



Nieuweweg 2









# ▲ Levensloopbestendige vrijstaande woning op een royaal perceel van 2.546m²!

---

Levensloopbestendige vrijstaande woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond!

Op een rustige locatie in 't Wild gelegen, vrijstaande woning met 3 slaapkamers, 2 badkamers, royale vrijstaande garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en privacyvolle tuin rondom de woning. Gelegen op een ruim perceel van totaal 2.546m², op loopafstand van de Wildsedijk en de Maas!

Deze fijne woning is goed onderhouden en is gelegen aan een natuurgebied. Op de begane grond is de woning voorzien van een royale L-vormige woonkamer met schuifpui naar de tuin, een open keuken, bijkeuken en een slaapkamer met toegang tot de eerste badkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en de tweede badkamer. De woning is gebouwd in 1995 en is voorzien van dubbele beglazing. Om het geheel compleet te maken is er een privacyvolle tuin rondom de woning en een extra perceel met berging aan de zijkant. Een vrij gelegen tuin met veel groen en privacy! Op de begane grond is de woning rondom voorzien van diverse zonneschermen. Ook is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Via een royale oprit is de vrijstaande, bijzonder ruime garage (78m²!) te bereiken.



De woning ligt in 't Wild op korte afstand van Rosmalen en Maren-Kessel, op loopafstand van de Maas en zijn uiterwaarden. 't Wild bevindt zich in de nabijheid van de steden 's-Hertogenbosch en Oss. Hier woon je te midden van de natuur, terwijl alle essentiële voorzieningen van de stad op korte afstand bereikbaar zijn. Gelegen op een ideale locatie voor uitgebreide wandelingen en lange fietstochten in een inspirerende omgeving. Watersportliefhebbers vinden volop mogelijkheden in De Lithse Ham om te zwemmen, te varen of op andere manieren te genieten van het goede Brabantse leven. Naast een bruisend verenigingsleven biedt Maren-Kessel voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang en een sportpark. Op korte afstand van de uitvalswegen A50 en A2, tevens is de nieuwbouwwijk De Groote Wielen gelegen op 4 minuten afstand.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!







## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met trapkast, uitgebreide meterkast (met glasvezel) en het separate toilet. Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer en de slaapkamer met doorloop naar de badkamer. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de verdieping.

Bij binnenkomst in de speelse woonkamer valt direct de lichtinval op. Door de raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde is dit een fijne ruimte.

De L-vormige woonkamer heeft een gezellige gashaard en is afgewerkt met een parketvloer. Vanuit de woonkamer is via een schuifpui de achtertuin te bereiken.













De woonkamer loopt naadloos over in open, eenvoudige keuken met toegang tot de bijkeuken met deur naar de achtertuin. De L-vormige keuken is voorzien van een vaatwasmachine, spoelbak, keramische kookplaat, koelkast, magnetron en voldoende kastruimte.



De bijkeuken is betegeld en voorzien van de vaste kast, wastafel, aansluitpunt van de wasmachine en de opstelplaats van de c.v.-ketel.





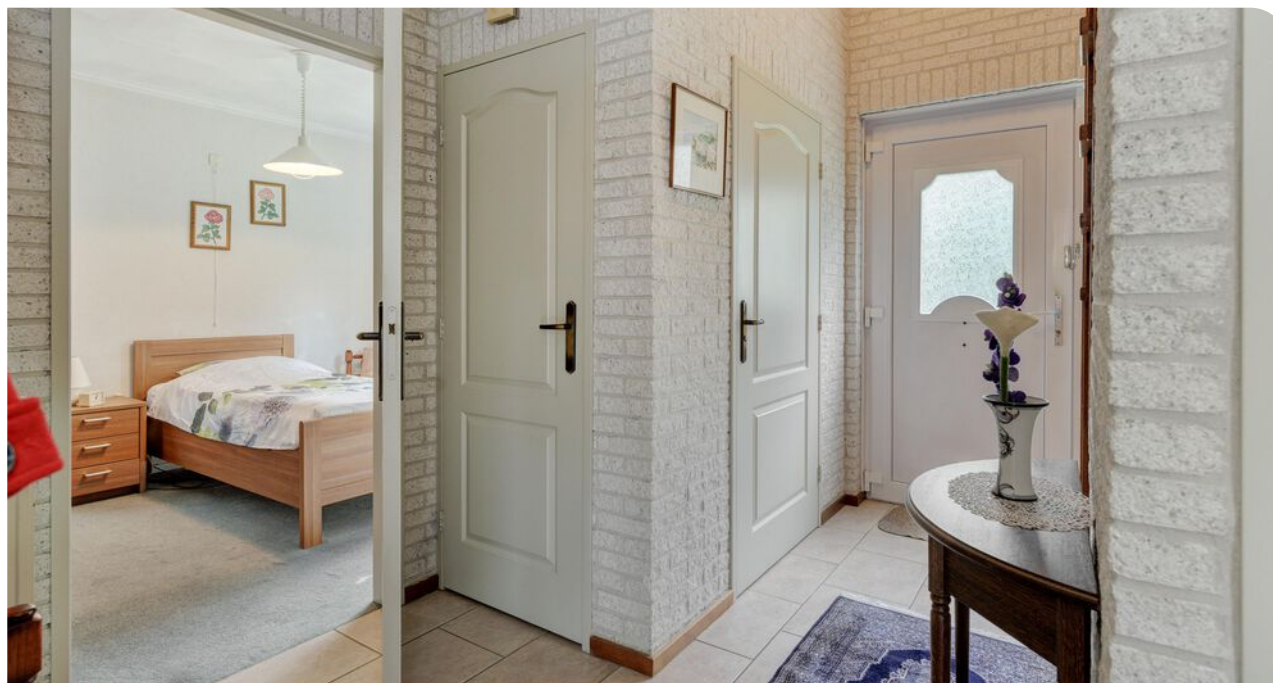




Terug in de hal lopen we door naar de slaapkamer met toegang tot de badkamer.

De eerste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd met deur naar de badkamer. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een grote inloopdouche, wastafel, kast en een designradiator.

Terug in de hal gaan we via de vaste trap naar de eerste verdieping.











## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping:

De overloop met vide geeft toegang tot twee slaapkamers en de tweede badkamer.

Aan beide zijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met grote raampartijen en veel bergruimte aan de voor- en achterzijde. Beide kamers zijn met 17m<sup>2</sup> mooi van formaat.

Tussen de slaapkamers in bevindt zich de tweede badkamer met dakraam. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet.















## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin:

Vanuit de woonkamer en de bijkeuken is de zonnige, privacyvolle, tuin rondom de woning bereikbaar. De achtertuin is heerlijk ruim en maar liefst ca. 23 meter breed en 20 meter diep en is gelegen op het westen. Achterin de tuin staat een overkapping, hier kan je heerlijk zitten met zicht op de tuin en het achtergelegen groen. Je krijgt zowel de zon als de schaduw in de tuin! Een fijne tuin waar je heerlijk privacyvol kunt zitten!

Naast de woning bevindt zich een royaal extra perceel met houten berging en buitenkraan. Een ideaal perceel voor het houden van hobbydieren en/of het creëren van een prachtige siertuin. Op dit moment is dit perceel in gebruik als hertenwei, een uniek extra perceel van 1.467m<sup>2</sup>!























## INDELING VAN DE TUIN

---

### Garage:

De royale vrijstaande garage (78m<sup>2</sup>) is voorzien van een schuifdeur met loopdeur aan de voorzijde. De garage, met krachtstroom, is voorzien van wateraansluiting. Vanuit de garage is er toegang tot de bergvliering. Voor de garage is er voldoende mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein.

(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**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

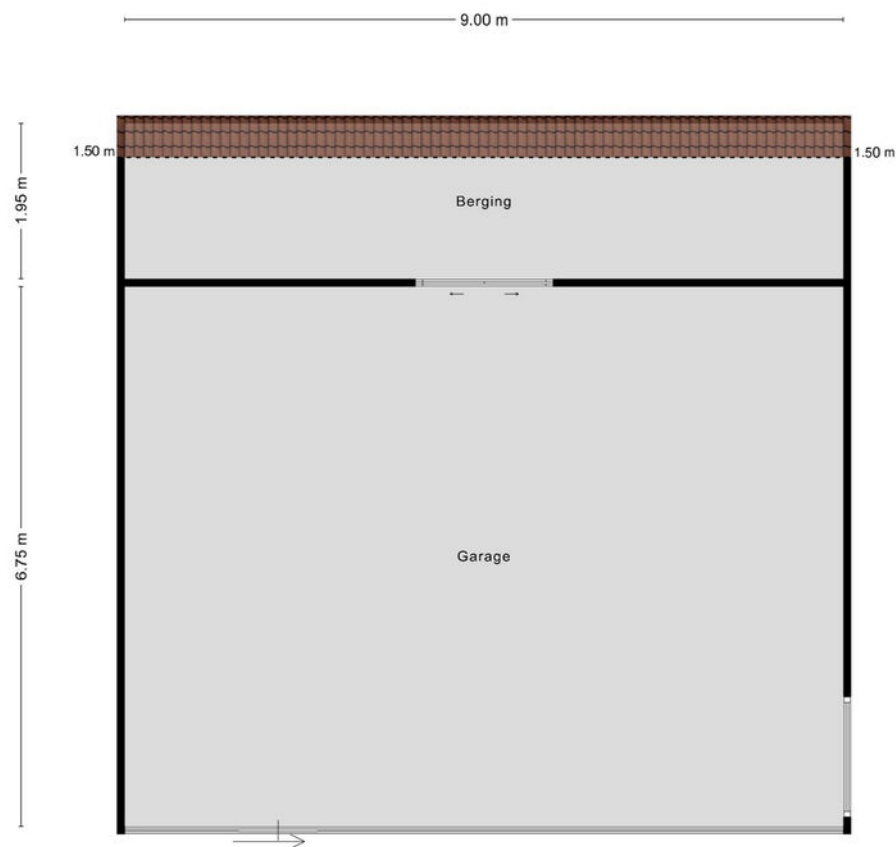


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media





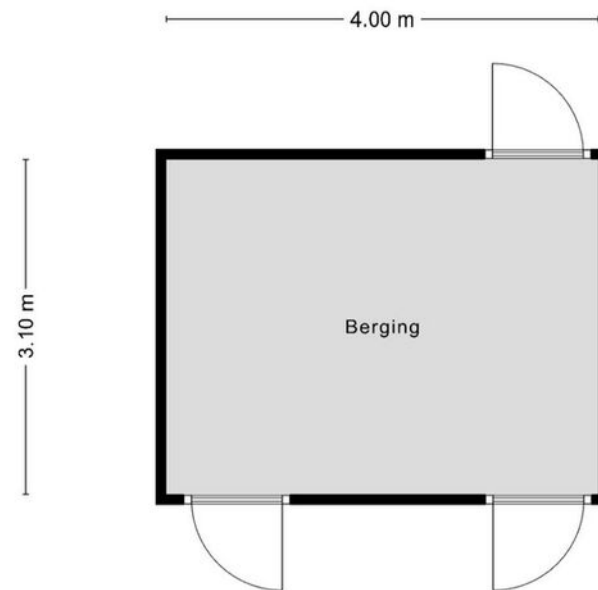
## PLATTEGROND **GARAGE**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# PLATTEGROND **BERGING**

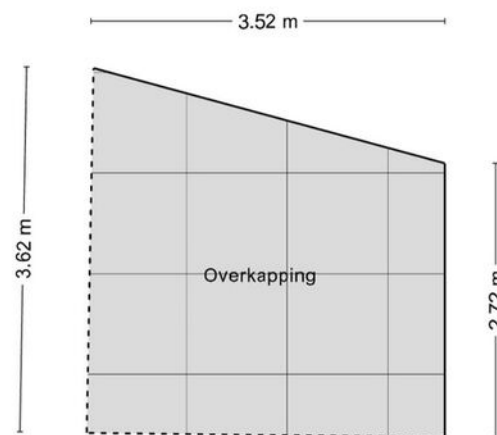


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

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



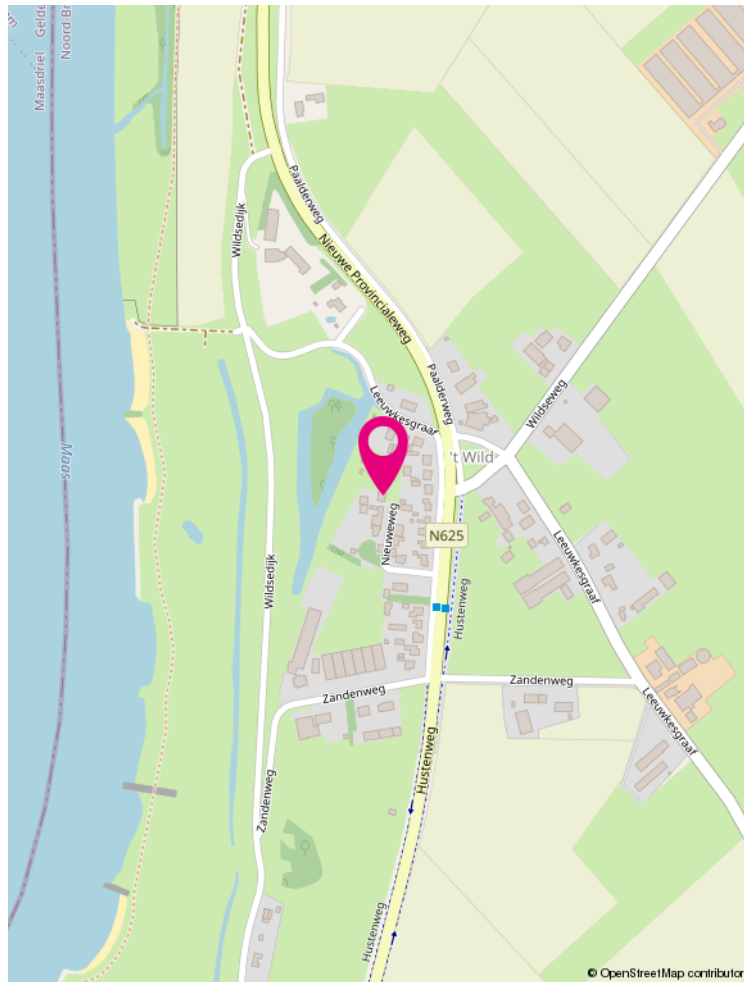
## PLATTEGROND OVERKAPPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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



# NIEUWEWEG 2

## KENMERKEN

|                            |                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs:</b>         | € 698.500,- k.k.                                      |
| <b>Soort:</b>              | eengezinswoning                                       |
| <b>Type:</b>               | vrijstaande woning                                    |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 4                                                     |
| <b>Inhoud:</b>             | 459 m <sup>3</sup>                                    |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 2546 m <sup>2</sup>                                   |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 120 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Soort bouw:</b>         | Bestaande bouw                                        |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 1995                                                  |
| <b>Ligging:</b>            | aan rustige weg, vrij uitzicht                        |
| <b>Tuin:</b>               | achtertuin, voortuin, zijtuin                         |
| <b>Garage:</b>             | vrijstaand steen                                      |
| <b>Isolatie:</b>           | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| <b>Verwarming:</b>         | c.v.-ketel                                            |

## KADASTRALE GEGEVENS

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Adres:</b>            | Nieuweweg 2                      |
| <b>Postcode:</b>         | 5398 KJ                          |
| <b>Plaats:</b>           | Maren-Kessel                     |
| <b>Gemeente:</b>         | Alem                             |
| <b>Sectie / Perceel:</b> | H / 603 en 561                   |
| <b>Oppervlakte:</b>      | samen groot 2.546 m <sup>2</sup> |
| <b>Soort:</b>            | Volle 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>                |               |          |                 |
| (Gas)kachels                             | ✓             |          |                 |
| Verlichting, te weten                    |               |          |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | ✓             |          |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ✓             |          |                 |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | ✓               |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |                 |
| - gordijnrails                           | ✓             |          |                 |
| - gordijnen                              | ✓             |          |                 |
| - overgordijnen                          | ✓             |          |                 |
| - vitrages                               | ✓             |          |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | ✓             |          |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |                 |
| - vloerbedekking                         | ✓             |          |                 |
| - parketvloer                            | ✓             |          |                 |
| - plavuizen                              | ✓             |          |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ✓             |          |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |                 |
| - kookplaat                              | ✓             |          |                 |





# 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                           |               | ✓        |                 |
| - vaatwasser                        | ✓             |          |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |                 |
| - toilet                            | ✓             |          |                 |
| - toilethouder                      | ✓             |          |                 |
| - toiletborstel(houder)             | ✓             |          |                 |
| - fontein                           | ✓             |          |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |                 |
| - ligbad                            | ✓             |          |                 |
| - douche (cabine/scherf)            | ✓             |          |                 |
| - wastafel                          | ✓             |          |                 |
| - wastafelmeubel                    | ✓             |          |                 |
| - toiletkast                        | ✓             |          |                 |
| - toilet                            | ✓             |          |                 |
| - toilethouder                      | ✓             |          |                 |
| - toiletborstel(houder)             | ✓             |          |                 |





# 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 - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                 |
| Brievenbus                                                         | ✓             |          |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | ✓             |          |                 |
| Rookmelders                                                        | ✓             |          |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | ✓             |          |                 |
| Zonwering buiten                                                   | ✓             |          |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ✓             |          |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |                 |
| - CV-installatie                                                   | ✓             |          |                 |
| - boiler                                                           | ✓             |          |                 |
| - geiser                                                           | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | ✓             |          |                 |
| Beplanting                                                         | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |                 |
| Buitenverlichting                                                  | ✓             |          |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | ✓             |          |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | ✓             |          |                 |





# 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.