

Raadhuys  
Makelaars



**Burgemeester  
Siepenslaan 6**

**Rosmalen**  
**€ 895.000,-- k.k.**



raadhuysmakelaars.nl









# ▲ Welkom aan de Burgemeester Siepkenslaan!

---

Gelegen aan een prachtige, groene laan in de geliefde wijk 'De Gele Hoeve' in Rosmalen, vindt u deze sfeervolle en levensloopbestendige woning. Het huis biedt een verrassend veelzijdige indeling, gecombineerd met een royale uitbouw die gelijkvloers wonen mogelijk maakt. Of u nu op zoek bent naar een fijn gezinshuis of de wens heeft voor een woning die met u meegroeit: dit huis biedt het allemaal.

## Locatie

Villawijk De Gele Hoeve behoort tot de meest gewilde woonlocaties van Rosmalen. Deze wijk kenmerkt zich door brede lanen, volwassen bomen, royale percelen en een rustige uitstraling. Hier staan ruimte en privacy centraal. Tegelijkertijd profiteert u van een uitstekende bereikbaarheid. Diverse voorzieningen, waaronder winkelcentrum Molenhoekpassage, scholen, sportfaciliteiten en het NS-station van Rosmalen, bevinden zich op korte afstand. Het gezellige centrum van Rosmalen en de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn eveneens gemakkelijk bereikbaar. De uitvalswegen richting de A2 en A59 zorgen voor een snelle verbinding met Eindhoven en Utrecht.

**E** [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of **T** 073-4400220



## Begane grond

Via de oprit bereikt u de overdekte entree. In de hal vindt u de kenmerkende spiltrap, de meterkast en de moderne toiletruimte. Vanuit de hal heeft u toegang tot de keuken aan de voorzijde en de sfeervolle living aan de achterzijde. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en openslaande tuindeuren, die zorgen voor een naadloze verbinding met buiten. De elektrische haard en de warme parketvloer zorgen voor extra sfeer. De living is praktisch ingedeeld met een zithoek aan de achterzijde en een eethoek aan de voorzijde.

De dichte keuken is gelegen aan de voorzijde en deze is geplaatst in een hoekopstelling. De keuken is uitgerust met een koelkast, vriezer, combi-oven, 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap en vaatwasser. Aan de voorzijde zijn openslaande ramen die u heerlijk kunt openzetten tijdens het koken.





















### Levensloopbestendig wonen

Dit is een woning die met u meegroeit. Vanuit de woonkamer bereikt u de uitbouw, met een licht tussenportaal (met lichtkoepel) en een moderne badkamer op de begane grond, voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel met dubbele wastafel, spiegelkast en een handdoekradiator. Daarbij vindt u hier een slaapkamer. Deze kamer is heerlijk licht door de grote raampartij en is uitermate geschikt als hoofdslaapkamer, maar ook zeer goed te gebruiken als rustige thuiswerkplek, studeerkamer of hobbyruimte. Het portaal biedt tevens toegang tot een praktische wasruimte met de cv-opstelling en de verdeler van de vloerverwarming (in de uitbouw), en beschikt over een loopdeur naar de achtertuin.

















### Eerste verdieping

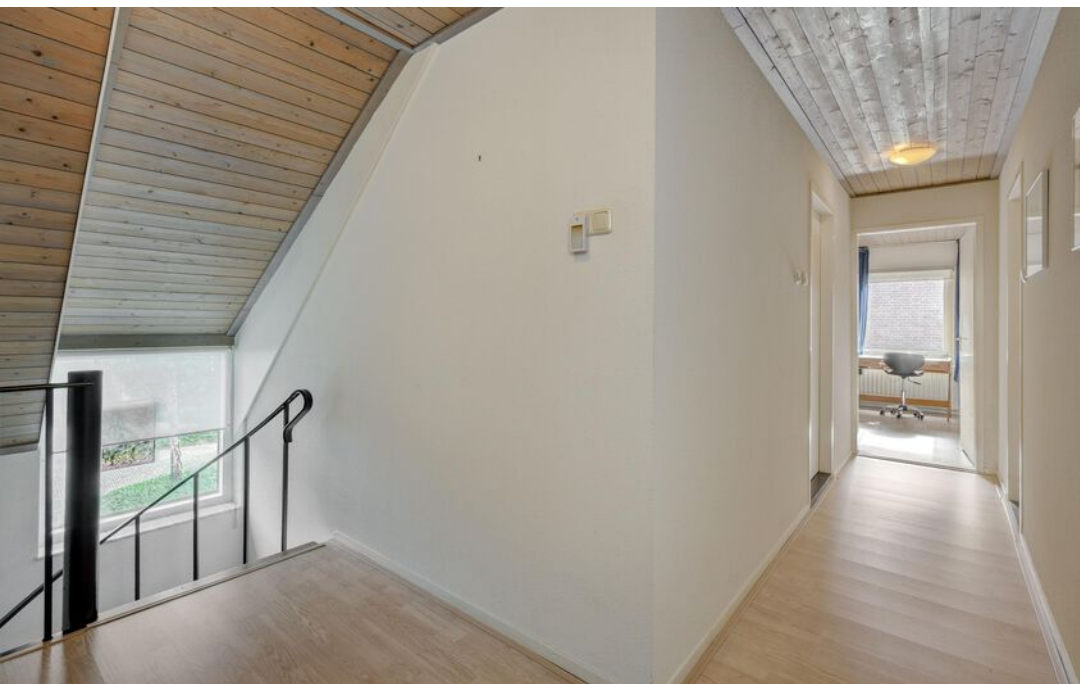
Via de spiltrap in de hal bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, alle afgewerkt met een nette laminaatvloer. De grootste slaapkamer aan de achterzijde is extra ruim en beschikt over een dakkapel. De complete badkamer op deze verdieping is voorzien van een douchecabine, toilet, ligbad, wastafel, handdoekradiator en een dakraam voor natuurlijk licht en ventilatie.

### Vliering

Vanaf de overloop is middels een vlizotrap de vliering te bereiken, welke extra praktische bergruimte biedt.













## Tuin

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en vormt een oase van rust en privacy. Met een sfeervol terras, een groen gazon, een vijver en diverse beplanting is het hier heerlijk vertoeven. Op warme dagen biedt de zonneluifel de nodige schaduw. Achter in de tuin staat een verwarmde garage, die zowel via een loopdeur vanuit de tuin als via een elektrische roldeur vanaf de achtergelegen straat bereikbaar is. De garage is voorzien van water. Ook bevindt zich hier de omvormer voor de 10 zonnepanelen die op het dak van de garage liggen. De omvormer voor de overige 9 panelen op het pannendak van het huis bevindt zich op de vliering.











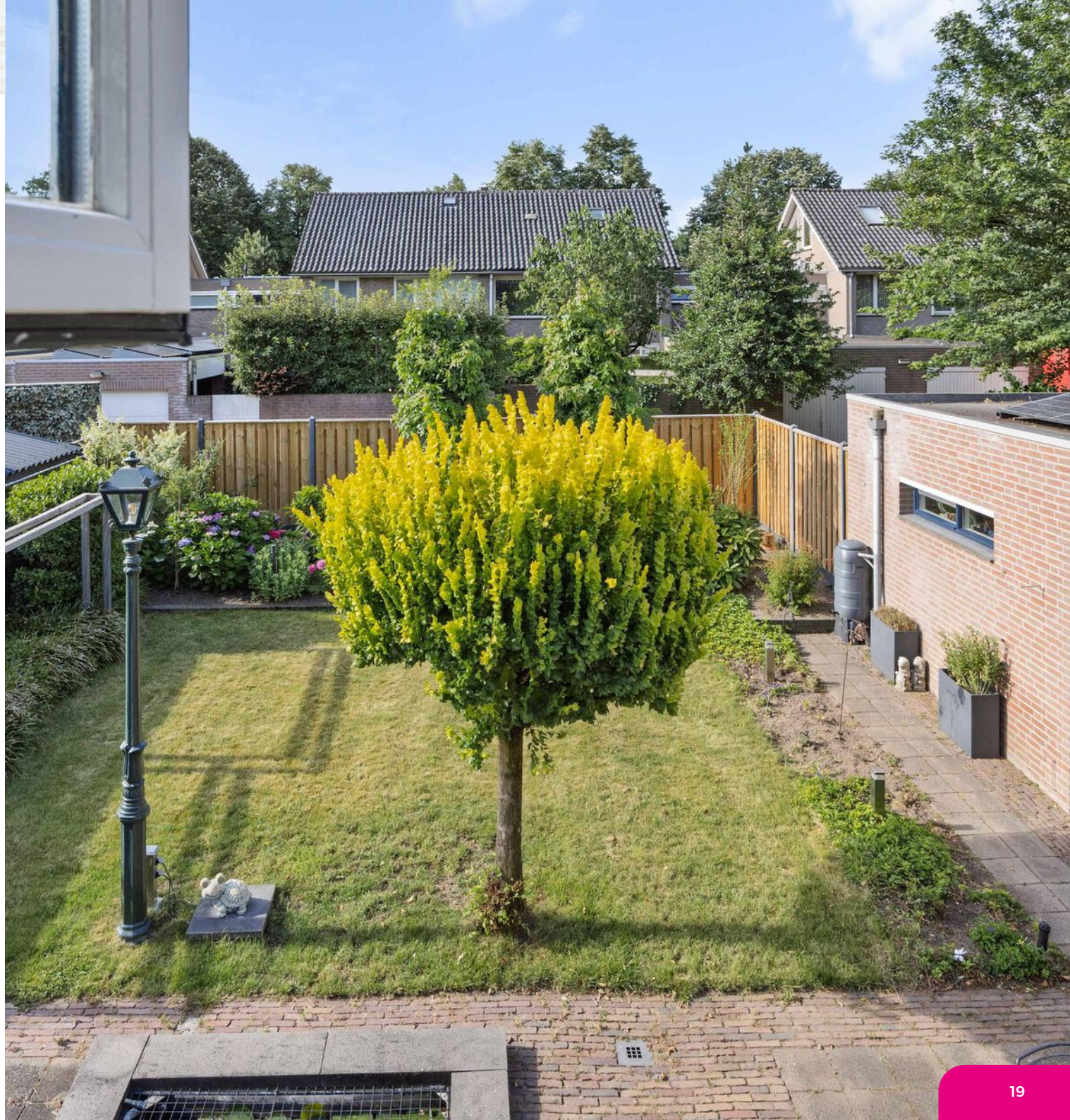


### Bijzonderheden

- Slaapkamer, badkamer en wasruimte aan de achterzijde op de begane grond.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping.
- Mooie aangelegde achtertuin op het zuiden met veel privacy.
- Garage met elektrische roldeur en directe toegang vanuit de tuin.
- Voorzien van 19 zonnepanelen.
- Uitbouw achterzijde is deels voorzien van vloerverwarming.
- De woning is in 2012-2013 geheel gemoderniseerd en deels uitgebouwd.
- De visuele staat van onderhoud is goed tot zeer goed.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten u de woning graag met eigen ogen zien tijdens een persoonlijke bezichtiging. Neem gerust contact met ons op voor een afspraak!

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











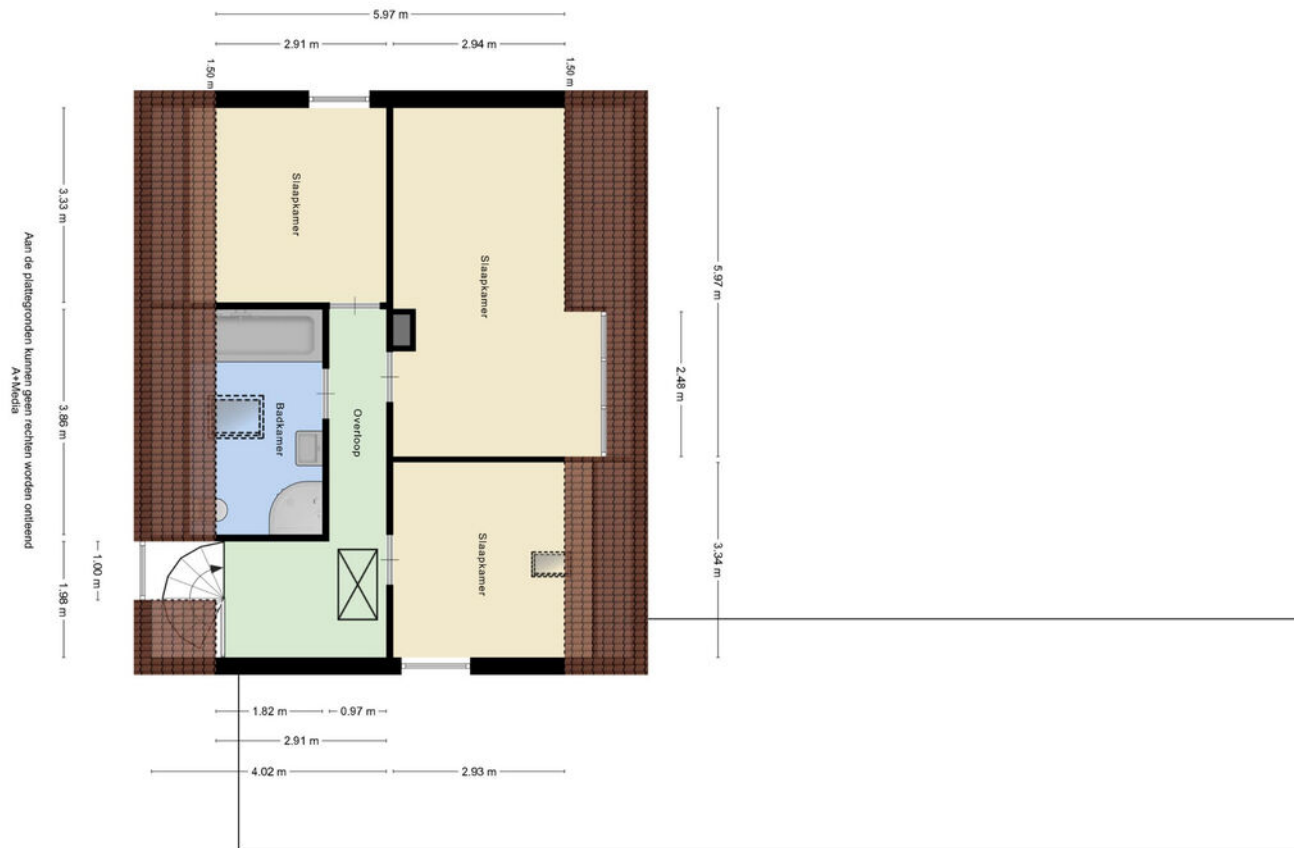


## PLATTEGROND **BEGANE GROND**



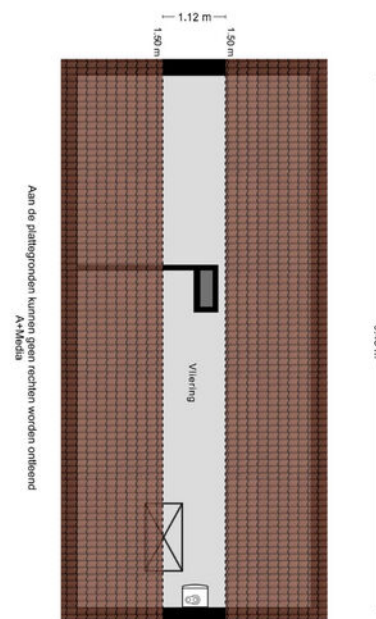


# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



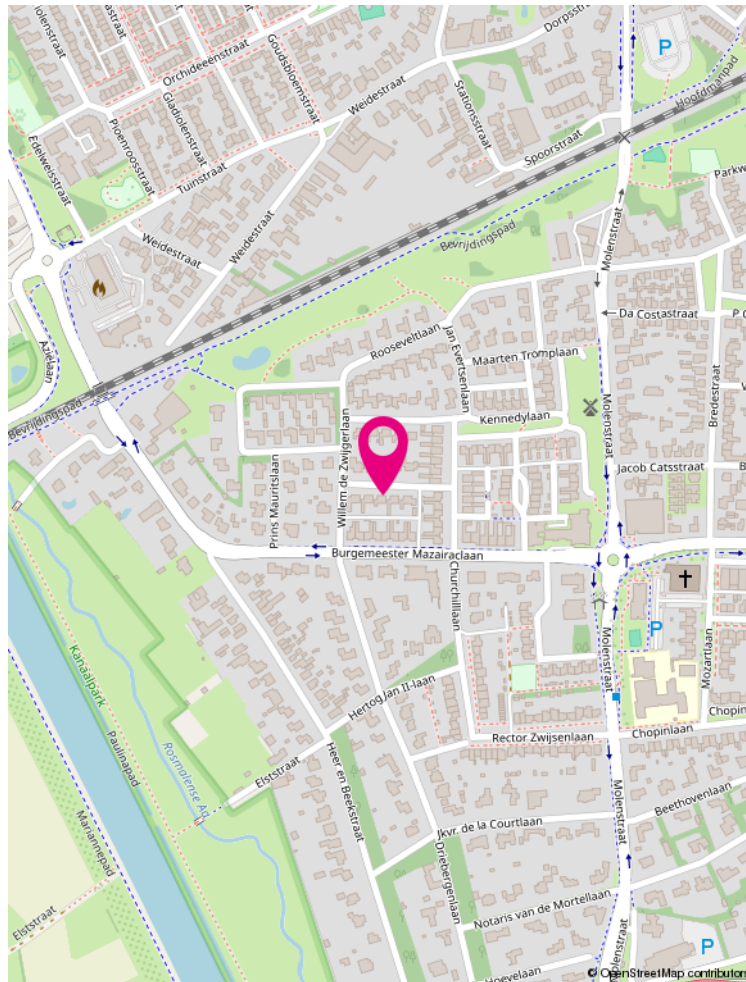


## PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**





# LOCATIE KADASTRALE KAART



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





# BURGEMEESTER SIEPKENSLAAN 6

## KENMERKEN

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| <b>Vraagprijs:</b>         | € 895.000,-- k.k.      |
| <b>Soort:</b>              | eengezinswoning        |
| <b>Type:</b>               | vrijstaande woning     |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 5 (4 slaapkamers)      |
| <b>Inhoud:</b>             | 678 m <sup>3</sup>     |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 459 m <sup>2</sup>     |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 175 m <sup>2</sup>     |
| <b>Soort bouw:</b>         | Bestaande bouw         |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 1974                   |
| <b>Ligging:</b>            | in woonwijk            |
| <b>Tuin:</b>               | voortuin en achtertuin |
| <b>Garage:</b>             | aangebouwd steen       |

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Isolatie:</b> | grotendeels HR++<br>glas |
|------------------|--------------------------|

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| <b>Verwarming:</b>   | twee c.v.-ketels |
| <b>Energielabel:</b> | C                |

## KADASTRALE GEGEVENS

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Adres:</b>            | Burgemeester<br>Siepkenslaan 6 |
| <b>Postcode:</b>         | 5242 BA                        |
| <b>Plaats:</b>           | Rosmalen                       |
| <b>Gemeente:</b>         | Rosmalen                       |
| <b>Sectie / Perceel:</b> | G/1555                         |
| <b>Oppervlakte:</b>      | 459 m <sup>2</sup>             |
| <b>Soort:</b>            | Eigendom                       |

[raadhuysmakelaars.nl](https://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<br>overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |                 |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | ✓             |          |                 |
| (Gas)kachels                             | ✓             |          |                 |
| Designradiator(en)                       | ✓             |          |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |                 |
| - gordijnrails                           | ✓             |          |                 |
| - rolgordijnen                           |               |          | ✓               |
| - jaloezieën                             | ✓             |          |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | ✓             |          |                 |
|                                          |               |          |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |                 |
| - vloerbedekking                         | ✓             |          |                 |
| - parketvloer                            | ✓             |          |                 |
| - laminaat                               | ✓             |          |                 |
| - plavuizen                              | ✓             |          |                 |
|                                          |               |          |                 |
| Overig, te weten                         |               |          |                 |
| - schilderij ophangstelsel               | ✓             |          |                 |
|                                          |               |          |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ✓             |          |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |                 |
| - (gas)fornuis                           | ✓             |          |                 |





# 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<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| - afzuigkap                                                        | ✓             |          |                 |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | ✓             |          |                 |
| - koelkast                                                         | ✓             |          |                 |
| - vriezer                                                          | ✓             |          |                 |
| - koel-vriescombinatie                                             | ✓             |          |                 |
| - vaatwasser                                                       | ✓             |          |                 |
|                                                                    |               |          |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |                 |
| - toilet                                                           | ✓             |          |                 |
| - toilethouder                                                     | ✓             |          |                 |
| - fontein                                                          | ✓             |          |                 |
|                                                                    |               |          |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |                 |
| - ligbad                                                           | ✓             |          |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                           | ✓             |          |                 |
| - wastafel                                                         | ✓             |          |                 |
| - wastafelmeubel                                                   | ✓             |          |                 |
| - toilet                                                           | ✓             |          |                 |
| - toilethouder                                                     | ✓             |          |                 |
|                                                                    |               |          |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | ✓             |          |                 |





# 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<br>overname |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| Alarminstallatie                                | ✓             |          |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ✓             |          |                 |
| Rookmelders                                     | ✓             |          |                 |
| (Klok)thermostaat                               | ✓             |          |                 |
| Zonwering buiten                                | ✓             |          |                 |
| Zonnepanelen                                    | ✓             |          |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |               |          |                 |
| - CV-installatie                                | ✓             |          |                 |
| - boiler                                        | ✓             |          |                 |
| - geiser                                        | ✓             |          |                 |
|                                                 |               |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                        |               |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                           | ✓             |          |                 |
| Beplanting                                      | ✓             |          |                 |
|                                                 |               |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |               |          |                 |
| Buitenverlichting                               | ✓             |          |                 |
|                                                 |               |          |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                            |               |          |                 |
| Overige tuin, te weten                          |               |          |                 |
| - vlaggenmast(houder)                           | ✓             |          |                 |





# 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 kantoortijden.**

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](http://www.nvm.nl)).





# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

**Raadhuys**  
Makelaars

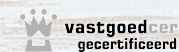


**RAADHUYS MAKELAARS**

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl)

[raadhuysmakelaars.nl](http://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.