



**SFEERVOL WONEN MET VERRASSEND VEEL RUIMTE IN HINTHAM-NOORD
MEESTER BROERENSINGEL 61, ROSMALEN**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 458 m³
Woonoppervlakte: 128 m²
Perceeloppervlakte: 193 m²
Bouwjaar: 1997



- ✓ Het buitenschilderwerk is uit 2024;
- ✓ Volledig geïsoleerd inclusief dubbele beglazing en HR++ glas;
- ✓ Airconditioning in de woonkeuken en de ouderslaapkamer;
- ✓ Verzorgde, groene achtertuin met berging en achterom, ideaal voor de fietsen;
- ✓ Kindvriendelijke ligging.



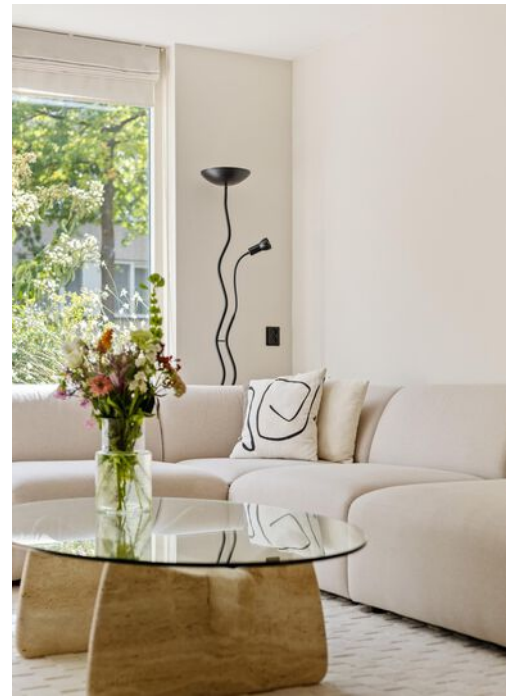
NEEM EEN KIJKE AAN DE MEESTER BROERENSINGEL 61 IN ROSMALEN!

Sfeervol, verrassend ruim en helemaal van nu: een uitgebouwde hoekwoning met royale leefkeuken, drie slaapkamers, een multifunctionele zolder en een heerlijke tuin in Hintham-Noord!

Sommige huizen voelen direct goed zodra je binnenstapt. Meester Broerensingel 61 is zo'n woning. Licht, ruim en met veel gevoel voor sfeer afgewerkt. De royale uitbouw aan de achterzijde heeft van de begane grond een bijzonder fijne leefruimte gemaakt, waarbij wonen, koken en tafelen mooi in elkaar overlopen. De warme houten vloer, rustige kleuren, grote raampartijen en stijlvolle inrichting geven het huis een eigentijdse uitstraling. Boven zijn drie goede slaapkamers en een complete badkamer aanwezig, terwijl de tweede verdieping volop extra ruimte biedt voor bijvoorbeeld thuiswerken, logeren of hobby's. Buiten een fraai aangelegde, beschutte en groene tuin waar je heerlijk kunt zitten. En dat alles op een rustige, kindvriendelijke plek in het geliefde Hintham-Noord, met voorzieningen, scholen, sportclubs en de Bossche binnenstad binnen handbereik.

De woning ligt in Hintham-Noord, een prettige en populaire woonwijk op de grens van Rosmalen en 's-Hertogenbosch. De wijk is ruim opgezet, met veel groen, water en speelgelegenheden en is daardoor bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen. Voor dagelijkse boodschappen, basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen hoef je niet ver. Ook de ligging ten opzichte van het centrum van 's-Hertogenbosch is ideaal: binnen circa een kwartier fietsen sta je midden in de binnenstad. Met zowel de A2 als de A59 op korte afstand is de bereikbaarheid bovendien uitstekend. Hier woon je rustig, maar tegelijkertijd verrassend centraal.





INDELING - BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en garderoberuimte. Aan de voorzijde ligt de woonkamer. Door de brede erker aan de voorzijde valt hier veel daglicht naar binnen en ontstaat een fijne zithoek. De houten vloer loopt door over vrijwel de gehele begane grond.

Centraal in de woning bevinden zich het tussenportaal, de toiletruimte (vernieuwd in 2021), de trap naar boven en praktische kastruimte. De begane grond heeft door de aanbouw een totale diepte van bijna 13 meter en door het tussenportaal zijn er een tweetal ruimtes ontstaan, aan de voorzijde de zithoek en aan de achterzijde de woonkeuken. De keuken heeft een fijne opstelling met een spoeliland met vaatwasser (2021) en werkeiland met veel kastruimte en een wandopstelling met keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven (2023).

Vanuit de woonkeuken kijk je via de brede glazen achterpui met dubbele tuindeuren direct de groene tuin in. Een airconditioning in de keuken zorgt bovendien voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.











EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een groot bed, extra kastruimte en beschikt over een airco installatie. Daarnaast zijn er nog twee fijne kamers. Eén daarvan is momenteel ingericht als royale garderobekamer, maar kan uiteraard uitstekend als volwaardige slaapkamer worden gebruikt. De andere kamer is momenteel als kinderkamer ingericht. De badkamer is compleet en praktisch ingericht met een ligbad, afzonderlijke douche, toilet en wastafelmeubel. Dankzij het raam beschikt de badkamer bovendien over prettig daglicht en natuurlijke ventilatie mogelijkheden.















TWEEDE VERDIEPING

Deze open zolderverdieping is veel meer dan alleen bergruimte. Door de dakkapel en het raam is hier een prettige, lichte ruimte ontstaan die momenteel uitstekend dienstdoet als thuiswerkplek en logeerkamer. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur.





DE TUIN

De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woning. Direct aan de achtergevel ligt een royaal terras met volop ruimte voor een grote eettafel, een comfortabele zithoek en een elektrisch zonneluifel.

De combinatie van natuurstenen bestrating, volwassen beplanting, waaronder een volwassen vijgenboom, en houten erfafscheidingen zorgt voor een groene en beschutte sfeer.

Verder beschikt de woning over een praktische berging en een achterom.







FIJN OM TE WETEN:

- De gevels zijn bij de bouw geïsoleerd, evenals het dak en de vloer.
- De gehele woning beschikt over isolerende beglazing, in de uitbouw is HR++-glas aanwezig, in de woonkamer HR-glas en in de slaapkamers dubbel glas.
- Het buitenschilderwerk is uit 2024;
- Toilet is vernieuwd in 2021;
- Badkamer uit 2015;
- Airconditioning in woonkeuken en de ouderslaapkamer;
- C.v. Ketel Nefit Topline uit 2008, het expantievat is vervangen in juli 2026;
- Verzorgde, groene achtertuin met elk jaar verse vijgen;
- Berging en achterom;
- Kindvriendelijke ligging;
- Op fietsafstand van de binnenstad van 's-Hertogenbosch;
- Gunstig gelegen ten opzichte van de A2 en A59.

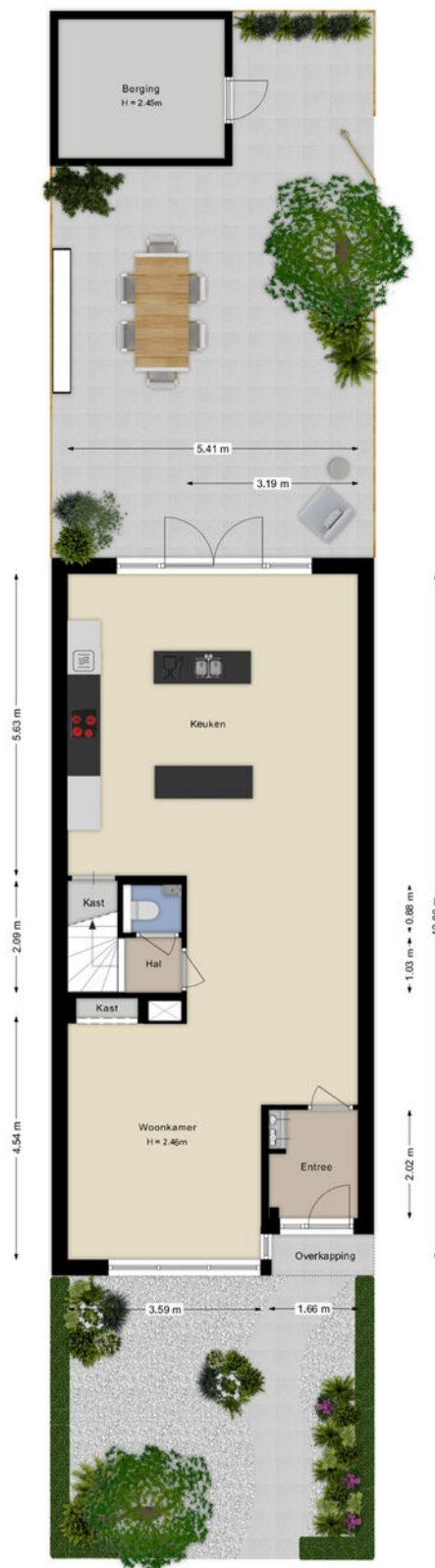




Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

BEGANE GROND EN TUIN



Begane grond met tuin
Meester Broerensingel 61, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

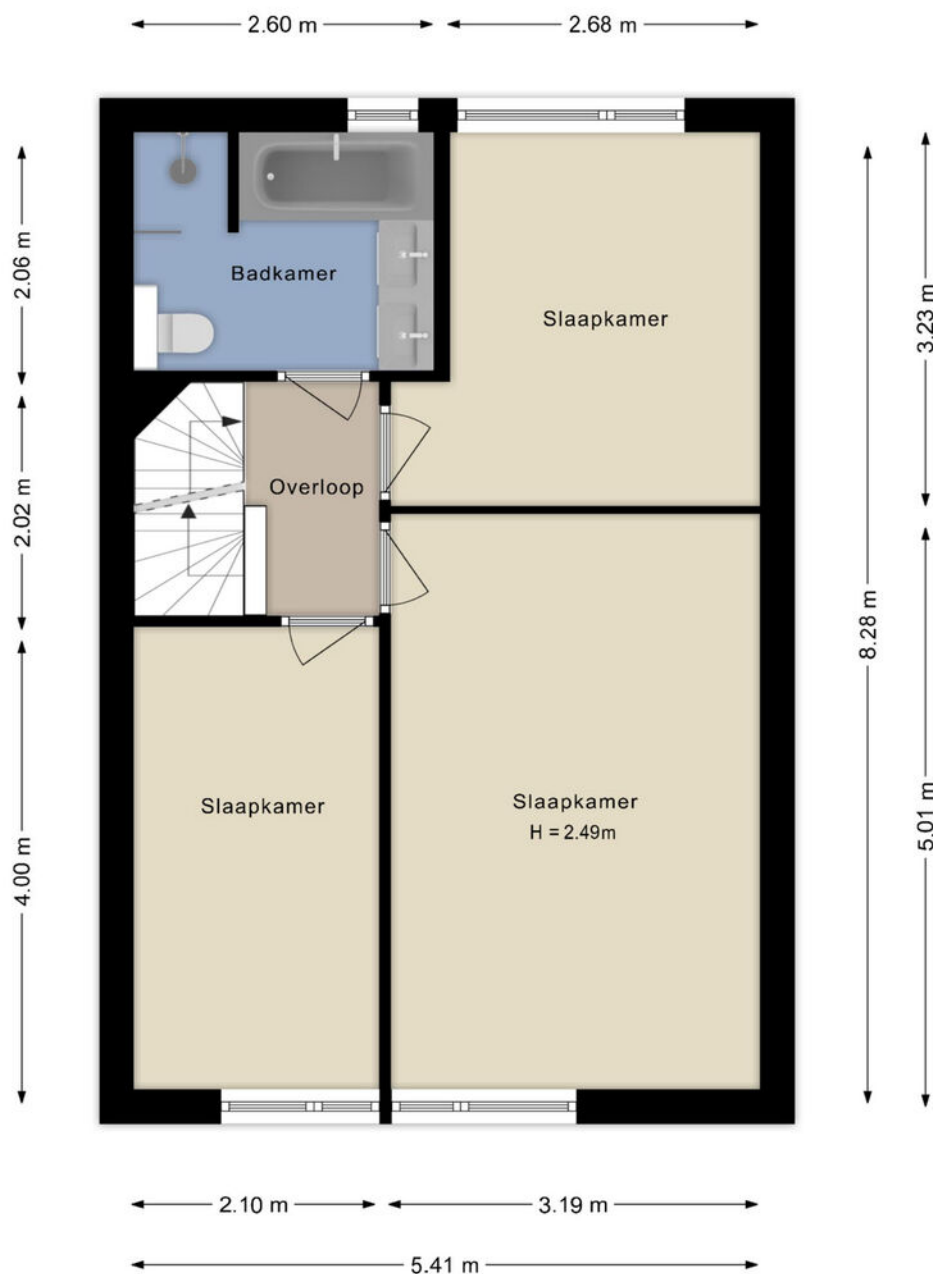
BEGANE GROND



Begane grond
Meester Broerensingel 61, Rosmalen
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

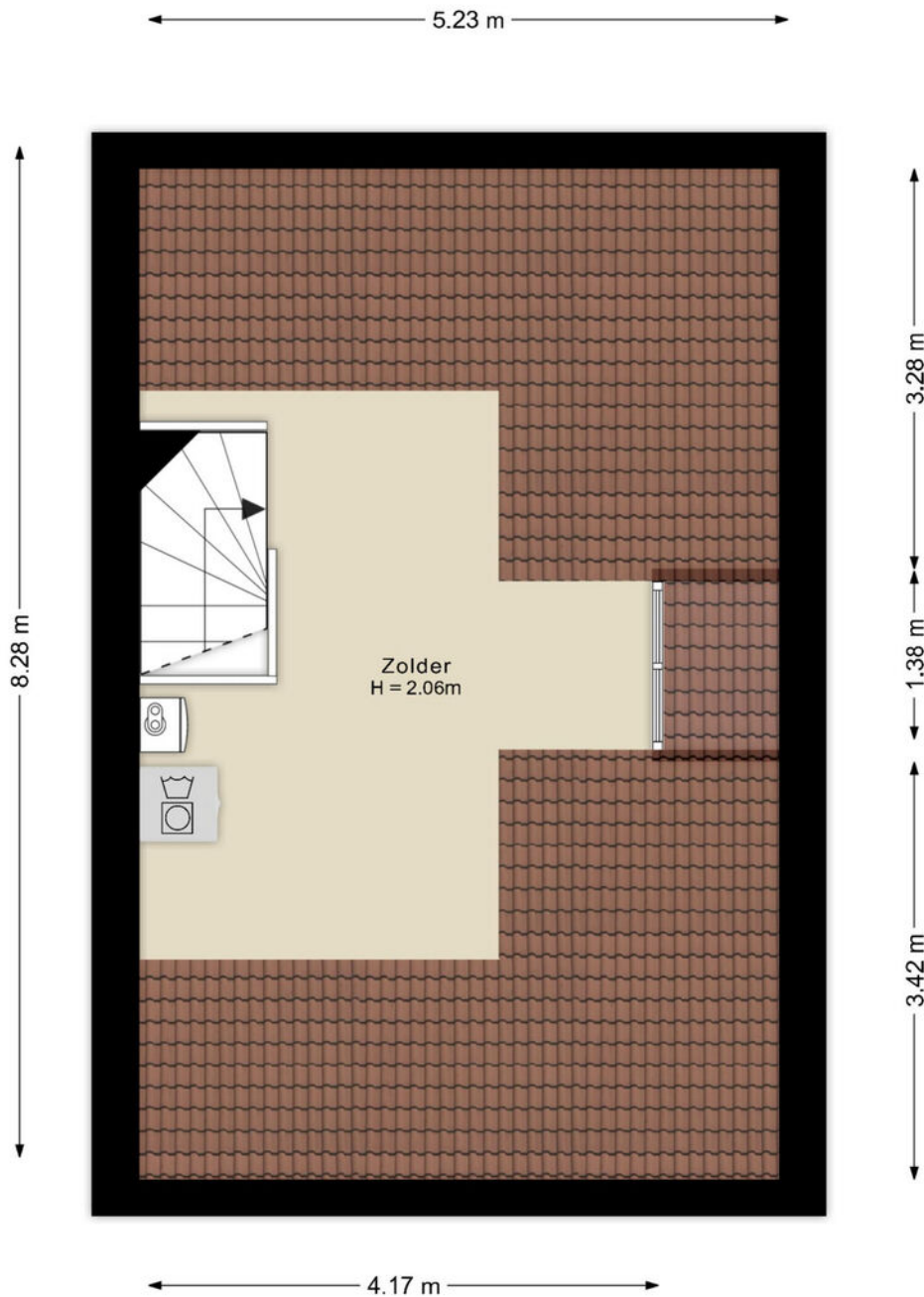


Eerste verdieping
Meester Broerensingel 61, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

ZOLDER



Zolder
Meester Broerensingel 61, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast (ikea pax walnoot)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- Vouw gordijnen erker en plisségordijn badkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Inbouwkast incl. waterdamphaard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
buitenwandlamp schuur met bewegingssensor		X	
Tuin - Bebouwing			
Stellingkast schuur		X	
Roldeurkast schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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 vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een 'vaste' notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

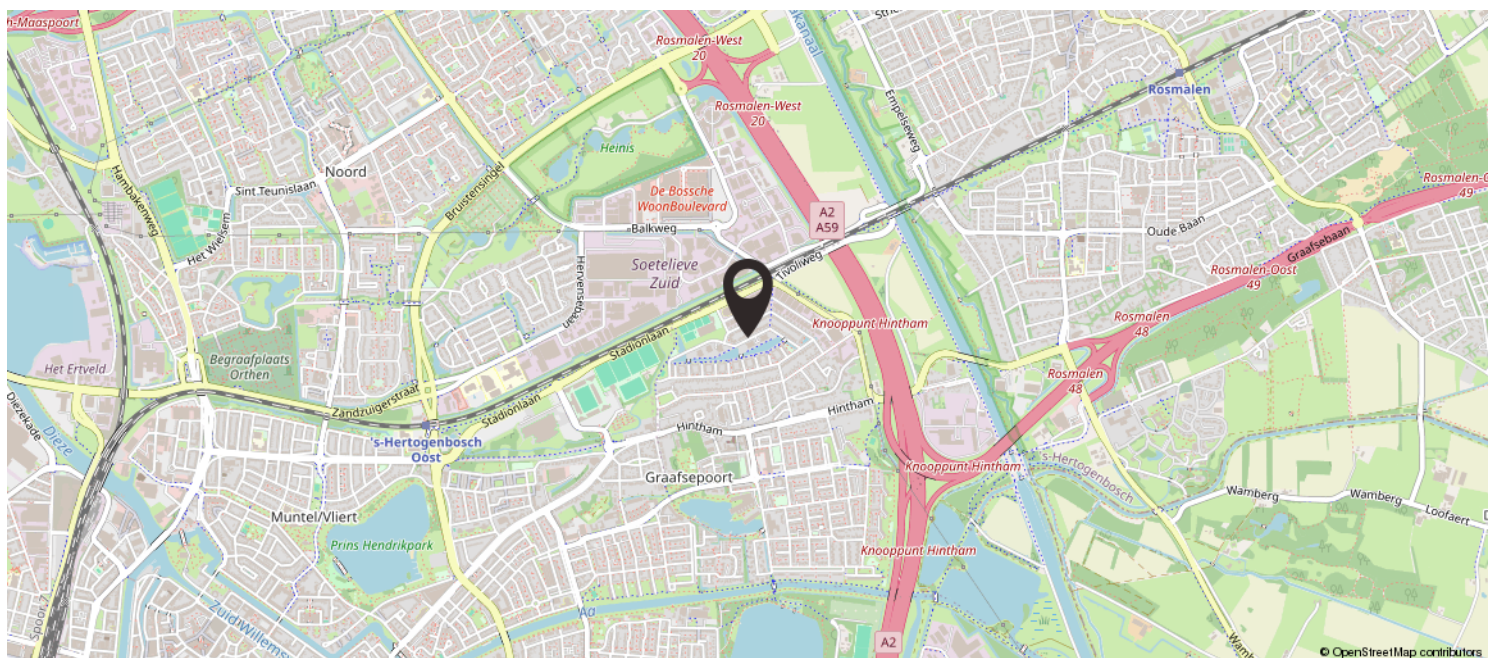
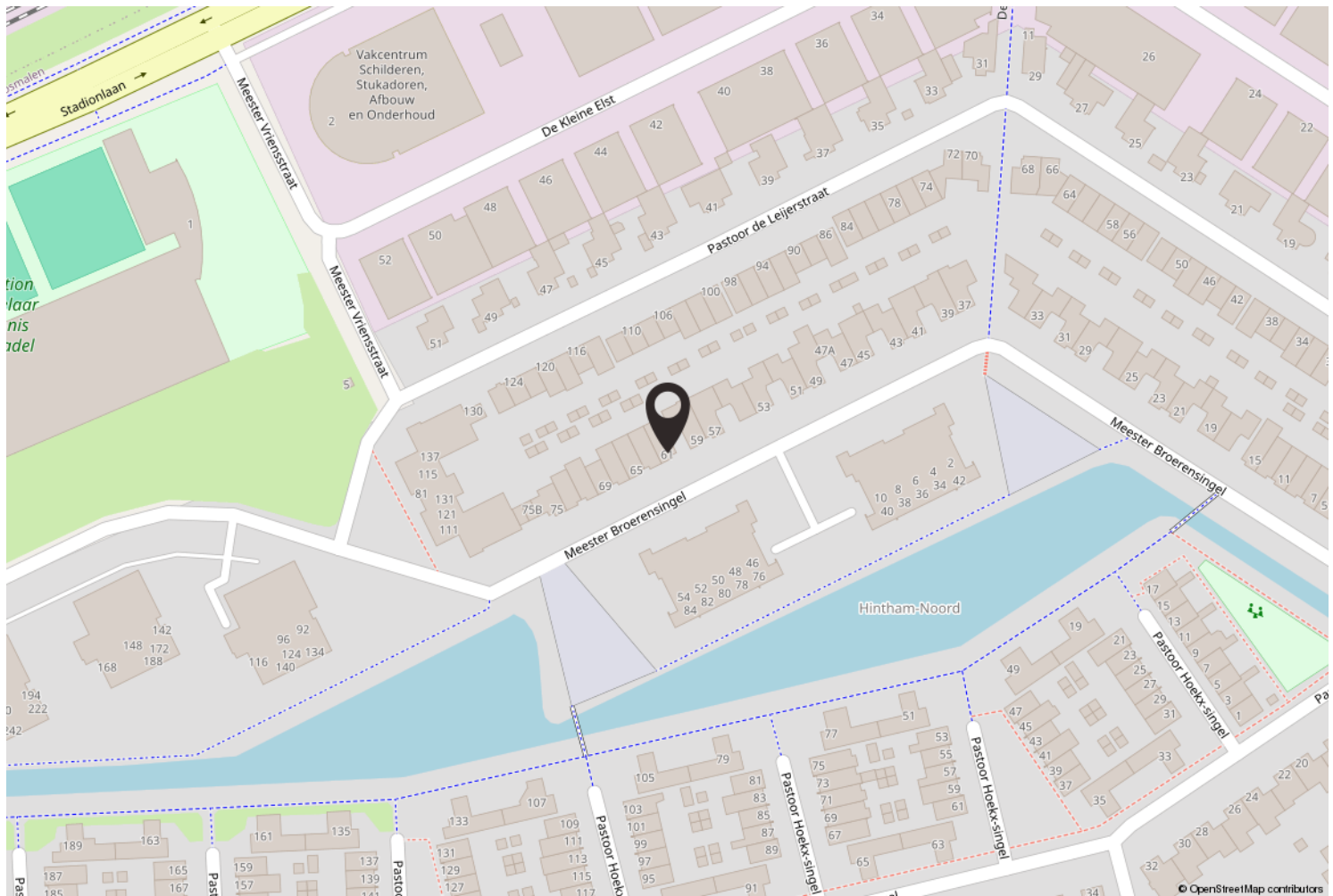
Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

LOCATIE OP DE KAART





TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek, Bram de Backer en Robin Hartman stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



DE SCHOOLMEESTERSTRAAT 8

Geschreven september 2026

Team van Viermakelaars, dank jullie wel voor de fijne manier waarop ik jullie bemiddeling heb ervaren. Mijn huis was bijna onmiddellijk verkocht. Natuurlijk ligt dit aan het fijne huis, de omgeving en nog wat factoren, maar een goede makelaar is zeker ook van levensbelang. En die had ik!

9,8

BERENKLAUW 13

Geschreven juli 2026

Dik tevreden, goede begeleiding en afspraak is afspraak. Alles hebben ze uit handen genomen zodat nergens omkijken naar hadden. Ik zou Viermakelaars zeker aanraden bij de verkoop van een huis.

8

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl