



Diamantborch 25





▲ Sfeervol wonen vol licht en ruimte in De Overlaet!

Bent u op zoek naar een plek waar u direct bij binnenkomst het gevoel van 'thuis' ervaart? Welkom aan de Diamantborch 25 in Rosmalen. Deze sfeervolle woning in de geliefde wijk "De Overlaet" is een unieke kans voor wie houdt van licht, comfort en rust. Met een indrukwekkende glazen serre, een heerlijke zonnige tuin op het westen, een vrijstaande garage en maar liefst vier slaapkamers, biedt dit huis alle ruimte voor uw woonwensen. De unieke houtskeletbouw zorgt bovendien voor een bijzonder aangenaam leefklimaat. Een woning die u niet alleen moet zien, maar vooral moet ervaren!

Omgeving

De wijk is zeer kindvriendelijk en ruim opgezet met veel groen, sfeervolle bruggen en diverse speelveldjes. Kinderboerderij 't Veldje' en diverse wandelroutes liggen op loopafstand. Via veilige fiets- en wandelpaden bereik je snel het dorpscentrum van Rosmalen, sportvelden, scholen en de kinderopvang. Daarnaast zijn de uitvalswegen (A2 en A59) en het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch binnen 10 minuten bereikbaar.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

De woning beschikt over een royale living. Dankzij de indrukwekkende glazen uitbouw/serre stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. De grens tussen binnen en buiten vervaagt volledig; of je nu op de bank ontspant of gezellig tafelt, je geniet altijd van het zicht op de achtertuin. De serre is voorzien van een schuifpui en een loopdeur, waardoor je op mooie dagen het terras moeiteloos bij de woonkamer betreft. De sfeervolle houten vloer en de strakke afwerking maken het geheel compleet.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in een praktische L-opstelling. Met een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur (koelkast, oven, 4-pits gasfornuis en vaatwasser) is dit een heerlijke plek om te koken, terwijl je in contact blijft met de rest van de kamer. Vanuit de keuken kijk je bovendien vrij uit over de straat en de aangrenzende waterpartij.









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee (voorheen drie) volwaardige slaapkamers, beide netjes afgewerkt met een pvc vloer. De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, wandcloset en een wastafelmeubel. Dankzij het raam geniet je hier van prettige natuurlijke ventilatie.







Tweede verdieping

De tweede verdieping is ingedeeld met nog eens twee slaapkamers, die beide beschikken over een dakkapel. Een slimme en creatieve oplossing zorgt ervoor dat beide kamers profiteren van de aanwezige airconditioning. Heb je liever één grote slaapkamer? Dan is de oorspronkelijke indeling eenvoudig te herstellen. Op de voorzolder tref je de aansluitpunten voor de wasapparatuur en opstelling van de c.v.-ketel. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt met een pvc vloer.



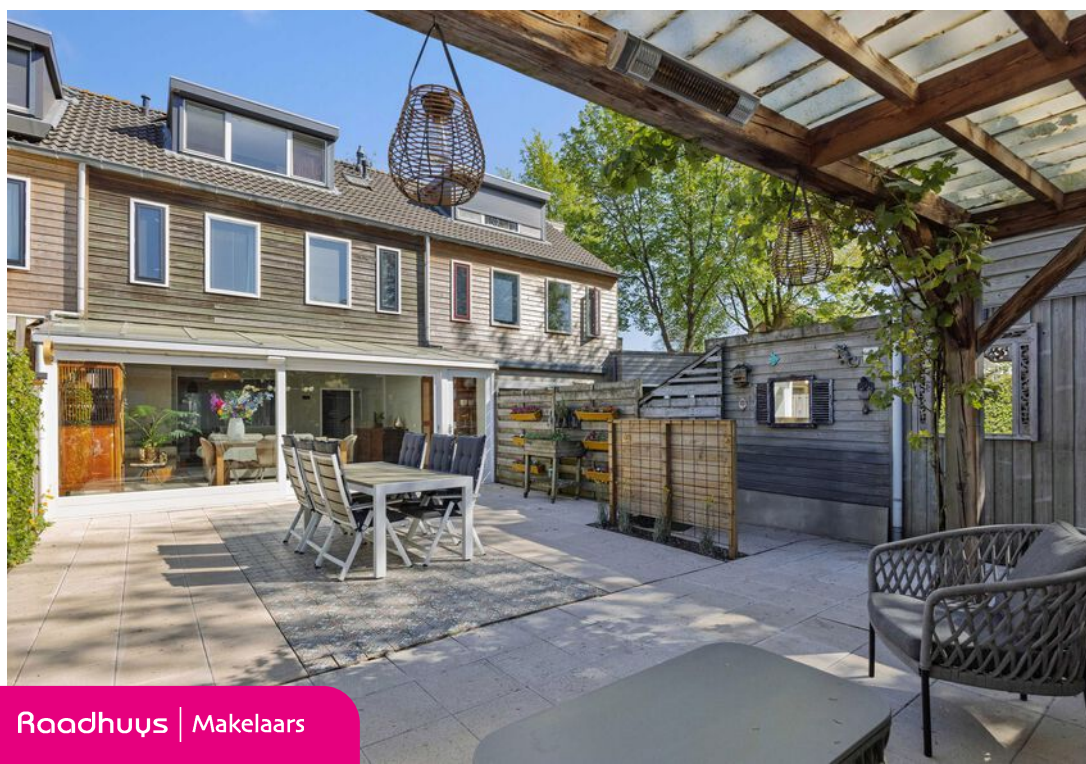


Tuin en berging

De achtertuin is heerlijk voor zonliefhebbers. De tuin ligt namelijk op het westen, waardoor je hier geniet van de middag en avondzon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en karakteristieke Portugese tegels. Achterin staat een sfeervolle houten overkapping met klimplanten – de perfecte plek voor lange zomeravonden.

Vanuit de tuin is de zeer riante, houten berging/garage bereikbaar, die doorloopt achter de tuin van de buren. Hierdoor heb je extreem veel bergruimte én een eigen achterom. Voor extra comfort hebben de huidige bewoners in het voorste gedeelte van de garage een sauna geplaatst; heerlijk voor een moment van ontspanning.





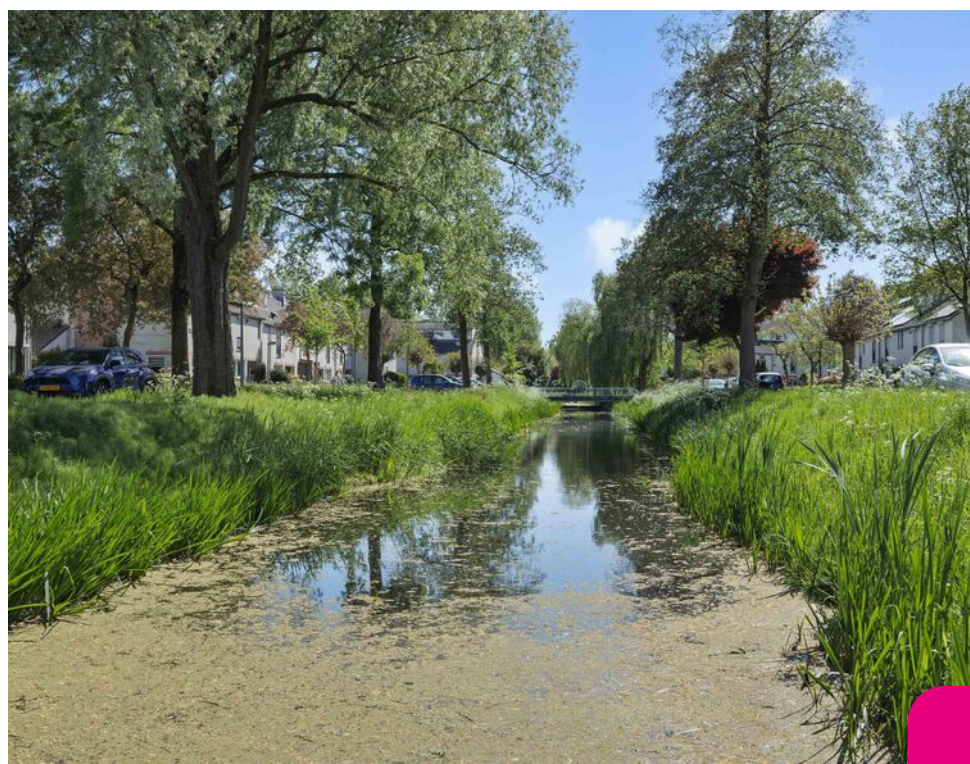


De kenmerken op een rij:

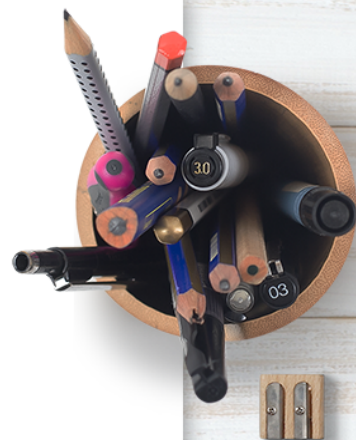
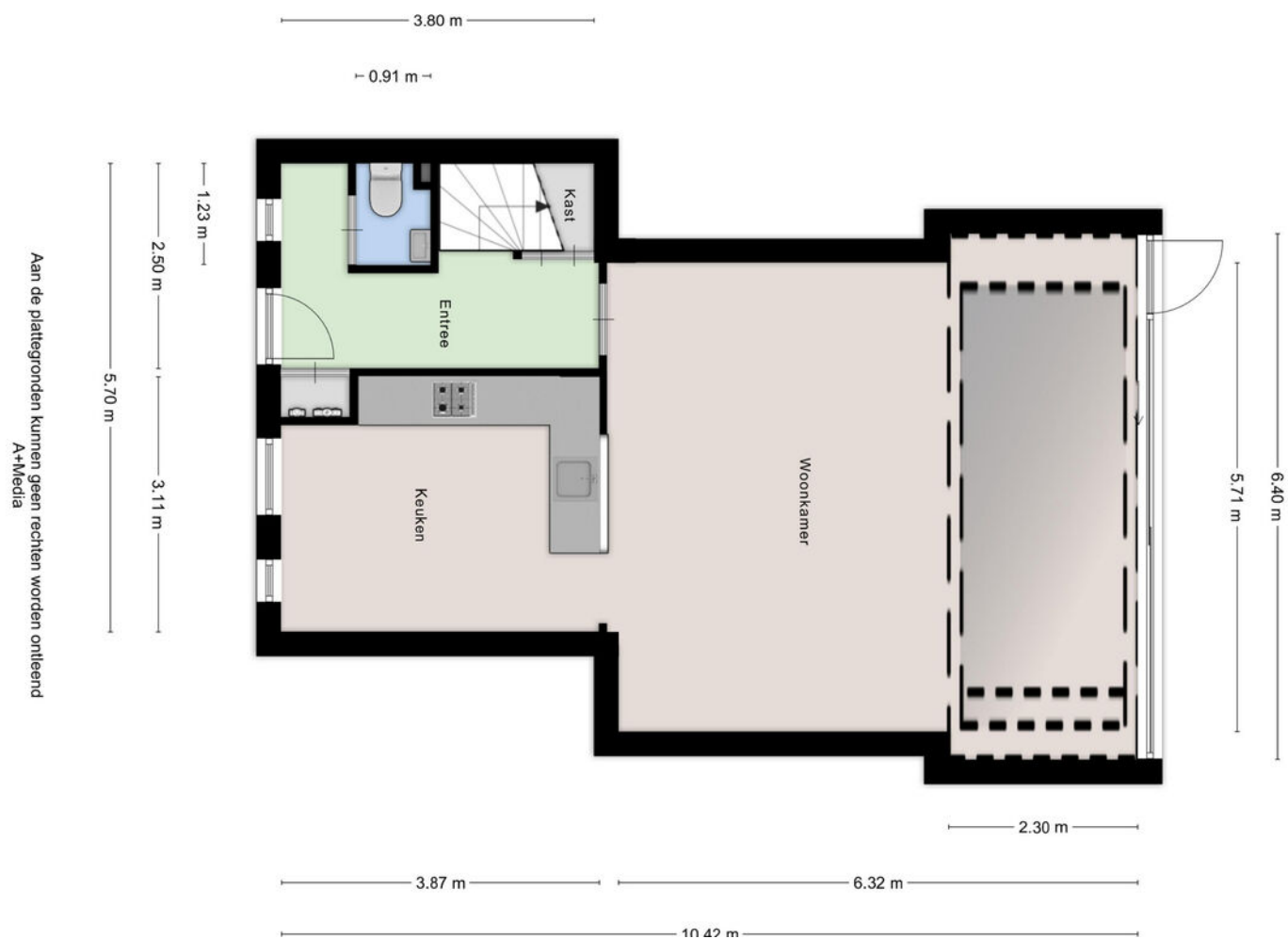
- Prachtige glazen uitbouw/serre met zonwering.
- Zonnige achtertuin op het westen met sfeervolle overkapping.
- Houtskeletbouw voor een zeer aangenaam en gezond leefklimaat.
- Vier slaapkamers (eenvoudig terug te brengen naar de oorspronkelijke ruime indeling).
- Riante garage/berging aan de achterzijde.

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

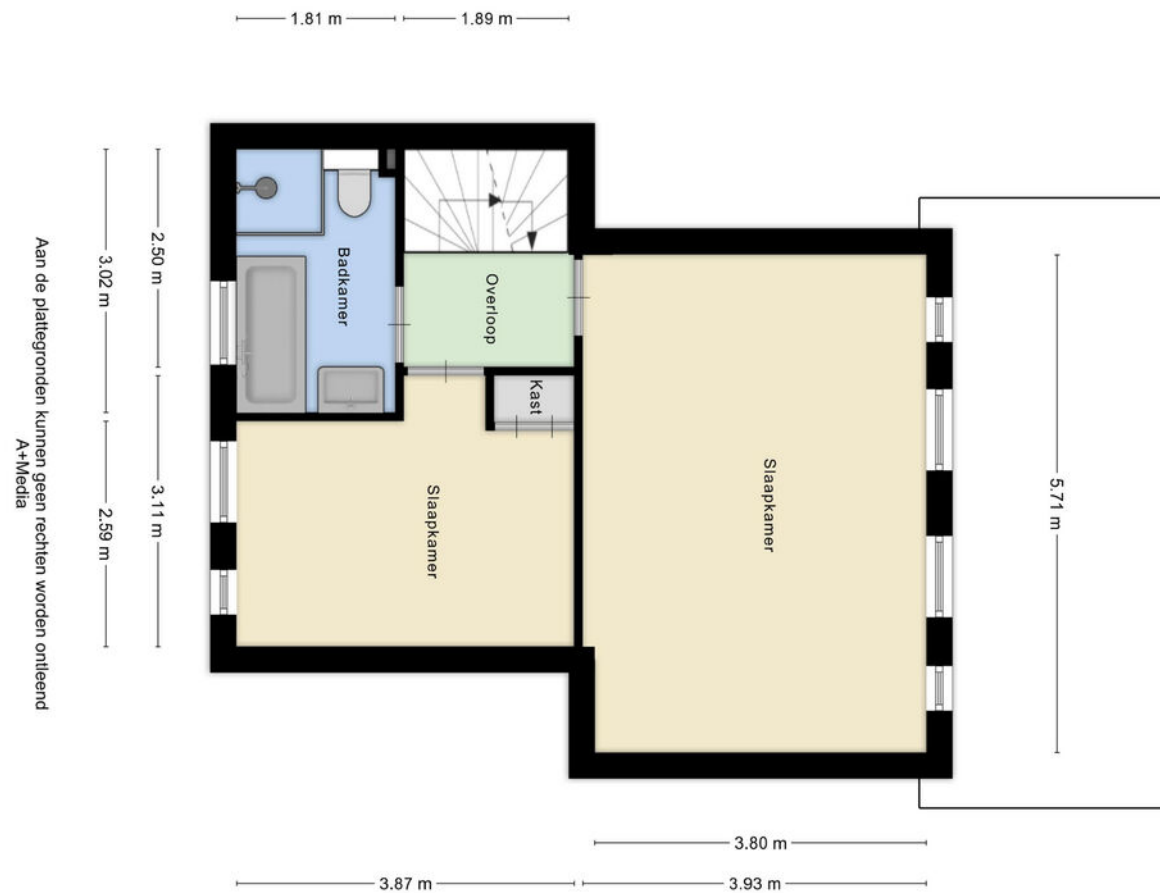




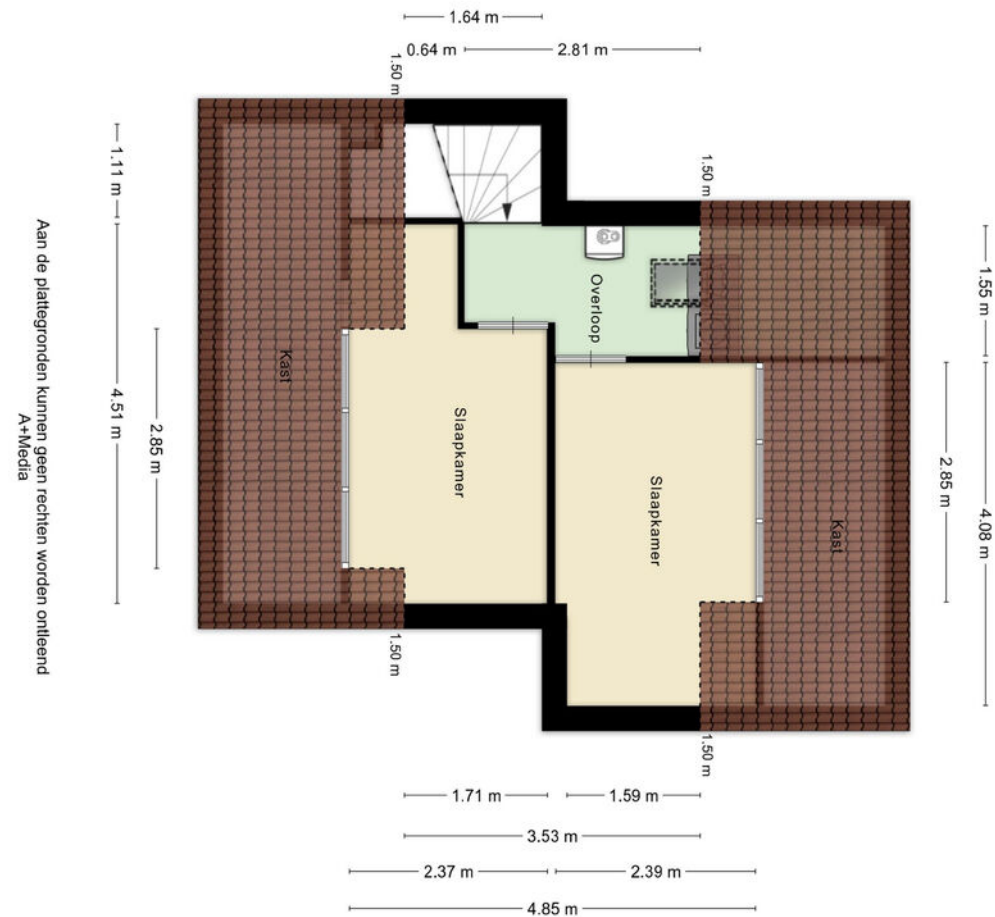
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



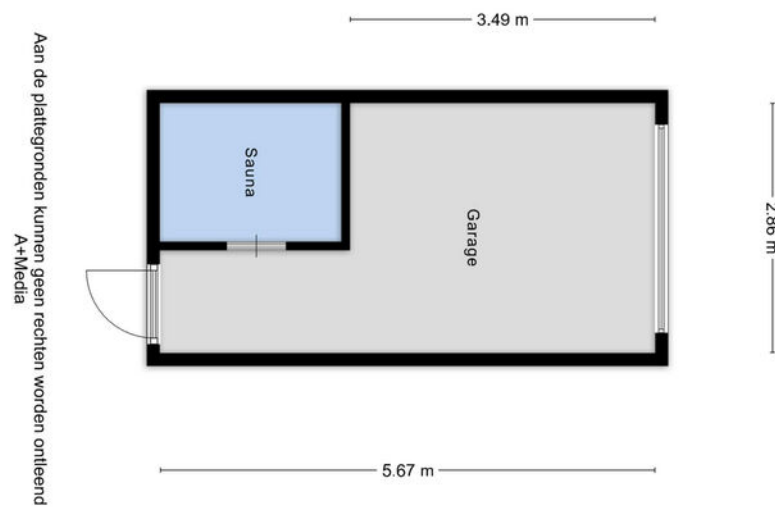
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

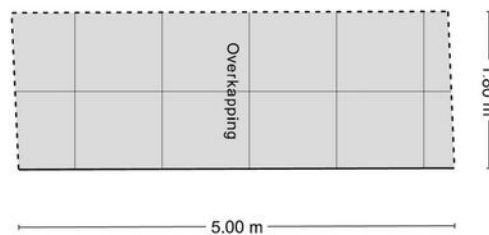


PLATTEGROND **GARAGE**



PLATTEGROND **OVERKAPPING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



DIAMANTBORCH 25

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 519.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	411 m ³
Perceeloppervlakte:	195 m ²
Woonoppervlakte:	129 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Ligging:	aan water, in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	vrijstaand hout

Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
------------------	--

Verwarming:	c.v.-ketel, Vaillant uit 2021
--------------------	----------------------------------

Energielabel:	B
----------------------	---

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Diamantborch 25
Postcode:	5241 LA
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H / 3334
Oppervlakte:	195 m ²
Soort:	Volle eigendom

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



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.



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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

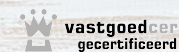


RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

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.