

Raadhuys  
Makelaars



**Pastoor Hordijkstraat 7**



raadhuysmakelaars.nl

**Rosmalen**  
**€ 669.500 k.k.**





# ▲ Welkom bij Pastoor Hordijkstraat 7!

---

Vrijstaande woning met een riante, privacy biedende tuin en een dubbele garage op een prachtig hoekperceel van maar liefst 627 m<sup>2</sup>!

Op de hoek van de Pastoor Hordijkstraat en de Kattenbosch ligt dit karakteristieke vrijstaande woonhuis op een toplocatie. De woning is door de jaren heen met ontzettend veel liefde en plezier bewoond. Hoewel de binnenzijde inmiddels wat gedateerd is, biedt dit juist een zeldzame en unieke kans: u kunt dit huis geheel naar eigen smaak moderniseren en transformeren tot uw absolute droomthuis!

## **Wonen in de geliefde wijk 'De Hondsborg'**

De woning is gelegen in een fijne en groene buurt aan de oostkant van Rosmalen, met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik. Rosmalen is een heerlijk dorp om te wonen en heeft werkelijk alles te bieden: een rijk verenigingsleven, NS-station, cultureel centrum Perron 3, bibliotheek, overdekt zwembad en een gezellig centrum met een gevarieerd winkelaanbod, gezellige terrassen en een wekelijkse markt. Daarnaast staat u zo in de prachtige natuurgebieden, zoals De zandverstuiving, Het Sparrenburgbos of het Kanaalpark voor een fijne wandeling.

De bereikbaarheid is optimaal dankzij de nabijgelegen snelwegen A2 en A59. Zin in de bruisende dynamiek van de Bossche binnenstad? Met de auto of trein bent u er zo, en op de fiets bereikt u het centrum van 's-Hertogenbosch al binnen een half uurtje.

**E** [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of **T** 073-4400220



## Begane grond

Via de sfeervol aangelegde, diepe voortuin met lange oprit bereikt u de voordeur. Bij binnenkomst in de hal, met meterkast, trapopgang en een praktische kelderkast, valt direct het charmante glas-in-lood op. Twee sfeervolle glas-in-looddeuren geven toegang tot de woonkamer en er is een doorloop naar de keuken.

Woonkamer: De woonkamer heeft een groot raam aan de voorzijde en een zijraam dat zorgt voor een fijne lichtinval. De sfeervolle haard vormt het warme hart van de kamer en de openslaande deuren aan de achterzijde betrekken de tuin naadloos bij de leefruimte.

Keuken: De dichte keuken is uitgerust met een eenvoudig houten keukenblok, een handige provisiekast en een raam met een prettig uitzicht op de straat 'Kattenbosch'. Er is hier ruimte voor het plaatsen van een eettafel.

Bijkeuken: Vanuit de keuken loopt u door naar de praktische bijkeuken aan de achterzijde van de woning. Hier bevinden zich de betegelde toiletruimte, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel (2023). Via een luik is een extra bergzoldertje bereikbaar. Een loopdeur geeft toegang tot de achtertuin.

De begane grond is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. Het glas in het zijraam is onlangs vervangen.







## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de royale badkamer.

Slaapkamers: Twee van de slaapkamers (één aan de voorzijde en één aan de achterzijde) zijn voorzien van een vaste inbouwkast.

De derde, tevens grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde. Deze kamer biedt gemakkelijk plaats aan een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De gehele verdieping is voorzien van houten kozijnen met enkel glas.

Badkamer: De badkamer is verrassend ruim en compleet ingericht met een douchecabine, ligbad, dubbele wastafel, een tweede toilet en een vaste kast. Een groot raam zorgt voor fijn daglicht en natuurlijke ventilatie.

**Bergzolder:** Vanaf de overloop is via een luik de bergzolder bereikbaar; de ideale plek voor het opbergen van koffers, kerstspullen en andere seizoenenbenodigdheden.







## Tuin & garage

De tuin rondom de woning is een absoluut pluspunt. Dankzij het riante hoekperceel geniet u hier van optimaal buitenleven en volop privacy. Direct aan de achtergevel bevindt zich een mooie overkapping voorzien van lichtkoepel: een heerlijke, beschutte plek waar u al vroeg in het voorjaar buiten kunt zitten. De tuin is ingericht met sierbestrating, diverse plantenborders, een groot groen gazon en volwassen bomen en struiken. Op het perceel staat momenteel nog een grote duivenshuur. Achterin de tuin bevindt zich de royale, vrijstaande stenen dubbele garage. Deze beschikt over elektra, een handige bergzolder en heeft een eigen, brede oprit die bereikbaar is vanaf de straat Kattenbosch. Ideaal voor de autoliefhebber, hobbyist of als extra bergruimte!

Kortom: Een charmant huis met karakter, een fantastische dubbele garage en een prachtig groot perceel op een absolute toplocatie in Rosmalen. Een unieke kans om een droomhuis te realiseren dat helemaal voldoet aan de woonwensen van nu!

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de maatvoering kunnen echter geen rechten worden ontleend.









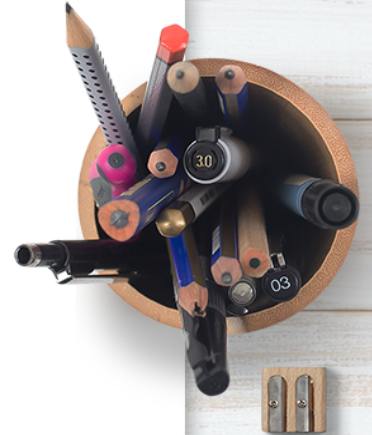




# PLATTEGROND BEGANE GROND



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



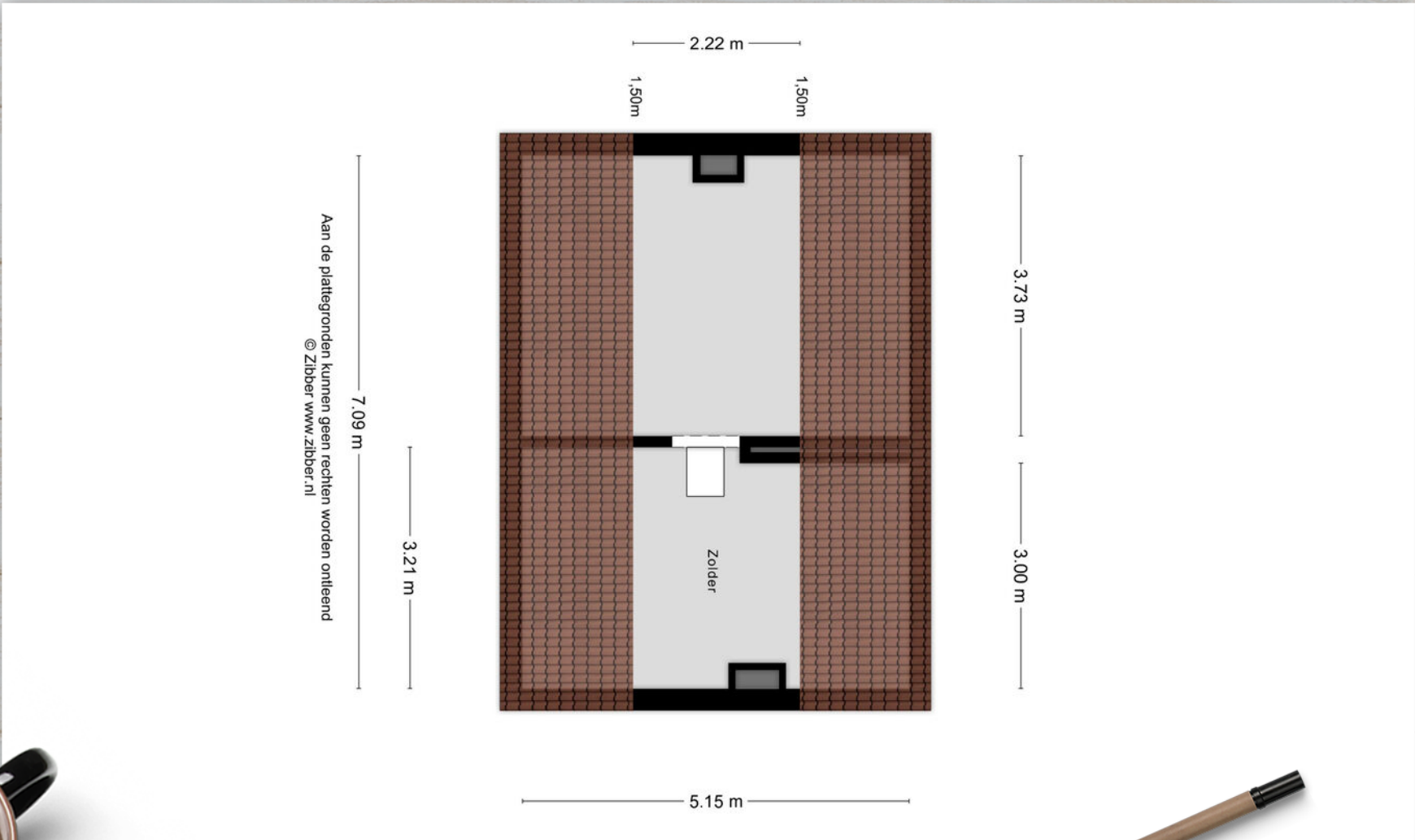
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



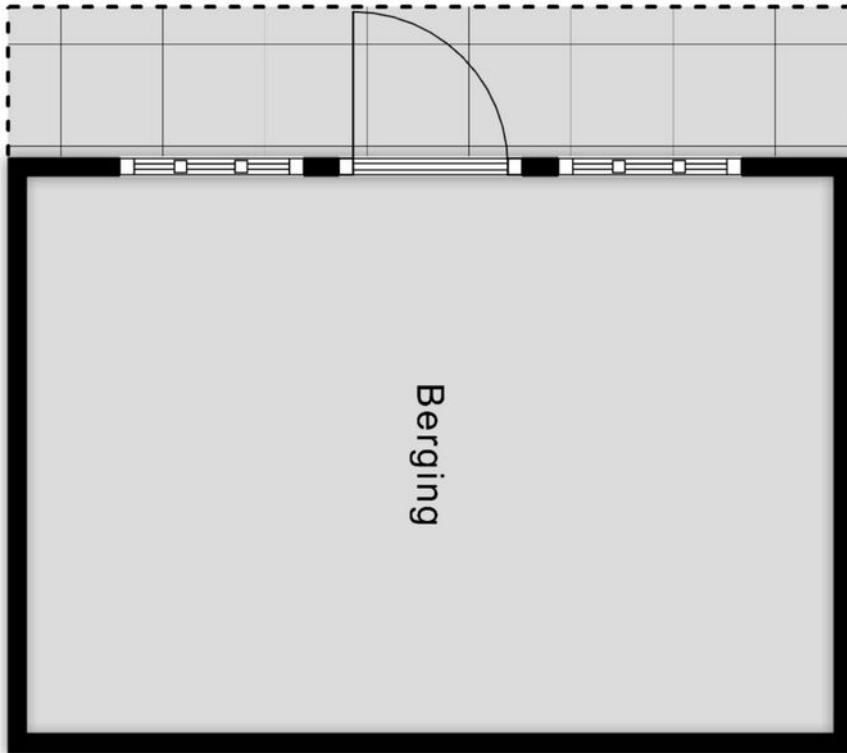
# PLATTEGROND ZOLDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND **BERGING**

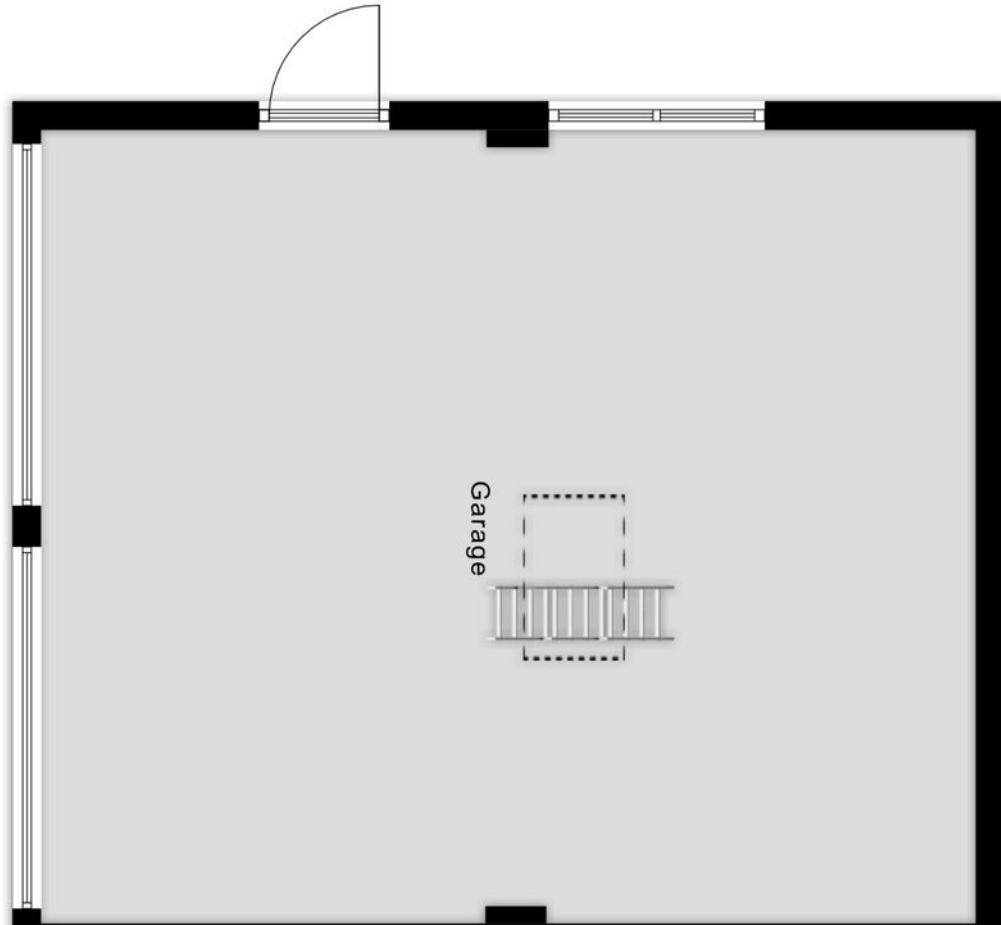


2.72 m

de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

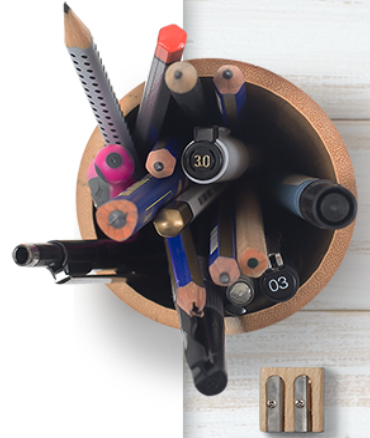
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

# PLATTEGROND GARAGE

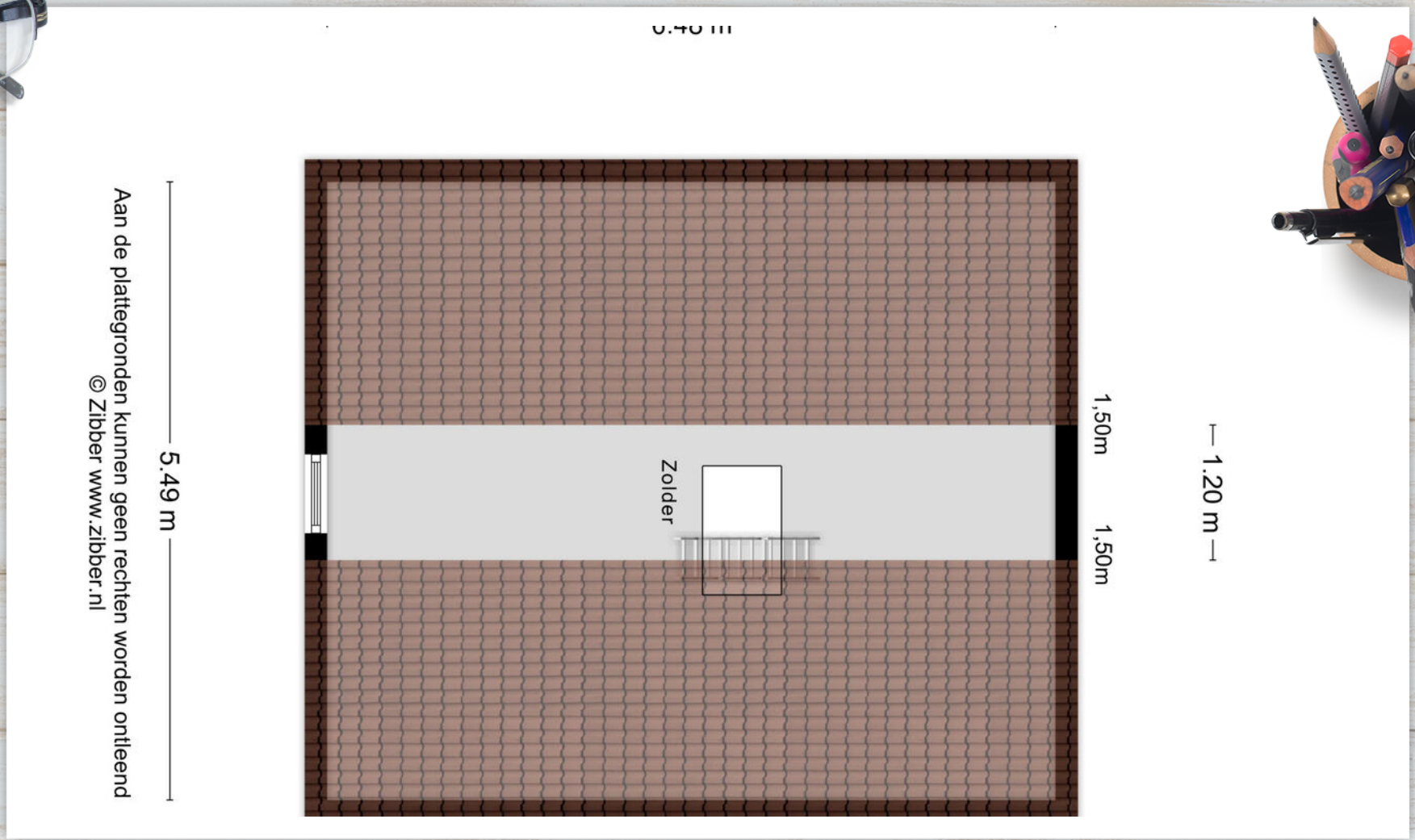


5.49 m

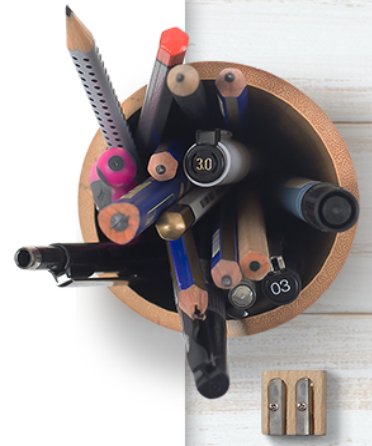
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



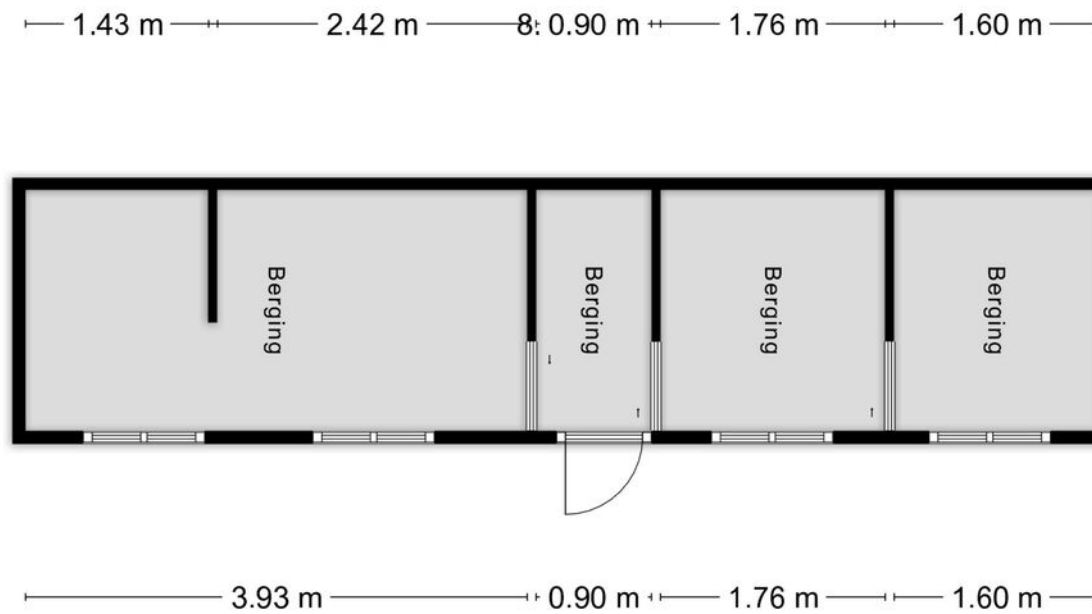
# PLATTEGROND **ZOLDER GARAGE**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



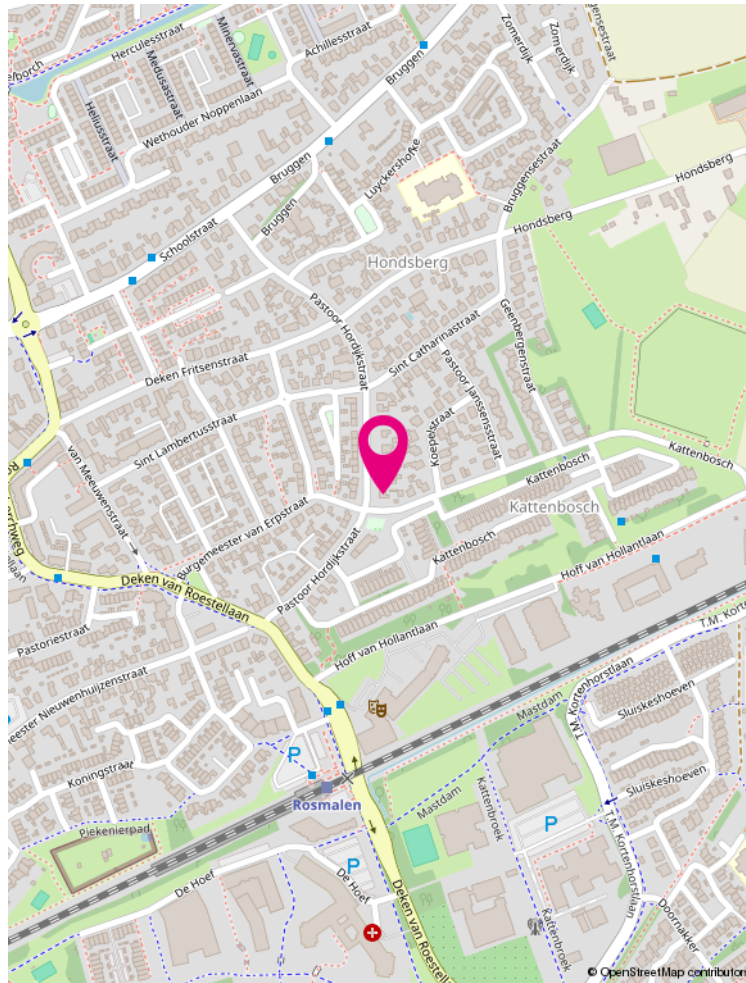
# PLATTEGROND SCHUUR



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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



# PASTOOR HORDIJKSTRAAT 7

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 669.500,-- k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers:</b>	4 (3 slaapkamers)
<b>Inhoud:</b>	503 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	627 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1963
<b>Ligging:</b>	In woonwijk
<b>Tuin:</b>	Tuin rondom
<b>Garage:</b>	Vrijstaand steen
<b>Isolatie:</b>	Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	C.v.-ketel uit 2023
<b>Energielabel:</b>	F

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Pastoor Hordijkstraat 7
<b>Postcode:</b>	5243 VV
<b>Plaats:</b>	Rosmalen
<b>Gemeente:</b>	Rosmalen
<b>Sectie / Perceel:</b>	H/573
<b>Oppervlakte:</b>	627 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- vitrages	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		



# 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
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		



# 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](http://www.nvm.nl)).



[raadhuysmakelaars.nl](http://raadhuysmakelaars.nl)

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

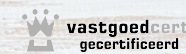
Team Raadhuys Makelaars

**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