



**Espenhof 13**









# ▲ **UITGEBOUWDE, INSTAP- KLARE EN ENERGIEZUINIGE WONING MET TUIN!**

---

In de nieuwbouwwijk 'Eikenburg' in de Maliskamp gelegen, uitgebouwde en energiezuinige eengezinswoning met 3 slaapkamers en een achtertuin met berging. In de directe nabijheid van vele voorzieningen, in een groene en kindvriendelijke omgeving.

Deze leuke en instapklare woning is gelegen in een kindvriendelijke omgeving op loopafstand van het bos en de sportvelden. Op de begane grond is de woning voorzien van een 2,5 meter uitgebouwde, tuingerichte woonkamer en een open keuken aan de voorzijde met veel lichtinval. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping met dakraam is voorzien van een overloop en een was-/stookruimte. Deze energiezuinige woning heeft een energielabel A, is volledig geïsoleerd en voorzien van 3 zonnepanelen en airconditioning. Om het geheel compleet te maken is er een onderhoudsvriendelijke achtertuin gelegen op het noordwesten met achterom en vrijstaande houten berging.

Bouwjaar 2018 | Woonoppervlakte 108 m<sup>2</sup> | Inhoud 369 m<sup>3</sup> | Perceeloppervlakte 117 m<sup>2</sup> | Energielabel A

**E** [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of **T** 073-4400220



Maliskamp kenmerkt zich door de groene woonomgeving en de verbinding met het buitengebied. Binnen handbereik liggen een basisschool en diverse sportvoorzieningen als hockey, voetbal, tennis, padel en een golfbaan. Ook fietsen in het buitengebied en wandelen door de zandverstuiving behoort tot de mogelijkheden. Het lokale centrum met eigen N.S.-station in Rosmalen zijn op korte afstand te bereiken. De historische binnenstad van 's-Hertogenbosch met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden zijn eveneens makkelijk en goed bereikbaar. De wijk is strategisch gelegen met goede aansluitingen op de doorgaande wegen en de rijkswegen A2 en A59.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!







## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast en toilet (met wandcloset en fonteintje). Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer.

Bij binnenkomst in de royale, tuingerichte woonkamer met open keuken valt direct de mooie ruimte op. Door de uitbouw van 2,5 meter is de woonkamer heerlijk ruim.

De fijne woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard en een praktische trapkast. Vanuit de woonkamer is via de openslaande deuren de achtertuin te bereiken.













De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken aan de voorzijde van de woning met raampartij tot aan de grond. De keuken is geplaatst in 2 wanddelen en voorzien van een vaatwasmachine, spoelbak, koelkast, vriezer en een SMEG gasfornuis met 5-pits kookplaat en grote oven.

De begane grond is afgewerkt met een houtlook tegelvloer met vloerverwarming en de wanden zijn afgewerkt met fijn glasvliesbehang en sierbehang.

Vanuit de woonkamer gaan we via de vaste trap naar de eerste verdieping.











## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

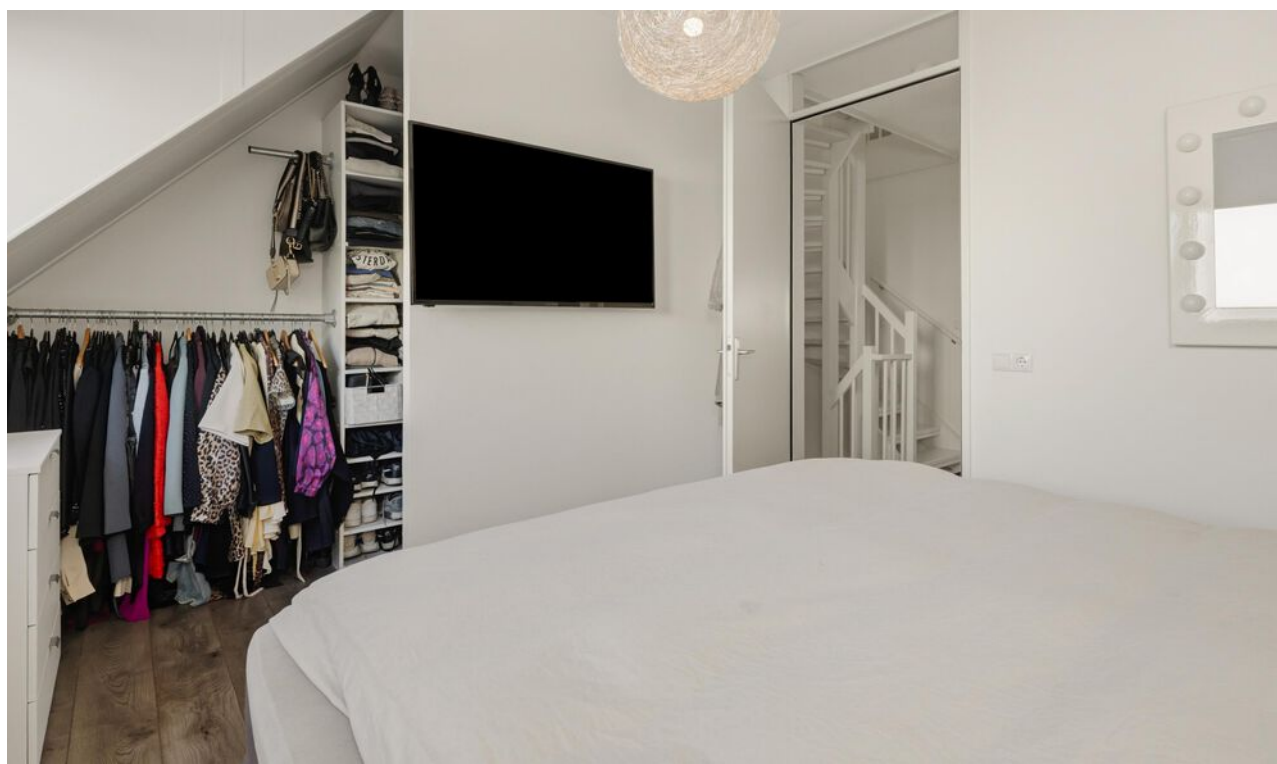
Aan de achterzijde van de woning is de ouderslaapkamer gesitueerd met dakkapel en ruime inloopkast, deze kamer is maar liefst ca. 15 m<sup>2</sup> groot! De tweede slaapkamer met dakkapel is aan de voorzijde van de woning gelegen. Ook aan de voorzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer met Velux-dakraam.

Terug op de overloop lopen we door naar de badkamer. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafel met meubel, wandcloset en vloerverwarming.

Terug op de overloop gaan we middels de vaste trap naar de tweede verdieping.

















## INDELING VAN DE WONING

---

### **Tweede verdieping:**

Middels de vaste trap is deze verdieping te bereiken. We komen eerst op de voorzolder met Velux-dakraam, airconditioning en deur naar de was-/stookruimte. De airconditioning verkoelt heerlijk de hele woning! Deze ruimte is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel (Intergas), WTW-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitpunten van de wasmachine en de droger.





## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin:

Vanuit de woonkamer is de compacte en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noordwesten, met achterom, te bereiken. De circa 6 meter diepe achtertuin is ingericht met sierbestrating, verlichting en een buitenkraan. De tuin biedt veel privacy. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met elektra. Een fijne en compacte tuin!

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













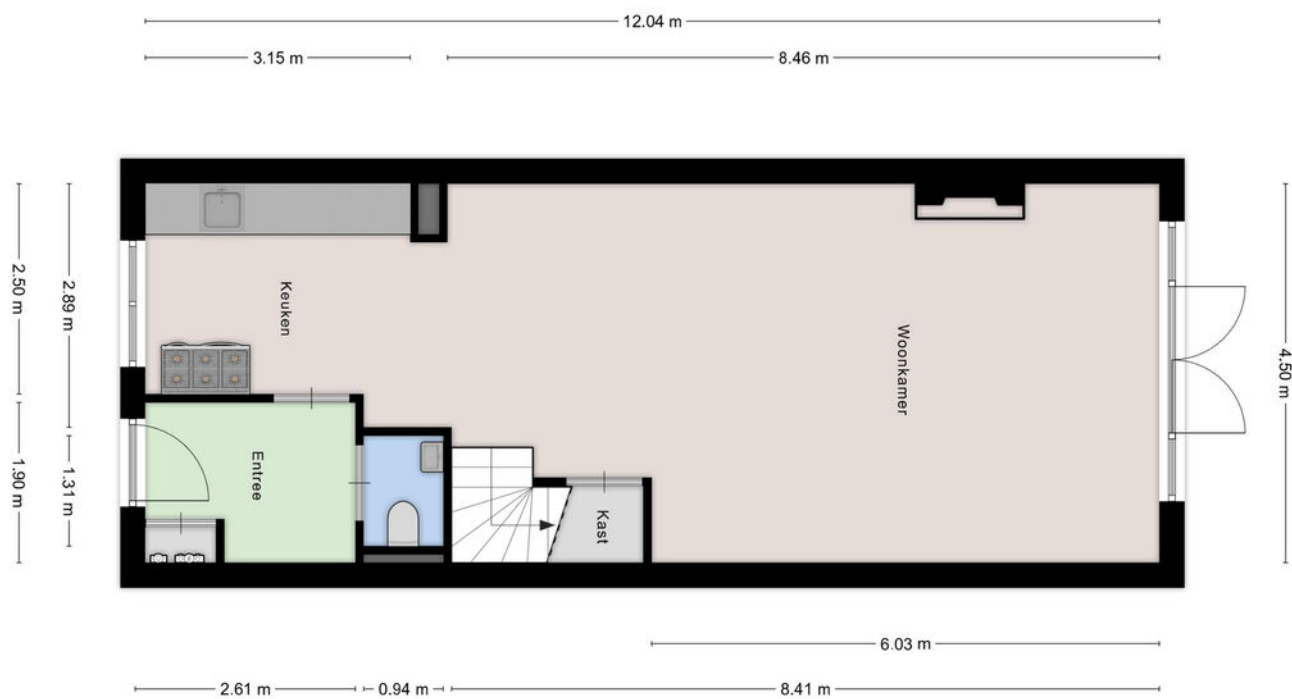








## PLATTEGROND **BEGANE GROND**

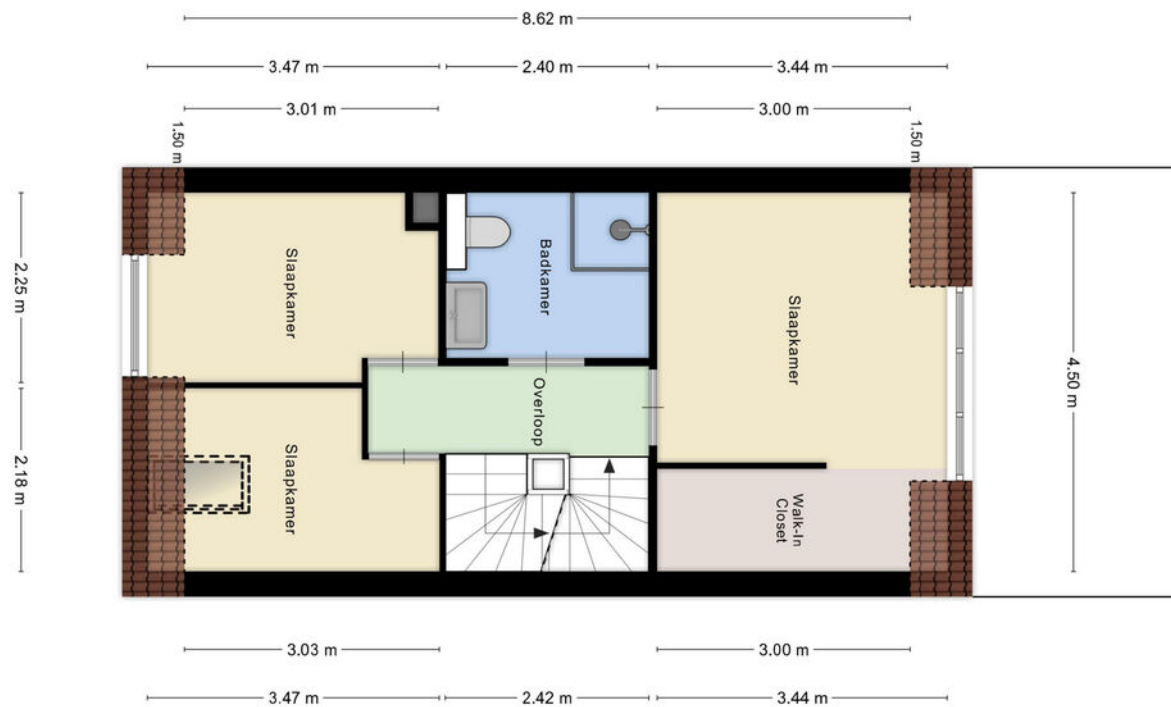


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



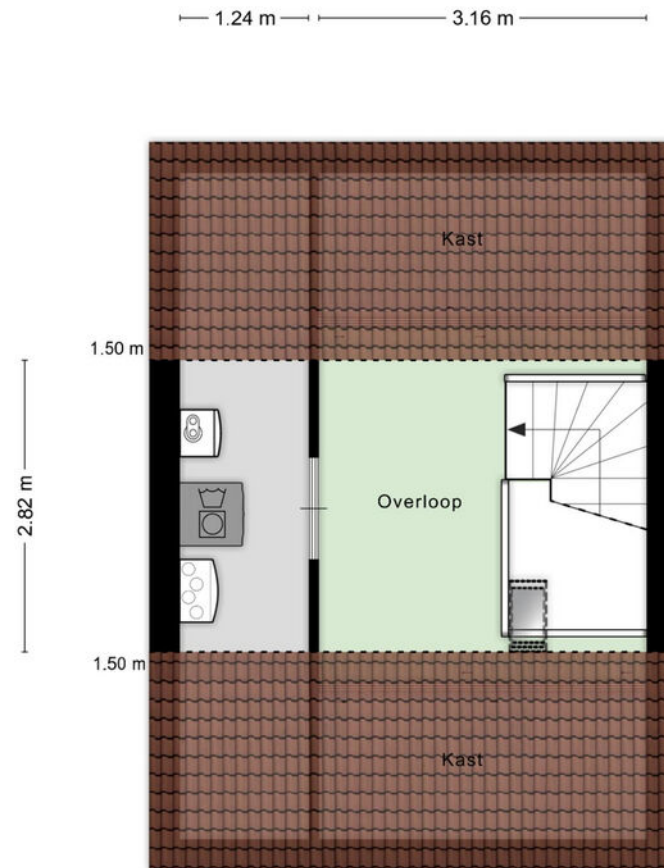
# PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media





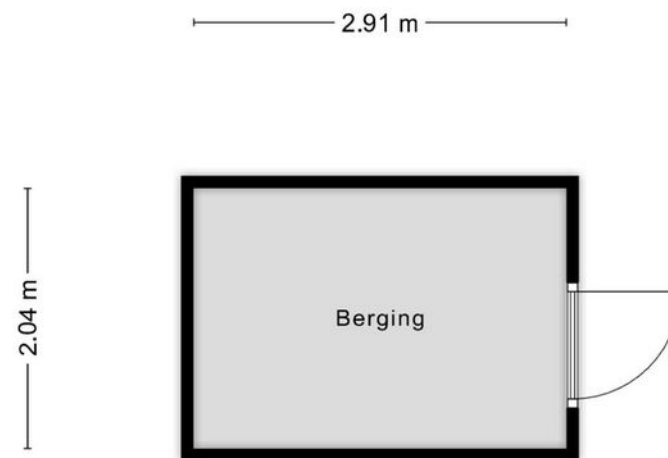
## PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# PLATTEGROND **BERGING**

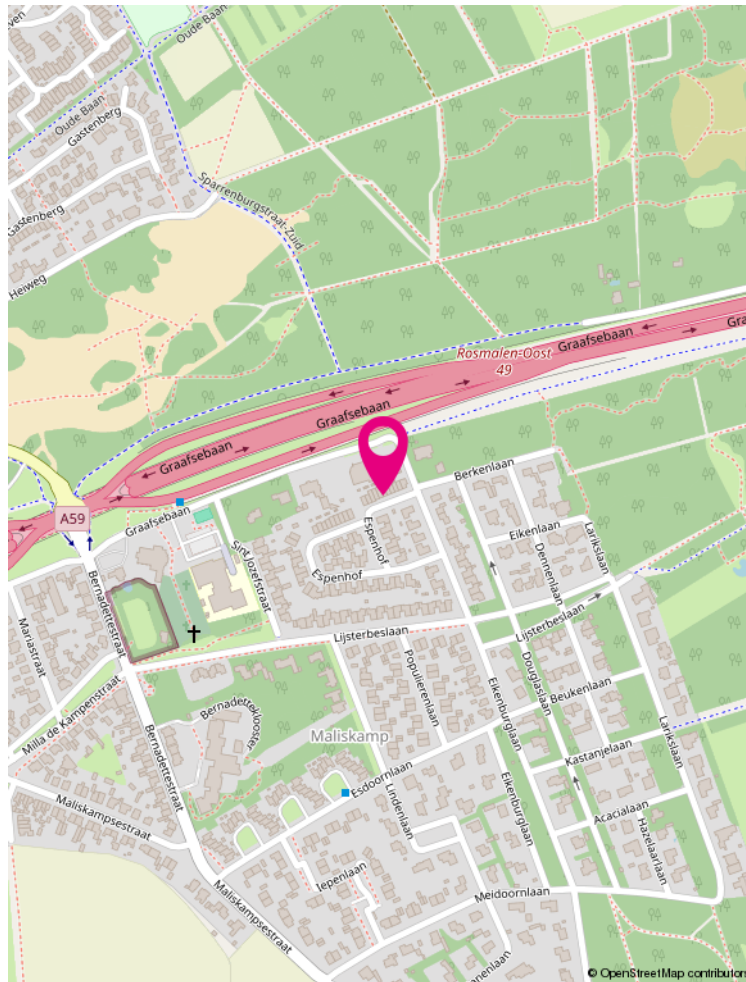


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

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





# ESPENHOF 13

## KENMERKEN

|                            |                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs:</b>         | € 529.500 k.k.                                 |
| <b>Soort:</b>              | eengezinswoning                                |
| <b>Type:</b>               | tussenwoning                                   |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 4                                              |
| <b>Inhoud:</b>             | 369 m <sup>3</sup>                             |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 117 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 108 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Soort bouw:</b>         | Bestaande bouw                                 |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 2018                                           |
| <b>Ligging:</b>            | in woonwijk                                    |
| <b>Tuin:</b>               | achtertuin, voortuin                           |
| <b>Garage:</b>             | geen garage                                    |
| <b>Isolatie:</b>           | dakisolatie,<br>muurisolatie,<br>vloerisolatie |
| <b>Verwarming:</b>         | c.v.-ketel                                     |
| <b>Energie label:</b>      | A                                              |

## KADASTRALE GEGEVENS

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Adres:</b>            | Espenhof 13        |
| <b>Postcode:</b>         | 5248 BR            |
| <b>Plaats:</b>           | Rosmalen           |
| <b>Gemeente:</b>         | Rosmalen           |
| <b>Sectie / Perceel:</b> | D / 2928           |
| <b>Oppervlakte:</b>      | 117 m <sup>2</sup> |
| <b>Soort:</b>            | Volle eigendom     |

[raadhuysmakelaars.nl](https://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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | ✓             |          |              |
| (Gas)kachels                             | ✓             |          |              |
| Designradiator(en)                       | ✓             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ✓             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ✓             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | ✓        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ✓             |          |              |
| - gordijnen                              | ✓             |          |              |
| - vitrages                               | ✓             |          |              |
| - rolgordijnen                           | ✓             |          |              |
| - jaloezieën                             | ✓             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | ✓             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | ✓             |          |              |
| - laminaat                               | ✓             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ✓             |          |              |





# 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<br>overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |                 |
| - kookplaat                         | ✓             |          |                 |
| - (gas)fornuis                      | ✓             |          |                 |
| - afzuigkap                         | ✓             |          |                 |
| - oven                              | ✓             |          |                 |
| - koelkast                          | ✓             |          |                 |
| - vriezer                           | ✓             |          |                 |
| - koel-vriescombinatie              | ✓             |          |                 |
| - vaatwasser                        | ✓             |          |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |                 |
| - toilet                            | ✓             |          |                 |
| - toilethouder                      | ✓             |          |                 |
| - fontein                           | ✓             |          |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |                 |
| - douche (cabine/scherf)            | ✓             |          |                 |
| - wastafel                          | ✓             |          |                 |
| - wastafelmeubel                    | ✓             |          |                 |
| - planket                           | ✓             |          |                 |
| - toiletkast                        | ✓             |          |                 |
| - toilet                            | ✓             |          |                 |



# 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<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| - toilethouder                                                     | ✓             |          |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                 |
| Brievenbus                                                         | ✓             |          |                 |
| (Voordeur)bel                                                      |               | ✓        |                 |
| Alarminstallatie                                                   |               | ✓        |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ✓             |          |                 |
| Rookmelders                                                        | ✓             |          |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | ✓             |          |                 |
| Airconditioning                                                    |               |          | ✓               |
| Screens                                                            | ✓             |          |                 |
| Rolluiken                                                          | ✓             |          |                 |
| Zonwering buiten                                                   | ✓             |          |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ✓             |          |                 |
| Zonnepanelen                                                       | ✓             |          |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |                 |
| - CV-installatie                                                   | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | ✓             |          |                 |
| Beplanting                                                         | ✓             |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |                 |





# 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<br>overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| Buitenverlichting                          | ✓             |          |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ✓             |          |                 |
|                                            |               |          |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     | ✓             |          |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | ✓             |          |                 |
|                                            |               |          |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |                 |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |                 |
| - (sier)hek                                | ✓             |          |                 |
| - 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](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

**Raadhuys**  
Makelaars

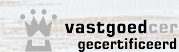


**RAADHUYS MAKELAARS**

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl)

[raadhuysmakelaars.nl](http://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.