

Raadhuys
Makelaars

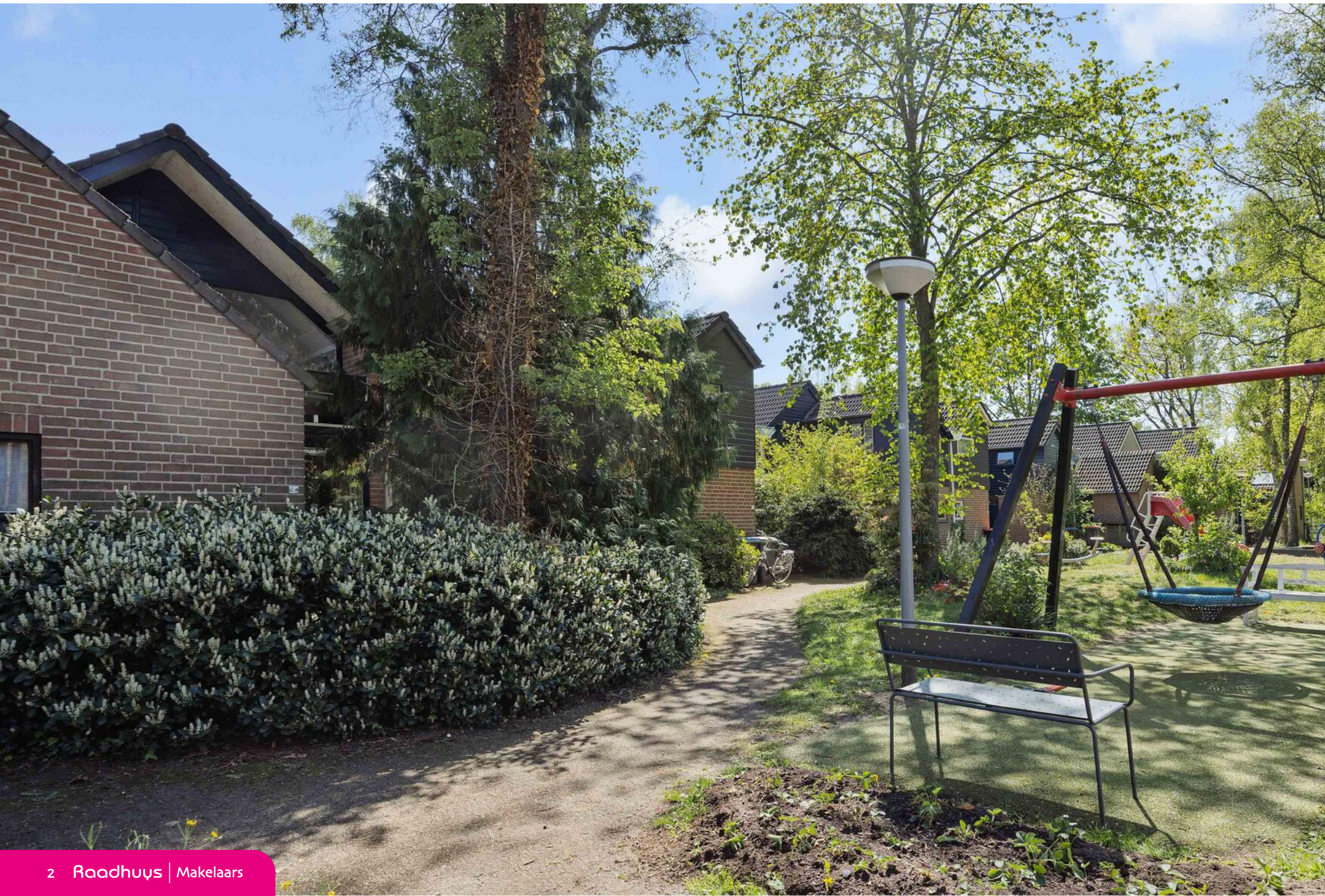


Tielekeshoeven 24

Rosmalen
€ 469.500 k.k.



raadhuysmakelaars.nl





▲ Welkom in Tielekeshoeven 24!

Zoek je een woning die net even anders is dan de standaard? Een huis met een fijne dynamiek, veel licht en een heerlijke vrije ligging? Dan moet je zeker een kijkje komen nemen bij de Tielekeshoeven 24 in Rosmalen. Deze verrassende woning beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een heerlijke achtertuin op het zuidoosten, waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

Omgeving

Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk 'Sparrenburg', woon je hier letterlijk omringd door natuur. De bossen en de zandverstuiving liggen om de hoek voor een ontspannen wandeling. Sparrenburg staat niet voor niets bekend als een van de groenste en fijnste wijken van Rosmalen.

Hoewel je hier in alle rust woont, zijn alle voorzieningen dichtbij. Het gezellige centrum van Rosmalen, diverse scholen, sportaccommodaties en het NS-station liggen op korte fietsafstand. En heb je zin in de Bossche binnenstad? Met slechts 20 minuten fietsen sta je midden op de Markt in Den Bosch!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

Aan de voorzijde grenst de woning aan een groenstrook met een speeltuintje, ideaal voor jonge gezinnen. Bij binnenkomst via de ruime hal met garderobekast, meterkast en toiletruimte, heb je direct toegang tot de praktische inpandige berging/wasruimte aan de voorzijde. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen en hier tref je ook de aansluitpunten voor de wasapparatuur. Een luik in de berging biedt toegang tot een extra bergzolder.

De leefruimte op de begane grond is een heerlijke plek. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fijn uitzicht over de vele volwassen bomen. De woning is beneden voorzien van dubbel glas en een nette tegelvloer. De keuken vormt de natuurlijke scheiding tussen de eethoek aan de voorzijde en de sfeervolle, tuingerichte zithoek aan de achterzijde. De keuken is circa 9 jaar oud en compleet uitgevoerd met veel kastruimte, een hardstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, zoals een combi-oven, vaatwasser (op hoogte), koelkast, vriezer en een elektrische kookplaat.











Eerste verdieping

Via de open houten trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier vind je drie goed bemeeten slaapkamers die allemaal profiteren van veel daglicht. Bijzonder charmant zijn de loggia's aan zowel de voor- als de achterzijde: zij bieden een heerlijk beschut plekje om even buiten te zitten. Een van de slaapkamers aan de achterzijde is bovendien uitgerust met airconditioning, wat zorgt voor optimaal comfort tijdens warme zomers.

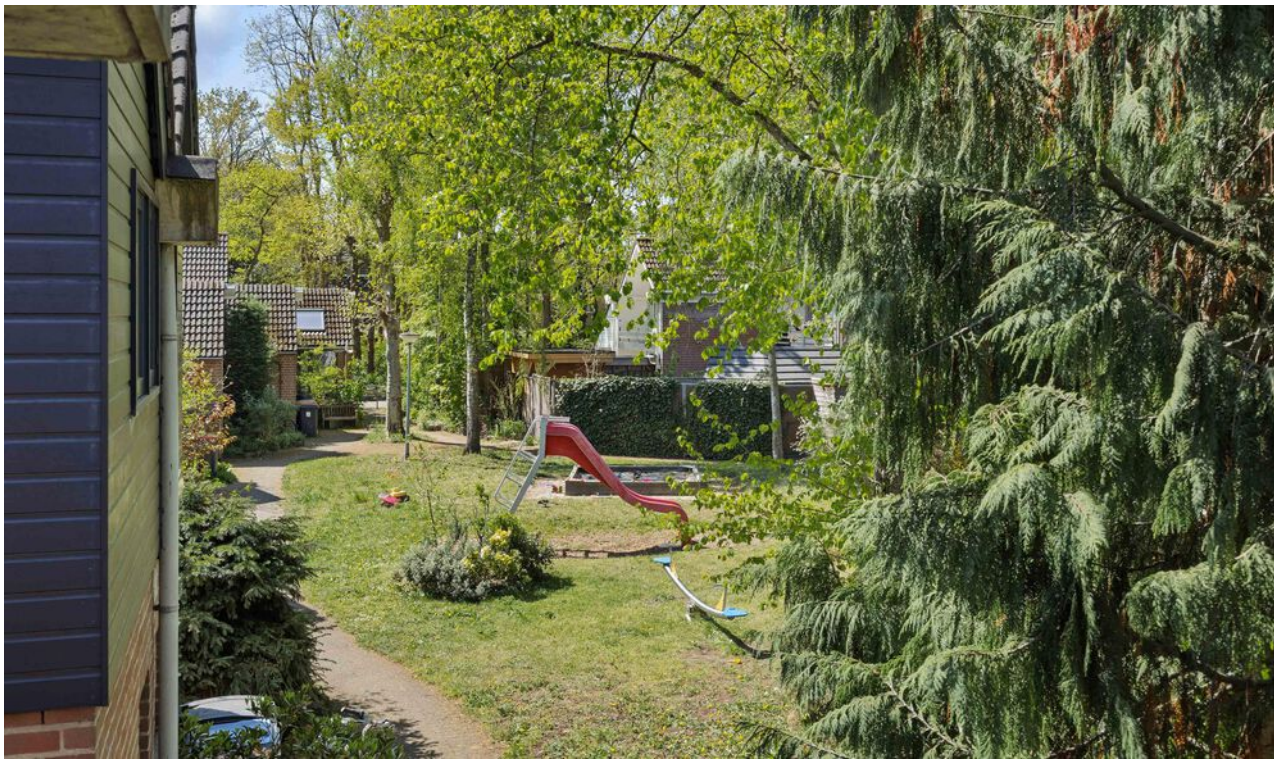
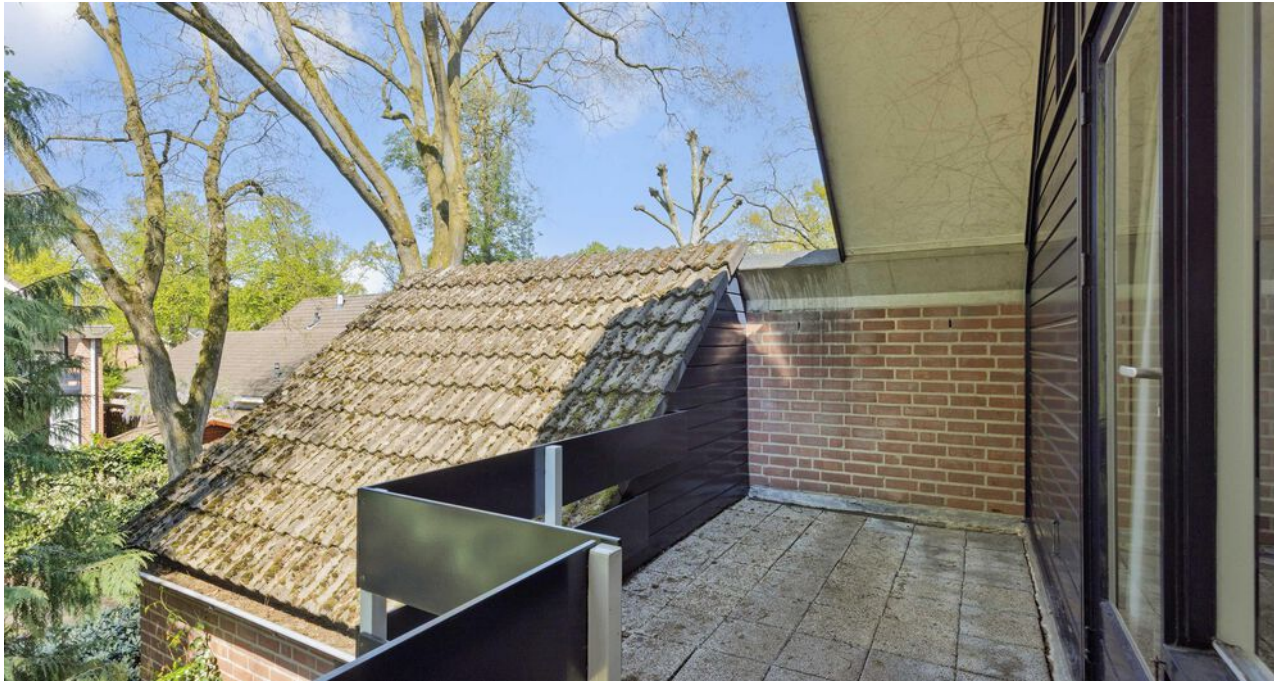
De moderne badkamer is, net als de keuken, ongeveer 9 jaar geleden vernieuwd. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede (zwevend) toilet.













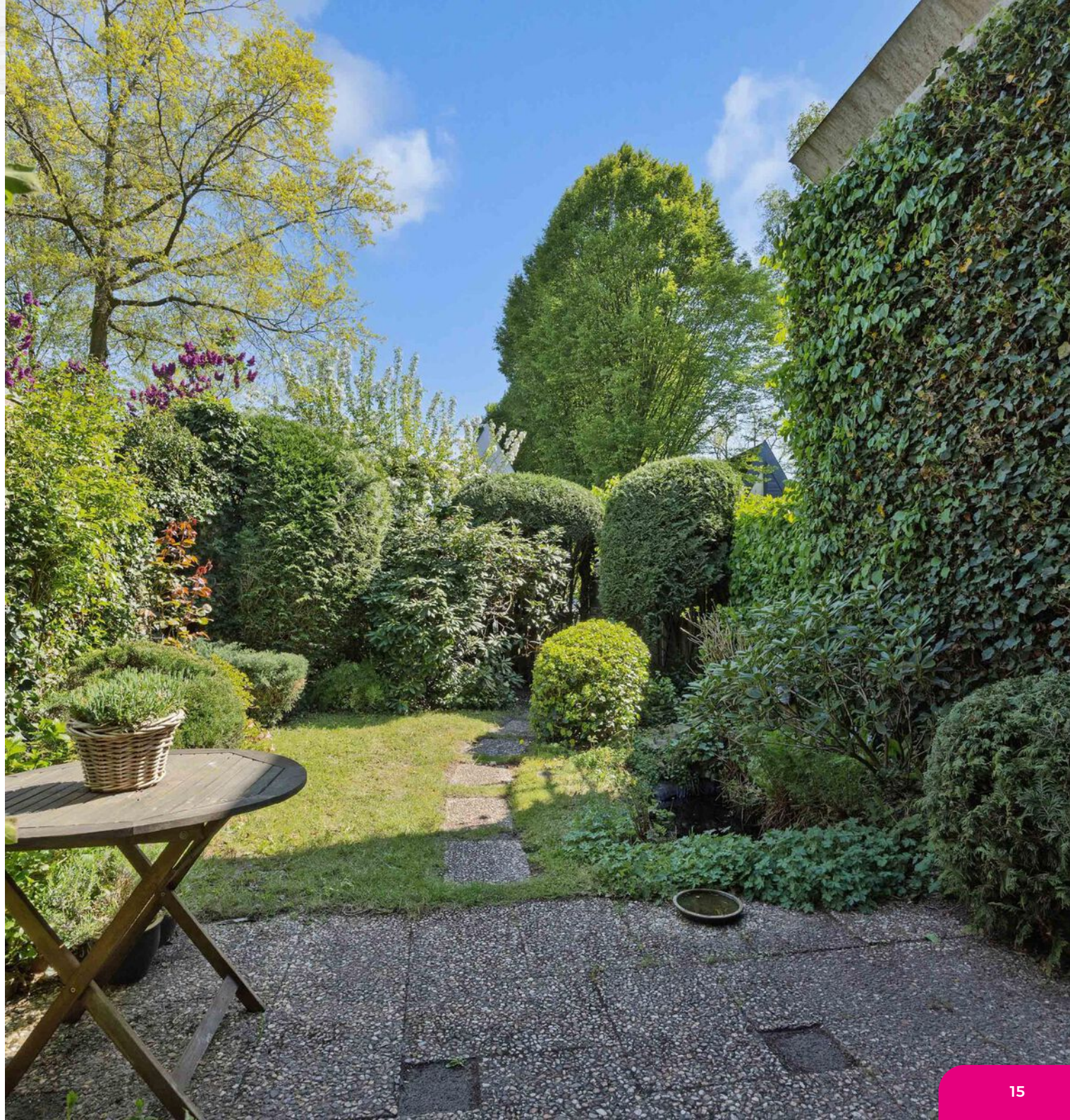
Achtertuin

De achtertuin is een paradijs voor de zonliefhebber. Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet je hier van veel privacy en rust. Het terras direct achter de woning is overkapt en voorzien van een elektrisch zonnescerm, waardoor je hier al vroeg in het jaar van het buitenleven kunt genieten. Ook is er een aparte tuinkast voor het opbergen van gereedschap en kussens. Via de achterom bereik je eenvoudig de nabijgelegen parkeerplaatsen.

De bijzonderheden op een rij:

- Speelse indeling met veel lichtinval en twee loggia's.
- Keuken en badkamer zijn ca. 9 jaar geleden vernieuwd.
- Prachtige ligging aan de voorzijde aan een groenstrook met speeltuintje.
- Gelegen in een zeer groene wijk nabij bossen en natuurgebieden.
- Beneden voorzien van dubbel glas.
- Slaapkamer uitgerust met airconditioning.

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

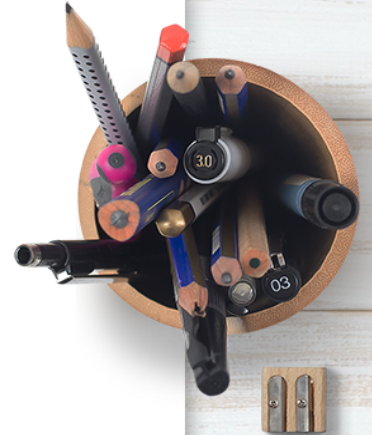
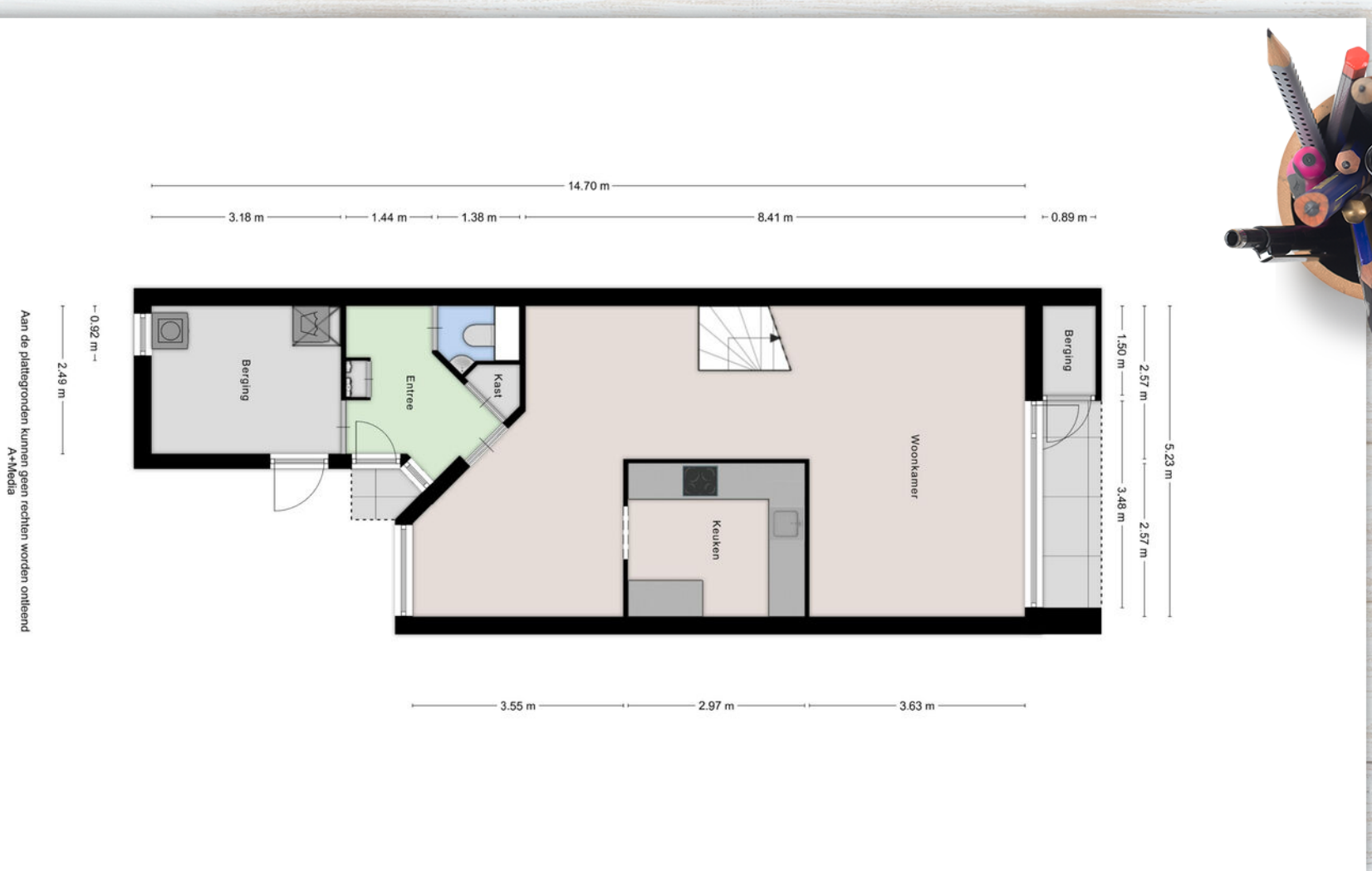








PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING





TIELEKESHOEVEN 24

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 469.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	447 m ³
Perceeloppervlakte:	134 m ²
Woonoppervlakte:	107 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Tielekeshoeven 24
Postcode:	5242 KB
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	G / 2147
Oppervlakte:	134 m ²
Soort:	

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.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			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
- plafondlamp hal		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle losse kasten boven en beneden, hangkast en boekenplanken begane grond	✓		
- nachtkastje slaapkamer achterzijde		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
Woning - Keuken			



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
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		

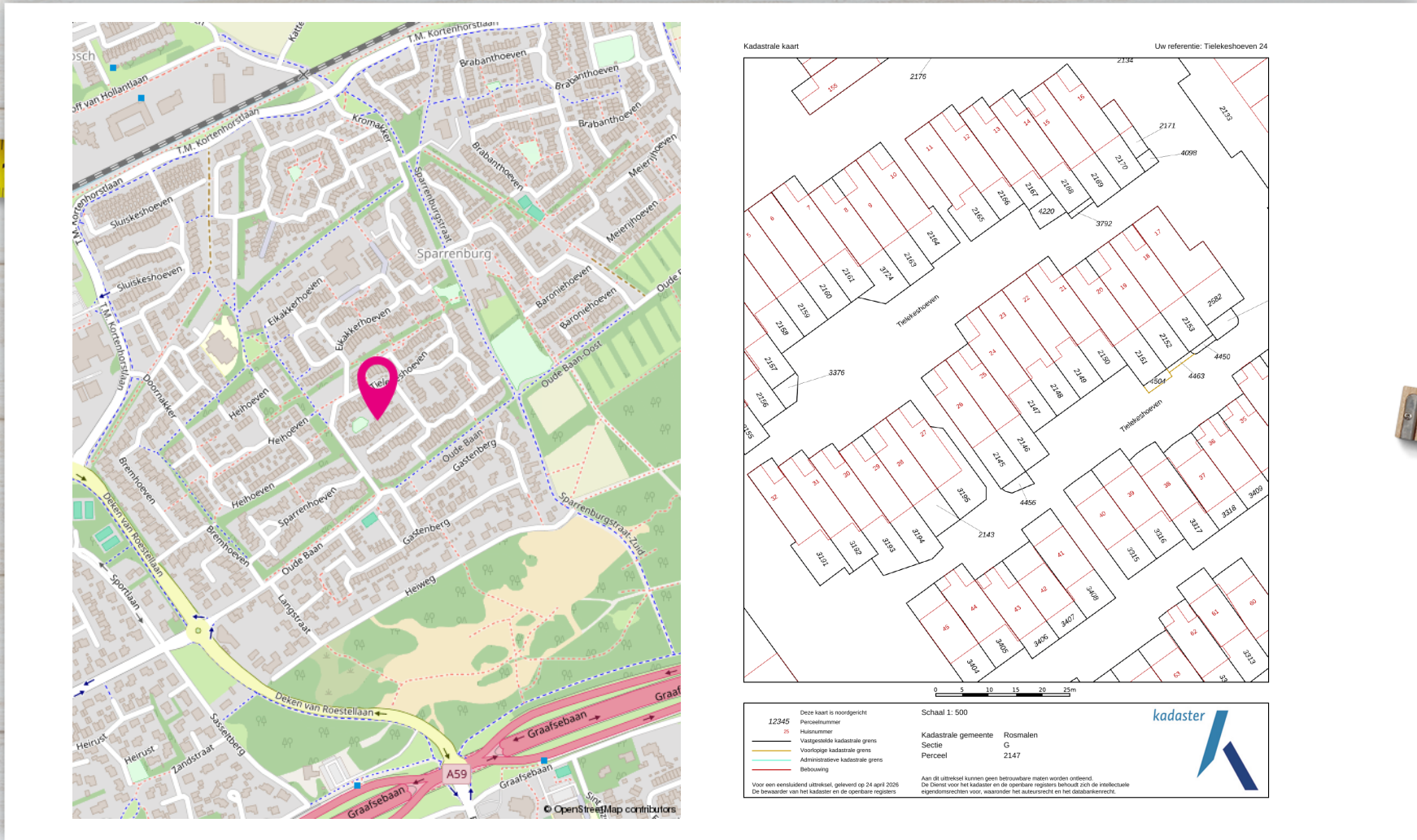


LIJST VAN ZAKEN

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 - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Zonwering buiten	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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



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 kantoor tijden.

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.

Raadhuys Makelaars



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 bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit 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”

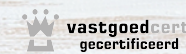
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



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.

raadhuysmakelaars.nl