

Raadhuys  
Makelaars



**Violenstraat 7**

**Rosmalen**  
**€ 698.500 k.k.**



raadhuysmakelaars.nl





# ▲ Instapklaar, duurzaam en verrassend ruim wonen in Rosmalen!

In de geliefde, groene wijk 't Ven in Rosmalen staat deze verrassend ruime en volledig gemoderniseerde gezinswoning te koop. Een woning waar je zó in kunt trekken – sfeervol ingericht, duurzaam en voorzien van veel leefruimte, zowel binnen als buiten. De woning is in 2023 gedeeltelijk gerenoveerd, waarbij de wanden strak zijn gestuct, er nieuwe vloeren zijn gelegd en een eigen laadpaal is geplaatst. Ook op het gebied van verduurzaming is flink geïnvesteerd met maar liefst 20 zonnepanelen, dakisolatie en gedeeltelijk HR+ glas.

Bovendien is de garage geïsoleerd en verbouwd tot een multifunctionele leefruimte, ideaal als thuishkantoor, speelkamer of praktijk aan huis. Met in totaal zes slaapkamers, een royale woonkamer, moderne keuken, badkamer, serre en riante achtertuin, is dit een perfecte woning voor wie comfort en ruimte zoekt op een uitstekende locatie.

## Omgeving

De woning ligt in een brede, rustige straat in de geliefde wijk 't Ven. Hier woon je centraal en toch heerlijk rustig, met volop parkeergelegenheid en alle voorzieningen binnen handbereik. Het bruisende centrum van Rosmalen ligt op korte fietsafstand, met gezellige winkels, de wekelijkse markt en sfeervolle terrasjes op de Driesprong. Natuurliefhebbers wandelen zo het Kanaalpark in, aan de overkant van de Empelseweg. Scholen (o.a. basisschool 't Ven en middelbare school Het Rodenborch College), sportfaciliteiten en supermarkten bevinden zich op loop- of fietsafstand. Dankzij de gunstige ligging ben je bovendien snel in 's-Hertogenbosch, of onderweg via de nabijgelegen uitvalswegen A2 en A59. Daarnaast beschikt over een eigen NS-station, ideaal voor de mensen die graag met de trein reizen.

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



## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond

Je parkeert de auto op je eigen oprit en komt via de overdekte entree aan de voorzijde van de woning. Entree/hal met meterkast, trapopgang, trapkast en een moderne toiletruimte voorzien van zwevend closet en fonteintje.

De lichte, ruime woonkamer is voorzien van grote raampartijen aan beide zijden en een stijlvolle PVC-vloer in visgraatmotief. De muur tussen de keuken en woonkamer is verwijderd, waardoor er een open en ruimtelijk geheel is ontstaan. De hoogglans witte keuken (geplaatst 2019) is volledig uitgerust met een 5-pits gaskookplaat (inductie-aansluiting aanwezig), oven, afzuigkap, vaatwasser en

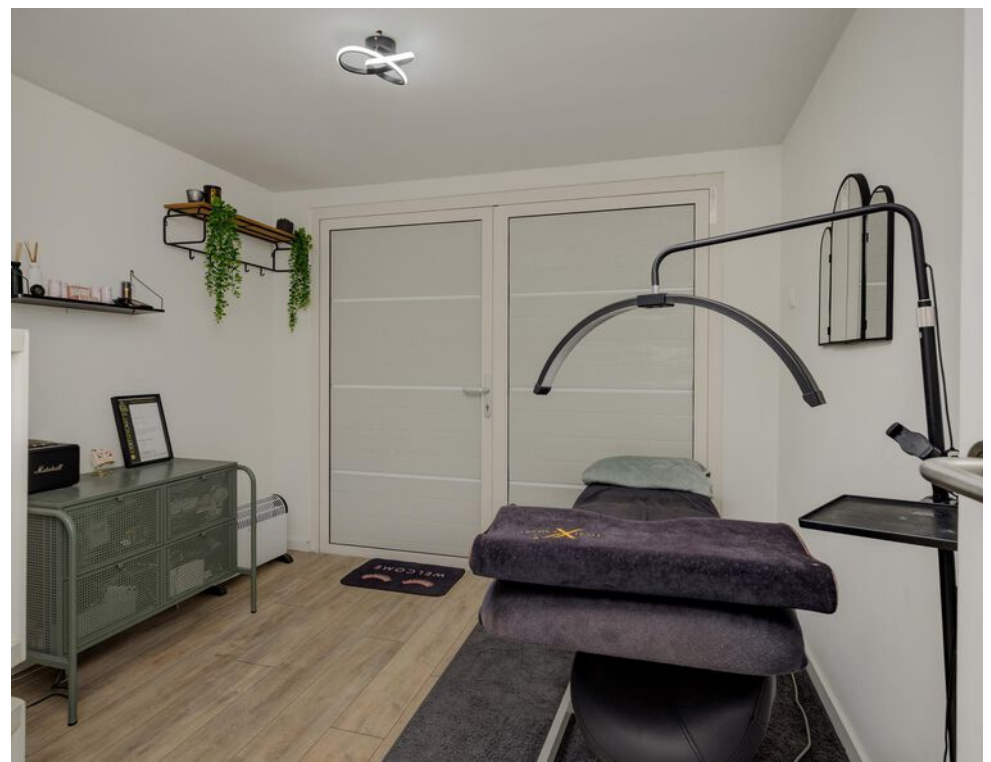
koelkast. Ook is er een deur toegevoegd tussen de woonkamer en garage, waardoor er extra leefruimte direct toegankelijk is vanuit de woonkamer. Dit komt doordat de voormalige garage is opgesplitst in twee praktische vertrekken, ideaal in te richten als speelkamer, studeerkamer of werkplek. In het voorste tref je de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de achterdeur bij de keuken stap je de serre in. Deze is voorzien van een glazen schuifwand, waardoor je er al vroeg in het jaar kunt genieten. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel of loungeset.















## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping

Op deze verdieping vind je maar liefst vier slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit er drie, maar de huidige bewoners hebben de royale kamer aan de voorzijde slim opgesplitst in twee aparte ruimtes. Heb je niet alle slaapkamers nodig? Dan is deze indeling eenvoudig weer terug te brengen tot één ruime hoofdslaapkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning – een fijne luxe tijdens warme zomerdagen – én een vaste kast. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning.

De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken elk over een eigen wastafel, ideaal voor bijvoorbeeld opgroeiende kinderen of logees.

De moderne badkamer is in 2019 vernieuwd en is uitgerust met een ruime inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel, spiegel met LED-verlichting, wandcloset, designradiator en mechanische ventilatie. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met rolluiken, een doorlopende laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.









## INDELING VAN DE WONING

---

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De ruime voorzolder biedt toegang tot nog twee extra (slaap)kamers. Dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde is er veel lichtinval en extra ruimte ontstaan. Op deze verdieping bevindt zich tevens de cv-installatie (Nefit HR, 2019) en daarnaast is er praktische bergruimte achter de knieschotten. De huidige bewoners hebben het dak in 2023 laten isoleren, wat bijdraagt aan het duurzame karakter van de woning.







## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin

De ruime achtertuin biedt volop rust en privacy en vormt een prettige combinatie van groen en bestrating. Er zijn twee fijne terrassen:

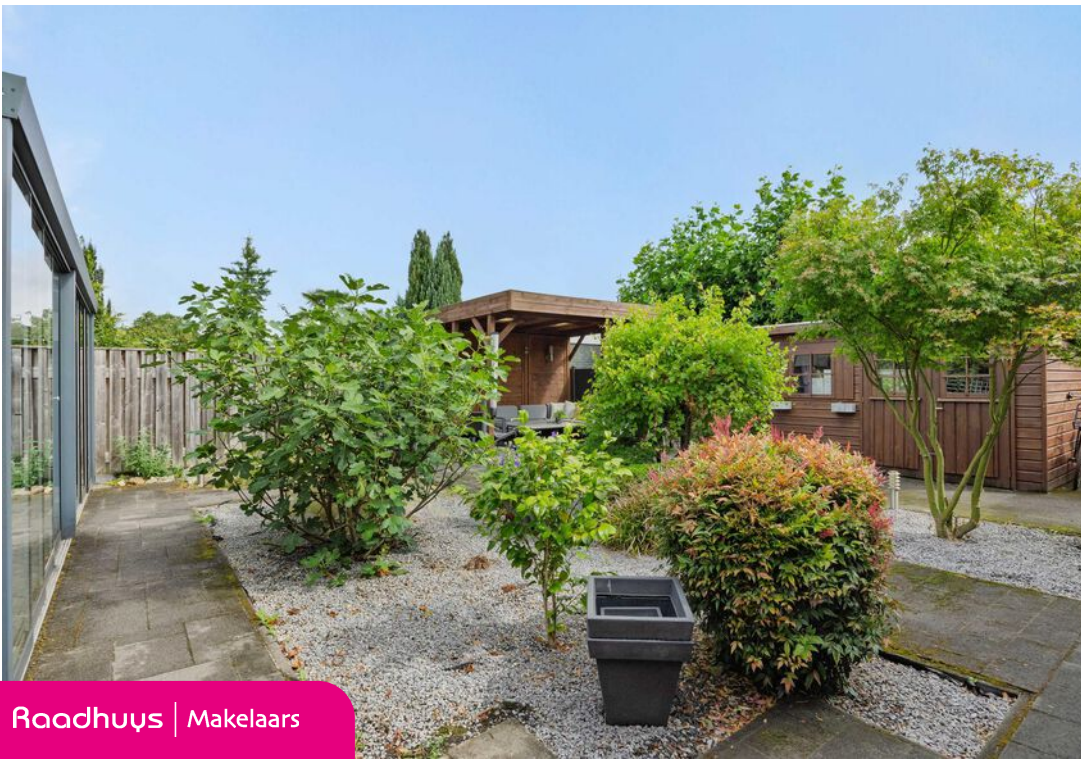
- Eén in de serre (2019) met glazen schuifwand;
- Eén onder een sfeervolle houten overkapping.

Achterin de tuin staat een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap. Een poort biedt toegang tot de achtergelegen straat.











## FEITEN EN CIJFERS

---

- Zes slaapkamers;
- Diepe tuin met serre en overkapping;
- Op het dak liggen 20 zonnepanelen (2020 en 2024);
- Dakisolatie aangebracht in 2023;
- Voorzien van dubbel glas en hr++ glas
- Kozijnen op de begane grond vernieuwd in 2019;
- Cv-ketel Nefit (2019);
- Rolluiken op de begane grond en eerste verdieping;
- Airconditioning in de slaapkamer aan de voorzijde;
- Parkeergelegenheid op eigen oprit.

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

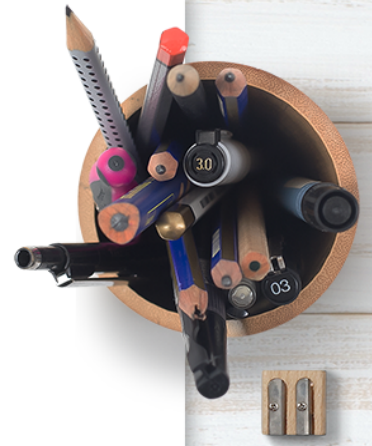




# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



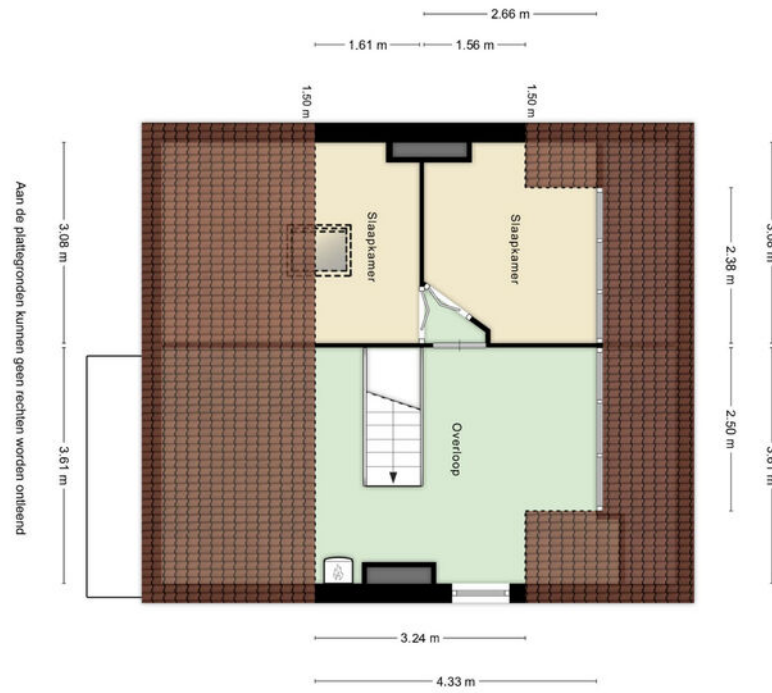
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



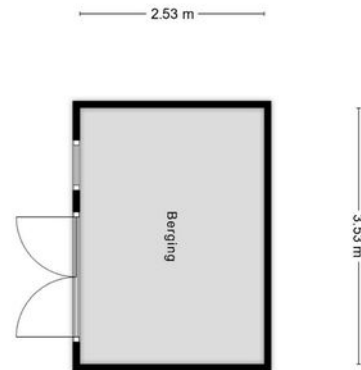
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



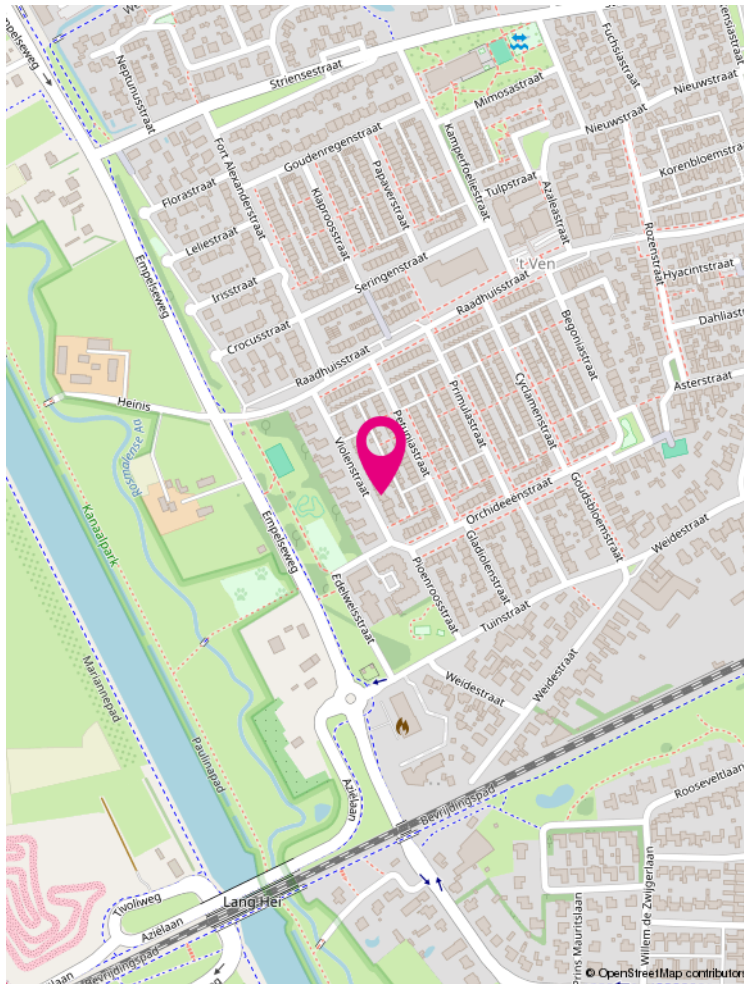
# PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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

# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart Uw referentie: ckok



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
12345	Huisnummer	Sectie H	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1856	
12345	Voorlopige kadastrale grens		
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Bebouwing		

Voor een eemulend uittreksel, gelteerd op 30 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# **VIOLENSTRAAT 7**

## **KENMERKEN**

<b>Vraagprijs:</b>	€ 698.500 k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	hoekwoning
<b>Aantal kamers:</b>	8
<b>Inhoud:</b>	547 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	159 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar:</b>	1972
<b>Ligging:</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin:</b>	achtertuin, voortuin
<b>Isolatie:</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr++ glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel, Nefit 2019
<b>Energielabel:</b>	A

## **KADASTRALE GEGEVENS**

<b>Adres:</b>	Violenstraat 7
<b>Postcode:</b>	5241 AJ
<b>Plaats:</b>	Rosmalen
<b>Gemeente:</b>	Rosmalen
<b>Sectie / Perceel:</b>	H / 1856
<b>Oppervlakte:</b>	247 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		



# 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 - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
Kluis	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		



# 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
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		



# 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**

# “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