



Roggeakker 7





▲ Welkom in de Roggeakker 7 te Nuland!

Deze uitgebouwde tweekapper met inpandige berging/garage, eigen oprit en zonnige tuin is gelegen in een heerlijk kindvriendelijke woonwijk! Met een lichte L-vormige woonkamer, een sfeervolle tuinkamer mét open haard, vier slaapkamers en een moderne badkamer is dit een woning waar je zó in kunt trekken.

Wonen in Nuland

Nuland (onderdeel van de gemeente 's-Hertogenbosch) is zo'n dorp waar je je direct thuis voelt. Het is de ideale plek waar dorpsgezelligheid, een rijk verenigingsleven en rust samenkomen, terwijl je alle moderne voorzieningen binnen handbereik hebt.

Houd je van het buitenleven? Dan woon je hier perfect. Op loop- of fietsafstand vind je de prachtige Nulandse Heide, de ideale plek voor een lange wandeling of een ontspannen zondagmiddag. Ook de bereikbaarheid is een groot pluspunt. Je woont hier heel strategisch met een snelle aansluiting op de A59 en de A2. Of je nu met de auto of de fiets gaat: het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is snel en eenvoudig bereikbaar.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond:

Bij binnenkomst via de overdekte entree tref je de hal met garderobe, meterkast (6 groepen met aardlekschakelaar) en een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De gehele begane grond is hoogwaardig afgewerkt met een fraaie lesteenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

In de royale L-vormige woonkamer geniet je van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. De wanden zijn strak afgewerkt met modern stucwerk.

Aan de achterzijde is de woning prachtig uitgebouwd met een tuingerichte serre/tuinkamer. Deze ruimte is voorzien van twee paar openslaande tuindeuren die binnen naadloos met buiten verbinden. De sfeervolle open haard zorgt hier voor heerlijke warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden.

De keuken staat in directe verbinding met de leefruimte en is opgesteld in een praktische hoekopstelling. Deze is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een koelkast.

Vanuit de tuinkamer is er toegang tot de ruime inpandige berging (voormalige garage). Deze praktische ruimte beschikt eveneens over vloerverwarming, een mooi houten keukenblok met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een loopdeur naar de oprit. Ideaal te gebruiken als bijkeuken, hobbyruimte of rustige thuiswerkplek!

















Eerste verdieping

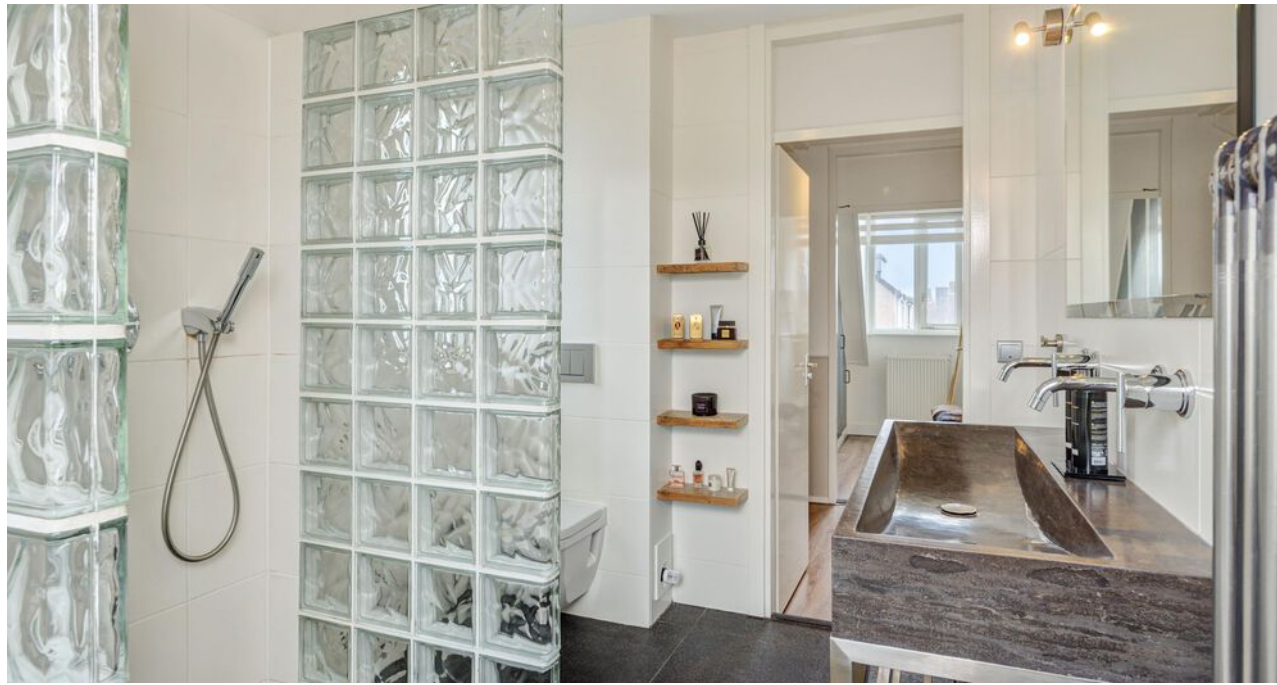
De overloop biedt toegang tot drie keurig afgewerkte slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer. De ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning. Aan de voorzijde zorgt een brede dakkapel voor flink wat extra ruimte en licht.

De moderne, geheel betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien en uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling. De badkamer beschikt over vloerverwarming en is uitgerust met een royale inloofdouche met fraaie inbouwkranen, een comfortabel ligbad, een wandcloset en een badkamermeubel met een dubbele hardstenen wastafel. Een groot raam zorgt voor fijn daglicht en natuurlijke ventilatie.









Tweede verdieping & vliering

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich een praktische vaste kast en de opstelling van de CV-ketel. Aangrenzend bevindt zich de royale vierde slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam en slimme berguimte achter de knieschotten.

In de nok van de woning bevindt zich nog een extra bergvliering (bereikbaar via vlizotrap); ideaal voor de koffers en kerstspullen.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met moderne terrastegels in combinatie met een groen gazon. De tuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om van de zon te genieten. Onder de sfeervolle houten overkapping kun je tot in de late uurtjes heerlijk buiten zitten. Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe eigen oprit met plaats voor meerdere auto's.







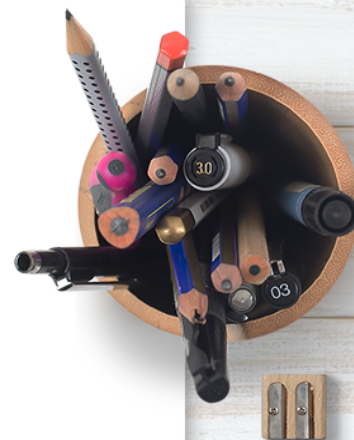
BIJZONDERHEDEN:

- Uitgebouwde 2/1 kapwoning;
- Prachtige serre/tuinkamer met openslaande deuren en sfeervolle open haard;
- Volledige begane grond (inclusief berging!) voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- 4 volwaardige, lichte slaapkamers;
- Complete, moderne badkamer;
- Onderhoudsvriendelijke tuin met gezellige houten overkapping;
- Ruime, multifunctionele en geïsoleerde berging (bijkeuken/kantoor mogelijk);
- Eigen oprit voor meerdere auto's en voldoende openbare parkeerplaatsen;
- Gelegen in een zeer kindvriendelijke woonwijk met een speeltuin om de hoek.

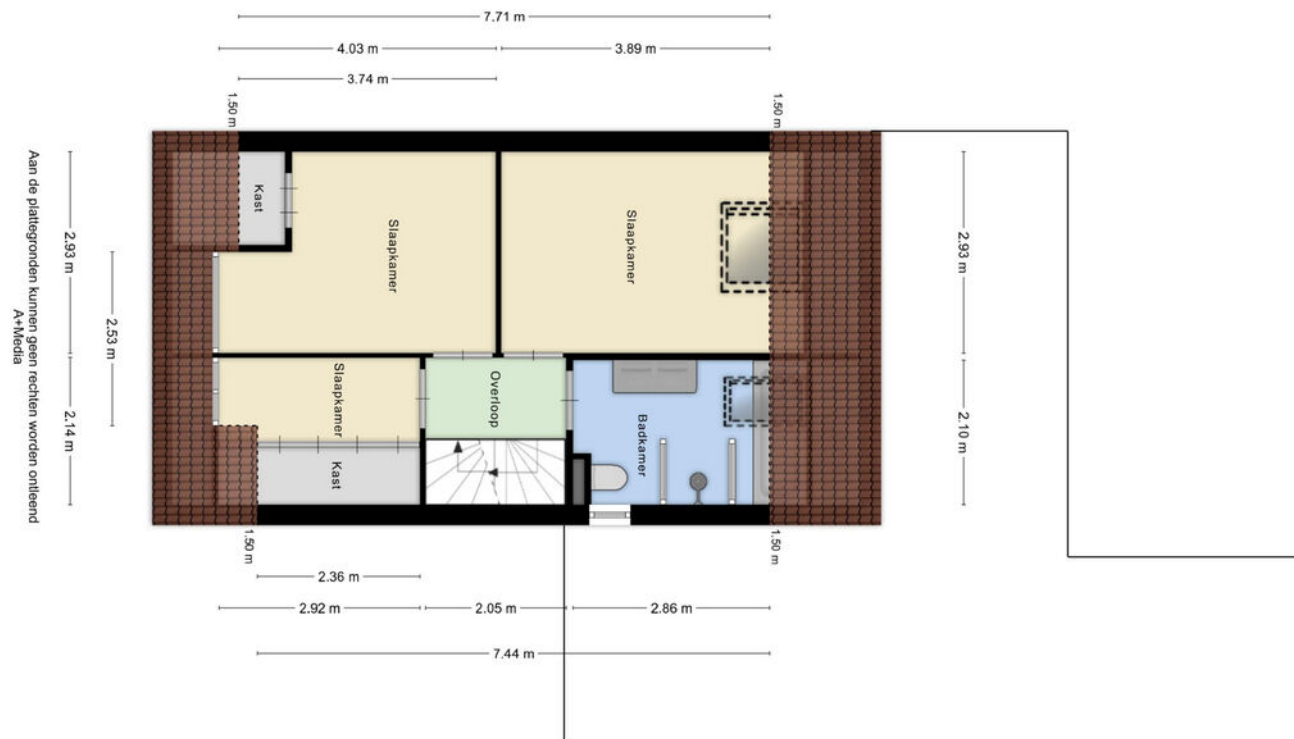
Kortom: Een instapklare, verrassend ruime gezinswoning op een toplocatie in Nuland. Kom je binnenkort een kijkje nemen? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

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

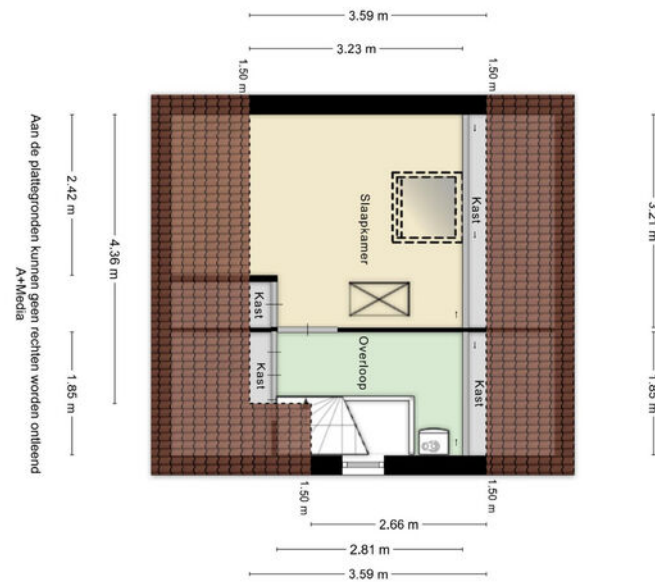




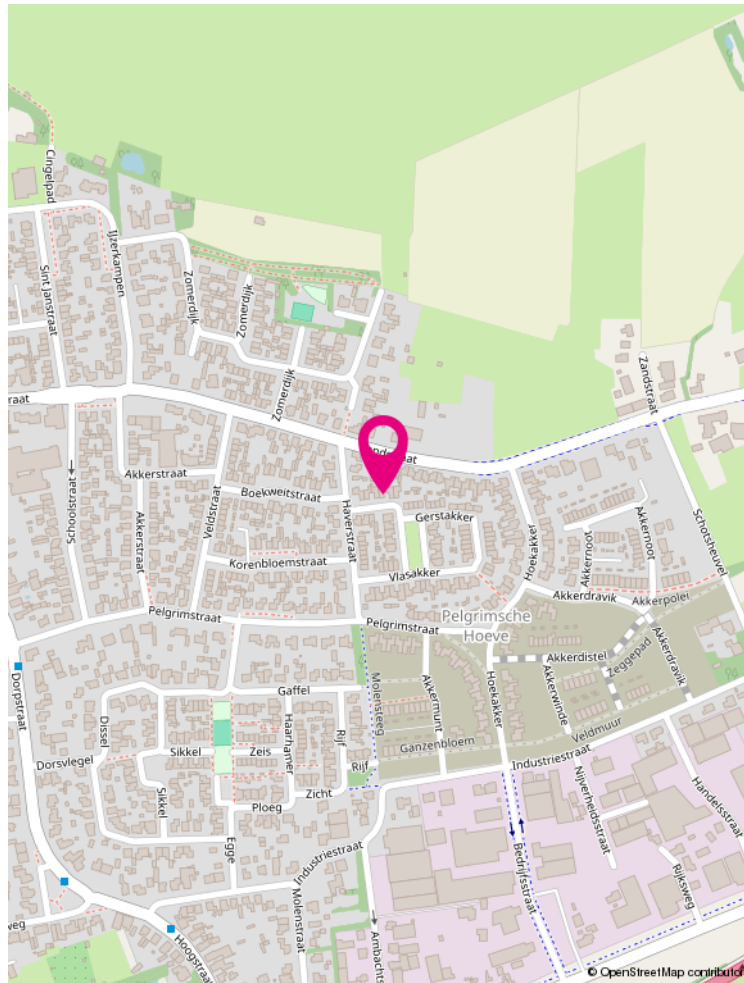
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



LOCATIE KADASTRALE KAART



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

ROGGEAKKER 7

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 519.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal slaapkamers:	4
Inhoud:	447 m ³
Perceeloppervlakte:	224 m ²
Woonoppervlakte:	141 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1985
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	voortuin/ achtertuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	Vloer-, muur-, dakisolatie en dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, Combifort 24/80 uit 2006
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Roggeakker 7
Postcode:	5391 KX
Plaats:	Nuland
Gemeente:	Nuland
Sectie / Perceel:	B/3335
Oppervlakte:	224 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			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		



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
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			



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
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		



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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

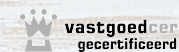


RAADHUYS MAKELAARS

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.