

Raadhuys
Makelaars



De Oude Kamp 26



raadhuysmakelaars.nl

Rosmalen
€ 499.000,- k.k.





▲ INSTAPKLARE EN HEERLIJK LICHTE HOEKWONING MET TUIN OP HET ZUIDOOSTEN!

In de speelse en kindvriendelijke wijk 'De Overlaet' gelegen, instapklare en heerlijk lichte hoekwoning met 4 ruime slaapkamers en een ruim 12 meter diepe zonnige achtertuin op het zuidoosten met overkapping. Gelegen in een fijne straat op een perceel van 184m².

Deze fijne woning is gelegen in een leuke, groene woonwijk met diverse speeltuintjes op korte afstand van de dorpskern van Rosmalen. De gehele woning is in september 2025 aan de buitenzijde geschilderd. Op de begane grond is de woning voorzien van een sfeervolle woon-/eetkamer met half open keuken en openslaande deuren en (loop)deur naar de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping geeft toegang tot de vierde slaapkamer. Om het geheel compleet te maken is er een royale en zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten met gezellige overkapping. Laat je verrassen door deze woning!

Deze woning heeft een ideale ligging in de populaire wijk "De Overlaet", een enorm kindvriendelijke woonwijk met diverse speelvelden en een dierenparkje. De woning is op korte afstand gelegen van verschillende scholen, kinderdagverblijven, sportverenigingen en het centrum van Rosmalen. Daarnaast loop je vanuit de woning zo het schitterende poldergebied in. Het centrum van Rosmalen is gedeeltelijk vernieuwd en voorzien van diverse winkels, restaurants en andere maatschappelijke voorzieningen. De woning is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2 en A59. Rosmalen beschikt over een treinstation. Hierdoor is er een goede verbinding met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch en overige dorpen en steden. De stad is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de bus, fiets of auto.

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



INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning bereiken we de hal met meterkast en toiletruimte (met wandcloset en fonteintje). Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruimte en de hoeveelheid lichtinval op! De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een erker en een ruim zitgedeelte.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de keuken en het eetgedeelte met openslaande deuren en (loop)deur naar de tuin. In het eetgedeelte is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een 6-persoons eettafel. Tevens is de woonkamer voorzien van een praktische trapkast met verdeler van de vloerverwarming.





De half open keuken is geplaatst in een L-gedeelte en is voorzien van de volgende apparatuur: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, spoelbak, carrousel, koelkast, combimagnetron en voldoende opbergruimte in de kastjes.

De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning is de gevel voorzien van rolluiken.

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









INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, een complete badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. Deze verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer.

De ruime ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft met zijn ca. 15 m² een mooie maatvoering. Naast deze kamer bevindt zich de tweede slaapkamer. Aan de voorzijde is de derde ruime slaapkamer gesitueerd.

De kamers aan de achterzijde zijn voorzien van een handmatig rolluik.

Terug op de overloop lopen we door naar de complete badkamer, welke volledig is betegeld met een antraciet vloertegel en een witte wandtegel. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel, wandcloset en een radiator.

Vanuit de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Middels de vaste trap is deze verdieping met toegang tot de vierde slaapkamer te bereiken. De voorzolder is voorzien van een Velux-dakraam, de opstelplaats van de c.v.-ketel, unit mechanische ventilatie, de aansluitpunten van de wasmachine en droger en bergruimte aan de voor-en achterzijde van de woning.

De vierde slaapkamer is voorzien van een kunststof dakkapel met rolluik (handmatig) en bergruimte achter het knieschot aan de voorzijde.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Vanuit de keuken en het eetgedeelte is de zonnige achtertuin op het zuidoosten, met achterom via de zijkant, te bereiken. De achtertuin is mooi ruim en circa 12 meter diep. De 12 meter diepe tuin is voorzien van sierbestrating, groenborders, gazon en een buitenkraan. De achtergevel van de woning is voorzien van een elektrisch zonnescherm.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra en aangrenzende overkapping. Vanuit deze gezellige overkapping met elektra heb je een mooi zicht op de sfeervolle achtertuin. Een fijne en zonnige tuin!

(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**

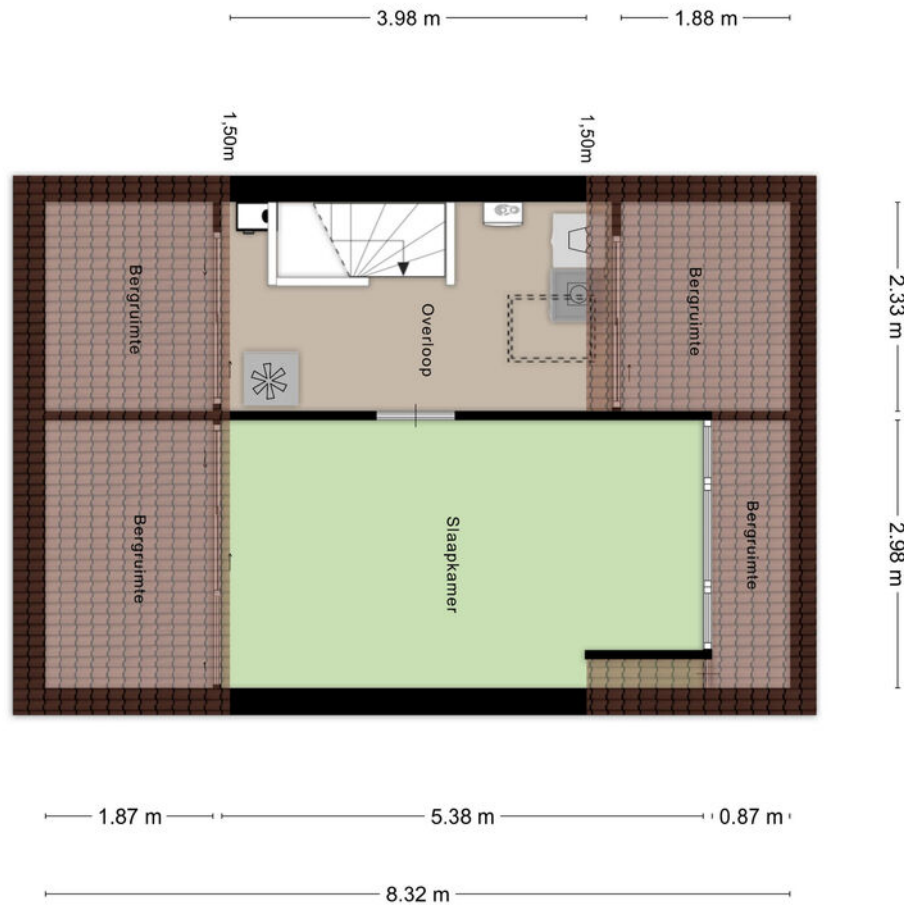


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



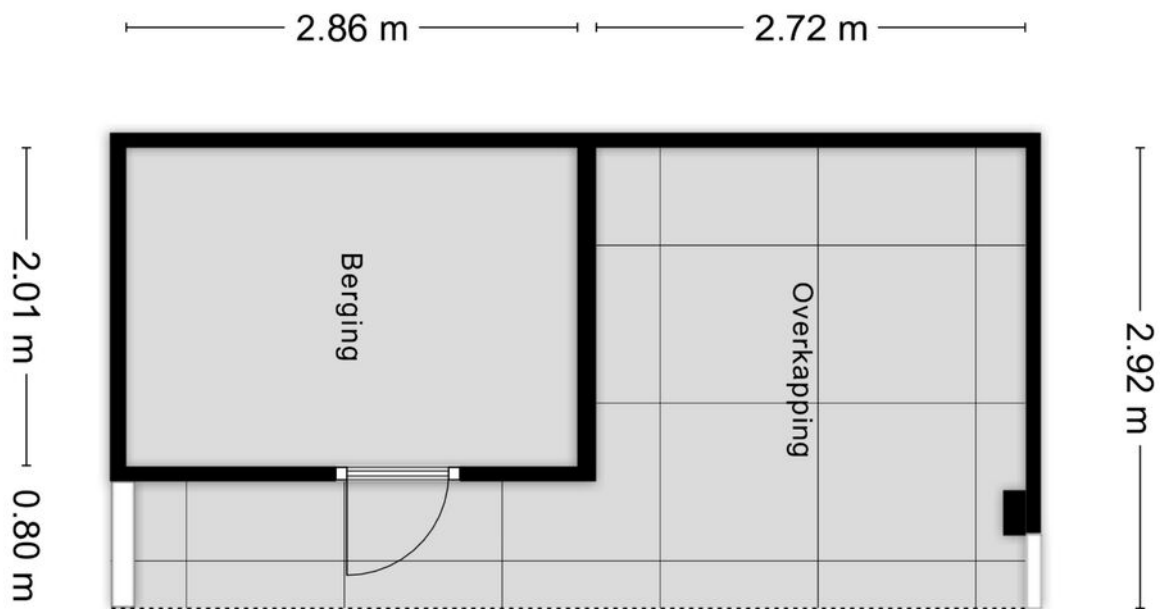
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



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



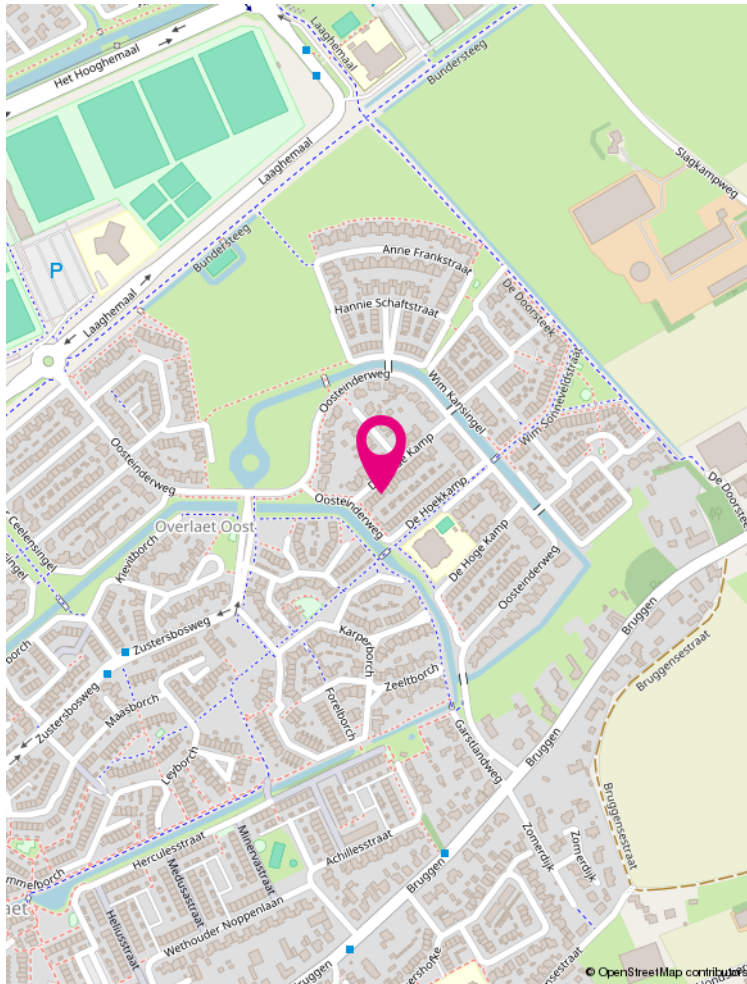
PLATTEGROND BERGING MET OVERKAPPING



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

DE OUDE KAMP 26

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 499.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	412 m ³
Perceeloppervlakte:	184 m ²
Woonoppervlakte:	118 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	grotendeels dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	De Oude Kamp 26
Postcode:	5247 WK
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	1 / 1727
Oppervlakte:	184 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			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- vitrages		✓	
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Plissé gordijn woonkamer raam voorzijde	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		



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
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		



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
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		✓	



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 - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			✓
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- vlaggenmast(houder)	✓		



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