



Watergang 8





ENERGIEZUINIGE WONING MET TUIN OP HET NOORD- WESTEN!

Welkom aan Watergang 8!

Deze moderne, sfeervolle gezinswoning uit 2022 maakt deel uit van het architectonische project 'Kloosterdijk': een stoer en eigenzinnig ontwerp, centraal gelegen in De Groote Wielen. De woning is volledig klaar voor de toekomst: gasloos, optimaal geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing, 6 zonnepanelen en een warmtepompsysteem.

Omgeving

De woning ligt in de jonge wijk De Groote Wielen, een levendige en moderne woonomgeving. Speeltuinen, basisscholen en sportverenigingen liggen letterlijk om de hoek, wat dit een ideale plek maakt voor gezinnen. Direct achter de woning bevindt zich een park met een voetbal- en basketbalveld. Op loopafstand vind je het nieuwe winkelcentrum met onder andere een Albert Heijn, Jumbo, diverse speciaalzaken en gezellige horeca.

Op zonnige dagen is het 'Groote Wielen-strand' dé plek om te ontspannen. Steek je de Empelseweg over, dan sta je direct in het Kanaalpark – een heerlijke groene zone om te wandelen, fietsen of hardlopen. Met de fiets bereik je binnen 10 minuten het gezellige dorpscentrum van Rosmalen en ook het bourgondische hart van 's-Hertogenbosch is nabij: circa 30 minuten op de fiets, of nog sneller met de auto of trein. Kortom, een locatie die rust, gemak en levendigheid perfect combineert.

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





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

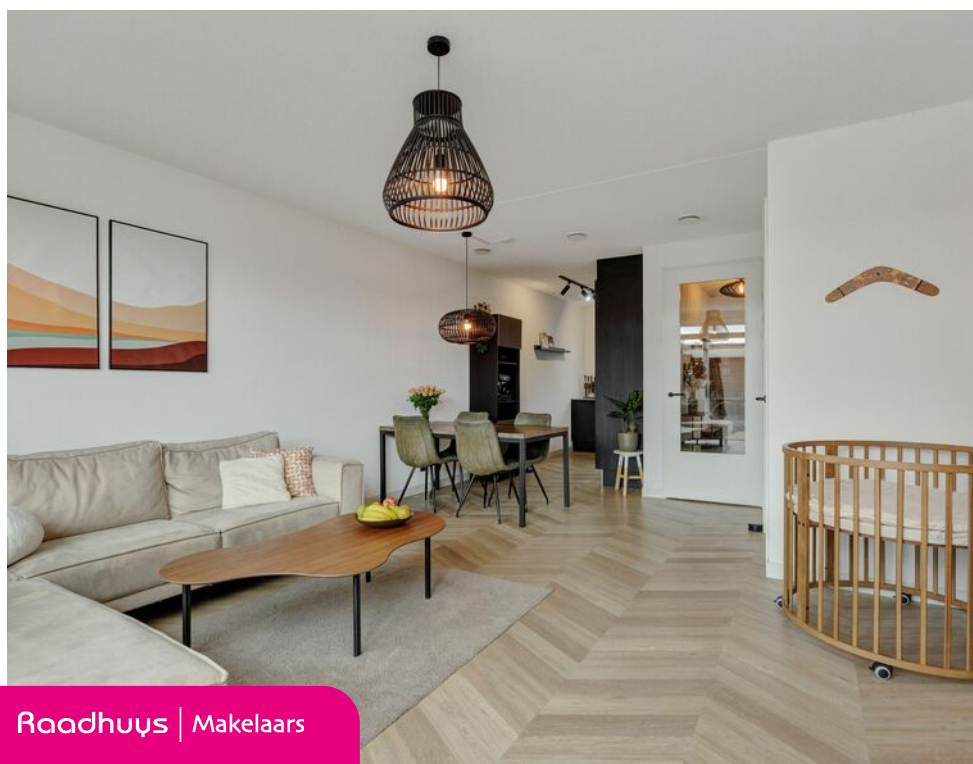
Bij aankomst rijdt je door de markante poort naar het rustige binnenterrein. Je komt binnen in de hal met de meterkast en een moderne, half betegelde toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. De trap naar boven is stijlvol bekleed met PVC. De gehele begane grond is voorzien van een prachtige vloer in Hongaarse punt. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast met op maat gemaakte lades, waardoor elke centimeter optimaal wordt benut.

De open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd met stoere, zwart eikenkleurige fronten en een composiet werkblad. Met een BORA-inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie is dit een droom voor iedere kookliefhebber. De woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en direct gericht op de tuin.

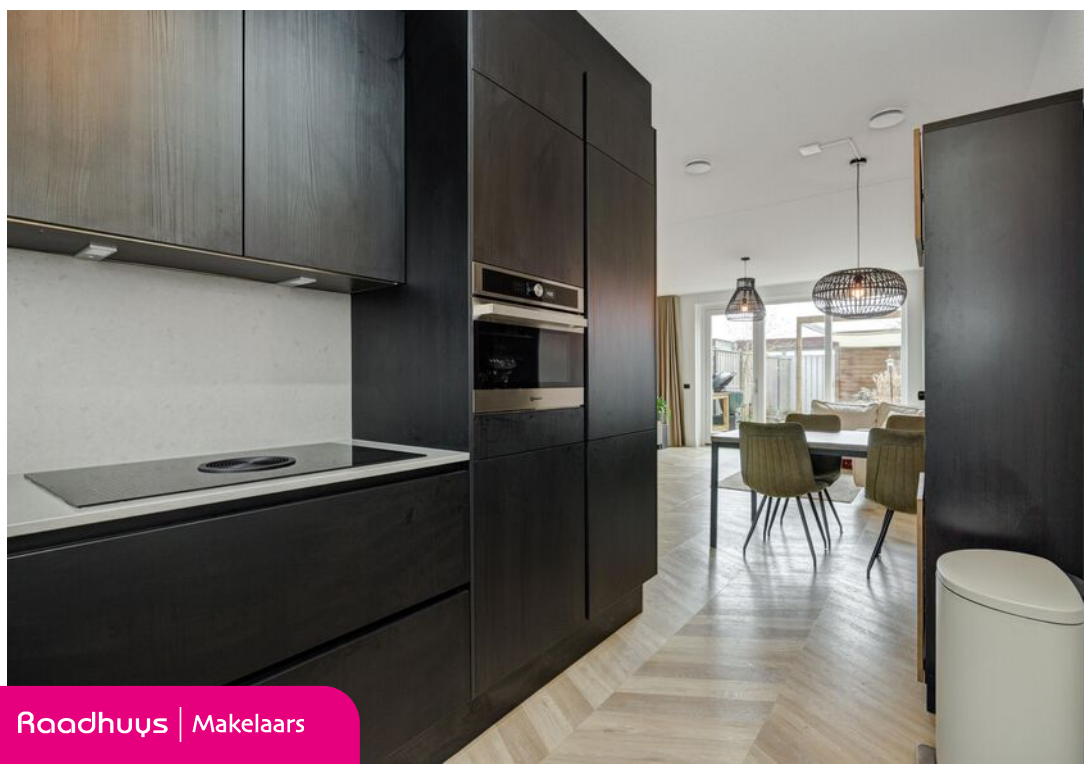












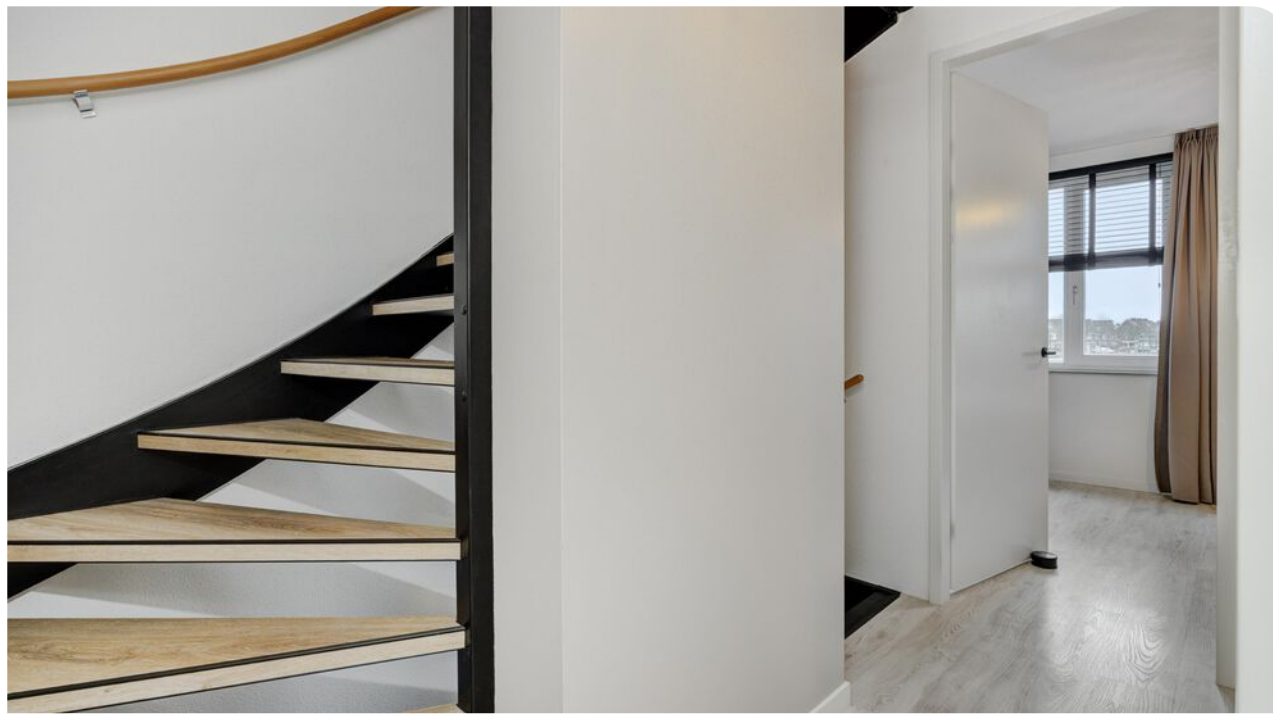


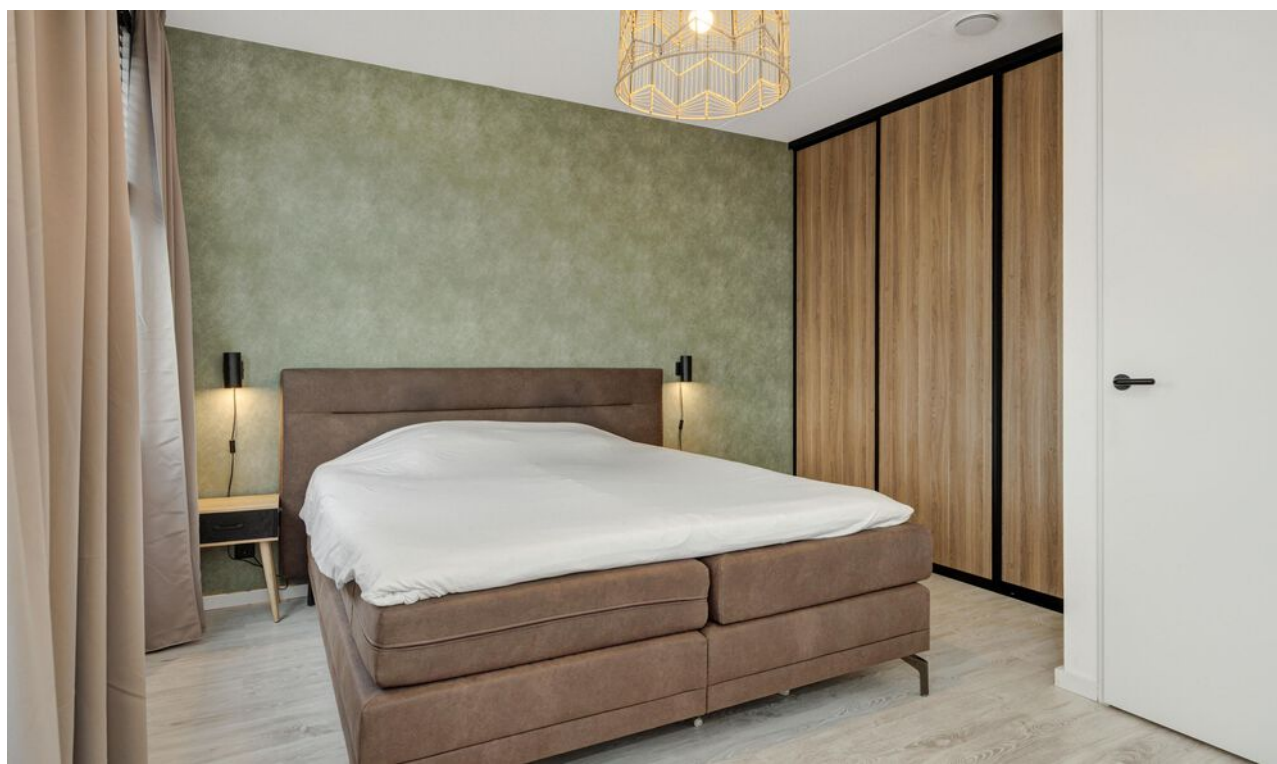
INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping, volledig afgewerkt met een nette laminaatvloer, bevinden zich twee royale slaapkamers. De kamer aan de achterzijde biedt een prachtig vrij uitzicht over de groene omgeving en beschikt over een grote vaste kast. De moderne badkamer is uitgerust met een douchebad, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

Alle ramen op deze verdieping hebben een draai-kiepsysteem en de vloerverwarming is per kamer regelbaar, wat zorgt voor een optimaal klimaat.









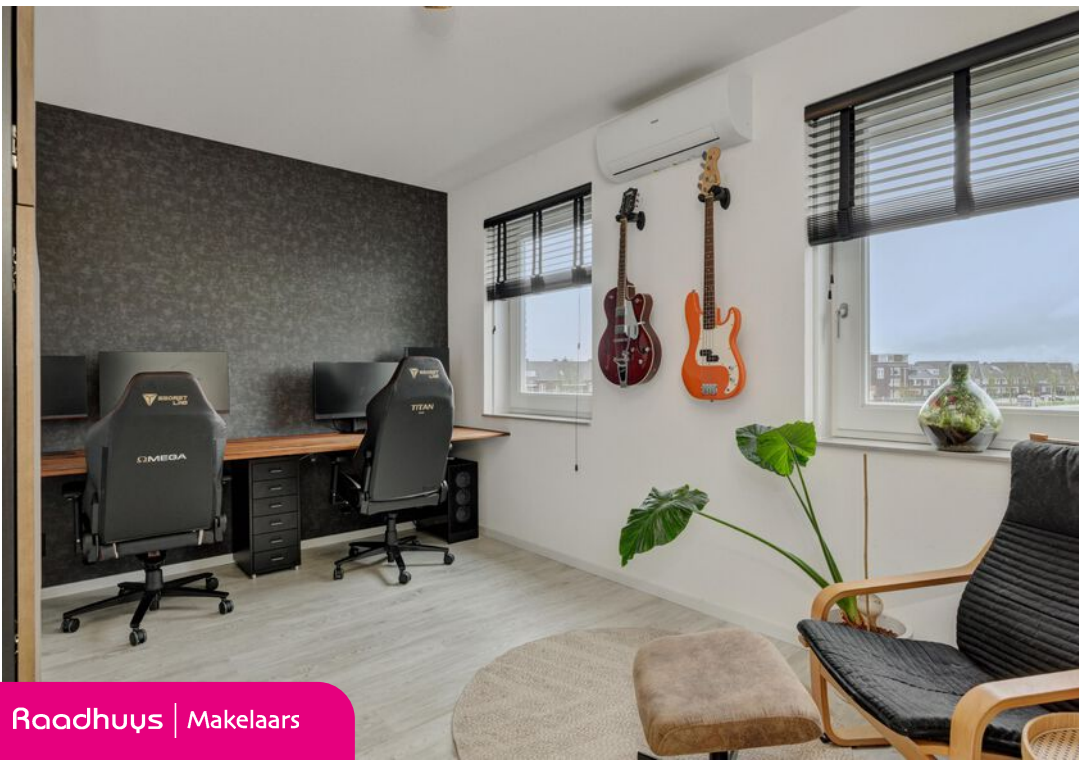


INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de grote overloop op de tweede verdieping, met aangrenzend nog eens twee slaapkamers. De kamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning en een extra daklicht voor een prettige lichtinval. Op de ruime overloop is plaats voor de wasmachine en droger. Ook tref je hier de technische installaties, waaronder de warmtepomp, de boiler, de WTW-unit en de verdeler van de vloerverwarming.





De tuin

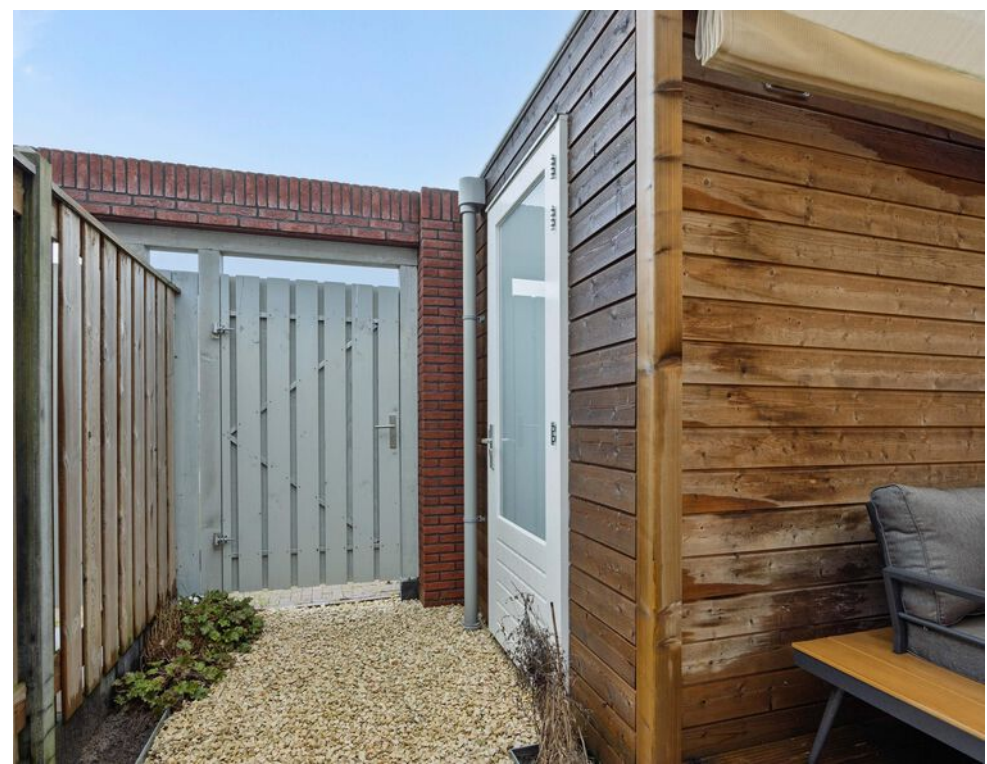
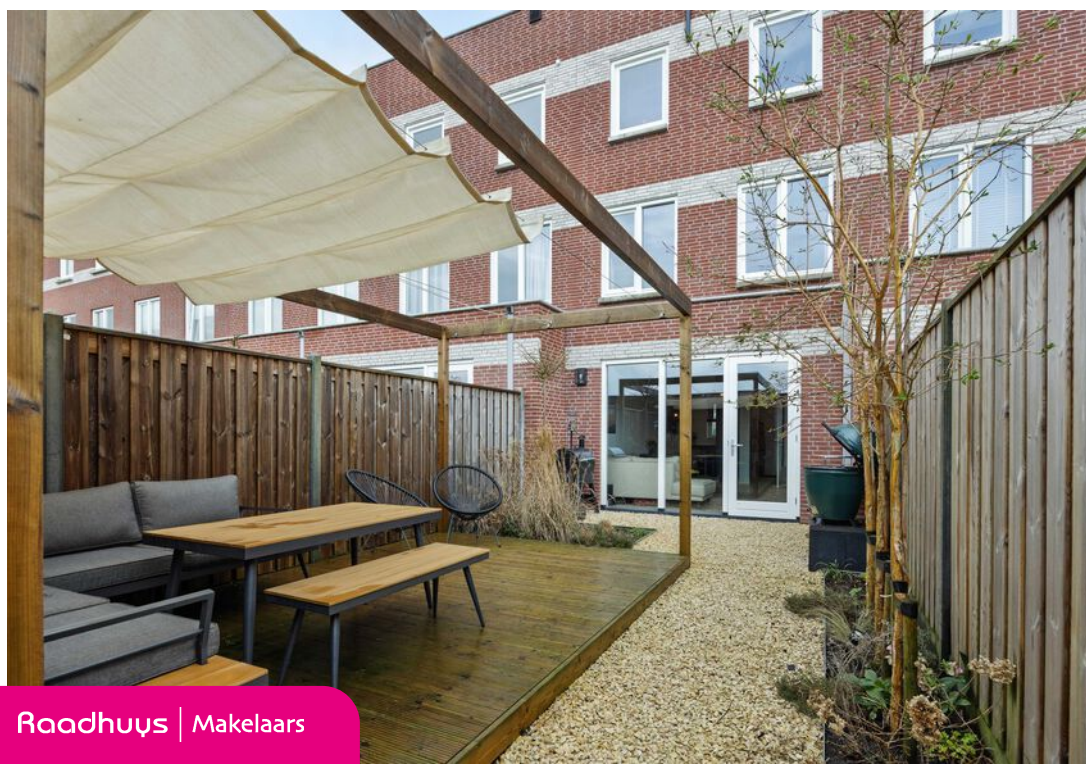
Via de openslaande deur stap je de onder architectuur aangelegde achtertuin in. Hier geniet je van veel privacy dankzij het ontbreken van directe achterburen. De houten pergola met uitschuifbaar zonnedoek is een echte blikvanger; hiermee wissel je moeiteloos tussen een zonnige middag en een fijne schaduwplek voor een diner buiten. Er is een praktische berging voor de fietsen en een achterom die direct toegang geeft tot het fietspad.

Feiten & cijfers

- Energielabel A+++ (uiterst energiezuinig);
- 4 ruime slaapkamers;
- Volledig voorzien van HR++ beglazing;
- Geheel voorzien van vloerverwarming (begane grond en 1e verdieping per kamer regelbaar);
- 6 zonnepanelen en een warmtepompsysteem;
- Onder architectuur aangelegde tuin met veel privacy en flexibele overkapping;
- Buitenkozijnen geschilderd in 2025;
- Jaarlijkse bijdrage van € 46,31 voor onderhoud van het binnenterrein (poort en entree).

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden, onvolkomenheden of afwijkende maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.)







PLATTEGROND **BEGANE GROND**

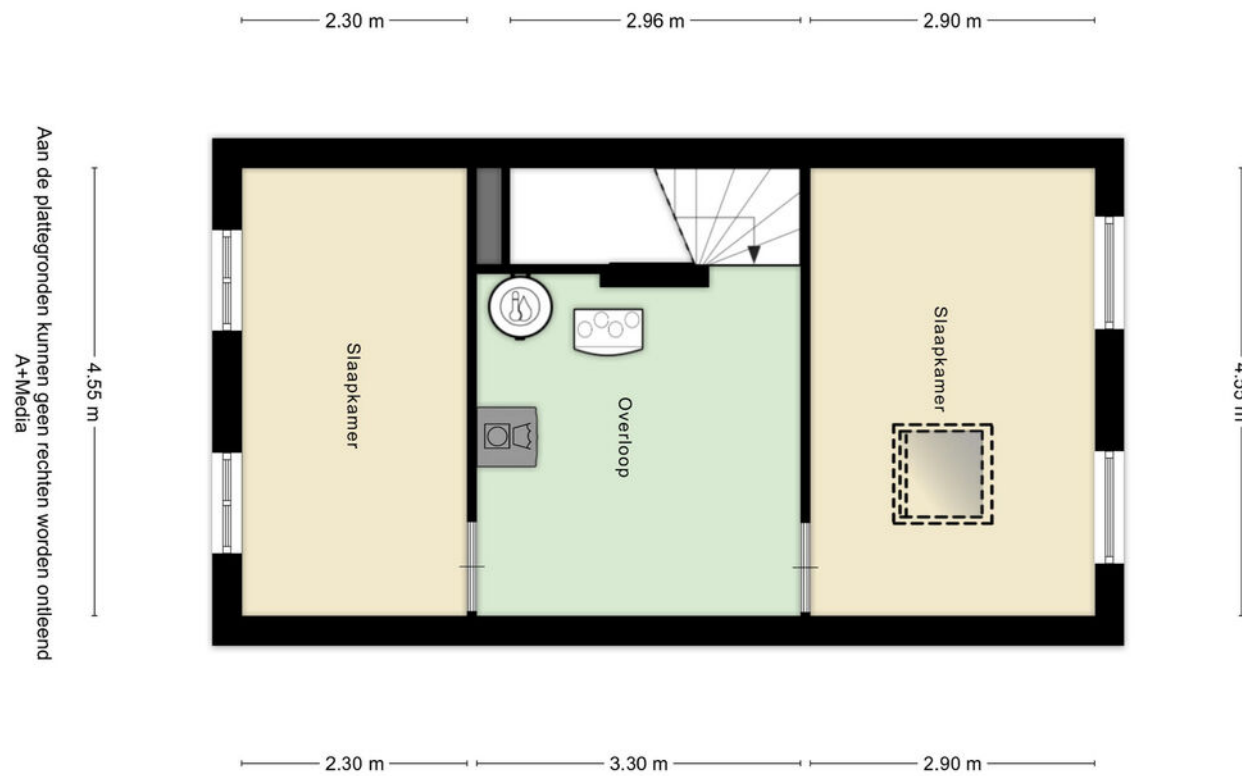


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

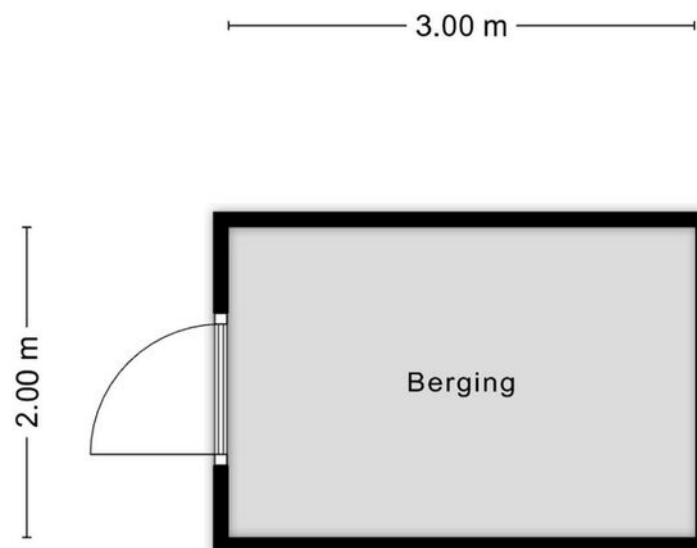
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



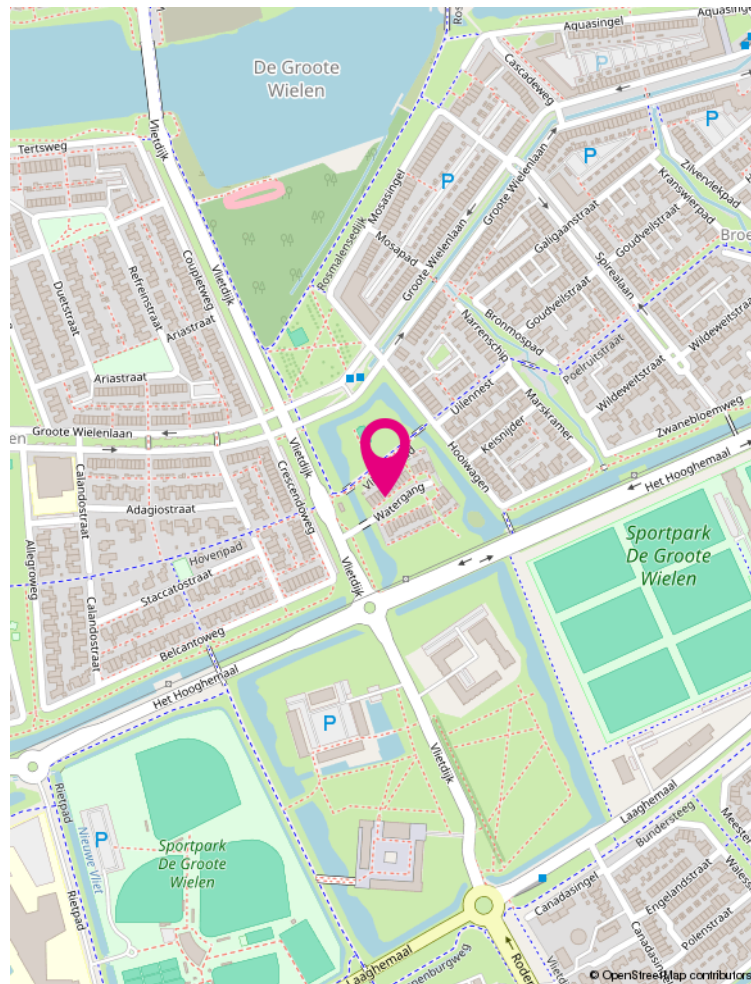
PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

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

WATERGANG 8

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 529.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	421 m ³
Perceeloppervlakte:	105 m ²
Woonoppervlakte:	123 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2022
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Watergang 8
Postcode:	5247 JZ
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 5074
Oppervlakte:	105 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- jaloezieën	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
- Pvc	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		



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	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker		✓	
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)		✓	
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
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Screendoek met zuignappen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Schaduwdoek met hoes			✓



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.



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

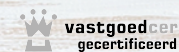


RAADHUYS MAKELAARS

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.