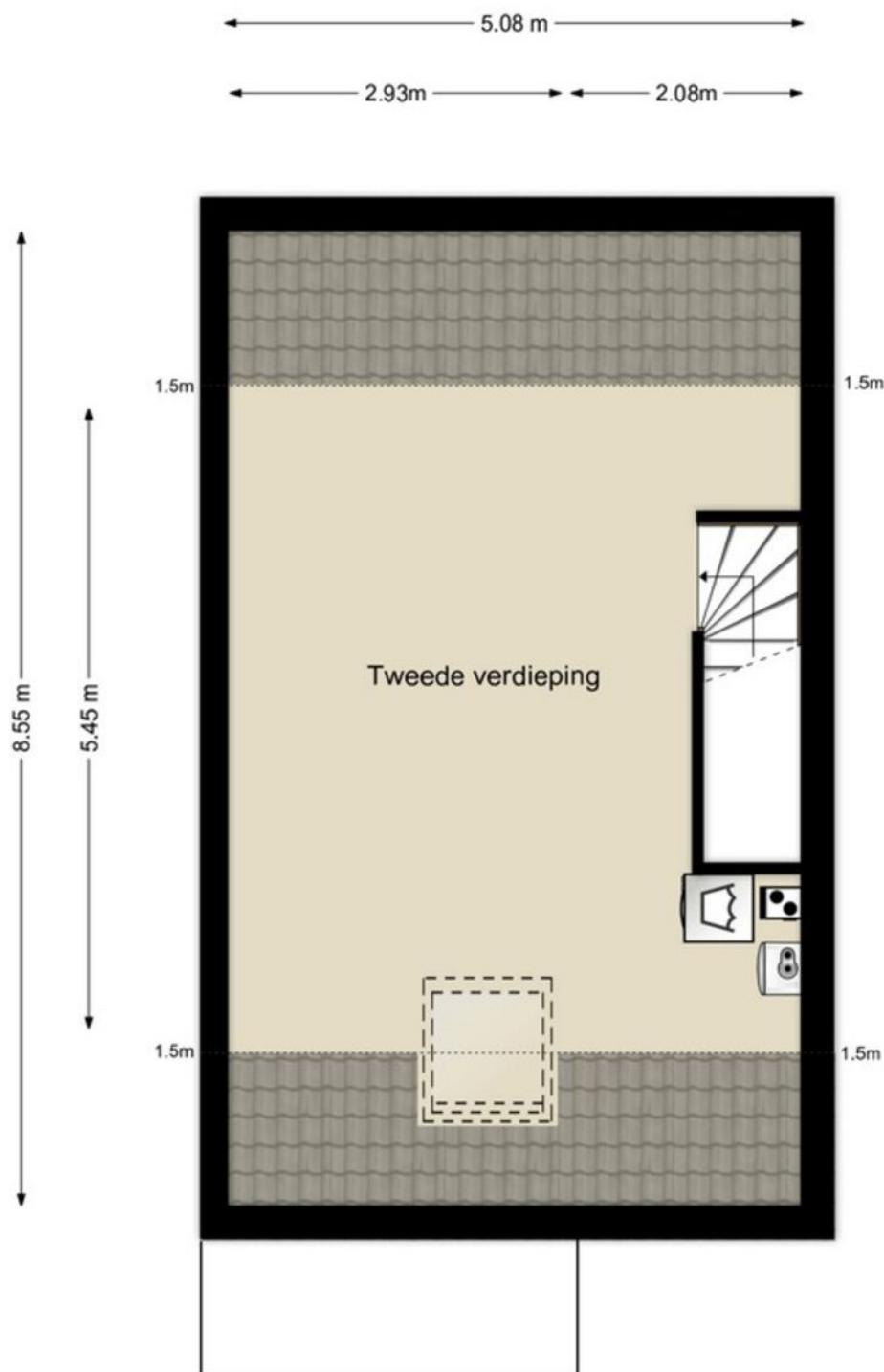


Eerste verdieping
Preludehof 19, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Preludehof 19, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

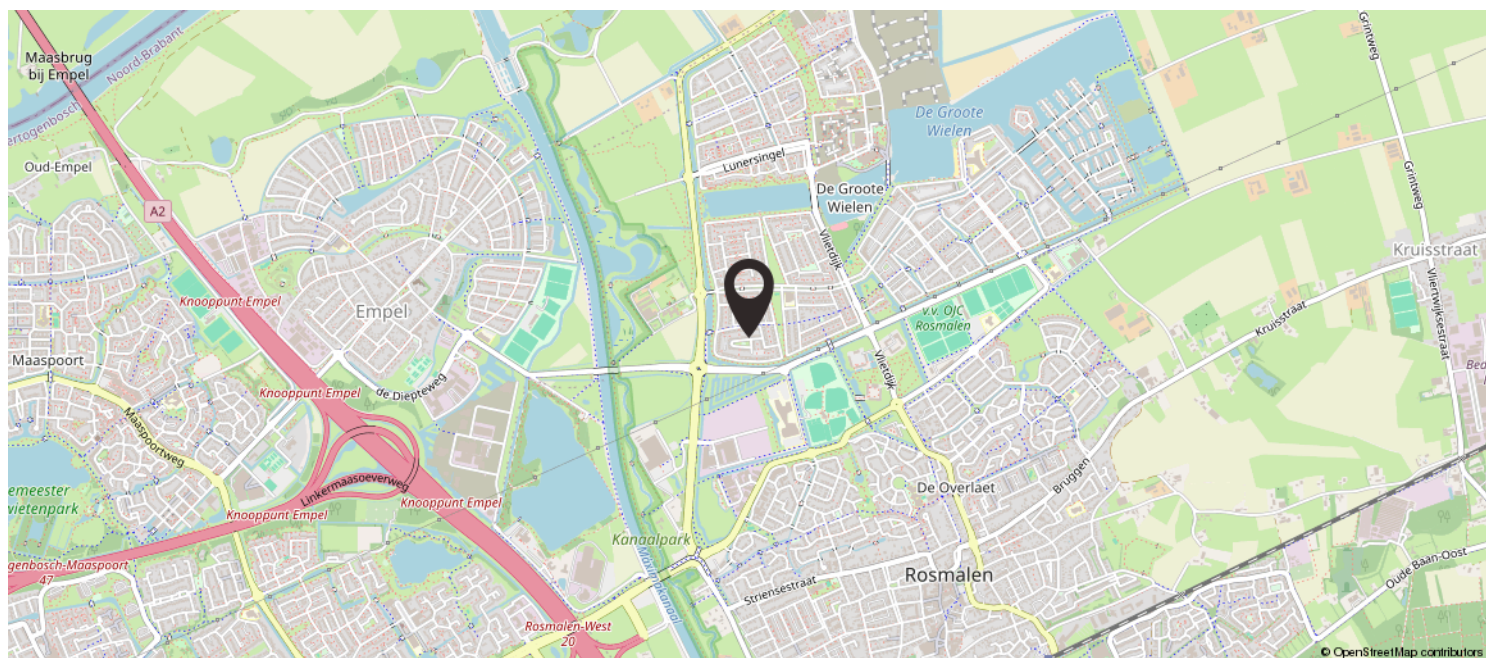
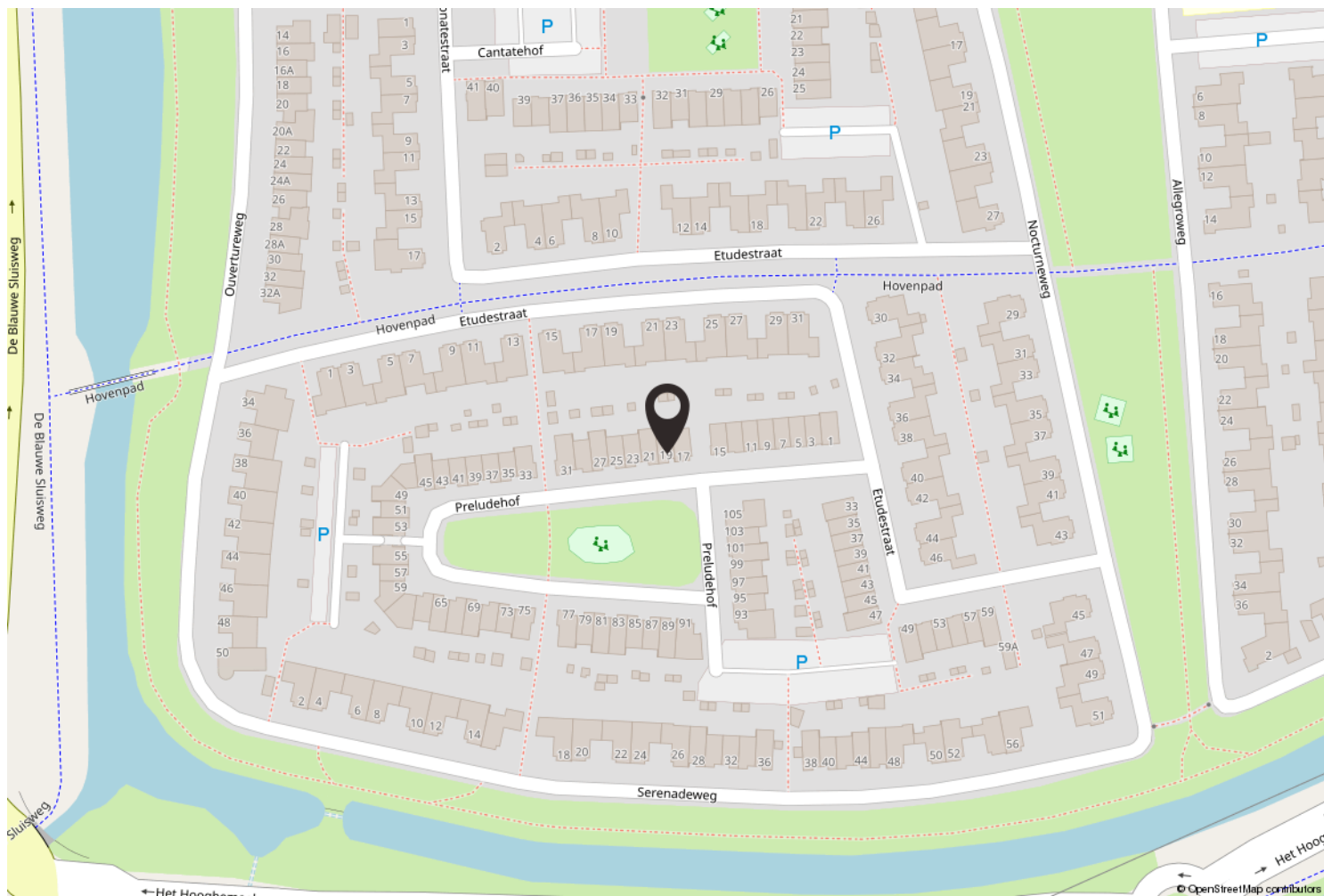
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Antraciete kledingkast op de eerste verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Plisseegordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Barstoelen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

LOCATIE OP DE KAART



AANKOOPBEGELEIDING

Heeft een NVM aankoopmakelaar nou echt zin?

Een vraag die zeer regelmatig wordt gesteld aan de medewerkers van ons kantoor.

Of u nu veel, weinig of geen ervaring heeft op de woningmarkt, een aankoopmakelaar aan uw zijde heeft altijd zin.

Waarom een aankoopmakelaar:

Uw eigen aankoopmakelaar van Viermakelaars kent de woningmarkt en de regio van A tot Z en is beter, vaak ook sneller, op de hoogte van het mooiste aanbod.

Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen bekijkt onze makelaar het aan te kopen object niet door een té roze bril. Hij bekijkt het, zoals het hoort, zeer realistisch en uitermate objectief. Samen met u bepaalt hij de te volgen aankoopstrategie. Namens u onderhandelt hij met de verkoper of diens makelaar om tot de juiste en beste prijs te komen.

Een makelaar voor de aankoop van uw woning heeft dus écht zin.

DE STAPPEN BIJ AANKOOP

- Vaststellen van uw woonwensen
- Invoeren in ons gratis zoekerssysteem
- U ontvangt het woningaanbod via e-mail
- Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)
- Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)
- Voeren van de onderhandelingen
- Controle van de koopovereenkomst
- Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte



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.

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. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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