



Dorpsstraat 11





▲ **Royaal appartement met balkon, dakterras en 2 parkeerplaatsen in hartje Rosmalen!**

Midden in het bruisende centrum van Rosmalen, met alle voorzieningen letterlijk om de hoek, ligt dit verrassend ruime en lichte 4-kamerappartement op de bovenste verdieping van het kleinschalige en karakteristieke appartementencomplex Torenzicht.

De royale living, het zonnige balkon en de vaste iroko trap naar de multifunctionele penthouse met aangrenzend dakterras maken deze woning werkelijk uniek. Hier geniet u van een zee aan ruimte, veel daglicht en volop privacy, terwijl winkels, gezellige horecagelegenheden en het NS-station zich op loopafstand bevinden. Een bijzonder appartement dat comfortabel wonen combineert met een centrale ligging.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond / entree

Aan de zijde van de Oude-dijk bevindt zich de representatieve, overdekte centrale entree. Het bellentableau met videofooninstallatie en de brievenbussen bevinden zich aan de buitenzijde. Via de afgesloten centrale hal heeft u via de lift of het trappenhuis toegang tot het appartement op de tweede verdieping en de ondergelegen parkeerkelder.



Tweede verdieping

U komt binnen in de royale hal die toegang biedt tot een praktische slaap-/werkkamer, een ruime tweede slaapkamer met een grote vaste kast, een separaat toilet, de wasruimte (met aansluitingen voor wasapparatuur en opstelling voor de c.v.-ketel en WTW-installatie), de badkamer en de living. De complete badkamer is voorzien van een comfortabel ligbad, een douche, een wastafelmeubel met spiegelkast, een handdoekradiator én een lichtkoepel voor een fijne lichtinval en natuurlijke ventilatie.

De riante woonkamer is makkelijk in te delen en beschikt over een praktische trapkast. Dankzij de vele raampartijen (voorzien van draai-kiepstand) heeft u een prachtig en levendig uitzicht op de Dorpsstraat en de Schoolstraat met de iconische kerk. De Merbau houten vloer (toplaag) en de sfeervolle gashaard zorgen voor een warme uitstraling.

Aangrenzend bevindt zich de keuken in hoekopstelling, uitgerust met diverse inbouwapparatuur (waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie). Zowel via de schuifpui in de woonkamer als de loopdeur in de keuken stapt u zo het zonnige balkon (12m²) op het zuiden op, compleet met zonneluifel. Voor de warmere zomerdagen is de woonkamer voorzien van comfortabele airconditioning en screens voor de ramen.











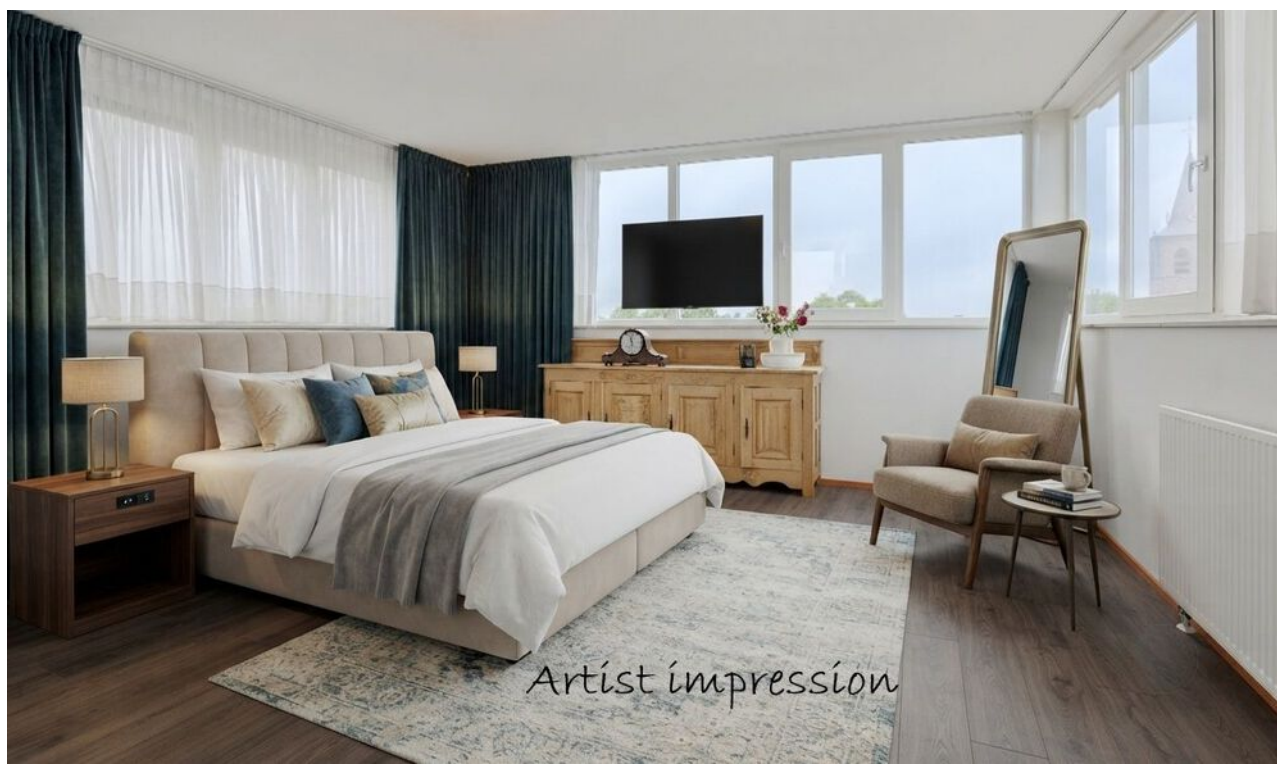


Penthouse, vliering en dakterras

Vanuit de living biedt een vaste, gesloten iroko trap toegang tot deze multifunctionele ruimte. Deze lichte ruimte is rondom voorzien van grote raampartijen. Voor extra gemak is er een praktisch tweede keukenblok aanwezig met een spoelbak en koelkast. Ook vindt u hier een aparte kast met de opstelling van het centrale stofzuigersysteem.

De ruimte kan geheel naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als fijne thuiswerkplek, hobbyruimte of royale extra slaapkamer. Via de grote schuifpui stapt u zo het riante dakterras op van maar liefst 48 m², waar u in alle rust kunt genieten van de zon en het buitenleven. Onder de schuine dakdelen van het terras zijn slimme opbergruimtes gecreëerd en is er een waterkraan aanwezig. Heeft u nóg meer opbergruimte nodig? Vanuit de studio is via een vlizotrap de bovengelegen vliering bereikbaar.











Parkeren & berging

Onder het complex bevindt zich de afgesloten parkeerkelder, die veilig en eenvoudig bereikbaar is via een op afstand bedienbare roldeur, met verwarmde hellingbaan, aan de Nieuwstraat. U beschikt over maar liefst twee eigen parkeerplaatsen in de kelder, een eigen, afgesloten berging én toegang tot een gezamenlijke fietsenstalling.



Feiten en cijfers

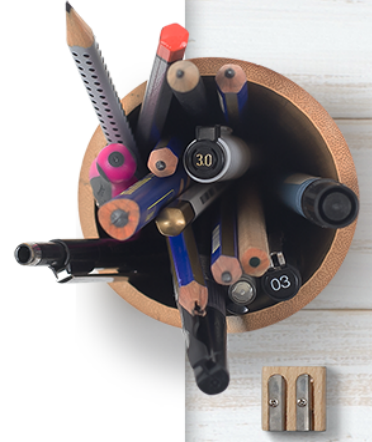
- Volledig voorzien van dubbel glas, een geïsoleerde kapconstructie en een WTW-installatie.
- Actieve en professioneel beheerde VvE. Het complex is voorzien van 26 zonnepanelen ten behoeve van de algemene ruimten en beschikt over een inpandige containerruimte voor afval en glas.
- Het gehele appartement beschikt over een comfortabel centraal stofzuigsysteem.
- Servicekosten: € 330,- per maand.
- Toegankelijkheid: Het complex is voorzien van zowel een lift als een trappenhuis.

Kortom: Een uniek en uiterst royaal appartement met een fantastische dakopbouw, een zonnig balkon én dakterras, plus twee eigen parkeerplaatsen midden in het gezellige centrum van Rosmalen. Dit soort appartementen komt u maar zelden tegen op de woningmarkt. Een bezichtiging is absoluut de moeite waard!

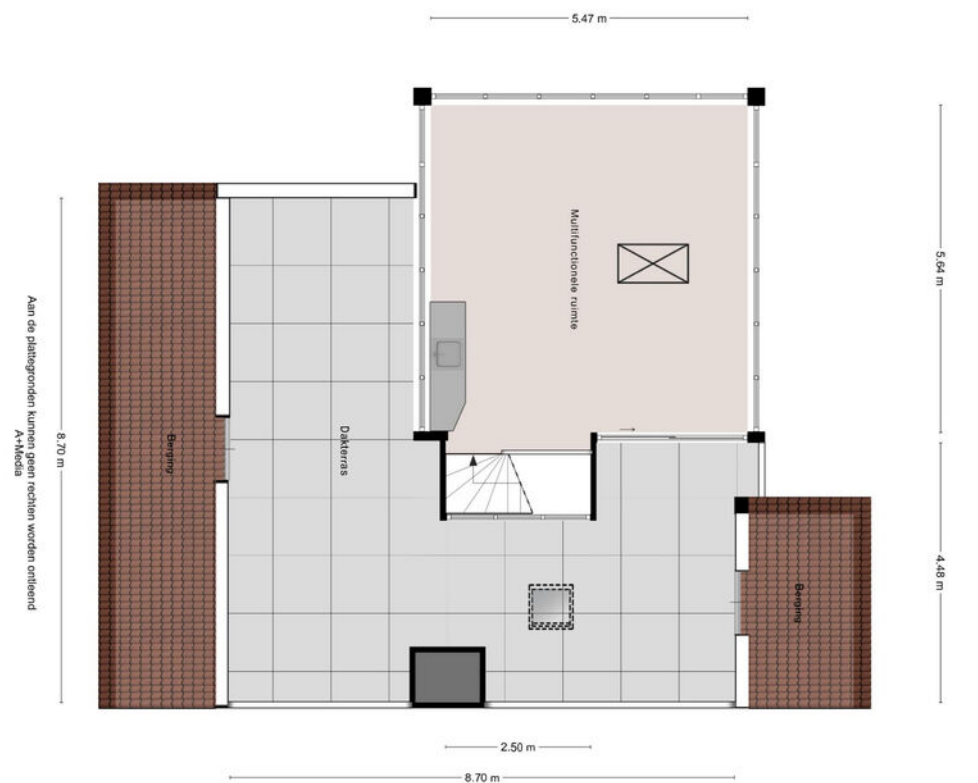
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).



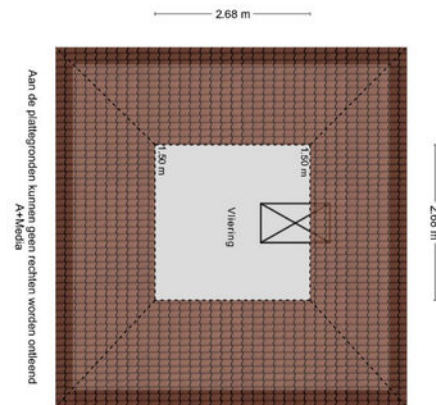




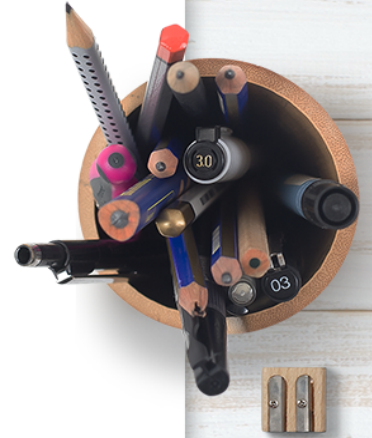
PLATTEGROND DAKOPBOUW EN DAKTERRAS



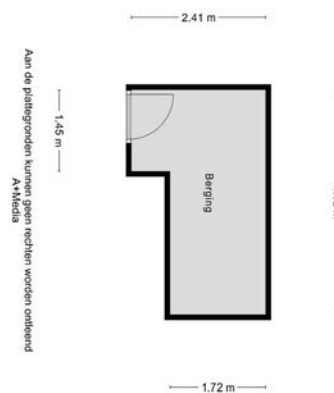
PLATTEGROND **VLIERING**



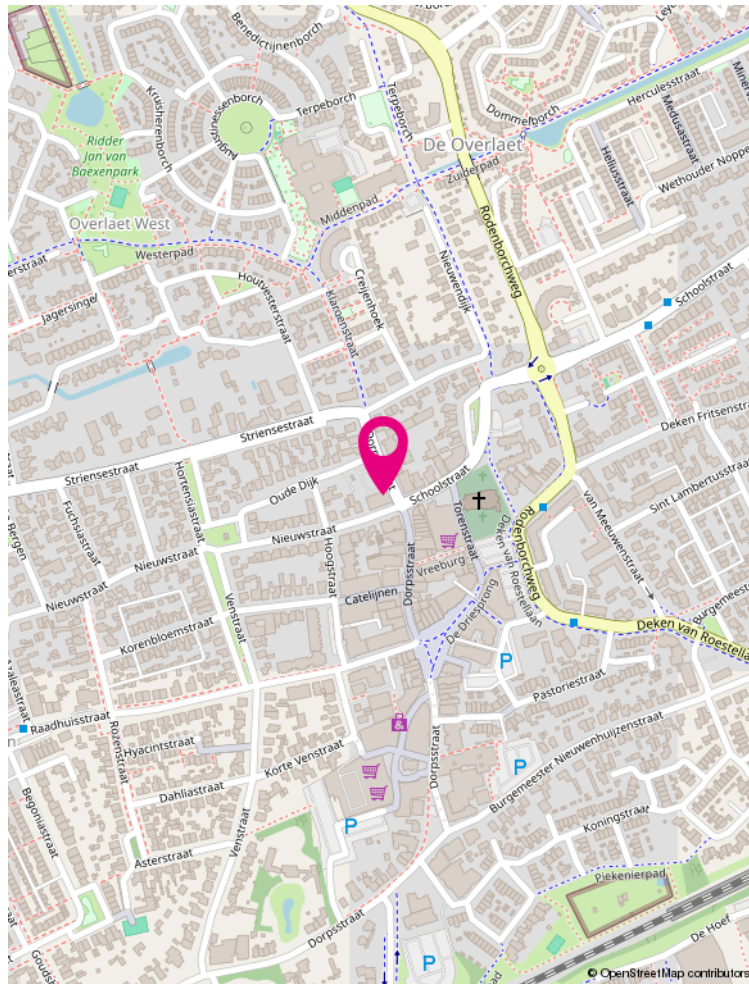
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
ArtMedia



PLATTEGROND **BERGING**



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

DORPSSTRAAT 11

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 798.500,-- k.k.
Type:	appartement met dakopbouw
Aantal kamers:	4
Inhoud:	552 m ³
Woonoppervlakte:	149 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2004
Ligging:	in centrum
Buiten:	dakterras en balkon
Parkeren:	parkeerkelder
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	wtw-installatie
Energielabel:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Dorpsstraat 11
Postcode:	5241 EA
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H/4570 A6
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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen		✓	
- vitrages	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- PVC vloer slaapkamer	✓		



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
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- fontein	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning			✓
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			



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
- CV-installatie	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Overig			
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 gebruiks-belemmerende 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).



“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.