

Raadhuys
Makelaars



Gerard Bruningstraat 3



raadhuysmakelaars.nl

Rosmalen
€ 798.500 k.k.





▲ Welkom thuis aan de Gerard Bruningstraat 3!

Op zoek naar een ruime gezinswoning met veel leefruimte, een fijne tuin én een uitstekende ligging? Dan is deze smaakvol verbouwde twee-onder-een-kapwoning in de geliefde wijk Molenhoek zeker het bekijken waard. De woning is de afgelopen jaren flink gemoderniseerd en verduurzaamd en biedt dankzij de uitbouw, vier slaapkamers en de extra multifunctionele ruimte verrassend veel leefruimte. En dat allemaal op een fijne plek, dichtbij het groen, voorzieningen én het centrum van Rosmalen.

Ligging

De Gerard Bruningstraat ligt in de groene en kindvriendelijke wijk Molenhoek, een woonwijk die begin jaren '70 is gebouwd. Vanuit hier heb je eigenlijk alles binnen handbereik. Winkelcentrum De Molenhoek ligt op steenworp afstand en ook de tennisvelden, speeltuin Het Kwekkeltje, zwembad Kwekelstijn, sporthal De Hazelaar en cultureel centrum Perron-3 zijn dichtbij. Voor een wandeling of rondje hardlopen hoef je eveneens niet ver. Natuurgebied De Zandverstuiving biedt volop ruimte om eropuit te gaan, ook met de kinderen.

Het NS-station ligt op loopafstand en vanaf daar ben je binnen circa 7 minuten op 's-Hertogenbosch Centraal. Kindcentrum De Troubadour is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar en het Rodenborch College in De Grootte Wielen ligt op circa 10 fietsminuten.

Ook het centrum van Rosmalen ligt dichtbij. In 'het dorp' vind je alles voor de dagelijkse boodschappen, de wekelijkse markt op donderdag en natuurlijk de gezellige terrassen aan de Driesprong.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

Via de oprit kom je bij de carport, garage/berging en entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, garderobe, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eenmaal binnen valt direct op hoeveel leefruimte deze woning te bieden heeft. De woonkamer ligt aan de voorzijde en biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek. De sfeervolle open haard vormt hier een mooi middelpunt en de visgraat PVC-vloer zorgt voor een warme uitstraling.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Hier bevindt zich een royale leefkeuken die dankzij de prachtige aluminium schuifdeuren mooi in verbinding staat met de woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en vanuit de keuken kijk je vrij uit over de achtertuin.

De begane grond is in 2022 grondig aangepakt. Zo is er een nieuwe keuken geplaatst, is de vloer vernieuwd en zijn er nieuwe aluminium schuifdeuren tussen de woonkamer en keuken en een nieuwe aluminium toegangsdeur geplaatst.







Leefkeuken

De keuken is een echte blikvanger. De prachtige maatwerkkeuken biedt volop kastruimte, een ruim werkblad en een praktische indeling. In de wand zijn een grote koelkast, oven en combi-oven ingebouwd. Het kookeiland is voorzien van een BORA-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, Quooker en wijnklimaatkast.

De betonlook linoleumvloer vormt een mooi contrast met de rest van de begane grond. Daarnaast is er volop plek voor een grote eettafel. Een fijne plek om uitgebreid te tafelen, huiswerk te maken of gewoon gezellig de dag door te nemen.

Vanuit de keuken is er een doorgang naar de extra ruimte die is gerealiseerd in de voormalige garage. Deze ruimte is op verschillende manieren te gebruiken, bijvoorbeeld als bijkeuken, hobbyruimte of praktische werkplek. De ruimte is geïsoleerd en voorzien van verwarming, elektra en water. Daarnaast is er een loopdeur naar de tuin en zijn aan de voorzijde openslaande deuren naar de oprit aanwezig. Het gedeelte aan de voorzijde is ideaal voor het stallen van fietsen.









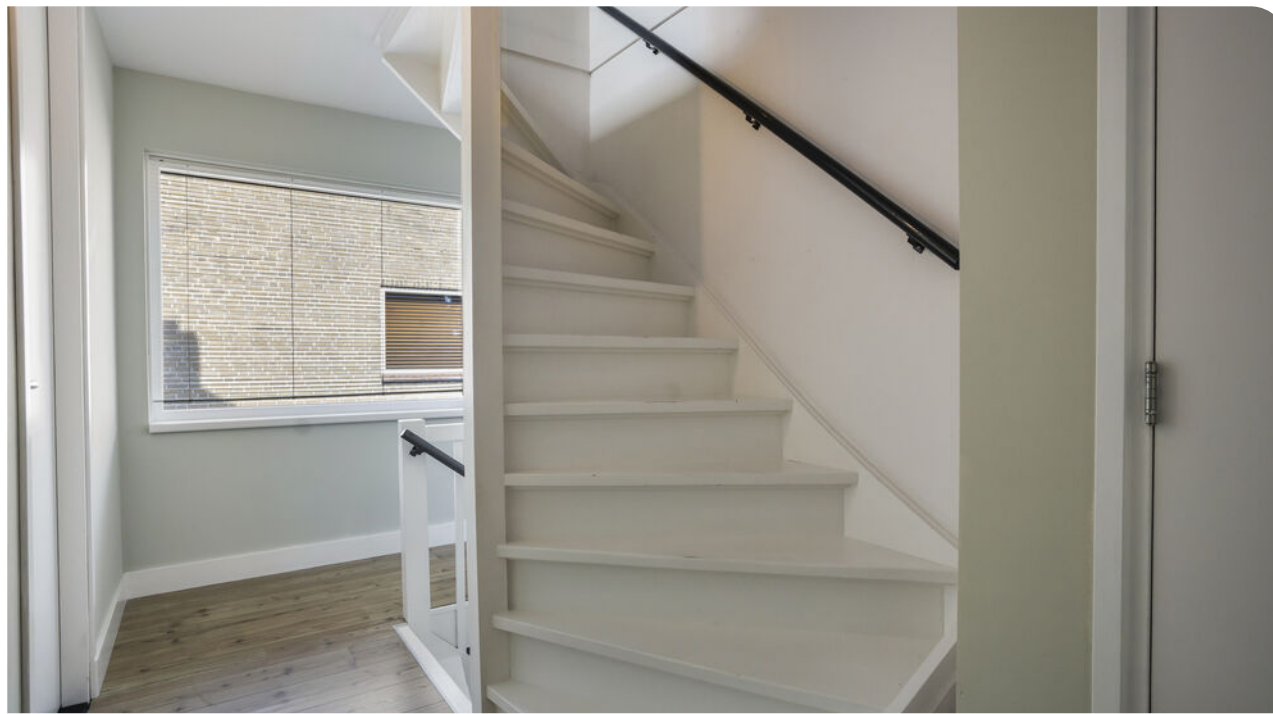


INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle kamers zijn voorzien van rolluiken en afgewerkt met een laminaatvloer en strakke wandafwerking.

De moderne badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloopdouche, ligbad, toilet en een badkamermeubel met twee waskommen. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort en dankzij het grote raam valt er prettig daglicht binnen en is natuurlijke ventilatie mogelijk.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Aan de achterzijde is een groot dakkapel met rolluiken geplaatst, waardoor hier aanzienlijk meer ruimte is ontstaan. Op de overloop is hierdoor ruimte voor een fijne werk- of studeerplek. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur. De cv-installatie (Intergas, 2016) en de omvormer van de zonnepanelen zijn netjes weggewerkt in een aparte kast.

De vierde slaapkamer is ruim en licht en beschikt over airconditioning voor extra comfort. Vanuit de slaapkamer is er direct toegang tot de badkamer en-suite, die is voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine, toilet en een dakraam.

Aan de voorzijde is onder de schuine kap volop praktische bergruimte aanwezig.







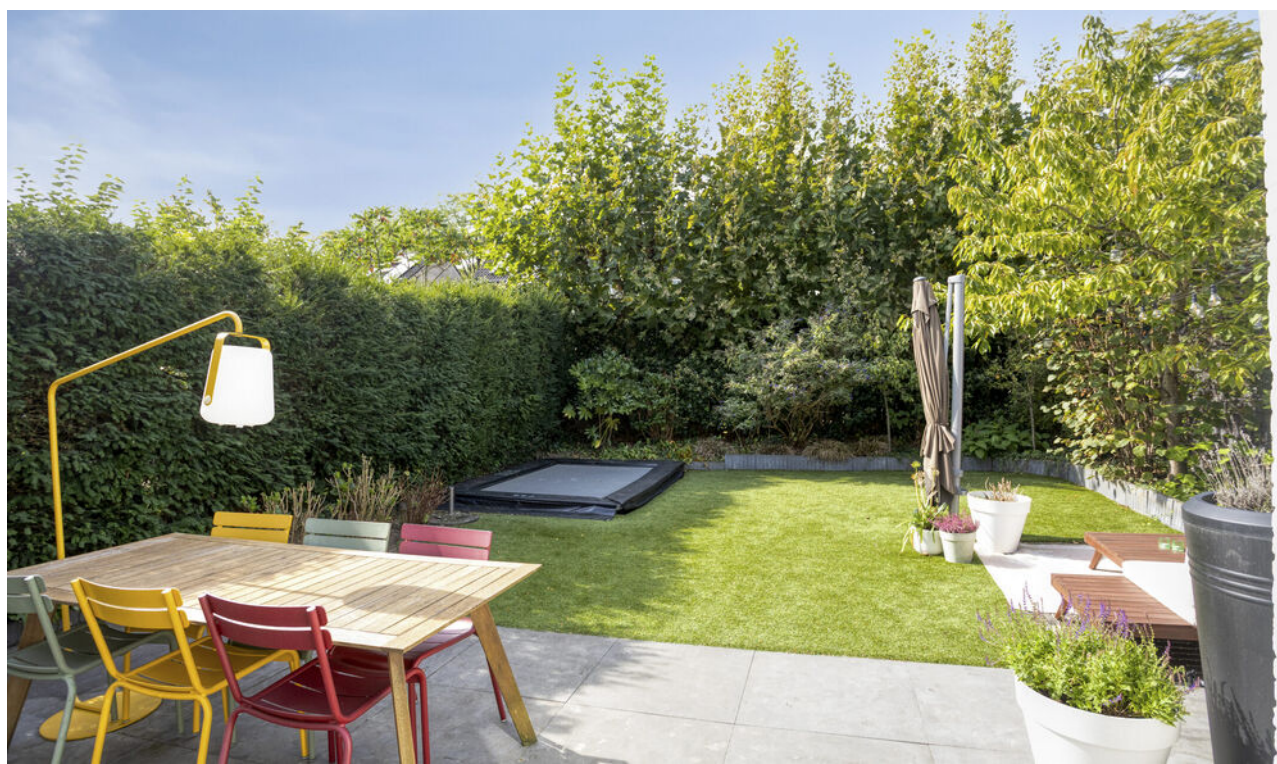
Tuin

De verzorgde achtertuin is gelegen op het westen en fraai aangelegd met moderne terrastegels, onderhoudsvriendelijk kunstgras en een gevarieerde beplanting met diverse planten en bomen. Aan de achtergevel bevindt zich een zonnescherm, ideaal voor zonnige dagen.

Achter in de tuin zorgen de platanen voor extra privacy en ook liefhebbers van eigen fruit komen hier volop aan hun trekken. Zo staan er onder andere een vijgenboom, kersenboom, appelboom, perenboom en een bramenstruik.

Een heerlijke tuin waar je zowel van de zon als van de rust en privacy kunt genieten.





Fijn om te weten

- Volledig verbouwd en gemoderniseerd;
- Uitgebouwd aan de achterzijde;
- Vier slaapkamers;
- Eigen oprit met carport/overkapping;
- Inpandige berging/garage;
- HR++ beglazing;
- 16 zonnepanelen, geplaatst in 2018;
- Grote, vrijwel woningbrede dakkapel op de tweede verdieping;
- Met uitzondering van de ramen aan de achterzijde op de begane grond, zijn alle ramen voorzien van rolluiken.
- Achtertuin op het westen;
- Energielabel B.

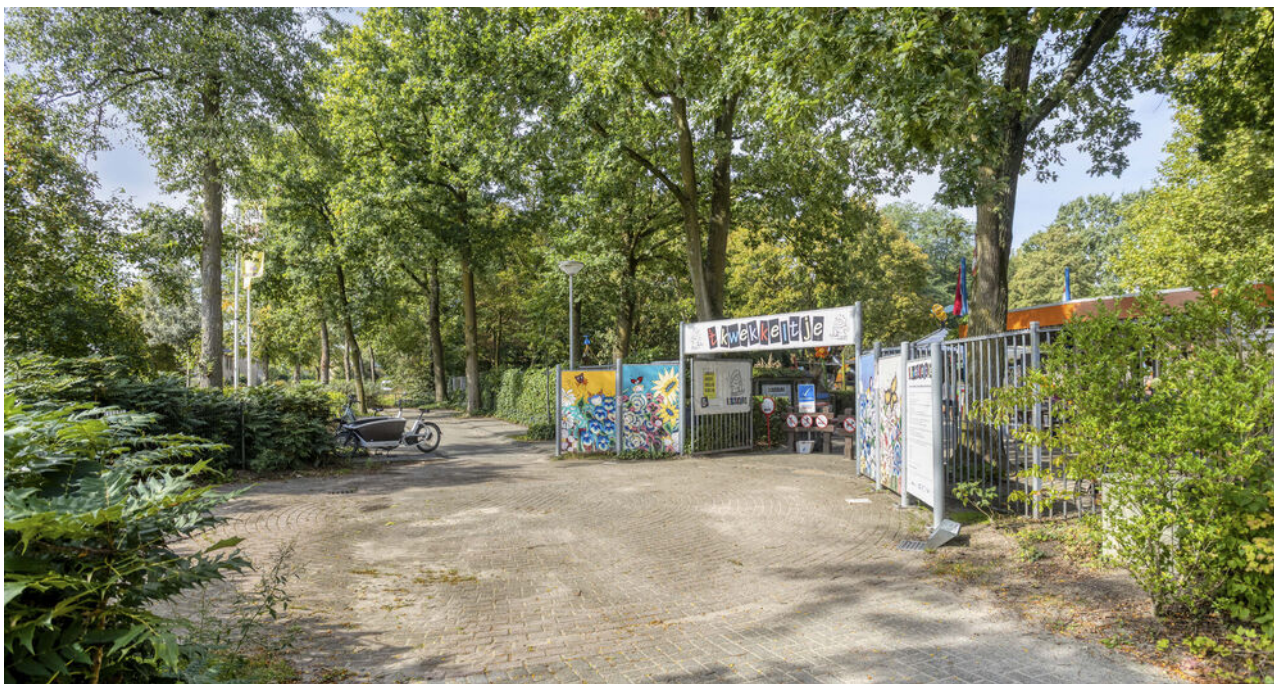
Kortom

Gerard Bruningstraat 3 is een woning waar je als gezin alle ruimte hebt. Een royale leefkeuken, vier slaapkamers, een extra multifunctionele ruimte en een fijne tuin zorgen ervoor dat er voor iedereen wel een eigen plek te vinden is. Tel daar de centrale ligging in Molenhoek, de vele voorzieningen in de buurt en de moderne afwerking bij op en je hebt een huis dat klaar is voor de toekomst.

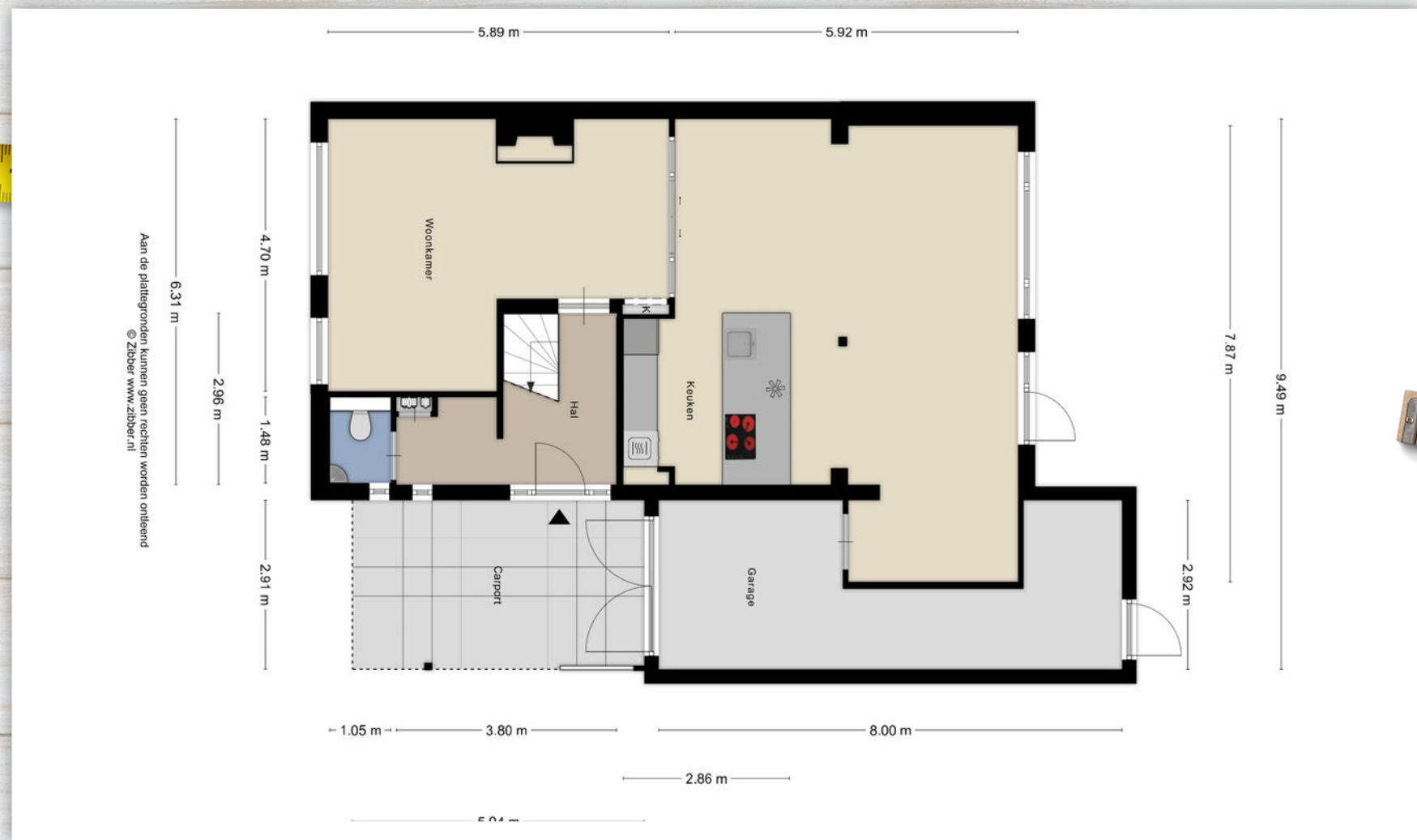
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).







PLATTEGROND **BEGANE GROND**



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

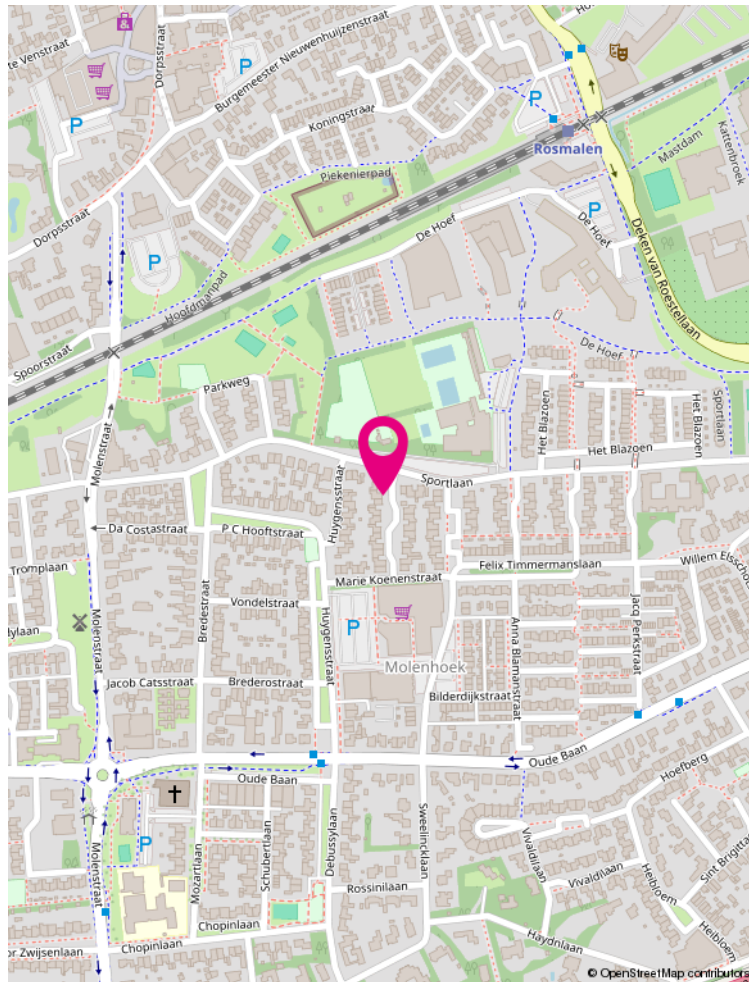
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



LOCATIE KADASTRALE KAART



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



GERARD BRUNINGSTRAAT 3

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 798.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	652 m ³
Perceeloppervlakte:	267 m ²
Woonoppervlakte:	165 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1970
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Voortuin en achtertuin
Garage:	Garage/berging
Zonnepanelen:	16 stuks
Isolatie:	dak,- en muurisolatie, HR++ glas
Verwarming:	c.v.-ketel, Intergas uit 2016
Energielabel:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Gerard Bruningstraat 3
Postcode:	5242 CX
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	G / 1171
Oppervlakte:	267 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	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in garagehoek en 2 kasten in garage tegen wand keuken.	✓		
- Losse kasten in woon- en slaapkamers en garage		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		



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	✓		
- Televisiemeubel en meubel voor haardhout in woonkamer.			✓
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Wijnklimaatkast	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		



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
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		



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
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto			✓
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Losse bloembakken en potten		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Overig - Contracten			
Thermostaat woonkamer	✓		



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).



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.