

Raadhuys
Makelaars



Markborch 3

Rosmalen
€ 439.500,- k.k.



raadhuysmakelaars.nl



MEN
to the left
because
WOMEN
are always right!

You are my
SUNSHINE
in my life
You make me
HAPPY
like never before
I LOVE YOU
PLEASE DON'T
LET ME GO



▲ Uitgebouwde eengezinswoning met zonnige tuin!

Aan een groen en rustig hofje in de populaire woonwijk De Overlaet in Rosmalen ligt deze keurig onderhouden eengezinswoning met uitgebouwde living met lichtstraat, zonnige achtertuin op het westen en volop privacy!

Markborch 3 is een ideale gezinswoning voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen dichtbij. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen dankzij de vele speeltuintjes in de directe omgeving, terwijl het gezellige centrum van Rosmalen zich op loopafstand bevindt. Daarnaast is er ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd. Zo beschikt de woning over kunststof kozijnen met HR++ glas, rolluiken en horren, een airconditioning op de master bedroom (2020), vernieuwde golfplaten op het dak (2025) en een vernieuwd plat dak op de tweede verdieping (2022). De uitgebouwde woonkamer met lichtstraat zorgt voor extra leefruimte en een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de achterzijde geniet je van een groene, natuurlijke omgeving met veel privacy.

De Overlaet is een zeer kindvriendelijke woonwijk met vele speelvoorzieningen en een dierenparkje. Binnen enkele minuten fietsen óf lopen staan we midden in het gezellige centrum van Rosmalen. Het centrum is gedeeltelijk vernieuwd en voorzien van diverse winkels, restaurants en andere maatschappelijke voorzieningen. Verschillende scholen en kinderdagverblijven zijn in de directe nabijheid van de woning te vinden. De woning is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2 en A59. Rosmalen beschikt over een treinstation waardoor er een goede verbinding is met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. De stad is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de bus, fiets of auto.

Wij nodigen u van harte uit om een vrijblijvende bezichtiging met ons in te plannen!

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220



INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met meterkast (2020), toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De ruime living is aan de achterzijde uitgebouwd en dankzij de lichtstraat heerlijk licht. De open indeling zorgt voor een fijne verbinding tussen wonen en koken.

Vanuit de keuken is er leuk uitzicht op het groene hofje aan de voorzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich een loopdeur naar de zonnige tuin op het westen. Door de groene ligging aan de achterzijde ervaar je hier veel rust en privacy.









INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers en een nette badkamer. De master bedroom is voorzien van een airconditioning. Alle ramen op deze verdieping zijn uitgerust met horren en rolluiken.

De badkamer beschikt over een douche, wastafel en tweede toilet. De douchecabine is vernieuwd in 2025. Daarnaast is er een praktische vaste kast aanwezig met de opstelling van de heteluchtverwarming en de doorstroomboiler voor warm water.

Tweede verdieping / bergzolder

Vanuit één van de slaapkamers is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt volop praktische bergruimte. Diverse woningen in de straat hebben de tweede verdieping verbouwd tot een volwaardige extra woonlaag, waardoor er mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de woonoppervlakte.









INDELING VAN DE TUIN

Tuin en berging

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zonnige westen en biedt door de groene omgeving veel privacy. Over de volledige breedte van de achtergevel is een groot elektrisch zonnescherm geplaatst. Achterin de tuin is een gezellig zitgedeelte gerealiseerd, ideaal voor een beschutte zitplek.

De stenen berging beschikt over elektra en via de elektrische roldeur is de achtergelegen brandgang bereikbaar. Deze brandgang is afsluitbaar en uitsluitend toegankelijk voor bewoners van de aangrenzende woningen.

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

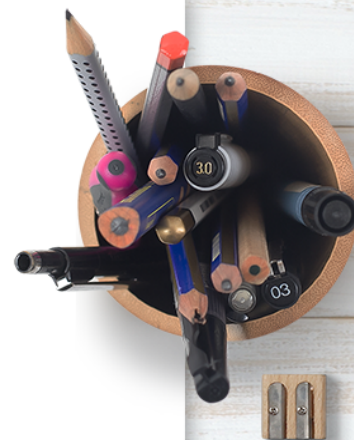
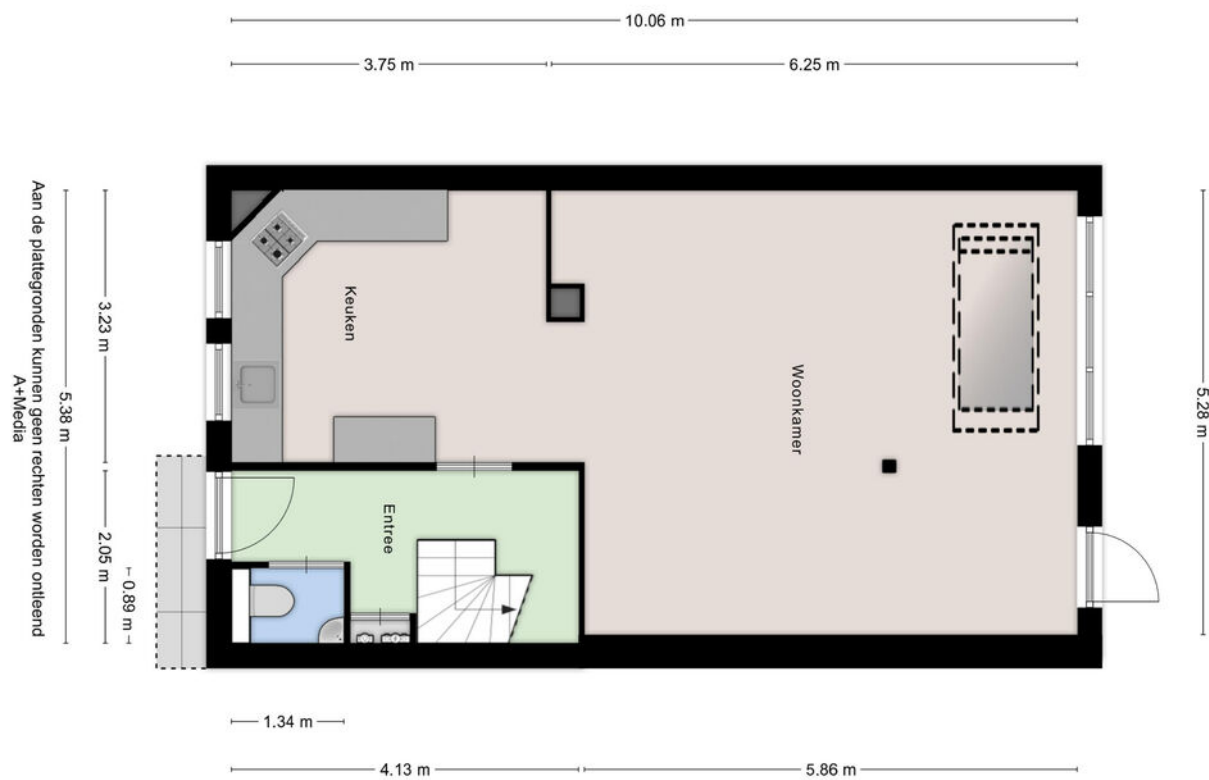








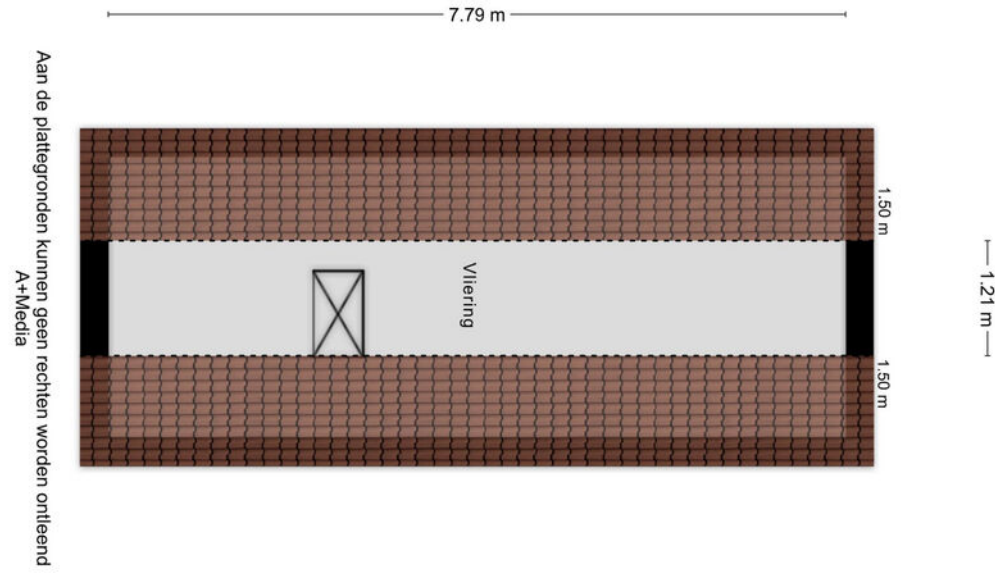
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

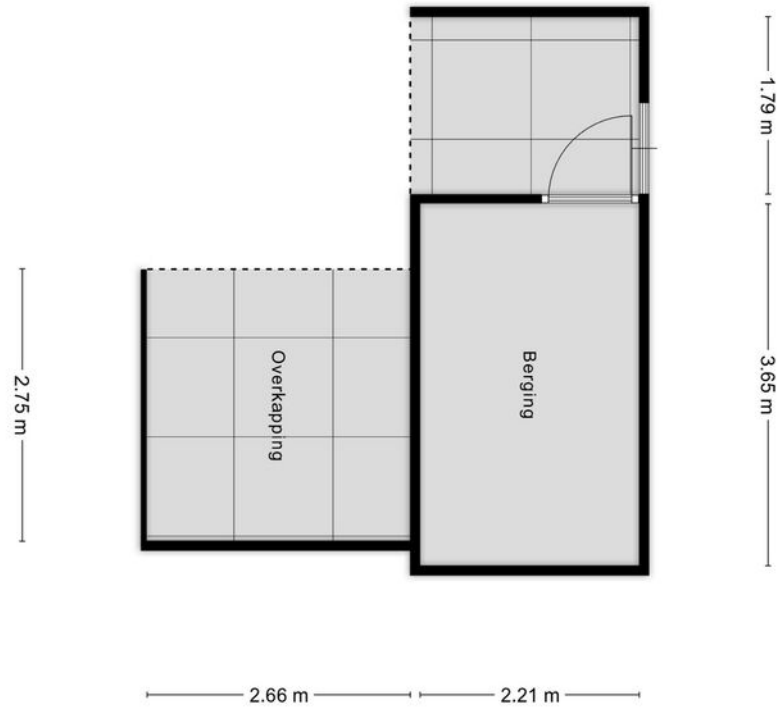


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



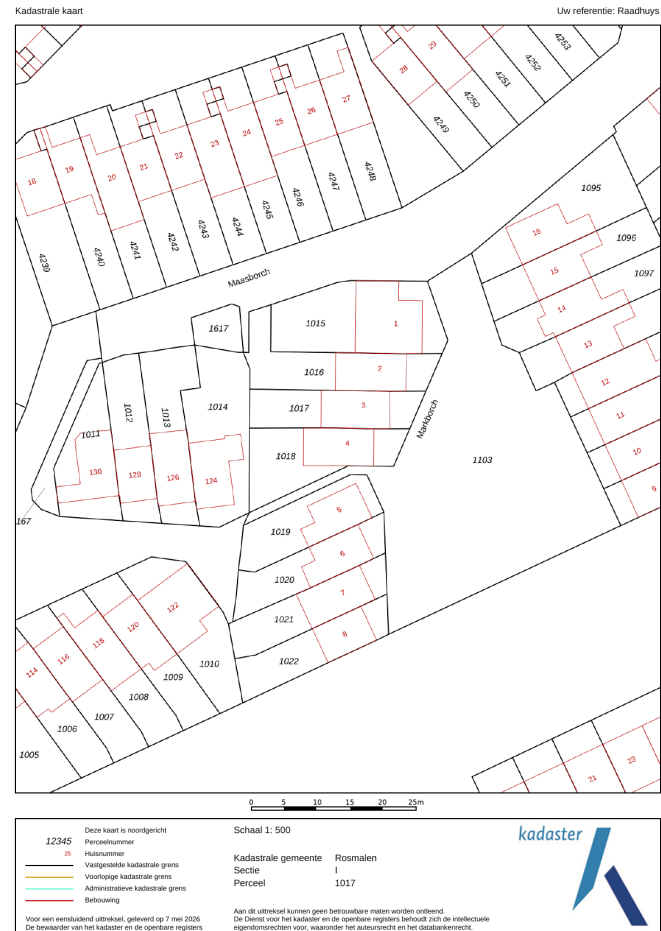
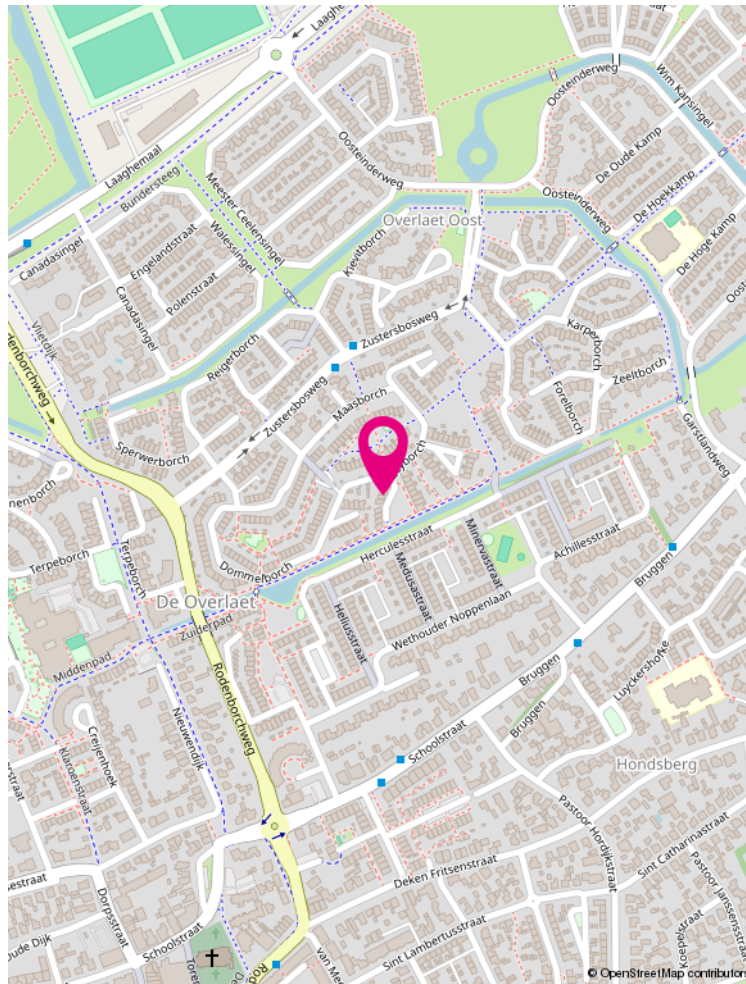
PLATTEGROND **BERGING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



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

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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



MARKBORCH 3

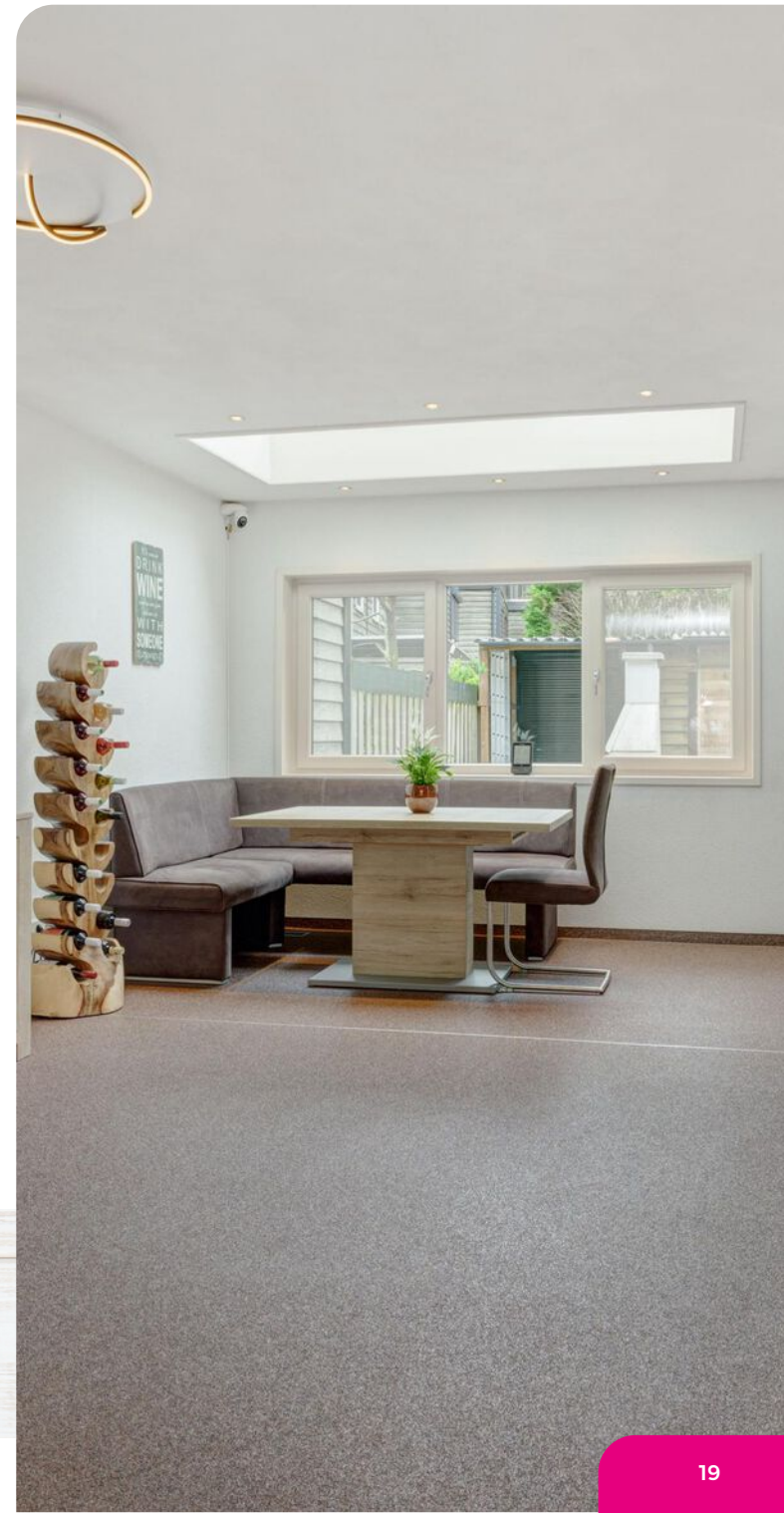
KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 439.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	340 m ³
Perceeloppervlakte:	147 m ²
Woonoppervlakte:	97 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1985
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	hete lucht verwarming
Energie label:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Markborch 3
Postcode:	5247 SL
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	1 / 1017
Oppervlakte:	147 m ²
Soort:	Volle eigendom

[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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- Lampen plafond beneden (gang, keuken, woonkamer)		✓	
- Overige lampen	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hang/legkasten in nis op slaapkamers (2 stuks)	✓		
- Overige kasten en dressoirs		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- Vinyl 1e verdieping	✓		
- Grindvloer begane grond	✓		
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			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Vrijstaande koelkast		✓	
Keukenaccessoires, te weten			
- Extra opbergkast bij keukendeur			✓
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		



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
- wastafel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Spiegelkast boven wastafel	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Doorstroomboiler	✓		
- Heteluchtverwarming	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Stenen barbecue	✓		



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
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Rolluik naar brandgang	✓		



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”

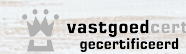
Team Raadhuys Makelaars

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