



Burg.
Nieuwenhuijzenstraat 53

Rosmalen
€ 450.000 k.k.





▲ Een woning met volop potentie op een prachtige, centrale plek in Rosmalen!

Op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt renoveren en moderniseren? Aan de Burg. Nieuwenhuijzenstraat 53 staat deze twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel, op een fijne en centrale locatie nabij het centrum van Rosmalen. De woning vraagt om de nodige aandacht, maar biedt juist daardoor volop mogelijkheden om hier een huis te creëren dat helemaal aansluit bij jouw woonwensen.

Met vier volwaardige slaapkamers, een diepe achtertuin met vrijstaande garage en het centrum van Rosmalen op loopafstand, vormt deze woning een uitstekende basis voor wie de handen uit de mouwen wil steken en zijn eigen droomwoning wil realiseren.

Locatie

De woning ligt aan een brede, doodlopende straat op een centrale locatie in Rosmalen. Aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht over de Rodenborchweg, terwijl je aan de achterzijde beschikt over een diepe tuin met volop mogelijkheden.

Voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie of een gezellig terras wandel je zo naar het centrum van Rosmalen. Ook het NS-station bevindt zich op korte loopafstand. Vanuit hier reis je eenvoudig richting 's-Hertogenbosch en andere bestemmingen. Met de A2 en A59 binnen handbereik is ook de bereikbaarheid met de auto uitstekend.

Liever de natuur in? Het Sparrenburgbos en de Zandverstuiving liggen op fietsafstand en zijn heerlijke plekken voor een wandeling of een momentje in de buitenlucht. Hier woon je centraal, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.



Begane grond

Je komt binnen in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken op de begane grond. De woonkamer (type doorzon) is voorzien van een schuifpui naar de houten aanbouw/overkapping in achtertuin. De dichte keuken is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een zijraam en loopdeur naar buiten.

Vanuit de hal is tevens een praktische kelder-/trapkast bereikbaar. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een doucheruimte met wastafel en toilet.







Eerste verdieping

De trap biedt toegang tot de eerste verdieping.

Hier vind je een overloop met toegang tot maar liefst vier volwaardige slaapkamers. De slaapkamers zijn voorzien van houten kozijnen met draai-/kiepramen. Ook deze verdieping vraagt om modernisering, maar biedt met de huidige indeling een uitstekende basis.





Tuin

Een groot pluspunt van deze woning is het royale perceel. Aan de achterzijde ligt een diepe tuin met volop privacy en ruimte om er naar eigen inzicht een heerlijke buitenplek van te maken. In de tuin staat een vrijstaande stenen garage, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen, tuinbenodigdheden of als extra werk-/hobbyruimte. Echter dient deze ook opgeknapt te worden.

Aan de achterzijde is tegen de achtergevel een houten uitbouw overkapping/uitbouw gerealiseerd.





Deze woning is zonder twijfel een echte opknapper. De handen moeten uit de mouwen, maar daar staat tegenover dat je hier de mogelijkheid hebt om de woning volledig naar eigen wens te moderniseren en in te richten.

De combinatie van het royale perceel, de vrijstaande garage, vier slaapkamers en de centrale ligging nabij het centrum maakt dit een interessante kans voor wie niet terugdeinst voor een verbouwing en vooral kijkt naar de mogelijkheden.

Kortom: een woning met volop potentie op een fantastische locatie in Rosmalen!

De kenmerken op een rij:

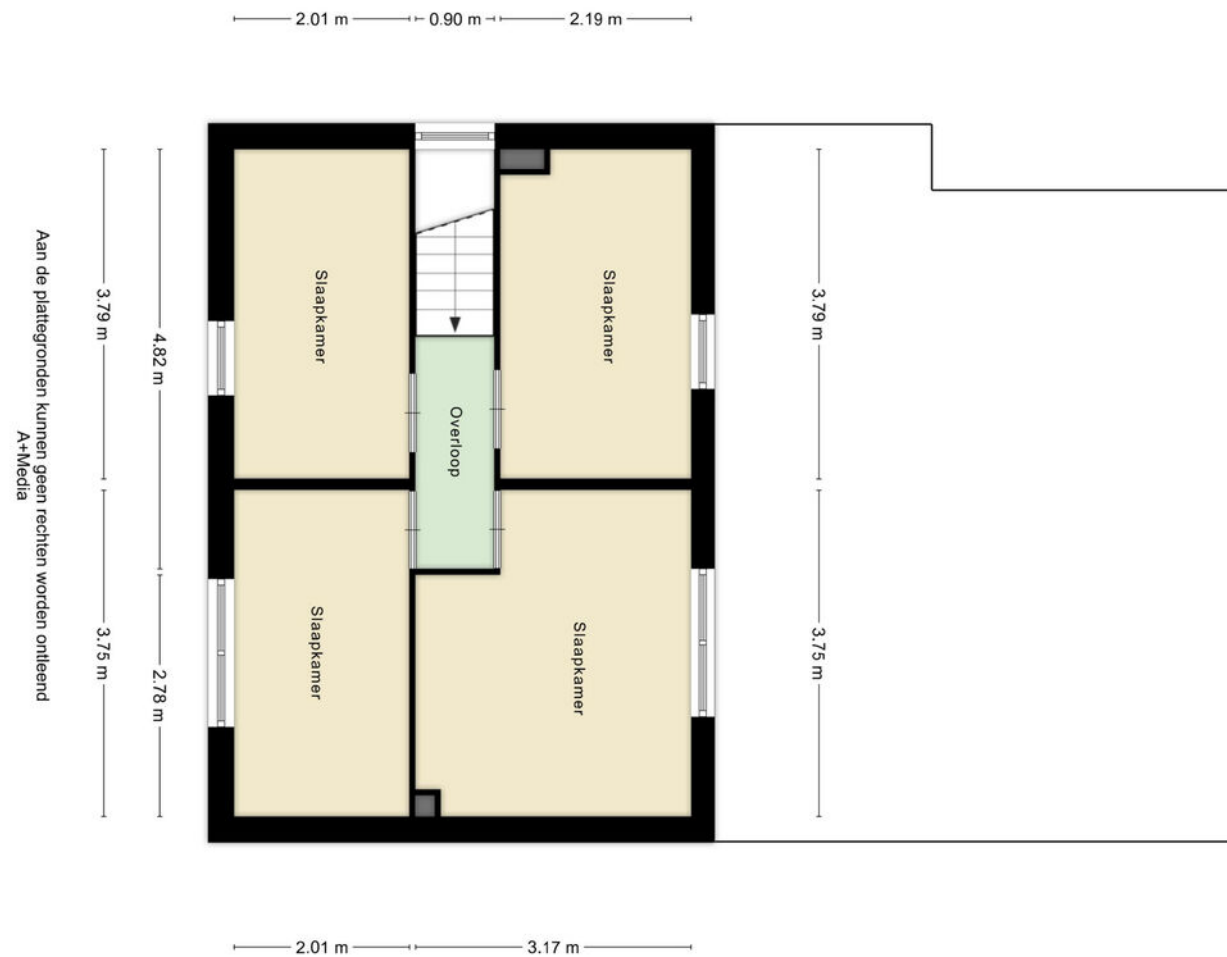
- Twee-onder-een-kapwoning met volop mogelijkheden;
- Gelegen op een royaal perceel op een centrale locatie in Rosmalen;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Diepe achtertuin met volop privacy;
- Vrijstaande stenen garage;
- Centrum van Rosmalen en NS-station op loopafstand;
- Woning dient volledig gemoderniseerd te worden.



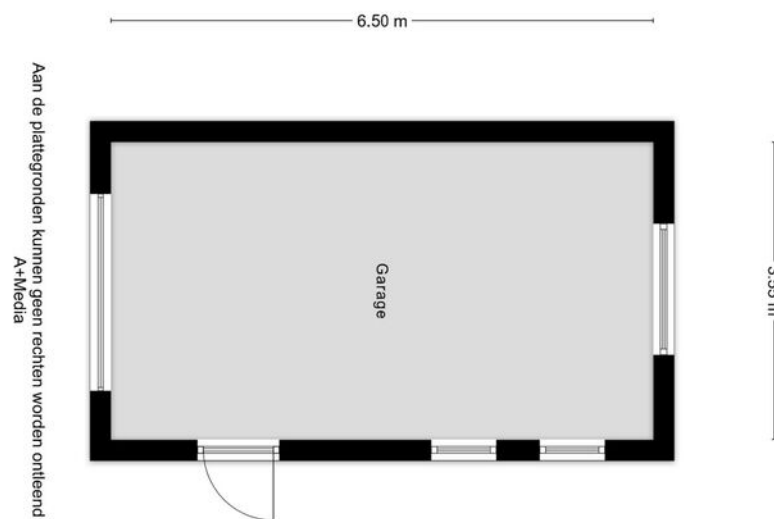
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



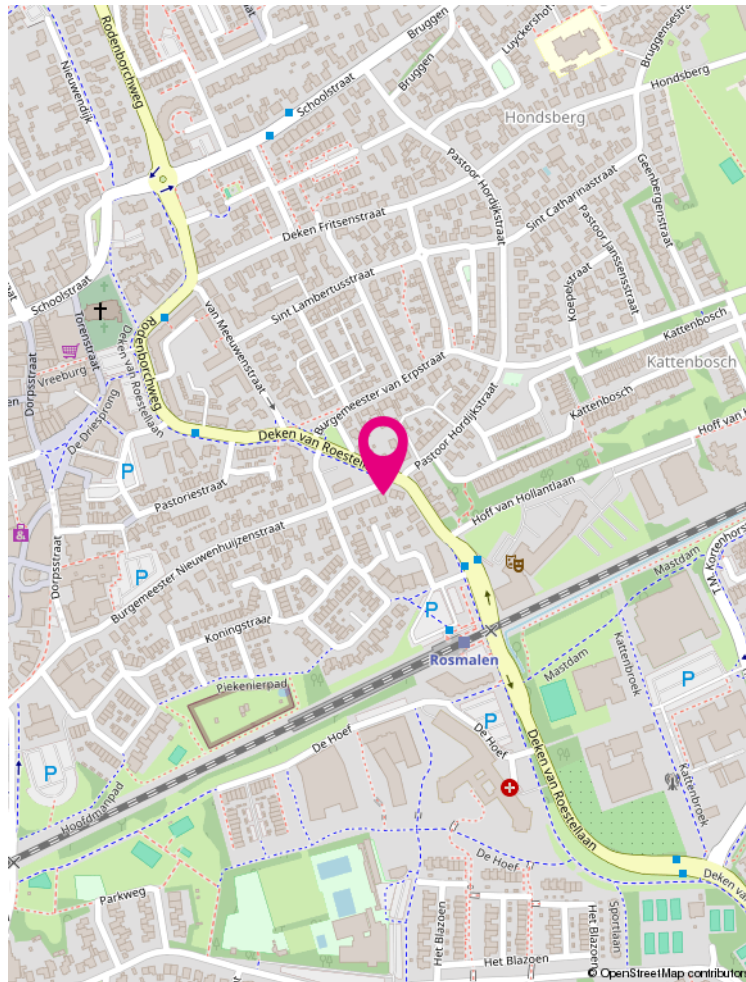
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **GARAGE**



LOCATIE KADASTRALE KAART



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



BURG. NIEUWENHUIJZENSTRAAT 53

KENMERKEN

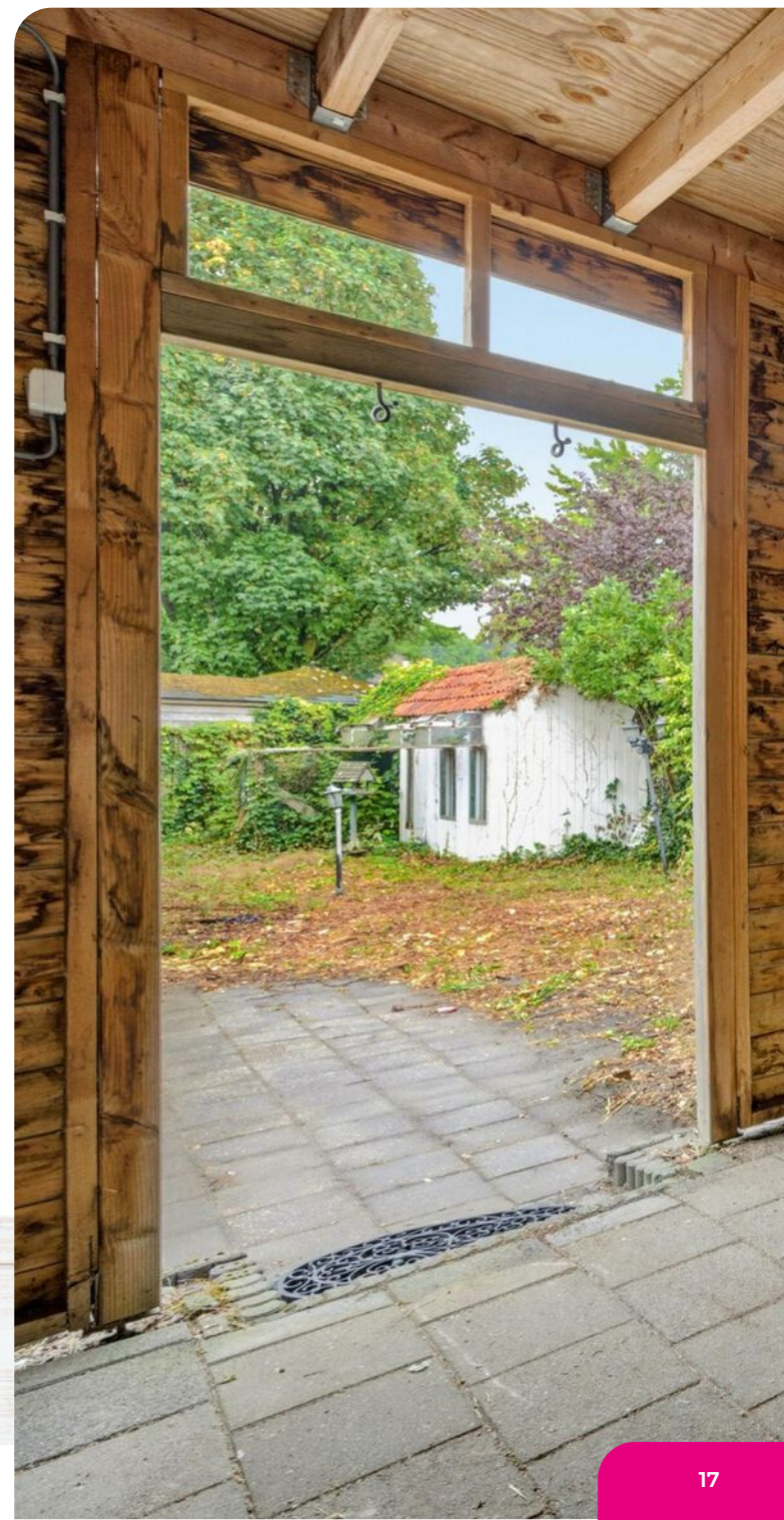
Vraagprijs:	€450.000,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	302 m ³
Perceeloppervlakte:	365 m ²
Woonoppervlakte:	100 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1954
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	voortuin, achtertuin
Garage:	vrijstaand stenen garage

Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	E

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Burg. Nieuwenhuijzenstraat 53
Postcode:	5241 TB
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H/1222
Oppervlakte:	365 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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- planchet	✓		
- toilet	✓		
Woning - Exterieur/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
(Klok)thermostaat		✓	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
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 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

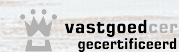


RAADHUYS MAKELAARS

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.