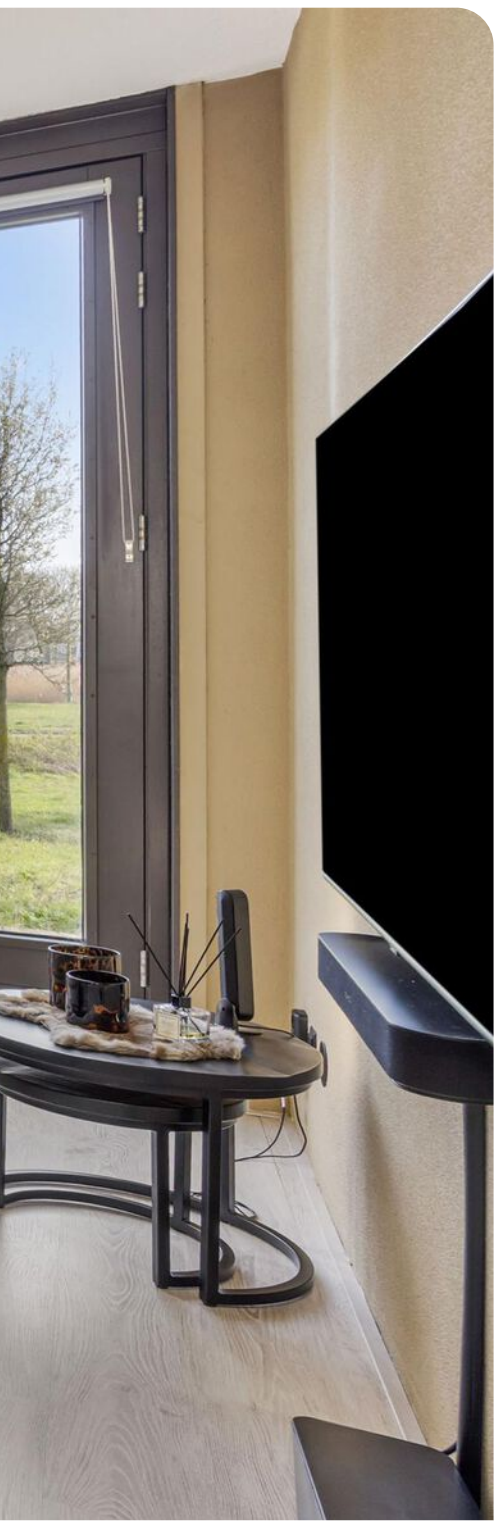




Vlietdijk 24





▲ Wonen in 'Klooster Baptist': rust, comfort en vrij uitzicht!

Wat een heerlijke plek om thuis te komen! Gelegen op de begane grond van het markante complex 'Klooster Baptist', geniet je hier van rust, een vrij uitzicht en een afwerking waar je zó in kunt.

Dit instapklare appartement biedt alles voor comfortabel wonen: een lichte woonkamer met openslaande deuren naar het vlonderterras, een moderne open keuken (2021), twee slaapkamers en een badkamer. Met volledige vloerverwarming, een eigen parkeerplaats en een berging in de kelder is het plaatje compleet.

Locatie

De ligging aan de rand van de jonge wijk De Groote Wielen biedt het beste van twee werelden. Dankzij de nieuwe paden rondom de Vlietdijk is het nieuwe centrum van De Groote Wielen eenvoudig en prettig bereikbaar voor de dagelijkse boodschappen. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed; het Kanaalpark ligt vlakbij en is een heerlijke plek voor een wandeling. Daarnaast ligt De Groote Wielenplas om de hoek, ideaal voor een rondje om het water of een frisse duik op een zomerse dag.

Het gezellige centrum van Rosmalen, met diverse winkels en terrasjes, ligt op slechts enkele minuten fietsen. Rosmalen zelf is zeer compleet dorp met een eigen NS-station en een rijk verenigingsleven. Zo liggen het 't Rodenborch College en diverse sportfaciliteiten (zoals Basic Fit, Purple gym, padel, tennis, voetbal en rugby) op loopafstand. Bovendien is het bruisende hart van 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar met de auto, de fiets of het openbaar vervoer. Binnen 2 minuten zit je op de A2 richting Utrecht en Eindhoven.

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

Indeling

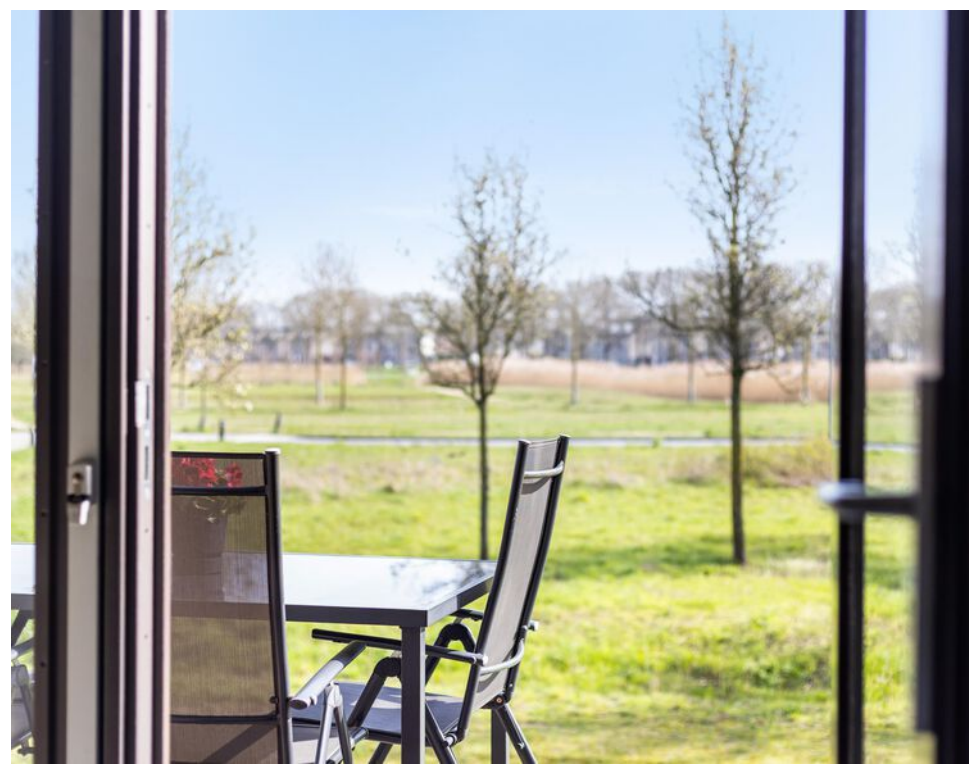
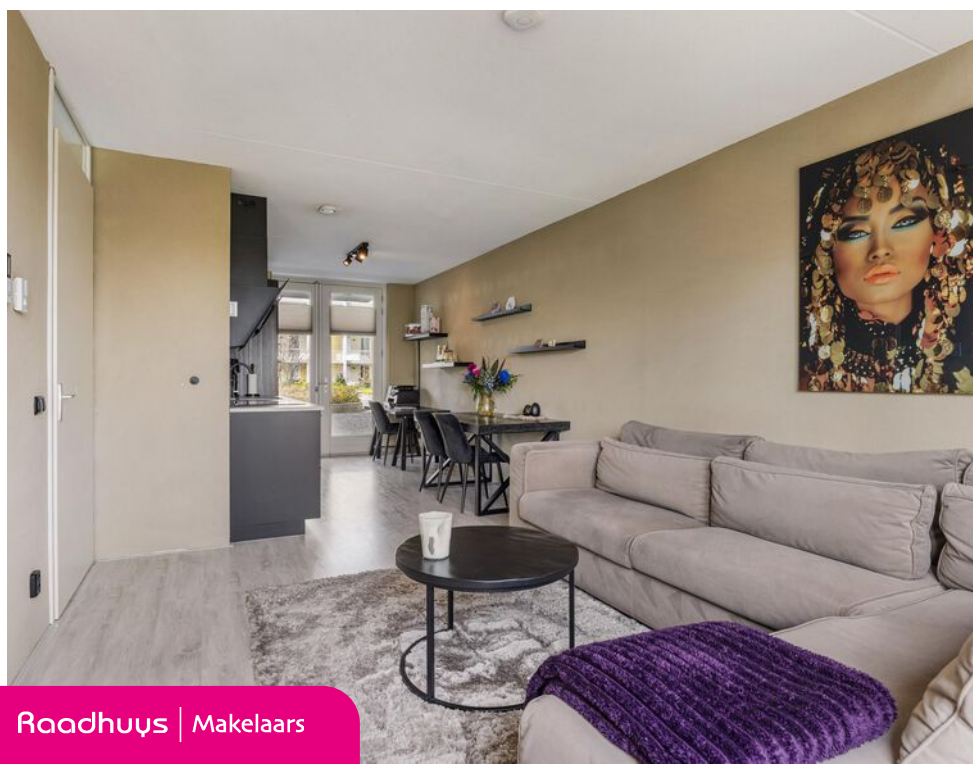
Via de sfeervolle binnentuin (met extra fietsenstalling) bereik je de woning. De binnentuin is eenvoudig toegankelijk via het fietspad dat dwars door Rosmalen loopt, wat de Vlietdijk tot een ideale, centrale locatie maakt. De entree van de woning ligt direct aan deze binnentuin. Een lange hal biedt toegang tot alle vertrekken in het appartement.

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt je oog direct op het vrije uitzicht. Dankzij de openslaande deuren naar het vlonderterras haal je buiten echt naar binnen. Dit is de perfecte plek voor je eerste kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen middag met een goed boek. Het gehele appartement is voorzien van een laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming, dus koude voeten behoren tot het verleden.

De moderne open keuken is in 2021 volledig vernieuwd en beschikt over veel kastruimte met stijlvolle matzwarte fronten. Met een 4-pits inductiekookplaat, moderne afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer is deze keuken van alle gemakken voorzien. Ook vanuit de keuken heb je via de tuindeuren direct toegang tot de gemeenschappelijke binnentuin.















INDELING VAN HET APPA RTEMENT

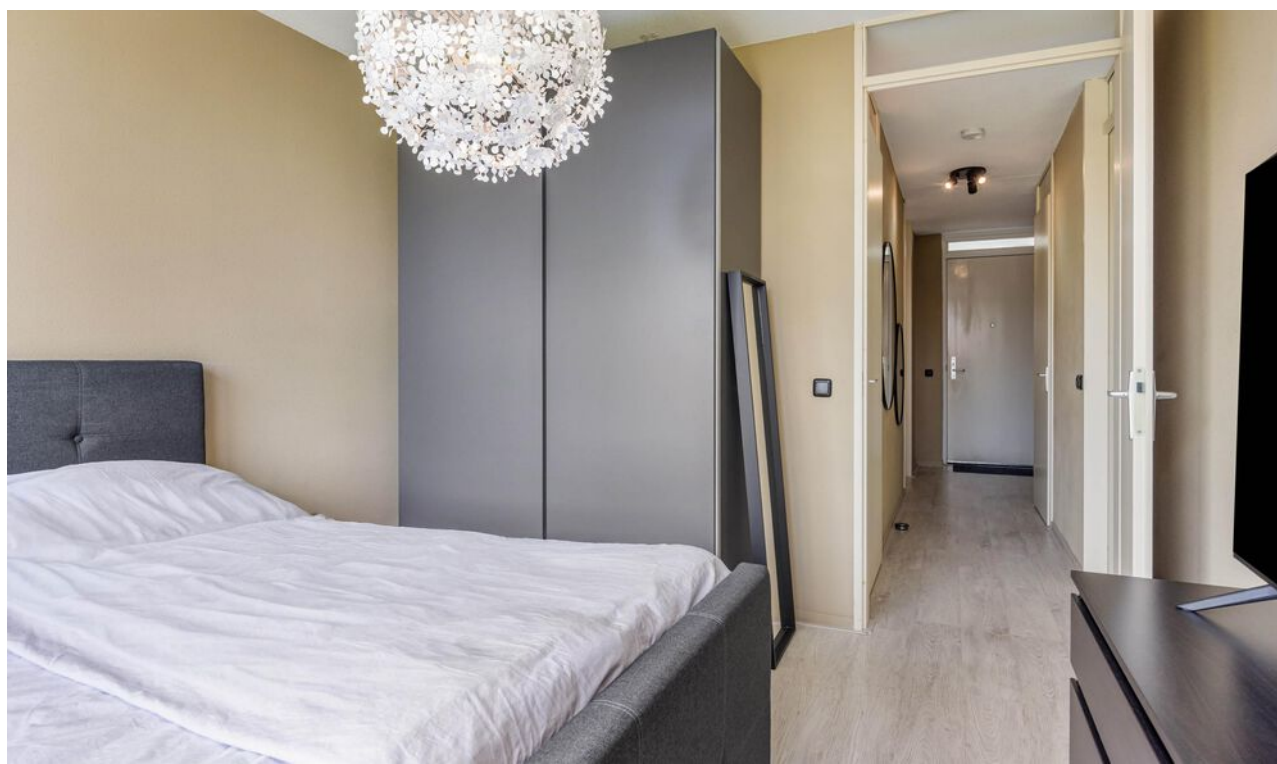
Badkamer

De badkamer heeft eveneens in 2021 een upgrade gekregen en is uitgerust met een modern wastafelmeubel, een vernieuwde douchewand en een toilet.

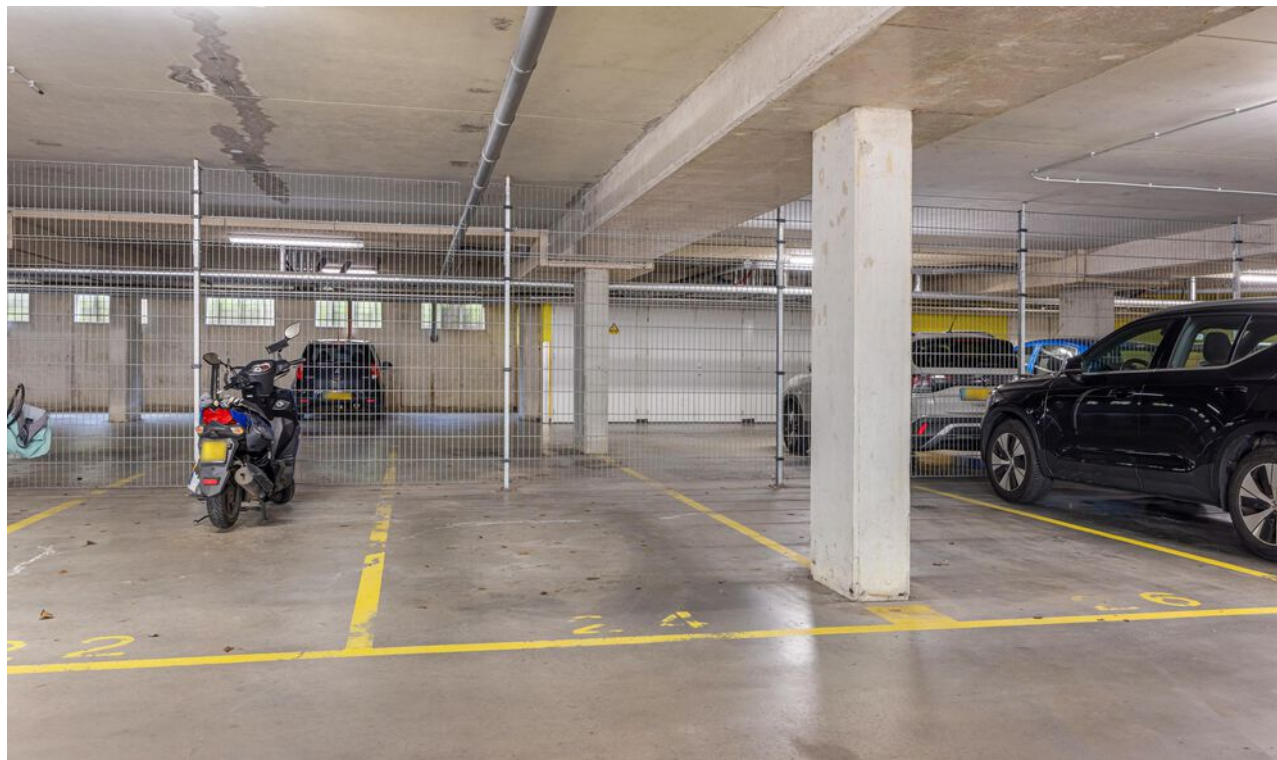
Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer deelt het fijne, vrije uitzicht met de woonkamer. De tweede kamer is ideaal als werkkamer of logeerkamer en biedt tevens plaats aan de wasapparatuur.









Feiten en cijfers

- Moderne keukens (2021): Stijlvol uitgevoerd met matzwarte fronten.
- Het buitenschilderwerk is in 2024 nog uitgevoerd.
- Een fijn eigen terras én direct toegang tot de gezamenlijke binnentuin.
- Volledig voorzien van vloerverwarming en een WTW-installatie.
- Geen parkeerstress; je beschikt over een eigen parkeerplaats en berging in de parkeerkelder.
- Aangesloten fietsenstalling aanwezig in de parkeerkelder.
- VvE kosten bedragen € 150,- per maand.

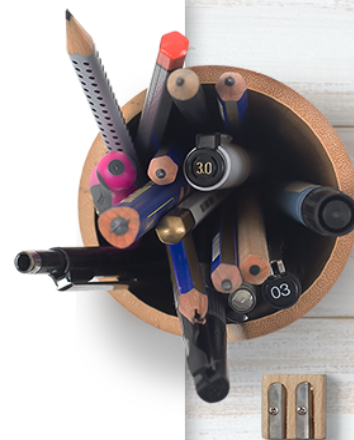
Kom je de sfeer proeven?

Ben je benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

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

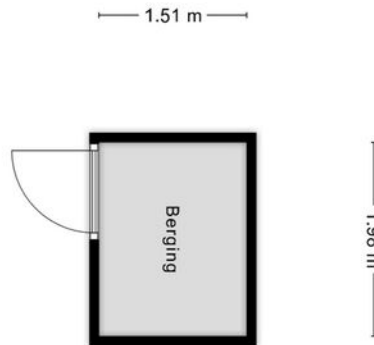


PLATTEGROND **BEGANE GROND**

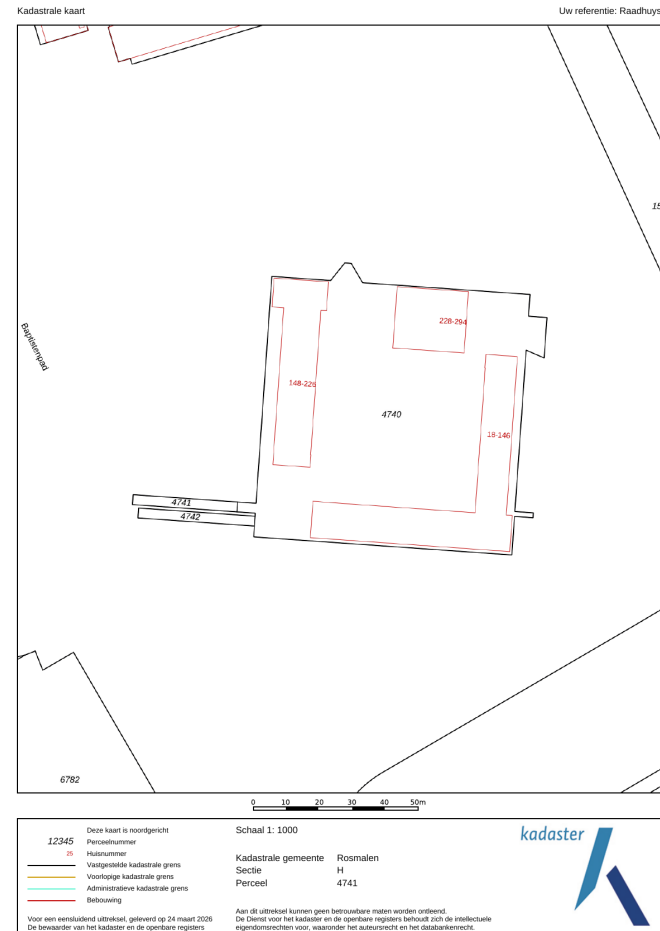
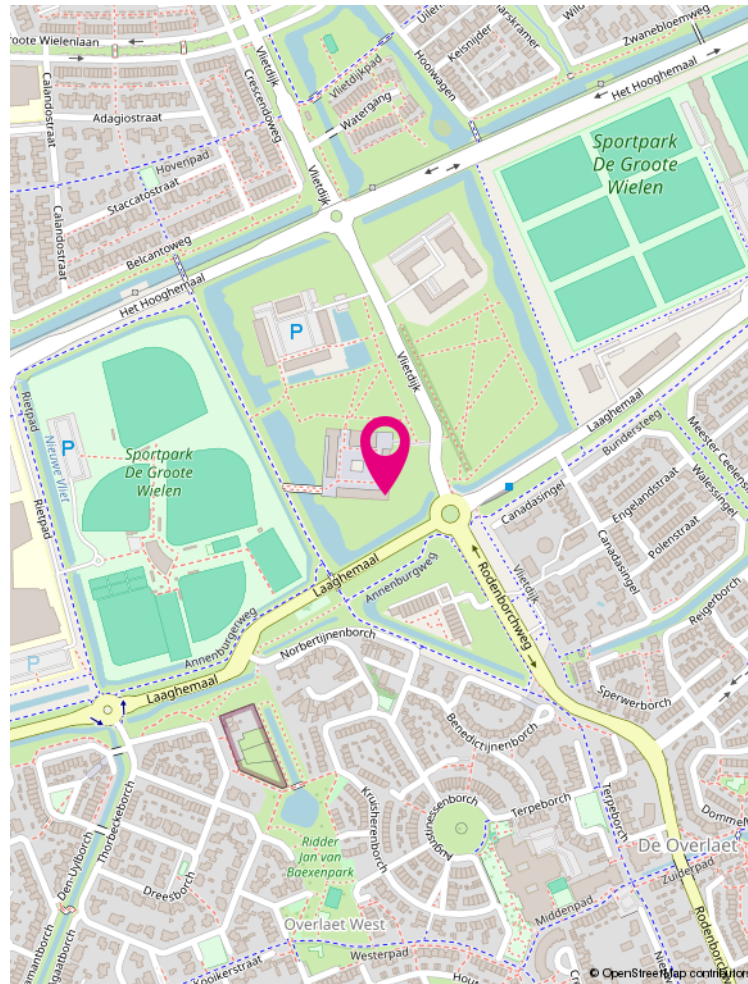


PLATTEGROND **BERGING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



LOCATIE KADASTRALE KAART



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

VLIETDIJK 24

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 335.000 k.k.
Soort:	galerijflat
Type:	appartement
Aantal kamers:	3
Inhoud:	206 m ³
Woonoppervlakte:	60 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2008
Ligging:	aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
Tuin:	geen tuin
Garage:	parkeerkelder
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming geheel
Energie label:	A++

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Vlietdijk 24
Postcode:	5245 RE
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H/ 4744 0 m ²

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)kasten, legplanken, te weten			
- Wandplanken			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Raambekleding gehele woning			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron		✓	
- oven	✓		
- koelkast	✓		



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
- vriezer	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Badkamerspiegel met verlichting			✓
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	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
- geiser	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuintafelset		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			



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 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

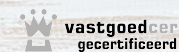


RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

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.