

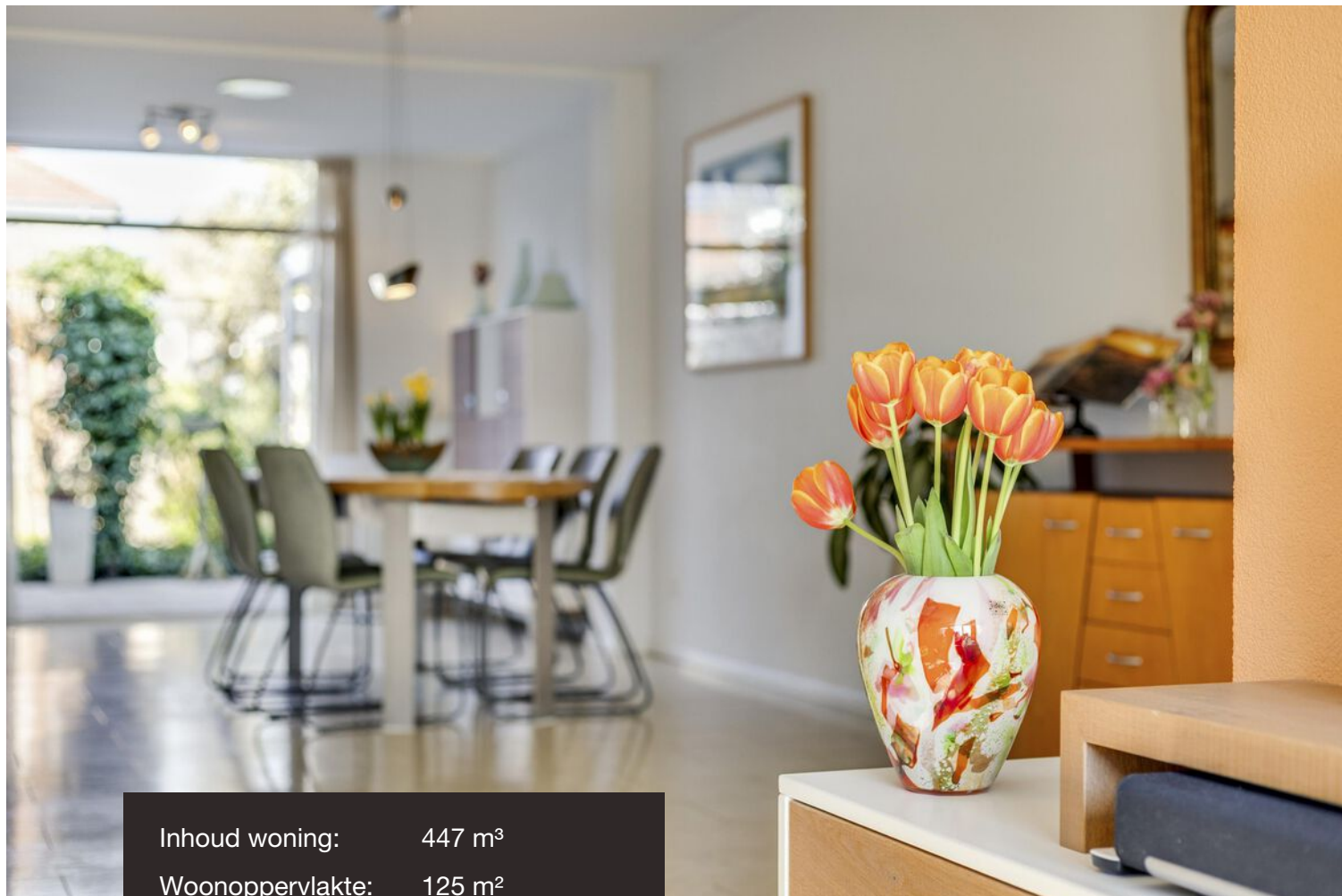


**UITGEBOWDE WONING IN HINTHAM-NOORD MET VEEL LICHTINVAL
ROSMALEN, MEESTER BROERENSINGEL 1**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 447 m³

Woonoppervlakte: 125 m²

Perceeloppervlakte: 210 m²

Bouwjaar: 1997

- ✓ Hardhouten kozijnen, geschilderd in 2023, met HR++ glas (2023);
- ✓ Uitgebouwde begane grond (in 2003);
- ✓ 3 slaapkamers plus grote zolderkamer;
- ✓ 6 zonnepanelen, gevelisolatie (2022);
- ✓ Moderne badkamer en toiletruimte;
- ✓ Ruime, fraai aangelegde tuinen;
- ✓ Optioneel is een garage te koop.



WELKOM AAN DE MEESTER BROERENSINGEL 1

In een zeer prettige, kindvriendelijke woonomgeving en op een uitstekende locatie ligt deze (in 2003) uitgebouwde, uitstekend onderhouden woning met een voortuin, 4 slaapkamers, een brede dakkapel, voortuin en een fijne achtertuin. De energiezuinige woning is voorzien van 6 zonnepanelen (2019), extra muurisolatie (2022) en HR ++ glas (2023).

Wonen in Hintham-Noord betekent wonen in de nabijheid van een groot aantal voorzieningen: op korte afstand van winkels en NS-station van 's-Hertogenbosch-Oost. Tevens liggen de sportcomplexen van Sportiom en Bastion Baselaar en recreatieplas de Oosterplas om de hoek, net als de belangrijkste uitvalswegen (A2 en A59) en het openbaar vervoer.











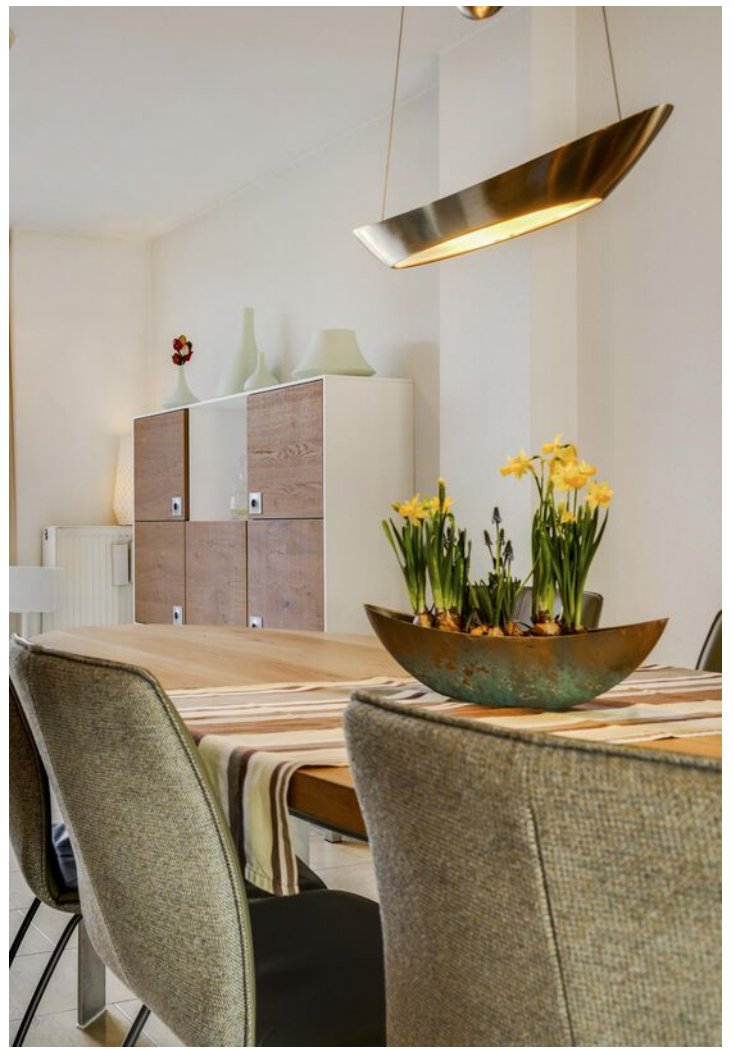
BEGANE GROND

Voortuin, overdekte entree, hal met uitgebreide meterkast (vervangen in 2021, voorbereid voor 3 fasen), garderobe en deur naar de ruime en brede woonkamer met erker en zithoek aan de voorzijde, aan de tuinzijde de eethoek met openslaande deuren naar de tuin. De gehele begane grond is voorzien van een duurzame en comfortabele (isolerende) kurkvloer in een rustige kleurstelling.

De keuken is in 2003 zeer fraai ingericht met een U-vorm keukenmeubel met grote werkbladen en veel bergruimte in kasten, lades, een hoekcarrousel en een apothekerskast. De keuken is goed onderhouden en netjes gebruikt. Er is goede keukenapparatuur ingebouwd, zoals een vaatwasser (Bosch), een Siemens oven en combi-magnetron (Bauknecht). Er is een Atag gaskookplaat met een Siemens afzuigkap (met buiten afvoer). Onder de anderhalve spoelbak is een Plieger keuken boiler ingebouwd, zodat er snel warm water is.

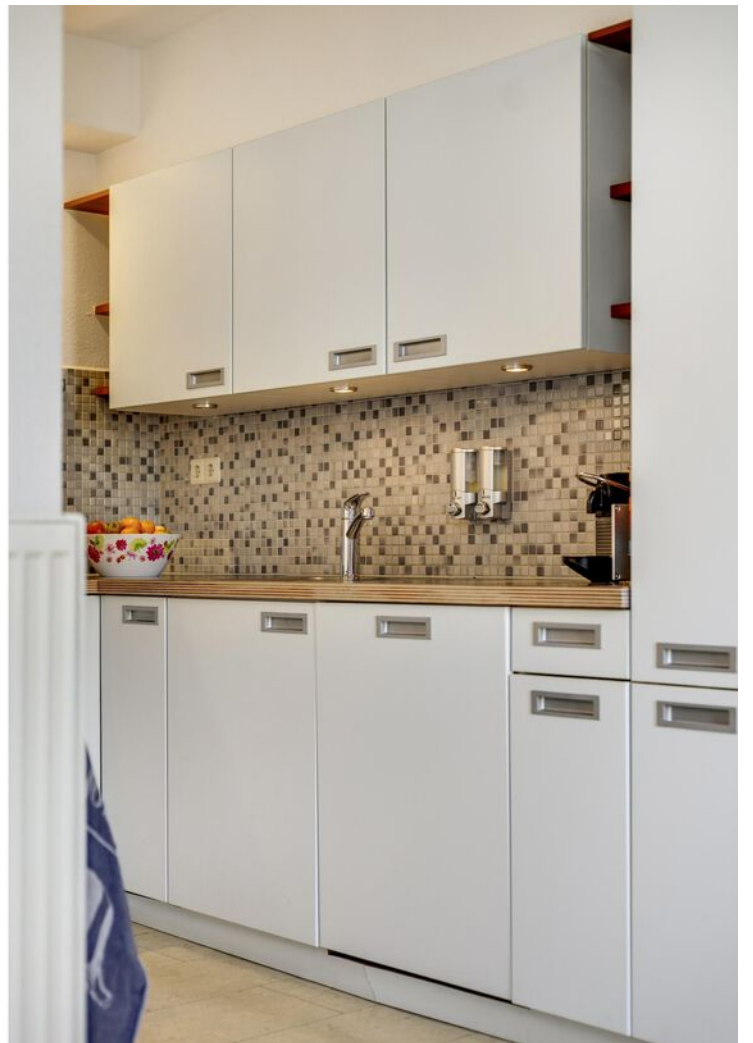
Aan de zijde van de eettafel loopt het keukenmeubel door in een bar met zeer veel bergruimte.













ACHTERTUIN

De achtertuin is gelegen op het noordoosten met, dankzij de hoek ligging, veel zon tot in de middaguren en heeft een zij-ingang vanuit de brandgang. De stenen berging van 2,60 bij 3 is voorzien van elektra. In 2019 is het golfplaten dak vernieuwd.







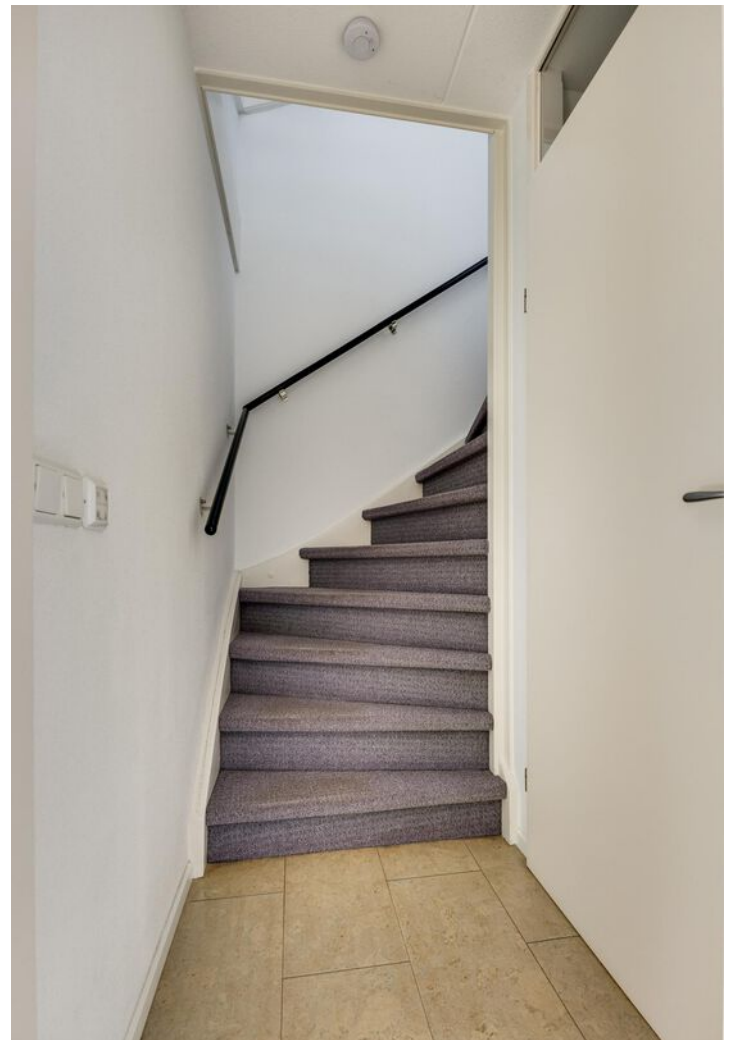
EERSTE VERDIEPING

Vanuit de woonkamer is via een portaal de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.

Aan het portaal ligt de toiletruimte, met vrij hangend wandcloset en fonteintje.

Op de eerste verdieping liggen drie prima slaapkamers, twee aan de voorzijde met uitzicht over de waterloop en het groen en één aan de tuinzijde.

De moderne badkamer is in 2012 zeer smaakvol ingericht en compleet met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met brede wastafel en twee kranen, vrij hangend wandcloset, vloerverwarming (water), een handdoek radiator en een raam voor daglicht, extra ventilatie en zicht.













TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping is via de ruime overloop een mooie vierde slaapkamer of werkkamer bereikbaar, die door de plaatsing van een grote dakkapel (in 2007) een heel flinke ruimte is geworden met fijn licht en een mooi uitzicht.

Aan deze kamer ligt een aparte (was)ruimte met de aansluitpunten voor het witgoed en de Nefit Topline c.v.-combiketel uit december 2011. Deze is recent, in juni 2025, onderhouden.

Ook zijn hier de mechanische ventilatie unit (Itho, 2021) en de omvormer voor de zonnepanelen (uit 2019) geplaatst.

Verder is er hier volop bergruimte beschikbaar achter de knieschotten en de ingebouwde kast. Het veluxraam en het dakraam zorgen voor veel daglicht.







FIJN OM TE WETEN:

- de hardhouten (Meranti) kozijnen zijn in 2024 geschilderd;
- de Nefit Topline HR Compact 25 c.v. ketel is van december 2011 en is recent, in juni 2025, onderhouden;
- de badkamer is in 2012 en de toiletruimte is in 2014 vernieuwd;
- de woning is in 2019 voorzien van 6 zonnepanelen (295 Wp All Black van Solar Edge), met een jaaropbrengst van circa 1.860 kWh;
- in 2021 is de mechanische ventilatie unit vervangen;
- de groepenkast is in 2021 vernieuwd, voorbereid voor 3 fasen en er is glasvezel aanwezig in de woning;
- in 2022 zijn de spouwmuren rondom door Takkenkamp geïsoleerd, er is een garantiecertificaat met het gebruikte isolatiemateriaal aanwezig;
- in 2024 zijn alle ramen van de woning, met uitzondering van de dakkapel, vervangen door HR++ glas.

Optioneel:

Op korte afstand is een garage beschikbaar (op de foto's de tweede van links, nummer 1B), die eventueel bij de woning aangekocht kan worden. De flinke garage (2,90 meter breed, 5,30 meter diep) is voorzien van elektra, verlichting en een elektrische deur met afstand bediening. Het dak van de garage is in 2023





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.

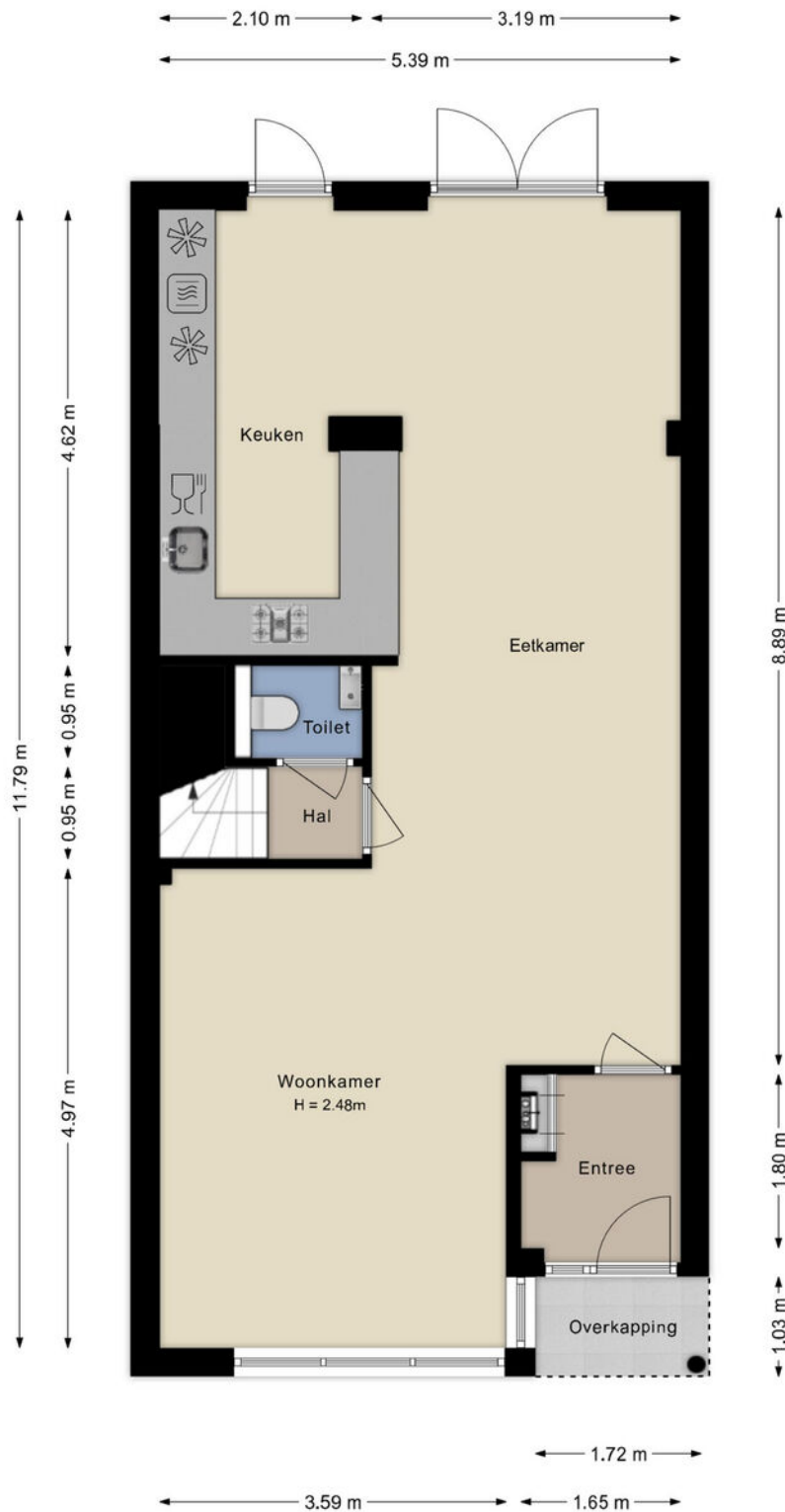
PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



PLATTEGROND

BEGANE GROND

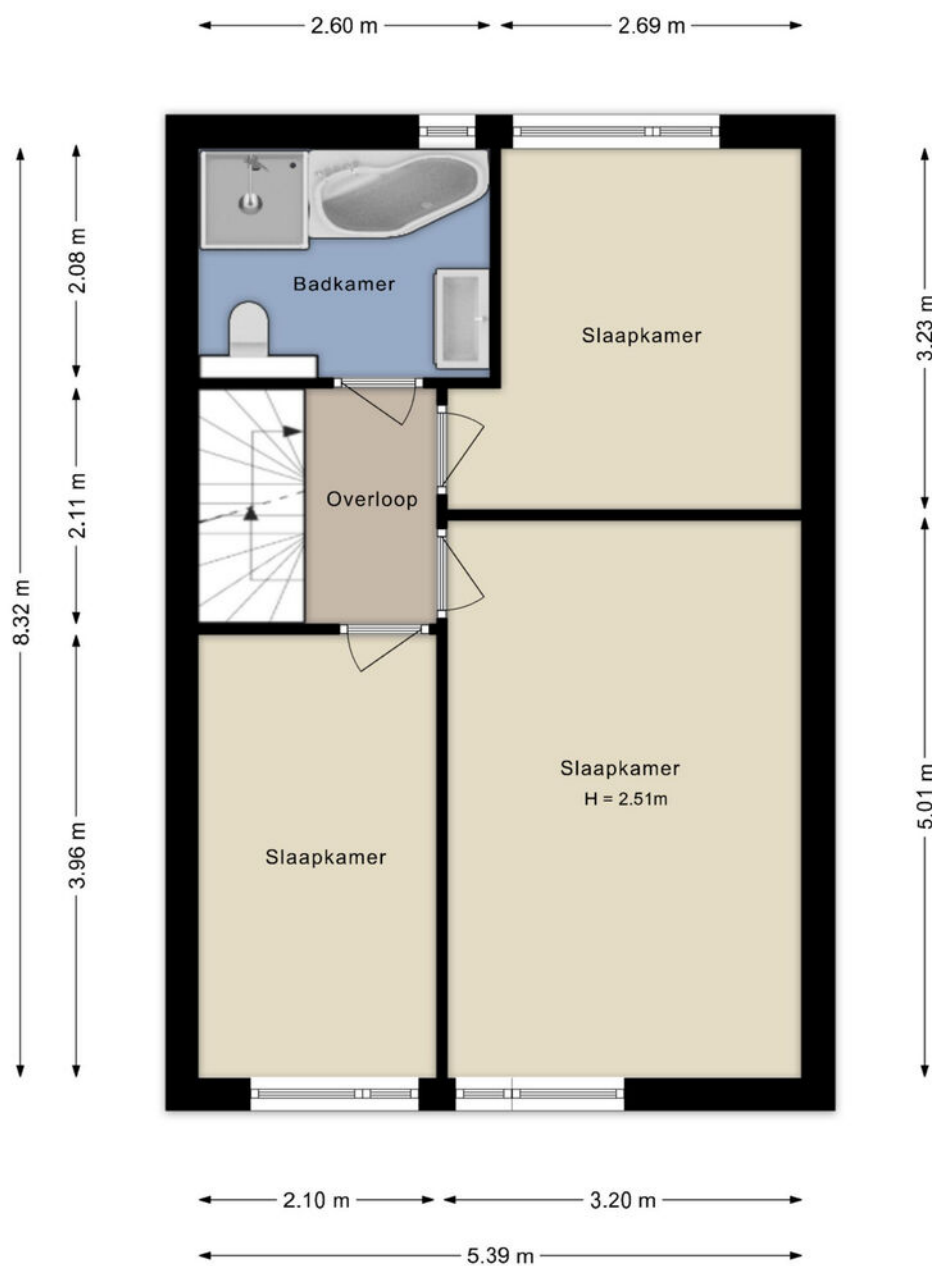


Begane grond
Meester Broerensingel 1, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

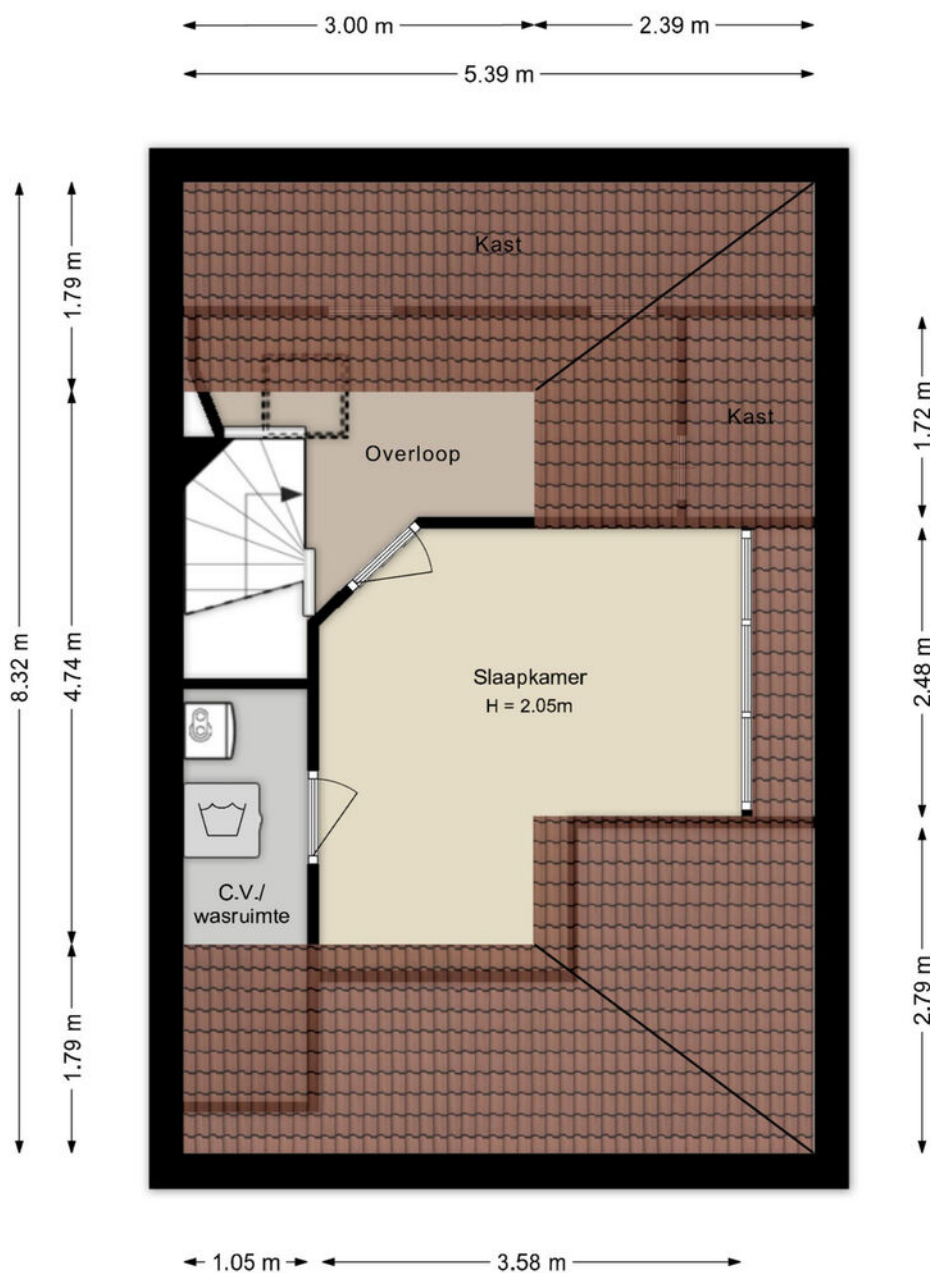


Eerste verdieping
Meester Broerensingel 1, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

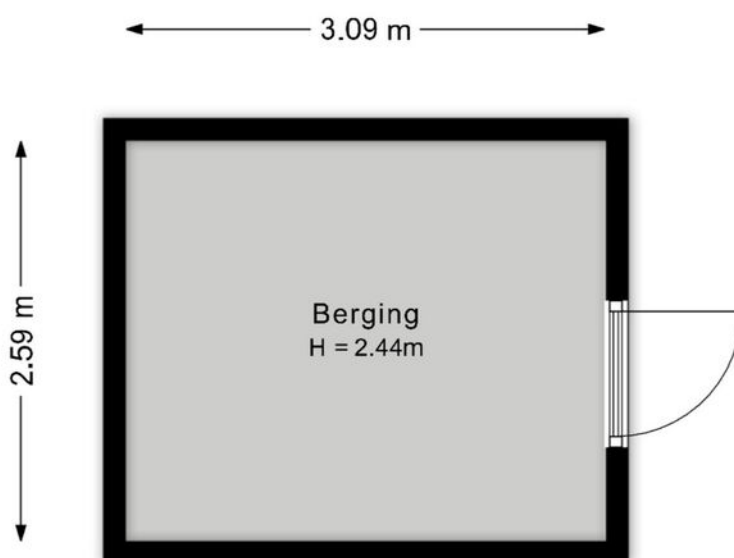


Tweede verdieping Meester Broerensingel 1, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING



Berging **Meester Broerensingel 1, Rosmalen**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

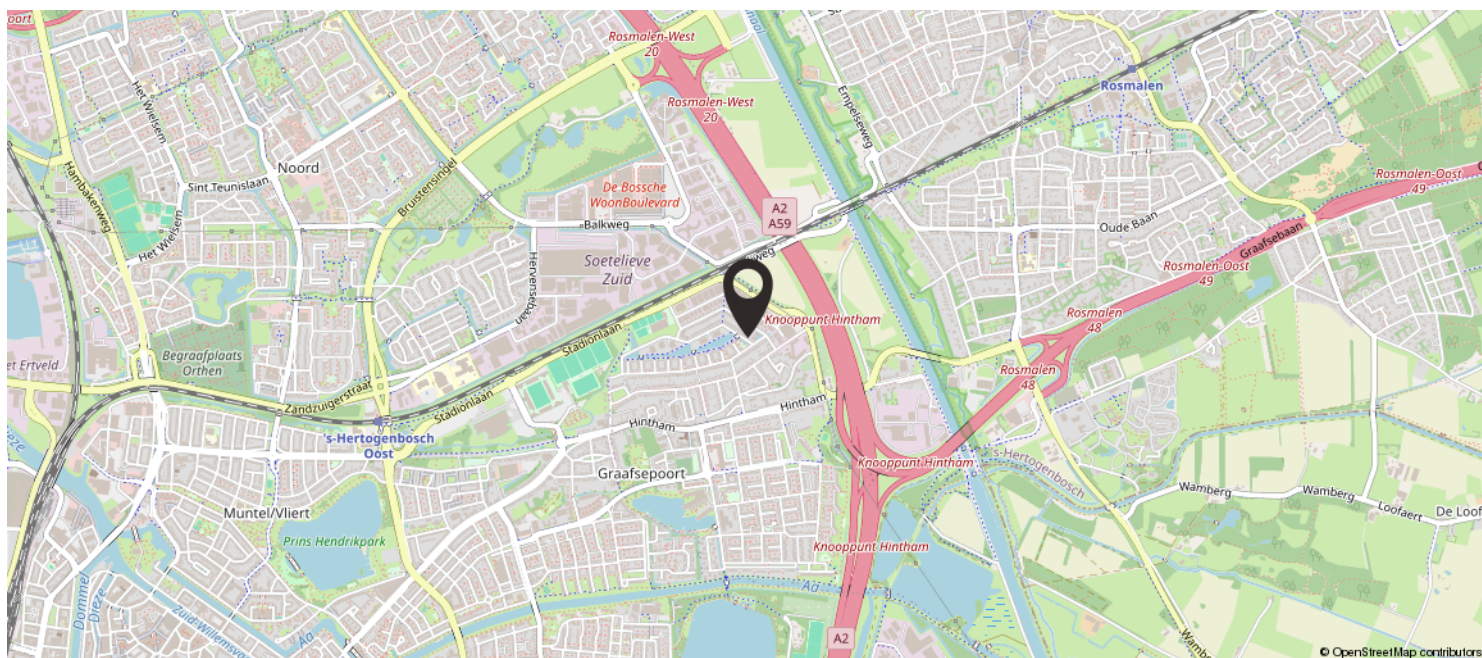
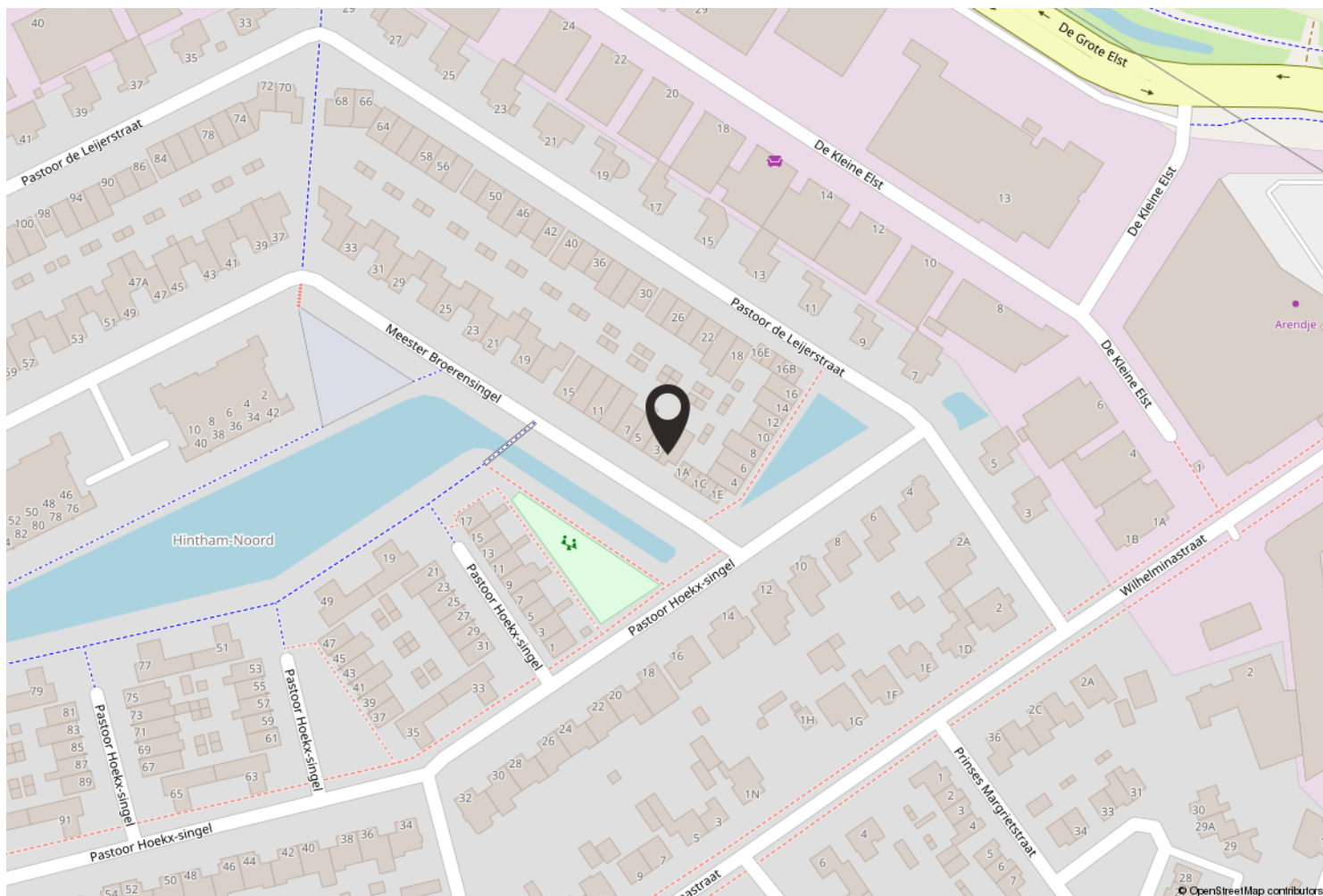
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Kurkvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



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



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

