



Herman Moerkerklaan 10





UITGEBOUWDE EN INSTAP- KLARE TWEEKAPPER MET TUIN (Z) EN OVERKAPPING!

Aan een mooie brede laan in Hintham-Zuid gelegen, uitgebouwde en instapklare 2-onder-1 kap woning met 5 (slaap)kamers, multifunctionele ruimte op de begane grond, parkeergelegenheid op eigen terrein en een sfeervolle achtertuin op het zuiden met overkapping en dubbele berging. Gelegen op een ruim perceel van 241 m²!

Deze bijzonder goed onderhouden woning is volledig verbouwd en voorzien van een dakopbouw. Een prachtige instapklare woning die zeker een bezichtiging waard is om de sfeer te proeven! Op de begane grond is de woning voorzien van een zitgedeelte aan de voorzijde en een royale woonkeuken aan de achterzijde. De woonkeuken is deels geplaatst in de aanbouw en wordt gescheiden van het zitgedeelte met ensuite deuren. In de voormalige garage is de multifunctionele ruimte gesitueerd, ideaal als werkruimte/kantoor aan huis, chillplek of slaapkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en een badkamer. Tevens is er veel lichtinval in de gehele woning door de aanwezigheid van de grote raampartijen. Op de tweede verdieping is er een dakopbouw geplaatst en ingericht met een grote vierde slaapkamer met bergruimte. De woning is voorzien van dubbele beglazing (deels HR++) en 12 zonnepanelen! Als kers op de taart is de sfeervolle achtertuin, in Ibiza-stijl, voorzien van een vrijstaande overkapping en berging met achterom. Om het geheel compleet te maken is er parkeergelegenheid op eigen terrein. Laat je verrassen door deze woning!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

De wijk Hintham is centraal gelegen van zowel het centrum van Rosmalen als de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Ook de grote uitvalswegen zoals A2 en A59 zijn makkelijk te bereiken en in de directe nabijheid zijn basisschool met kinderopvang, winkels en recreatievoorzieningen waaronder de Oosterplas, de Stenenkamerplas en het IJzeren kind te vinden. Op 1 minuut loopafstand stroomt de rivier de Aa waar je heerlijk langs kunt wandelen richting Stenenkamerplas, Oosterplas en IJzeren kind. Op 10 minuten fietsafstand van het centrum van 's-Hertogenbosch en Rosmalen. De woonomgeving wordt gekenmerkt door zijn privacy, rust en prima bereikbaarheid ten opzichte van vele maatschappelijke voorzieningen. Op loopafstand vinden we een winkelcentrum alsmede het openbaar vervoer.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de prettige 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 betreden we de hal met uitgebreide meterkast, trapkast en toiletruimte (met wandcloset). Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer en de multifunctionele ruimte.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de mooie en sfeervolle afwerking op. De woonkamer, met open haard, bevindt zich aan de voorzijde en is heerlijk licht door de grote raampartijen.

Via ensuite schuifdeuren lopen we door naar de woonkeuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is deels geplaatst in de aanbouw en is voorzien van een leuk zitje met doorkijk naar de keuken. Naast de keuken is er heerlijk veel ruimte met plek voor een 6-persoons eettafel. Vanuit hier heb je een mooi zicht op de sfeervolle achtertuin. Tevens is vanuit hier via openslaande deuren met plissé horren de tuin te bereiken.

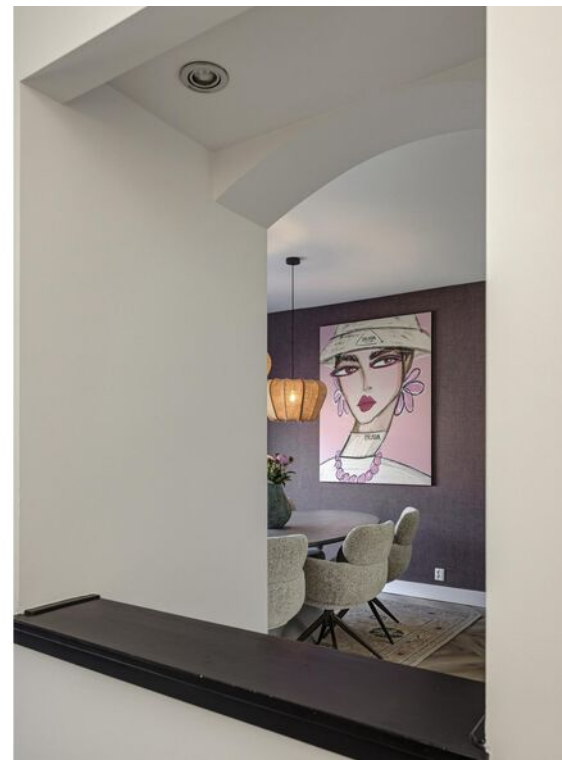














De halfopen keuken, met composiet aanrechtblad, is geplaatst in een U-vorm en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, spoelbak, stoomoven en bergruimte in de kastjes.

De multifunctionele ruimte (deels in de voormalige garage) is vanuit de hal en de woonkeuken te bereiken en is voorzien van een lichtkoepel en een kast met de opstelplaats van de c.v.-ketel (Intergas). Een mooie ruimte ideaal te gebruiken als werkkamer/kantoor aan huis, chillruimte en/of slaapkamer.

De begane grond is afgewerkt met een PVC-visgraat vloer en stucwerk wanden en plafonds. Alle ramen en deels de deuren zijn voorzien van rolluiken (handmatig).

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











INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop, met zijraam, geeft toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een PVC-visgraat vloer.

Aan de achterzijde van de woning zijn de eerste en de tweede slaapkamer gelegen. Beide kamers zijn mooi van formaat en voorzien van een 2-persoonsbed. De derde en de vierde slaapkamer zijn aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Alle kamers zijn voorzien van airconditioning en elektrisch bedienbare rolluiken.

Tenslotte bereiken we de volledig betegelde badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel met meubel en een wandcloset.

Terug op de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de tweede verdieping/dakopbouw met vijfde slaapkamer te bereiken en is met zijn ruim 30m² mooi ruim van formaat. Deze verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, airconditioning, 2 vaste kastenwanden en een PVC-visgraat vloer.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin, overkapping en berging:

Vanuit de woonkeuken is via de openslaande deuren de zonnige achtertuin met overkapping en achterom bereikbaar. De tuin is ca. 10 meter diep en 9 meter breed en is gelegen op het noorden. Door de lage bebouwing rondom de woning komt de zon heerlijk in de tuin. Deze sfeervolle Ibiza-stijl tuin is voorzien van sierbestrating, kunstgras gazon en een buitenkraan. Direct aan de woning bevindt zich een stenen berging voorzien van elektra en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Achterin de tuin is een sfeervolle overkapping geplaatst met hiernaast een fietsenberging met

achterom. De overkapping is voorzien van airconditioning en kan worden afgesloten met glazen schuifwanden. Een fijne en sfeervolle tuin!

De voortuin is voorzien van sierbestrating, buitenkraan en parkeergelegenheid 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).



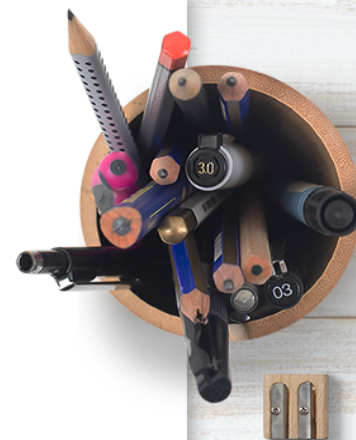




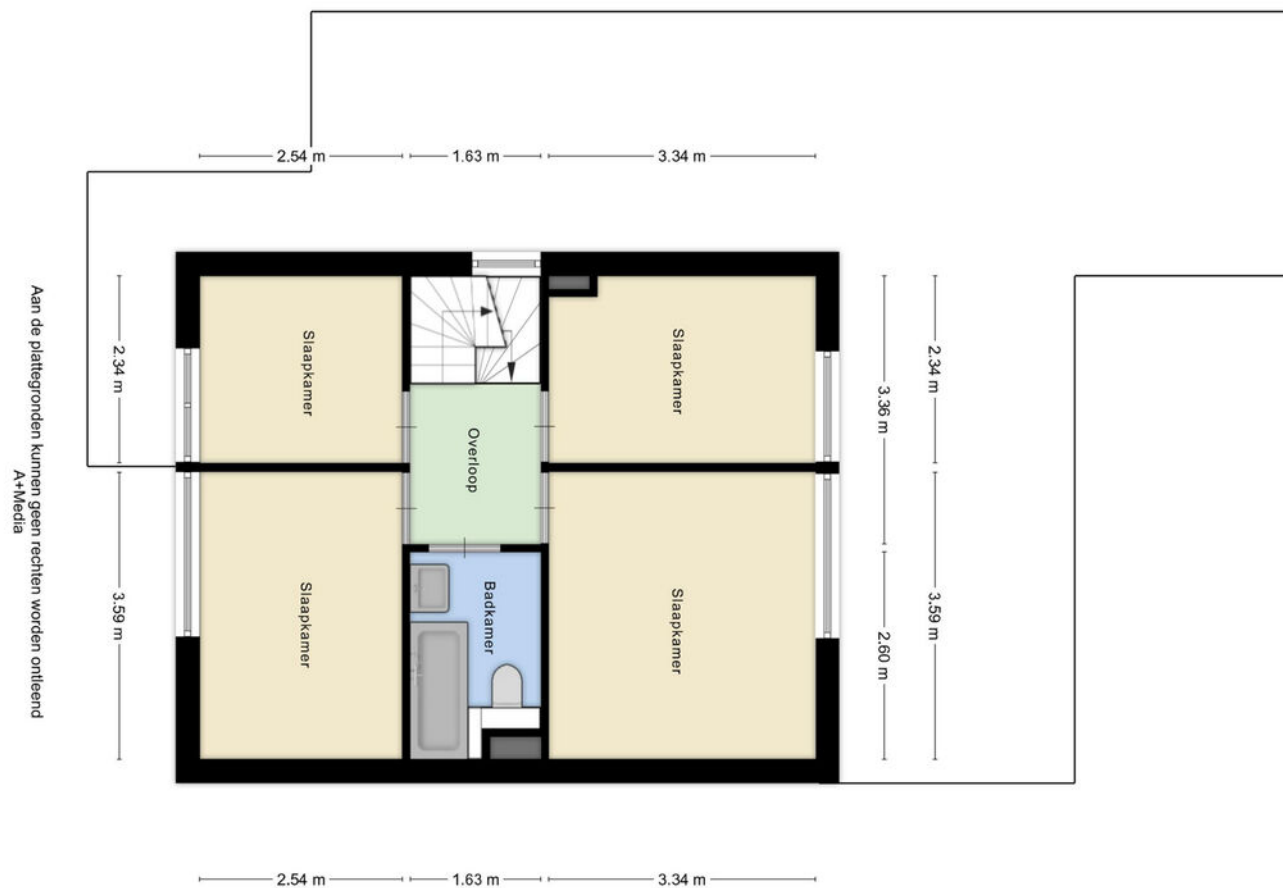




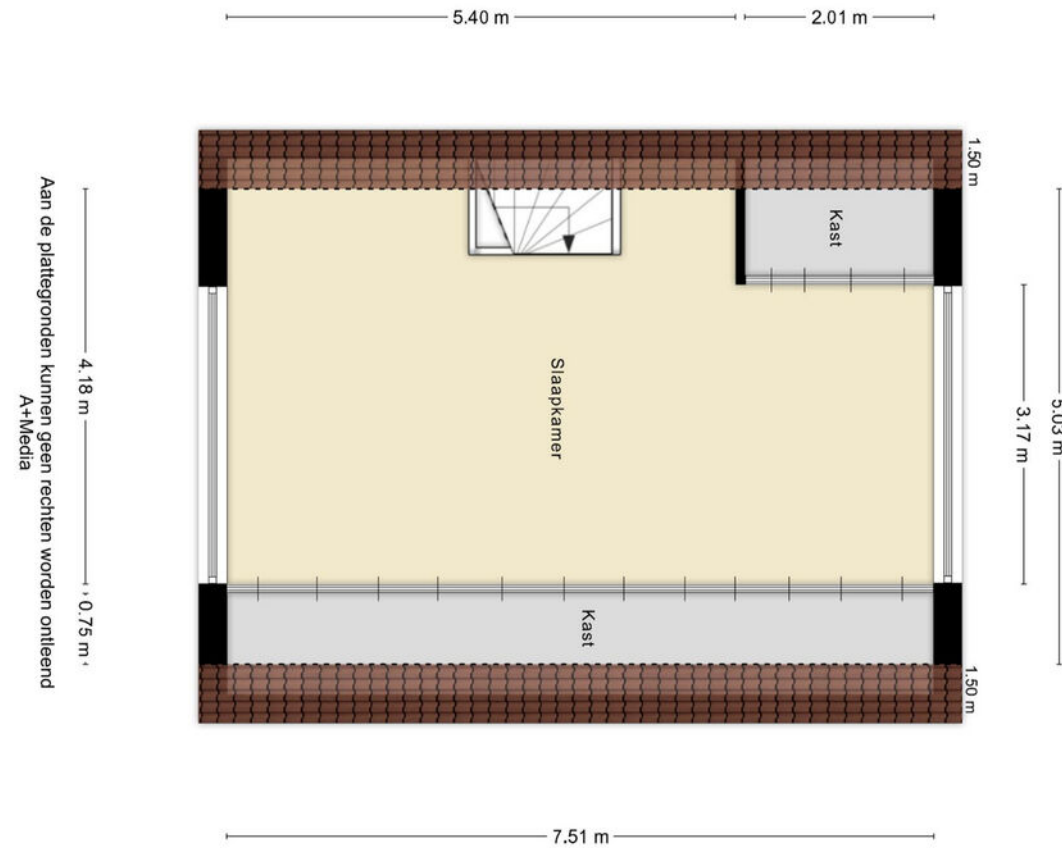
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



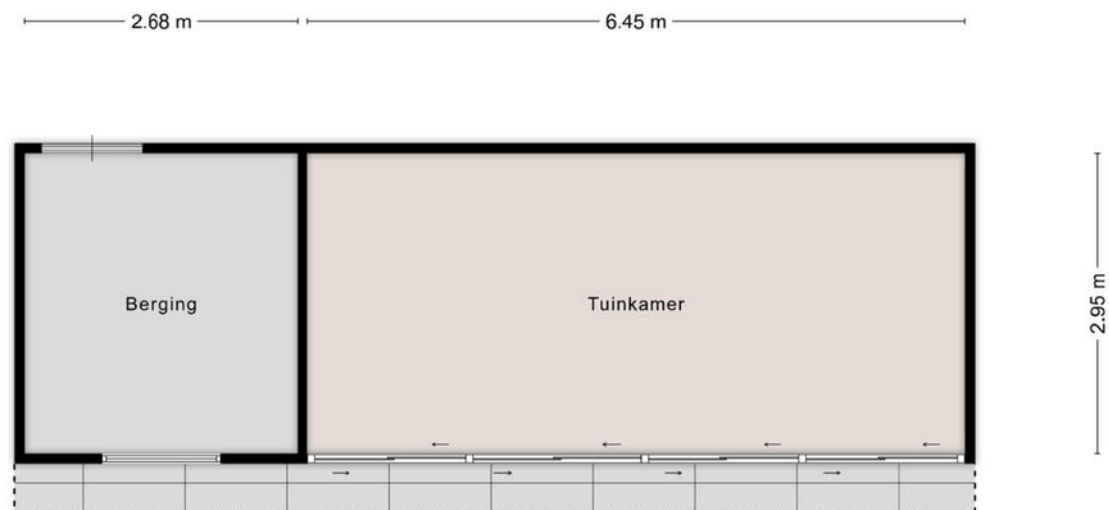
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



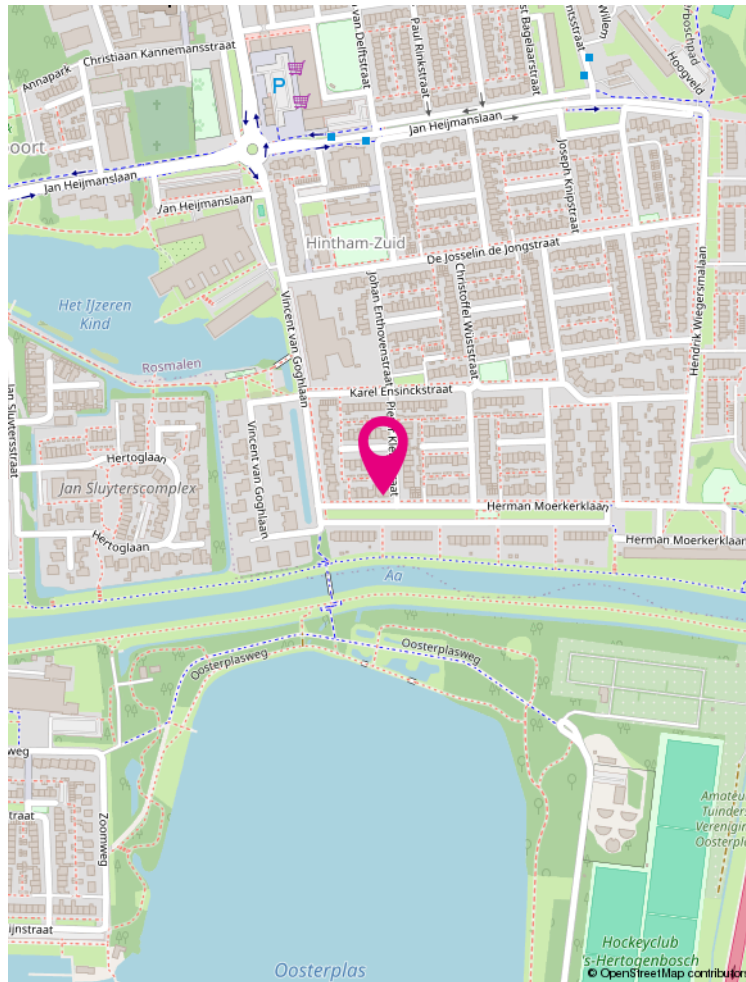
PLATTEGROND **BERGING EN TUINKAMER**



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

LOCATIE KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ckok



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beplanting

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie E

Perceel 3130

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 11 augustus 2026 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

kadaster

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



HERMAN MOERKERKLAAN 10

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 698.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	7
Inhoud:	601 m ³
Perceeloppervlakte:	241 m ²
Woonoppervlakte:	173 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht achtertuin, voortuin
Tuin:	parkeerplaats
Garage:	
Isolatie:	dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Herman Moerkerklaan 10
Postcode:	5246 GJ
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	E / 3130
Oppervlakte:	241 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen			✓
- (losse) horren/rolhorren		✓	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, 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
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(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 overname
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
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 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 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.