



Ebben 11





▲ Moderne hoekwoning met een A+++ label en riante tuin op het zuidoosten!

Welkom aan de Ebben 11 in Rosmalen!

Deze moderne hoekwoning uit 2022 is een heerlijke plek voor wie op zoek is naar comfort, ruimte en een stijlvolle afwerking. De woning is tijdens de bouw al uitgebouwd en beschikt over een royale woonkamer, een luxe Siematic keuken met Miele-apparatuur, vier slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten. Tel daar energielabel A+++ en de jonge, kindvriendelijke woonomgeving van De Groote Wielen bij op en je hebt een woning die op veel fronten weet te overtuigen.

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

Begane grond

Vanaf het moment dat je binnenstapt, valt de eigentijdse afwerking direct op. De begane grond is tijdens de bouw uitgebouwd, waardoor een royale en comfortabele leefruimte is ontstaan. De combinatie van beton ciré stucwerk en een strakke gietvloer zorgt voor een moderne, rustige uitstraling.

De woonkamer is heerlijk licht en is verdeeld in een tuingerichte zithoek en een eethoek aan de voorzijde. Vanuit de zithoek kijk je uit op de achtertuin en via de openslaande deuren stap je zo naar buiten. Op zonnige dagen zet je de deuren lekker open en wordt de tuin vanzelf onderdeel van de leefruimte.

De keuken vormt een stijlvolle eyecatcher. De luxe Siematic keuken is voorzien van hoogwaardige Miele-apparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat en vaatwasser. Een Quooker maakt het geheel compleet. Een keuken die er niet alleen prachtig uitziet, maar ook praktisch is ingericht voor dagelijks gebruik.















Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn voorzien van een fraaie visgraat laminaatvloer en zijn stuk voor stuk prettig van formaat. Of je nu slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbyruimte nodig hebt: er zijn volop mogelijkheden.

Ook de badkamer is geheel in stijl met de rest van de woning. De ruimte is sfeervol en modern afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, strak wastafelmeubel, wandcloset, luxe spiegel en designradiator.



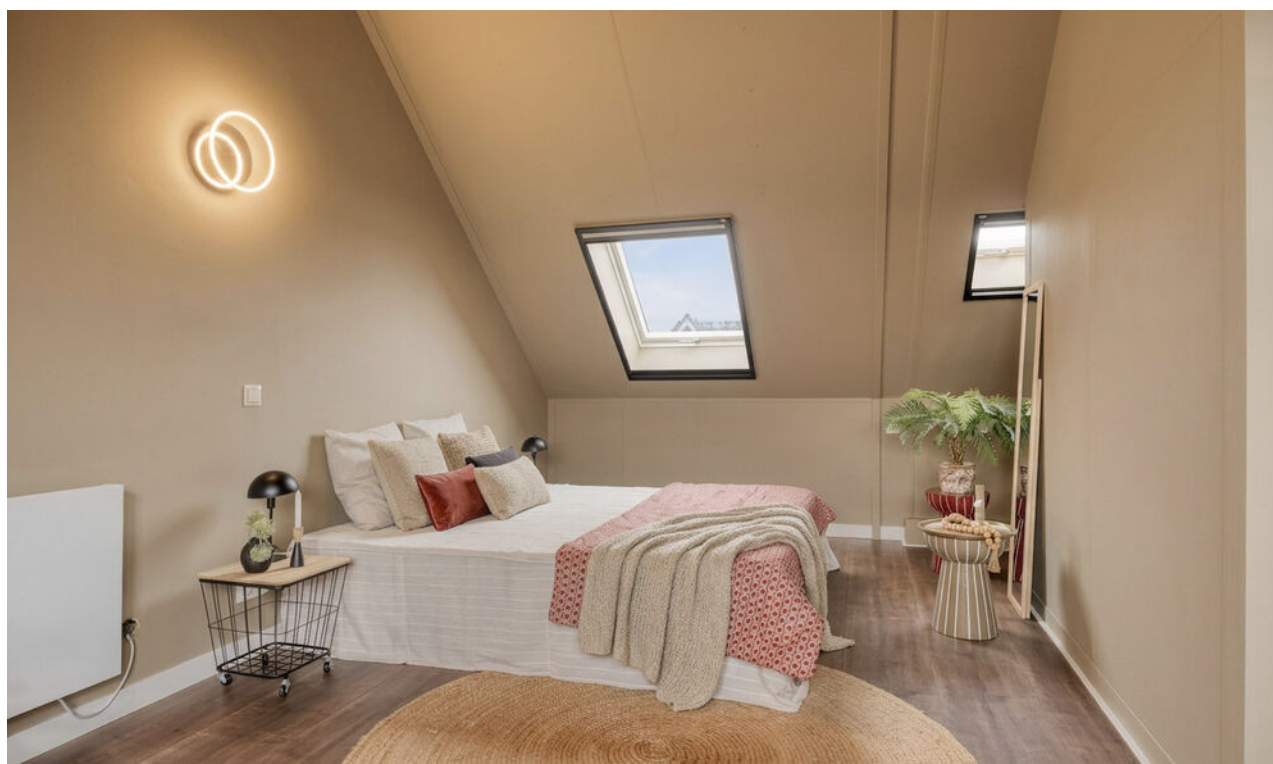






Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt dankzij de dakkapel een volwaardige vierde slaapkamer. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig. Ook de wasruimte bevindt zich op deze verdieping, waardoor alles praktisch bij elkaar is gebracht.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is compleet aangelegd. Grote terrastegels worden gecombineerd met onderhoudsvriendelijk kunstgras en meerdere zitplekken. Hierdoor is er volop ruimte voor een comfortabele loungehoek, een gezellige eettafel of simpelweg een fijne plek om van de zon te genieten.

De vrijstaande houten berging zorgt voor extra praktische bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en tuinspullen.







Comfortabel én energiezuinig

Ook technisch is deze woning helemaal van deze tijd. Met energielabel A+++, een warmtepomp, HR++ glas, ventilatie, vloerverwarming op de begane grond en vier zonnepanelen is er veel aandacht besteed aan energiezuinig wonen. Zo combineert deze woning een moderne uitstraling met hedendaags wooncomfort.

Goed om te weten:

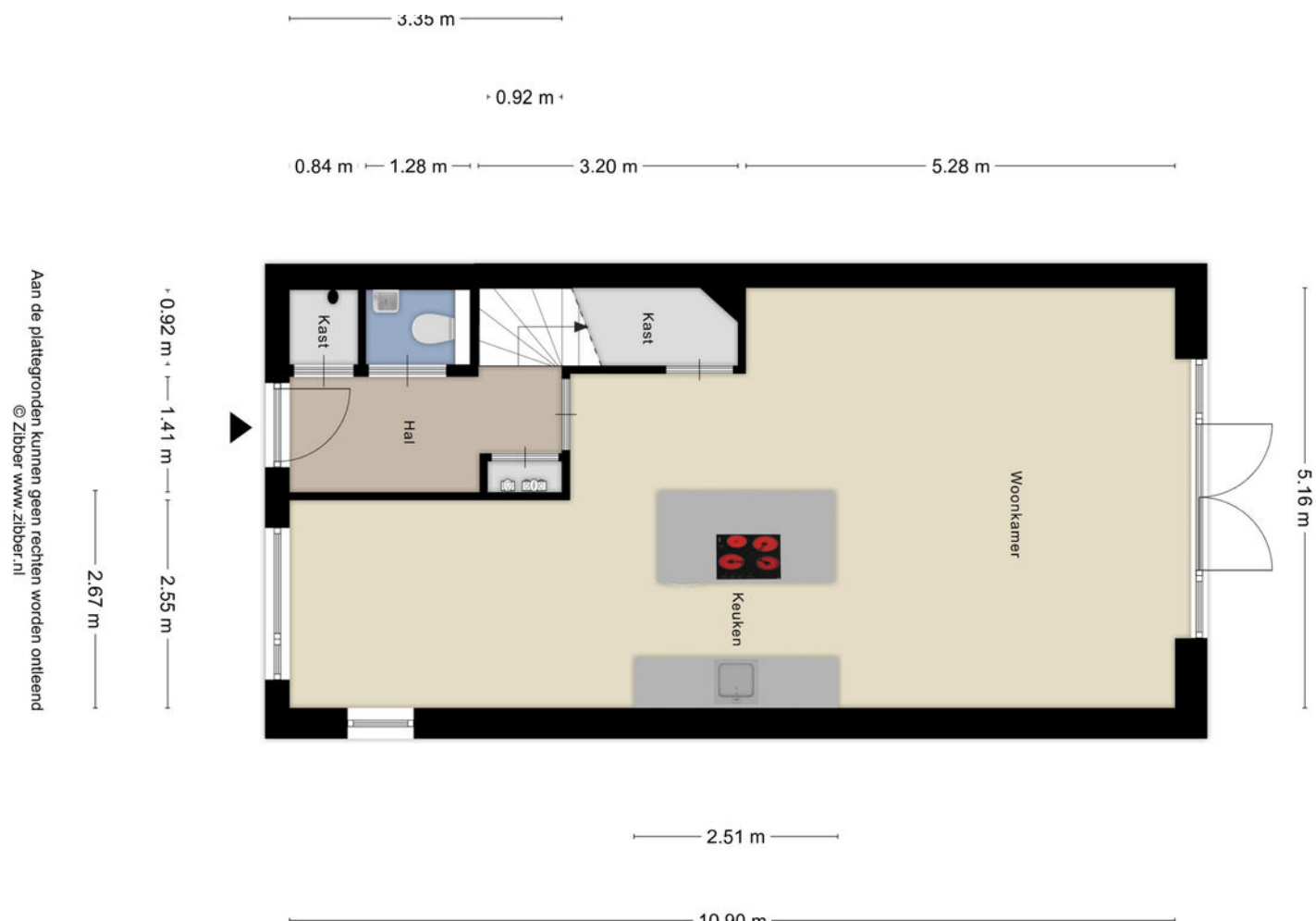
- energielabel A+++;
- achtertuin op het zuidoosten;
- warmtepomp;
- HR++ glas;
- vloerverwarming op de begane grond;
- vier zonnepanelen;
- gelegen in De Lanen, nabij de Groote Wielenplas en het nieuwe wijkcentrum;
- oplevering op korte termijn mogelijk.

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de maatvoering kunnen echter geen rechten worden ontleend.





PLATTEGROND **BEGANE GROND**

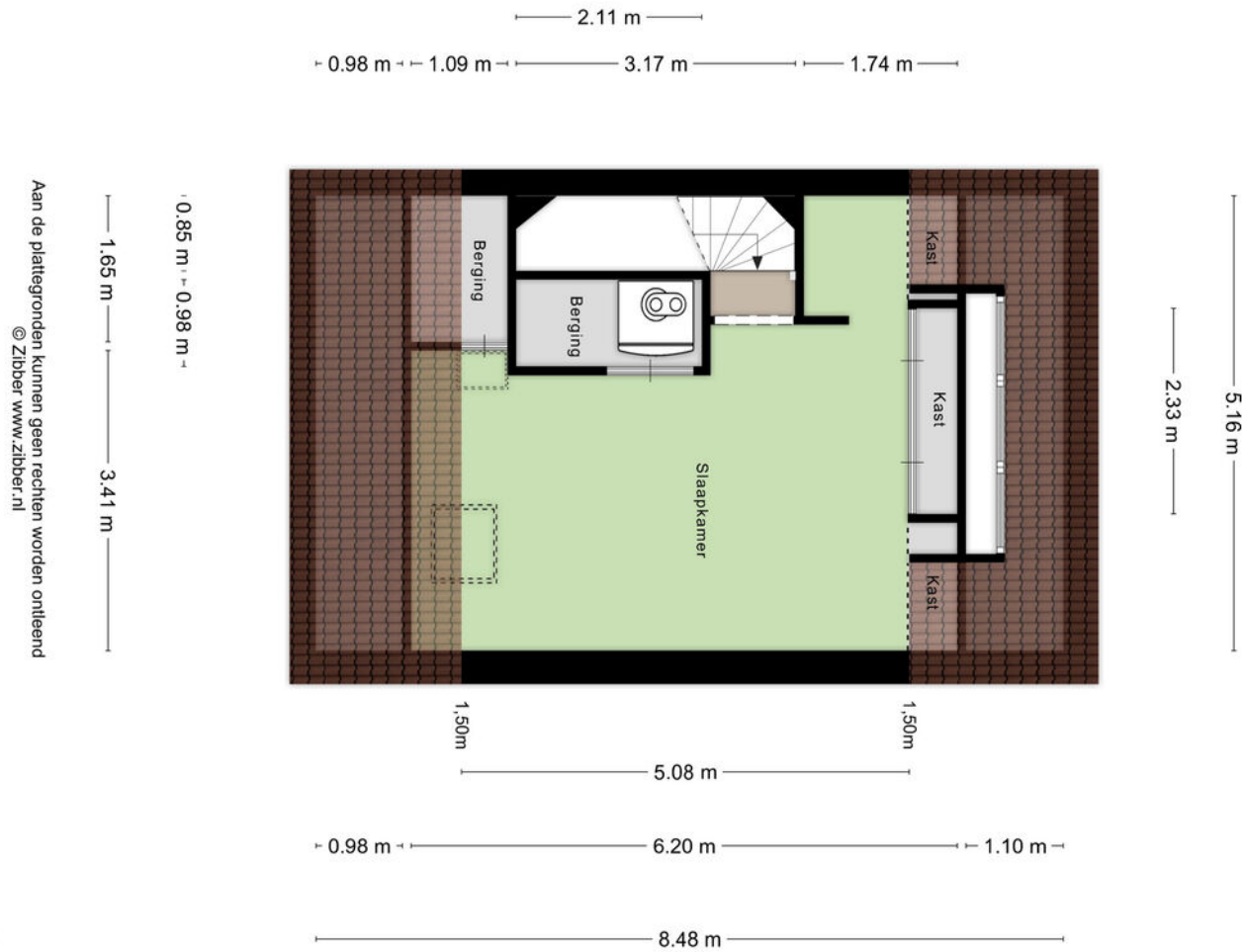


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

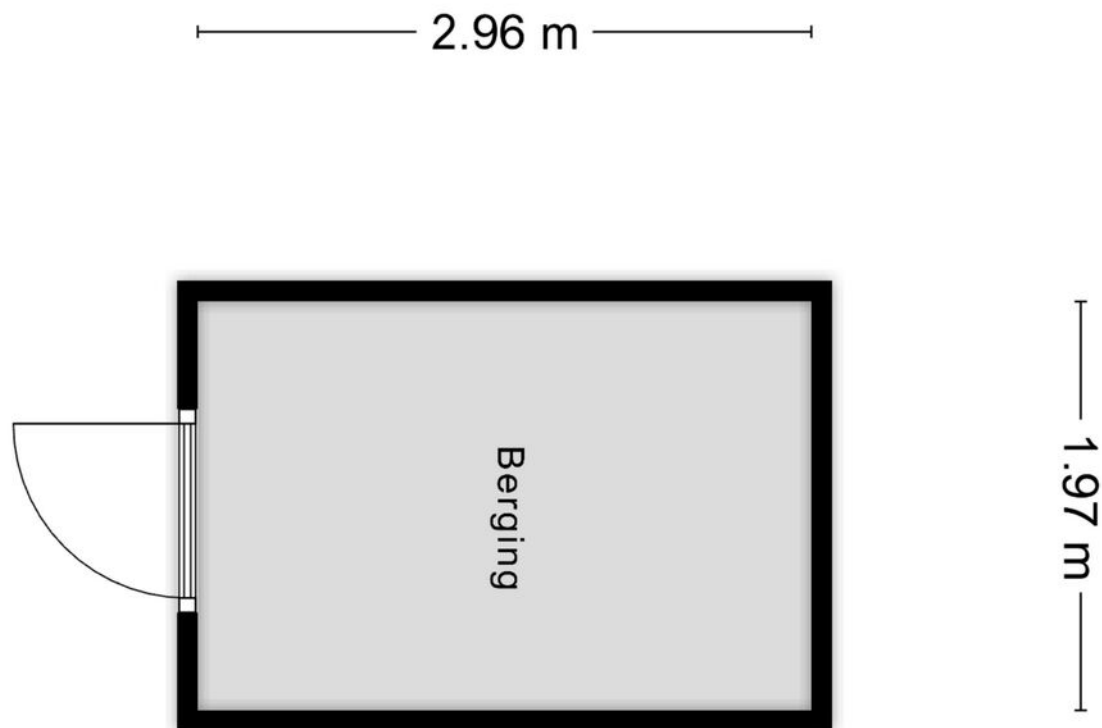
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



PLATTEGROND **BERGING**



van de plattegronden kunnen geen rechten worden on
© Zibber www.zibber.nl

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



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		



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
- oven	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		✓	
Alarminstallatie	✓		
Rookmelders	✓		

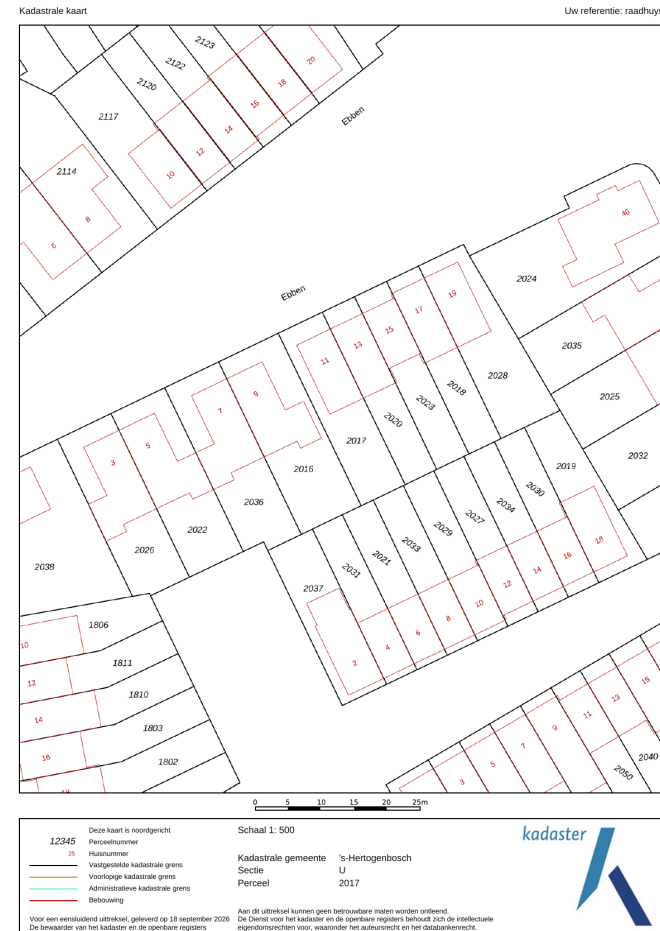
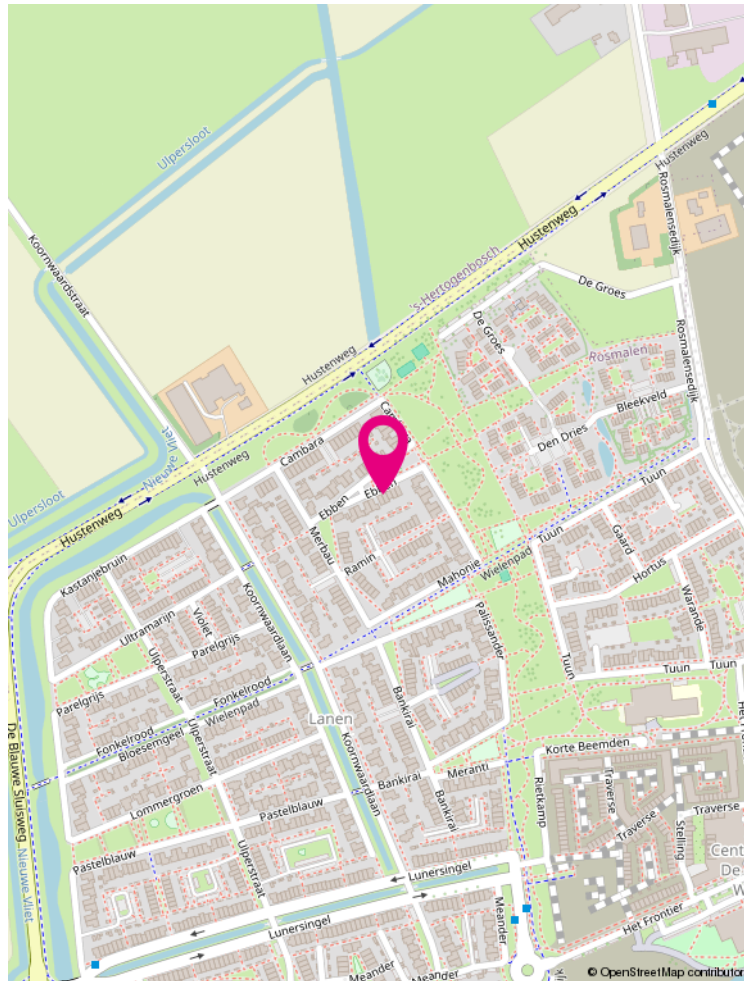


LIJST VAN ZAKEN

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
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		

LOCATIE KADASTRALE KAART



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

EBBEN 11

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 669.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	455 m ³
Perceeloppervlakte:	215 m ²
Woonoppervlakte:	129 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2022
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	achtertuin
Isolatie:	dak-, muur-, en vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, WTW- installatie
Energielabel:	A+++

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Ebben 11
Postcode:	5245 DX
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Den Bosch
Sectie / Perceel:	U / 2017
Oppervlakte:	215 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





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.