



Oosteinderweg 115





INSTAPKLARE WONING (137 M²!) MET 4 SLAAP- KAMERS EN ACHTERTUIN!

In de populaire en kindvriendelijke wijk 'De Overlaet' gelegen, instapklare tussenwoning met 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin op het noordoosten. De wijk is niet alleen voorzien van veel groen, maar beschikt ook over diverse waterpartijen en is gelegen nabij de sportvelden!

Deze ruim opgezette woning met een woonoppervlakte van 137 m² is gelegen in een fijne, groene straat en beschikt over veel wooncomfort! Begin 2026 zijn de badkamer én het toilet vernieuwd. Daarnaast bevindt zich op een steenworp afstand een fijn park met speelgelegenheden voor kinderen van alle leeftijden. Op de begane grond is de woning voorzien van een tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en een royale keuken aan de voorzijde van de woning. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping geeft toegang tot de vierde slaapkamer. Om het geheel compleet te maken is er een gezellige achtertuin met stenen berging op het noordoosten. Laat je verrassen door deze woning!

Deze woning heeft een ideale ligging in de populaire wijk "De Overlaet", een kindvriendelijke woonwijk met diverse speelvelden en een dierenparkje. De woning is op korte afstand gelegen van verschillende scholen, kinderdagverblijven, sportverenigingen en het centrum van Rosmalen. Het centrum van Rosmalen is gedeeltelijk vernieuwd en voorzien van diverse winkels, restaurants en andere maatschappelijke voorzieningen. Tevens is het nieuwe winkelcentrum in De Groote Wielen op korte afstand gelegen. De woning heeft een zeer goede bereikbaarheid ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2 en A59. Rosmalen beschikt over een treinstation waardoor er een goede verbinding is met het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. De stad is daarnaast ook uitermate goed bereikbaar met de bus, fiets of auto!

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



INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning bereiken we de hal met meterkast (met 3 fase aansluiting) en toiletruimte (met wandcloset en fonteintje). Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruimte en de hoeveelheid lichtinval door de grote raampartijen op! De woonkamer is aan de achterzijde voorzien van openslaande deuren naar de tuin.

Halverwege de woonkamer is er ruimte voor het plaatsen van een eettafel. Tevens is de woonkamer voorzien van een praktische trapkast.









De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken aan de voorzijde van de woning. De keuken is geplaatst in een L-opstelling en voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasmachine, spoelbak, caurossel, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en bergruimte in de kastjes.



De begane grond is netjes afgewerkt met een eiken houten vloer en stucwerk wand- en plafondafwerking.

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







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, een complete badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. Deze verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer en glad stucwerk wand- en plafondaafwerking.

De ruime ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft met zijn ca. 16 m² een mooie maatvoering. Naast deze kamer bevindt zich de tweede slaapkamer. Aan de voorzijde is de derde ruime slaapkamer gesitueerd.

Terug op de overloop lopen we door naar de complete badkamer, welke volledig is betegeld met een betonlook vloer-/wandtegels en een blauwe achterwandtegels bij het toilet. De badkamer is begin 2026 vernieuwd en voorzien van een ligbad, inlooptdouche, grote wastafel met meubel en 2 kranen, wandcloset, designradiator en vloerverwarming.

Vanuit de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.















INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Middels de vaste trap is deze verdieping met voorzolder en toegang tot de vierde slaapkamer te bereiken. De voorzolder is voorzien van een kunststof dakraam, de opstelplaats van de c.v.-ketel, unit mechanische ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen, de aansluitpunten van de wasmachine en droger en bergruimte aan de voor- en achterzijde van de woning.

De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde, een dakraam aan de voorzijde en bergruimte achter het knieschot aan de voor- en achterzijde.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin en berging:

Vanuit de woonkamer is de gezellige achtertuin op het noordoosten, met achterom, te bereiken. De achtertuin is mooi ingericht en voorzien van sierbestrating, kunstgras gazon, groenborders, buitenkraan en een terras achterin de tuin voor de berging en een buitenkraan. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra. Een fijne en mooi ingerichte tuin!

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

De voortuin is voorzien van sierbestrating en groenborder.

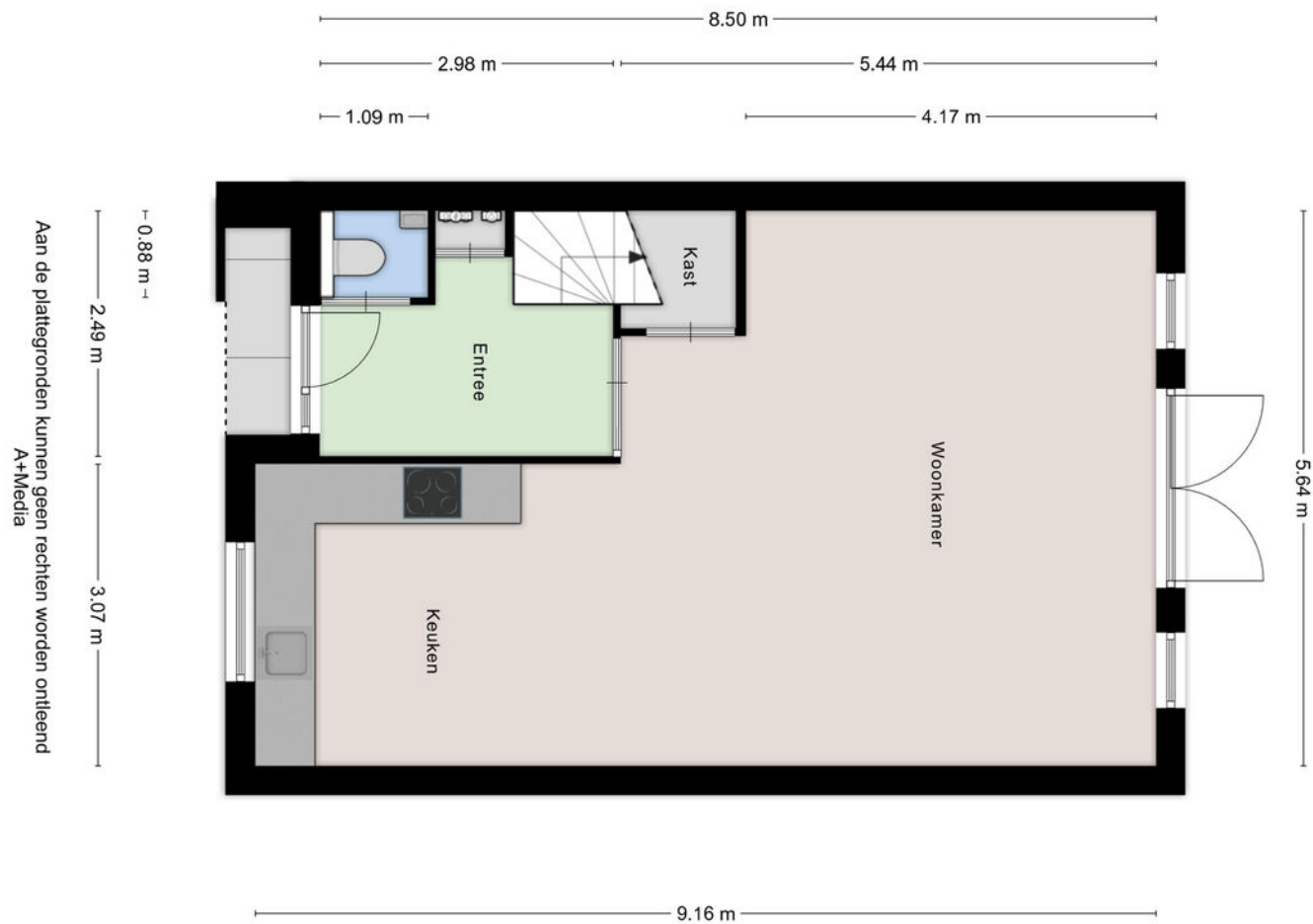




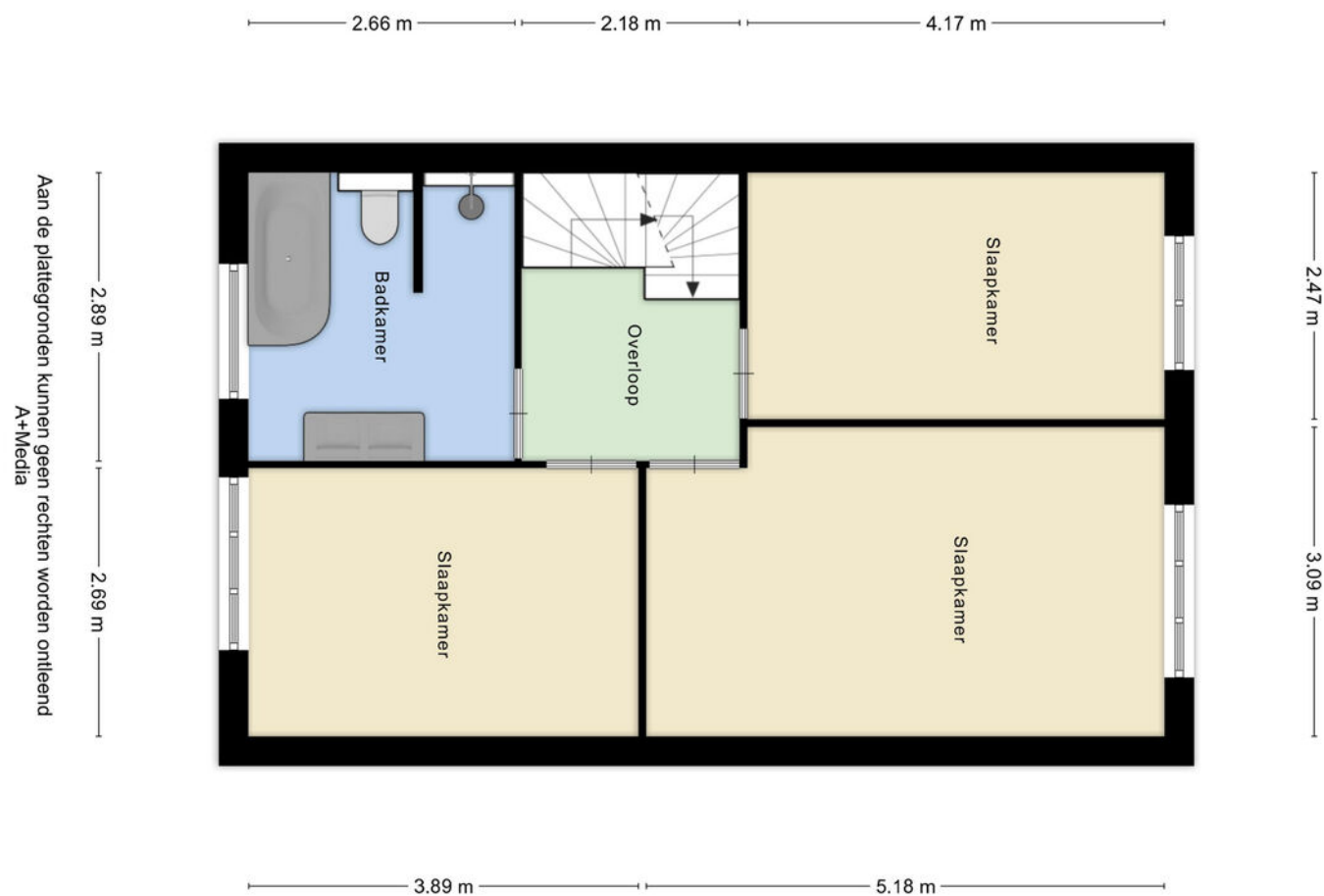




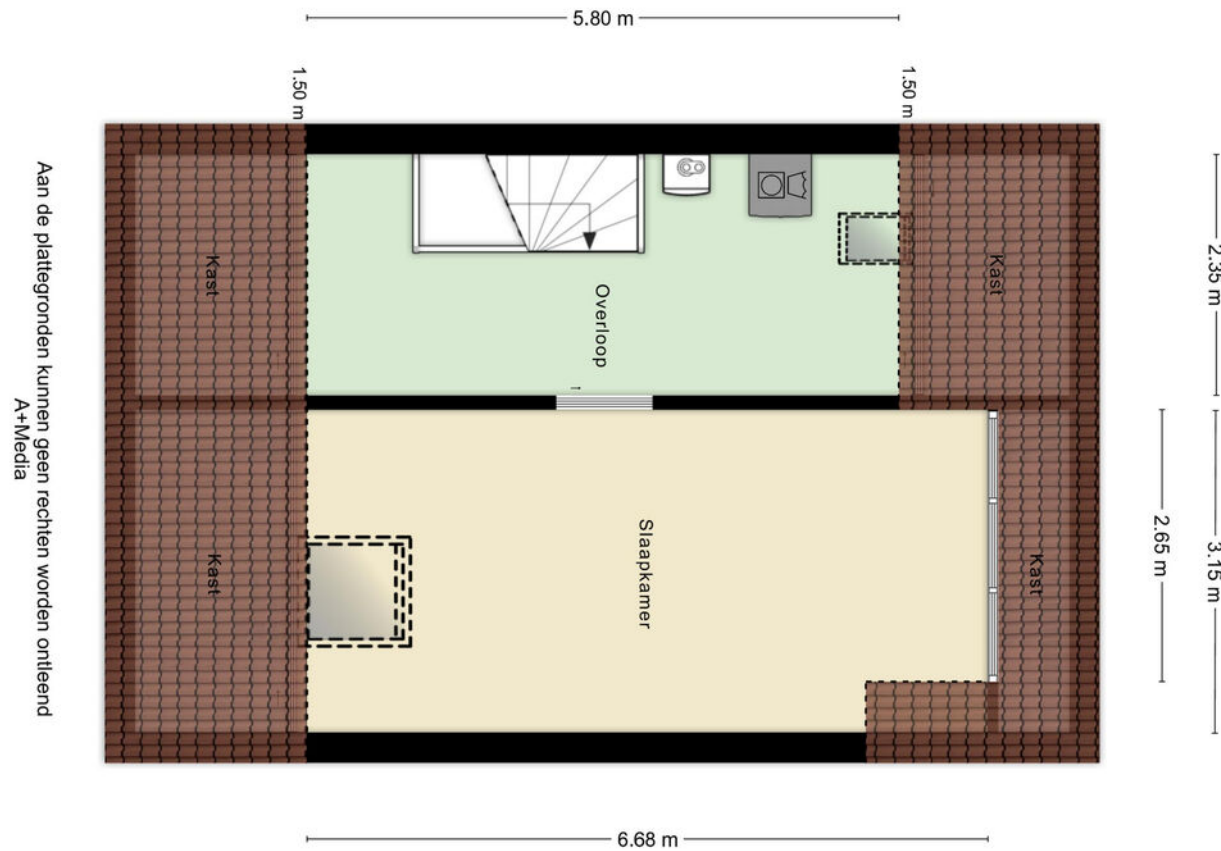
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



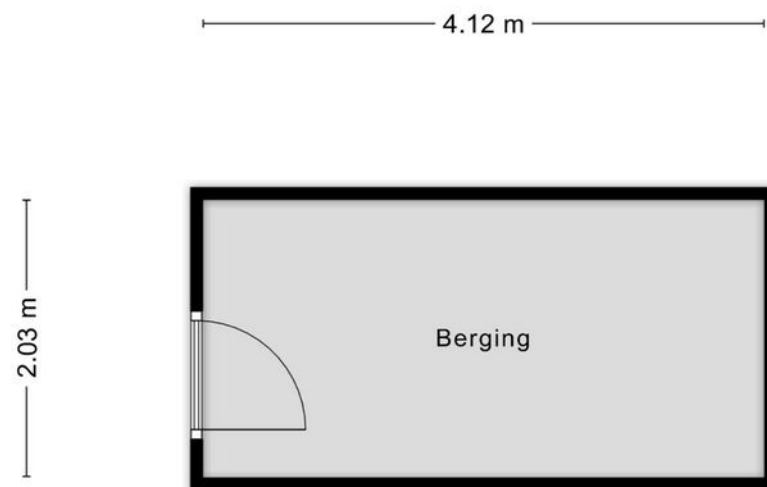
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



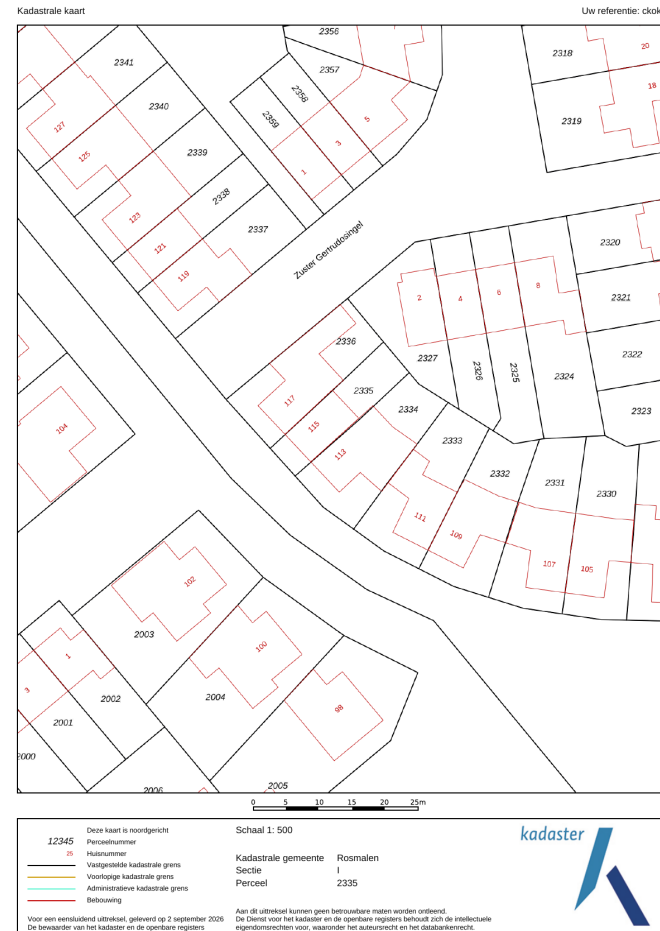
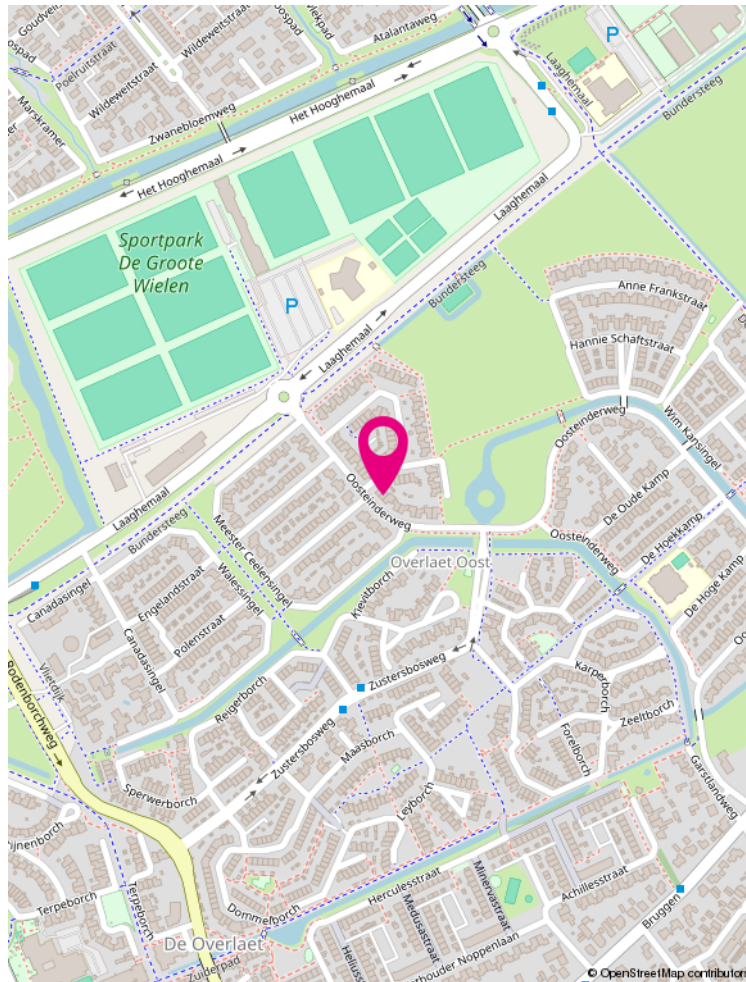
PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

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

LOCATIE KADASTRALE KAART



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



OOSTEINDERWEG 115

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 525.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	446 m ³
Perceeloppervlakte:	139 m ²
Woonoppervlakte:	137 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1996
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Oosteinderweg 115
Postcode:	5247 WC
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 2335
Oppervlakte:	139 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			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
- 3 stuks zwarte opbouwspots en hanglampen keuken + gang, rest blijft achter		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- pax kasten IKEA (2 kamers)	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		



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
Overig, te weten			
- spiegelwanden		✓	
- schilderij ophangstelsysteem	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		



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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat			✓
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		



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
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Planken in schuur	✓		
Tegels en Klinkers in schuur die over zijn van verbouwing	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		



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

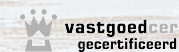


RAADHUYS MAKELAARS

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.