



Buskeshoeven 119





▲ Welkom in de Buskeshoeven!

Op een mooie en rustige plek, aan het einde van een doodlopend straatje, staat deze vrijstaande woning uit 1979. Een speels ingedeeld huis met een fijne leefruimte, drie slaapkamers, een ruime oprit én een grote vrijstaande garage van circa 20 m².

De woning is vanaf de bouw met veel plezier door de huidige eigenaren bewoond. De basis is goed, de ruimte is er en de ligging is bijzonder prettig. Tegelijkertijd biedt het huis volop mogelijkheden om de afwerking en inrichting naar de wensen van deze tijd te brengen. Daarmee creëer je hier eenvoudig een eigentijdse en persoonlijke woonplek, helemaal naar eigen smaak.

LIGGING

De woning ligt in de geliefde woonwijk Sparrenburg, een zeer kindvriendelijke en bovenal groene woonwijk die eind jaren '70 is gebouwd. Sporthal De Hazelaar ligt om de hoek, evenals de tennisvelden, speeltuin Het Kwekkeltje, zwembad Kwekelstijn en natuurgebied De Zandverstuiving. Ook scholen en andere voorzieningen zijn uitstekend bereikbaar. Het NS-station ligt op loopafstand, waardoor je in korte tijd in 's-Hertogenbosch bent. Kindcentrum 't Sparrenbos, het Rodenborch College en theater/bioscoop Perron-3 zijn eveneens op loopafstand gelegen.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Binnen enkele fiets- of autominuten bereik je het gezellige centrum van Rosmalen en winkelcentrum Molenhoek. Een fijne combinatie van rustig en groen wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik.

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim en speels ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met open haard. Aan de achterzijde is ruimte voor een eethoek, met prettig zicht op de tuin. Daarnaast is er een praktische hoek die uitstekend kan worden ingericht als werk- of studeerhoek.

Dankzij de diverse raampartijen valt er veel daglicht naar binnen. De aanwezige airconditioning biedt op warme dagen aangename verkoeling. De schuifpui zorgt voor een fijne verbinding met de tuin.

Aan de achterzijde van de woning is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen en ruimte voor bijvoorbeeld een vriezer. Via de loopdeur stap je direct de tuin in. Met een vlizotrap is vanuit de bijkeuken bovendien een praktische bergzolder bereikbaar met de opstelplaats van de c.v.-ketel.

De keuken bevindt zich in de voormalige garage en is praktisch ingericht. De U-vormige keuken beschikt over een gaskookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast. Er is daarnaast ruimte voor een tafel, waardoor dit een fijne plek is voor een kop koffie. Dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde is ook hier prettig daglicht aanwezig.















Eerste verdieping

De vaste trap brengt je naar de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over airconditioning en een deur naar het balkon. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van goed formaat.

De ruime badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad, douchecabine, toilet en twee wastafels. Dankzij de twee ramen is er volop daglicht en is natuurlijke ventilatie mogelijk.







Tuin en garage

Rondom de woning ligt een sfeervolle, volwassen aangelegde tuin met veel groen, een terras en een gazon van kunstgras. Een heerlijke plek om buiten te zitten, te genieten van de rust en privacy.

Aan de achterzijde grenst de tuin aan de T.M. Kortenhorstlaan. Vanuit de tuin is de grote vrijstaande stenen garage bereikbaar. Met circa 20 m² biedt deze garage volop praktische ruimte voor het stallen van fietsen, tuinspullen, gereedschap of het uitoefenen van een hobby. De garage is vanaf de oprit bereikbaar via een handbedienbare roldeur en beschikt daarnaast over een loopdeur naar de tuin.

De lange oprit biedt plaats aan meerdere auto's. Rondom de woning zijn op verschillende plekken zonneluifels aanwezig, zodat je op zonnige dagen eenvoudig een beschutte plek kunt creëren.









Fijn wonen met volop mogelijkheden

Buskeshoeven 119 is een woning voor wie op zoek is naar vrijstaand wonen op een fijne en rustige plek in Rosmalen. De woning biedt volop ruimte, een speelse indeling, drie slaapkamers, een grote vrijstaande garage en een royale oprit. Tel daar de groene en kindvriendelijke ligging bij op en je hebt een huis met volop potentie.

Een mooie kans om vrijstaand te wonen op een rustige en geliefde plek!

Feiten en cijfers

- Gelegen aan het einde van een doodlopende straat;
- Drie slaapkamers;
- Airconditioning in de woonkamer en slaapkamer aan de voorzijde;
- Rolluiken op de eerste verdieping;
- Praktische bijkeuken met toegang tot de bergzolder;
- Grote vrijstaande stenen garage van circa 20 m²;
- Lange oprit met plaats voor meerdere auto's;
- Sfeervolle, groene tuin;

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



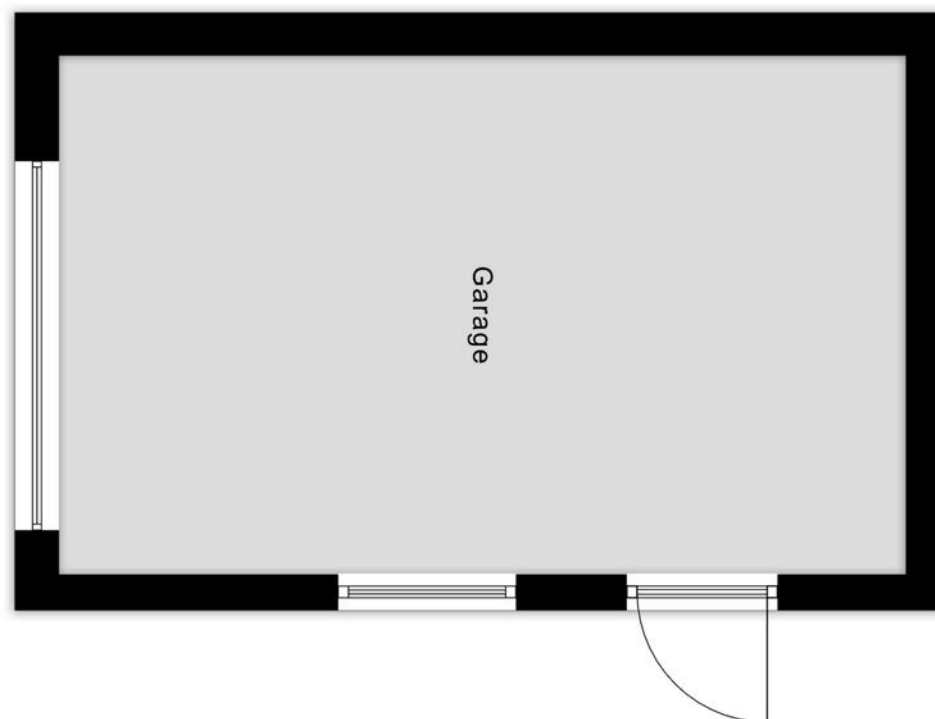
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **GARAGE**



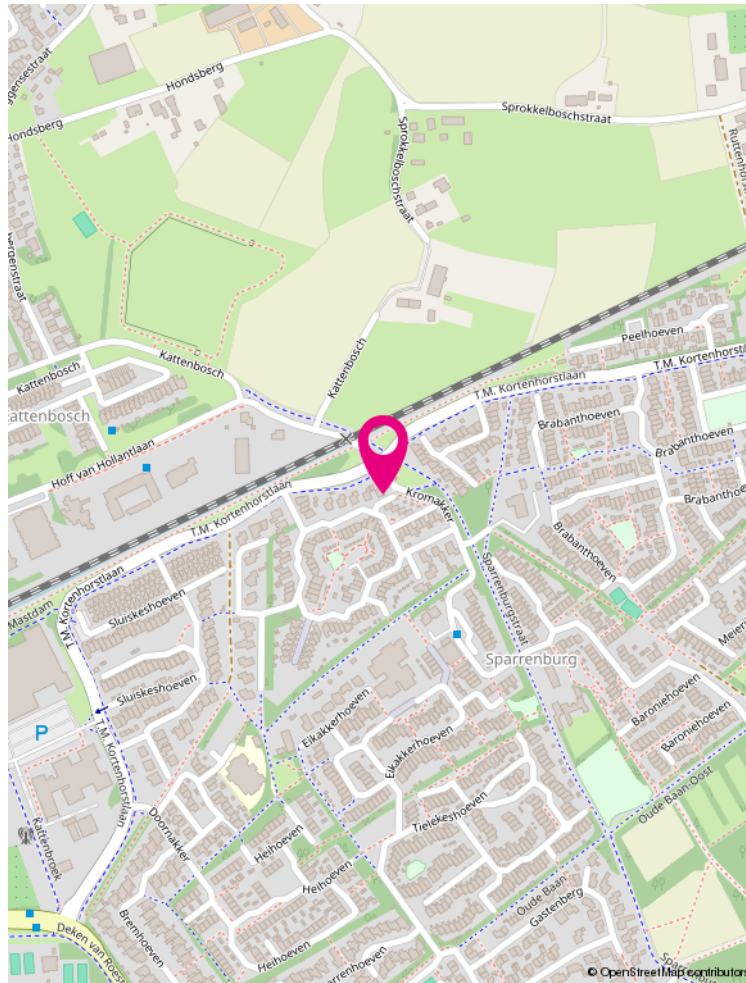
5.00 m

5.78 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zihhar www.zihhar.nl



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

BUSKESHOEVEN 119

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 709.000,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	565 m ³
Perceeloppervlakte:	433 m ²
Woonoppervlakte:	145 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1979
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	aangebouwd steen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	E

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Buskeshoeven 119
Postcode:	5242 KR
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	G / 2376
Oppervlakte:	433 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	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
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
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- planket	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		



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	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
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	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		



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

--	--	--



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 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.