



**DE IDEALE GEZINSWONING MET 5 SLAAPKAMERS  
ROSMALEN, ZANDSTRAAT 19**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 557 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 157 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 304 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1978

- ✓ Vloerverwarming op de begane grond;
- ✓ 14 zonnepanelen;
- ✓ Sfeervolle woonkamer met houtkachel en maatwerk meubel;
- ✓ Dakkapel op de tweede verdieping.



## WELKOM AAN DE ZANDSTRAAT 19 TE ROSMALEN

---

Op een steenworp afstand van de zandverstuiving van Rosmalen, op de grens van de wijken Sparrenburg en Molenhoeven, ligt deze ruime en goed onderhouden 2<sup>^</sup>1 kapwoning met vrijstaande garage. De woning biedt een combinatie van comfort, ruimte en eigentijds modern woonplezier. Met een grote aanbouw aan de achterzijde, vijf slaapkamers, een garage, voortuin, oprit en een fijne zonnige achtertuin op het zuidwesten is dit een ideale gezinswoning met een verrassend complete indeling.

Via de ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's bereikt u de woning. In de hal vindt u het vernieuwde toilet met fonteintje. Een fraaie glazen deur geeft vervolgens direct toegang tot de open keuken. Aansluitend loopt u door naar het eetgedeelte van de woonkamer, waar de bijzonder gevormde glazen achtergevel direct in het oog springt. Deze moderne glazen pui met meerdere ramen en schuifdeuren zorgen voor een luxe uitstraling, een prachtige lichtinval en een mooie verbinding met de tuin. Hierdoor ontstaat een zeer aangename en open leefruimte.

Vervolgens bereikt u de moderne woonkamer, waar de houtkachel een sfeervol en gezellig middelpunt vormt. Vanuit de zithoek geniet u van een prettig zicht op deze sfeermaker, terwijl het op maat gemaakte houten meubel zorgt voor een stijlvolle en hoogwaardige afwerking van de ruimte.









Tussen de open keuken en de Living zorgt een zijraam voor extra lichtinval. Al met al een leefruimte die over heel veel vierkante meters woonoppervlak en veel licht beschikt. Zowel de halpartij, de keuken en de gehele woonkamer zijn voorzien van een lichte PVC vloer in visgraat motief.





## DE KEUKEN

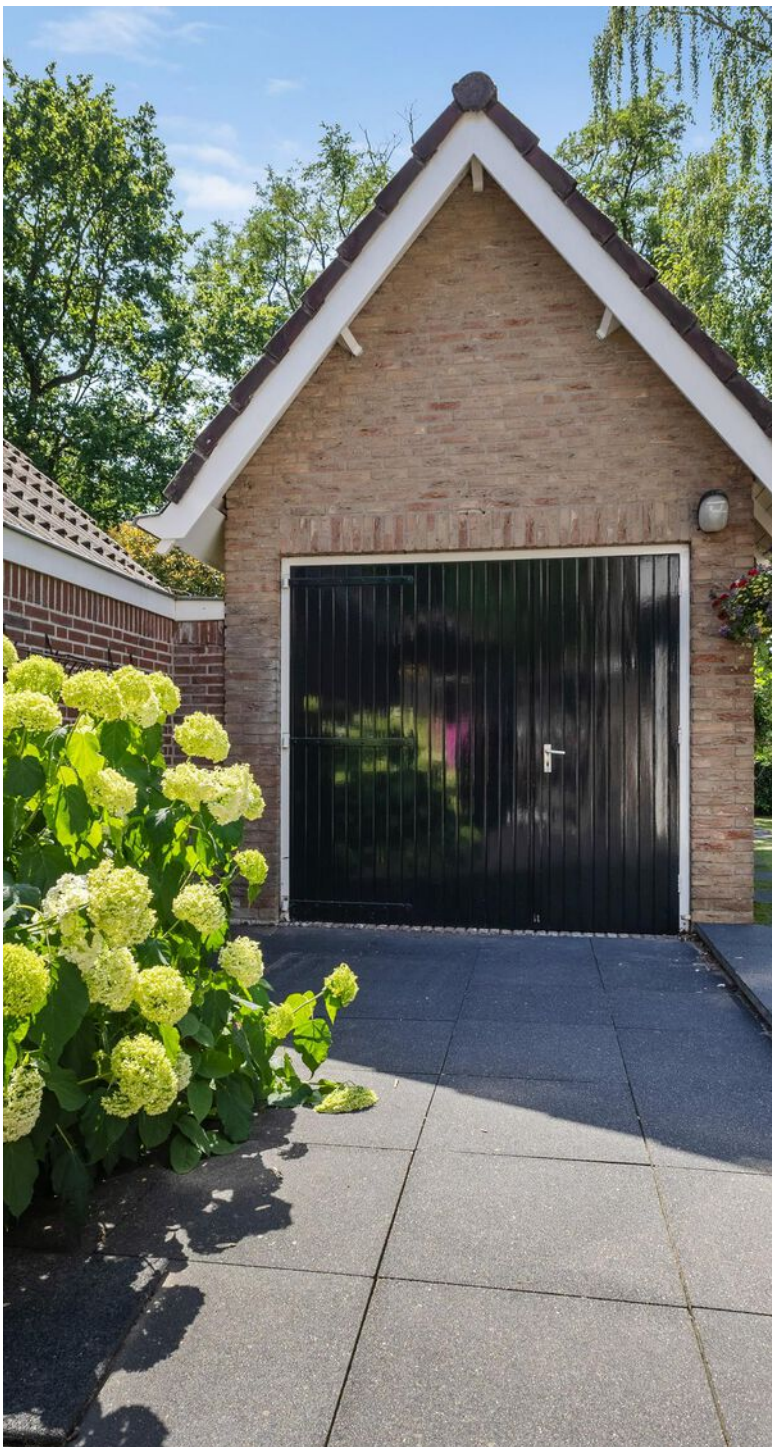
De moderne keuken, in U opstelling, is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, vriezer, combi-oven, vaatwasser en koelkast.

De combi-oven en vaatwasser zijn recent vernieuwd, evenals de koelkast.

De keuken is praktisch ingericht en vormt een fijne basis voor het dagelijkse wooncomfort.







## DE TUIN

De privacy biedende achtertuin is ruim van opzet, verzorgd aangelegd en gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier de hele dag van de zon kunt genieten.

De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en beschikt over meerdere terrassen. Achter in de tuin bevindt zich de garage, momenteel in gebruik als berging maar ook geschikt als werkplaats of hobbyruimte voor fietsen en/of motoren. Achter de garage is bovendien een extra zithoek gecreëerd, waardoor u optimaal van het buitenleven kunt genieten. Er zijn geen directe achterburen waardoor veel privacy in eigen tuin.





## EERSTE VERDIEPING

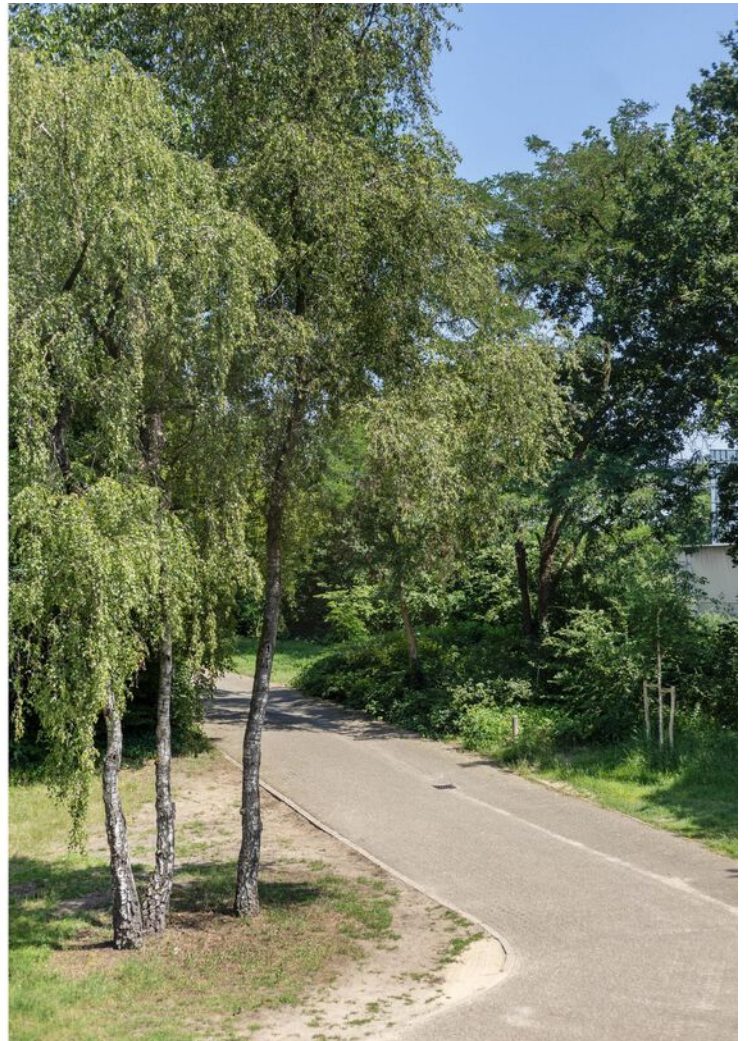
Op de eerste verdieping bevinden zich de drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer beschikt over toegang tot een eigen balkon met veel privacy aan de achterzijde van de woning. De twee overige slaapkamers zijn beide ruim van opzet en voorzien van een grote ingebouwde kast.

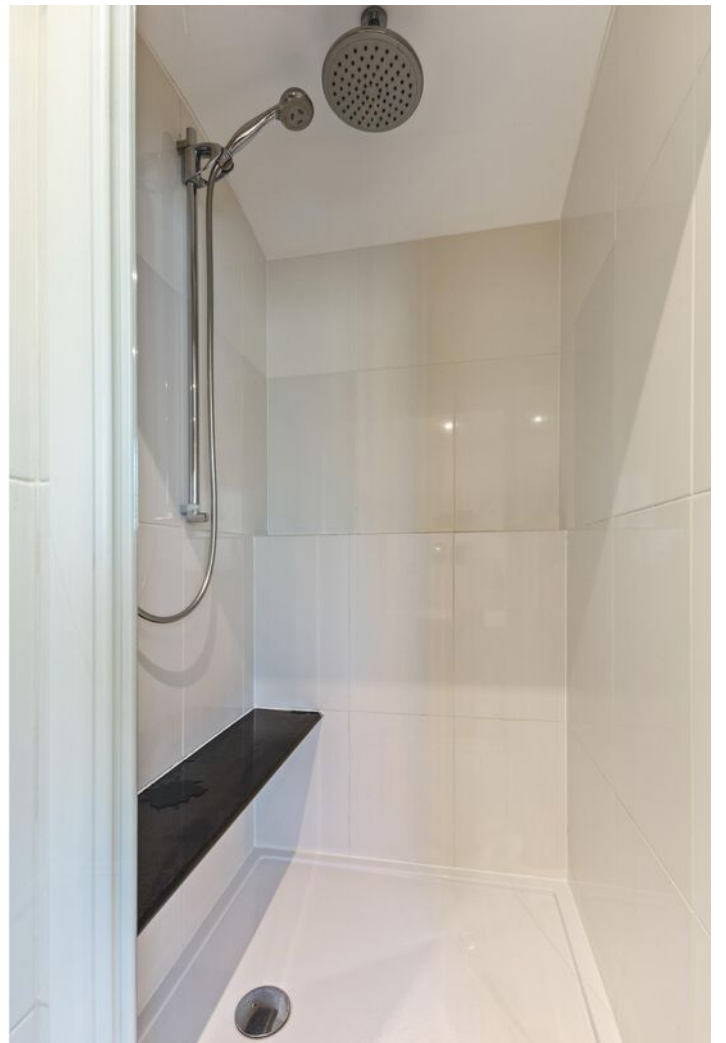
De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, douchecabine met stoomfunctie, dubbele wastafel met meubel en een toilet. Wit tegelwerk op de wanden en zwarte tegels op de vloer maken het geheel compleet.

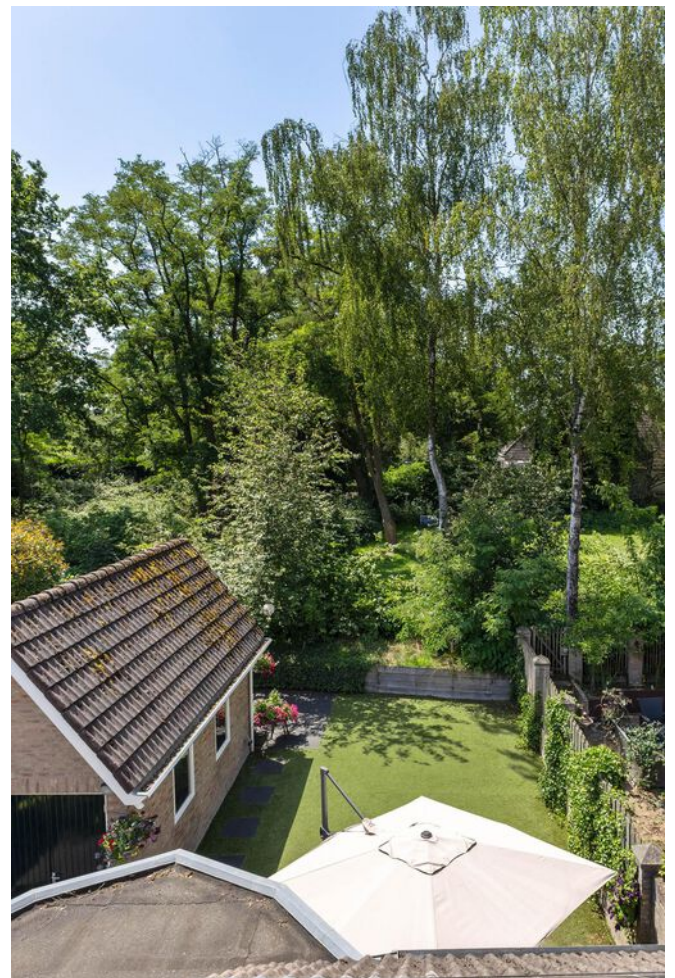








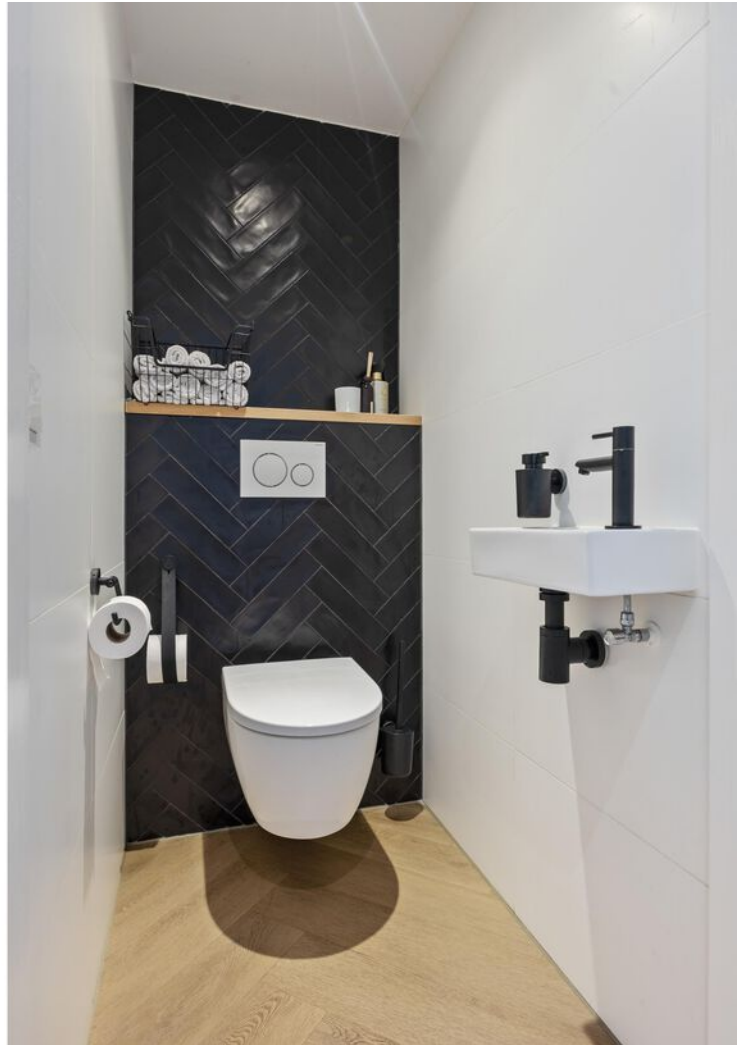




## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is dankzij de dakkapel verrassend ruim en biedt plaats aan nog twee volwaardige slaapkamers. Hiermee komt het totaal op vijf slaapkamers. Daarnaast bevinden zich hier de cv-installatie en is via een vlioztrap de bergzolder bereikbaar.







## FIJN OM TE WETEN:

---

- Bijzondere ronde glazen achtergevel bij de eetkamer;
- Hoofd slaapkamer met balkon;
- Twee slaapkamers met ruime ingebouwde kast;
- Ruime badkamer met luxe afwerking;
- Zonnige tuin op het zuidwesten;
- Ruime garage toegankelijk voor fietsen en motoren;
- Eigen oprit voor twee auto's.

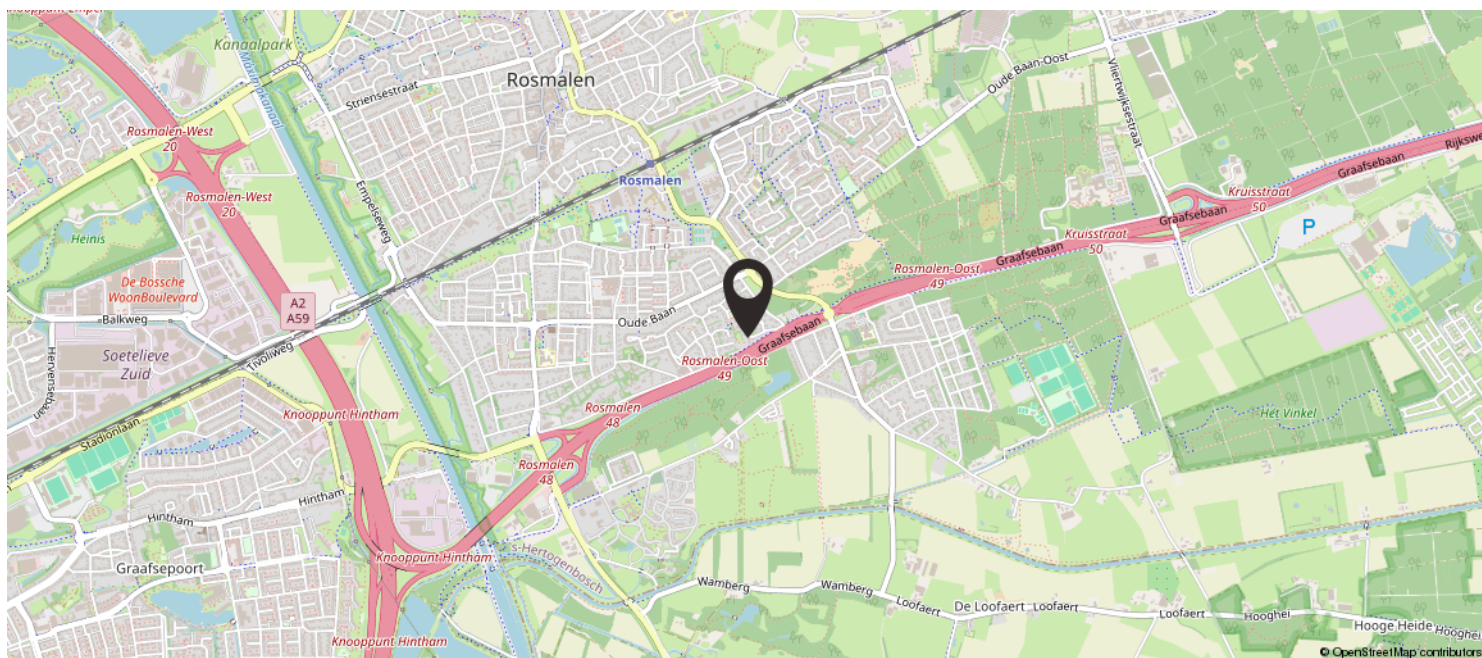
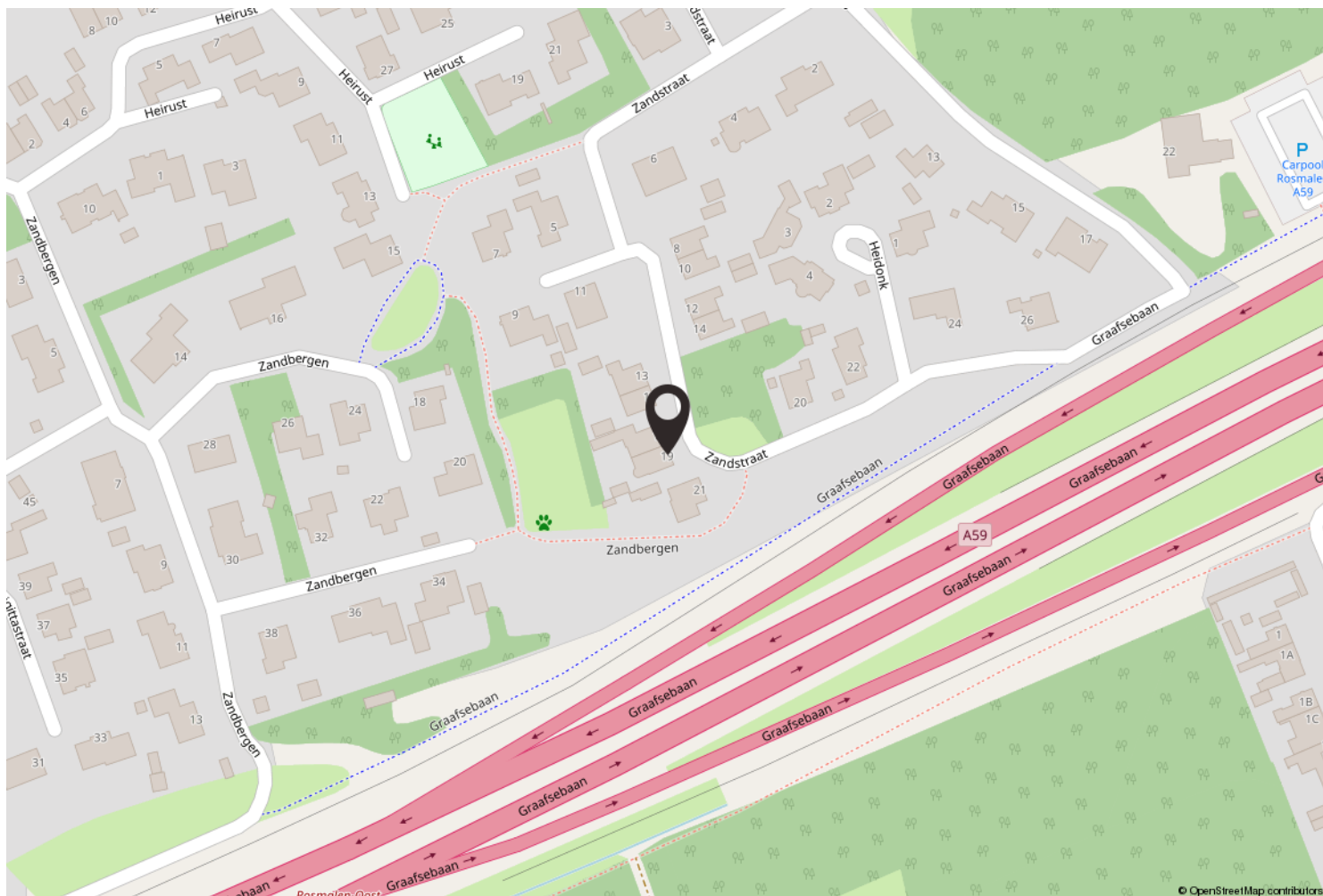
Het perceel is 304 m<sup>2</sup>. Het woonhuis is gebouwd in 1978 en ligt in een kindvriendelijke, groene woonwijk op loopafstand van de zandverstuiving. Een ideale, verkeersluwe woonstraat met uitsluitend bestemmingsverkeer een zeer veilige woonomgeving. Zowel het centrum, het NS-station, Perron-3 en scholen liggen op loopafstand. Daarnaast zijn ook winkelcentrum 'De Molenhoek' en de uitvalswegen A2 en A59 snel en gemakkelijk bereikbaar. Voor ontspanning liggen de Hooge Heide en de bossen bij Maliskamp vlakbij.





Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGROND

## BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin  
Zandstraat 19, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

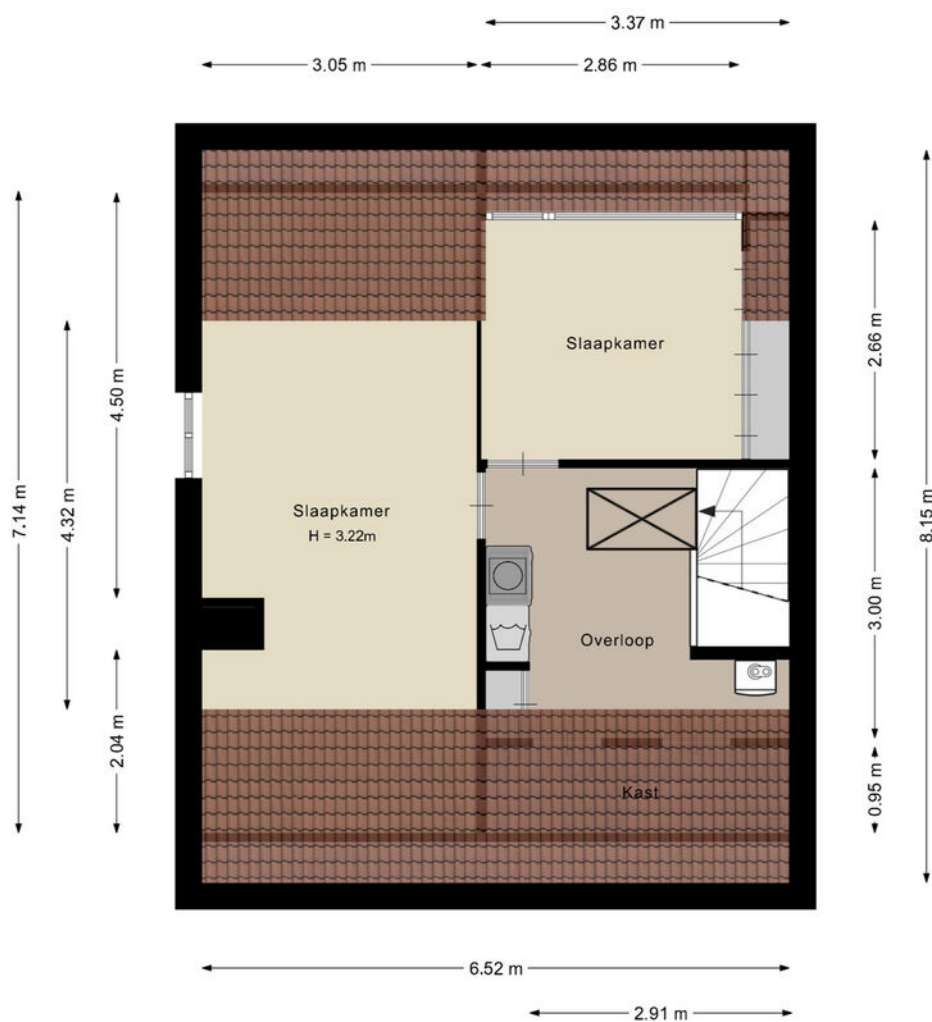


**Eerste verdieping**  
**Zandstraat 19, Rosmalen**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



**Tweede verdieping**  
**Zandstraat 19, Rosmalen**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters voorzijde keuken en zijde	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

## Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

## Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

## Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

## Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## 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 vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

## Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangerend blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

## Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

## Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

## Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

ONZE KLANTEN  
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE  
EN LEES VERDER OP  
ONZE WEBSITE!



viermakelaars

### LELIËNHUYZE 43

Geschreven op 28 april 2026

Contact is heel prettig en professioneel verlopen. Ook goede tips tbv verkoopbaarheid. Goede administratieve support ook om alles netjes af te handelen richting koper etc.

9,8

### OCTOGOON 19

Geschreven op 30 maart 2026

Goede communicatie, korte lijntjes, pro-actief, heeft vakkenis. Reageert snel, houdt ons goed op de hoogte. Transparant. Prettig in omgang.

9,8

# viermakelaars



Walter Breedveldplein 2  
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656  
info@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
vught@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl

