



Hoogstraat 9





▲ Modern en instapklaar appartement aan de rand van Rosmalen centrum!

Deze verzorgde benedenwoning is in 2021 volledig getransformeerd van bedrijfsruimte naar de comfortabele en eigentijdse woning die het vandaag de dag is. Bij deze transformatie is de woning van binnen volledig opnieuw opgebouwd en afgewerkt. Zo zijn onder meer het stucwerk, de laminaatvloer, de keuken en de badkamer in 2021 geheel nieuw gerealiseerd. De woning is sindsdien netjes en zorgvuldig onderhouden en verkeert in een keurige staat.

Binnen biedt de woning een royale woonkamer met sfeervolle open keuken en een bijzonder ruime slaapkamer met directe toegang tot de moderne badkamer. Ook aan het wooncomfort en de energiezuinigheid is gedacht: de woning beschikt over dakisolatie, muurisolatie en nieuwe kozijnen met HR++ beglazing.

Aangrenzend aan de woning beschik je over een eigen parkeerplaats en een houten berging. En dat alles op een heerlijke locatie, aan de rand van het centrum van Rosmalen, met winkels, horeca, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen op loopafstand!

Locatie

De woning ligt op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het centrum van Rosmalen. Alle dagelijkse voorzieningen zijn gemakkelijk te voet bereikbaar. Winkels, supermarkten, horecagelegenheden en overige voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Een ideale combinatie van rustig en comfortabel wonen met de gezelligheid en het gemak van het centrum binnen handbereik. Daarnaast is het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch goed bereikbaar middels openbaar vervoer, de fiets en de auto. Rosmalen beschikt over een eigen treinstation en er zijn diverse bushaltes in de directe omgeving te vinden.

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



INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de eigen entree kom je binnen in de ruime en sfeervolle woonkamer. Dankzij de open verbinding met de keuken ontstaat een prettige, open leefruimte waar koken, eten en ontspannen mooi samenkomen. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en eethoek.

De moderne keuken beschikt o.a. over een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een oven.





Artist Impression



Vanuit de woonkamer is het separate toilet bereikbaar. Daarnaast bevindt zich een praktische aparte wasruimte, waar tevens de Remeha cv-ketel en het Duco ventilatiesysteem zijn opgesteld.

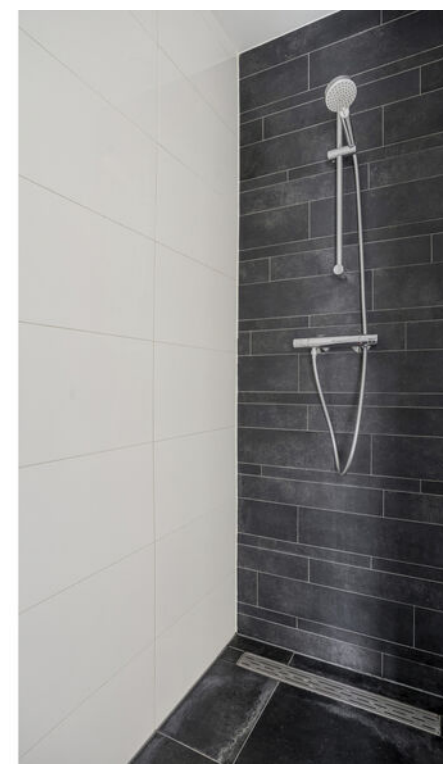
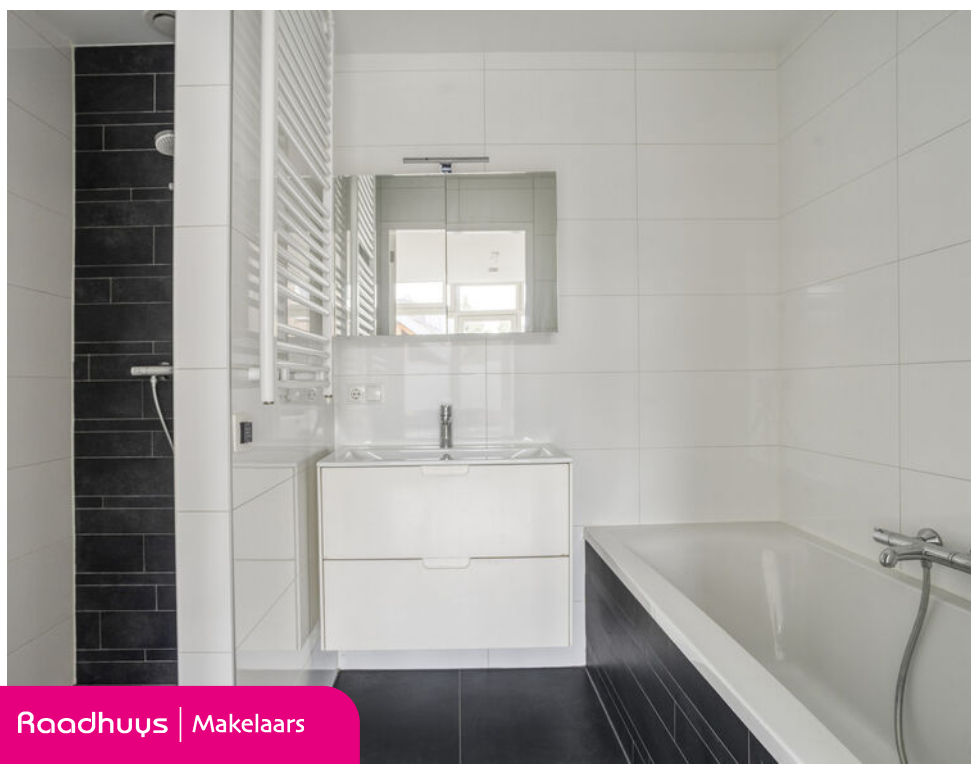
De ruime slaapkamer biedt dankzij het royale formaat volop ruimte voor een groot bed en kastruimte. Vanuit de slaapkamer is de moderne badkamer rechtstreeks toegankelijk. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.

Parkeerplaats

Direct aangrenzend aan de voordeur bevindt zich een eigen parkeerplaats, waardoor parkeren bijzonder gemakkelijk is. Daarnaast beschikt de woning over een houten berging, ideaal voor gereedschap en overige spullen.

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







- * Volledig vernieuwd en gemoderniseerd in 2021;
- * Sfeervolle keuken in open verbinding met de ruime en lichte woonkamer;
- * Een grote slaapkamer met directe toegang tot de badkamer;
- * Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel;
- * Separaat toilet, bereikbaar vanuit de woonkamer;
- * Praktische, separate wasruimte;
- * Remeha cv-ketel en Duco ventilatiesysteem;
- * Vernieuwde elektra en leidingwerk;
- * Nieuw stucwerk en laminaatvloer;
- * Dakisolatie, muurisolatie en HR++ beglazing;
- * Energielabel B;
- * Eigen parkeerplaats en houten berging direct bij de voordeur;
- * Gelegen aan de rand van het centrum van Rosmalen;
- * Instapklaar: verhuizen en genieten!

De woning maakt deel uit van een VvE, waarvoor een maandelijkse bijdrage van € 72,48,- geldt.

Dit is inclusief de berging en parkeerplaats.

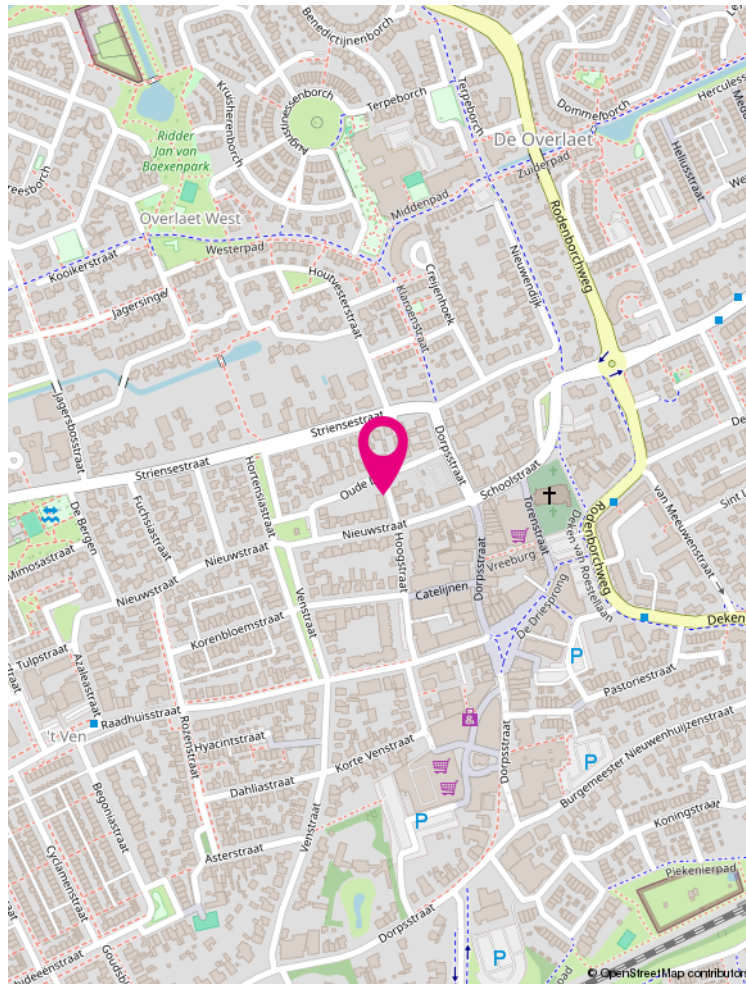


PLATTEGROND **BEGANE GROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

HOOGSTRAAT 9

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 329.500 k.k.
Soort:	benedenwoning
Type:	appartement
Aantal kamers:	2
Inhoud:	178 m ³
Woonoppervlakte:	54 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1970
Ligging:	in centrum, in woonwijk
Garage:	parkeerplaats
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, HR++
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Hoogstraat 9
Postcode:	5241 CT
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H / 4674
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)	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- wastafel	✓		



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
- wastafelmeubel	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
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).



“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.