



De Brigantijn 14





▲ Welkom aan De Brigantijn 14!

Zoek je een huis waar je niet alleen woont, maar waar je elke dag het gevoel hebt dat je op vakantie bent? Dan hebben we bij Raadhuys Makelaars iets bijzonders voor je. Deze superstrakke gezinswoning in De Watertuinen heeft alles: vier slaapkamers, een moderne afwerking, een heerlijke tuin op het zuidoosten én een eigen vlonder aan het water. Pak de sup-boards maar alvast in!

Ligging

Wonen in De Watertuinen (onderdeel van De Groote Wielen) betekent genieten van rust, ruimte en water om je heen. Het is een jonge, frisse wijk waar altijd wel iets te beleven valt. Je woont hier aan een doodlopende straat, dus je hebt geen last van druk verkeer voor de deur. Kinderen kunnen hier heerlijk buitenspelen in de vele speeltuintjes of op het populaire Groote Wielenstrand. Dankzij de vlonder aan de achterzijde vaar je in de zomer met je bootje zo de plas op, en als het vriest bind je de schaatsen onder vanaf je eigen terras.

Met de nieuwe fietsbrug ben je bovendien zó bij de winkels en scholen (zowel basisonderwijs als de middelbare school) en ook het centrum van Rosmalen is per fiets eenvoudig te bereiken. Wil je de drukte van de stad opzoeken? Binnen een half uurtje sta je midden in het bourgondische Bossche centrum.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Indeling

De woning ligt in een doodlopende, autoluwe straat met enkel bestemmingsverkeer. Je parkeert je auto's gewoon op je eigen oprit (plek voor twee!).

Bij binnenkomst valt de mooie keramische tegelvloer direct op. In combinatie met het sfeervolle Arte-behang en de strakke deuren zet dit direct de toon voor de rest van het huis. Vanuit de hal heb je tevens toegang tot de inpandige berging met voldoende ruimte voor onder andere de fietsen.

De huidige bewoners hebben in 2020 de woning volledig verbouwd en dat zie je aan alles. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de brede schuifpui (voorzien van hor) aan de achterzijde. Je kijkt heerlijk vrij uit over de tuin en het water. De trap naar de verdieping is bereikbaar via een deur in de woonkamer en is voorzien van moderne verlichting, wat een sfeervolle en luxe uitstraling geeft.

De moderne keuken aan de voorzijde is echt een plaatje. De zwarte keuken, gecombineerd met een stoer geborsteld granieten blad en een gezellige bar, maakt dit de perfecte plek voor een ontbijtje of om aan te schuiven terwijl er gekookt wordt. Qua apparatuur kom je niets tekort: een Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, wijnklimaatkast, stoomoven en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Alles is aanwezig!













Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, allen afgewerkt met een nette PVC-vloer. Bijzonder is dat twee kamers met elkaar verbonden zijn middels een 'doorloopkast'. Indien gewenst kun je deze kamers eenvoudig van elkaar splitsen door van de doorloopkast bijvoorbeeld vaste inbouwkasten te maken voor beide slaapkamers. De 'master bedroom' beschikt over een eigen walk-in closet, ideaal!

De badkamer is een lust voor het oog: modern betegeld en compleet uitgerust met een ligbad, een inloopdouche met easydrain, zwarte (inbouw)kranen en een strak wastafelmeubel, ronde spiegel met sfeervolle ledverlichting en een designradiator. En raam zorgt voor licht en natuurlijke ventilatie.











Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar de riante vierde slaapkamer gesitueerd is met extra bergruimte onder de schuine van het dak. Deze kamer voelt zeer ruimtelijk aan, mede door de hoogte van het lessenaarsdak. Heb je nóg meer ruimte nodig? Je kunt hier eenvoudig een dakkapel plaatsen. Dan creëer je niet alleen extra meters, maar ook de mogelijkheid voor een extra kamer aan de achterzijde met uitzicht over het water. Vanuit de kamer aan de voorzijde is de praktische technische ruimte bereikbaar met de aansluitpunten voor de wasapparatuur, opstelplaats van de warmtepomp en het mechanische ventilatiesysteem.







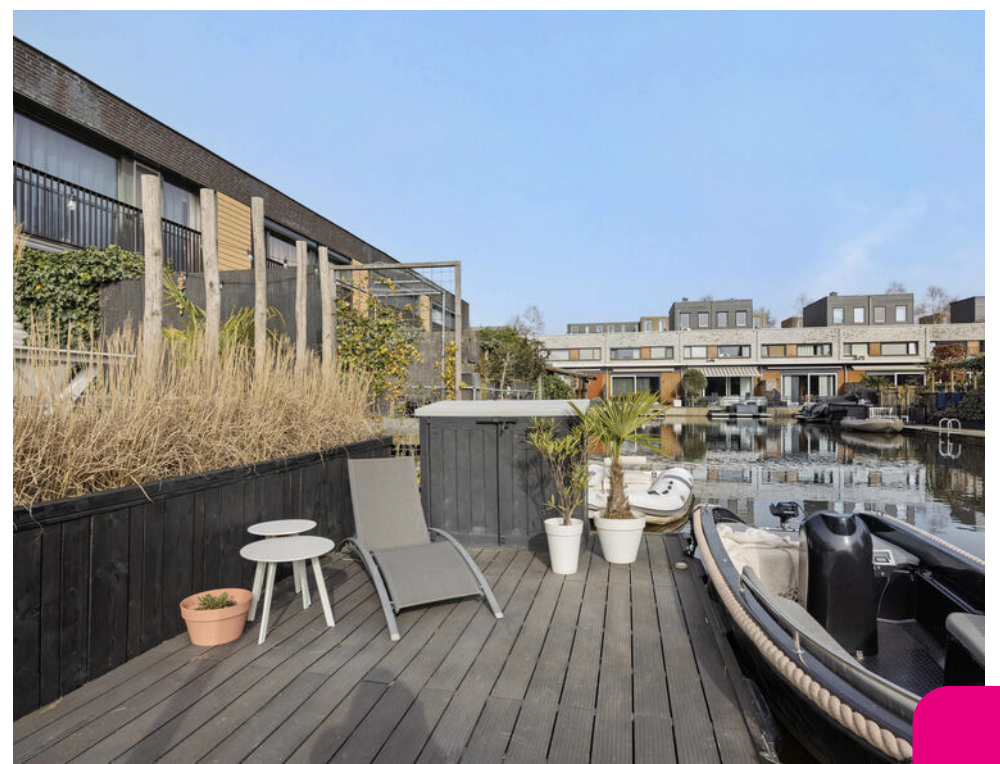
INDELING VAN DE TUIN

De tuin

De tuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor het aan zonuren geen gebrek is. Het terras loopt optisch naadloos over vanuit de woonkamer doordat exact dezelfde kleur en soort tegels zijn gebruikt. De tuin is onderhoudsvriendelijk en strak aangelegd, maar door de juiste details en indeling toch heel sfeervol. Loop je het trapje af, dan sta je op je eigen houten vlonder waar je boot (ter overname) kan worden aangemeerd. Voor de warme zomerdag is er zelfs een buitendouche aanwezig!



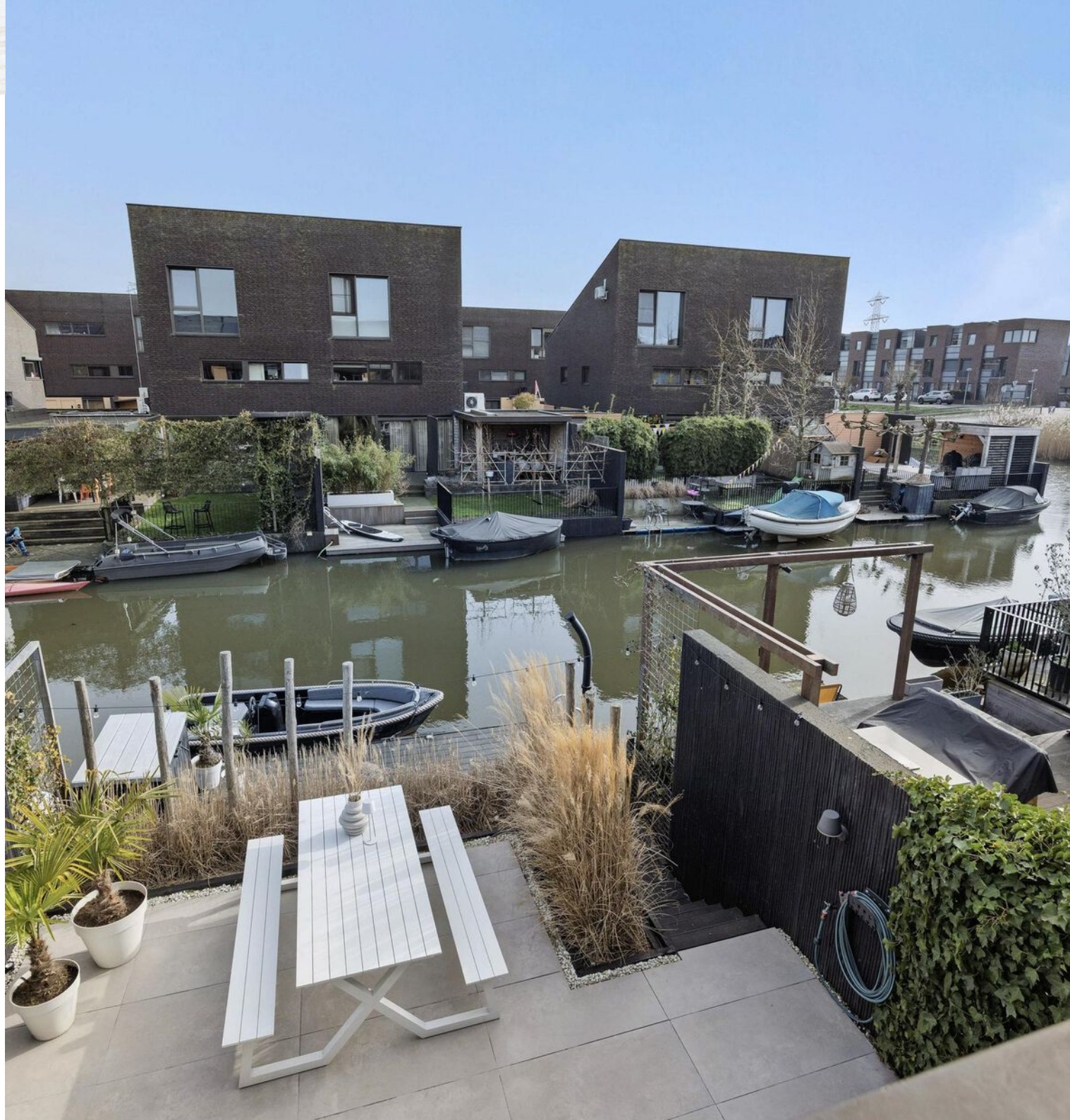




Pluspunten van de woning:

- Gelegen aan het water: Eigen vlonder met zwemtrap en buitendouche.
- In 2020 compleet vernieuwd (keuken, vloeren, sanitair).
- Strakke wand en plafondafwerking;
- Overal vloerverwarming én vloerkoeling (per kamer regelbaar) en een aardwarmtepomp (huur).
- Praktische inpandige berging voor o.a. fietsen, bereikbaar vanuit de hal en via de oprit.
- Het buitenschilderwerk is in september 2025 nog uitgevoerd.
- Ruimte voor twee auto's op eigen terrein.

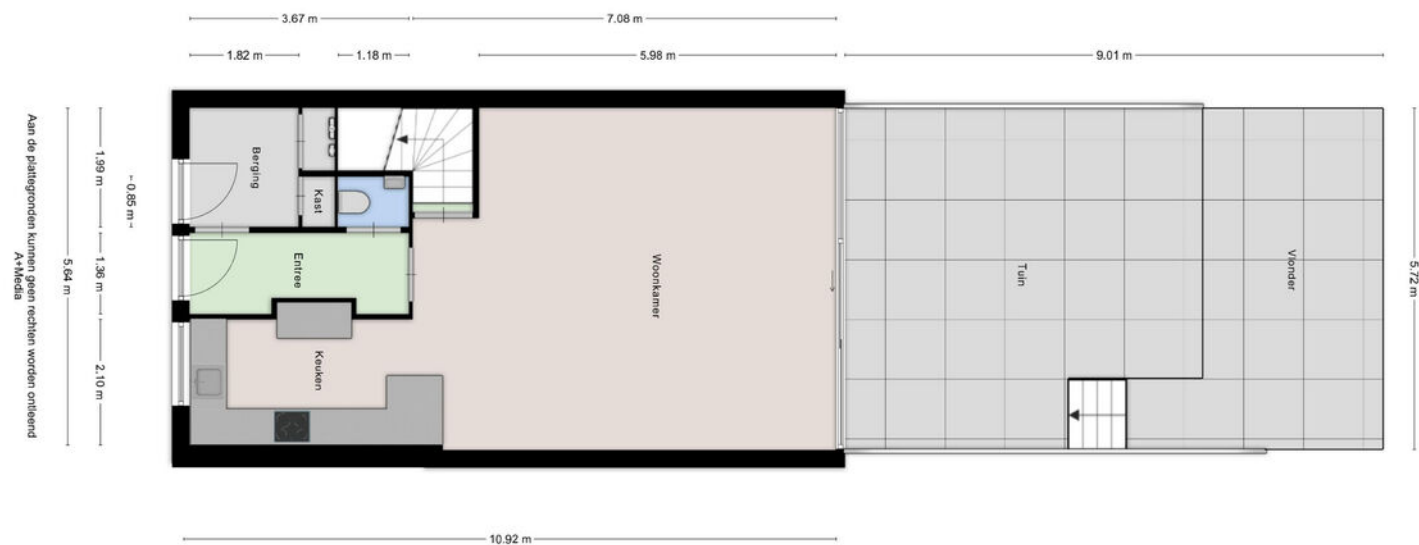
Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de maatvoering kunnen echter geen rechten worden ontleend.



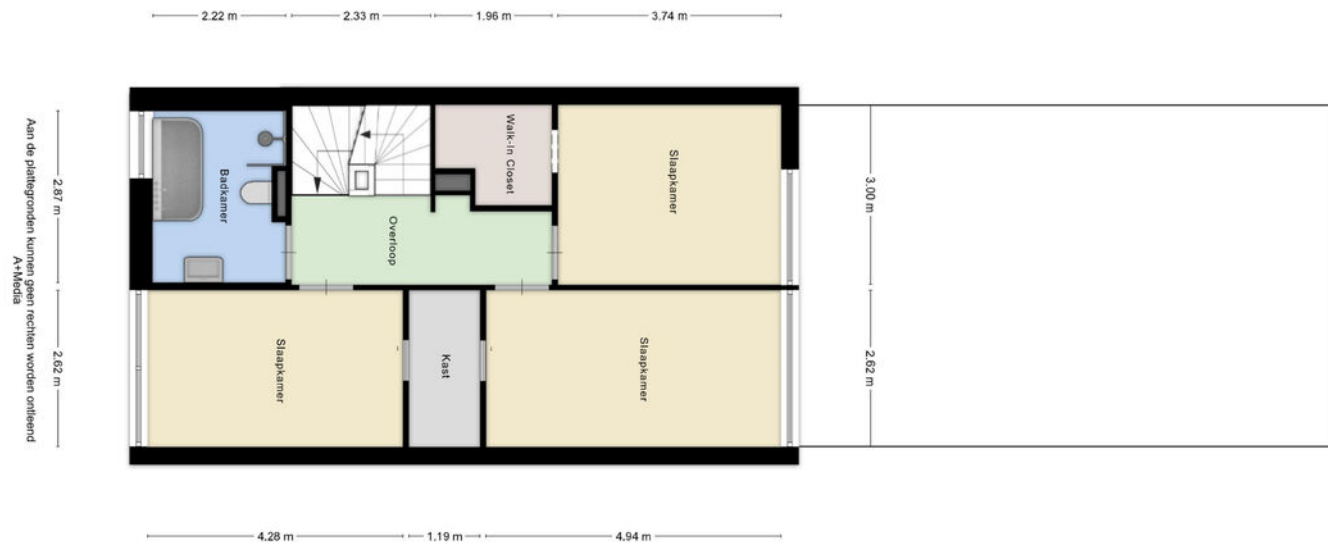




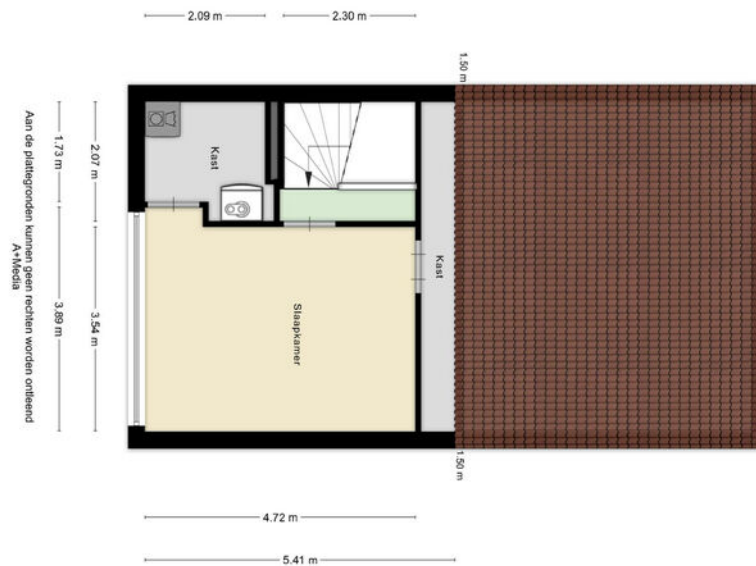
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



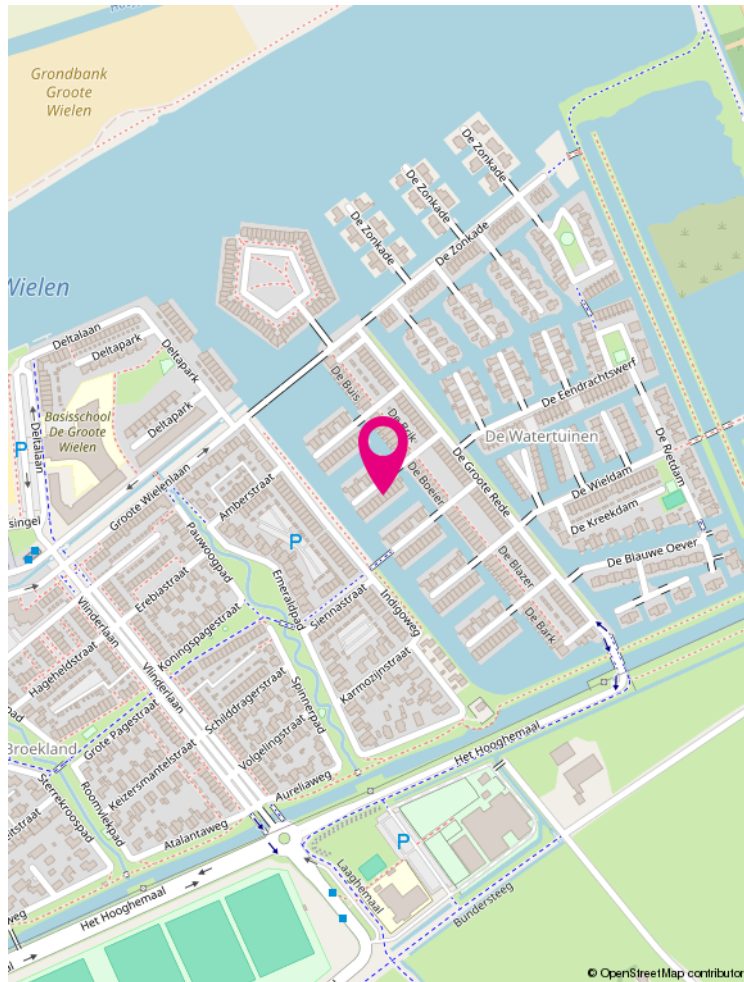
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

DE BRIGANTIJN 14

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 619.500,-- k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type:	Tussenwoning
Aantal kamers:	5 (4 slaapkamers)
Inhoud:	519 m ³
Perceeloppervlakte:	147 m ²
Woonoppervlakte:	153 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2006
Ligging:	In woonwijk, aan water
Tuin:	Achtertuintuin en vlinder
Garage:	geen garage

Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Warmtepomp, vloerverwarming

Energie label:	A
-----------------------	---

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	De Brigantijn 14
Postcode:	5247 LK
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 3234
Oppervlakte:	147 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			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



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
- kookplaat	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- Wijnklimaatkast	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		



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
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Nibe (aard)warmtepomp	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		



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

Overig - Contracten

Nibe (aard)warmtepomp





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.



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 kantoortijden.

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.

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.