

Raadhuys
Makelaars



Ebben 19



raadhuysmakelaars.nl

Rosmalen
€ 639.500,- k.k.





▲ Luxe hoekwoning met royale, zonnige tuin (ZO) en een energielabel A+++!

In de populaire nieuwbouwwijk De Grootte Wielen te Rosmalen staat deze moderne en uitstekend afgewerkte hoekwoning waar comfort, ruimte en duurzaamheid perfect samenkomen. Dankzij de gunstige ligging als hoekwoning geniet u bovendien van veel privacy, extra lichtinval gedurende de hele dag en een uniek ruim perceel van maar liefst 253 m².

Bij binnenkomst valt direct de hoogwaardige afwerking op. De begane grond beschikt over een stijlvolle gietvloer en een ruime lichte woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin.. De moderne, matzwarte Siematic keuken vormt het hart van de woning door het keukeneiland en is voorzien van diverse luxe (ATAG) inbouwapparatuur, waaronder een Quooker en een ingebouwde koffiemachine.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers gesitueerd, alsmede de chique badkamer. Op de tweede verdieping is een royale vierde slaapkamer gepositioneerd, voorzien van een grote dakkapel. Beide verdiepingen zijn voorzien van een hoogwaardige PVC vloer in visgraatmotief en alle ramen in de woning beschikken over horren.

De royale achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is een van de grote pluspunten van deze woning. Door de hoekligging beschikt u hier over extra ruimte en een fijne bezonning gedurende de dag. Ideaal om te genieten van lange zomerdagen in alle rust en privacy.

De woning is duurzaam gebouwd en voorzien van een lucht/water warmtepomp, 4 zonnepanelen en volledige vloerverwarming op alle verdiepingen. Dit zorgt niet alleen voor een prettig binnenklimaat, maar ook voor lage energielasten.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

De woning is gelegen in de jonge, kindvriendelijke wijk De Groote Wielen, een levendige woonomgeving waar het heerlijk wonen is. Speeltuinen, basisscholen, een middelbare school en sportverenigingen liggen letterlijk om de hoek, waardoor dit een ideale plek is voor gezinnen.

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, bus of trein gaat het uiteraard nog sneller. De woning is strategisch gelegen ten opzichte van belangrijke uitvalswegen, zo zijn de A2 en A59 binnen enkele minuten bereikbaar. Kortom, een locatie die rust, gemak en levendigheid perfect combineert.









"Eerste verdieping met 3 slaapkamers en chique badkamer"





"Tweede verdieping met royale dakkapel"



A wide-angle photograph of a well-maintained backyard. In the foreground, a grey wooden deck is partially visible with a small bowl on it. The middle ground is a lush green lawn with a stone path leading to a red trampoline with a black safety net. To the right, a grey hammock is strung over a metal frame. The background features a wooden fence and a brick house with a grey tiled roof. The sky is blue with light clouds.

"Diepe en zonnige tuin!"

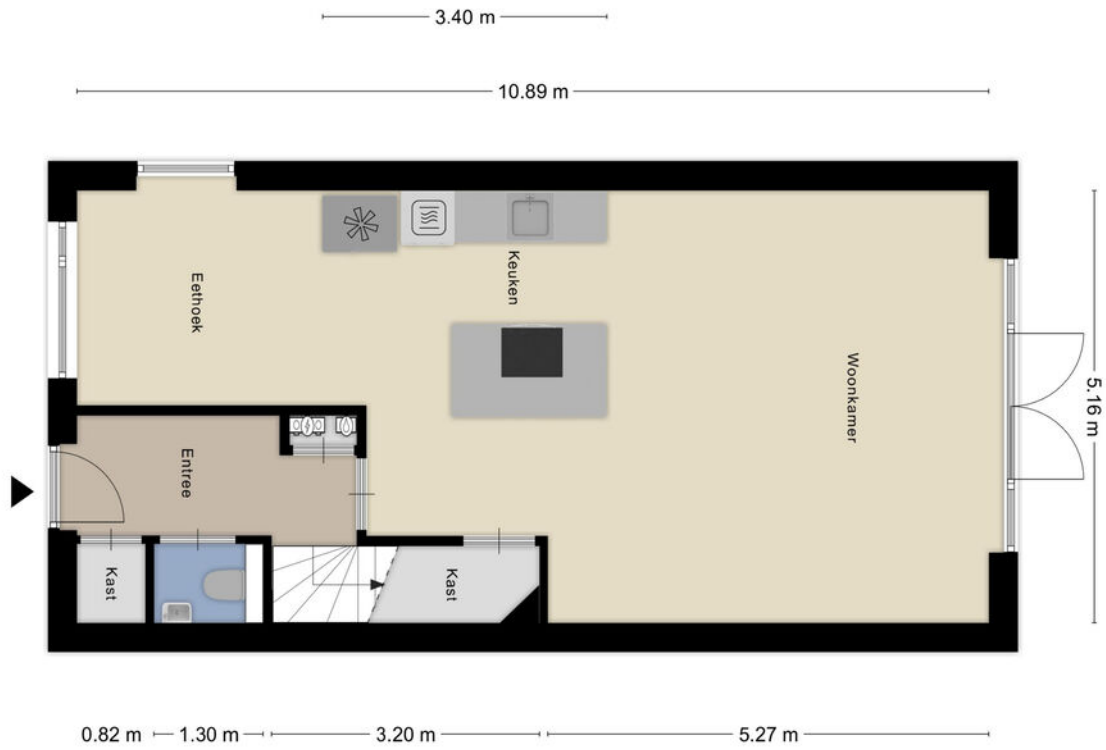
Bijzonderheden:

- Uitgebouwde hoekwoning;
- Energielabel A+++;
- Riant perceel van 253 m²;
- Achtertuin op het zonnige zuidoosten;
- Luxe Siematic keuken met kookeiland met o.a. een Quooker en een geïntegreerd koffie apparaat;
- 4 slaapkamers;
- Royale dakkapel op de tweede verdieping;
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- Warmtepomp;
- 4 zonnepanelen;
- Een eigen achterom via de zijkant of achterzijde van de woning;
- Aansluiting voor een laadpaal aan de zijkant van de woning.

(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**

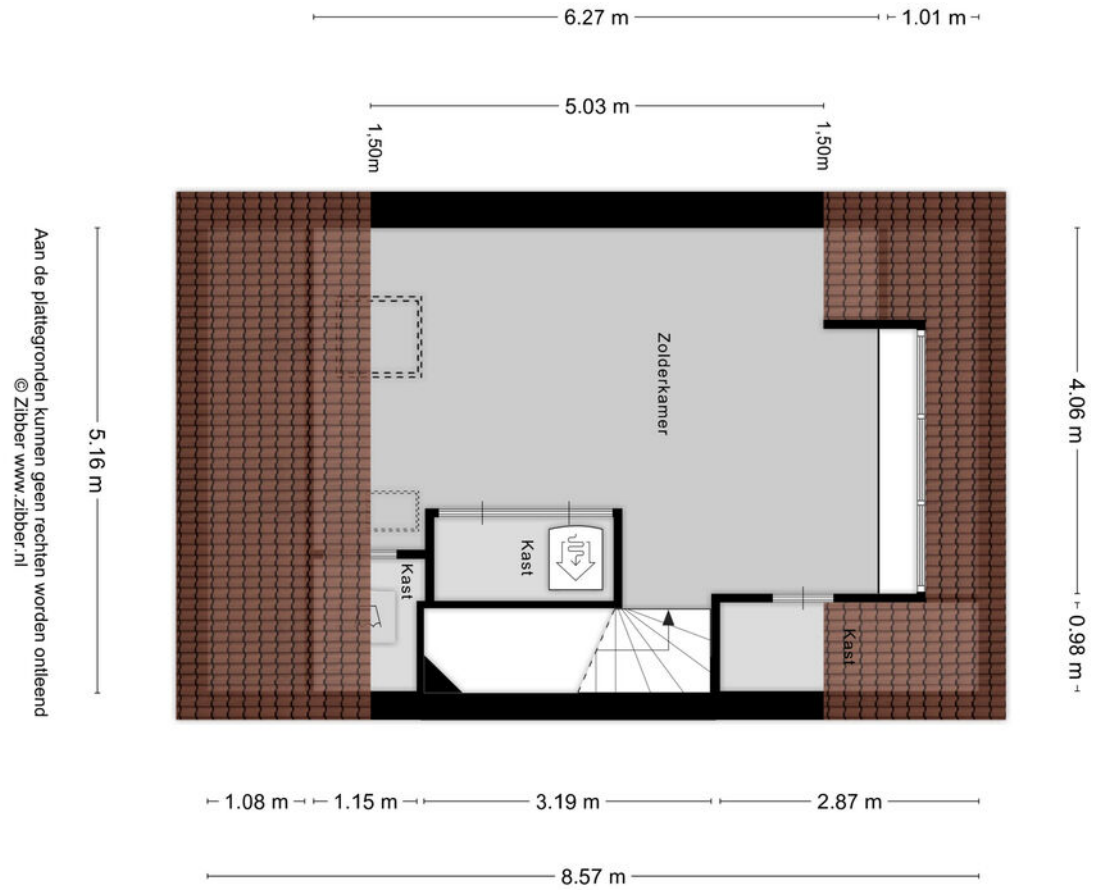


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

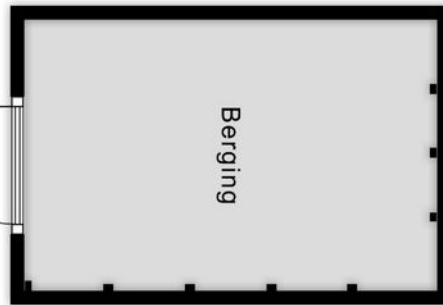


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND **BERGING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

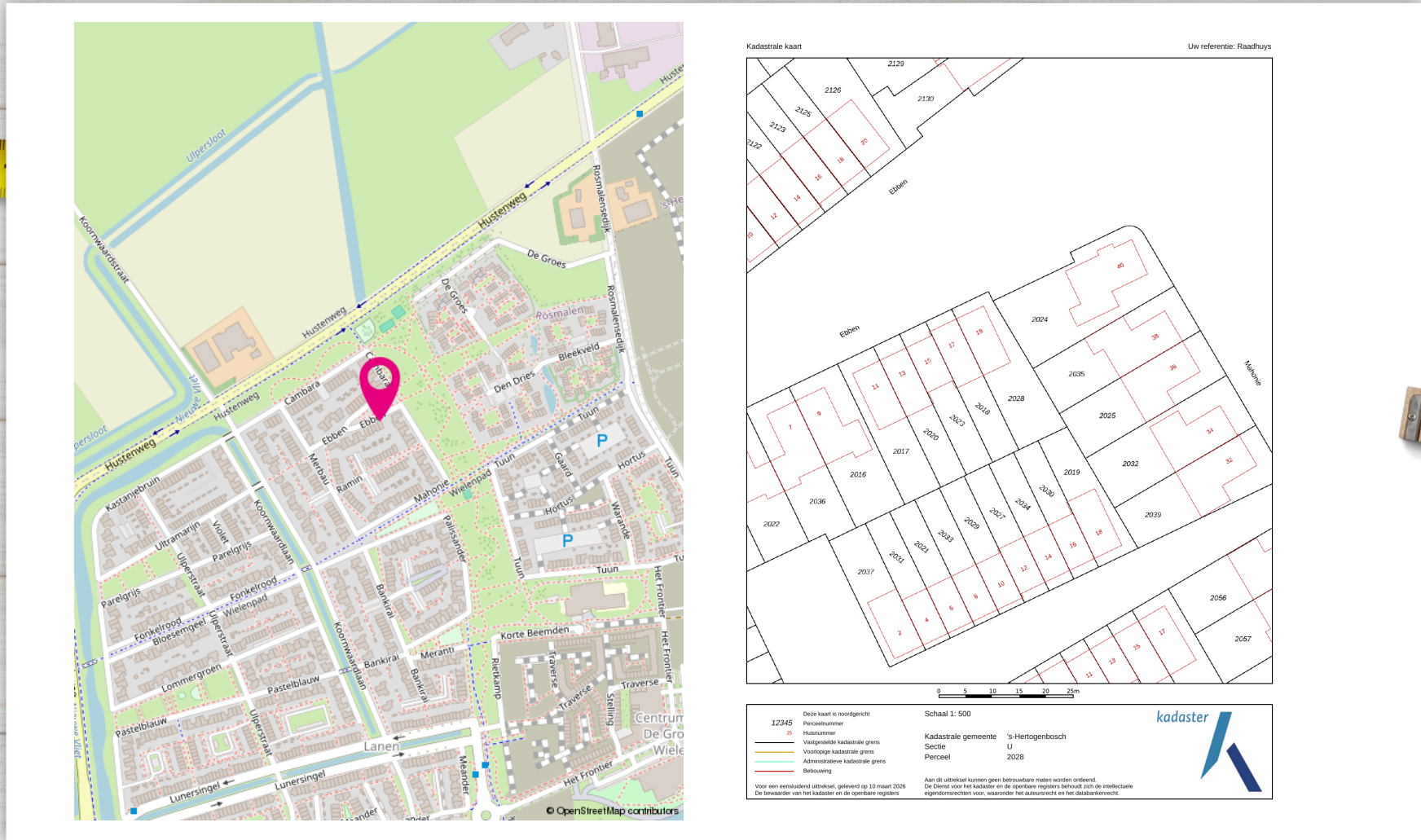


2.94 m

1.94 m

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

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

EBBEN 19

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 639.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	456 m ³
Perceeloppervlakte:	253 m ²
Woonoppervlakte:	129 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2022
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming:	warmtepomp
Energie label:	A+++

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Ebben 19
Postcode:	5245 DX
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	U 2028
Oppervlakte:	253 m ²
Soort:	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.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			
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- In de trapkast blijven alle planken achter. De inbouwkledingkast op zolder blijft ook achter	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Plisse op zolder	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie			✓



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
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		



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
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		



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.

Raadhuys Makelaars



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 bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit 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”

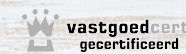
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



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.

raadhuysmakelaars.nl