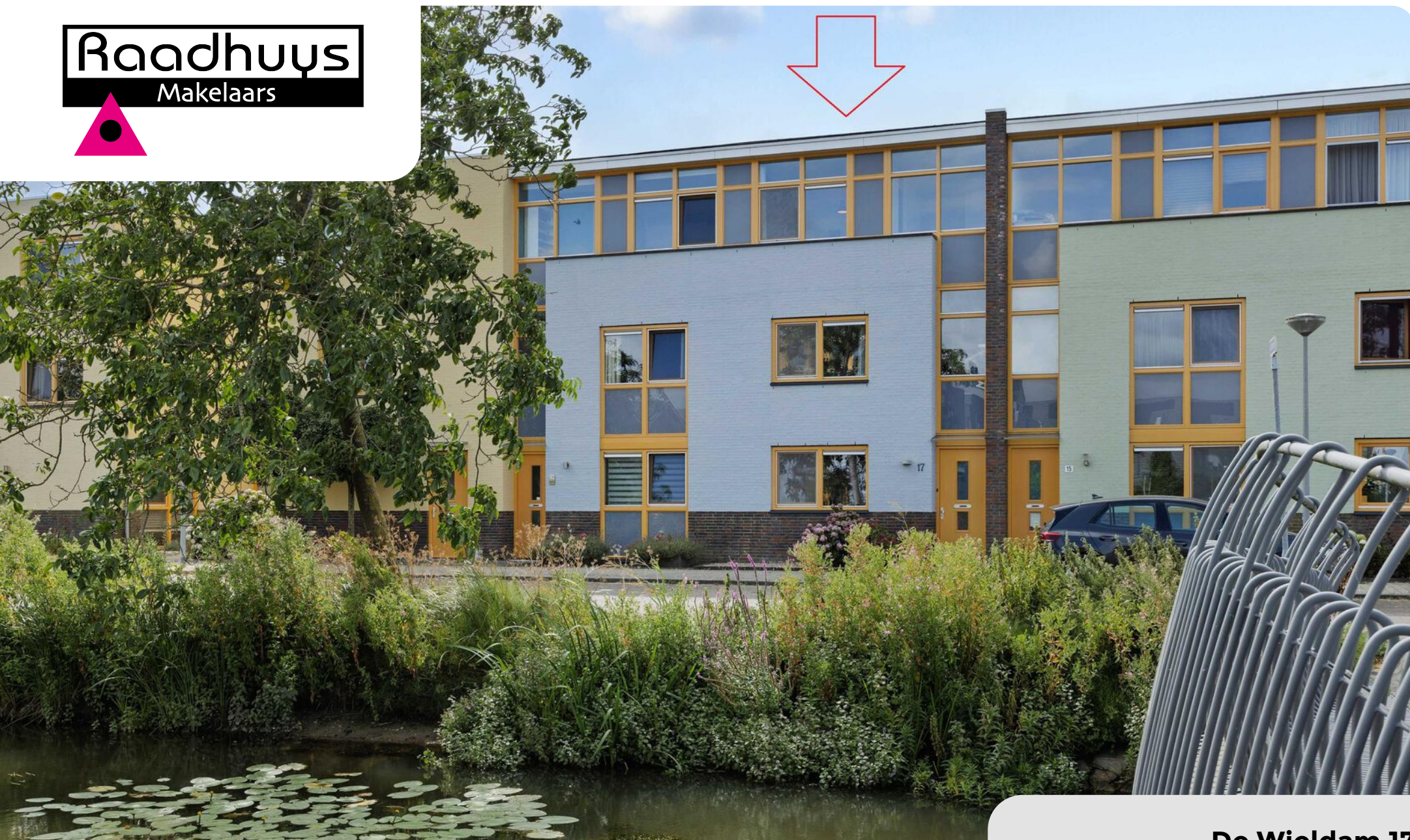




De Wieldam 17









# SFEERVOLLE EN INSTAP- KLARE WONING MET TUIN (ZO) EN CARPORT!

---

Op een fijne locatie in de gewilde wijk 'De Groote Wielen' gelegen, sfeervolle en instapklare tussenwoning (131m<sup>2</sup>) met 3 (slaap)kamers, zonnige achtertuin op het zuidoosten en een eigen carport met ruimte voor 2 auto's. Gelegen op loopafstand van de Groote Wielenplas en het nieuwe winkelcentrum!

Deze heerlijke woning gelegen in 'De Watertuinen' is geheel voorzien van vloerverwarming en beschikt over 12 zonnepanelen en uiteraard een goede isolatie. Enkele jaren geleden is de woning voorzien van een nieuwe PVC vloer op de gehele begane grond. Tevens zijn op de verdiepingen nieuwe laminaatvloeren gelegd, ook is de beneden verdieping opnieuw gestuct. De badkamer en master bedroom beschikken over een dakkapel. Aan de achterzijde van de woning is een flinke uitbouw geplaatst wat zorgt voor een royale living! Tevens beschikt de woning over 3 volwaardige slaapkamers en aparte opbergkamer, complete badkamer, moderne keuken en carport voor maar liefst 2 auto's. De woning is gelegen in een autoluwe straat met alleen bestemmingsverkeer.

Er is nog veel meer te vertellen over het woonplezier en de woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Deze woning is zeker een bezichtiging waard, je bent bij deze van harte uitgenodigd!

E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of T 073-4400220



Gelegen op een centrale plek in de wijk De Groote Wielen, op een steenworp afstand van de Groote Wielenplas, waar je kunt uitwaaien op het strand, kunt varen op het water en heerlijk kunt wandelen in het groen. Een omgeving die uitermate geschikt is voor jong en oud. De woning is gesitueerd op een gunstige locatie ten opzichte van de uitvalswegen, waardoor je in enkele minuten op de A59 en de A2 kunt zijn. Diverse fiets- en wandelpaden zorgen voor een goede aansluiting met het centrum van Rosmalen. Met het openbaar vervoer ben je binnen 20 minuten in het centrum van 's-Hertogenbosch. Als je een beetje sportief bent ingesteld, fiets je ook in 20 minuten naar het centrum van 's-Hertogenbosch en ben je binnen 5 minuten in het centrum van Rosmalen. Op een steenworp afstand bevinden zich onder andere basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, vele speeltuinen en een nieuw winkelcentrum.







## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast en toiletruimte (met wandcloset en fonteintje). Vanuit de hal hebben we toegang tot de ruime living. Tevens beschikt de hal over een trapopgang naar de eerste verdieping.

De uitgebouwde living, met trapkast, is voorzien van vloerverwarming, sfeervolle PVC-vloer en gestucte wanden. Ook is er airconditioning geplaatst in de woonkamer. De gehele achtergevel beschikt over grote raampartijen wat

een bijzonder prettig, ruimtelijk effect geeft. In 2018 zijn de wanden opnieuw gestuct.

Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. De moderne keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast, combi-oven, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en opbergruimte in de kasten.

Terug in de hal gaan we met de vaste trap naar de eerste verdieping.























## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en een complete badkamer. Evenals de begane grond is ook deze verdieping volledig voorzien van vloerverwarming.

De masterbedroom is voorzien van een grote dakkapel, lichtgekleurde laminaatvloer en het raam is voorzien van een hor en rolluik.

De tweede slaapkamer is eveneens afgewerkt met laminaat en het raam is voorzien van een hor.

De complete badkamer is voorzien van het volgende sanitair: ligbad, aparte douche, toilet, wastafel met grote spiegelwand en vloerverwarming. Ook de badkamer is voorzien van dakkapel en het raam beschikt over een hor en rolluik.

Terug op de overloop gaan we met de vaste trap naar de tweede verdieping.













## INDELING VAN DE WONING

---

### Tweede verdieping:

Via de vaste trap is deze verdieping te bereiken met derde slaapkamer en een bergkamer. Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming. De voorzolder beschikt over de opstelplaats van de c.v.-ketel (huur), bergruimte achter de knieschotten en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

De derde slaapkamer is ruim van formaat en het raam beschikt eveneens over een hor. De bergkamer zorgt voor veel extra opbergruimte en eventueel is hier een dakraam te plaatsen.









## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin en carport:

Vanuit de woonkamer is de zonnige achtertuin op het zuidoosten, met achterom, te bereiken. De tuin beschikt over sierbestrating, een grote berging met vliering en schuifpoort naar de carport met 2 eigen overdekte parkeerplaatsen. Door de grote raampartijen wordt de tuin optimaal bij de woonkamer betrokken. De tuin biedt veel privacy, kortom een fijne tuin waar je heerlijk kunt genieten!

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

















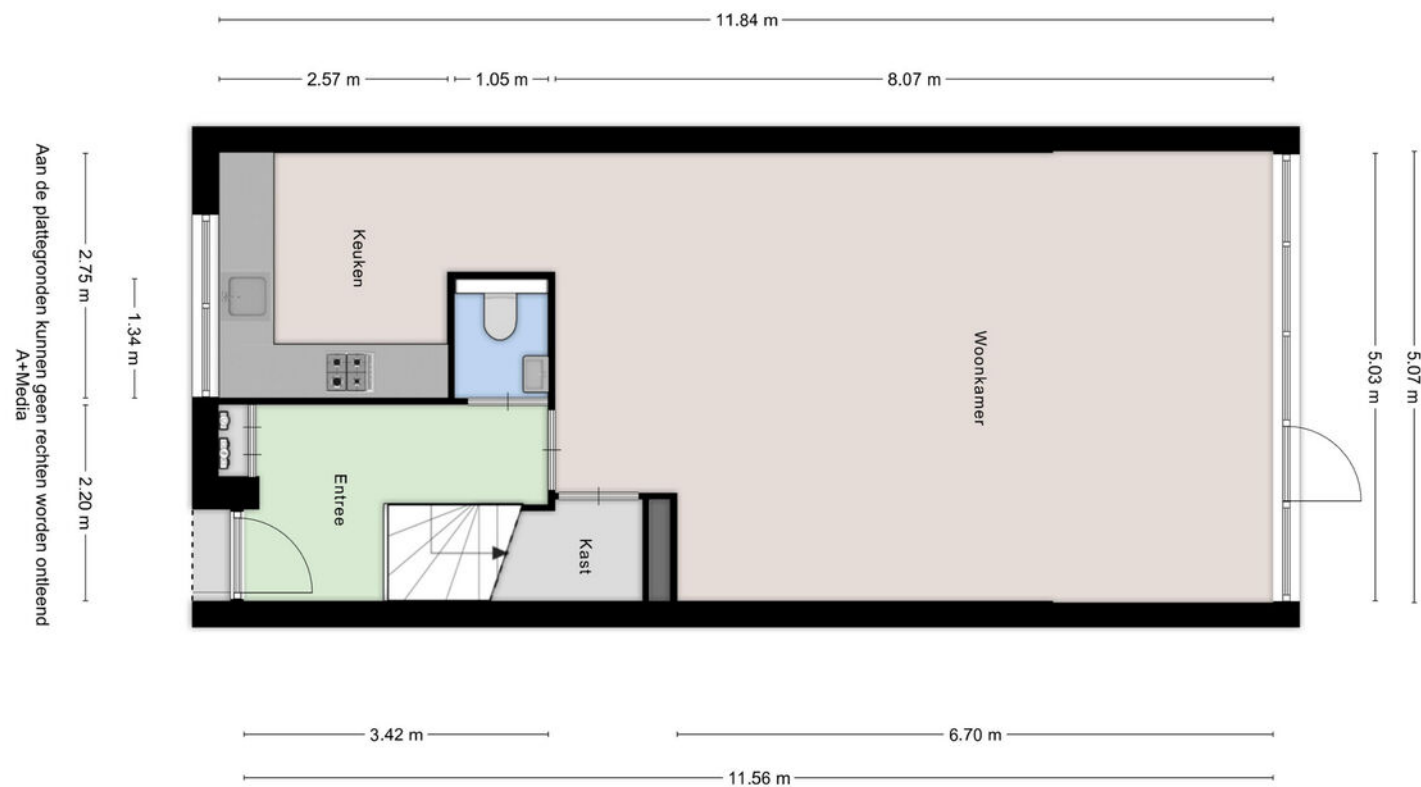








## PLATTEGROND **BEGANE GROND**

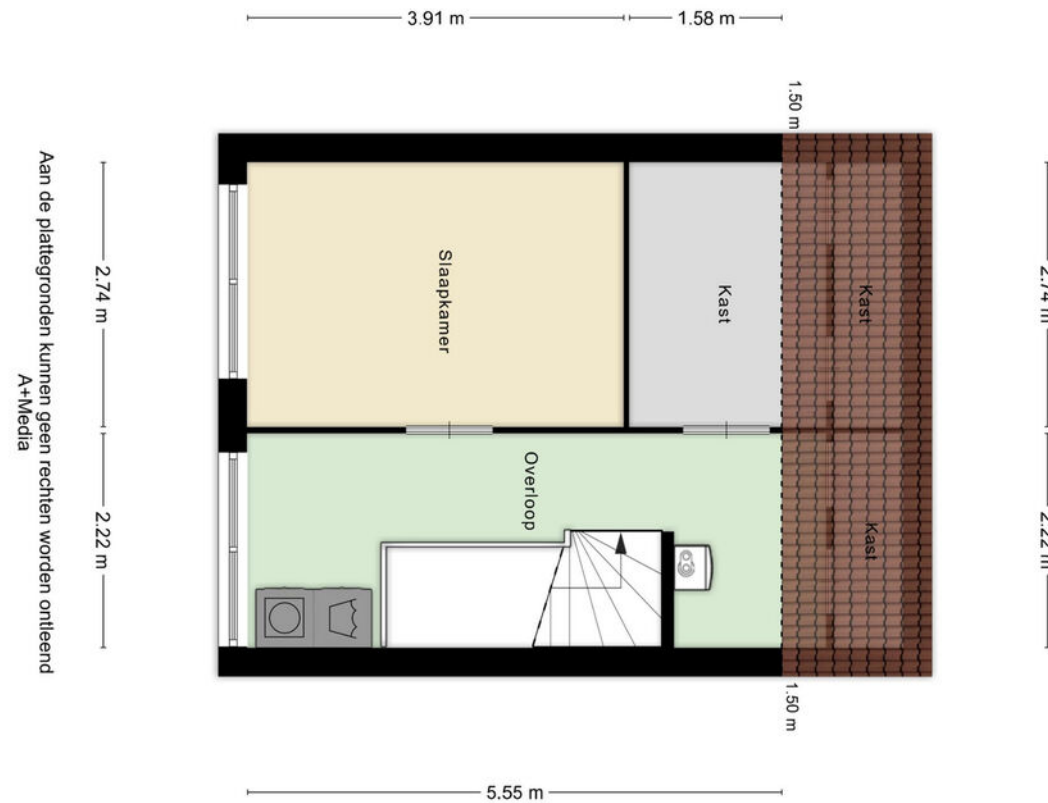


## PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

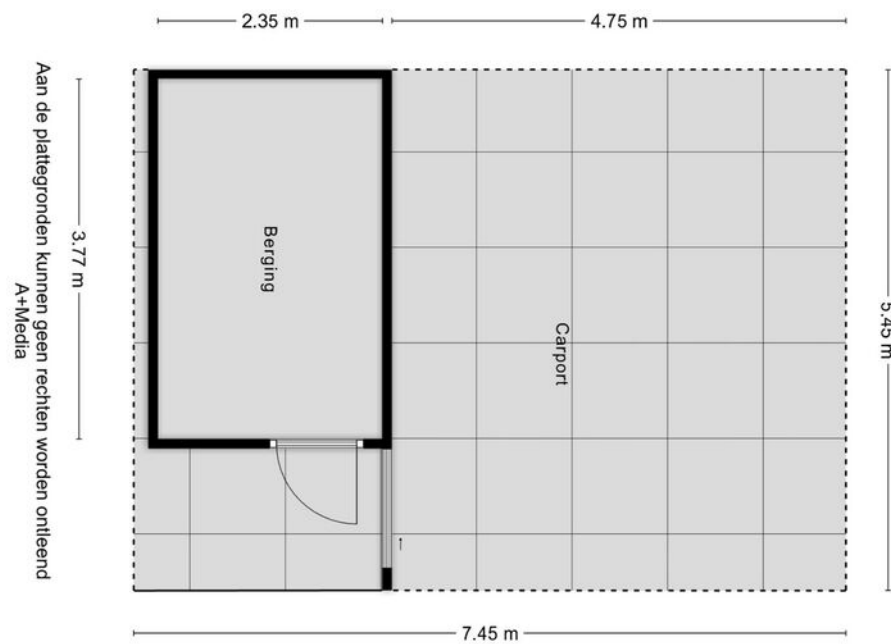




## PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



## PLATTEGROND **BERGING EN CARPORT**



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









# DE WIELDAM 17

## KENMERKEN

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>Vraagprijs:</b>         | € 539.500 k.k.       |
| <b>Soort:</b>              | eengezinswoning      |
| <b>Type:</b>               | tussenwoning         |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 5                    |
| <b>Inhoud:</b>             | 449 m <sup>3</sup>   |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 154 m <sup>2</sup>   |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 131 m <sup>2</sup>   |
| <b>Soort bouw:</b>         | Bestaande bouw       |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 2006                 |
| <b>Ligging:</b>            | in woonwijk          |
| <b>Tuin:</b>               | achtertuin, voortuin |
| <b>Garage:</b>             | carport              |
| <b>Isolatie:</b>           | volledig geïsoleerd  |
| <b>Verwarming:</b>         | c.v.-ketel           |
| <b>Energielabel:</b>       | A                    |

## KADASTRALE GEGEVENS

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Adres:</b>            | De Wieldam 17      |
| <b>Postcode:</b>         | 5247 MD            |
| <b>Plaats:</b>           | Rosmalen           |
| <b>Gemeente:</b>         | Rosmalen           |
| <b>Sectie / Perceel:</b> | I / 3454           |
| <b>Oppervlakte:</b>      | 154 m <sup>2</sup> |
| <b>Soort:</b>            | Volle eigendom     |

[raadhuysmakelaars.nl](https://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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ✓             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ✓             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | ✓             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ✓             |          |              |
| - gordijnen                              | ✓             |          |              |
| - overgordijnen                          | ✓             |          |              |
| - rolgordijnen                           | ✓             |          |              |
| - jaloezieën                             | ✓             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | ✓             |          |              |
| - PVC                                    | ✓             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ✓             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | ✓             |          |              |
| - (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                                                         | ✓             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | ✓             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | ✓             |          |              |
| - toilethouder                                                     | ✓             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | ✓             |          |              |
| - fontein                                                          | ✓             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | ✓             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | ✓             |          |              |
| - wastafel                                                         | ✓             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | ✓             |          |              |
| - toilet                                                           | ✓             |          |              |
| - toilethouder                                                     | ✓             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | ✓             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| 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 |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ✓             |          |              |
| Rookmelders                                     | ✓             |          |              |
| (Klok)thermostaat                               | ✓             |          |              |
| Airconditioning                                 | ✓             |          |              |
| Rolluiken                                       | ✓             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | ✓             |          |              |
| Zonnepanelen                                    | ✓             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |               |          |              |
| - CV-installatie                                | ✓             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                           | ✓             |          |              |
| Beplanting                                      | ✓             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |               |          |              |
| Lamp bij de schuur op bewegingsmelder           | ✓             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                         |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging             | ✓             |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>                      |               |          |              |
| CV: Ja                                          |               |          |              |



# 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](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

**Raadhuys**  
Makelaars

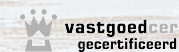


**RAADHUYS MAKELAARS**

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl)

[raadhuysmakelaars.nl](http://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.