

Raadhuys
Makelaars



Willem Elsschotstraat 13



raadhuysmakelaars.nl

Rosmalen
€ 550.000 k.k.





▲ Instapklare en lichte woning met 5 slaapkamers en zonnige tuin (zuidoost)!

In de groene en kindvriendelijke wijk 'De Molenhoek' gelegen, instapklare en lichte eengezinswoning met lichte living, luxe keuken met kookeiland, 5 volwaardige slaapkamers en zonnige tuin op het zuidoosten!

Deze leuke en ruim opgezette woning is gelegen aan een brede, rustige straat met aan de overkant een speeltuin. In de afgelopen jaren zijn er diverse werkzaamheden verricht aan de woning wat het wooncomfort aanzienlijk heeft vergroot! Zo is de luxe keuken in 2019 gerealiseerd en is er een open verbinding gemaakt naar de living. Daarnaast zijn in 2021 de openslaande deuren naar de zonnige achtertuin geplaatst en zijn op de eerste verdiepingen de kozijnen vernieuwd en voorzien van HR++ glas. Het glas in de erker op de begane grond is in 2024 vervangen met HR++ glas. Als kers op de taart zijn de moderne badkamer en toiletruimte ook in 2023 nog vernieuwd! Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo is de woning voorzien van 10 zonnepanelen en beschikt over een energielabel A. In 2023 is er een nieuwe c.v.-ketel geplaatst. Kortom een verrassend ruime en instapklare woning!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

De Molenhoek is een sfeervolle wijk waar jong en oud zich thuis voelt. De wijk biedt alle nodige voorzieningen zoals diverse scholen, kinderdagverblijven, speeltuinen en ook het overdekte winkelcentrum 'De Molenhoekpassage' is op steenworp afstand gelegen. Tevens is het centrum van Rosmalen binnen enkele minuten bereikbaar. Het gezellige centrum is gedeeltelijk vernieuwd en beschikt over diverse winkels en restaurants. Rosmalen heeft een zeer goede ligging ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2/A59 en tevens biedt Rosmalen d.m.v. openbaar vervoer een goede verbinding met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. Zo zijn er diverse bushaltes én het NS station op loopafstand gelegen. De stad is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de fiets en auto.

Kortom, een ruime en instapklare woning op een ideale locatie in Rosmalen! Je bent van harte uitgenodigd om een vrijblijvende bezichtiging met ons in te plannen.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning betreden we de hal. De ruime hal beschikt over de uitgebreide meterkast (2019), moderne toiletruimte (2023), praktische trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Wanneer we doorlopen komen we in de royale living.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruimte op met groot zitgedeelte aan de voorzijde en royale woonkeuken aan de achterzijde. Aan de voorzijde van de woning is het zitgedeelte gesitueerd met brede erker met grote raampartijen aan de voorzijde. Een fijne en prettige ruimte!

Vanuit het zitgedeelte lopen we naar de woon-/leefkeuken met openslaande deuren en een (loop)deur naar de achtertuin. De keuken, met composiet aanrechtblad, is geplaatst in 2 delen; een kookeiland en een wandblok, en is voorzien van de volgende apparatuur: dubbele inductiekookplaat, oven, afzuigkap, spoelbak, dubbele combimagnetron, vriezer, koelkast en bergruimte in de kastjes en lades. De ramen en deuren aan de achterzijde zijn af te sluiten middels rolluiken.

De begane grond is afgewerkt met een lichte PVC-vloer en glad stucwerk wand- en plafondafwerking in de woonkamer en keuken.











Vanuit het zitgedeelte lopen we naar de woon-/leefkeuken met openslaande deuren en een (loop)deur naar de achtertuin. De keuken, met composiet aanrechtblad, is geplaatst in 2 delen; een kookeiland en een wandblok, en is voorzien van de volgende apparatuur: dubbele inductiekookplaat, oven, afzuigkap, spoelbak, dubbele combimagnetron, vriezer, koelkast en bergruimte in de kastjes en lades. De ramen en deuren aan de achterzijde zijn af te sluiten middels rolluiken.



De begane grond is afgewerkt met een lichte PVC-vloer en glad stucwerk wand- en plafondafwerking in de woonkamer en keuken.

Terug in de hal gaan we via de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de moderne badkamer, een inbouwkast en trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De royale masterbedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning. De tweede slaapkamer is tevens aan de achterzijde gelegen. Aan de voorzijde is de derde slaapkamer gesitueerd. De kamers zijn voorzien van stucwerk wandafwerking.

Tenslotte bereiken we de compacte badkamer, welke is betegeld met een beige vloer- en wandtegel. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche, wastafel met meubel, wandcloset en designradiator.

Terug op de overloop bereiken we middels een vaste trapopgang de tweede verdieping.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de overloop met wasmachine aansluiting, de omvormer van de zonnepanelen, berg-/stookruimte en toegang tot de vierde en vijfde slaapkamer te bereiken. Aan zowel de voor- en achterzijde van deze verdieping is een grote kunststof dakkapel geplaatst. De stookruimte is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel (Nefit, 2023).

De vierde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een kunststof dakkapel en bergruimte. Aan de achterzijde is de vijfde slaapkamer met kunststof dakkapel en bergruimte gelegen.







INDELING VAN DE WONING

Tuin:

De zonnige achtertuin heeft een ideale ligging op het zuidoosten en is evenals de voortuin in 2019 vernieuwd met nieuwe bestrating. In 2023 is de tuin aangepast en 'vergroend' met een gazon. De achtergevel is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Aan de achterzijde van de tuin is een stenen berging met elektra aanwezig, alsmede een eigen achterom.

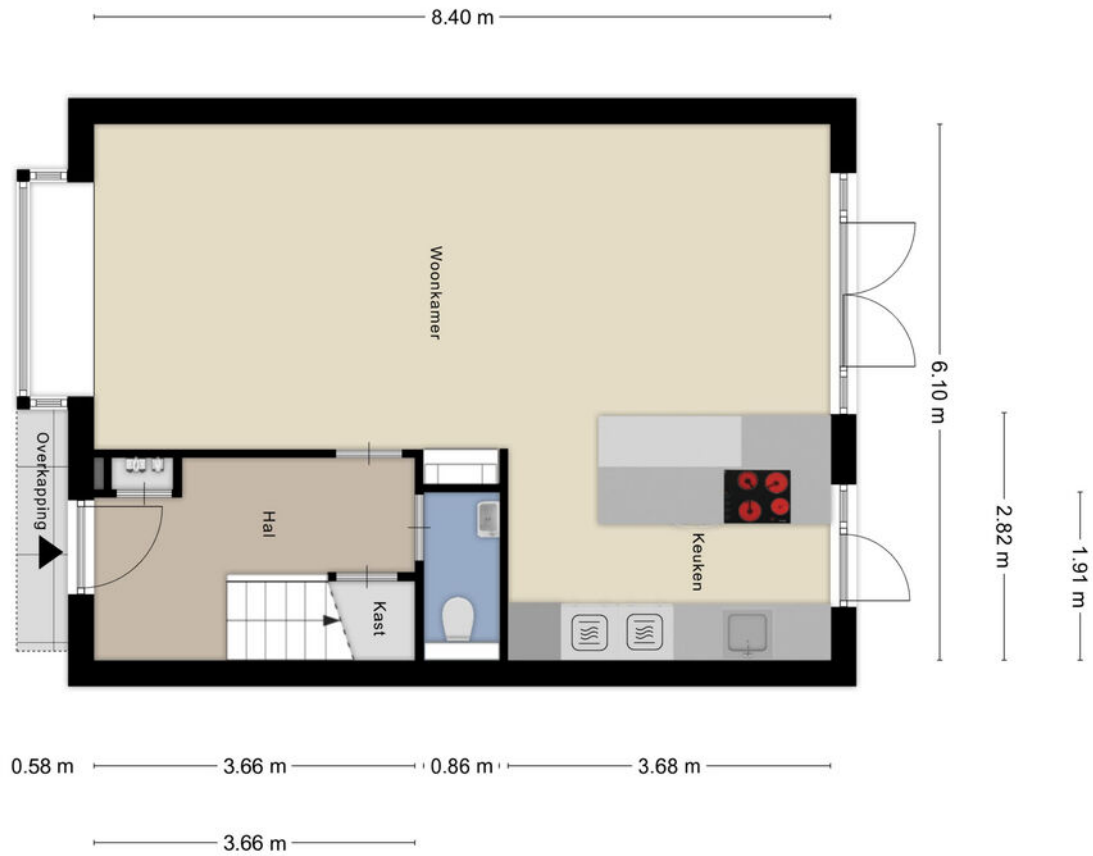
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)







PLATTEGROND **BEGANE GROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

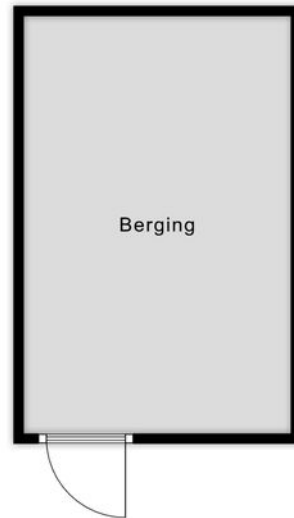


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND **BERGING**

2.43 m

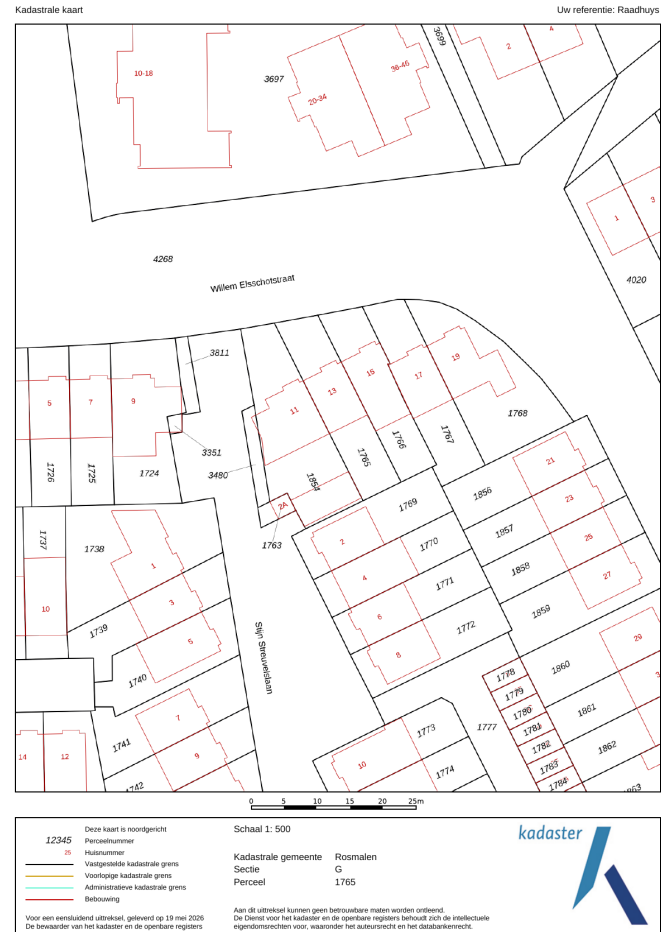
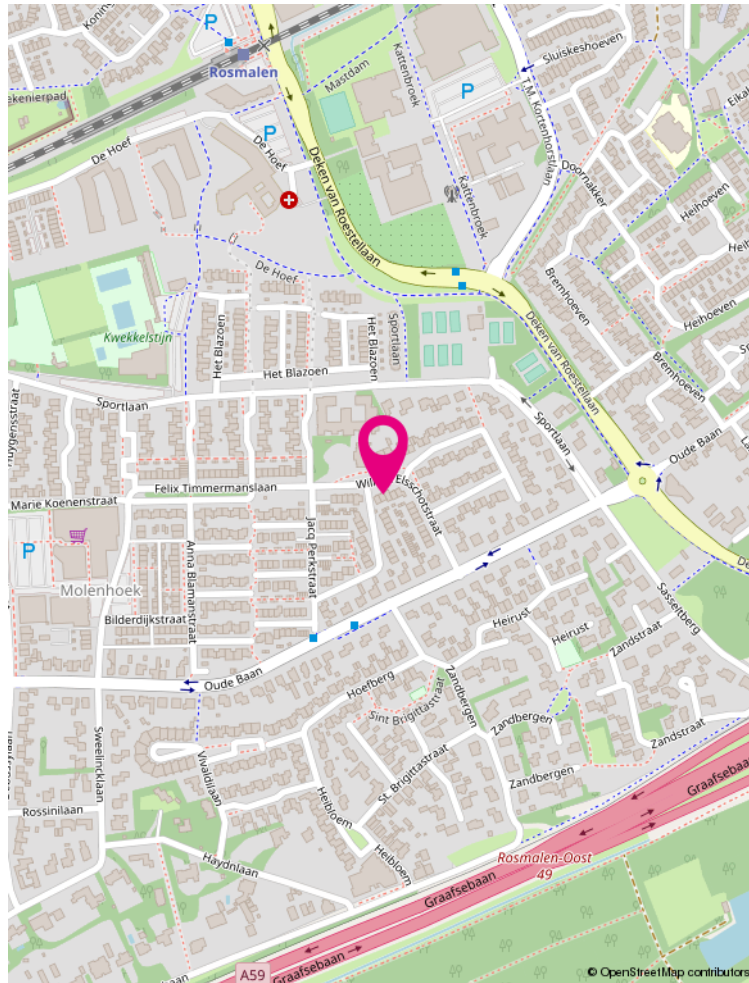


3.81 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



WILLEM ELSSCHOTSTRAAT 13

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 550.000 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	485 m ³
Perceeloppervlakte:	185 m ²
Woonoppervlakte:	137 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Willem Elsschotstraat 13
Postcode:	5242 GK
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	G / 1765
Oppervlakte:	185 m ²
Soort:	Volle eigendom

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ingebouwde legplanken zolderkast	✓		
- Kledingkast grote slaapkamer en kinderkledingkast zolderkamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Duettes woonkamer	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		



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
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken	✓		
- Tijdschriftenladder		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		



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
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
- Tijdschriftenrek	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Spiegellamp	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		



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
Waterslot wasautomaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Waterton	✓		
- Picknickbank	✓		



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