



Max Euwestraat 21





▲ Royale, vrijstaande woning met prachtige vrije ligging!

In de geliefde wijk De Overlaet in Rosmalen is deze vrijstaande woning met oprit op een unieke locatie gelegen! Deze royale woning beschikt over o.a. een riante living, woonkeuken, multifunctionele ruimte/inpandige garage, 4 slaapkamers, complete badkamer en een vlizozolder op stahoogte en daglicht. De diepe achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over veel privacy!

Aan de rand van de populaire wijk De Overlaet staat deze verrassend ruime vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 654 m². Hier geniet u dagelijks van een vrij en weids uitzicht over de naastgelegen weilanden, gecombineerd met een uitzonderlijk gevoel van rust en privacy. De diepe achtertuin van circa 25 meter, zonder inkijk, maakt dit tot een ideale plek voor wie vrij wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over een lichte en royale living met erker, waar het uitzicht over de weilanden direct in het oog springt. Via de grote schuifpui bereikt u de zonnige achtertuin, voorzien van een overkapping en zonneluifel – perfect om het hele jaar door buiten te genieten. De ruime woonkeuken biedt eveneens toegang tot de tuin en een prettig zicht op het groen. Via de bijkeuken/wasruimte krijgt u toegang tot de inpandige garage. Deze garage is geïsoleerd en voorzien van verwarming, elektra, water en een raam, waardoor deze zich uitstekend leent voor het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond. Hierdoor kan de woning levensloopbestendig gemaakt worden.

De fraai aangelegde tuin op het zuidoosten is ingericht met gazon, bestrating, borders met beplanting en diverse houten schuren (voorheen in gebruik voor duiven). Daarnaast beschikt de tuin over een achterom met directe toegang tot het naastgelegen fietspad. De woning is gelegen in een rustige, doodlopende straat en beschikt over een eigen oprit met ruimte voor twee auto's.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Deze woning heeft een unieke ligging in de populaire wijk De Overlaet in Rosmalen, een zeer kindvriendelijke woonwijk met diverse speelvelden en een dierenparkje. De woning is op korte afstand gelegen van verschillende scholen, kinderdagverblijven, sportverenigingen en het centrum van Rosmalen. Daarnaast loopt u vanuit de woning zo het schitterende poldergebied in. Het centrum van Rosmalen is gedeeltelijk vernieuwd en voorzien van diverse winkels, restaurants en andere maatschappelijke voorzieningen. De woning is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2 en A59. Rosmalen beschikt over een treinstation. Hierdoor is er een goede verbinding met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch en overige dorpen en steden. De stad is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de bus, fiets of auto!

Er valt nog véél meer te vertellen over deze prachtige woning en het prettige woonklimaat. Wij nodigen u van harte uit om een vrijblijvende bezichtiging met ons in te plannen.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de entree betreedt u de hal met meterkast, toiletruimte, vaste trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de lichte, royale woonkamer. De woonkamer beschikt aan de voorzijde over een erker met een prachtig, vrij uitzicht over de weilanden. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de achtertuin geniet u hier van veel lichtinval en een optimale verbinding met buiten.

De woonkeuken is ruim opgezet en biedt volop plek voor een eettafel. Vanuit de woonkeuken heeft u toegang tot de achtertuin en een vrij zicht op de tuin.











Er is een praktische bijkeuken/wasruimte toegankelijk vanuit de woonkamer, met aansluitingen voor de wasmachine/droger. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar.

Deze is geïsoleerd en voorzien van verwarming, elektra, water en een raam, waardoor deze multifunctioneel te gebruiken is en desgewenst geschikt te maken is voor een slaap- en badkamer op de begane grond.





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop die toegang biedt tot vier volwaardige slaapkamers. De slaapkamers zijn allen voorzien van rolluiken. De lichte badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. De verdieping is afgewerkt met een neutrale vloerbedekking.

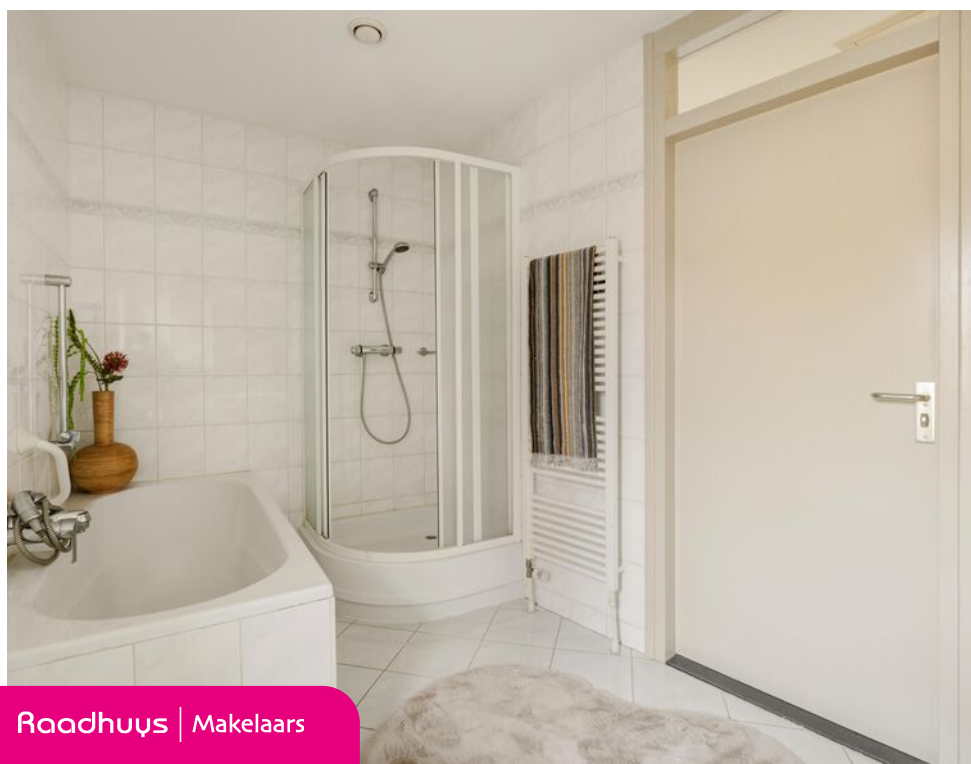
Tweede verdieping

Middels een vlizotrap op de overloop bereikt u de ruime bergzolder. Deze verdieping is op stahoogte en beschikt over een dakraam, waardoor het een goed bruikbare ruimte is. Hier bevinden zich tevens de opstelling van de cv-ketel en de mechanische ventilatie. Daarnaast is er veel praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.











INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De royale tuin biedt een combinatie van ruimte, optimale privacy en zon. Met een diepte van circa 25 meter en een gunstige ligging op het zuidoosten kunt u hier vrijwel de hele dag genieten van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met een gazon, bestrating en borders met diverse beplanting, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. De overkapping biedt de mogelijkheid om ook bij minder weer comfortabel buiten te zitten, terwijl de aanwezige zonneluifels extra beschutting geven op warme dagen.

Daarnaast beschikt de tuin over diverse houten schuren, die voorheen in gebruik waren voor het houden van duiven. In één van de schuren is een pomp aanwezig voor de sproei installatie. Praktisch is ook de aanwezigheid van een achterom, die directe toegang geeft tot het naastgelegen fietspad.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)







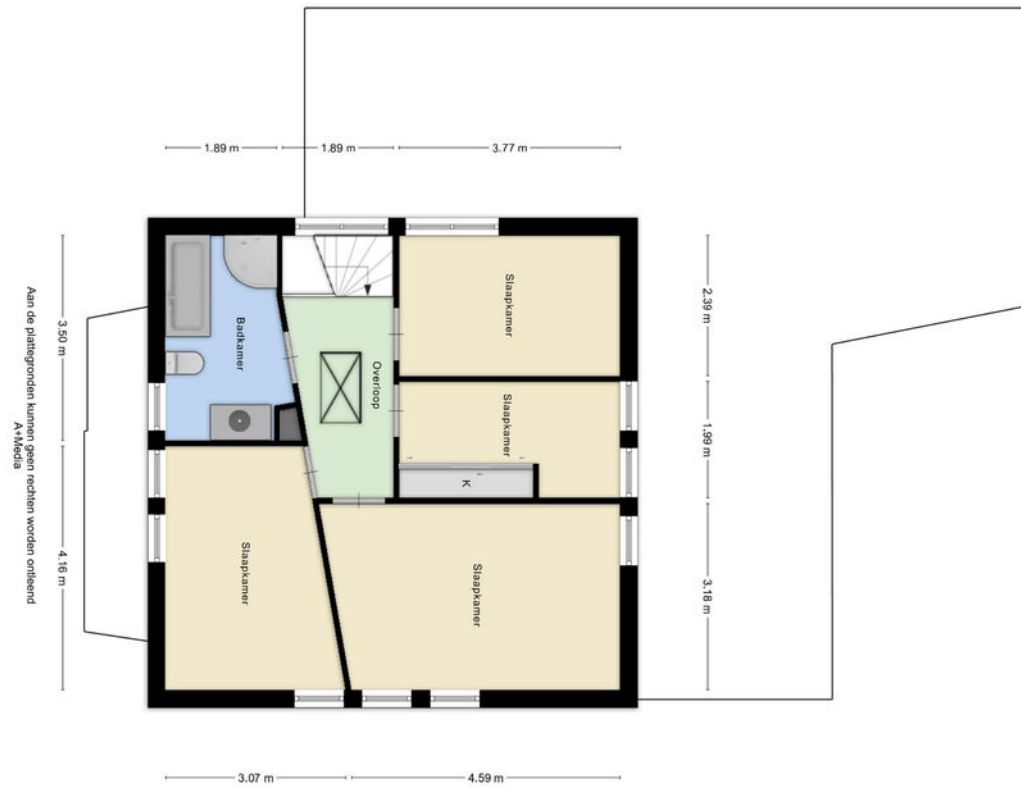




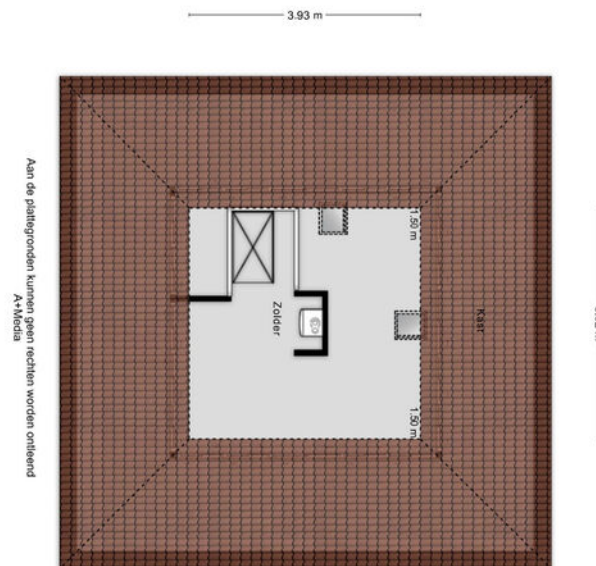
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



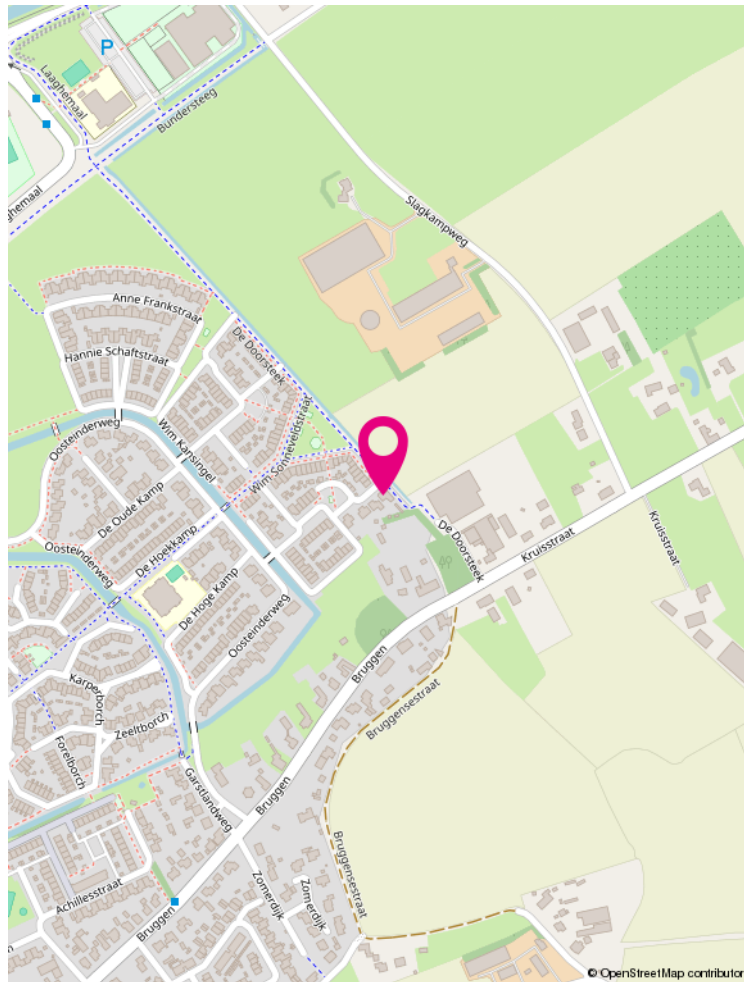
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

MAX EUWESTRAAT 21

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 899.000 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	684 m ³
Perceeloppervlakte:	654 m ²
Woonoppervlakte:	177 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	inpandig
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Max Euwestraat 21
Postcode:	5247 XM
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 2233
Oppervlakte:	654 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			
- inbouwspots/dimmers	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			



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
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
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
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		



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).



“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.