



# Weidestraat 22

5241 CB ROSMALEN

 Bouwjaar 1968  Woonoppervlak 119 m<sup>2</sup>  Perceeloppervlak 221 m<sup>2</sup>  **A+++** Energielabel A++

**VRAAGPRIJS € 650.000,- k.k.**



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch  
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)

# Weidestraat 22

## Rosmalen

Unieke kans om gelijkvloers te wonen in deze recent compleet gemoderniseerde bungalow: gloednieuw, perfect afgewerkt en helemaal klaar voor de toekomst! Op korte loopafstand van het centrum van Rosmalen bevindt zich deze stijlvolle bungalow, een perfecte match tussen modern wooncomfort en een rustige, groene ligging. Alles aan deze woning ademt kwaliteit. De woning is gasloos, voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming én -koeling, HR++ beglazing, glad stucwerk en 8 stuks zonnepanelen. Naast de riante living zijn er twee slaapkamers (mogelijkheid tot drie), twee badkamers, een zonnige, privacybiedende tuin en een eigen oprit. Overal is aan gedacht, van de vele stopcontacten en vaste internetaansluitingen tot de praktische indeling en een volop lichtinval. Een plek waar comfort, stijl en duurzaamheid perfect samenkomen.


Door de centrale ligging zijn voorzieningen als winkels, restaurants, scholen en het NS-station op korte afstand te vinden. De woning is bovendien strategisch gelegen ten opzichte van de uitvalswegen. Mede door de goede infrastructuur en openbaar vervoer ben je in ca. tien minuten in het hart van de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch. Voor de natuurliefhebbers is het natuurgebied het Kanaalpark op zeer korte afstand gelegen om heerlijk te wandelen of te fietsen.

### Indeling:


Binnenkomst in de langgerekte gang met aan de linkerzijde direct de eerste slaapkamer. Niet alleen springt de mooie afwerking direct in het oog, maar ook de prachtige zichtlijnen helemaal tot aan de tuin. Wat een eerste indruk! De visgraat PVC vloer leidt je vervolgens naar de tweede slaapkamer, die is voorzien van een eigen badkamer en-suite en een nis voor een garderobekast. De badkamer is luxe afgewerkt met een groot ligbad, inloopdouche, breed wastafelmeubel met dubbele wasbak, ronde spiegel (anti-condens én verlichting) en een zwevend toilet. Ook is er vanuit de slaapkamer een deur naar een knusse binnenplaats, die zorgt voor (extra) lichtinval en een speels element in zowel de slaapkamer als de living. Na de slaapkamer volgt een berging met de technische installaties, gastentoilet, tweede badkamer en een stalen deur naar de living.


De royale living is een fantastisch lichte, open ruimte met een daklicht en openslaande deuren naar de tuin op het zuidoosten, waar je uitkijkt op volwassen bomen aan de achterzijde. De aansluitingen voor een luxe keuken met kookeiland zijn al aanwezig. Je kunt hier dus je eigen droomkeuken realiseren, volledig naar eigen wensen en smaak. Gezien de royale omvang van de living zou je aan de zijde van de binnenplaats een extra werk/slaapkamer kunnen realiseren. In de oorspronkelijke bouwtekeningen was hier ook rekening mee gehouden. Om het plaatje compleet te maken, bevindt zich in de gang tenslotte ook nog een washok en een bergkast.

Kortom, een moderne, levensloopbestendige bungalow met het comfort van nieuwbouw, energiezuinig (energielabel A+++ ) en de charme van een volwassen woonomgeving, helemaal instapklaar voor een nieuwe bewoner. En dat alles op een rustige plek dicht bij alles wat Rosmalen zo fijn maakt.

 119 m<sup>2</sup> Woonoppervlak

 2 slaapkamers

 3 kamers

 1 badkamer

# Kenmerken

## Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 650.000,- k.k.
Bouwjaar	1968
Type woning	halfvrijstaande woning
Energielabel	A+++
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes

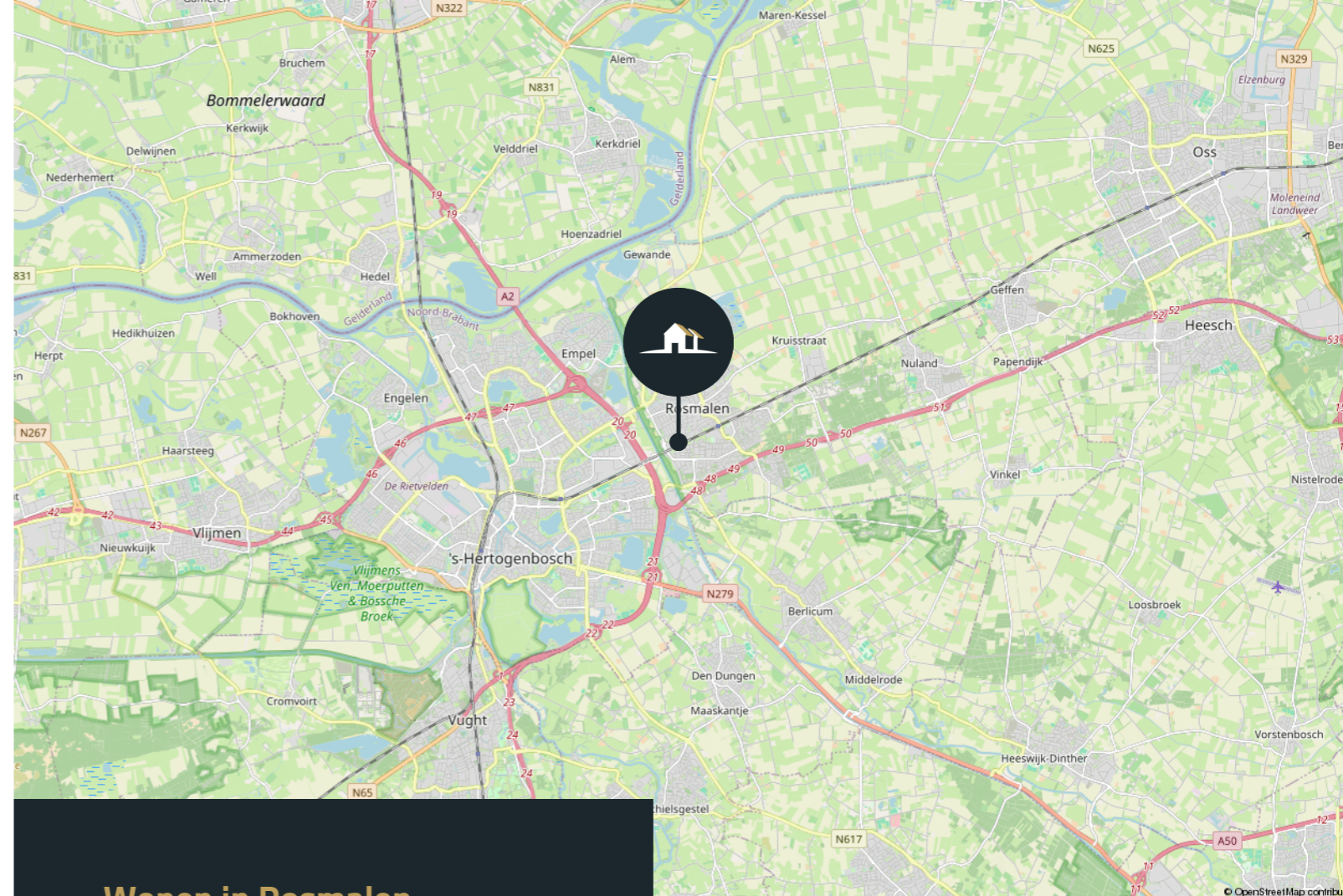
Woonoppervlakte	119 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	221 m <sup>2</sup>
Inhoud	444 m <sup>3</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

## Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	zuidoost
Tuin	achtertuint
Tuinligging	zuidoost
Berging	nee
Garage	geen garage



## Wonen in Rosmalen

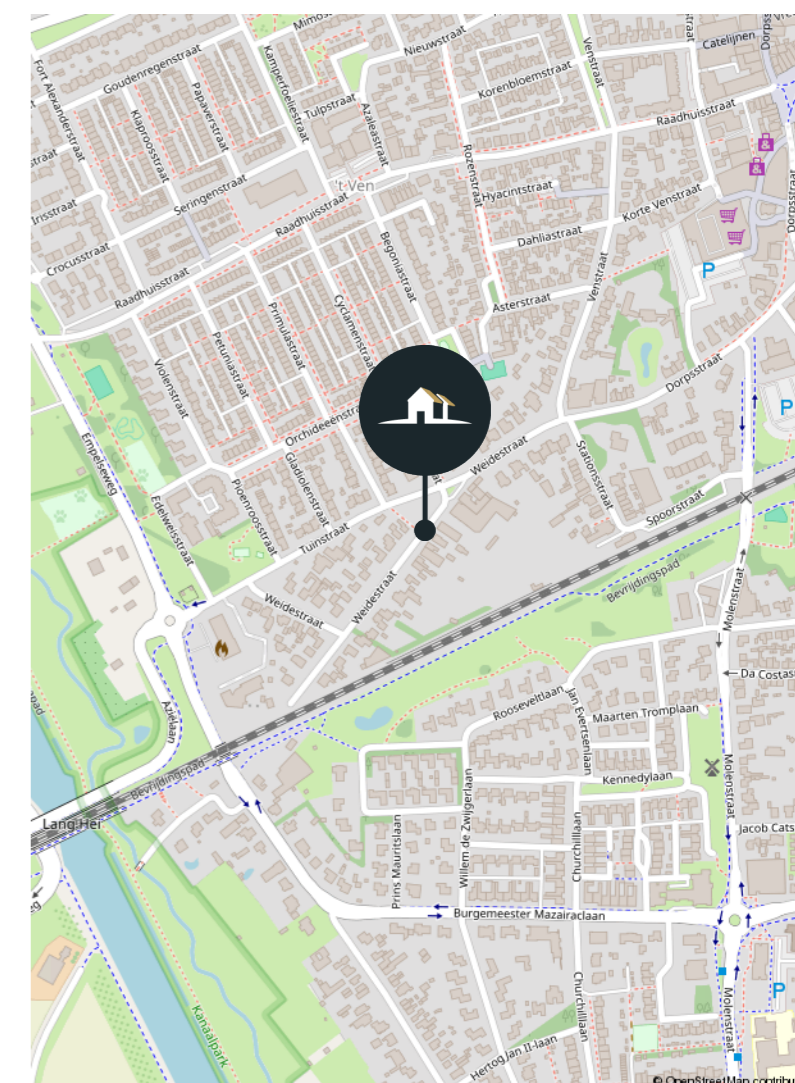
Dorpse sfeer, stedelijke voorzieningen  
Rosmalen biedt het beste van twee werelden: een levendig dorpshart met alle voorzieningen én de nabijheid van 's-Hertogenbosch.

Speelruimte en groen  
Veel speeltuinen, binnen- en buitenzwembad  
Kwekelstijn en bosrijk gebied de Zandverstuiving.

(Openbaar) vervoer  
Eigen treinstation en goede busverbindingen naar 's-Hertogenbosch. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen  
Scholen, winkels, horeca, theater, gezondheidszorg en sportgelegenheden in de directe omgeving.

Populair bij gezinnen  
Ruime woningen en kindvriendelijke buurten maken Rosmalen erg gewild.



Zien is ervaren  
**Woning in beeld**

---













# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart      Uw referentie: Weidestraat



12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Rosmalen	
25	Perceelnummer	Statie	H	
	Huisnummer	Perceel	7204	

— Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	×		
- plavuizen	×		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	×		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	×		
- fontein	×		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	×		
- douche (cabine/scherm)	×		
- wastafel	×		
- wastafelmeubel	×		
- toilet	×		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	×		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	×		
(Klok)thermostaat	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		
Zonnepanelen	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	×		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	×		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	×		

# Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

---

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

**Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.**

Meer weten of kennis maken? Kijk op [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl) of kom bij ons langs.



# Algemene informatie

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

## Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

## De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

## Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

## Waarborgsom of bankgarantie

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de woning dient te storten.

## Baten, lasten en verschuldigde canons

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 de kopende partij van de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

## Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan \_\_\_ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, 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 van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.





### **Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond**

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clausule opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

### **Oplevering**

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

### **Overige informatie**

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

# Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

### **Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.**

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



## Contactgegevens

073 - 61 22 344  
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8  
5211 LX Den Bosch

# De service van Boumij hypotheken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheken/beoordelingen>

## Wat bieden wij u?

### **Onafhankelijk advies:**

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

### **Expertise:**

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

### **Erkend Financieel Adviseur:**

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

### **Persoonlijke begeleiding:**

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

## Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar [hypotheken@boumij.nl](mailto:hypotheken@boumij.nl)





073 - 61 22 344 | [info@boumij.nl](mailto:info@boumij.nl) | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)