



Debussylaan 22

5242 HJ ROSMALEN

 Bouwjaar 1962  Woonoppervlak 180 m²  Perceeloppervlak 488 m²  Energielabel C

VRAAGPRIJS € 975.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Debussylaan 22

Rosmalen

Aan een rustige en groene woonstraat in de geliefde wijk Molenhoek bevindt zich dit royale vrijstaande herenhuis met onder architectuur gebouwde uitbouw, multifunctionele werk-/tuinkamer en een prachtig aangelegde tuin rondom. De woning combineert karakter en comfort op unieke wijze en biedt volop leefruimte voor gezinnen. De woning is gelegen in een lommerrijke en kindvriendelijke woonomgeving met een hoog voorzieningenniveau. Op loopafstand bevinden zich onder meer een basisschool en winkelcentrum Molenhoekpassage. Daarnaast zijn het station, sportvoorzieningen en de uitvalswegen richting de A2 en A59 binnen enkele minuten bereikbaar. Ook het gezellige centrum van Rosmalen en de binnenstad van 's-Hertogenbosch liggen op korte afstand.


Begane grond:

Via de groene voortuin en royale oprit bereikt u de overdekte entree van de woning. De hal is voorzien van een modern toilet, een praktische bergkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer valt op door de strakke haard, warme houten vloer en brede raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en uitzicht op de voor- en achtertuin. Dankzij de grote schuifpuien loopt de leefruimte naadloos over in het royale houten terras en de verzorgd aangelegde tuin. Daarnaast biedt een praktische inbouwkast met schuifdeuren extra opbergruimte.


De woonkamer staat in open verbinding met de centraal gelegen leefkeuken, die zonder twijfel het hart van de woning vormt. Dankzij de glazen deur kan de woonkamer wanneer gewenst worden afgesloten. De moderne keuken is voorzien van vloerverwarming en is uitgevoerd met maatwerkkasten en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder twee combi-ovens/magnetrons, een ingebouwde koffiemachine, Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en koelkast. Het rvs-werkblad en de vele kastruimte maken het geheel compleet. Dankzij de grote lichtstraat en de volledig glazen achtergevel baadt deze ruimte in natuurlijk daglicht. Het eetgedeelte met maatwerk zitbank en kachel biedt een prachtig uitzicht over de tuin en directe toegang tot het tweede terras.


Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met volop werk- en bergruimte. Daarnaast zijn hier de meterkast, omvormer van de zonnepanelen en een groot dakraam aanwezig, wat zorgt voor extra daglicht.

Aan de tuinzijde bevindt zich een multifunctionele werk-/tuinkamer met grote raampartijen en een eigen entree. Via het door de architect ontworpen overdekte looppad staat deze ruimte in directe verbinding met de woning. Deze ruimte is uitermate geschikt als kantoor aan huis, atelier, hobbyruimte of praktijkruimte.

 180 m² Woonoppervlak

 5 slaapkamers

 7 kamers

 2 badkamers

De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woning en biedt een perfecte combinatie van rust en privacy. De praktische overkapping met robuuste houten balken en begroeide pergola zorgt voor sfeer en beschutting. Daarnaast beschikt de tuin over een ruim tuinhuis, ideaal voor het stallen van fietsen en extra bergruimte. Het gazon en de volwassen bomen geven de tuin een groene en verzorgde uitstraling. Ook is er een kas aanwezig.

Verkoper behoudt zich het recht voor de verkoop afhankelijk te stellen van het verkrijgen van de benodigde vergunning voor de nieuwe woning.

1e Verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers voorzien van rolluiken en twee badkamers. De royale hoofdslaapkamer is stijlvol ingericht, beschikt over een ruime inbouwkast en wastafel en staat in open verbinding met de luxe badkamer, wat zorgt voor een hotelachtige uitstraling. De badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad en een bijzonder ruime inloopdouche. De grote raampartijen zorgen ook hier voor veel natuurlijk lichtinval en ventilatie.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer met douche en toilet, ideaal voor gezinnen of gasten. De overige twee slaapkamers zijn ruim van opzet, beschikken over prettige lichtinval en zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

2e Verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich praktische bergruimte, aansluitingen voor de wasapparatuur en de standplaats voor de cv-ketel en elektrische boiler. Verder zijn hier nog twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. Dankzij de vele raampartijen en hoge plafonds beschikken ook deze kamers over veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. De kamers lenen zich uitstekend als slaap-, werk-, hobby- of fitnessruimte.

Deze luxe woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en beschikt over 13 zonnepanelen. De woning is gelegen aan de rand van de wijk Molenhoek, een ruim opgezette en groene woonwijk met een gezellig speelveld aan de overzijde. Dankzij de gunstige ligging zijn uitvalswegen zoals de A2 en A59 snel bereikbaar, evenals het gezellige centrum van Rosmalen met diverse winkels, terrassen en eetgelegenheden. Bovendien zorgen de goede infrastructuur en het openbaar vervoer ervoor dat u binnen tien minuten in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch bent.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 975.000,- k.k.
Bouwjaar	1962
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes

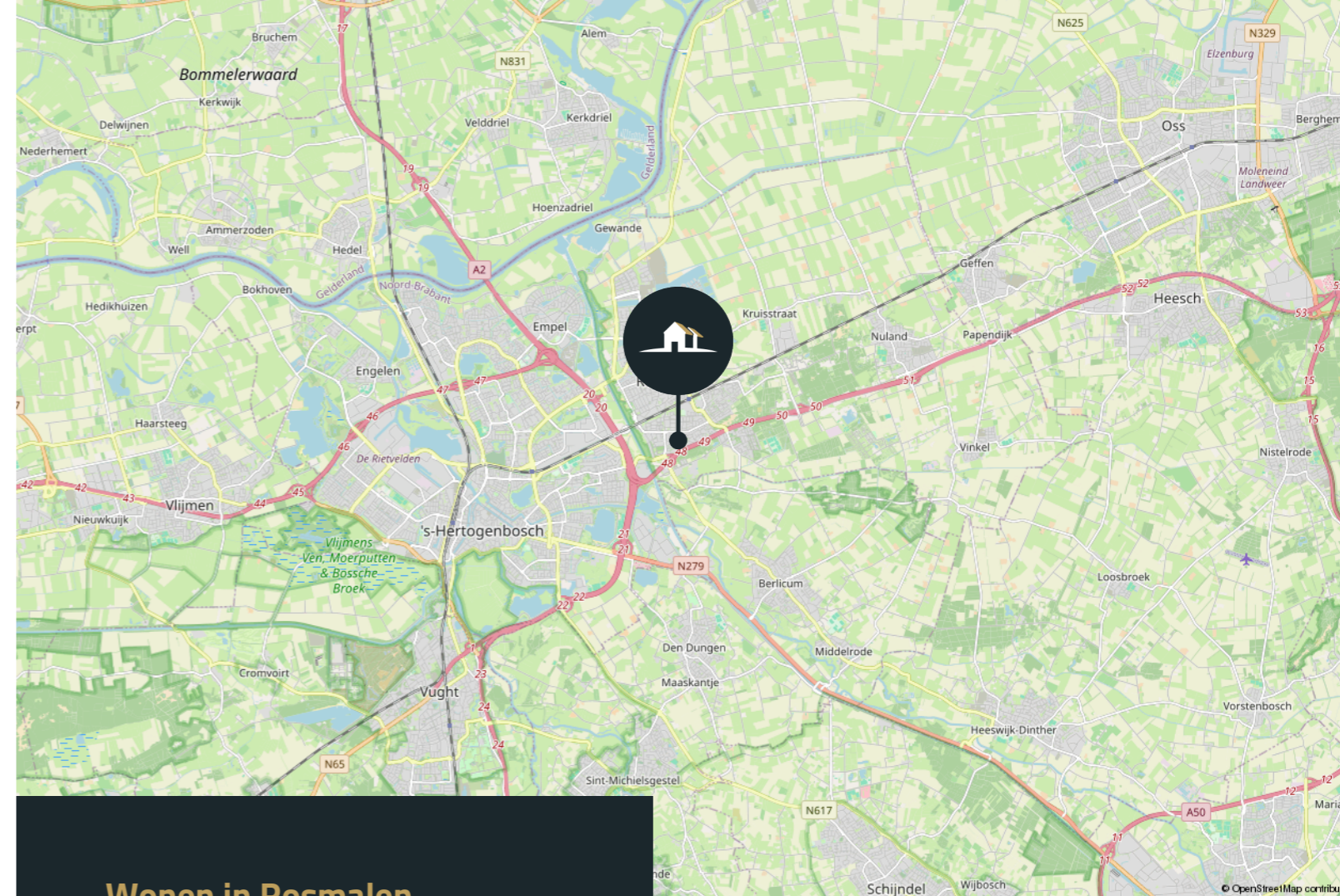
Woonoppervlakte	180 m ²
Perceeloppervlakte	488 m ²
Inhoud	668 m ³
Gebouwbonden buitenruimte	4 m ²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte & voorzieningen

Tuin	tuin rondom
Berging	ja aangebouwd hout
Garage	geen garage



Wonen in Rosmalen

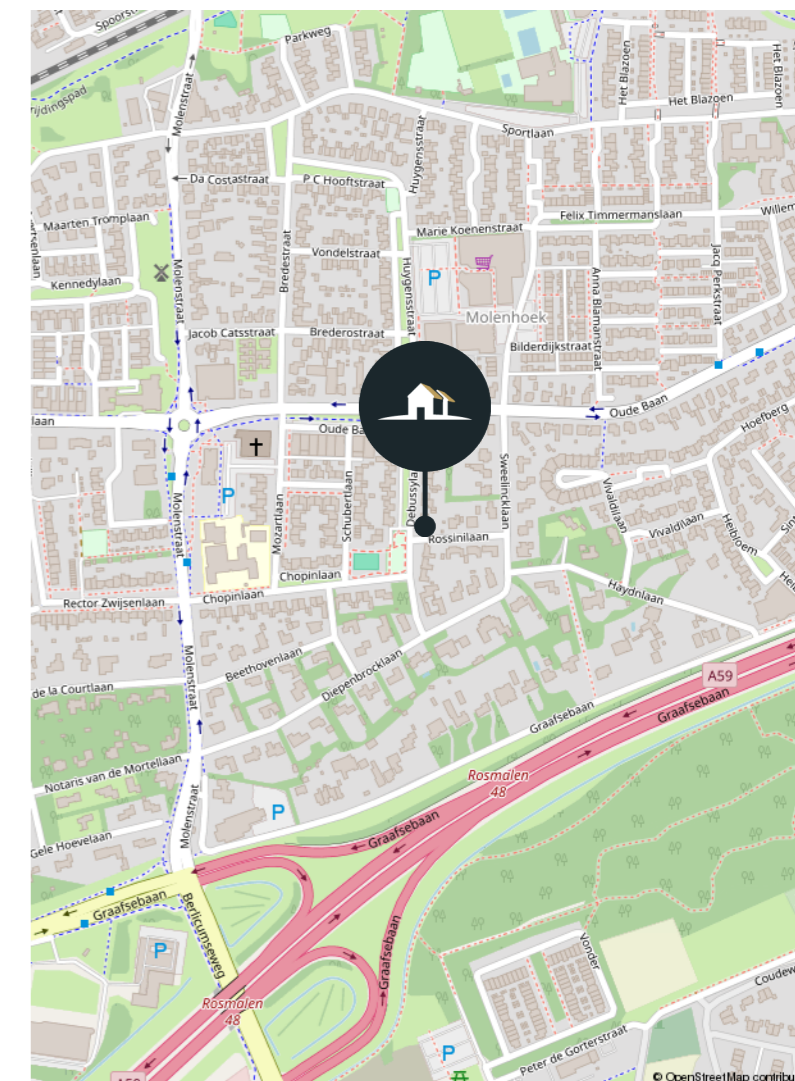
Dorpse sfeer, stedelijke voorzieningen
Rosmalen biedt het beste van twee werelden: een levendig dorpshart met alle voorzieningen én de nabijheid van 's-Hertogenbosch.

Speelruimte en groen
Veel speeltuinen, binnen- en buitenzwembad
Kwekelstijn en bosrijk gebied 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























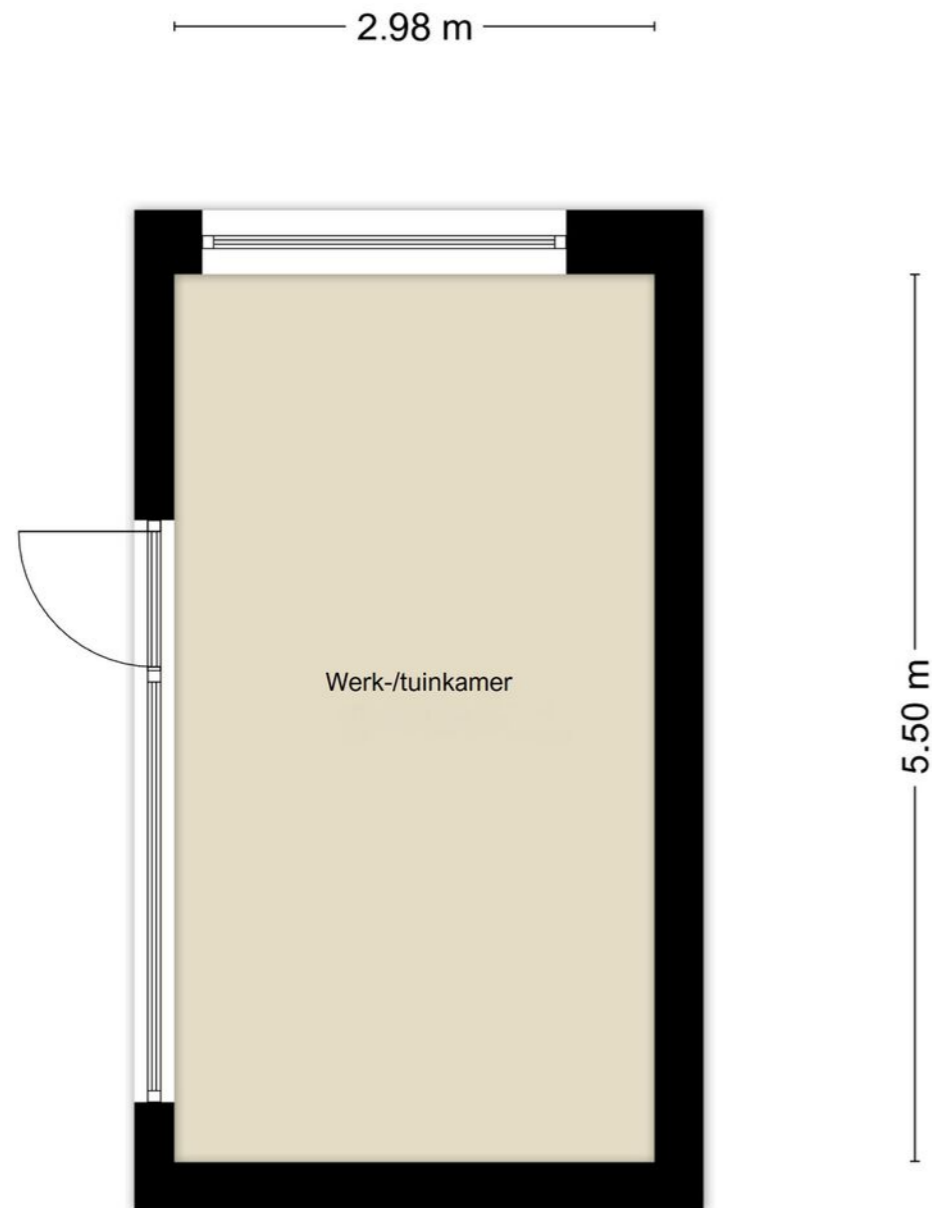


Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

Plattegrond werk-/tuinkamer



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

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✗		
Houtkachel	✗		
Designradiator(en)	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✗		
- losse (hang)lampen		✗	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	✗		
- lamellen	✗		
- jaloezieën	✗		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✗		
- houten vloer(delen)	✗		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- magnetron	✗		
- oven	✗		

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
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koelkast	✗		
- vaatwasser	✗		
- Quooker	✗		
- koffiezetapparaat	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- planchet	✗		
- toilet	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✗		
Alarminstallatie	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		

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
Rolluiken	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	×		
Zonnepanelen	×		
Oplaadpunt elektrische auto	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	×		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	×		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	×		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	×		
(Broei)kas	×		

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 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 hypotheek

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-hypotheek/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 hypotheek@boumij.nl

