



Marie Koenenstraat 8





▲ Welkom aan de Marie Koenenstraat 8!

Deze ruime en sfeervol afgewerkte twee-onder-een-kapwoning combineert een fijne woonruimte met volop mogelijkheden. Met een royale woonkamer, een moderne leefkeuken, een extra werk- of hobbykamer, twee ruime slaapkamers met de mogelijkheid om eenvoudig weer vier slaapkamers te realiseren én een royale zolder is er aan ruimte geen gebrek.

De woning beschikt over een oprit met carport, een garage en een sfeervol aangelegde achtertuin met veel groen en privacy. De ligging is bovendien ideaal: alle dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij, terwijl je vanuit huis zo richting het centrum van Rosmalen, 's-Hertogenbosch of de uitvalswegen rijdt.

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

Begane grond

Via de oprit met carport bereik je de entree van de woning. De ruime lichte hal beschikt over een garderobe, meterkast, trapopgang en een modern toilet met fonteintje. Vanuit de hal kom je via een moderne industriële deur in de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. Hier bevindt zich het zitgedeelte met een sfeervolle open haard. Er is bovendien een tv-aansluiting in de wand aanwezig, waardoor de televisie eenvoudig aan de wand kan worden geplaatst.

Aan de achterzijde vormt de keuken samen met de eethoek een fijne leefruimte. De moderne keuken is uitgevoerd met een kookeiland en een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. In de kastenwand zijn onder andere een vaatwasser, koelkast, vriezer, Quooker en AEG-combioven verwerkt. Het geheel is afgewerkt met een prachtig kwartsieten werkblad.

De eethoek biedt volop ruimte voor een grote eettafel en staat in directe verbinding met de tuin. Via de openslaande deuren loop je zo naar buiten.











Aansluitend aan de keuken is een extra kamer die momenteel in gebruik is als werkkamer. Dankzij de lichtkoepel is dit een heerlijke lichte plek om thuis te werken. Vanuit deze ruimte heb je zicht op de tuin en toegang tot zowel de tuin als de garage. Hier bevindt zich ook de verdeler van de vloerverwarming.

De begane grond is afgewerkt met strak stucwerk en een visgraat PVC-vloer met vloerverwarming. Sfeervolle wandlampen en inbouwspots zorgen voor sfeer en een prettige verlichting. Ook is er airconditioning aanwezig, wat tijdens warme dagen voor extra comfort zorgt.





Eerste verdieping

De lichte overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer, berging/kledingkast en de trap naar de tweede verdieping.

Oorspronkelijk waren hier 3 slaapkamers aanwezig. Twee slaapkamers aan de achterzijde zijn samengevoegd tot één royale slaapkamer. Daarbij zijn beide oorspronkelijke deuren behouden, waardoor de kamer met het plaatsen van één wand eenvoudig weer kan worden verdeeld in twee slaapkamers. Een praktische mogelijkheid voor wie behoefte heeft aan extra kamers. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over airconditioning. Aan de voorzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer met een groot raam.

De badkamer is een echte blikvanger. Deze is modern en sfeervol ingericht met een ruime inloepdouche, vrijstaand bad, modern wastafelmeubel met twee waskommen en een vrijhangend toilet. De grote ronde spiegel met geïntegreerde ledverlichting, de combinatie van prachtige tegelwerk en de vloerverwarming maken het geheel compleet. Vanuit de badkamer is er een deur naar het Franse balkon aan de voorzijde.

De gehele verdieping is voorzien van strak stucwerk, een mooie laminaatvloer en rustige, neutrale kleuren. De deuren zijn voorzien van modern zwart deurbeslag en de houten kozijnen beschikken over dubbele beglazing.













Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de royale open zolderverdieping. De ruimte is momenteel als één grote open ruimte in gebruik en beschikt over een dakkapel aan de achterzijde. Ook is hier de opstelplaats van de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.

Dankzij het royale oppervlak en de aanwezigheid van de vaste trap biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Met relatief eenvoudige aanpassingen kan hier bijvoorbeeld een voorzolder met een extra slaapkamer worden gerealiseerd. De trap kan worden afgesloten met een luik.





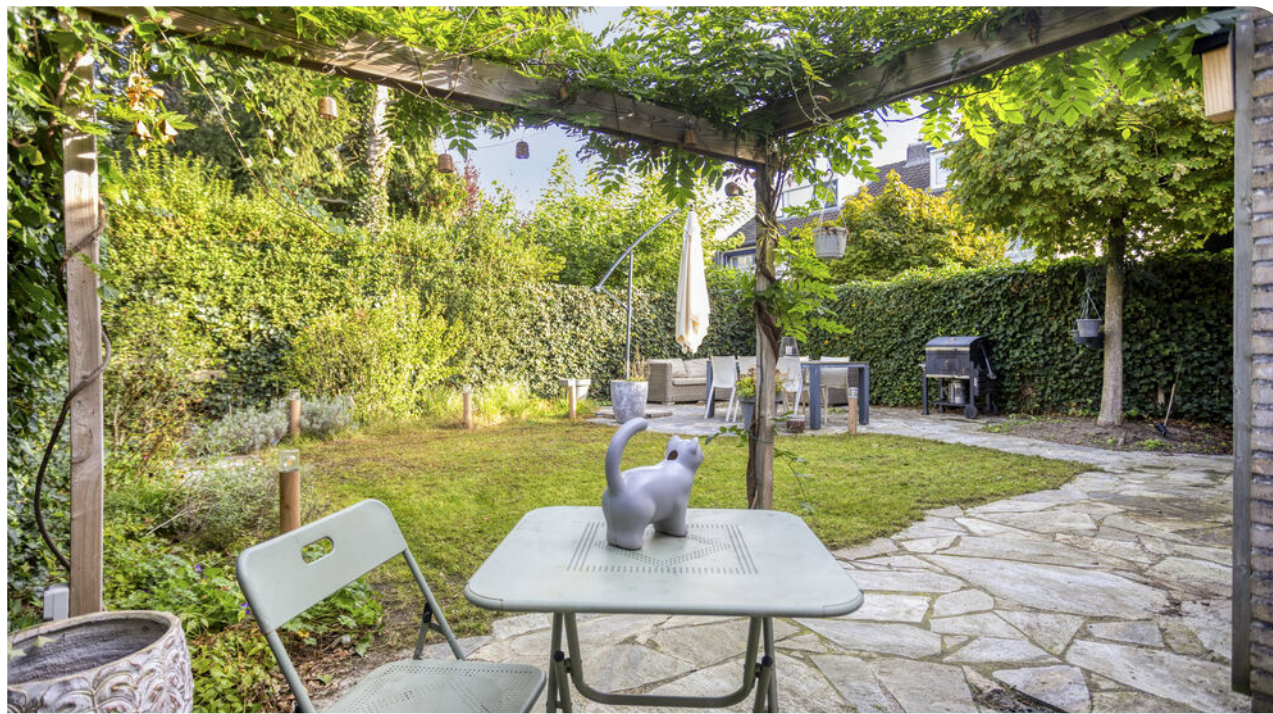
INDELING VAN DE TUIN

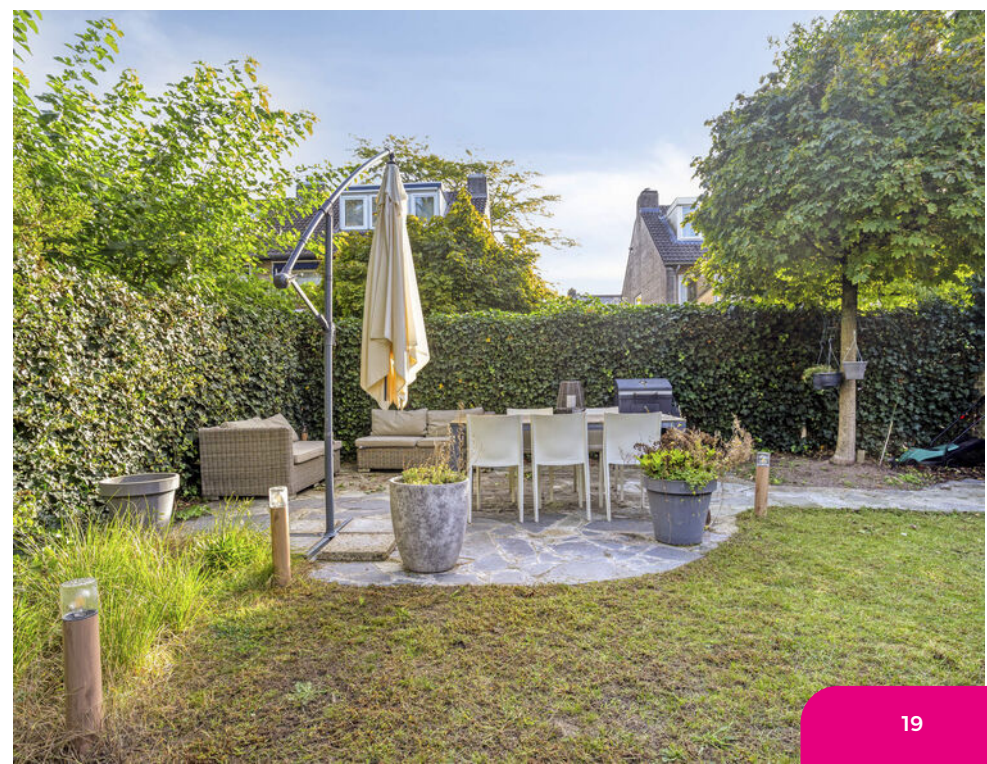
Tuin

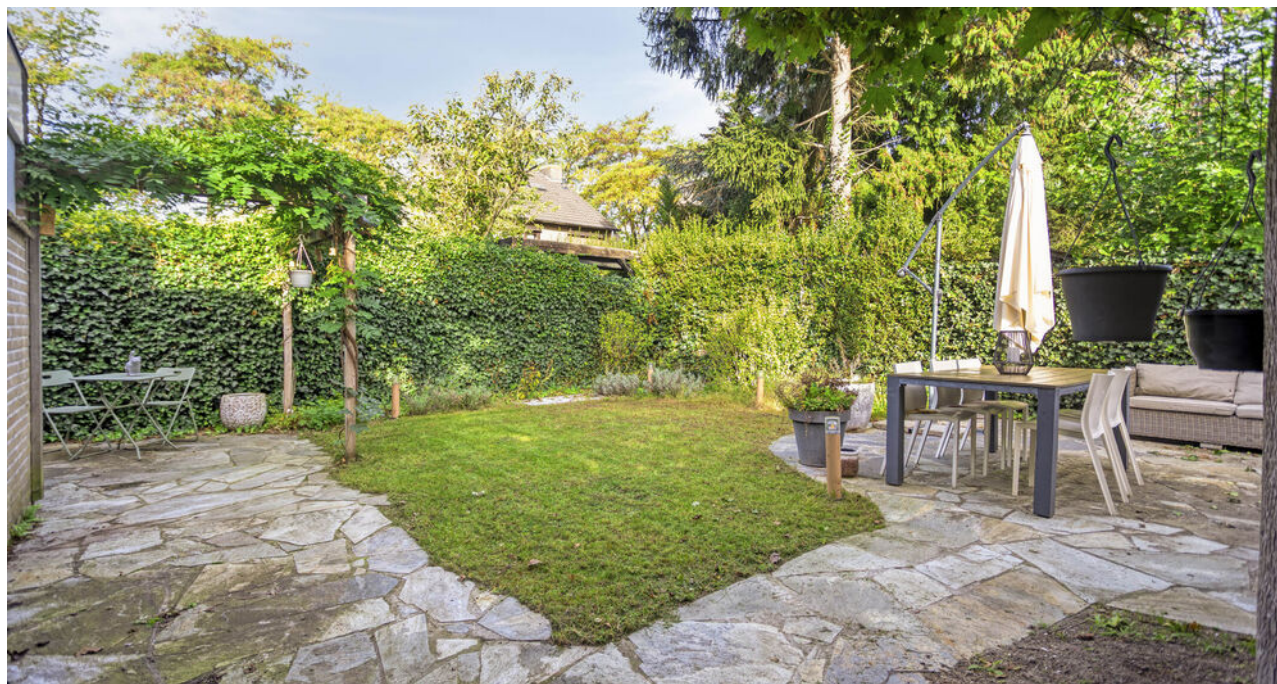
De achtertuin is een heerlijke plek om buiten te zijn. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een gazon en diverse beplanting. De pergola met blauwe regen zorgt voor een sfeervolle plek in de tuin.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de oprit met carport, waar ruimte is voor het parkeren van de auto.

De garage is zowel vanuit de oprit als vanuit de werkkamer bereikbaar en beschikt over elektra. In de garage is bovendien een tweede meterkast aangelegd.







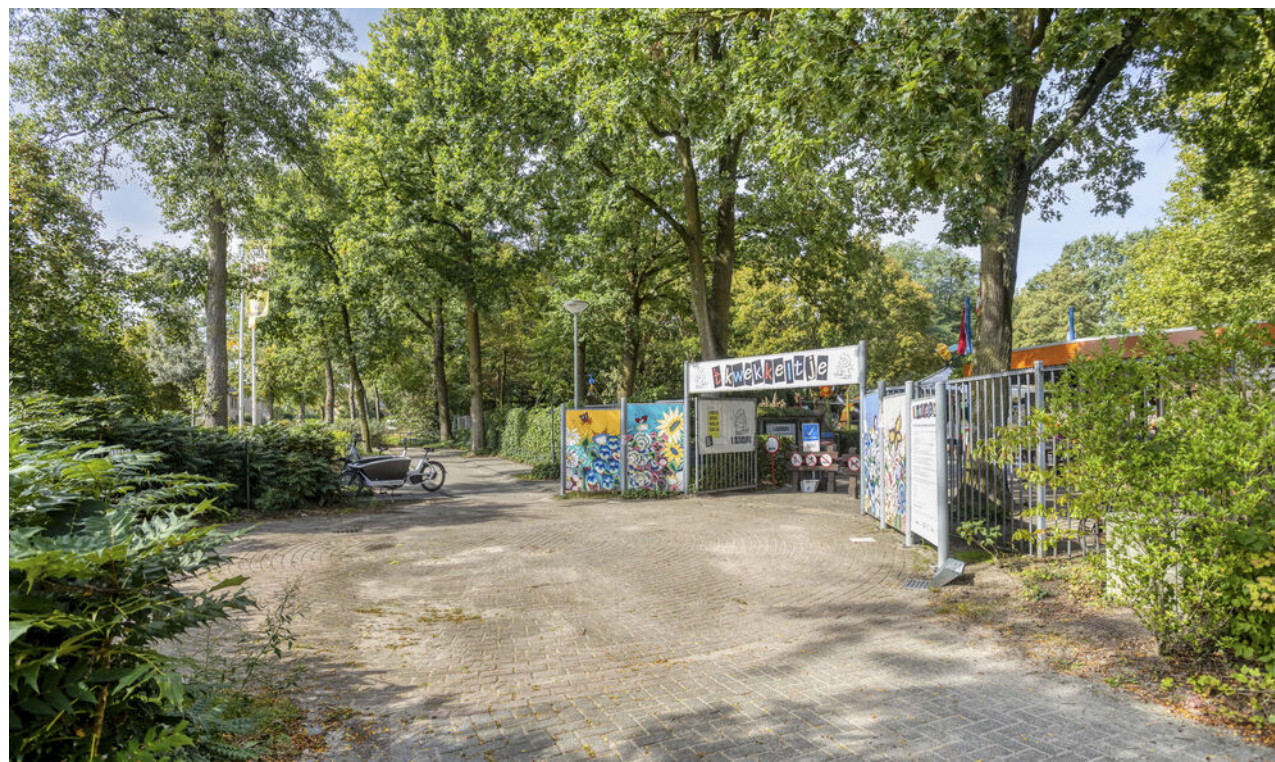
Ligging

De Marie Koenenstraat 8 ligt in de groene en kindvriendelijke woonwijk Molenhoek, een wijk met vrijwel alles binnen handbereik. Winkelcentrum Molenhoek ligt direct naast de woning en ook diverse sport- en recreatievoorzieningen, waaronder tennisvelden, speeltuin Het Kwekkeltje, zwembad Kwekelstijn en cultureel centrum Perron-3, bevinden zich op korte afstand.

Voor een wandeling of een rondje hardlopen biedt het nabijgelegen natuurgebied De Zandverstuiving volop mogelijkheden.

Het NS-station ligt op loopafstand en brengt je in circa 7 minuten naar 's-Hertogenbosch Centraal. Ook de A59 is binnen enkele minuten bereikbaar, met goede verbindingen richting Arnhem/Nijmegen en Utrecht/Amsterdam.

Kindcentrum De Troubadour ligt op enkele minuten fietsen en het Rodenborch College is in circa 10 fietsminuten bereikbaar. Ook het centrum van Rosmalen bevindt zich dichtbij. In 'het dorp' vind je alles voor de dagelijkse boodschappen en natuurlijk de gezellige terrassen rondom de Driesprong.



Kortom: een ruime woning met een royale leefruimte en een fijne ligging in de geliefde woonwijk Molenhoek. We nodigen je graag uit om Marie Koenenstraat 8 zelf te komen bekijken!



(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**

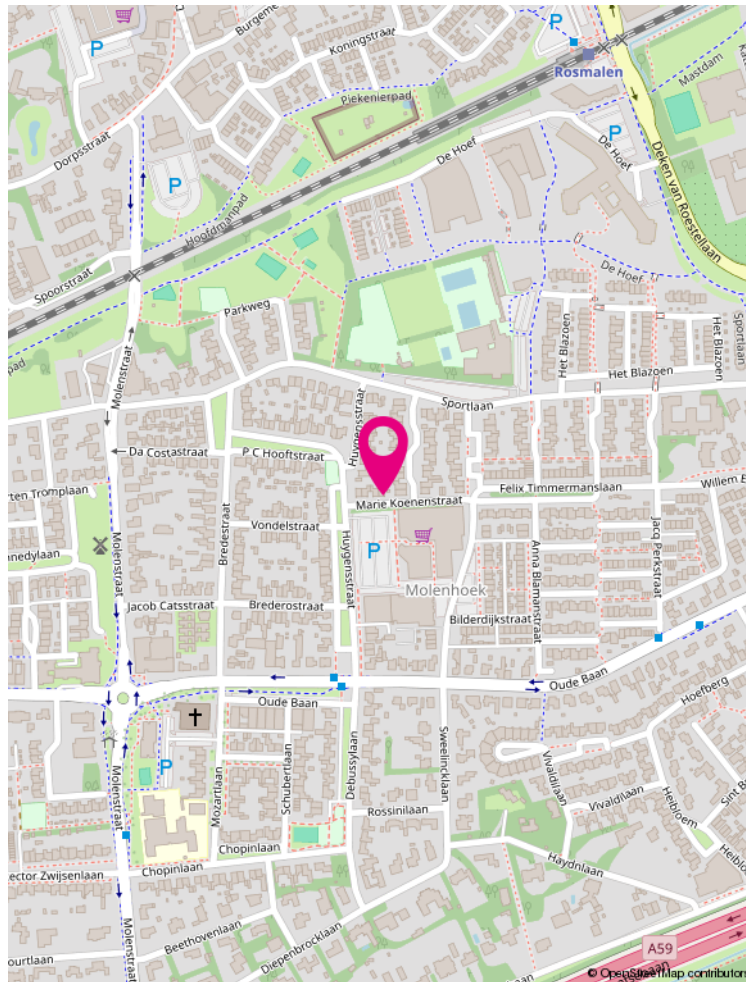


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



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



MARIE KOENENSTRAAT 8

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 719.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	594 m ³
Perceeloppervlakte:	234 m ²
Woonoppervlakte:	149 m ²
Soort bouw:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1970
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	aangebouwd steen, carport
zonnepanelen:	18 stuks
Isolatie:	HR++ glas, vloerisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel, type Remeha uit 2023
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Marie Koenenstraat 8
Postcode:	5242 EA
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	G / 1187
Oppervlakte:	234 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
- Wandlampen			✓
- Overige hanglampen woning			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamer			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat	✓		
- Koelkast	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		



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
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Airconditioning	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			



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
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		



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

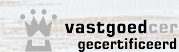


RAADHUYS MAKELAARS

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.