



**WONEN IN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK MET VEEL GROEN**  
**ROSMALEN, MAASBORCH 28**

**viermakelaars**

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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 324 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 90 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 148 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1985

- ✓ Woning met mogelijkheden;
- ✓ gelegen aan plantsoen - speelveldje;
- ✓ Veel groen aanwezig;
- ✓ Slaapkamer op vierde verdieping mogelijk.



## WONEN AAN DE MAASBORCH

---

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk “De Overlaet” in Rosmalen bevindt zich deze goed gelegen tussenwoning met vier (slaap)kamers, een diepe achtertuin en volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren. De woning, gebouwd in 1985, biedt een solide basis voor de koper die op zoek is naar een woning in een fijne woonomgeving. Dit is je kans op eigentijds (t)huis.

De woning is gelegen in de prettige woonwijk “De Overlaet”. Voor de woning ligt een groen plantsoen cq. speelveldje, waardoor je niet direct aan de straat woont en er sprake is van een open en groen straatbeeld. De wijk is gunstig gesitueerd ten opzichte van onder andere het centrum van Rosmalen, het NS-station en diverse voorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijven, sportaccommodaties en winkels.

Daarnaast is de ligging zeer gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A59 en A2, waardoor omliggende steden en regio's in alle windrichtingen uitstekend bereikbaar zijn. Ook openbaar parkeren is ruim voldoende aanwezig in de directe omgeving voor en nabij de woning.



## BEGANE GROND

Via de voortuin bereik je de berging en de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en beschikt over prettige lichtinval en een fijn zicht op de lange achtertuin. In de woonkamer, met voldoende mogelijkheden voor een extra uitbouw, bevindt zich tevens een praktische trapkast. Aan de voorzijde bevindt zich, nu nog, de gesloten keuken. Vanuit deze keuken aan de voorzijde profiteer je van vrij uitzicht op het groen aan de voorzijde van de woning. Dit zorgt voor een vrij en prettig woongefoel.

De eenvoudige keuken is uitgevoerd in een halfopen L-vormige opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, oven, koelkast en vaatwasser.

De achtertuin is verrassend ruim en lang, gelegen op het noordwesten. De tuin biedt volop mogelijkheden voor meerdere terrassen, groen en eventueel een uitbouw aan de achterzijde.











## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van een goed formaat. Aan de voorzijde is HR++ beglazing aanwezig, wat bijdraagt aan extra comfort en een betere isolatie.

Er bestaat een mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel over nagenoeg de volle breedte van de woning zodat er extra woonruimte ontstaat.

De eenvoudige badkamer is functioneel ingedeeld en voorzien van een douche, wastafel, tweede toilet en een raampartij voor licht en ventilatie.











## TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping bestaat uit één royale open ruimte met de CV-opstelling en aansluitingen voor witgoed.

Dankzij het formaat biedt deze verdieping ook mogelijkheden en kan deze uitstekend dienen als vierde slaapkamer, werkkamer en/of





## FIJN OM TE WETEN:

---

- Gelegen in de populaire wijk De Overlaet in Rosmalen;
- Vier (slaap)kamers, waarvan één op de tweede verdieping;
- Lichte woonkamer met zicht op de achtertuin;
- Royale open tweede verdieping met diverse mogelijkheden;
- Diepe achtertuin op het noordwesten met achterom;
- Mogelijkheid tot uitbouw aan de achterzijde;
- Voldoende openbare parkeergelegenheid;
- Gunstige ligging ten opzichte van centrum, station en uitvalswegen (A59 en A2).



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.

# WONEN IN ROSMALEN



## NATUUR IN DE NABIJE OMGEVING

Het Kanaalpark is op loopafstand van de woonwijk 'Gele Hoeve'. Kanaalpark is zeer aantrekkelijk voor dieren en planten, maar ook heerlijk om lekker te gaan wandelen. U kunt genieten van het weidse uitzicht, het water en de vele diersoorten.

**De Rosmalense Zandverstuiving**  
Het is een klein natuurgebied in Rosmalen en een aangename verrassing. De Rosmalense Zandverstuiving is eigenlijk de Loonse en Drunense Duinen in het klein. Een prachtig gebied vol zand omringt door bomen.

**De Wamberg**  
Het landgoed De Wamberg ligt tussen het dal van de Groote Wetering en dat van de Aa. Een uitermate ideaal wandelgebied.



# BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN DAELMANS

## 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

Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Een tussen partijen gesloten koop moet schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het NVM model. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

## 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 hypotheken, 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

Gezien de identiteit van de verkoper wordt, om logistieke redenen, uitdrukkelijk bepaald dat de akte van levering van de woning gepasseerd zal worden bij van Team Notarissen te Maastricht.

## 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 (overdrachtbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notaris kosten 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. 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 onaangeeroerd 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin  
Maarborch 28, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



**Begane grond**  
**Maasborch 28, Rosmalen**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

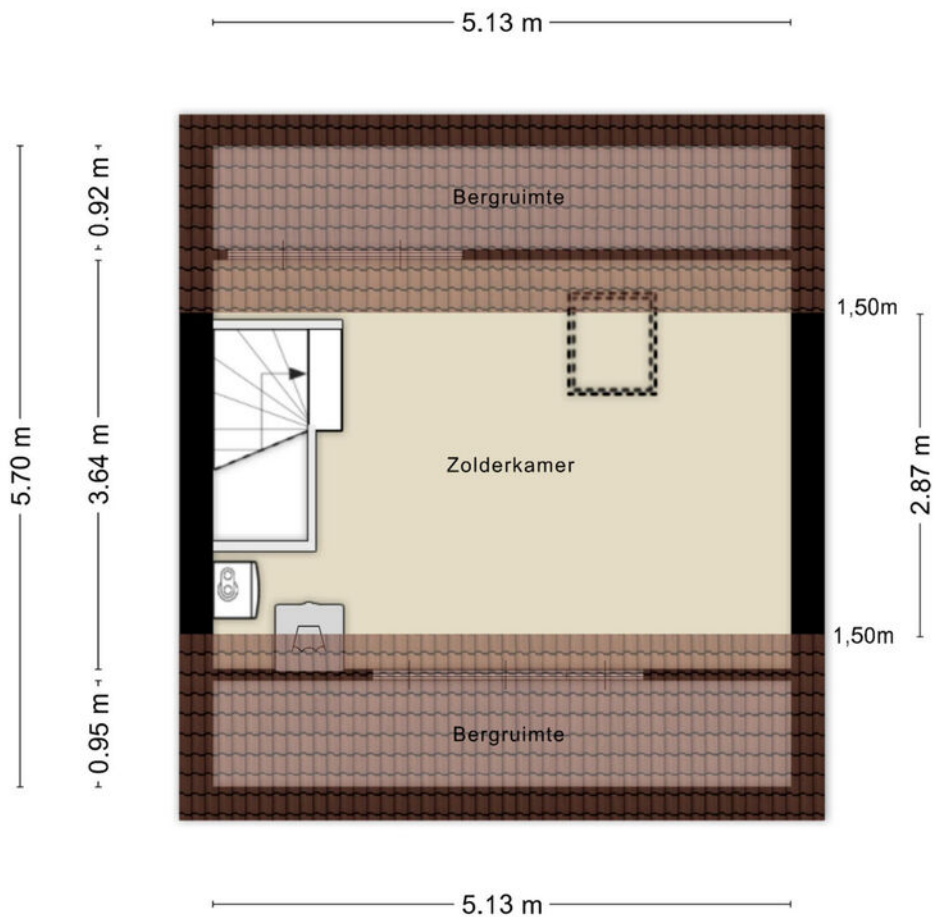


**Eerste verdieping**  
**Maasborch 28, Rosmalen**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

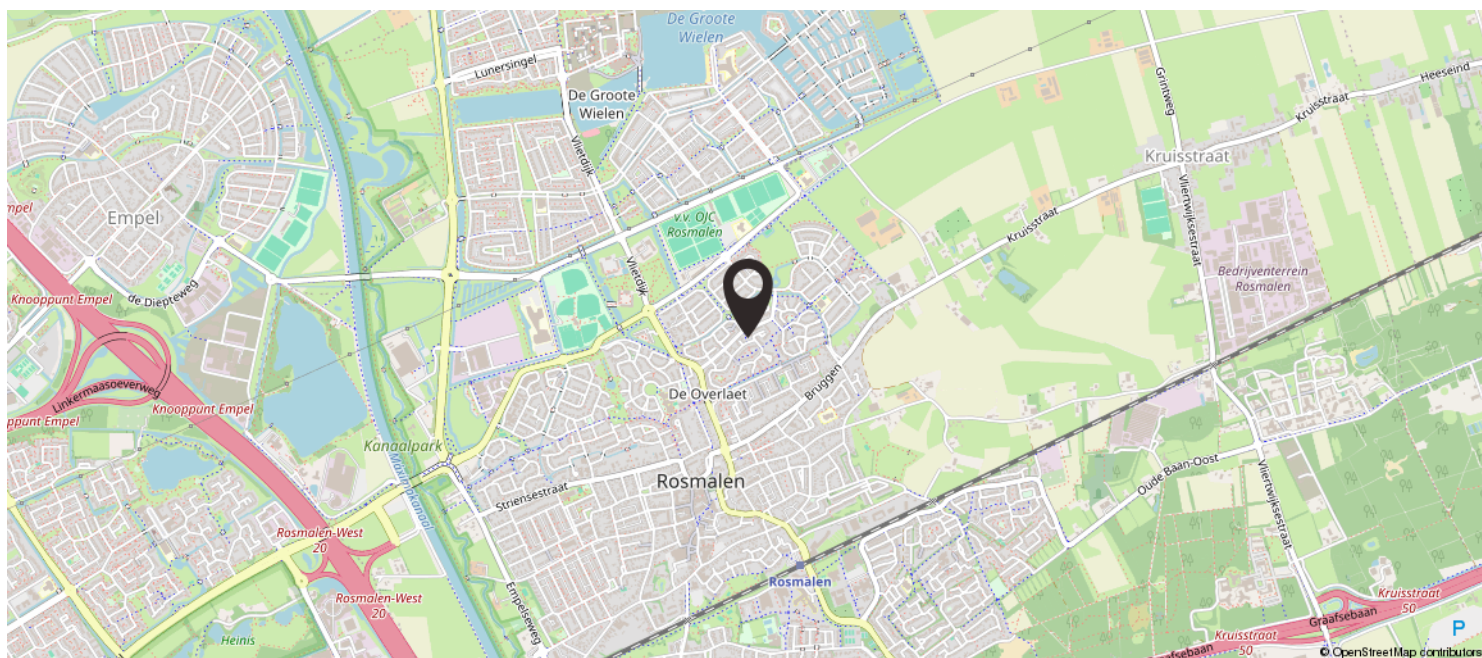
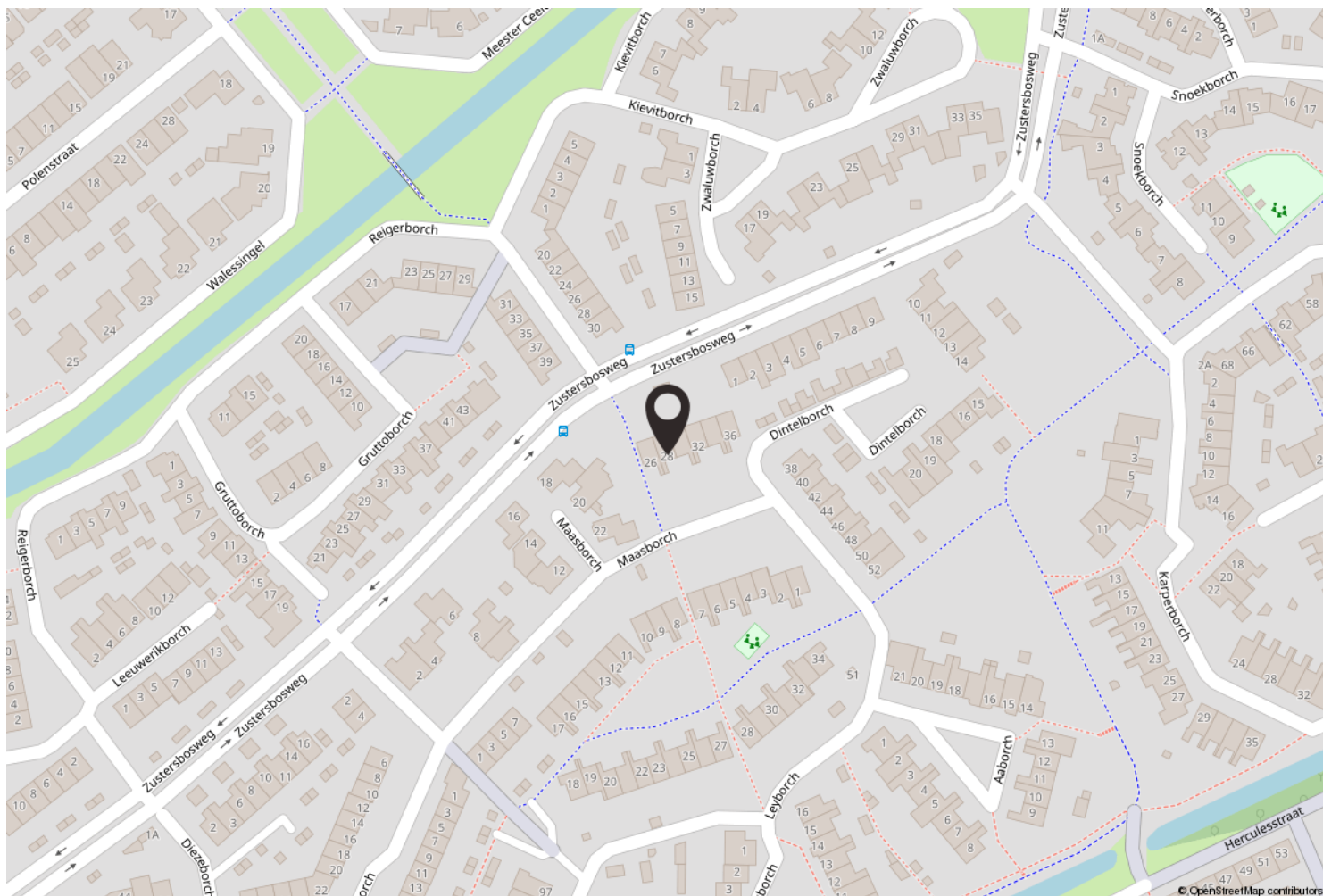
## TWEEDE VERDIEPING

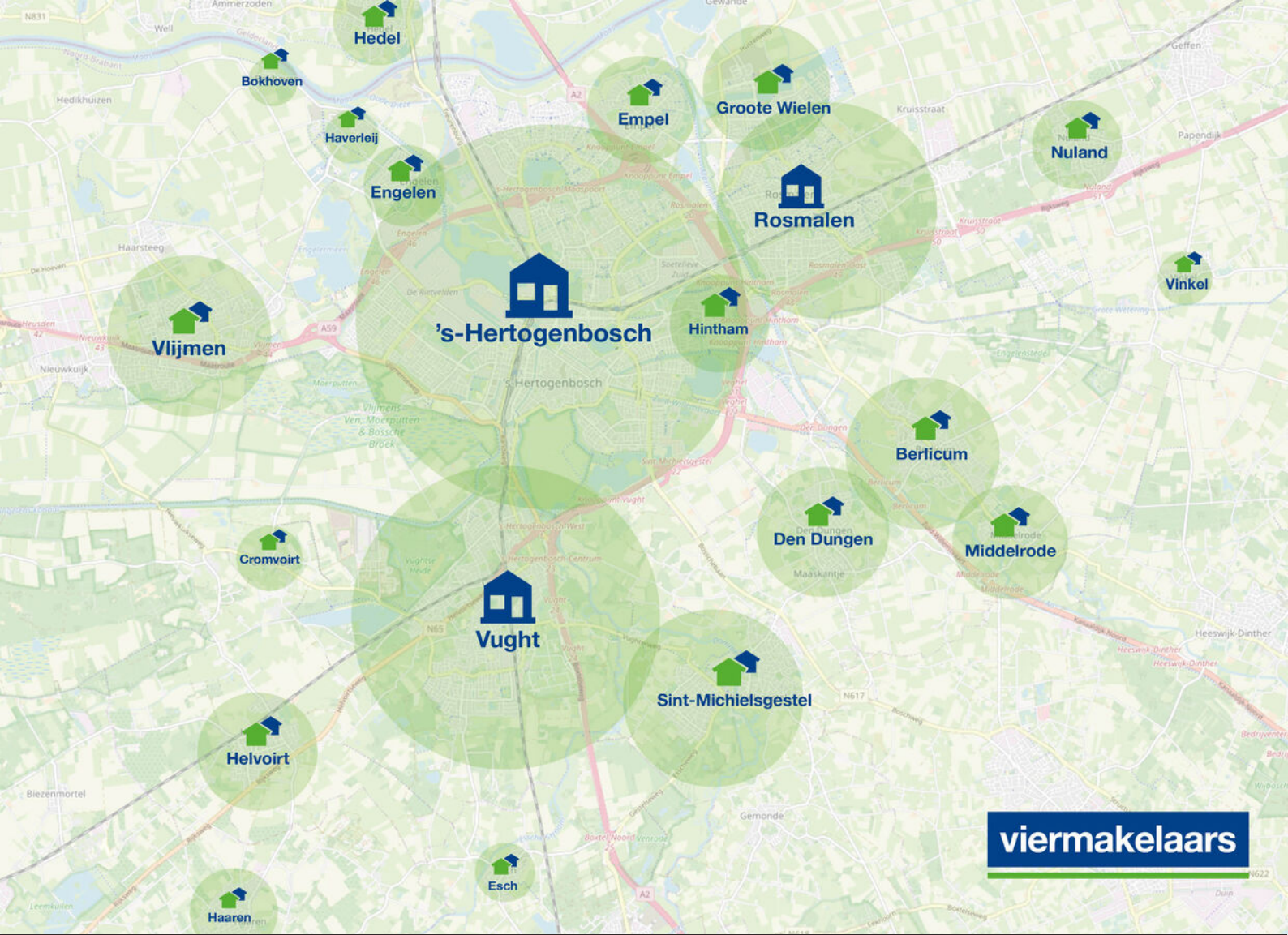


**Tweede verdieping**  
**Maasborch 28, Rosmalen**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# LOCATIE OP DE KAART





# WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

## VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



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

