

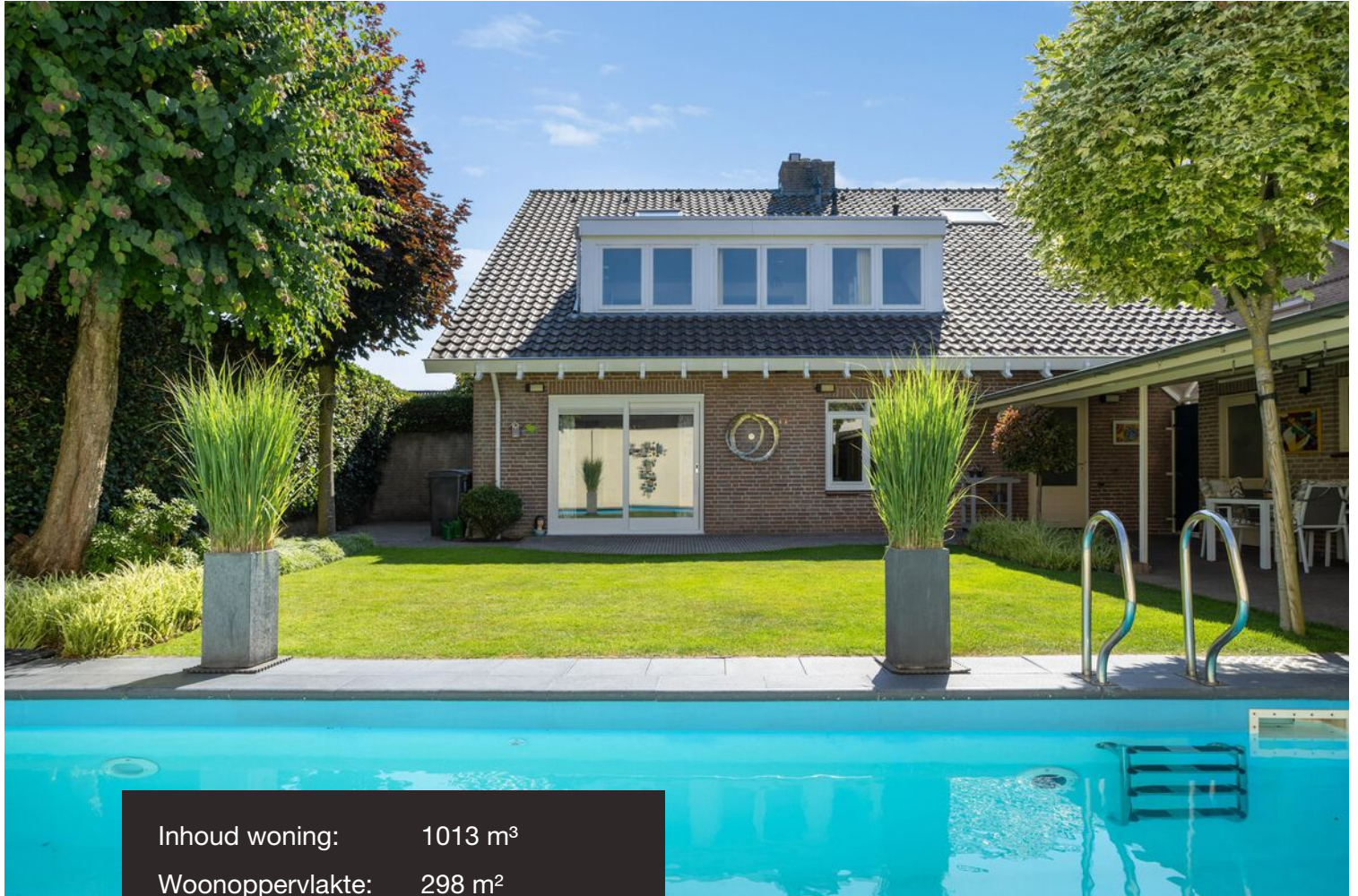


**EXCLUSIEF WONEN: VILLA MET ZWEMBAD OP GROEN PERCEEL NABIJ HET CENTRUM
ROSMALEN, WEIDESTRAAT 27**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	1013 m ³
Woonoppervlakte:	298 m ²
Perceeloppervlakte:	694 m ²
Bouwjaar:	1968

- ✓ Riante vrijstaande woning met verwarmd zwembad;
- ✓ 6 Slaapkamers en 2 badkamers;
- ✓ Praktijkrimte / kantoorruimte aan huis;
- ✓ Mogelijkheid voor gelijkvloerswonen/ inwonen ouders;
- ✓ Riante, in spouw gebouwde garage van ca. 54 m².



WELKOM AAN DE WEIDESTRAAT 27 IN ROSMALEN!

Aan de Weidestraat 27 woon je vrij, ruim en comfortabel op een van de geliefde locaties van Rosmalen. Dicht bij De Driesprong, het centrum van Rosmalen en op fietsafstand van de Bossche binnenstad. Binnen beschik je over maar liefst circa 300 m² woonoppervlakte en buiten over een grote garage van 54 m² en een verwarmd zwembad.

De woning heeft op de begane grond meerdere leefruimtes: een ruime living aan de voorzijde, een extra zit-/tv-kamer aan de tuinzijde en een woonkeuken eveneens aan de tuinzijde. Op de verdiepingen bevinden zich in totaal 6 slaapkamers en 2 badkamers. Daarnaast is vanuit de entree een tweede grote ruimte bereikbaar, ideaal als praktijkruimte, kantoorruimte, speelruimte of eventueel voor inwoning of mantelzorgachtige situaties.



INDELING: BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de woning. Vanuit hier is er toegang tot de hal van het woonhuis en de multifunctionele ruimte.

Achter de glazen tussendeur komen we in de hal van het woongedeelte. Hier bevinden zich de trapopgang, de toiletruimte, de meterkast en praktische kastruimte. De meterkast is in 2021 vernieuwd.

Een lichte en riante woonkamer rondom de openhaard met grote ramen en een lichte tegelvloer met vloerverwarming (bijverwarming) en een aparte zit-/tv-kamer. Deze indeling geeft het huis veel flexibiliteit. Zo kun je kiezen voor een woonkamer met daarnaast een tv-kamer, speelkamer, leesruimte of tweede zitgedeelte.

Aan de tuinzijde ligt de woonkeuken, met aansluitend de bijkeuken. De keuken heeft een centrale positie in het huis en biedt voldoende plaats voor dagelijks gebruik en gezellig samenzijn. De bijkeuken is een praktische aanvulling, ideaal voor voorraad, wasapparatuur of extra bergruimte, en geeft toegang tot de tuin en de overkapping aan de achterzijde.







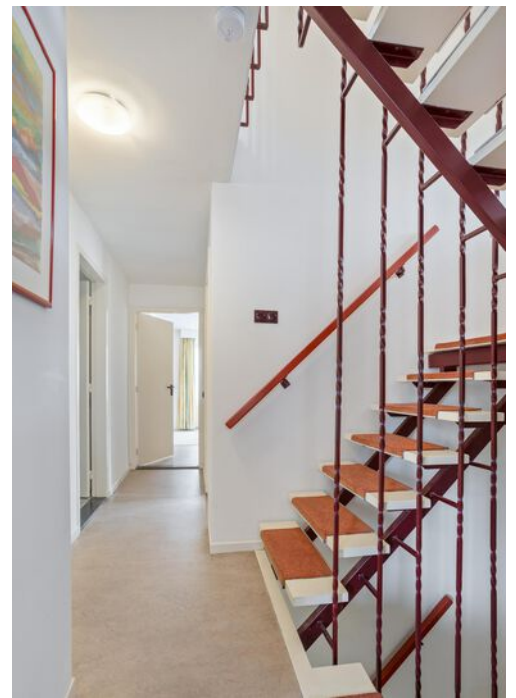




MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Via de entree kom je binnen in de woning. Vanuit hier is er toegang tot de hal en de multifunctionele ruimte aan de voorzijde. Deze ruimte is geschikt als kantoor aan huis, praktijkruimte, speelkamer of eventueel als extra slaapkamer op de begane grond. Door de ligging aan de voorzijde is dit een prettige, zelfstandige plek binnen de woning met een eigen entree.





EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, 2 badkamers, een aparte wasruimte, bergruimte en 2 balkons. Daarmee is deze verdieping uitstekend ingedeeld voor een groot gezin, maar ook voor wie graag extra kamers heeft voor logés, werk of hobby. De slaapkamers hebben stuk voor stuk een goede maatvoering. De ouderslaapkamer beschikt over een eigen balkon en een badkamer en suite, voorzien van een ligbad (bubbelbad), douche, toilet en dubbele wastafel.

Daarnaast is er een tweede grote slaapkamer aan de achterzijde, verdeeld in een slaapgedeelte en een zit-/studeergedeelte. Boven de kantoorruimte bevindt zich een tweede ruime slaapkamer met aansluitend een grote berging. De vierde, iets kleinere slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning.

Deze 3 slaapkamers kunnen gebruikmaken van de tweede grote badkamer, bereikbaar vanaf de overloop. Deze badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Achter de badkamer bevindt zich nog een praktische waskamer met aansluitingen voor de wasapparatuur.





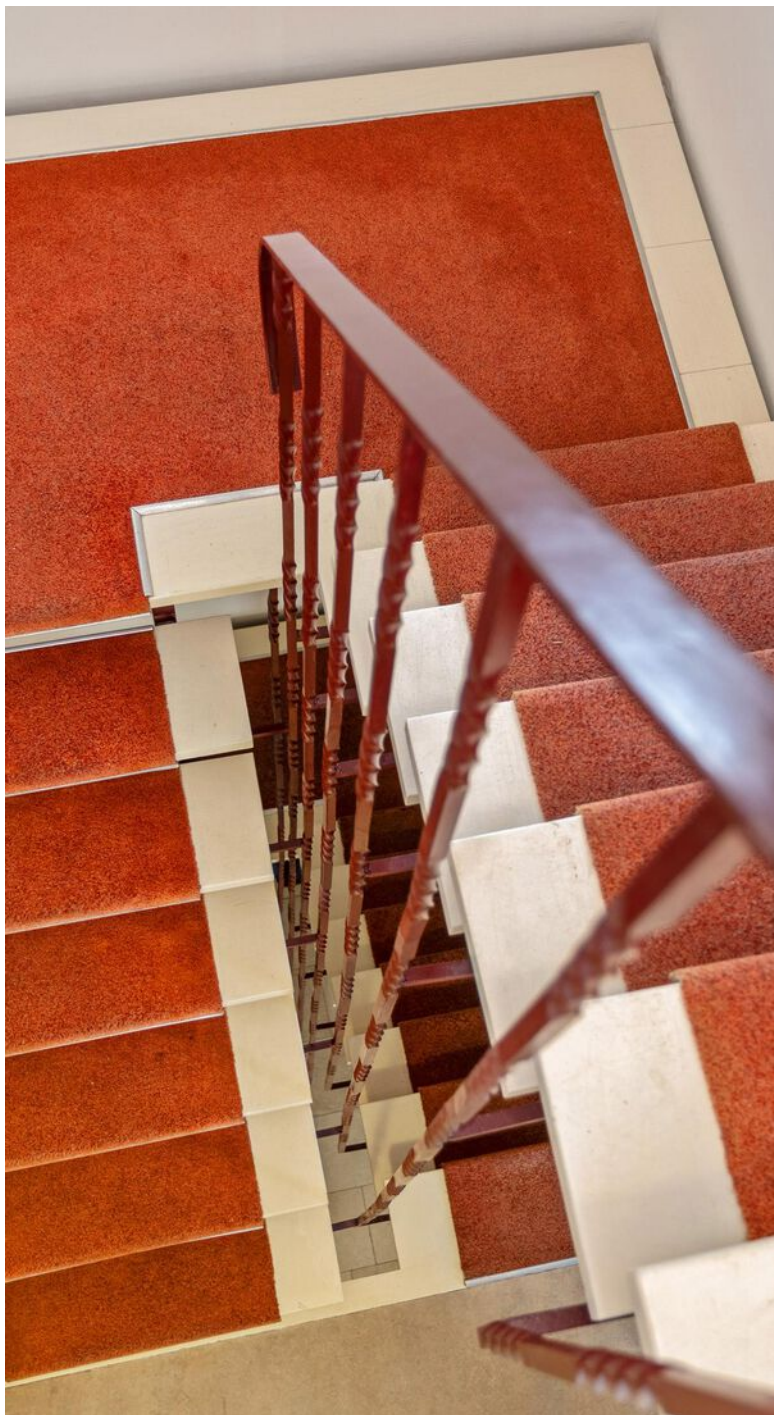




Vanuit de badkamer heeft u toegang tot een extra wasruimte en berging.



Via deze ruimte bereikt u het balkon aan de rechterzijde van de woning.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog 2 slaapkamers, een overloop en extra bergruimte onder de schuine kap.

Door deze extra verdieping beschikt de woning over veel indelingsmogelijkheden.

Met 6 mogelijke slaapkamers, een werkkamer op de begane grond en meerdere leefruimtes is het huis geschikt voor uiteenlopende woonwensen: van een groot gezin tot werken aan huis of mantelzorgachtige situaties.





BUITENLEVEN

De woning staat op een ruim perceel met een fraai aangelegde tuin rondom. Aan de achterzijde bevindt zich een brede overkapping, waardoor je beschut buiten kunt zitten en het buitenseizoen aanzienlijk wordt verlengd. De tuin is ingericht met terrassen, gazon, groene erfafscheidingen en biedt veel privacy.

Het zwembad vormt een echte blikvanger. Op warme dagen is dit een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of gasten te ontvangen. Verschillende onderdelen van het zwembad en de installatie zijn door de jaren heen vernieuwd of onderhouden, waaronder het zwembaddek, de pomp-/filterinstallatie en de besturing van het dek.

Garage en parkeren:

Achter op het perceel bevindt zich de bijzonder ruime, in spouw gebouwde garage. Deze is niet alleen geschikt voor het stallen van auto's, fietsen of tuinmateriaal, maar ook uitstekend bruikbaar als werkplaats, hobbyruimte of opslag. Dankzij de praktische afmetingen en indeling is dit een waardevolle aanvulling op de woning.

Op eigen terrein is volop parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's. Daarnaast is langs de oprit een laadpaal voor een elektrische auto geplaatst. Samen met de 24 zonnepanelen maakt dit de woning ook op het gebied van energie en toekomstgericht wonen aantrekkelijk.



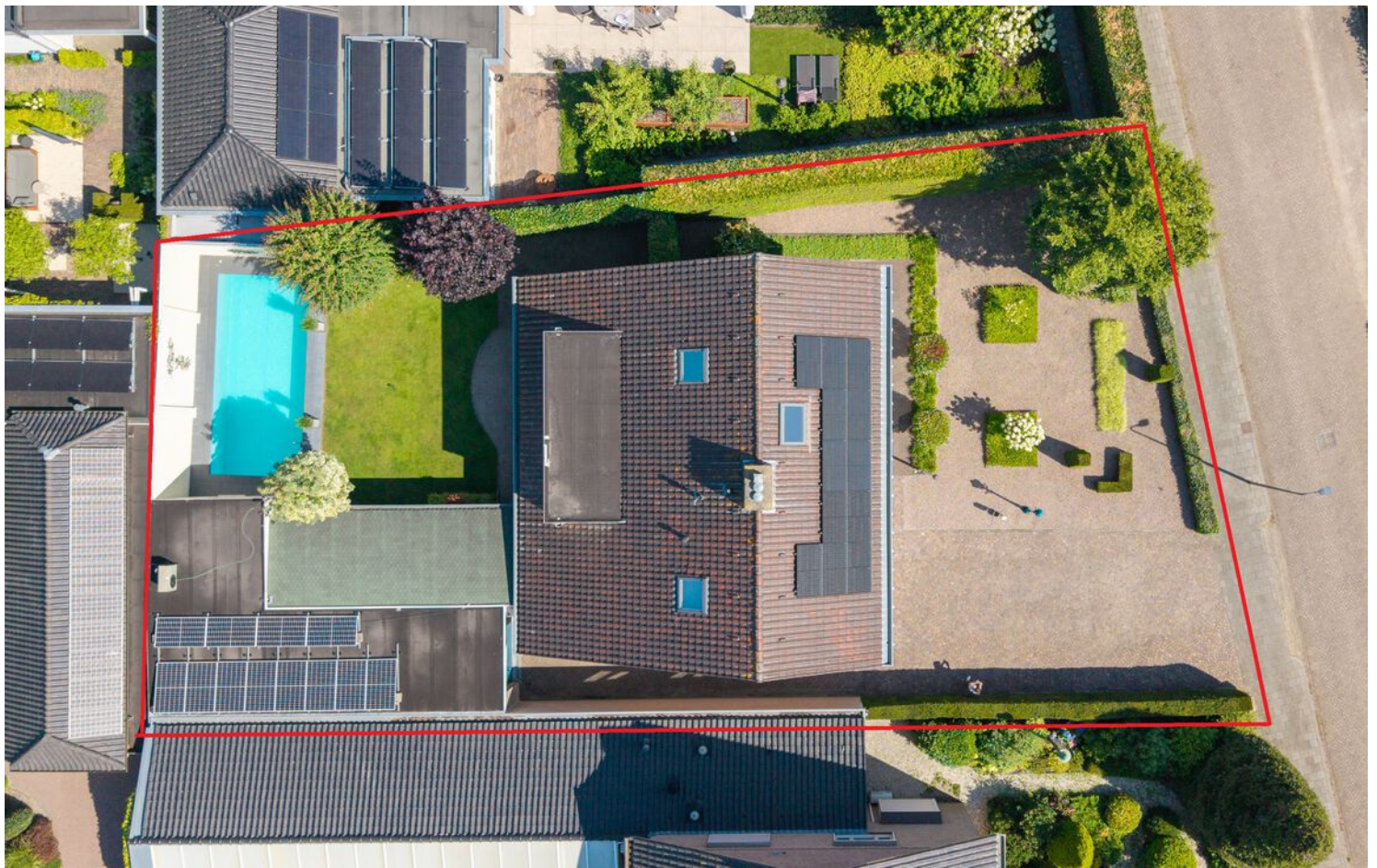




FIJN OM TE WETEN:

- De woning is bouwkundig gekeurd; het keuringsrapport is ter inzage;
- Vrijstaande woning op een geliefde locatie in Rosmalen;
- Vernieuwde meterkast in 2021;
- 24 zonnepanelen aanwezig, geplaatst in 2021;
- Laadpaal voor een elektrische auto langs de oprit;
- Vloerverwarming als bijverwarming in woonkamer, zitkamer en keuken;
- Elektrische vloerverwarming in één van de badkamers;
- Airconditioning (5400 watt voor ruim 50 m2) in de tv-kamer, geplaatst in 2022;
- Aparte kantoor-/praktijkruimte op de begane grond;
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen;
- Grote garage en parkeergelegenheid op eigen terrein.





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.

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Weidestraat 27, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Weidestraat 27, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

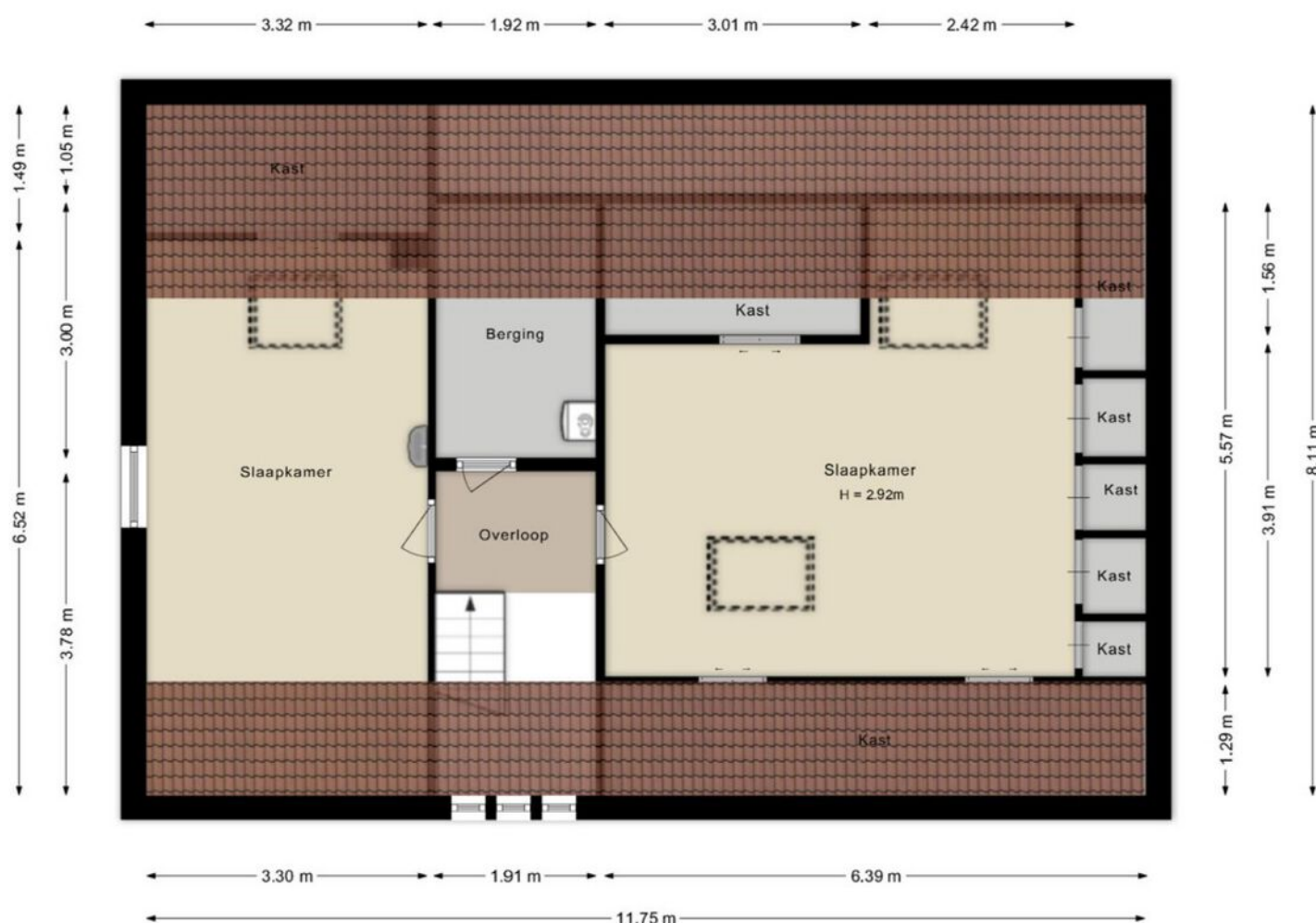


Eerste verdieping
Weidestraat 27, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Weidestraat 27, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- TL verlichting garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- kast zolderverdieping en eerste verdieping	X		
- 3 wastafels op kamers 1e en 2e verdieping	X		
- planken, tafels en stellages op zolder en 1e verdieping	X		
- kapstok hal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- keukentafel behorend bij het aanrecht en ovenmeubel	X		

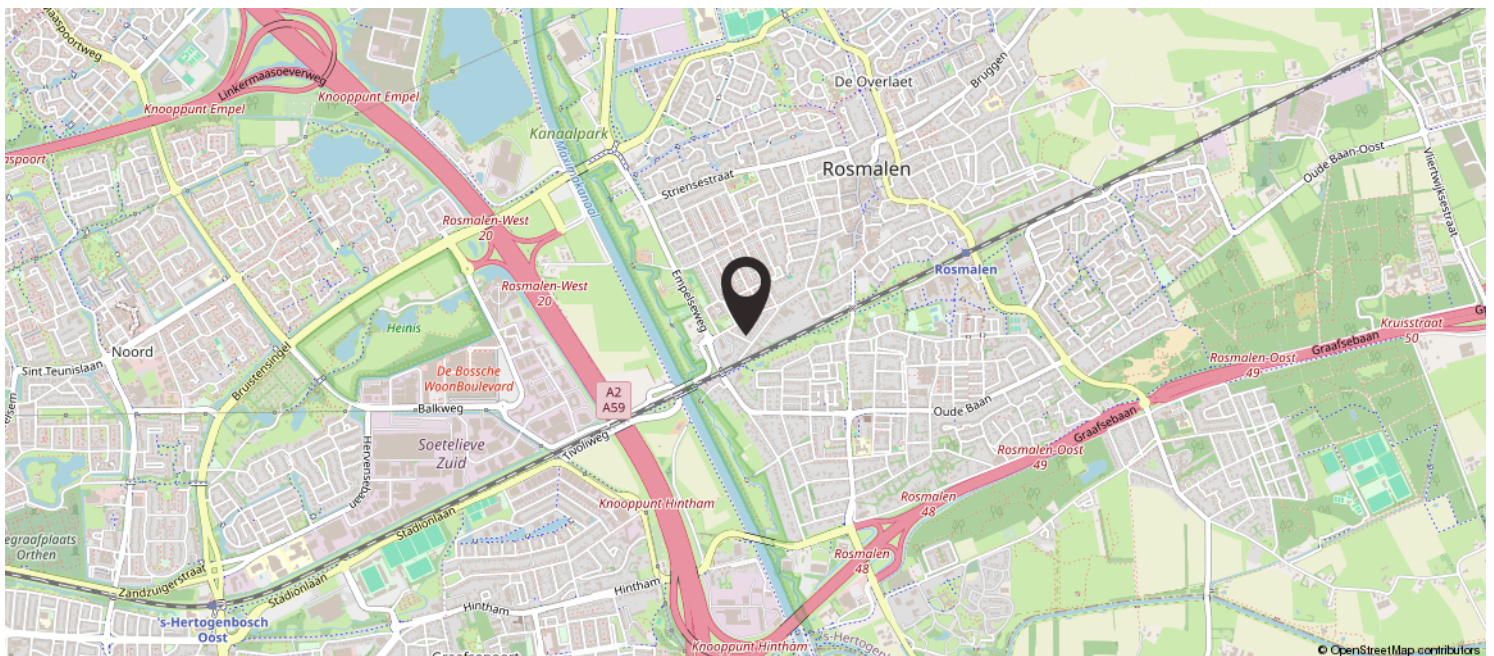
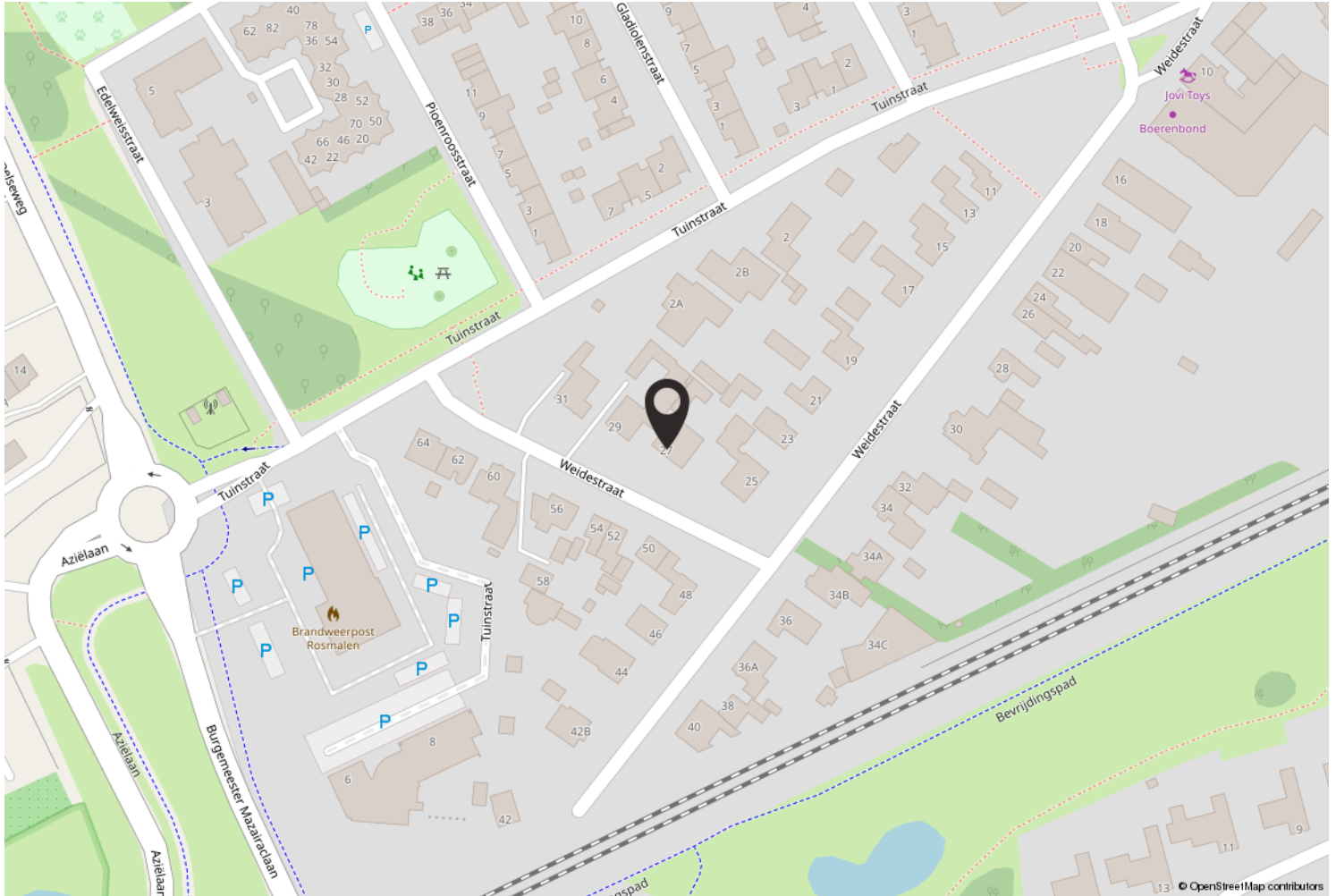
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- vermaler toilet badkamer	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- badkamer en suite	X		
- 2 wastafels met spiegelkastjes, kast en bubbelbad en douchecabine	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
terras verwarming en verlichting	X		
stofzuiger zwembad	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
zwembad inclusief instalatie	X		
legplanken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- beregeningsinstallatie inclusief grondwaterpomp	X		
- aanrecht in garage	X		

LOCATIE OP DE KAART



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, 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 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

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 onaangeroerd 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 gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



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



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. Tranparant. 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