



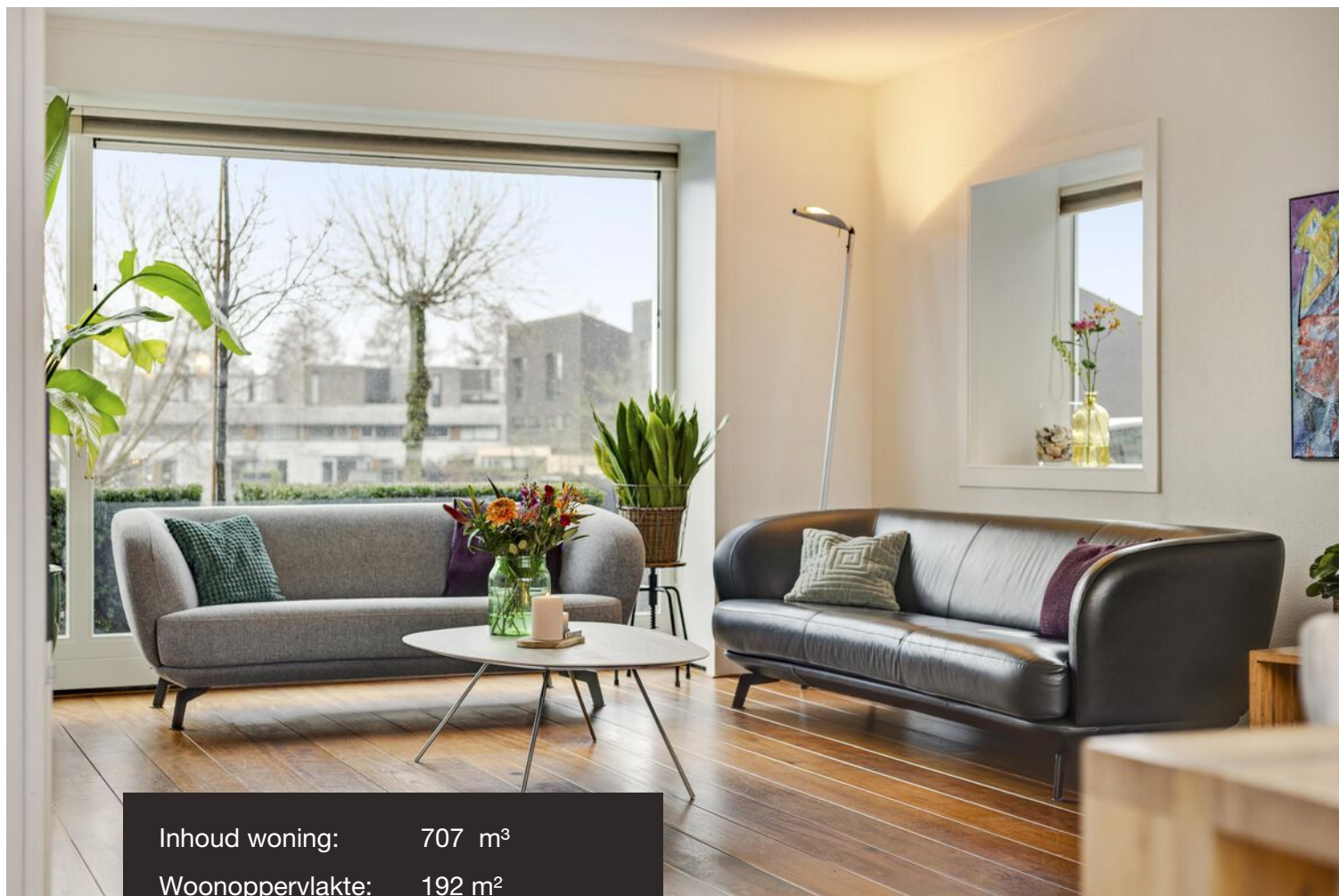
A ++++

**PRACHTIG GELEGEN MET VRIJ UITZICHT
ROSMALEN, INDIGOWEG 3**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 707 m³

Woonoppervlakte: 192 m²

Perceeloppervlakte: 322 m²

Bouwjaar: 2006

- ✓ Volledig geïsoleerd;
- ✓ 18 zonnepanelen uit 2020;
- ✓ C.V.-ketel uit 2024;
- ✓ Hard houten kozijnen met HR ++ glas.



WONEN AAN DE INDIGOWEG 3 TE ROSMALEN

Voortuin, hal/entree met ruimte voor garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping. Verder treft u een meterkast aan met 9 groepen en een glasvezelaansluiting. Tevens is er een toiletruimte met een vrij hangend toilet en fontein. Fris wit en antraciet kleurig tegelwerk wisselen elkaar af.

Via de hal zowel toegang tot de living of de lichte woonkeuken met witte hoogglans keukeninrichting in een L-vormige opstelling. Zowel de hal, toiletruimte als de keuken zijn voorzien van een vloer van Belgisch hardsteen. Aan de voorzijde beschikt de woonkeuken over een groot raam waar je tijdens verblijf in de keuken kunt genieten van een prachtig en weids uitzicht. Aan de tuinzijde van de keuken is er voldoende ruimte voor een goede eettafel voor het ontbijt. Het keukenmeubel is in L-opstelling geplaatst en voorzien van een composiet aanrechtblad, een Atag 5 pits gaskookplaat incl. wokbrander, Quooker voor direct kokend water, vaatwasser van het merk Bosch, een combi-oven, koelvriescombinatie en een afzuigkap van het merk Siemens en een praktische apothekerskast in het brede extra wandmeubel aan de andere zijde van de keuken.

Vanuit de keuken is er een loopdeur naar de tuin alsmede een doorloop naar de speelse living. Tussen de keuken en de woonkamer is een extra grote en praktische voorraadkast gelegen. De gehele woonkamer is voorzien van een hardhouten massieve vloer. Door de vele raampartijen geniet de gehele woonkamer van een zee van licht, wat een zeer fijne atmosfeer geeft. Door de grote schuifpui haalt u buiten gemakkelijk naar binnen. De woonkamer heeft ruimte voor een ruime zithoek en een grotere eethoek voor als je met de familie en vrienden wilt eten.















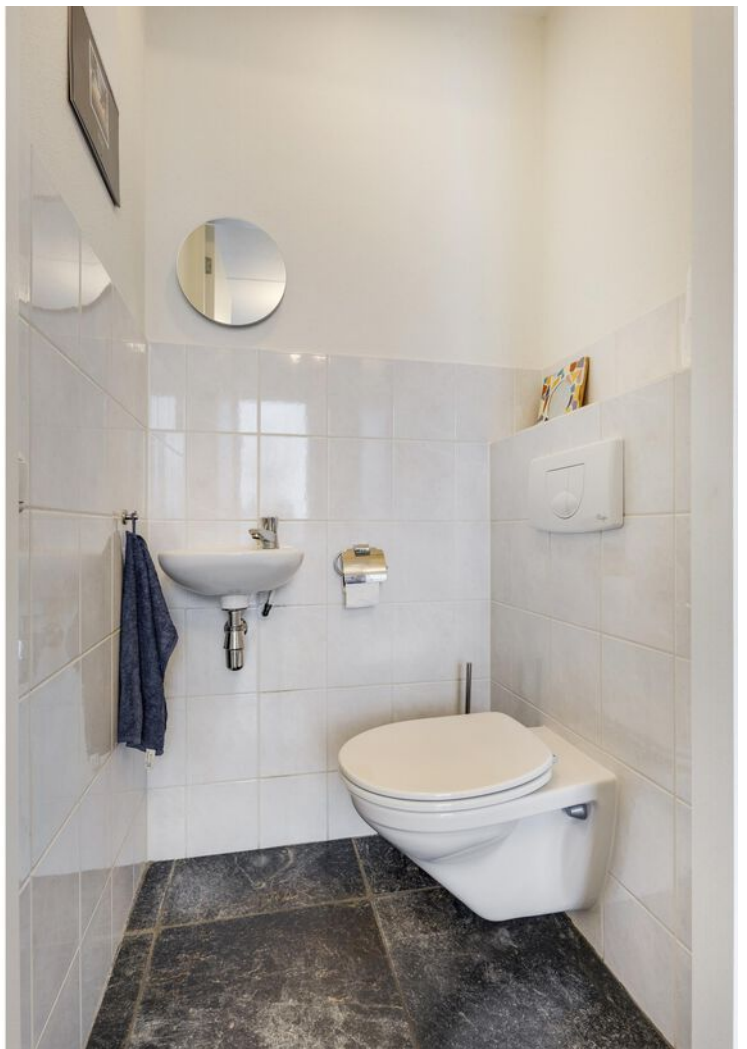
GENIETEN VAN BUITEN

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is fraai aangelegd met een gazon, beplanting, veel groen en terrassen. Achter in de tuin bevindt zich een grote houten berging, voorzien van elektra. Tevens is er ruimte voor het parkeren van twee auto's op het eigen perceel.



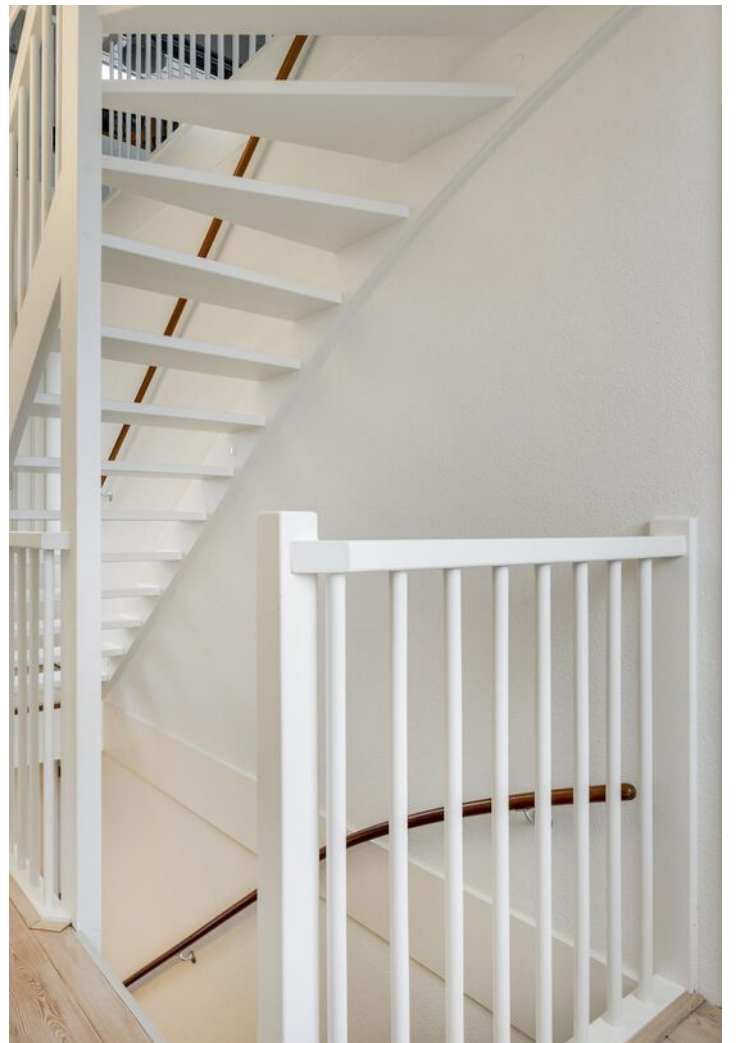




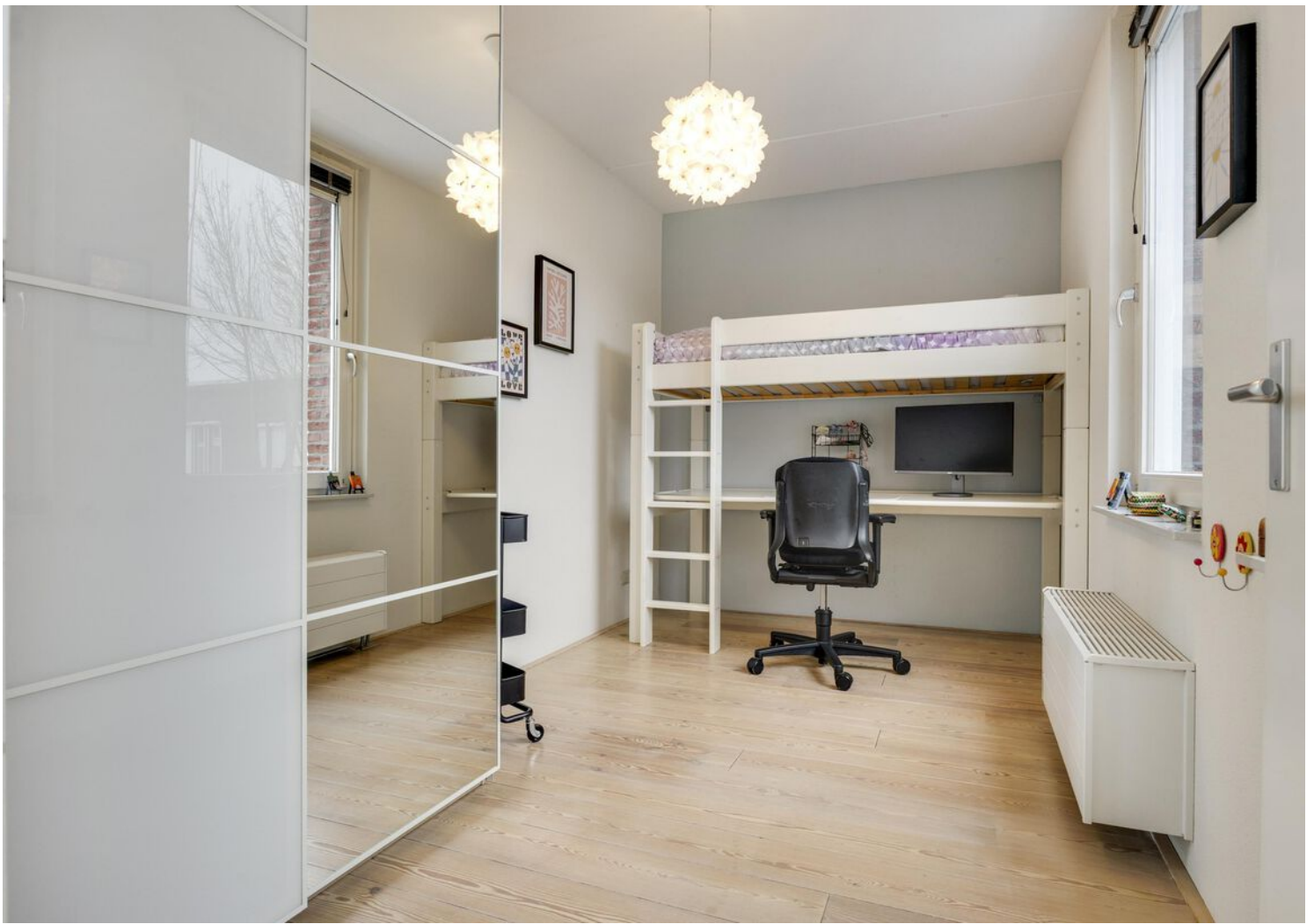


EERSTE VERDIEPING

Ruime en lichte overloop, bereikbaar via een brede en fijne trappartij, die geheel loopt van de voor- tot de achtergevel. Aan de rechterzijde bevindt zich de badkamer, deze is ruim, afgewerkt in een lichte kleurstelling en voorzien van een ligbad, aparte douche, extra brede wastafel met twee mengkranen, een toilet en designradiator. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en een extra nis bij het ligbad. Naast de badkamer bevindt zich een mooie ruime slaapkamer met zicht over het water en de langgerekte brug. Aan de andere zijde van de overloop zijn de tweede en derde slaapkamer gelegen. Alle vertrekken, met uitzondering van de badkamer, zijn voorzien van een massief lariks vloer in een lichte kleur.













TWEEDE VERDIEPING

Vaste trap naar een volwaardige en multifunctionele zolderverdieping welke is geschikt voor slapen/werken/hobby's en/of fitness. De gehele zolderverdieping bestaat uit een immens grote voorzolder met overloop en opkamer, en daarnaast een extra zolderkamer welke in gebruik is als vierde slaapkamer. De technische ruimte met marmoleum vloer en wastafel maakt de zolder geheel compleet. In de technische ruimte is plaats voor opstelling van de vrij nieuwe HR cv-ketel van het merk Intergas uit het jaar 2024, een ventilatie-box, een omvormer voor de 18 zonnepanelen (uit 2020) en opstelling voor witgoed. We kunnen stellen dat de woning, inclusief de zeer grote voorzolder over maar liefst vijf slaapkamers beschikt. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Ook vermeldingswaardig is dat de vloer van de slaapkamer en de voorzolder fors zijn verhoogd waardoor de kamers zijn getransformeerd tot een zogenaamde "opkamer" met veel beter zicht naar buiten en er heel veel bergruimte is ontstaan.









Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.





WONEN IN DE GROOTE WIELEN



DE GROOTE WIELEN

Levendig, fris en modern: zomaar wat woorden die "De Groote Wielen" typeren. De diverse speeltuintjes, maar ook het "Groote Wielen strand" wat zeker bij mooi weer voor levendige vrolijkheid zorgt. Basisscholen en verschillende sportverenigingen zijn gelegen om de hoek evenals het nieuwe winkelcentrum met diverse winkels en horeca.

Zowel met de auto als de fiets ben je zo in het gezellige dorpscentrum van Rosmalen. Wil je het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch opzoeken, dan is ook dat een kleine moeite: op de fiets ben je er in een half uurtje, met de auto of trein uiteraard nog sneller. Diverse uitvalswegen en de snelwegen A2 en A59 doorkruisen Rosmalen en zijn prima bereikbaar.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Indigoweg 3, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



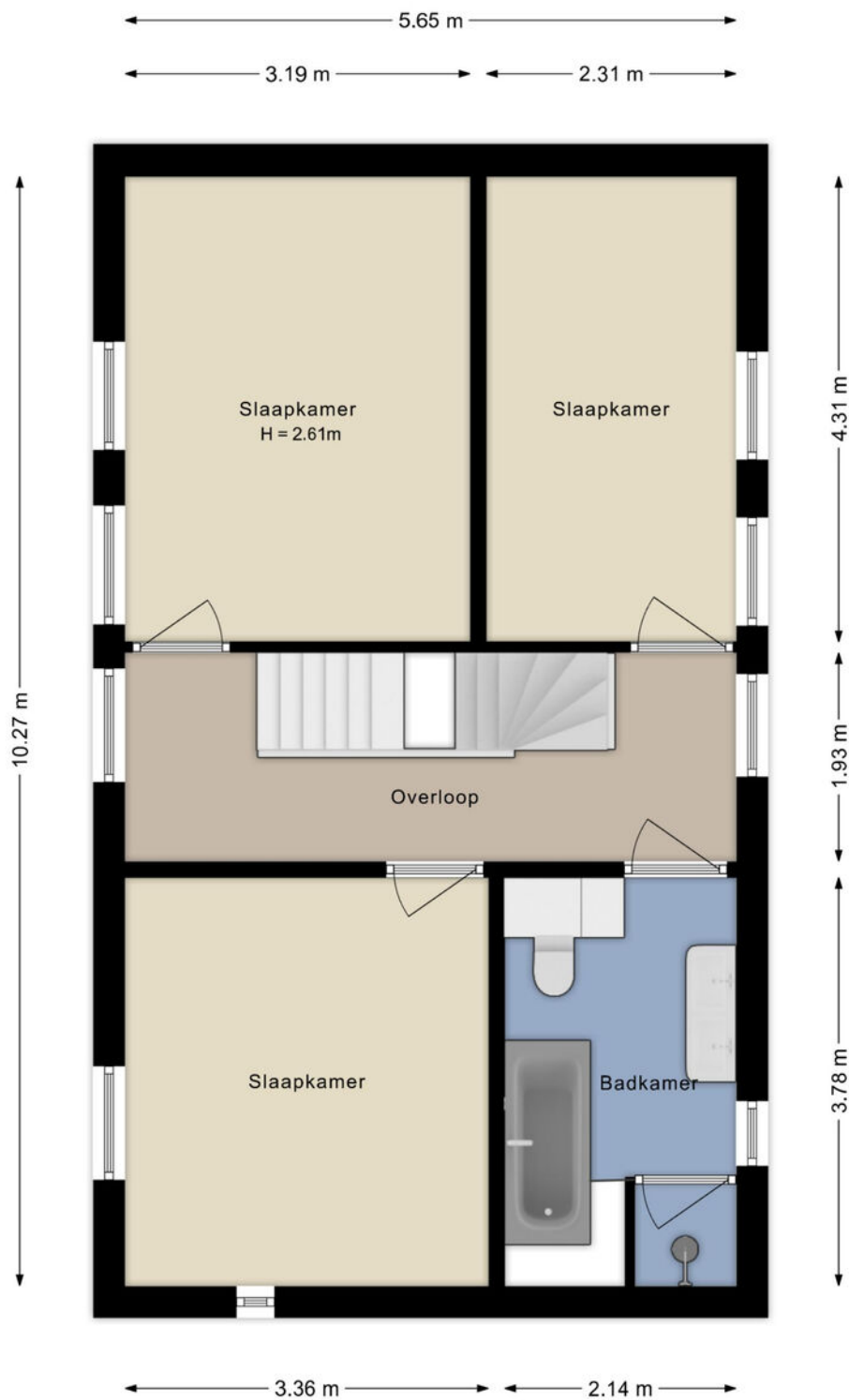
Begane grond

Indigoweg 3, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

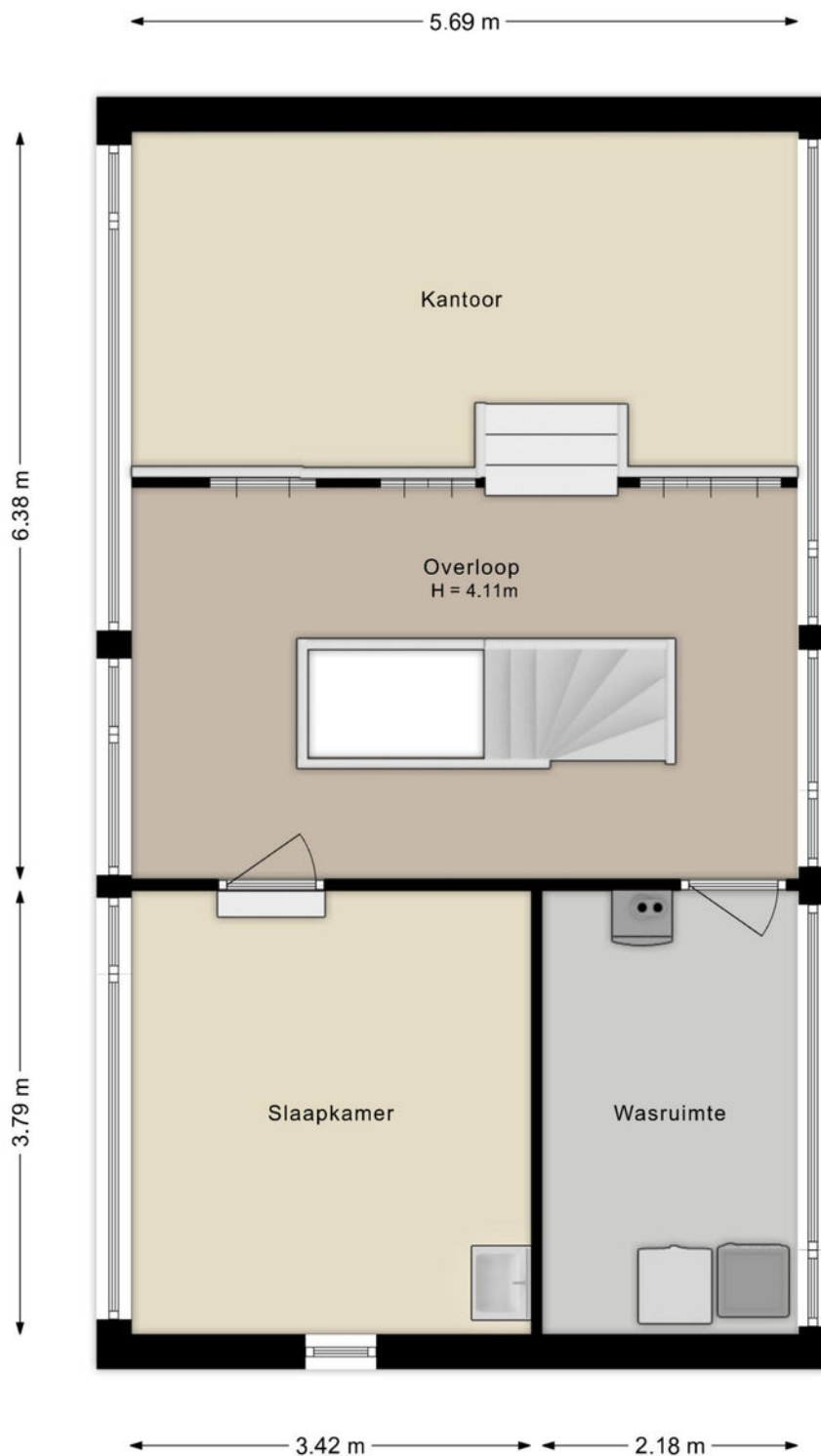


Eerste verdieping
Indigoweg 3, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Indigoweg 3, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

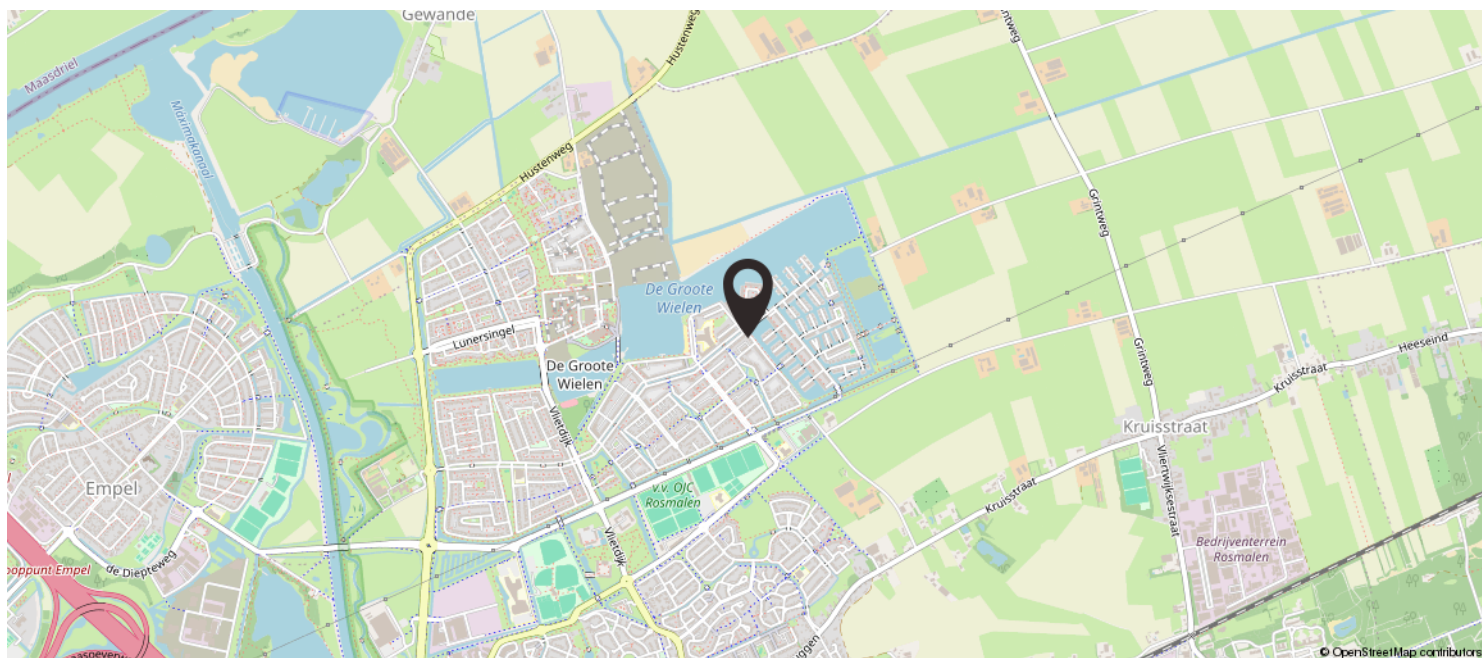
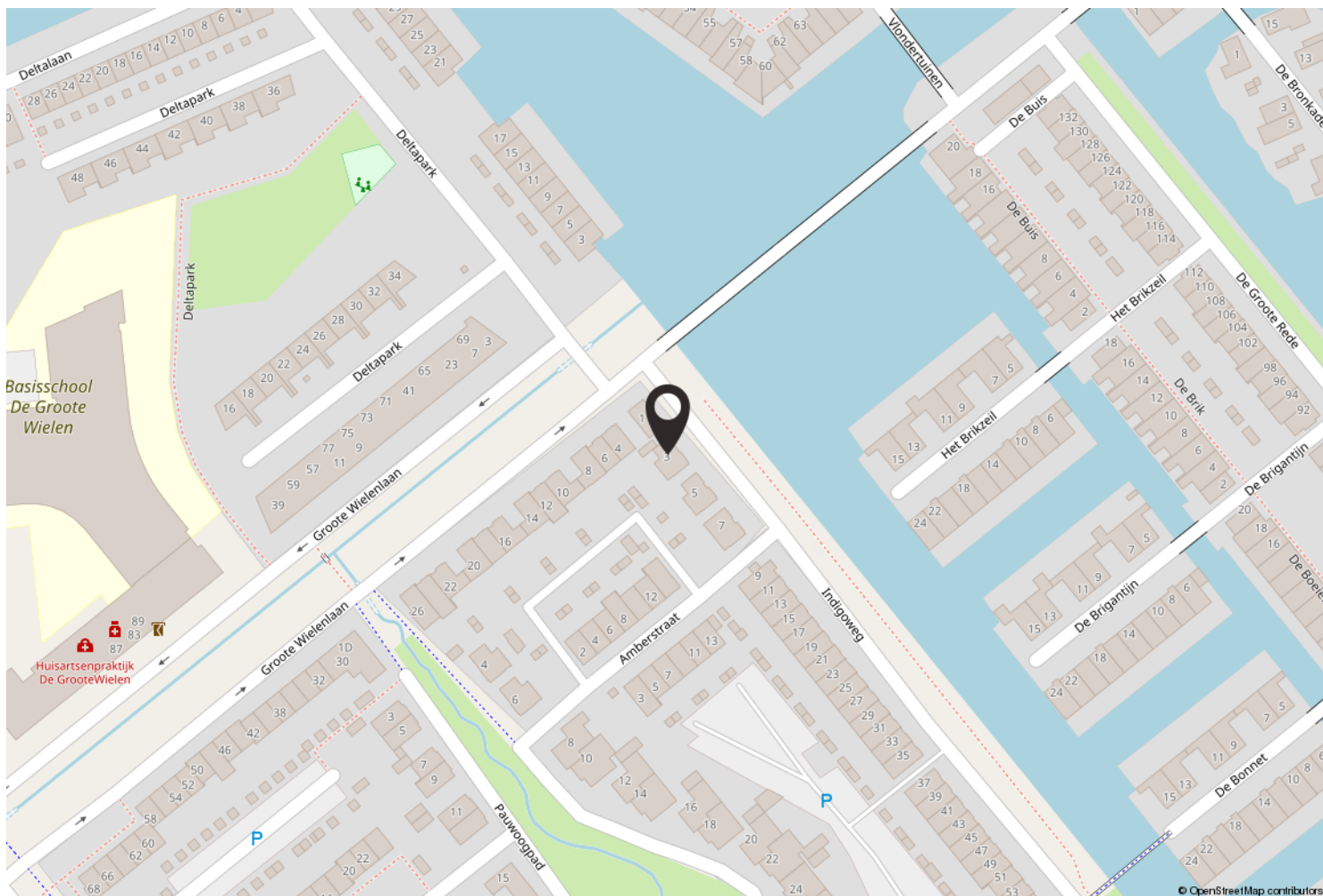
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duette gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- wastafelmeubel slaapkamer zolder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
trampoline			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LOCATIE OP DE KAART



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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 vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

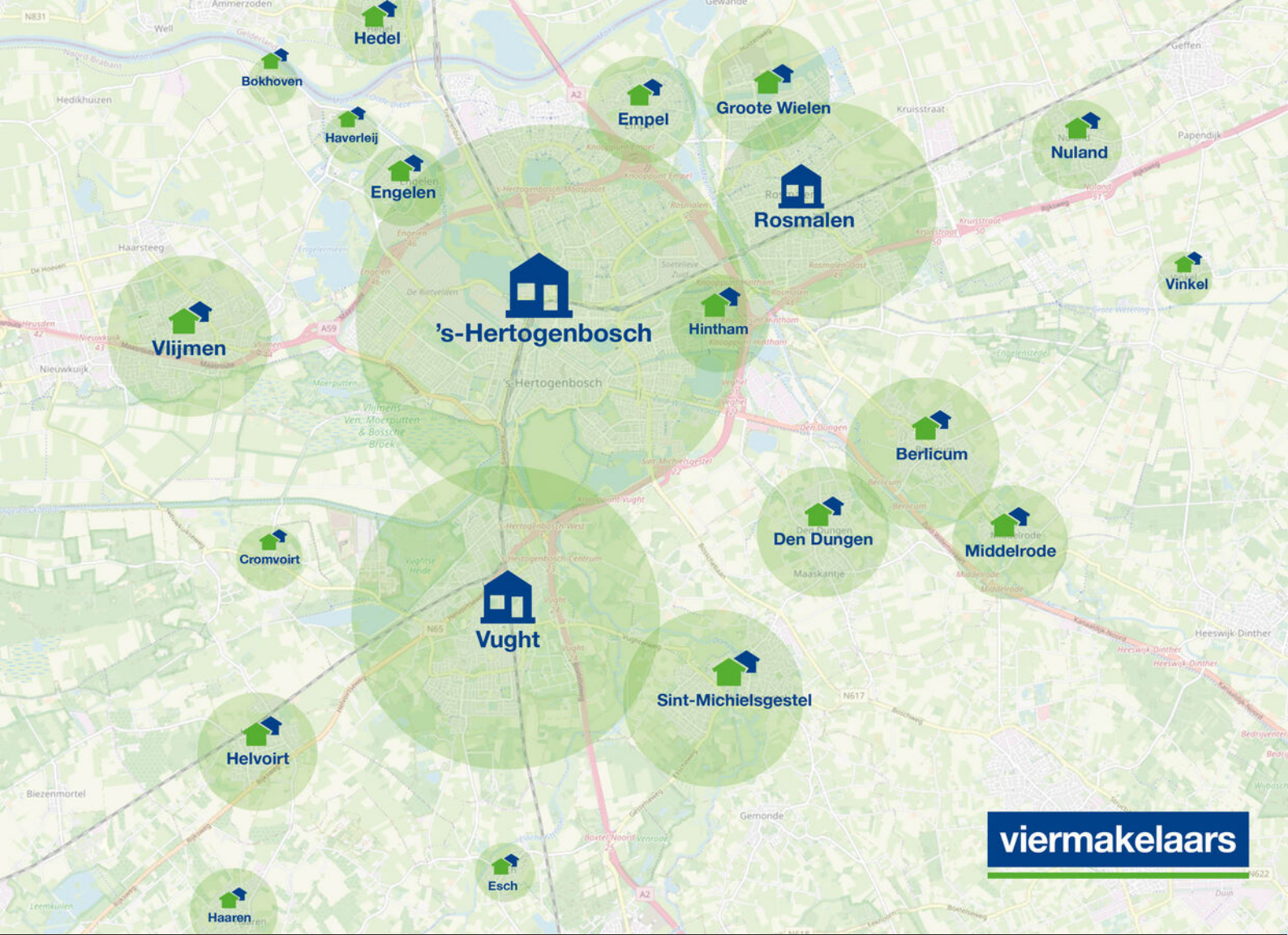
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



viermakelaars

ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

