



# Meander 8

5245 CC ROSMALEN

 Bouwjaar 2019  Woonoppervlak 207 m<sup>2</sup>  Perceeloppervlak 284 m<sup>2</sup>  Energielabel A

**VRAAGPRIJS € 950.000,- k.k.**



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch  
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)

# Meander 8 Rosmalen

Heerlijk wonen in deze lichte, ruime, stijlvol afgewerkte twee-onder-één-kap woning met 6 slaapkamers, sfeervol aangelegde tuin met overkapping, eigen oprit voor twee auto's en een opbouw op zolder, waardoor een derde verdieping is gerealiseerd. Dit comfortabele woonhuis is geheel voorzien van vloerverwarming en voorzien van maar liefst 27 zonnepanelen. Gunstig gelegen in de geliefde, kindvriendelijke woonwijk De Grootte Wielen met vrij uitzicht op het groen. Verder ideaal ten opzichte van dagelijkse voorzieningen, zoals het nieuwe winkelcentrum, scholen, kinderdagverblijven, gezondheidscentrum en sportmogelijkheden. Tevens in de nabijheid van de Grootte Wielenplas met tal van recreatievoorzieningen. Het centrum van 's-Hertogenbosch en Rosmalen liggen beide op fietsafstand en ook de snelwegen A2 en A59 zijn binnen enkele minuten te bereiken.


## Begane grond:


Binnenkomst in de ontvangsthall met moderne toiletruimte met zwevend closet en fonteintje, meterkast en toegang tot de woonkamer. Wat onmiddellijk opvalt bij binnenkomst in de riante living zijn de grote raampartijen, die zorgen voor een prettige hoeveelheid lichtinval.


Het royale zitgedeelte is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een sfeervolle gashaard, airconditioning (2024) en vrij zicht op het groen. Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken. De moderne keuken is luxe ingericht en voorzien van Bosch inbouwapparatuur, waaronder een combinatie van magnetron-oven en oven met stoomfunctie, vaatwasser, hoge koelkast en vriezer, inductiekookplaat en afzuigkap. Daarnaast is de keuken uitgerust met een Quooker, voorzien van een eigen boiler in het onderliggende keukenkastje. Middels een loopdeur bij de keuken en dubbel openslaande deuren vanaf het eetgedeelte is er toegang tot de sfeervolle, op het westen gelegen, achtertuin. De achtertuin beschikt over een overkapping (2022) en een bewateringssysteem. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met elektra. Via de achterom is er toegang tot de oprit, waar plek is voor twee auto's en waar ook een laadpaal aanwezig is. De brede zonneluifel maakt het plaatje compleet. De gehele begane grond is uitgevoerd met een nette keramische tegelvloer in houtlook met vloerverwarming en strakke wand- en plafondafwerking.


## 1e Verdieping:

Ruim bemeten L-vormige overloop met toegang tot o.a. 4 slaapkamers. De verdieping is afgewerkt met een hoogwaardige PVC vloer met vloerverwarming. De moderne badkamer (2019) heeft een dubbele (inloop)douche, breed wastafelmeubel met dubbele kranen en een verwarmde spiegel. Tevens bevindt zich op de verdieping een separaat toilet met fonteintje.

 207 m<sup>2</sup> Woonoppervlak

 6 slaapkamers

 7 kamers

 1 badkamer

## 2e Verdieping:

Deze verdieping is verrassend ruim van opzet en biedt via de overloop toegang tot 2 slaapkamers en de technische ruimte. Beide slaapkamers zijn voorzien van dakramen, een laminaatvloer met vloerverwarming en daarnaast bieden de hoge plafonds een prettig gevoel van ruimte. Ook is er in de knieschotten van beide kamers volop bergruimte aanwezig. Middels een luik in de slaapkamer aan de achterzijde is er nog een ruimte voor extra opslag te bereiken. In de berging bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de standplaats van de CV-ketel.

## Zolder:

Via een vaste trap bereik je de zolder, de derde verdieping van de woning. Deze ruimte is in 2022 gebouwd en leent zich uitstekend als hobby- en bergruimte. De zolder biedt door de royale afmetingen volop mogelijkheden, een waardevolle extra ruimte die het woongenot vergroot.

Deze zeer complete tweekapper is fijn te bewonen en bijzonder prettig door zijn formaat, comfort, staat van onderhoud en is tevens goed geïsoleerd (energielabel A). De woning is volledig voorzien van dubbel glas en alle ramen beschikken over horren. Tevens is de gehele woning voorzien van vloerverwarming (m.u.v. van de zolder) en beschikt de woning over 27 zonnepanelen. Het keurige afwerkingsniveau op de begane grond is consequent voortgezet op de eerste en tweede verdieping. Een instapklare woning op een toplocatie!

# Kenmerken

## Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 950.000,- k.k.
Bouwjaar	2019
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard
Isolatie	volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes

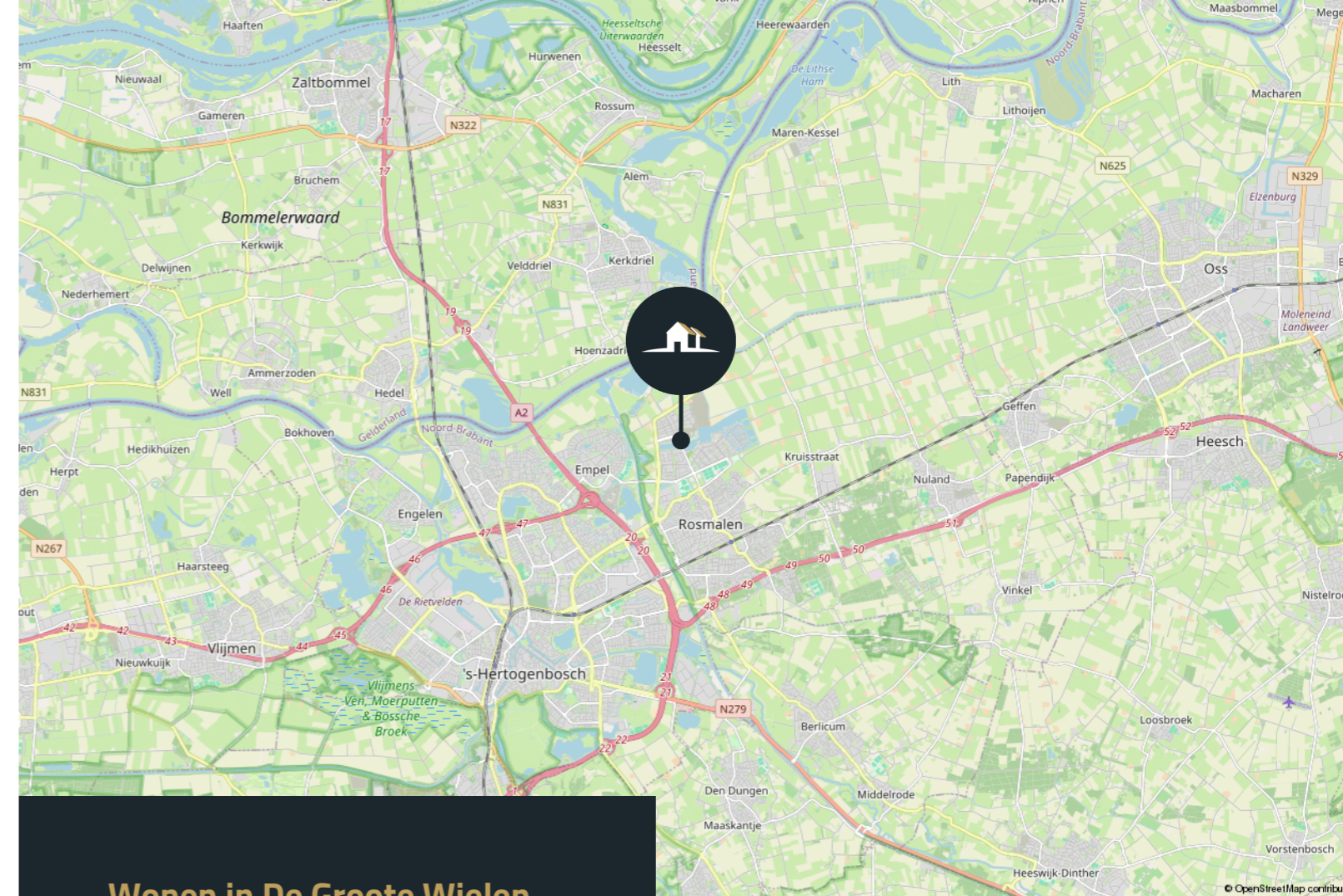
Woonoppervlakte	207 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	284 m <sup>2</sup>
Inhoud	775 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	18 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6

## Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	west
Tuin	achtertuint
Tuinligging	west
Berging	ja vrijstaand hout
Garage	geen garage



## Wonen in De Grote Wielen

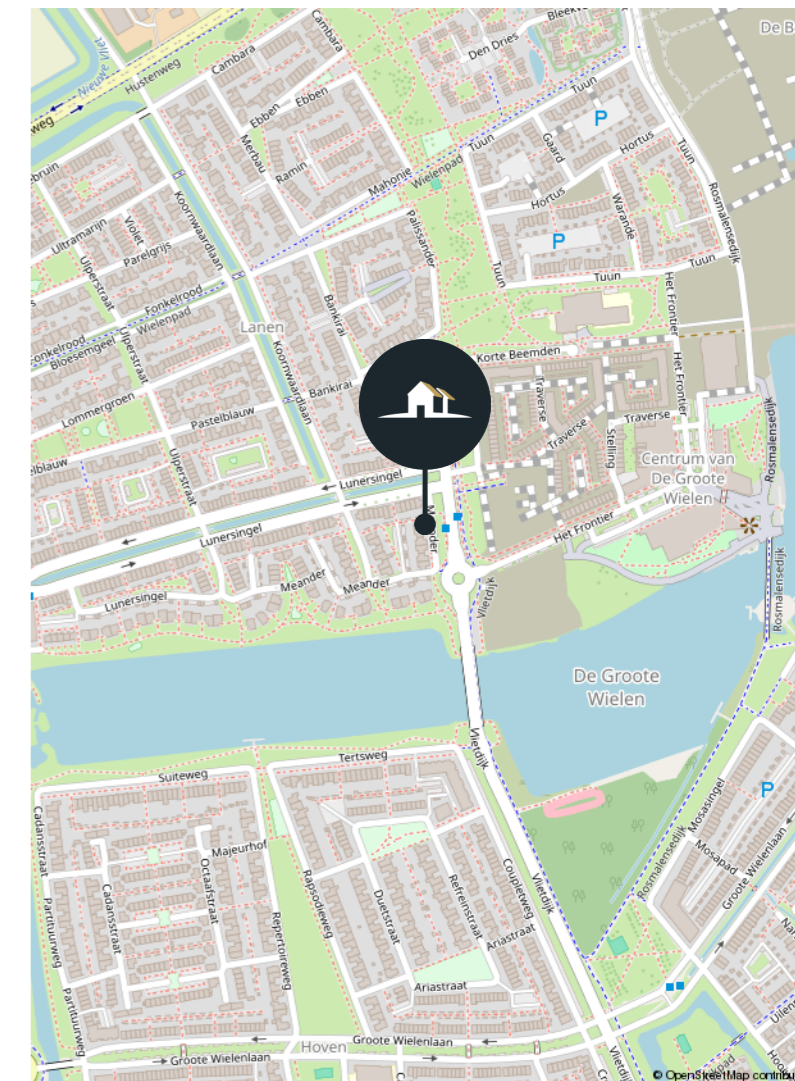
Nieuw, ruim en modern  
Een jonge wijk in Rosmalen met diverse, moderne architectuur en ruime opzet.

Water en natuur  
Veel groen, speeltuinen, waterpartijen en recreatieplas De Grote Wielen.

(Openbaar) vervoer  
Busverbindingen met Rosmalen en 's-Hertogenbosch. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen  
Winkels, horeca, scholen, kinderopvang, gezondheidszorg en sportgelegenheden in de directe omgeving.

Populaire woonwijk  
Perfect voor starters en gezinnen die nieuw en rustig willen wonen.



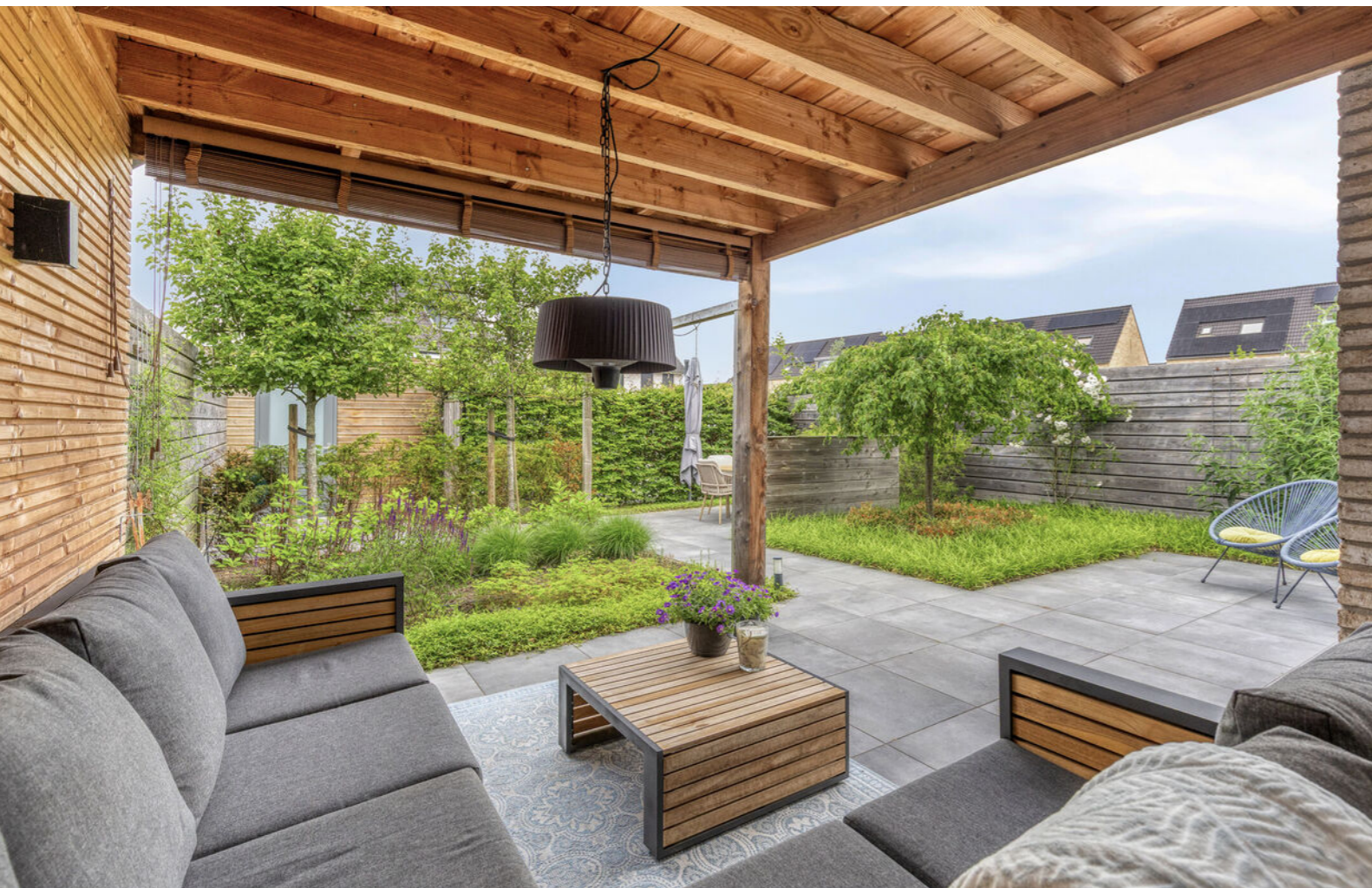
Zien is ervaren  
**Woning in beeld**

---



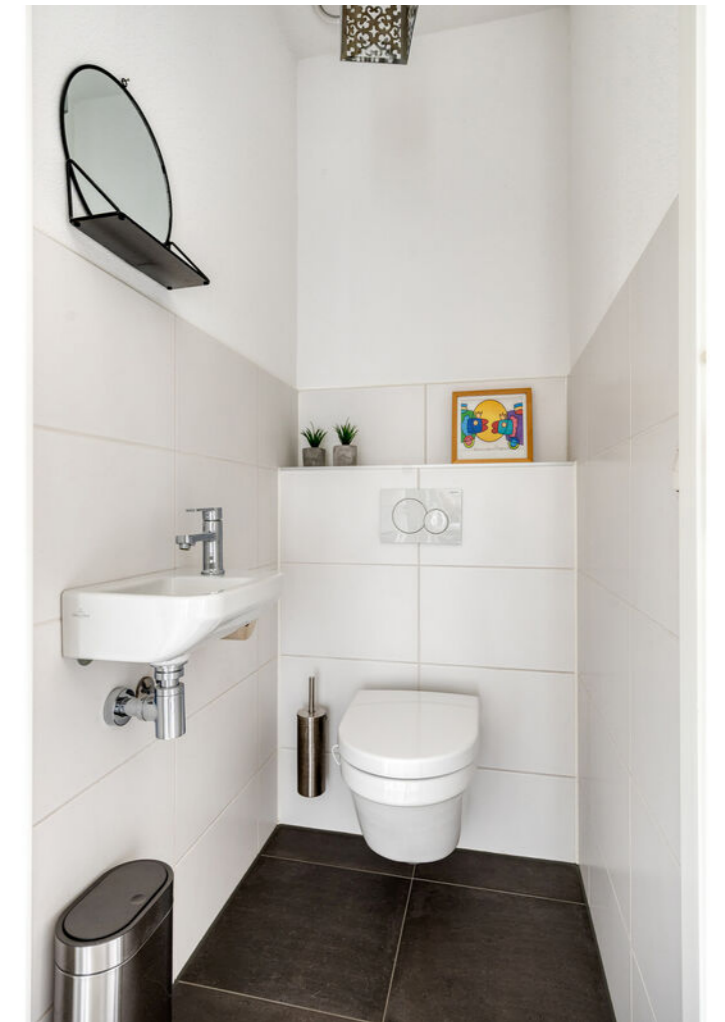


















# Plattegrond



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

# Plattegrond



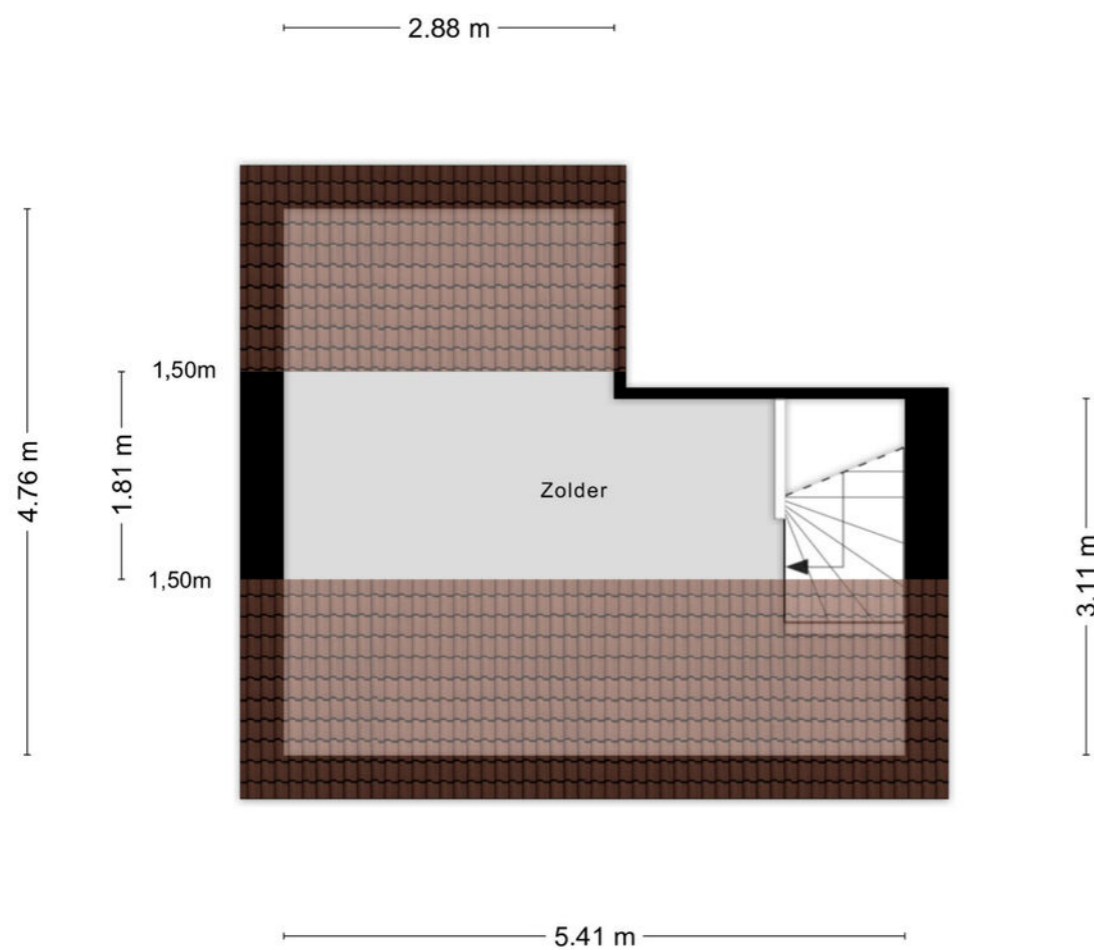
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



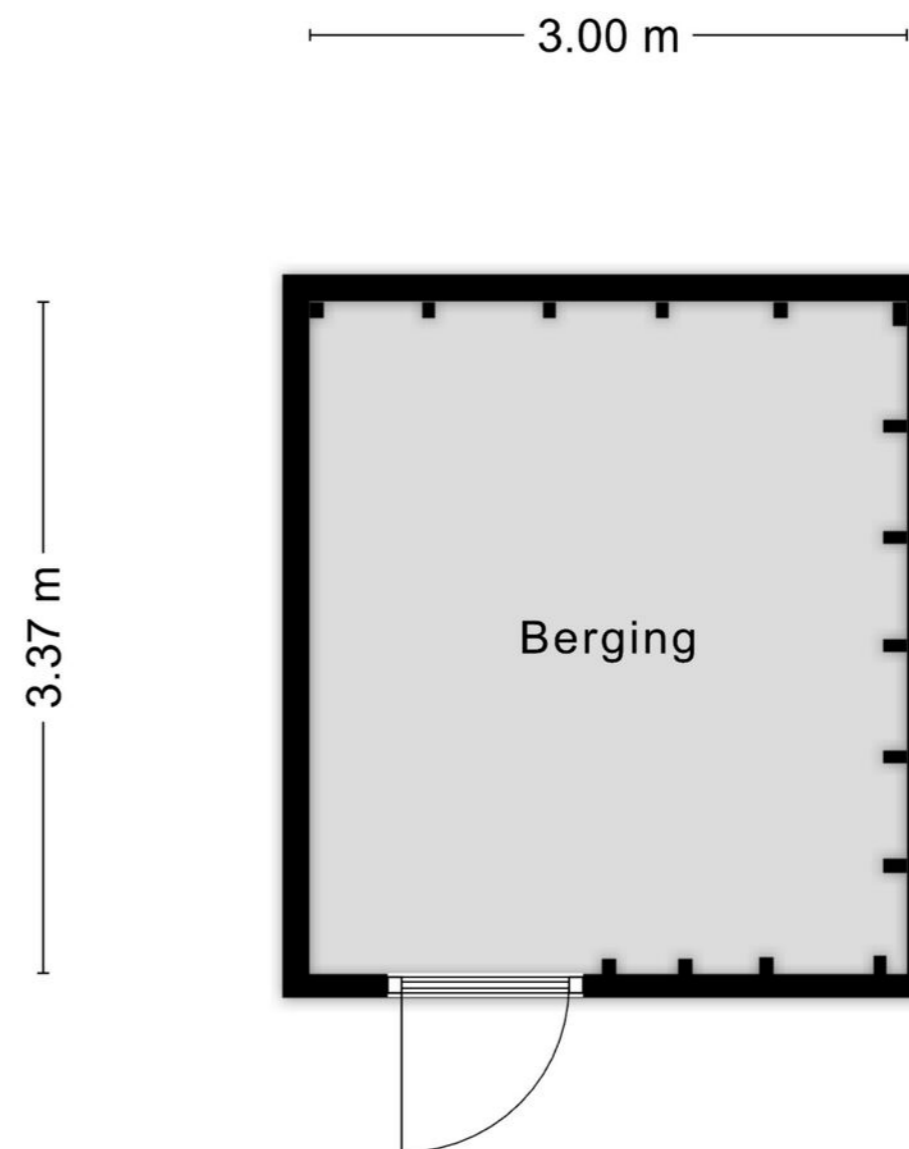
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



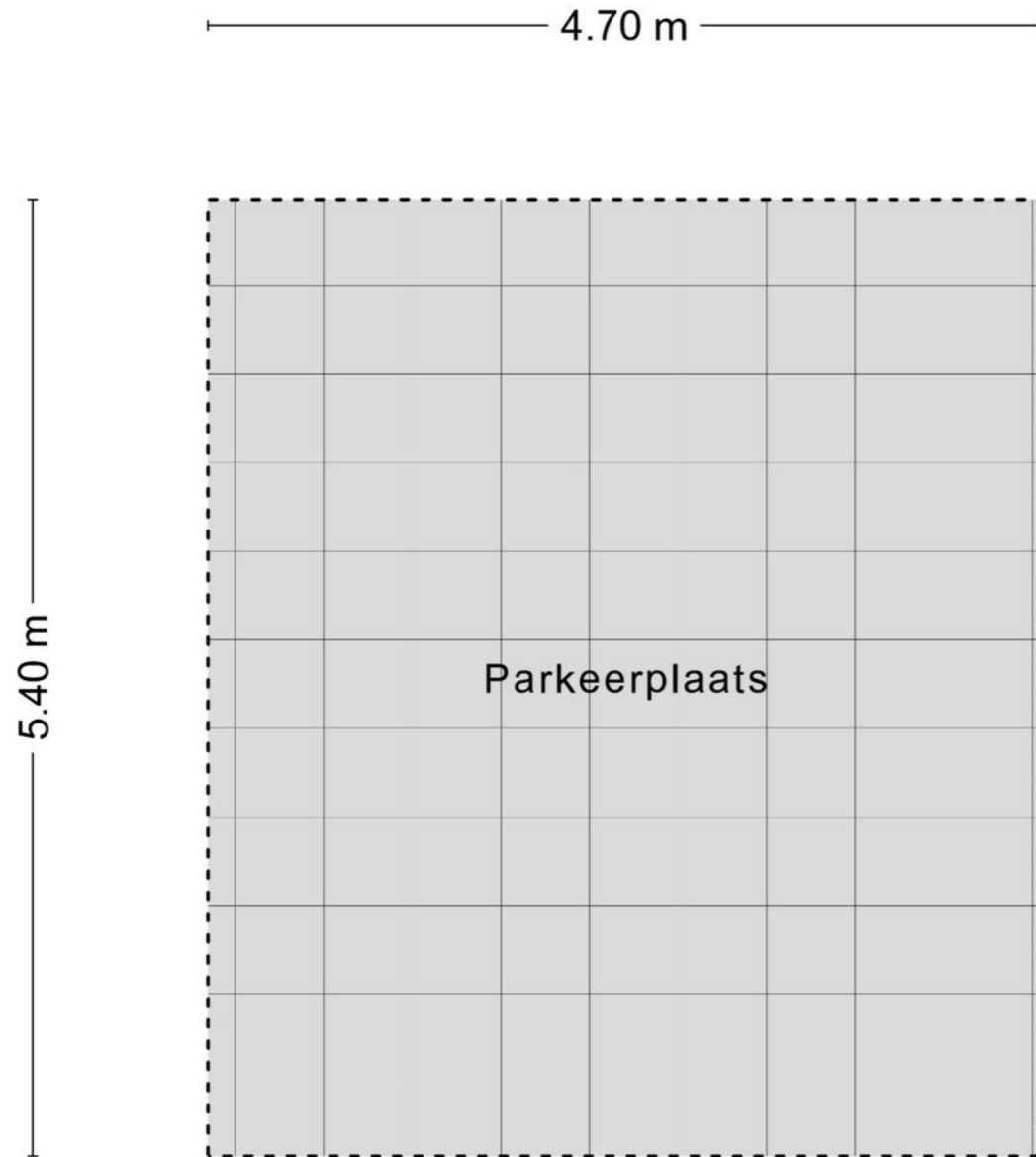
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
25	Perceelnummer	Sectie	U
	Huisnummer	Perceel	1545
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel,  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✗		
(Gas)kachels	✗		
Designradiator(en)	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✗	
- losse (hang)lampen		✗	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerkkast woonkamer	✗		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen			✗
- overgordijnen			✗
- jaloezieën			✗
- (losse) horren/rolhorren	✗		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✗		
- plavuizen	✗		
<b>Woning - Keuken</b>			
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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- magnetron	✗		
- oven	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koelkast	✗		
- vriezer	✗		
- vaatwasser	✗		
- Quooker	✗		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toilethouder		✗	
- toiletborstel(houder)		✗	
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- planchet	✗		
- toilet	✗		
- toilethouder		✗	

# 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		×	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	×		
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Airconditioning	×		
Zonwering buiten	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		×	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		×	
Waterslot wasautomaat		×	
Zonnepanelen	×		
Oplaadpunt elektrische auto		×	
Thuisbatterij 15kW incl noodstroom			×
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	×		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	×		

# 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	×		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		×	

# Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

---

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

**Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.**

Meer weten of kennis maken? Kijk op [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl) of kom bij ons langs.



# Algemene informatie

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

## Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

## De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

## Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt óp de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

## Waarborgsom of bankgarantie

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de woning dient te storten.

## Baten, lasten en verschuldigde canons

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 de kopende partij van de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

## Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan \_\_\_ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, 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 van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.





### **Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond**

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clausule opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

### **Oplevering**

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

### **Overige informatie**

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

# Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

### **Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.**

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



## Contactgegevens

073 - 61 22 344  
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8  
5211 LX Den Bosch

# De service van Boumij hypotheken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheken/beoordelingen>

## Wat bieden wij u?

### **Onafhankelijk advies:**

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

### **Expertise:**

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

### **Erkend Financieel Adviseur:**

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

### **Persoonlijke begeleiding:**

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

## Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar [hypotheken@boumij.nl](mailto:hypotheken@boumij.nl)





073 - 61 22 344 | [info@boumij.nl](mailto:info@boumij.nl) | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)