

Raadhuys  
Makelaars



**Bredestraat 38**



raadhuysmakelaars.nl

**Rosmalen**  
**€ 435.000,-- k.k.**





# ▲ Karakteristieke jaren '30 woning vol potentie op een toplocatie!

Meer dan zestig jaar lang is deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1937 bewoond door één en dezelfde eigenares. Met oneindig veel liefde, zorg en zuinigheid is het huis door de decennia heen gekoesterd en onderhouden. Het is een plek waar de tijd even heeft stilgestaan, waar kinderen mochten opgroeien en waar een lang en gelukkig leven is geleefd. Nu is het moment gekomen dat dit warme gezinshuis wacht op een nieuw hoofdstuk; een kans voor nieuwe bewoners om hier hun eigen mooie herinneringen te gaan schrijven.

## Wonen in de Molenhoek

Niet alleen het huis, ook de locatie is goud waard. De woning ligt in het zeer geliefde en levendige deel 'De Molenhoek'. Loop de deur uit en binnen een paar minuten staat u in het gelijknamige winkelcentrum voor al uw dagelijkse boodschappen. Alles wat Rosmalen zo fijn maakt ligt binnen handbereik: tennisvelden, de bekende speeltuin 'Het Kwekkeltje', overdekt zwembad 'Kwekkelstijn', sporthal 'De Hazelaar' en cultureel centrum 'Perron 3'.

Wilt u de natuur in? Het natuurgebied 'De Zandverstuiving' nodigt uit tot heerlijke wandelingen, hardloopsessies of een middag struinen. Scholen zijn in de directe omgeving te vinden: zo ligt Kindcentrum 'De Troubadour' op loopafstand en is het Rodenborch College uitstekend per fiets bereikbaar. Bovendien ligt het NS-station op loopafstand, waardoor u in slechts 7 minuten op 's-Hertogenbosch Centraal staat. En voor een gezellig terrasje of de weekmarkt op donderdag wandelt of fietst u zo naar 'het dorp', rondom de gezellige Driesprong.

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

## Welkom binnen

Zodra u op de hoek van de Bredestraat en de Oude Baan staat, voelt u direct de authentieke, uitnodigende sfeer. Vergeet de moderne ring-deurbel; hier meldt u zich nog met een onverwoestbare, nostalgische draaideurbel. Een eenvoudige handomdraai, de bel gaat en u stapt binnen.

De hal, compleet met een charmant kastje voor de post, de originele compacte meterkast en een prachtige klassieke traploper, zet meteen de toon. Vanuit de hal loopt u de lichte woonkamer binnen, gelegen aan de voorzijde van het huis. Hier geniet u van een uniek driezijdig uitzicht: over de geliefde Bredestraat, richting de zijtuin én over de Oude Baan. Geen elektrische rolluiken hier, maar prachtige authentieke houten luiken. Is het buiten warm of juist guur? Dan sluit u de luikjes handmatig van buitenaf. Hoe simpel, puur en mooi kan het leven zijn?





De woonkamer loopt over in de keuken. Hier spat de nostalgie van de wanden: prachtige oude tegeltjes, een originele terrazzo vloer en een authentieke schouw met siergordijntjes waar de witgoedopstelling staat. De keuken bestaat uit een eenvoudig maar functioneel keukenblok met zicht op de Oude Baan. Dit was de plek waar de dame des huizes decennialang met veel plezier stond te koken en ondertussen vrolijk kon zwaaien naar de buurtgenoten die voorbijliepen. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot een praktische bergkast en een grote koele kelder (voorzien van een fijn tochtluikje met gaas).

Achter de keuken bevindt zich een portaal dat toegang biedt tot de betegelde doucheruimte (met douche en wastafel), een separaat toilet en de achterdeur naar de tuin.









### Eerste verdieping

Via de vaste trap met klassieke looper bereikt u de eerste verdieping. Hier grenzen drie slaapkamers aan de overloop, elk toegankelijk via prachtige, originele paneeldeuren. De kamers zijn uitgerust met houten plafonds, vloerbedekking en sfeervolle raampartijen met enkel glas. De twee grootste kamers aan de voorzijde bieden ruimte voor een tweepersoonsbed en zijn voorzien van de voor deze bouwperiode zo typerende vaste kasten.









## Tweede verdieping

Een tweede vaste trap brengt u naar de tweede verdieping. Deze verdieping is slim afsluitbaar met een luik, wat ideaal is om de stookkosten lager te houden. Naast een praktische bergkast en twee kleine dakramen vindt u hier de historische en oerdegelijke Nefit-ketel. Door het aanbrengen van een dakkapel is deze zolderverdieping bovendien uitstekend geschikt voor een moderne masterbedroom.



## Tuin

De prachtig aangelegde tuin is door de jaren heen keurig netjes bijgehouden en staat vol mooie bloemen en planten. Dankzij de lage haagjes heeft de tuin een heerlijk open en gastvrij karakter. De zon heeft hier vrij spel, waardoor u op het terras nagenoeg de hele dag van de warmte kunt genieten.

Achter op het perceel staat een royale garage/berging. Een ideale ruimte voor fietsen, tuingereedschap en al uw hobby's. Bovendien beschikt de woning over goede parkeermogelijkheden, zowel op de eigen oprit voor de garage als in de directe omgeving.







### Bijzonderheden:

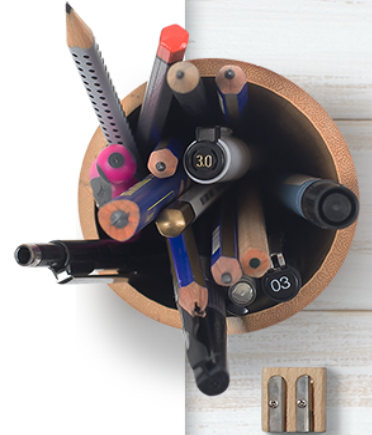
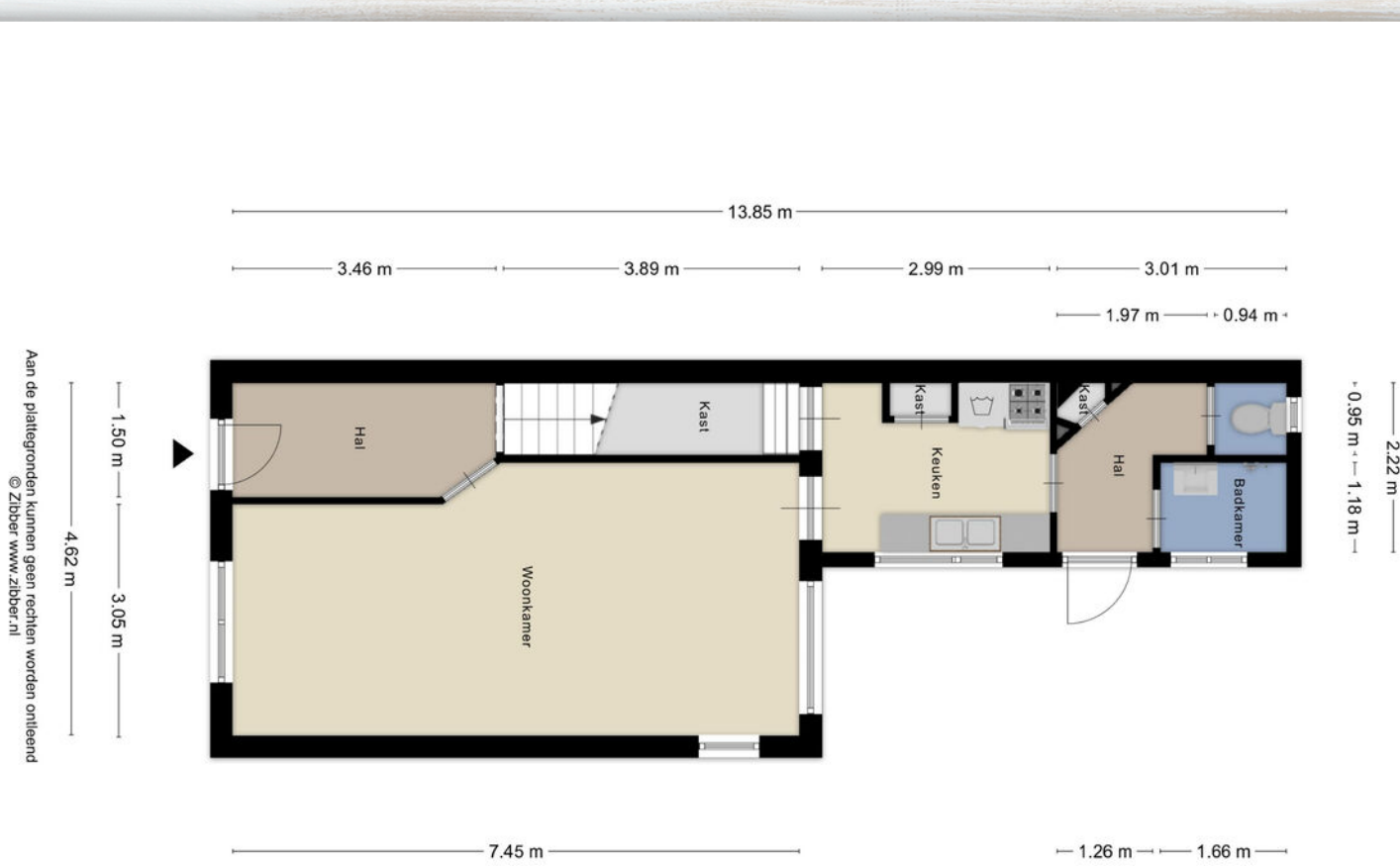
- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1937
- Gelegen op een prachtig hoekperceel van 204 m<sup>2</sup>
- Behoud van vele originele elementen (paneeldeuren, terrazzo vloer, authentieke luiken, schouw)
- Royale garage/berging in de achtertuin
- Fantastische ligging in de kindvriendelijke en gewilde wijk 'De Molenhoek'
- Alle denkbare voorzieningen, scholen, natuur en NS-station op korte loop-/fietsafstand
- De woning dient gemoderniseerd te worden; een unieke kans om uw eigen woonwensen te realiseren!

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

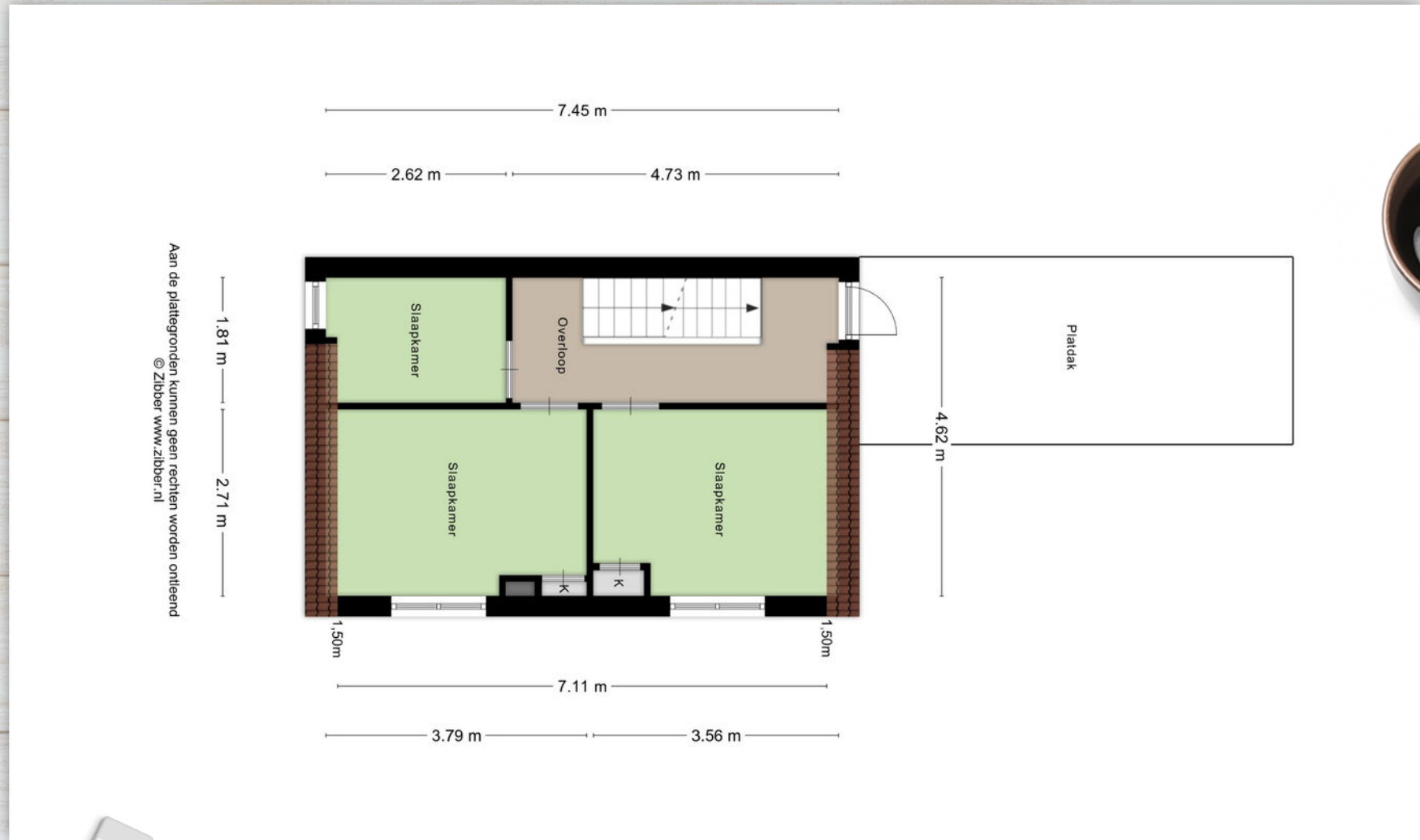




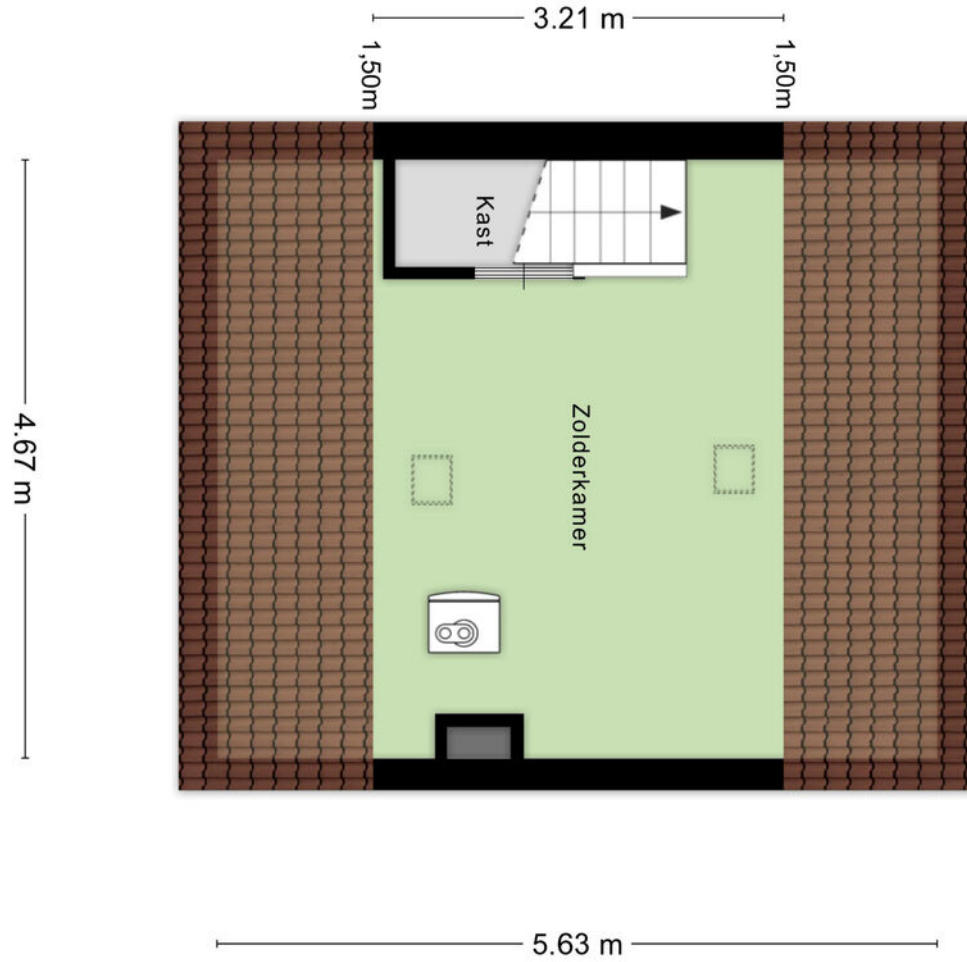
# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



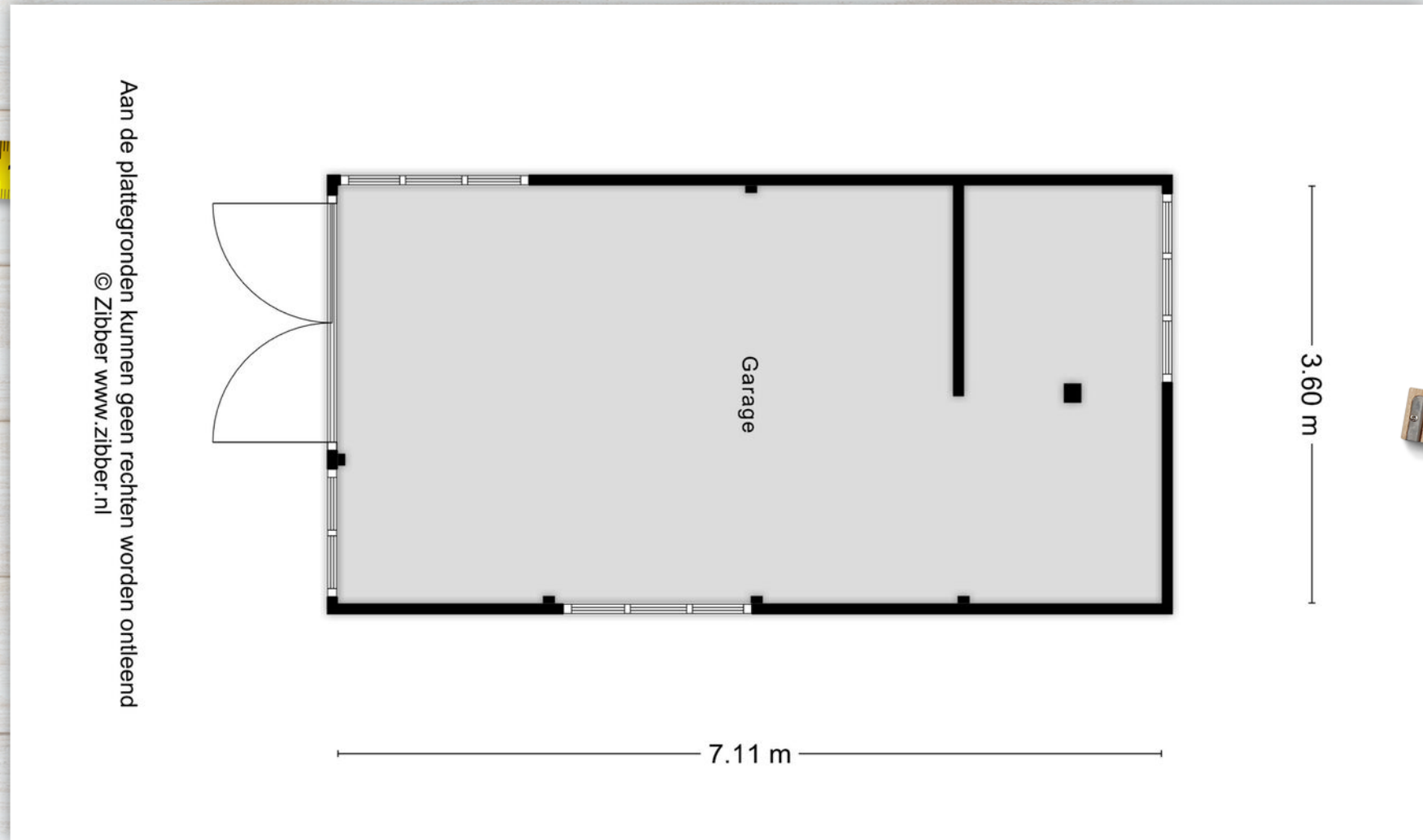
# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



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

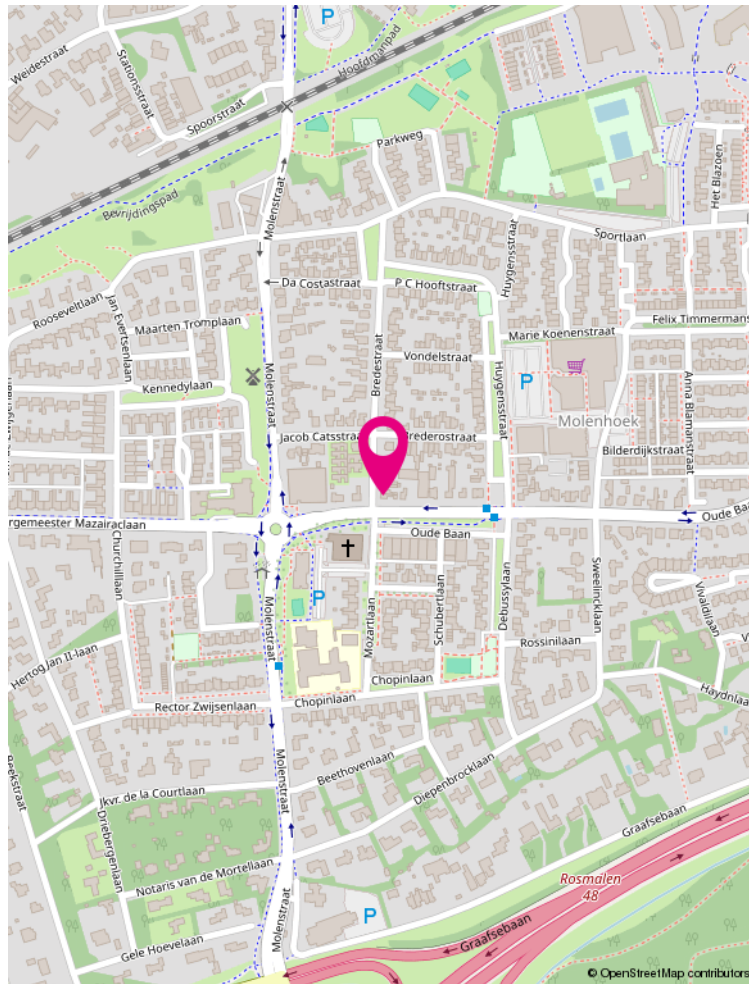


# PLATTEGROND GARAGE



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

# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart Uw referentie: Raadhuis



12345	Dit is kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
—	Huisnummer	Sectie G	Perceel 724
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eemrunder uitdrukkel, gelieverd op 3 juni 2026  
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers behouder zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



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

# BREDESTRAAT 38

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 435.000,-- k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Inhoud:</b>	342 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	204 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	82 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1937
<b>Ligging:</b>	In woonwijk
<b>Tuin:</b>	voortuin, achtertuin
<b>Garage:</b>	vrijstaande garage
<b>Berging:</b>	26 m <sup>2</sup>
<b>Isolatie:</b>	geen
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energielabel:</b>	G

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Bredestraat 38
<b>Postcode:</b>	5242 CG
<b>Plaats:</b>	Rosmalen
<b>Gemeente:</b>	Rosmalen
<b>Sectie / Perceel:</b>	G/724
<b>Oppervlakte:</b>	204 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](http://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>			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- magnetron	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		



# 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
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- geiser	✓		
<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](http://raadhuysmakelaars.nl)

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

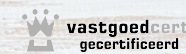
Team Raadhuys Makelaars

**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