



**Houtvesterstraat 49**









# UITGEBOUWDE EN SFEERVOLLE TWEEKAPPER MET ZONNIGE TUIN (Z)!

---

Op een mooie en groene locatie, op loopafstand van het centrum van Rosmalen gelegen, uitgebouwde twee-onder-een kap woning (140m<sup>2</sup>) met vrijstaande garage en sfeervolle achtertuin op het zuiden met overkapping. Gelegen op een ruim perceel van 246m<sup>2</sup>!

Deze goed onderhouden woning, in de leuke en kindvriendelijke wijk 'De Overlaet', is gelegen op een extra royaal perceel. Door de hoekligging is er een strook grond bijgekocht en is de woning aan de zijkant op de begane grond en eerste verdieping uitgebouwd. Een echte plus!

Op de begane grond is de woning voorzien van een bijzonder ruime woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Door de uitbouw is er een fijne eetkamer met houtkachel en een aparte werkplek ontstaan. Aan de voorzijde bevindt zich de royale keuken met grote raampartijen. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 (voorheen 4) slaapkamers en een badkamer (2021). De tweede verdieping beschikt over een vierde (slaap)kamer, stook-/wasruimte en voldoende bergruimte. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo is de woning voorzien van dubbele beglazing (deels in 2025), 2 airco's en 10 zonnepanelen. Ook is in 2025 het dak vernieuwd met nieuwe pannen en dakisolatie. De sfeervolle en zonnige achtertuin, met grote overkapping aan de woning, is gelegen op het zuiden. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen garage. Laat je verrassen door deze woning!

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



Deze woning heeft een ideale ligging, aan het fietspad, in de populaire wijk “De Overlaet”, een kindvriendelijke woonwijk met diverse speelvelden op steenworp afstand en een dierenparkje. Binnen enkele minuten fietsen óf lopen staan we midden in het gezellige centrum van Rosmalen. Het centrum is voorzien van diverse winkels, restaurants en andere maatschappelijke voorzieningen. Een kindcentrum en het Rodenborgh college zijn in de directe nabijheid van de woning te vinden. De woning is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2 en A59. Rosmalen beschikt over een treinstation waardoor er een goede verbinding is met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. De stad is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de bus, fiets of auto! Het centrum van onze provinciehoofdstad met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden zijn eveneens makkelijk en goed bereikbaar.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de groene ligging van deze woning, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent hierbij van harte uitgenodigd!







## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

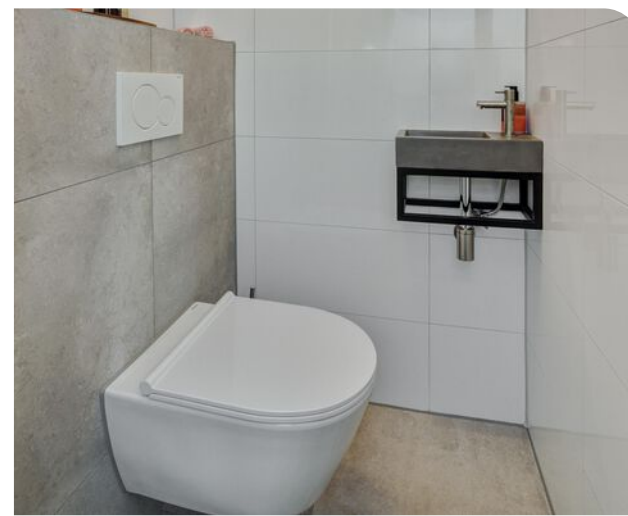
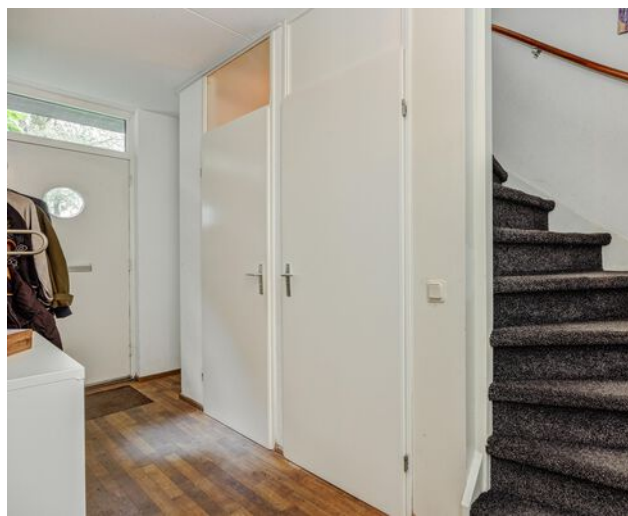
Via de entree aan de voorzijde van de woning bereiken we de hal met meterkast en vernieuwde toiletruimte (met wandcloset en fonteintje, januari 2026). Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping.

Als we verder doorlopen komen we in de royale, uitgebouwde woonkamer met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de achterzijde van de woning is het zitgedeelte gesitueerd met openslaande deuren naar de tuin. Aan de zijkant is woning uitgebouwd, waardoor er een ruim eetgedeelte is ontstaan.

Deze ruimte is voorzien van een houtkachel en heeft een doorloop naar een fijne werkplek aan de voorzijde.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken met bar/eetgedeelte. De keuken is voorzien van de volgende apparatuur: koel-/vriescombinatie (los, ter overname), spoelbak, vaatwasmachine, oven, magnetron, inductiekookplaat, afzuigschouw en veel opbergruimte.

De begane grond is afgewerkt met een parketvloer. Terug in de hal gaan we via de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.



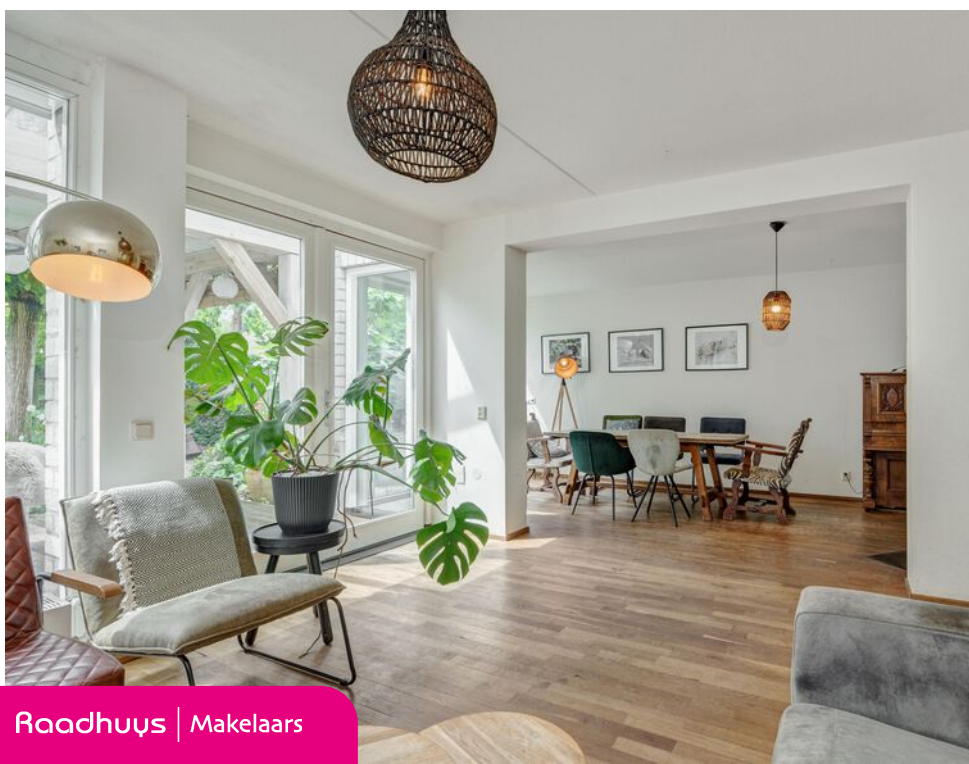




























## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 (voorheen 4) slaapkamers en een moderne badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een houten vloer.

De masterbedroom bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van airconditioning en een vaste kast. Vanuit deze kamer hebben we toegang tot de tweede (slaap)kamer. Deze kamer bevindt zich in de aanbouw en is v.v. een Velux dakraam en een (3 deurs) vaste kast. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de derde

slaapkamer (voorheen 2 kamers) met airconditioning, 2 vaste kasten en hoogslaper. Deze kamer kan eenvoudig in de oorspronkelijk staat teruggebracht worden en verdeeld worden in 2 kamers.

Terug op de overloop lopen we door naar de royale badkamer (2021), welke volledig is betegeld met een witte wand tegel en grijze vloertegel. De badkamer is v.v. een ligbad met douche, nis, wastafelmeubel met waskom, spiegelkastjes, wandcloset en designradiator. Terug op de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.



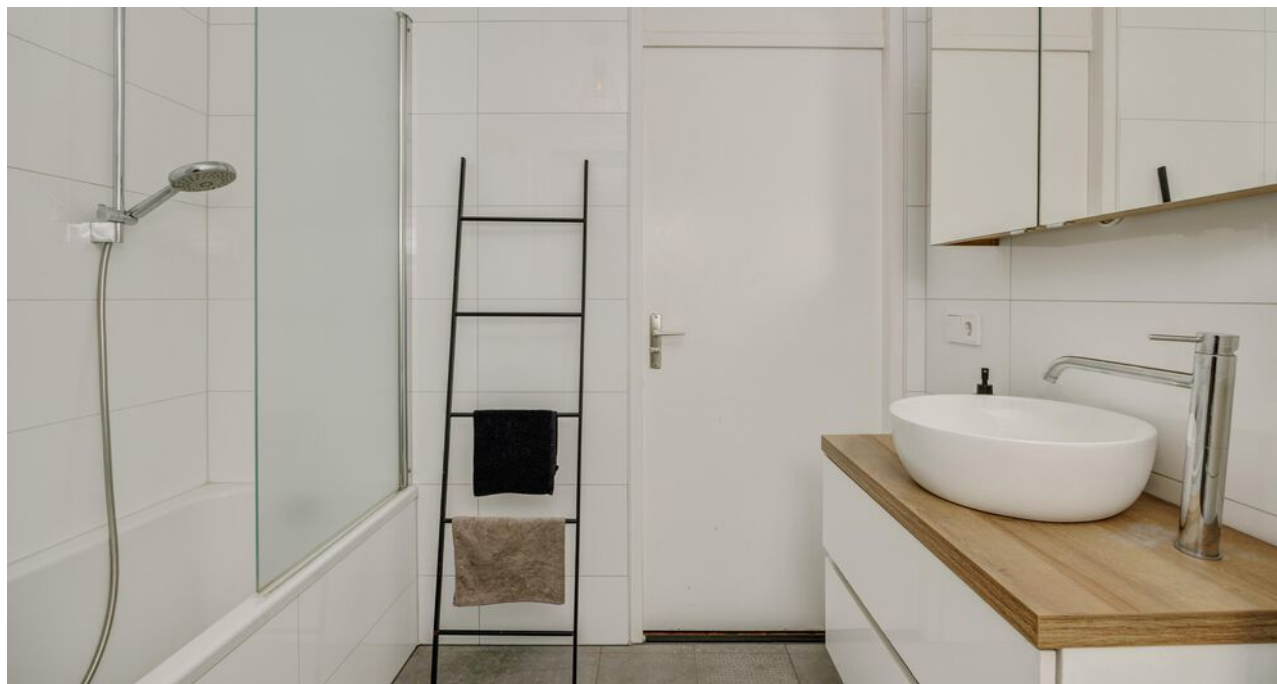
















## INDELING VAN DE WONING

---

### **Tweede verdieping:**

Via de vaste trap is deze verdieping met open vierde (slaap)kamer en stook-/wasruimte te bereiken. De stook-/wasruimte is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel (Intergas, 2022), unit MV-box (2021) en de wasmachine aansluiting.

Deze open ruimte/vierde (slaapkamer) is voorzien van een Velux-dakraam en bergruimte.











## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin:

Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer is de sfeervolle achtertuin, met achterom, te bereiken. De zonnige tuin is gelegen op het zuiden en is ingedeeld met mooie overkapping met lichtstraat aan de woning, vlonderterras, groenborders, sierbestrating en elektra. Vanuit de tuin heb je toegang tot de garage. Een sfeervolle en zonnige tuin!

### Garage:

De vrijstaande stenen garage (ca. 5,90 x 3,00m.), met kanteldeur aan de voorzijde, is mooi ruim en voorzien van elektra en verlichting. Vanuit de garage is tevens via een loopdeur de achtertuin bereikbaar.

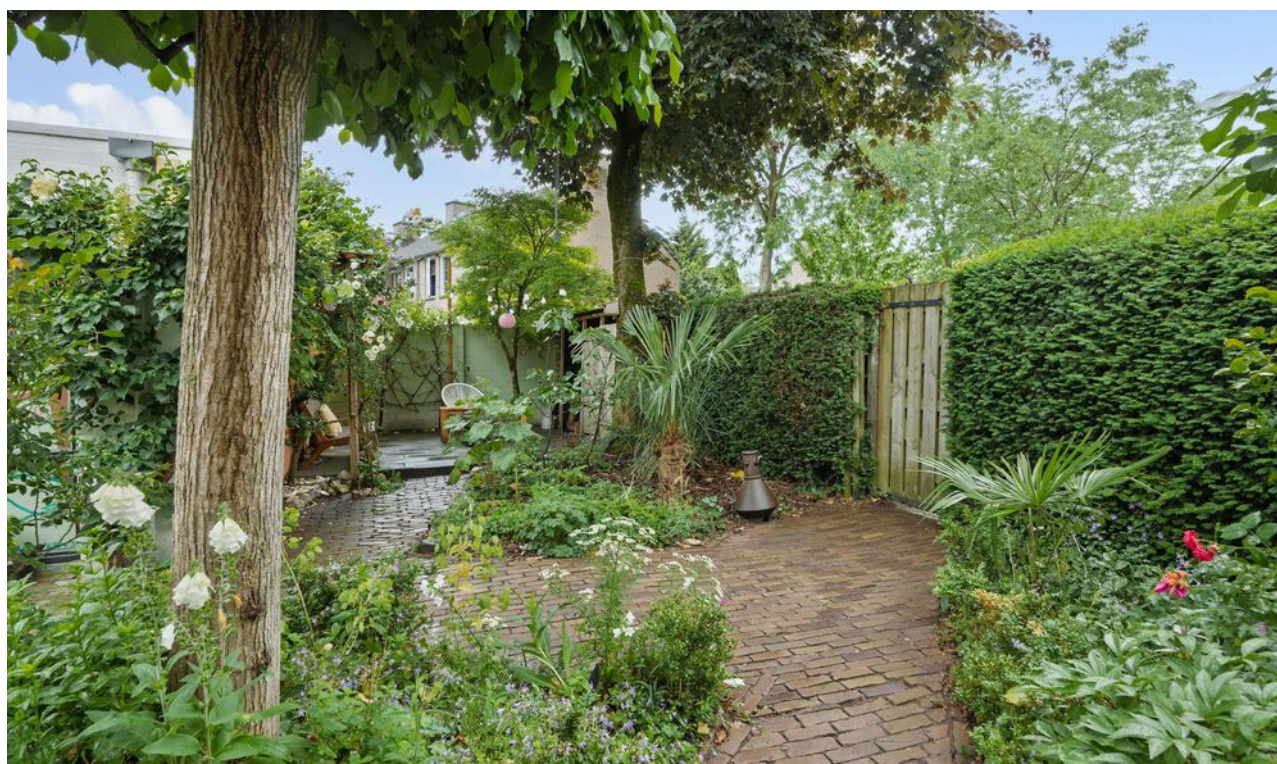
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden.)



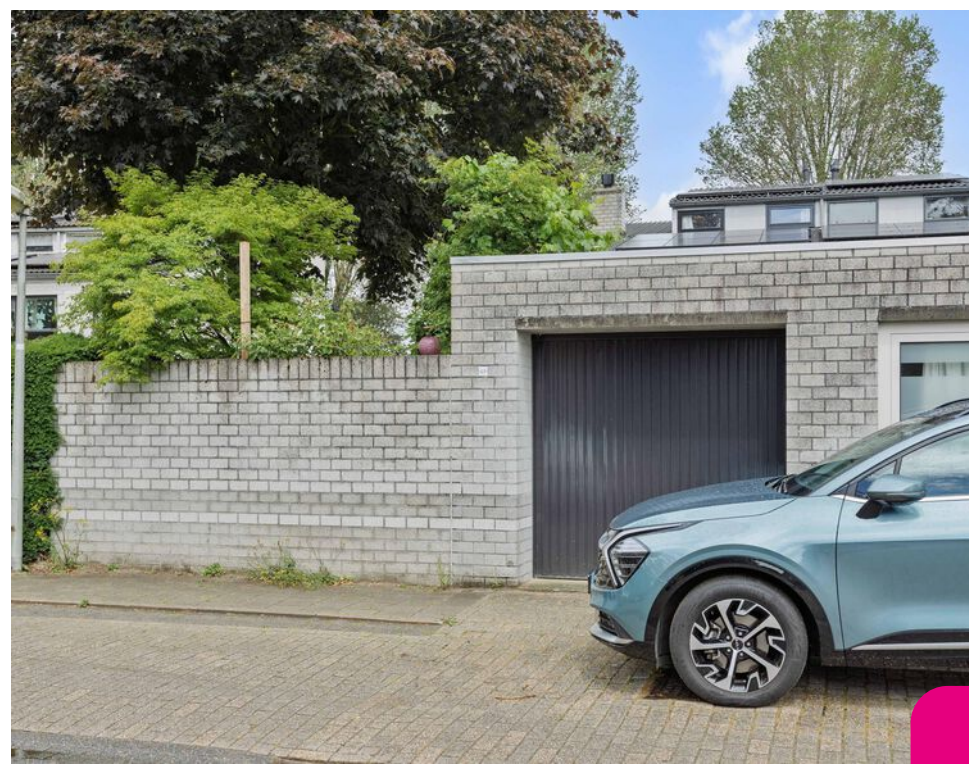














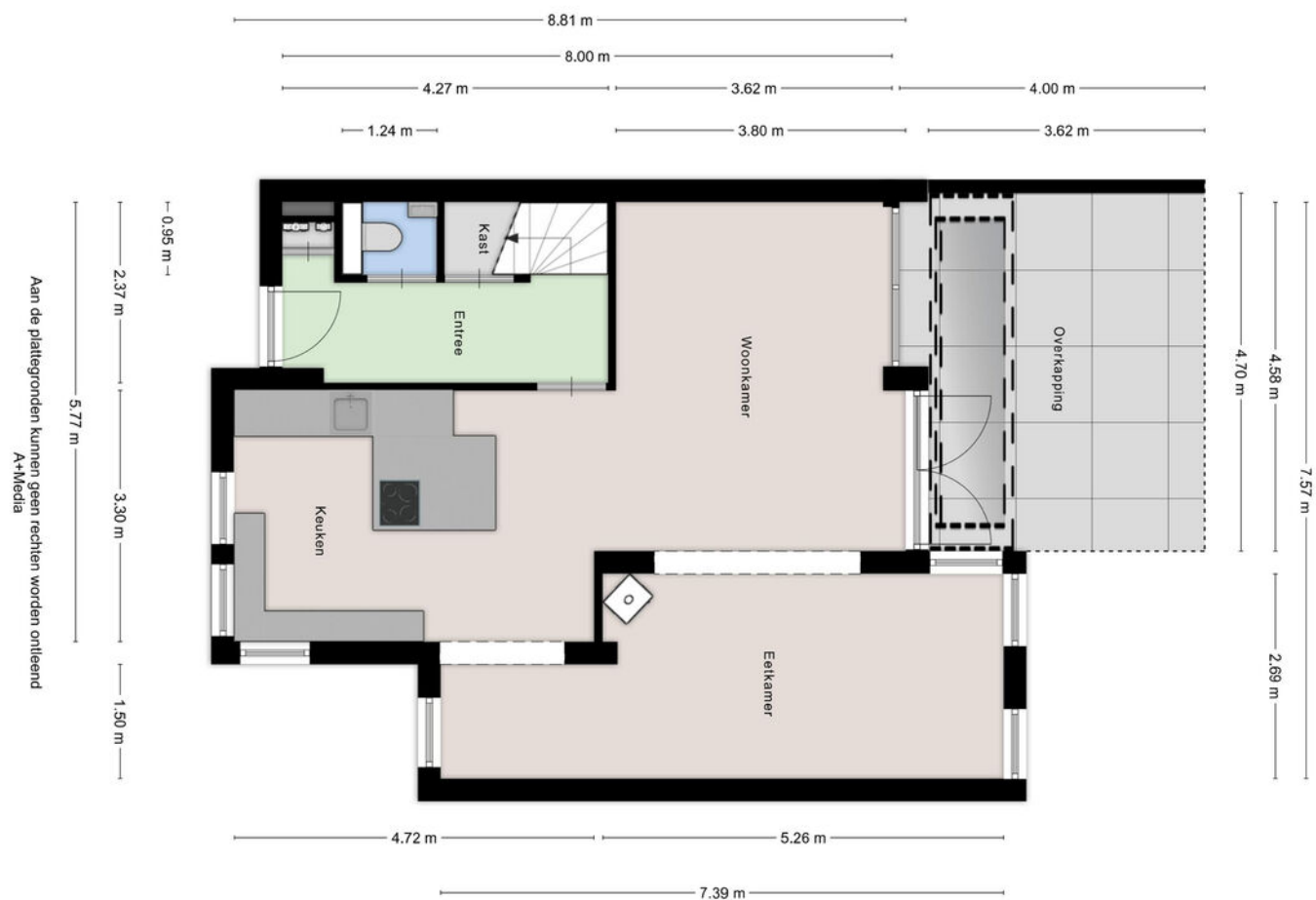








## PLATTEGROND **BEGANE GROND**



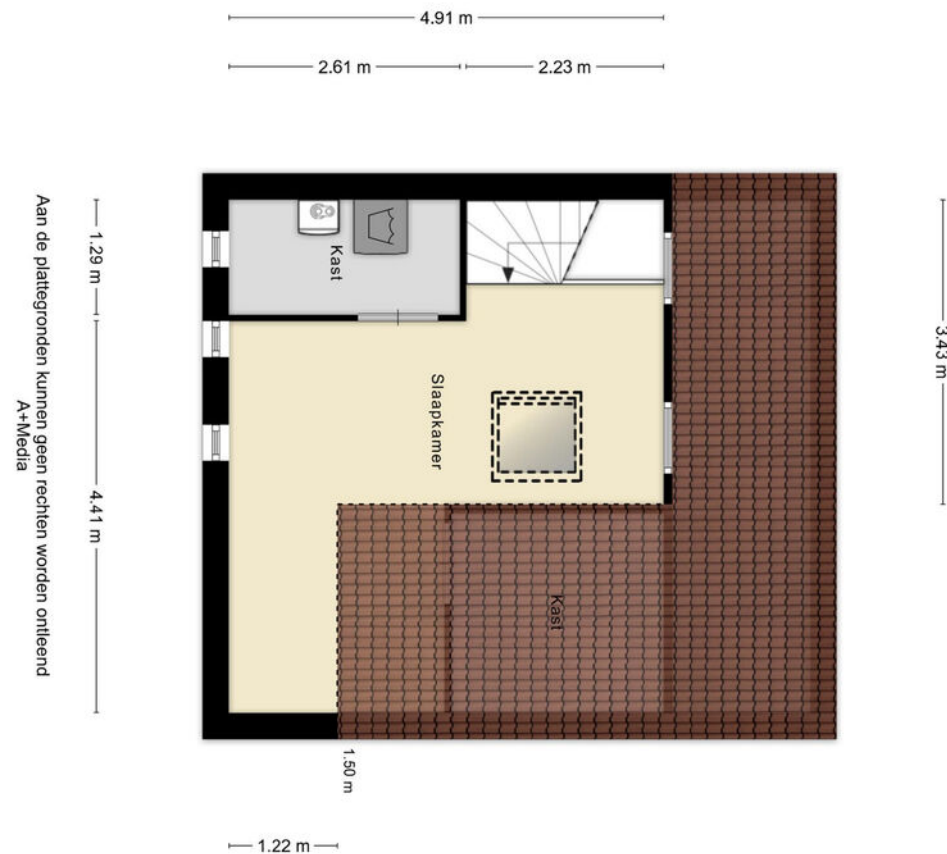


# PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



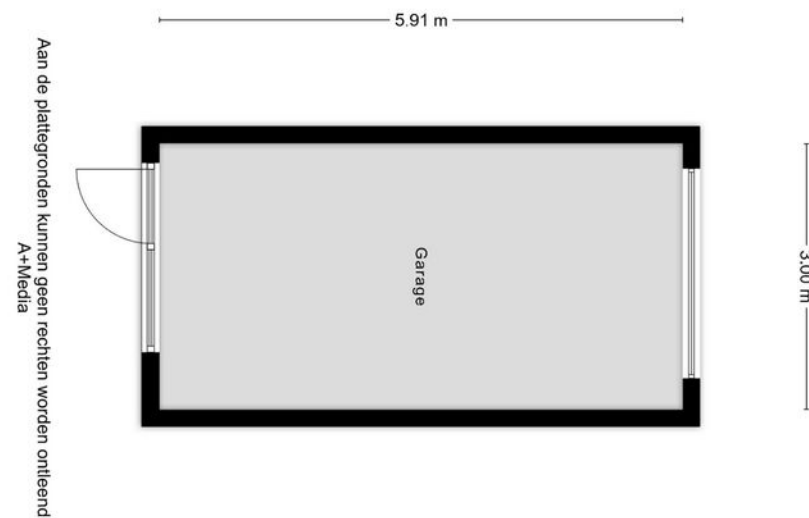


## PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**





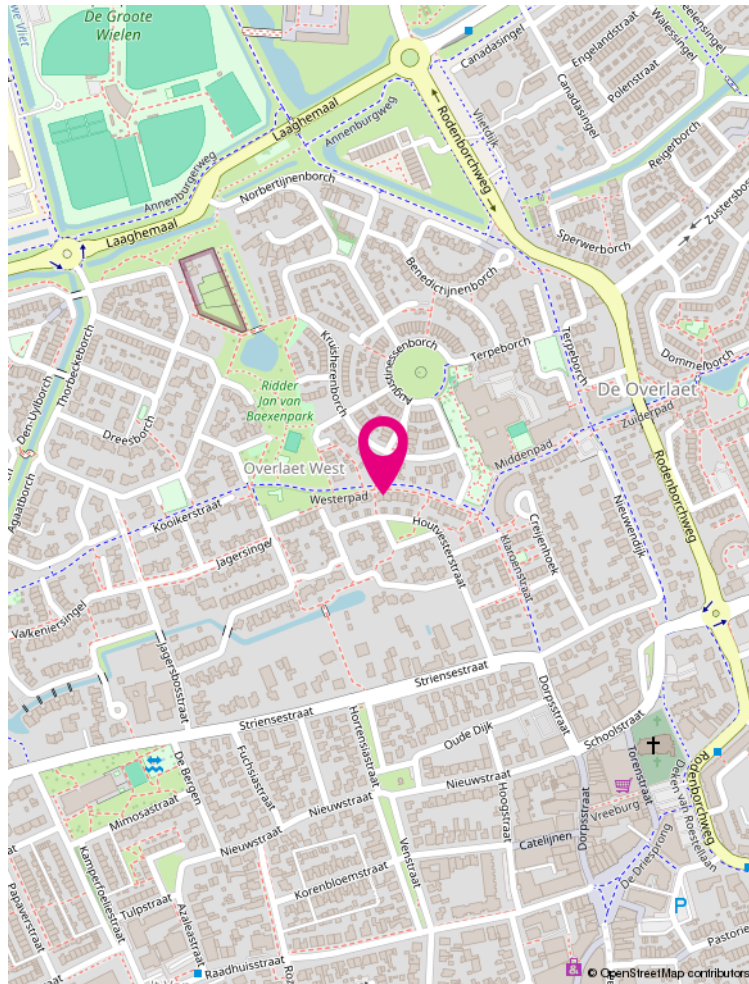
# PLATTEGROND **GARAGE**



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





# HOUTVESTERSTRAAT 49

## KENMERKEN

**Vraagprijs:** € 639.500,- k.k.  
**Soort:** eengezinswoning  
**Type:** 2-onder-1-kapwoning  
**Aantal kamers:** 6  
**Inhoud:** 461 m<sup>3</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 246 m<sup>2</sup>  
**Woonoppervlakte:** 140 m<sup>2</sup>  
**Soort bouw:** Bestaande bouw  
**Bouwjaar:** 1989  
**Ligging:** in woonwijk  
**Tuin:** achtertuin, voortuin  
**Garage:** vrijstaand steen

**Isolatie:** dakisolatie, dubbel glas  
**Verwarming:** c.v.-ketel  
**Energie label:** A

## KADASTRALE GEGEVENS

**Adres:** Houtvesterstraat 49  
**Postcode:** 5241 JZ  
**Plaats:** Rosmalen  
  
**Gemeente:** Rosmalen  
**Sectie / Perceel:** H / 3816, 3815  
**Oppervlakte:** samen groot 246 m<sup>2</sup>  
**Soort:** Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://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<br>overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |                 |
| Allesbrander                             | ✓             |          |                 |
| Designradiator(en)                       | ✓             |          |                 |
| Verlichting, te weten                    |               |          |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | ✓             |          |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ✓             |          |                 |
| - losse (hang)lampen                     |               | ✓        |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |                 |
| - Losse kasten                           |               | ✓        |                 |
| - Inbouwkasten                           | ✓             |          |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |                 |
| - gordijnrails                           | ✓             |          |                 |
| - gordijnen                              |               |          | ✓               |
| - rolgordijnen                           | ✓             |          |                 |
| - Luxaflex                               |               |          | ✓               |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |                 |
| - vloerbedekking                         | ✓             |          |                 |
| - parketvloer                            | ✓             |          |                 |
| - houten vloer(delen)                    | ✓             |          |                 |
| - laminaat                               | ✓             |          |                 |





# 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<br>overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | ✓             |          |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |                 |
| - kookplaat                         | ✓             |          |                 |
| - afzuigkap                         | ✓             |          |                 |
| - magnetron                         | ✓             |          |                 |
| - oven                              | ✓             |          |                 |
| - koel-vriescombinatie              | ✓             |          |                 |
| - vaatwasser                        | ✓             |          |                 |
| - koffiezetapparaat                 |               | ✓        |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |                 |
| - toilet                            | ✓             |          |                 |
| - toilethouder                      |               | ✓        |                 |
| - toiletborstel(houder)             |               | ✓        |                 |
| - fontein                           | ✓             |          |                 |
| <b>Woning - Badkamer</b>            |               |          |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |                 |
| - ligbad                            | ✓             |          |                 |
| - douche (cabine/scherf)            | ✓             |          |                 |
| - wastafel                          | ✓             |          |                 |





# 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<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| - wastafelmeubel                                                   | ✓             |          |                 |
| - toilet                                                           | ✓             |          |                 |
| - toiletrolhouder                                                  |               | ✓        |                 |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | ✓        |                 |
|                                                                    |               |          |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | ✓             |          |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ✓             |          |                 |
| Rookmelders                                                        | ✓             |          |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | ✓             |          |                 |
| Airconditioning                                                    | ✓             |          |                 |
| Zonwering buiten                                                   | ✓             |          |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ✓             |          |                 |
| Zonnepanelen                                                       | ✓             |          |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |                 |
| - CV-installatie                                                   | ✓             |          |                 |
|                                                                    |               |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | ✓             |          |                 |
| Beplanting                                                         | ✓             |          |                 |
|                                                                    |               |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |                 |
| 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<br>overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |                 |
| Tuinhuis/buitenberging              | ✓             |          |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |                 |
| Overige tuin, te weten              |               |          |                 |
| - 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 kantoortijden.**

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.





### 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 bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit 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)).





# “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](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl)

[raadhuysmakelaars.nl](http://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.