





# Kruisstraat 64

5249 PA ROSMALEN

 Bouwjaar 1864

 Woonoppervlak 368 m<sup>2</sup>  Perceelopp. 3335 m<sup>2</sup>

Energie label -

**VRAAGPRIJS € 1.600.000,- k.k.**



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch  
073 - 61 22 344 | [info@boumij.nl](mailto:info@boumij.nl) | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)

# Kruisstraat 64

## Rosmalen

Ten oosten van Rosmalen, in het buitengebied gelegen zeer fraai gerestaureerde monumentale kortgevelboerderij uit 1864. Met respect voor historie en authentieke elementen is deze vrijstaande boerderij onder architectuur verbouwd tot een eigentijdse woning met duurzaam comfort, volledig aardgasvrij. Wat eerder de koeienstal was, is nu een sfeervolle woonruimte, waar koken, eten, ontspannen en werken samenkomen. Boven zijn drie ruime slaapkamers en twee badkamers gecreëerd, waarbij de spanten en de afwerking een spectaculaire indruk maken. En dan zijn daar nog 'den herd' met grote originele schouw inclusief bakoven, opkamer en kelder met pekelbak, een waterput, multifunctionele kapschuur en diverse fruitbomen op een riant perceel in een groene omgeving. En dat vlakbij de uitvalswegen A59/A2 en op nog geen 10 minuten fietsen van het treinstation Rosmalen.

De Kruisstraat heeft de charme van het platteland, maar dan met alle wenselijke voorzieningen van een dorp en een stad in de nabijheid. Immers, het centrum en het NS-station van Rosmalen en het centrum van 's-Hertogenbosch liggen op korte fietsafstand. Tevens zijn de snelwegen, A2 en A59 goed en snel bereikbaar.

### Begane grond

Naast de voordeur bieden tweemaal een zijentree toegang tot de woning. Vanaf de oprit, met eigen laadpaal, langs de waterput wordt de ruime, open keuken betreden. Deze staat in contact met de grote woon- en eetkamer, waar hout, staal, beton en donkere spatranden bijdragen aan de prachtige sfeer van weleer. Achter de staldeuren zorgen de grote raampartijen voor een fijne lichtinval. Net als de oude stalramen die intact zijn gebleven en voorzien zijn van voorzetrampen. Naast vloerverwarming draagt ook de sfeervolle houtvergasser bij aan comfortabele warmte. De keuken en hoger gelegen eetkamer grenzen aan het toilet, de kast met duurzame installatie en buffervat, trap naar eerste verdieping en deur naar het originele woongedeelte 'den herd'.

'Den herd' is tevens te bereiken via de voordeur. Hier is een bedstee, fraaie schouw met zogenaamde schildpadtegels, houtkachel en bakoven waarin pizza's of brood gebakken kunnen worden. Aan deze centrale ruimte met terrazzovloer en originele deuren en balkenplafond, grenzen vier kamers; een opkamer, een mooi kamer, de oude slaapkamer van de boer en boerin en de geut/bijkeuken die toegang biedt tot de authentieke boogkelder.

### 1e Verdieping


Op de eerste verdieping bieden de spanten, dak- en wandafwerking, kurkvloer en lichtinval een ruimtelijk, maar


ook knus gevoel. De ouder of beter master bedroom heeft een eigen inloopdouche met vloerverwarming en een dubbele wastafel, en biedt de mogelijkheid van het creëren van een inloopkast. De twee ruime slaapkamers worden vergezeld van een separaat toilet en badkamer met vrijstaand bad, inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming. Deze kamers grenzen aan een grote overloop, waarbij nog een of twee slaapkamers meer tot de mogelijkheid behoren. Boven de overloop en de twee slaapkamers bevindt een ruime bergzolder.

### Bijgebouw/kapschuur


Grenzend aan de oprit is recent een multifunctioneel bijgebouw/kapschuur geplaatst. Deze is verdeeld in drie afgesloten ruimtes en een ruime overkapping. De vloer, wanden en dak zijn geïsoleerd en is voorzien van een toilet, elektrische boiler, wastafel, douche aansluiting en meterkast. Naast berging of klusrimte kan ook gedacht worden aan bijvoorbeeld een aanleunwoning of atelier. De sfeervolle overkapping biedt zicht op de tuin en verlengt het buitenzijn in het voor- en najaar of biedt ruimte aan meerdere auto's. In de tuin bevinden zich onder andere zestien fruitbomen, druivenstroken, hazelaar, walnootboom, vijg en een moestuin met bramen, frambozen en aardbeien.

De boerderij met deels rieten kap en stijlvolle deur- en raamluiken is op een verhoging, terp, gelegen en de voorgevel is naar achteren, op de tuin, gericht. De tuin met tal van bomen en struiken omringen de woning en biedt mooie zichtlijnen over de polder. Samen met onder andere een warmtepomp, voorzetrampen, vloer- en wandverwarming, houtkachels, moderne badkamers, perfecte locatie en een rijke historie maakt een bezoek aan deze woning de moeite waard.

 368 m<sup>2</sup> Woonoppervlak

 5 slaapkamers

 8 kamers

 2 badkamers

# Kenmerken

## Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 1.600.000,- k.k.
Bouwjaar	1864
Type woning	vrijstaande woning
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk,
Isolatie	warmtepomp, houtkachel

## Oppervlaktes

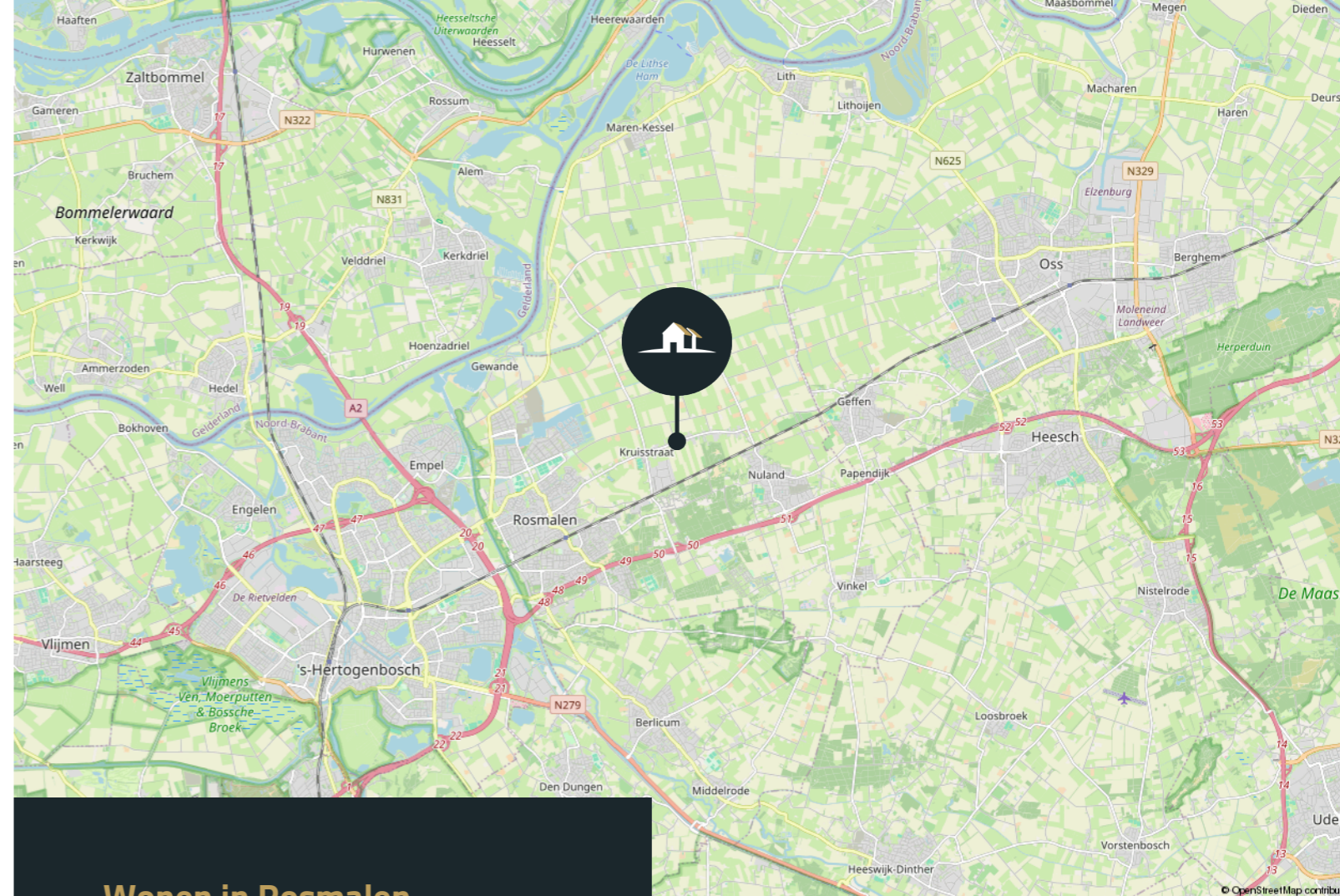
Woonoppervlakte	368 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	3335 m <sup>2</sup>
Inhoud	1752 m <sup>3</sup>
Overige in pandige ruimte	2 m <sup>2</sup>
Gebouwsgebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5

## Buitenruimte & voorzieningen

Tuin	tuin rondom
Berging	ja vrijstaand hout



## Wonen in Rosmalen

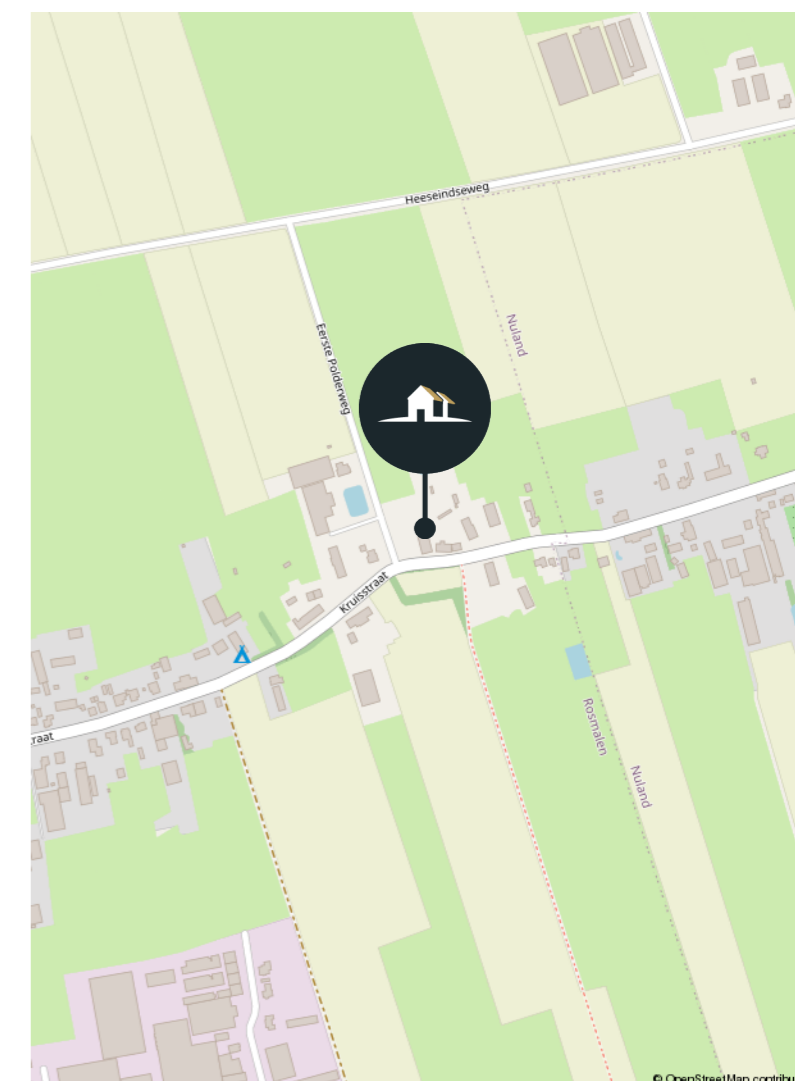
Dorpse sfeer, stedelijke voorzieningen  
Rosmalen biedt het beste van twee werelden: een levendig dorpshart met alle voorzieningen én de nabijheid van 's-Hertogenbosch.

Speelruimte en groen  
Veel speeltuinen, binnen- en buitenzwembad  
Kwekkelstijn en bosrijkgebied de Zandverstuiving.

(Openbaar) vervoer  
Eigen treinstation en goede busverbindingen naar 's-Hertogenbosch. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen  
Scholen, winkels, horeca, theater, gezondheidszorg en sportgelegenheden in de directe omgeving.

Populair bij gezinnen  
Ruime woningen en kindvriendelijke buurten maken Rosmalen erg gewild.



Zien is ervaren  
**Woning in beeld**

---























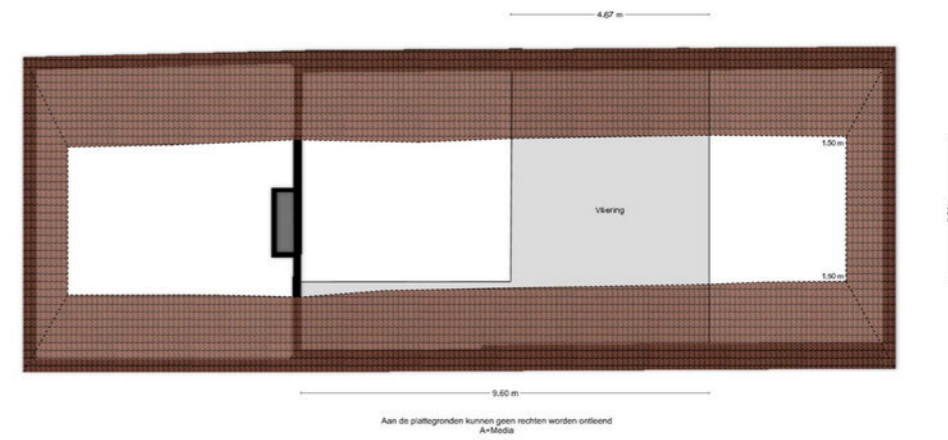
# Plattegrond



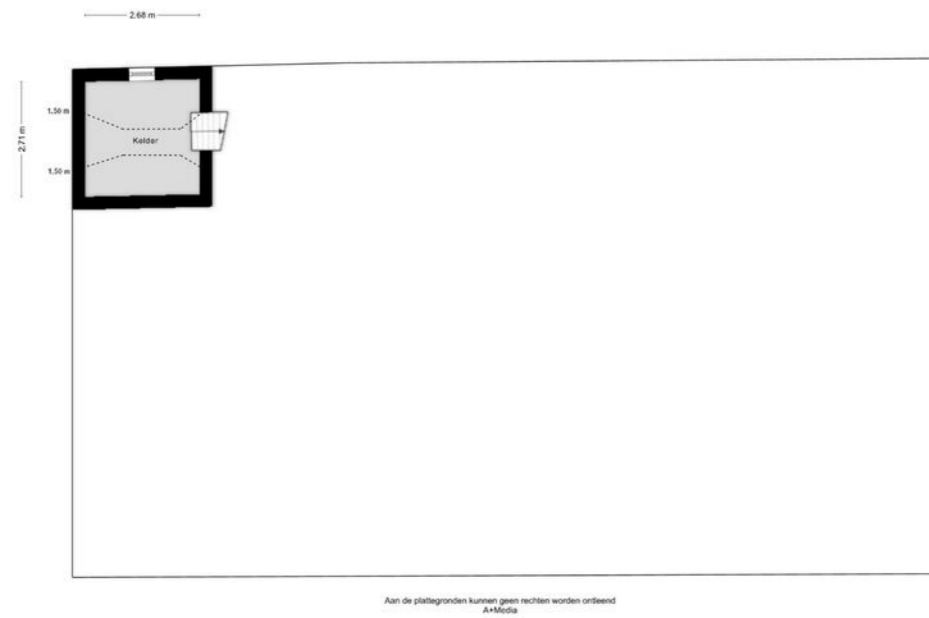
# Plattegrond



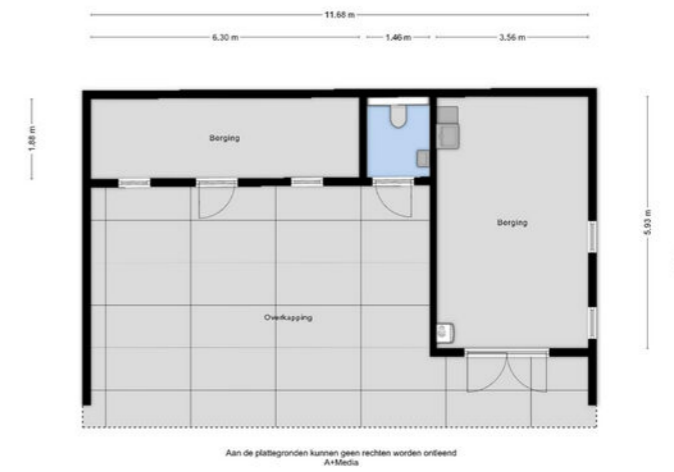
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Kruisstraat 64



12345 Deze kaart is noordgericht  
 25 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Kadastrale gemeente Rosmalen  
 Sectie I  
 Perceel 4476

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	×		
Designradiator(en)	×		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			×
- losse (hang)lampen	×		
- Wandverlichting	×		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	×		
- jaloezieën	×		
- (losse) horren/rolhorren	×		
Vloerdecoratie, te weten			
- Kurken vloer	×		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	×		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	×		
- (gas)fornuis	×		
- oven	×		
- combi-oven/combimagnetron	×		
- koelkast	×		
- vriezer			×

# 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	✗		
- Quooker	✗		
- koffiezetapparaat		✗	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/schermb)	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✗		
(Voordeur)bel	✗		
Alarminstallatie			✗

# 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			✗
Oplaadpunt elektrische auto	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp, buffervat en installatie	✗		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen	✗		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Bessenstruiken		✗	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✗		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
(Broei)kas		✗	
Schuur	✗		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	×		
- vlaggenmast(houder)	×		

# Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.



# Algemene informatie

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

**Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.**

Meer weten of kennis maken? Kijk op [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl) of kom bij ons langs.

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzekerheids wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

## Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

## De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

## Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.



#### **Waarborgsom of bankgarantie**

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de woning dient te storten.

#### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

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 de kopende partij van de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

#### **Notaris**

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

#### **Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan \_\_\_ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

#### **Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)**

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, 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 van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

#### **Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond**

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clausule opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

#### **Oplevering**

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

#### **Overige informatie**

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.





# Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

**Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.**

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



## Contactgegevens

073 - 61 22 344  
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8  
5211 LX Den Bosch

# De service van Boumij hypotheken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheken/beoordelingen>

## Wat bieden wij u?

### Onafhankelijk advies:

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

### Expertise:

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

### Erkend Financieel Adviseur:

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

### Persoonlijke begeleiding:

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

## Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar [hypotheken@boumij.nl](mailto:hypotheken@boumij.nl)

