



Maliskampsestraat 4





▲ **Vrijstaand wonen op een royaal perceel (629 m²) met grote vrijstaande garage.**

Op een mooi en royaal perceel van maar liefst 629 m² staat deze vrijstaande woning met een grote, vrijstaande garage. De woning biedt een fijne basis en volop mogelijkheden om deze naar eigen wens te moderniseren en in te richten. Met een diepe, groene tuin, een ruime oprit en een garage met bergzolder is er bovendien opvallend veel ruimte rondom de woning.

De woning dateert uit 1939 en ademt de sfeer van een karakteristieke vrijstaande woning. Op de begane grond vind je onder andere een woonkamer, keuken, studeer-/slaapkamer, badkamer, bijkeuken annex wasruimte en een grote kelderkast. Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De grote garage maakt het geheel extra interessant: ideaal voor het stallen van een auto, als hobbyruimte of wanneer je behoefte hebt aan veel extra bergruimte.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, waar zich direct de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt. Aan de voorzijde ligt een aparte kamer die uitstekend kan worden gebruikt als studeer- of slaapkamer. Hier bevindt zich ook de meterkast.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de woonkamer. Deze ligt aan de voorzijde van de woning en staat in directe verbinding met de keuken aan de achterzijde. De keuken is praktisch en eenvoudig uitgevoerd met een recht keukenblok, voorzien van een 4-pits kookplaat en oven. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een eettafel. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van een tegelvloer.

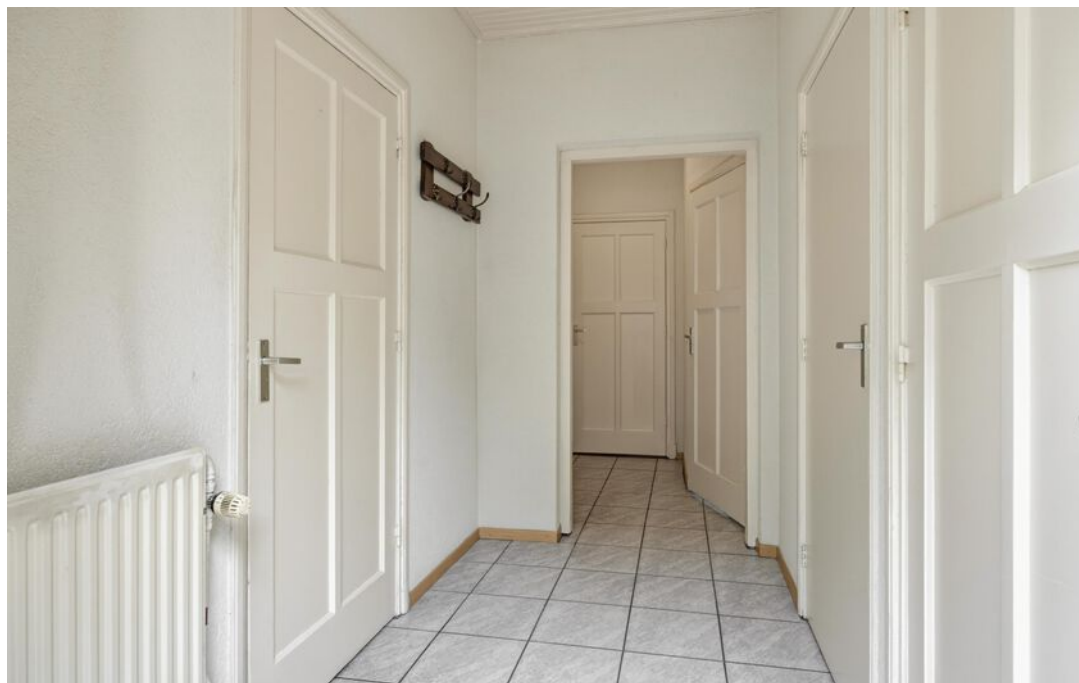
Vanuit de keuken bereik je het tussenportaal met toegang tot de tuin. Hier bevinden zich tevens het toilet, de badkamer, de technische-/wasruimte en een praktische kelderkast.

Het toilet is deels vernieuwd en beschikt over een wandcloset en fonteintje. De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en radiator. Dankzij het raam valt er prettig daglicht binnen. Het raam is voorzien van dauerlftung. In de technische ruimte bevindt zich de opstelplaats van de Nefit cv-ketel. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig. De kelderkast biedt daarnaast volop praktische bergruimte.









Eerste verdieping

Via de vaste trap vanuit de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Dankzij het Velux-dakraam valt hier prettig daglicht binnen. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers bereikbaar, ieder aan een eigen zijde van de woning.

Beide slaapkamers beschikken over een zijraam, verwarming en een laminaatvloer.





Tuin, oprit & garage

Een van de absolute pluspunten van deze woning is het royale perceel. De tuin is bijzonder diep en verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, gazon, bomen en diverse volwassen beplanting. Rondom het gazon is een sproei-installatie aanwezig, waardoor het onderhoud van het groen praktisch wordt gemaakt.

Via een poort bereik je de oprit, die toegang biedt tot de grote vrijstaande garage. De garage is voorzien van een plafond en een praktische bergzolder, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

Of je nu een ruime plek zoekt voor je auto, een werkplaats, hobbyruimte of simpelweg veel extra bergruimte: hier zijn volop mogelijkheden.









Omgeving:

De woning ligt aan de Maliskampsestraat, in de groene en ruim opgezette wijk Maliskamp. Je woont hier aan prachtige, brede lanen en hebt diverse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je onder andere sportaccommodaties voor tennis, hockey, golf en voetbal, een basisschool, speeltuin 't Lijsterbosje, dierenpark Maliskamp, de Zandverstuiving, de Wamberg en een buurtsupermarkt.

Het centrum van Rosmalen, met alle dagelijkse voorzieningen en de wekelijkse markt op donderdag, ligt op slechts enkele autominuten. Ook het NS-station, middelbare scholen, het zwembad en cultureel centrum Perron 3 zijn goed bereikbaar en prima op de fiets te bereiken.

Vanuit Maliskamp heb je bovendien een goede aansluiting op de A59, die aansluit op de A2 en A50. Ook het gezellige en sfeervolle bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch ligt op slechts 6 kilometer afstand.



Een woning met mogelijkheden

Deze vrijstaande woning combineert een royaal perceel, een grote vrijstaande garage en een fijne ligging aan de Maliskampsestraat met volop mogelijkheden om de woning verder naar eigen inzicht en wensen te moderniseren.

Een mooie kans voor wie op zoek is naar een vrijstaande woning met veel ruimte rondom, een royale tuin en volop mogelijkheden om er een eigen thuis van te maken.

Feiten & cijfers

- Royaal perceel van maar liefst 629 m²;
- Grote vrijstaande garage met bergzolder;
- Ruime oprit;
- Diepe, groene en verzorgde achtertuin;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping;
- Mogelijkheid voor een slaapkamer op de begane grond;
- Badkamer en toilet op de begane grond;
- Aan de voorzijde zijn twee ramen v.v. rolluiken.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuistheden en/of onvolkomenheden en/of maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

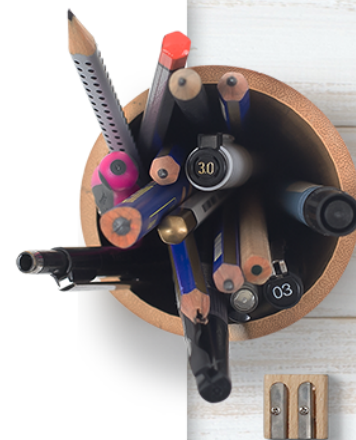


Visuals

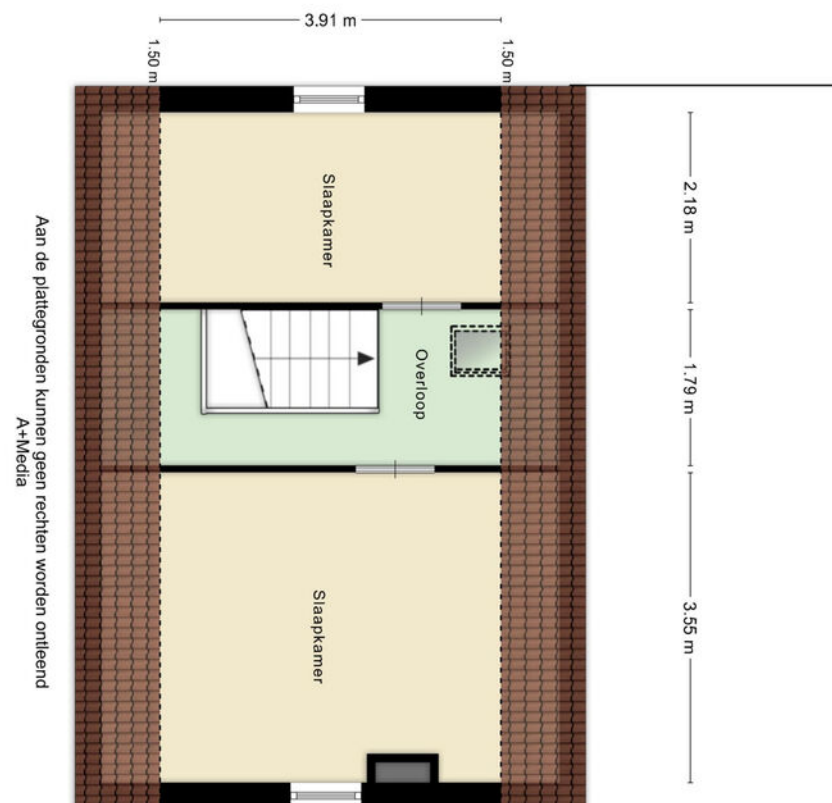
De getoonde beelden zijn uitsluitend bedoeld als sfeerimpressie en geven een mogelijk beeld van de woning na een eenvoudige restyling. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



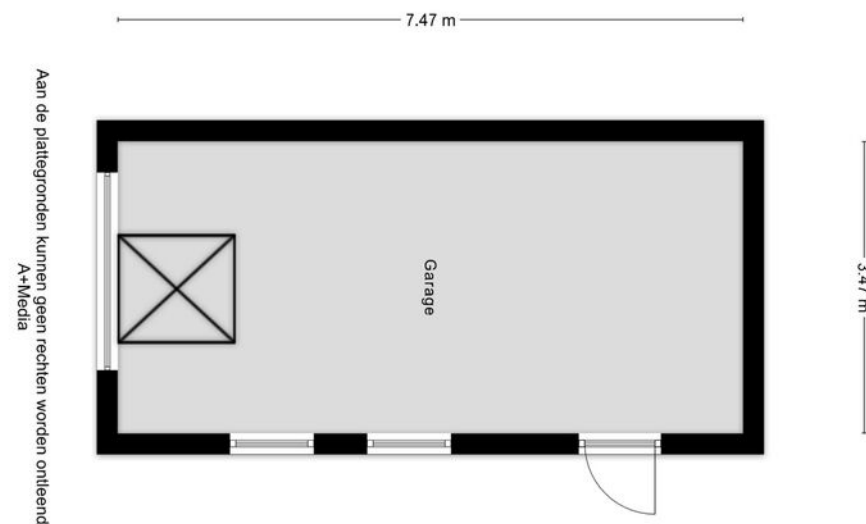
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

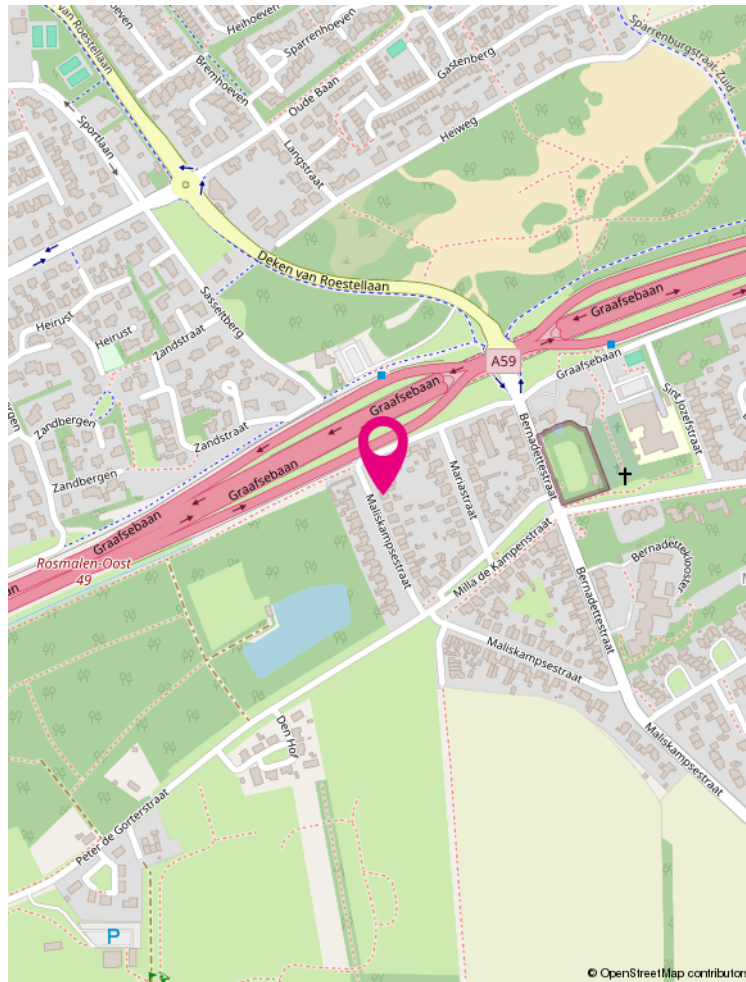


PLATTEGROND **GARAGE**



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



MALISKAMPSESTRAAT 4

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 609.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	316 m ³
Perceeloppervlakte:	629 m ²
Woonoppervlakte:	93 m ²
Garage:	26 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1939
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Maliskampsestraat 4
Postcode:	5248 AD
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	D / 1670
Oppervlakte:	629 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			
(Gas)kachels	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- koelkast	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
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
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		



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.