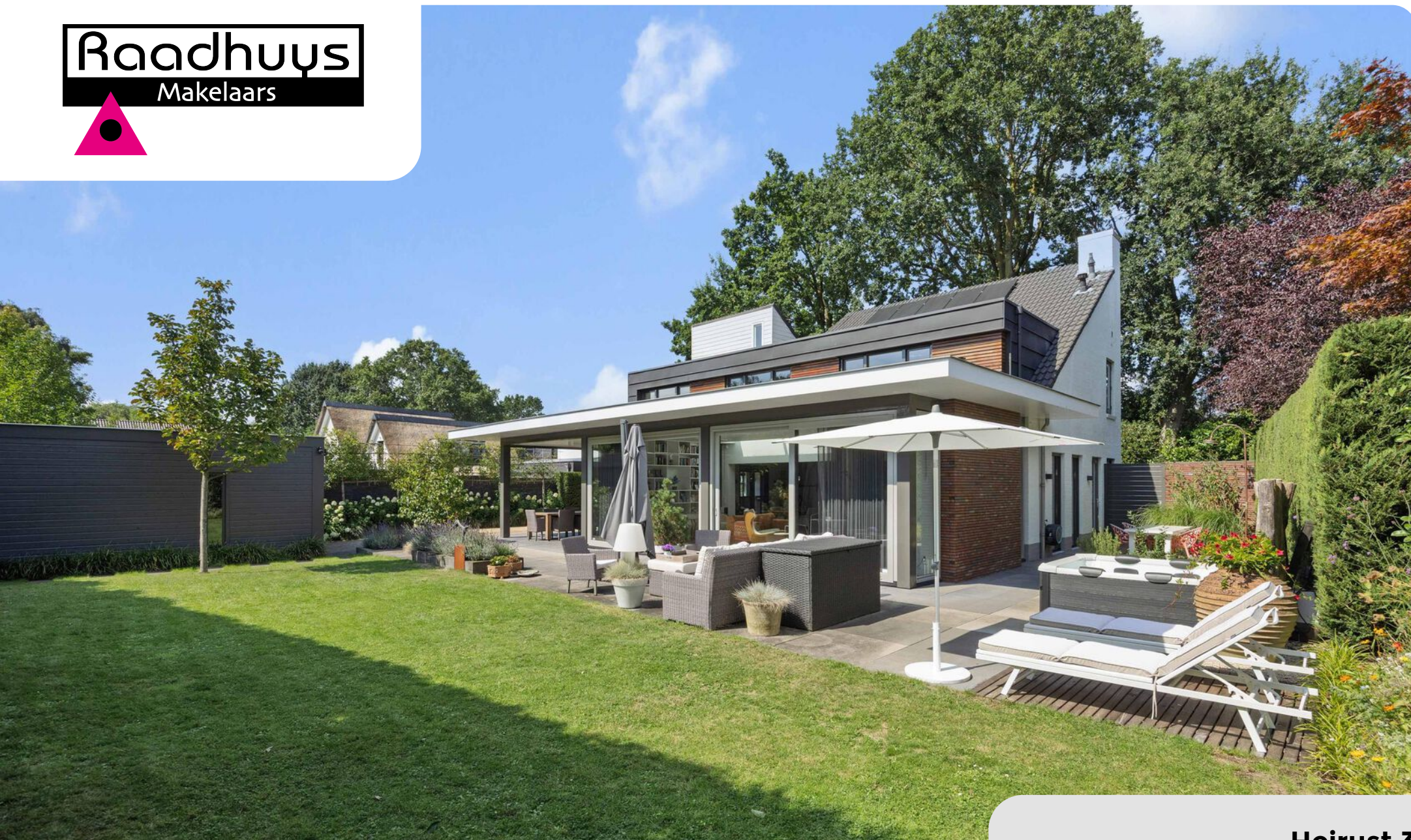




Heirust 3





▲ **Vrijstaande villa met veel leefruimte, privacy en een prachtige tuin!**

Op een rustige en groene locatie, aan een doodlopende straat in de geliefde wijk Molenhoek, staat deze royale vrijstaande villa op een prachtig perceel. Een woning met veel ruimte, comfort en privacy. Met een royale living, woonkeuken, vier slaapkamers, twee badkamers, twee bergzolders, een grote vrijstaande garage én een tuin rondom met meerdere terrassen, is hier volop ruimte voor het hele gezin.

De villa is oorspronkelijk gebouwd in 1979 en in de loop der jaren uitgebreid, vernieuwd en verduurzaamd. In 2019 werd de woning aan de achterzijde op zowel de begane grond als de eerste verdieping uitgebreid, naar ontwerp van architectenbureau HilberinkBosch. Op de begane grond is hierdoor een royale, tuingerichte living ontstaan met een indrukwekkende glazen pui over de volledige breedte. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en bieden vanuit de living een prachtig zicht op de achtertuin.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is de woning met zorg gemoderniseerd. Zo beschikt de villa over energielabel A, 21 zonnepanelen, HR++ beglazing en comfortabele airconditioning. Het resultaat is een bijzonder ruime en comfortabele woning die door de jaren heen met veel aandacht en zorg is onderhouden.

Een heerlijke plek om thuis te komen

De villa ligt aan een rustige, doodlopende straat en wordt omringd door volwassen bomen en planten. Vanuit verschillende vertrekken is er zicht op de fraai aangelegde tuin, waardoor binnen en buiten op een sfeervolle manier met elkaar verbonden zijn.



INDELING

Via de overdekte entree komt u in de ruime hal met garderobe, meterkast, trapopgang en een wijnnis. Het moderne toilet is voorzien van een vrijhangend closet.

Vanuit de hal loopt u door naar de royale, lichte woonkamer. De woonkamer biedt ruimte aan verschillende zit- en leefgedeelten, waardoor een fijne balans tussen gezelligheid en rust is ontstaan. Zo zijn er een comfortabele loungehoek centraal in de living, een tuingerichte zithoek, een royale eethoek en een comfortabele werk- of leesplek.

De in 2019 gerealiseerde tuinkamer vormt een prachtige verlenging van de woonkamer. Dankzij de grote schuifpuien staat dit gedeelte volledig in verbinding met de tuin. Op mooie dagen schuift u de puien eenvoudig open en loopt de leefruimte naadloos over in het royale overdekte terras. Hier kunt u aan een grote buitentafel met minimaal acht personen heerlijk beschut buiten zitten. Ook een gasbarbecue en zonwering zijn aanwezig.

De bestaande natuursteenvloer is voorzien van vloerverwarming en dit zorgt voor aangenaam wooncomfort. Dankzij de mooie zichtlijnen richting de tuin heeft de ruimte een prettige, open uitstraling.



















Woonkeuken

Via dubbele deuren staat de woonkamer in verbinding met de woonkeuken. De keuken is praktisch en stijlvol uitgevoerd en biedt volop werk- en kastruimte. Aan comfort ontbreekt het niet, met een Boretti inductiefornuis, Smeg afzuigkap, Bosch inbouwkoelkast, Miele vaatwasmachine en Quooker.

Ook vanuit de keuken kijkt u heerlijk uit over de tuin. De dubbele tuindeuren maken het bovendien eenvoudig om op mooie dagen het buitenleven naar binnen te halen.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, met volop ruimte voor voorraad, een garderobe en huishoudelijke apparatuur. De wasmachine en droger staan hier overzichtelijk opgesteld en er is bovendien ruimte voor een tweede koelkast.

De begane grond beschikt over een fijne rondloop: vanuit de woonkamer naar de woonkeuken, vervolgens via de bijkeuken en tussenhal weer terug richting de woonkamer. Hierdoor voelt de woning ruim en open, terwijl iedere ruimte zijn eigen functie behoudt.







Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. De uitbouw uit 2019 heeft ook hier voor verrassend veel extra ruimte gezorgd. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers en twee badkamers.

De royale hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning en rolluiken en biedt volop ruimte voor een groot bed en kastruimte. Ook de tweede slaapkamer is ruim en voorzien van airconditioning en rolluiken.

De derde slaapkamer is momenteel ingericht als kleedkamer, maar kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als slaap-, hobby- of werkkamer.

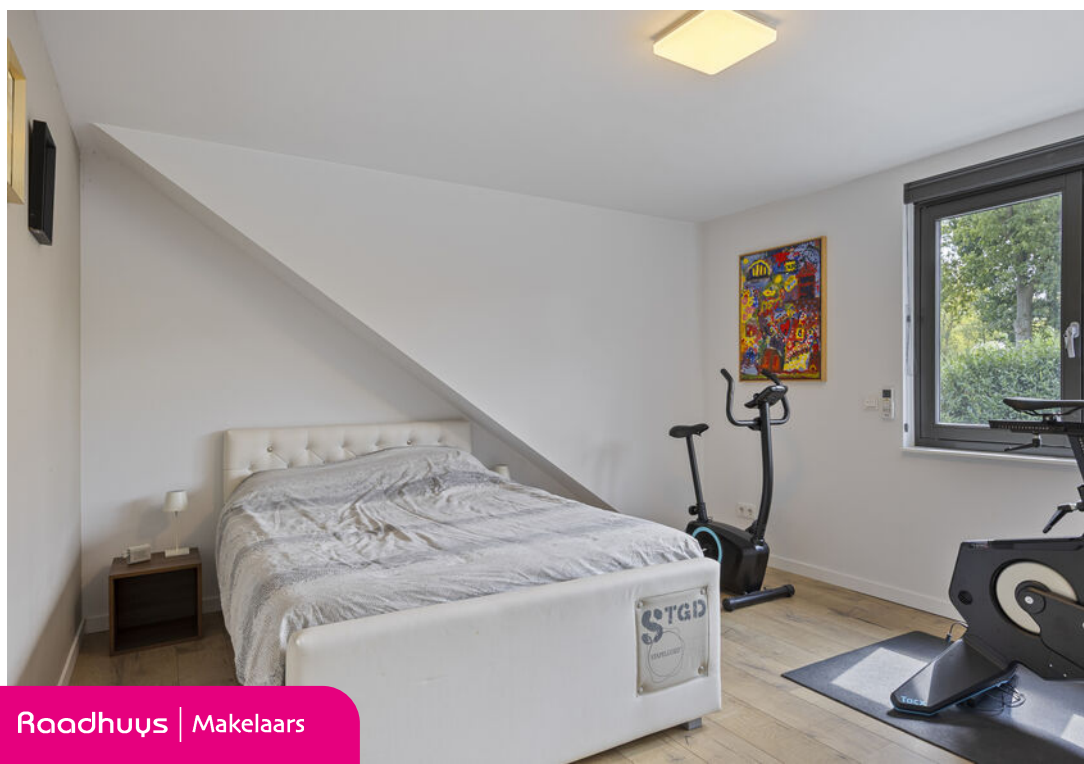
De vierde slaapkamer beschikt over een eigen badkamer. Deze moderne badkamer is ingericht met een douche, dubbele wastafel, vrijhangend toilet en bidet. Ook deze slaapkamer beschikt over airconditioning en rolluiken. Een ideale plek voor een ouder kind of logees.

De tweede badkamer is eveneens compleet uitgevoerd met een ligbad, een ruime Cleopatra stoomcabine met douche voor twee personen, een breed wastafelmeubel, spiegel en vrijhangend toilet. Een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.













Twee bergzolders

Ook aan bergruimte is gedacht. Via vlizotrappen zijn twee bergzolders bereikbaar. De grote bergzolder biedt volop opslagruimte en hier bevinden zich onder andere de cv-installatie, omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit. De tweede, kleinere bergzolder biedt aanvullende bergruimte.



Tuin

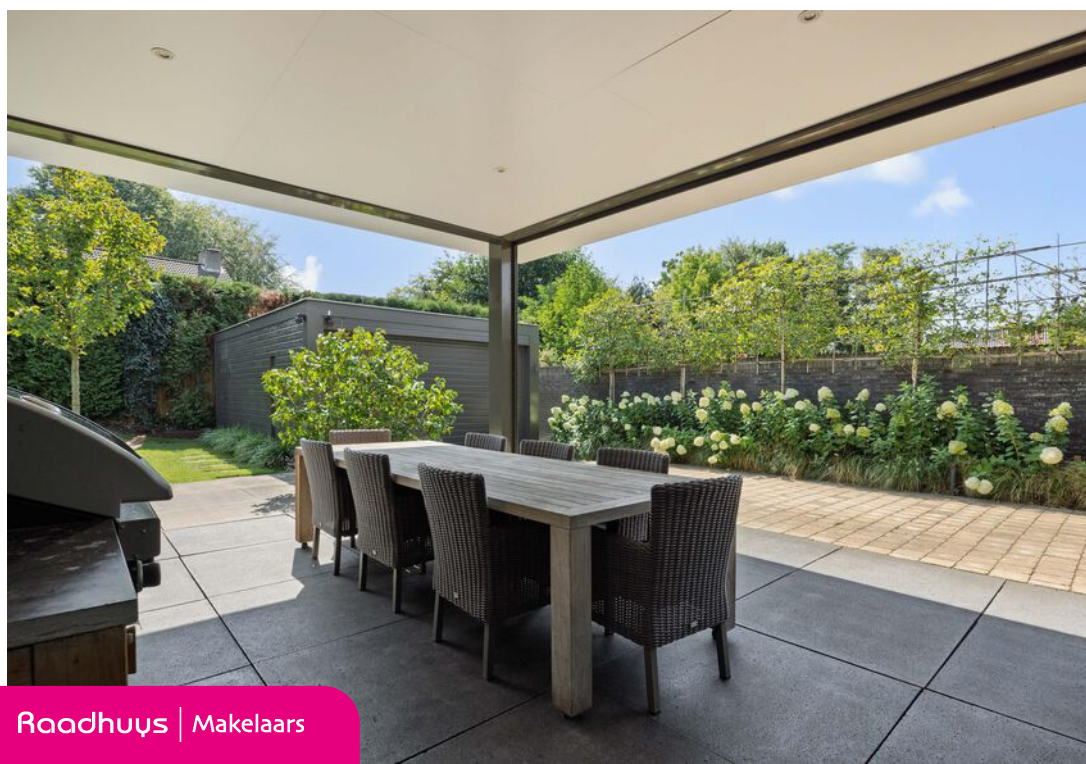
Rondom de villa ligt een fraai aangelegde tuin met gazon, borders, bomen en verschillende terrassen. De terrassen liggen verspreid over verschillende windrichtingen, waardoor u altijd kunt kiezen tussen zon of schaduw.

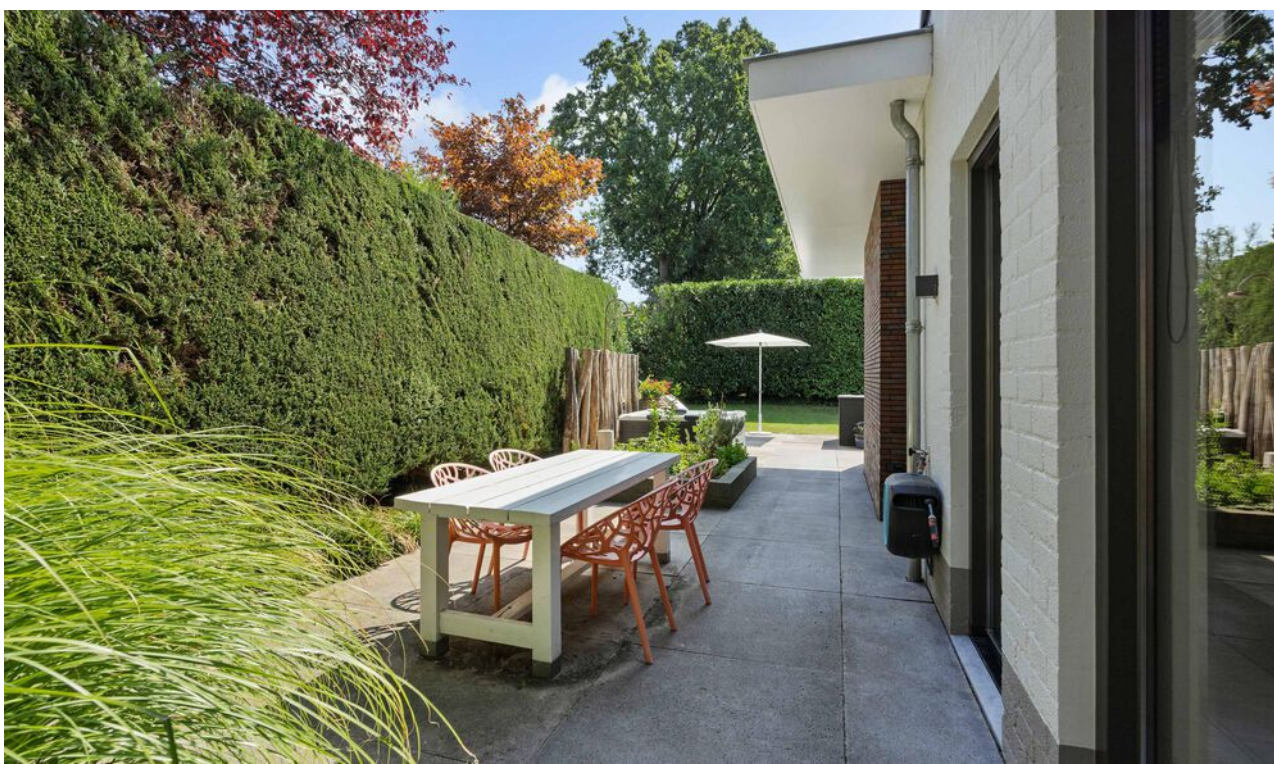
Het westelijk gelegen terras is overdekt en ook aan de zuid- en oostzijde zijn terrassen aanwezig. Daarnaast zijn er vlonders geplaatst, geschikt voor bijvoorbeeld een jacuzzi of ligbedden.

De tuin beschikt over een eigen beregeningsinstallatie met grondwaterpomp en sfeervolle tuinverlichting. De voortuin is voorzien van een haag. Tevens is hier een extra parkeer-/stallingsmogelijkheid gecreëerd.





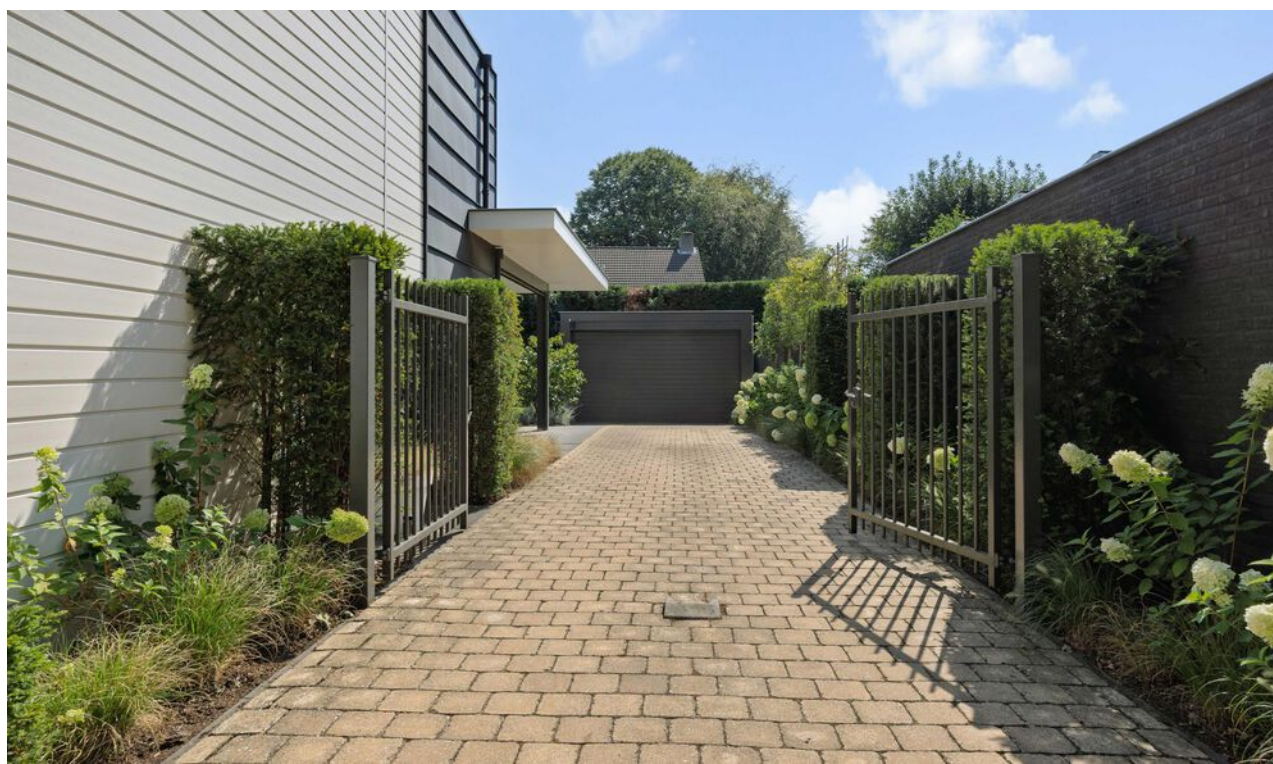




Grote garage en parkeergelegenheid

Op eigen terrein is opvallend veel parkeergelegenheid. Op de ruime oprit kunnen maar liefst vijf tot zes auto's worden geparkeerd. Ook het stallen van een caravan of camper behoort tot de mogelijkheden.

De vrijstaande garage is in 1989 aangebouwd en heeft een oppervlakte van circa 34 m². De garage is geïsoleerd en beschikt over elektra, een betonvloer en een op afstand bedienbare kanteldeur. Ook de gevelbekleding is recent vernieuwd. Op de oprit is een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.





Deze villa is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en op diverse punten verbeterd.

Uitgevoerde verbeteringen:

2020: nieuwe Nefit Trendline II HR-cv-ketel, voorbereid op een warmtepomp;

2020: nieuwe dakfolie en betondakpannen;

2021: 21 zonnepanelen van Solarwatt met SolarEdge-omvormer en optimizers;

2023: HR++ beglazing met Argon in de bestaande kozijnen;

2024: vernieuwing van de grote badkamer;

2025: buitenschilderwerk van de gevels en nieuw energielabel A;

2026: diverse verdere verbeteringen, waaronder nieuwe ramen, raambekleding, draaikiepramen in garage en zolder, gevelverlichting, buitenkranen, nieuwe gevelbekleding van de garage, airconditioning in de woonkamer en mechanische ventilatie in de badkamer.

Daarnaast is de begane grond voorzien van vloerverwarming in combinatie met radiatoren. De woning beschikt over een inbraakalarm met CCTV en een glasvezelaansluiting.

In 2022 is bovendien onderzocht of de woning van het gas af zou kunnen door toepassing van een warmtepomp in combinatie met laagtemperatuurverwarming. Uit dit onderzoek bleek dat dit technisch haalbaar is. Deze mogelijkheid is door de huidige eigenaar nog niet uitgevoerd.



Omgeving

De Molenhoek is niet voor niets een van de meest geliefde woonwijken in Rosmalen. De wijk is groen, rustig en kindvriendelijk, terwijl voorzieningen uitstekend bereikbaar zijn. Vanuit de woning bevinden onder andere scholen, sportvoorzieningen, speeltuinen, winkels aan de Molenhoekpassage en het NS-station zich op korte afstand.

Het gezellige centrum van Rosmalen bereikt u binnen enkele minuten fietsen. Ook 's-Hertogenbosch is snel bereikbaar, evenals de uitvalswegen A2 en A59. Voor wie graag de natuur opzoekt, liggen het buitengebied, het Sparrenburgbos, de Zandverstuiving en de bosrijke omgeving van Maliskamp eveneens dichtbij.



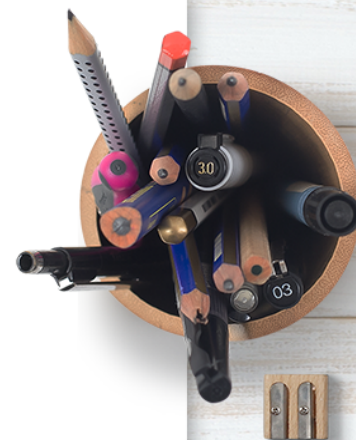
Kortom:

Een royale vrijstaande villa met veel leefruimte, een heerlijke tuin, voldoende privacy en een hoog afwerkingsniveau. Een woning waar binnen en buiten prachtig met elkaar verbonden zijn en waar door de jaren heen zichtbaar met aandacht en zorg aan is gewerkt. Een heerlijke plek om jarenlang met plezier te wonen.

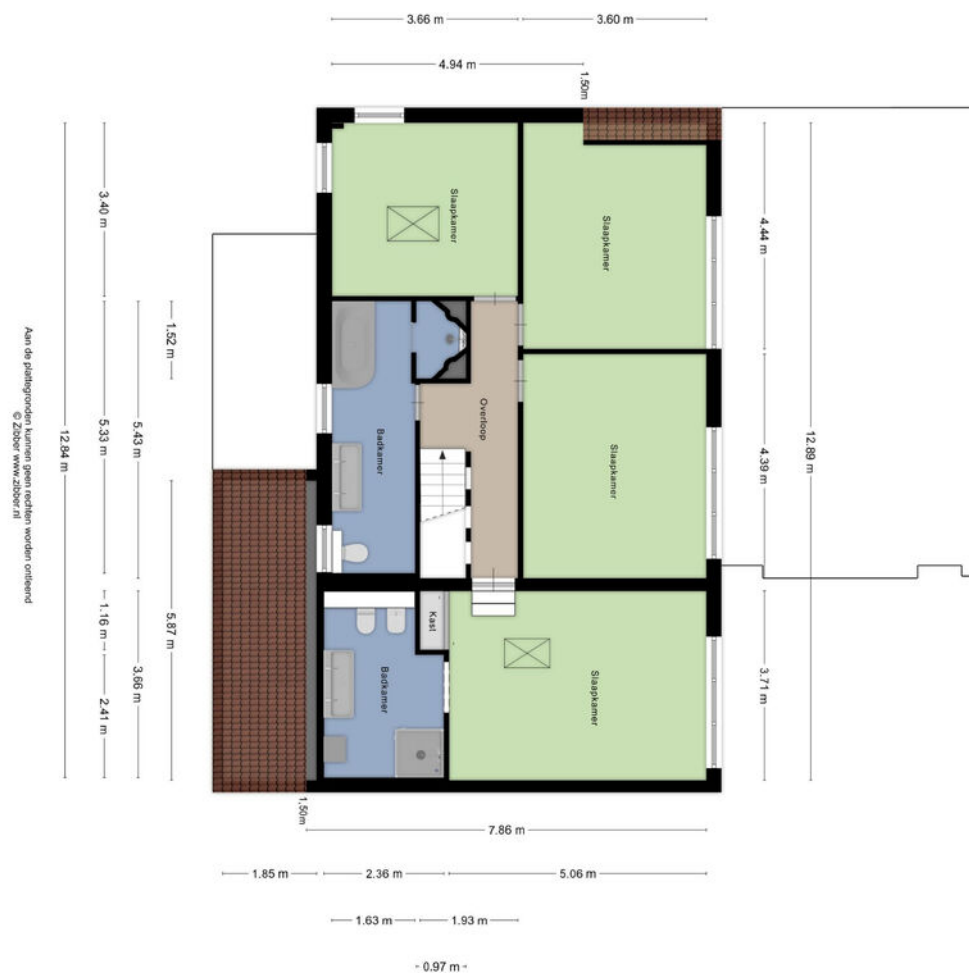
Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden, onvolkomenheden en/of afwijkingen in de vermelde gegevens en maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND **BEGANE GROND**

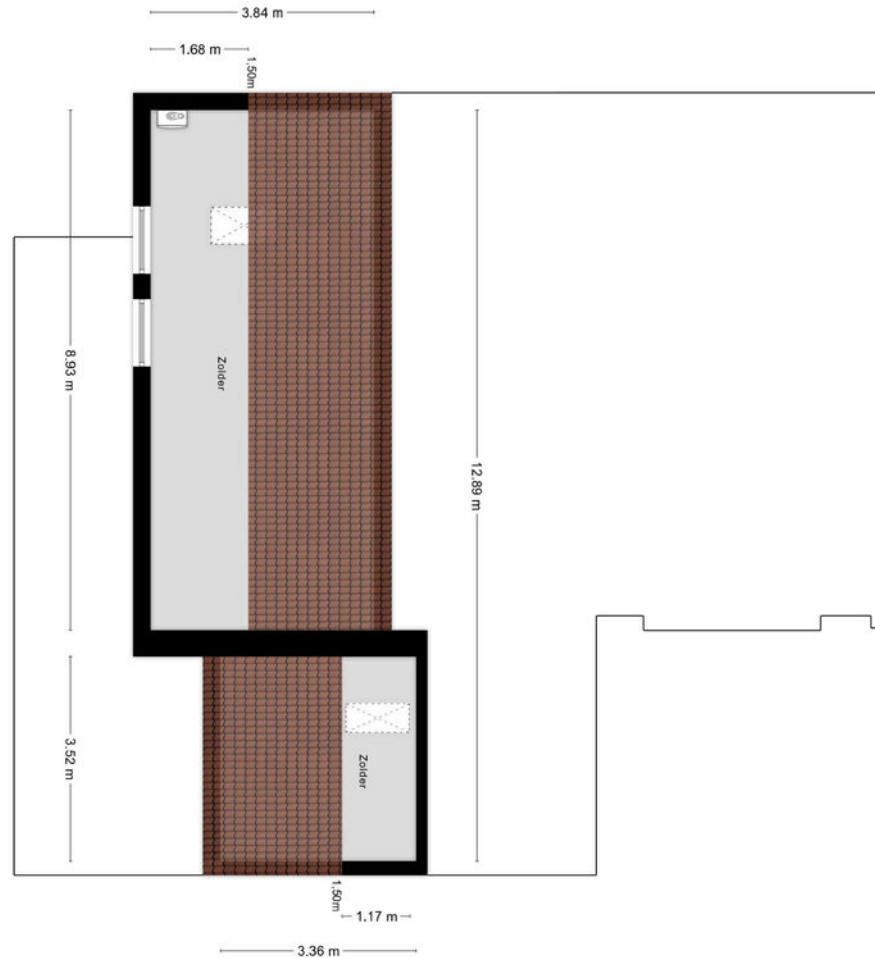


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2009 www.zibover.nl

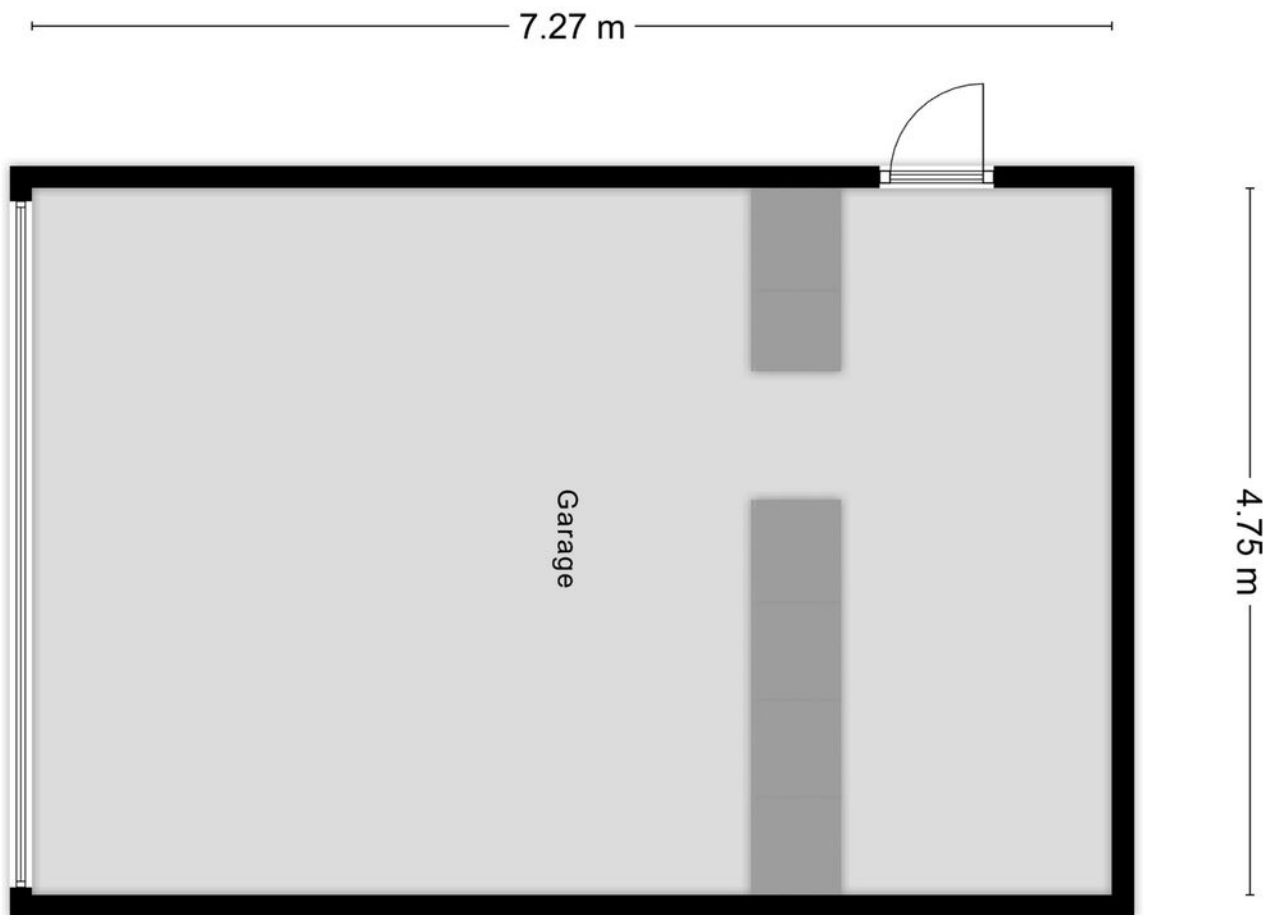
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbur www.zibbur.nl



PLATTEGROND **GARAGE**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



HEIRUST 3

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 1.395.000,-- k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Aantal slaapkamers:	4
Inhoud:	977 m ³
Perceeloppervlakte:	773 m ²
Woonoppervlakte:	Volle eigendom
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1979
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Vrijstaand hout
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	C.V.-ketel, Nefit Trendline uit 2020
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Heirust 3
Postcode:	5242 JJ
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	G/2276
Oppervlakte:	773 m ²
Soort:	

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	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Open opbergstellingen grote zolder en vakkenkasten op wielen grote en kleine zolder	✓		
- Open opbergstellingen en schuifdeurkasten garage		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		



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			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron		✓	
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Koel- vriescombinatie bijkeuken (Samsung)		✓	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wastorens bijkeuken (2)		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		



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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- stoomdouche (cabine)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
Kluis		✓	
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		



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
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Camerabeveiliging	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen zolder	✓		
- Zonwering lichtstraat woonkamer	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Jacuzzi, losse plantenpotten, Bentheimerbak, kunstwerk, zwerfkei (l),		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Garage met kanteldeur	✓		

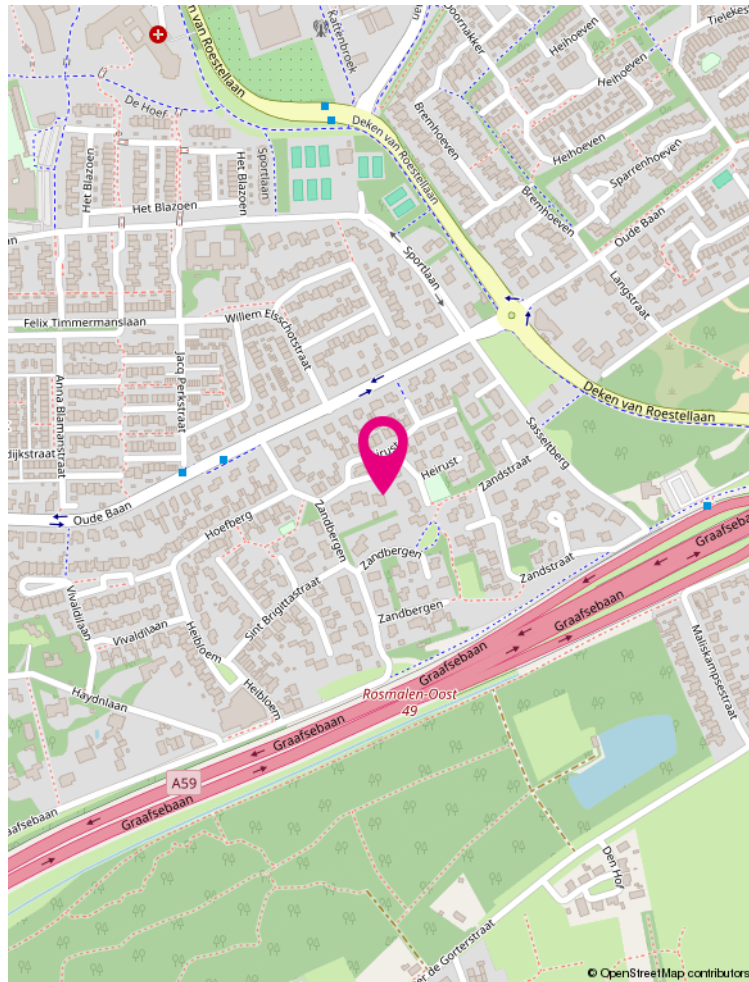


LIJST VAN ZAKEN

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
Kasten/werkbank in garage		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- Gasbarbecue met meubel		✓	

LOCATIE KADASTRALE KAART



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



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.



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).





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



“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.