

Raadhuys
Makelaars



Heliusstraat 2

Rosmalen
€ 479.500 k.k.



raadhuysmakelaars.nl





▲ **RUIME EINDWONING MET 4 SLAAPKAMERS EN TUIN (ZW) MET RUIME BERGING!**

In de wijk "Hondsberg", op loopafstand van het centrum van Rosmalen gelegen, ruime eindwoning (134m²) met 4 slaapkamers, zonnige achtertuin op het zuidwesten met serreaanbouw en bijzonder ruime multifunctionele berging.

Deze woning is gelegen op een hoek en beschikt over een royale voortuin met vrij uitzicht. De woning wordt al 20 jaar met veel liefde bewoond door de huidige eigenaren en is in de loop van jaren gemoderniseerd. In 2019 is de begane grond voorzien van vloerverwarming en een nieuwe tegelvloer. Ook is de serreaanbouw voorzien van glazen schuifwanden. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Op de begane grond bevindt zich een doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar de serreaanbouw en een complete dichte keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een royale badkamer. De tweede verdieping beschikt over een voorzolder met bergruimte, een vierde slaapkamer en een stookruimte. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is voorzien van een royale berging met multifunctionele ruimte. Laat je verrassen door deze woning!

De woning is centraal gelegen in Rosmalen in de directe nabijheid van diverse voorzieningen. Met enkele minuten lopen sta je midden in het centrum van Rosmalen dat beschikt over verschillende winkels, terrassen en eetgelegenheden. Ook speeltuinen, kinderdagverblijven, scholen, een station en sportgelegenheden zijn op korte afstand te vinden. De woning is strategisch gelegen met goede aansluitingen op belangrijke uitvalswegen A2 en A59. Mede door de goede infrastructuur en voorziening van openbaar vervoer sta je met een kwartier in de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch!

Er valt nog veel meer te vertellen over deze woning. Wij nodigen je daarom van harte uit om een bezichtiging met ons in te plannen!

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



INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

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

Bij binnenkomst in de ruime woonkamer valt direct de heerlijke ruimte met de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde op. Aan de voorzijde kijk je vrij de straat in. Via openslaande deuren is er toegang tot de serre-aanbouw.

Terug in de hal lopen we door naar de dichte keuken met deur naar de serre/achtertuin. De ruime keuken, met composiet aanrechtblad, is voorzien van een spoelbak, vaatwasmachine, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, Amerikaanse koel-/vriescombinatie, oven, combimagnetron, opbergruimte in de kasten en wasmachine aansluiting.

De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en glad stucwerk wandafwerking.

Via de hal gaan we middels de vaste trap naar de verdieping.













INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 royale slaapkamers en de vernieuwde badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en wanden met glad stucwerk.

De masterbedroom aan de achterzijde van de woning is met zijn 17m² ruim van formaat en is voorzien van airconditioning en raam met elektrisch rolluik. Naast deze kamer is de tweede slaapkamer gesitueerd, ook deze kamer is voorzien van een elektrisch rolluik. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de derde royale slaapkamer.

Terug op de overloop lopen we door naar de moderne badkamer aan de voorzijde van de woning. De badkamer is heerlijk ruim en voorzien van een grote inloofdouche met regendouche, dubbele wastafel met meubel, spiegelkast, wandcloset, designradiator en ingebouwde radio. De badkamer is volledig betegeld met een grijze vloer- en wandtegel.

Terug op de overloop gaan we via een vaste trap naar de tweede verdieping.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de overloop met vloering en bergruimte te bereiken met toegang tot de vierde slaapkamer en de separate stookruimte. Aan de achterzijde van deze verdieping is een grote dakkapel geplaatst. De stookruimte is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel (Remeha, 2024).

De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel, bergruimte aan de achterzijde en een wastafel.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

De zonnige achtertuin, met achterom via de zijkant van de woning, is gelegen op het zuidwesten. De tuin is voorzien van sierbestrating. Aan de woning is een serre-aanbouw geplaatst met glazen schuifwanden. De serre is voorzien van elektra. Een fijne, compacte tuin!

Berging:

Achterin de tuin is de grote vrijstaande berging gesitueerd. Deze berging is gesplitst in 2 delen, een multifunctionele ruimte en een berging. Het multifunctionele gedeelte is voorzien van elektra en een rolluik naar de straat en een (loop)deur naar de 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 MET PERCEEL**



Heliusstraat 2 - Rosmalen
Perceel

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **BEGANE GROND**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objlectico.nl



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



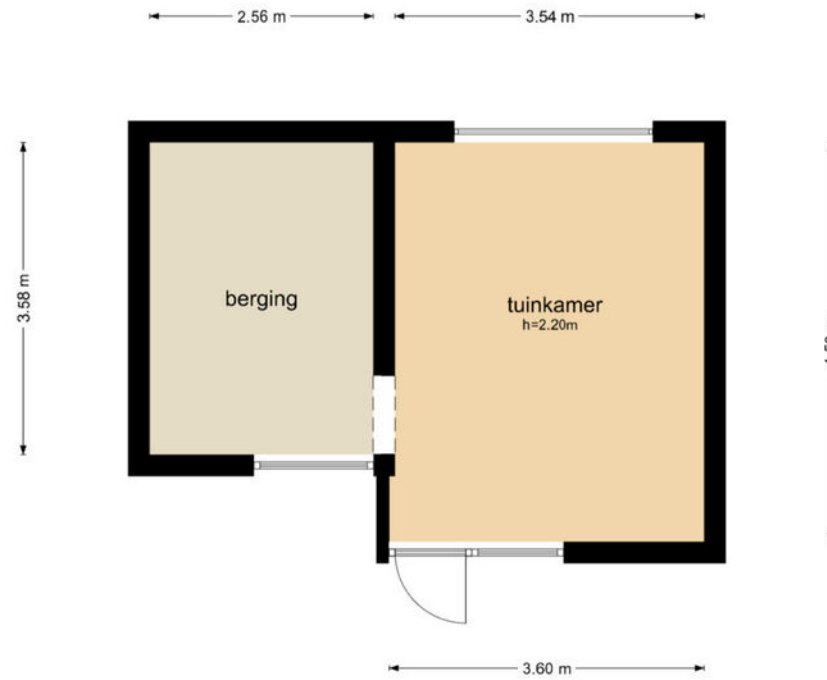
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



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

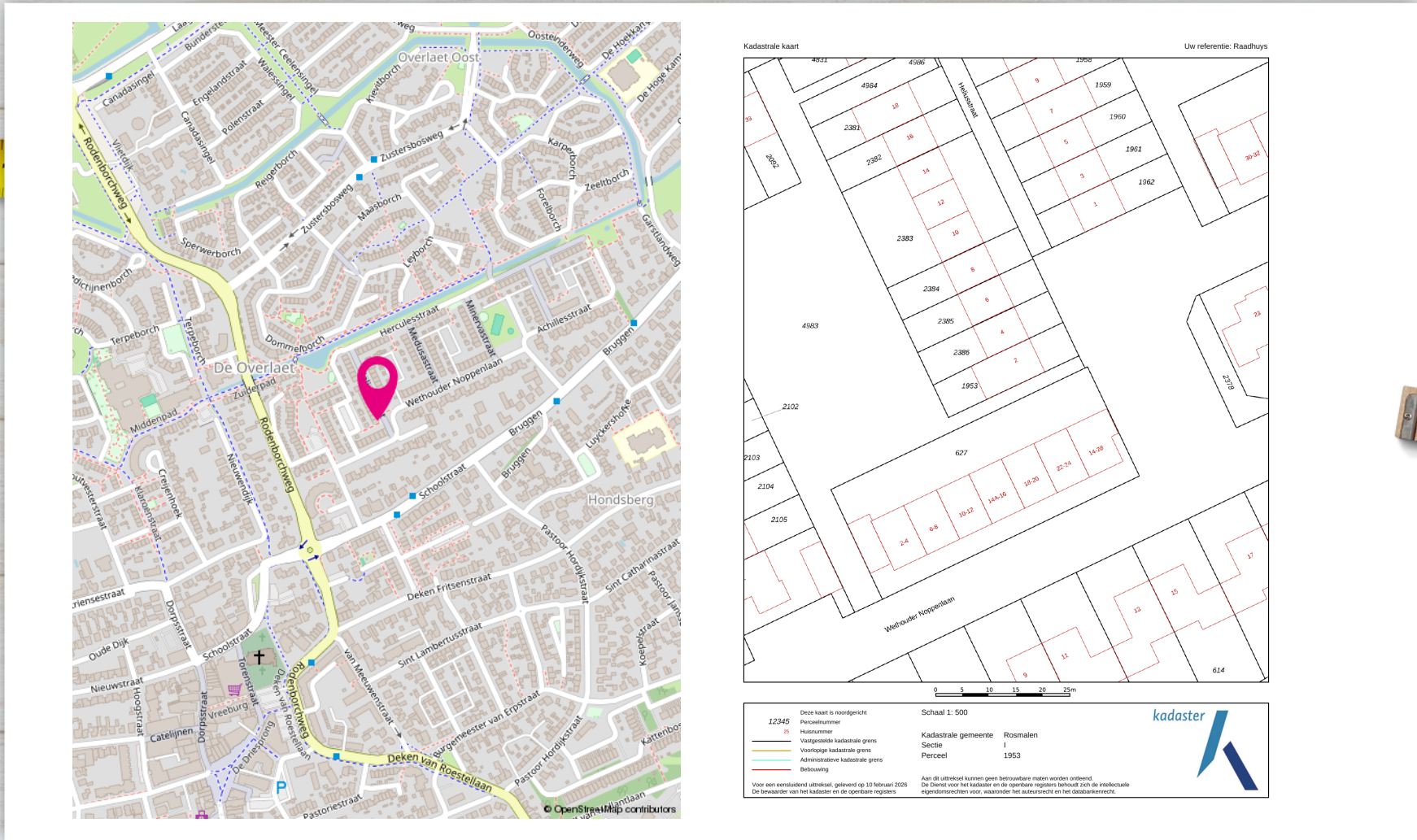
PLATTEGROND **BERGING**

Heliustraat 2 - Rosmalen Tuinkamer



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

HELIUSSTRAAT 2

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 479.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	eindwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	466 m ³
Perceeloppervlakte:	183 m ²
Woonoppervlakte:	134 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Heliustraat 2
Postcode:	5243 XB
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 1953
Oppervlakte:	183 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkast	✓		
- Opbergrekken	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen		✓	
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		



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



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
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Wand prullenbak		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Wasmachine	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
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
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- Jacuzzi		✓	



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”

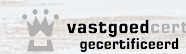
Team Raadhuys Makelaars

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