Raadhuys Makelaars



Nocturneweg 27

Rosmalen

€ 995.000,- k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Vrijstaande, uitgebouwde woning met prachtige vrije ligging aan de wadi!

Op een schitterende, groene locatie in de gewilde wijk De Hoven, onderdeel van De Groote Wielen in Rosmalen, staat deze ruime vrijstaande woning met garage, vijf slaapkamers, twee badkamers en een heerlijke privacy volle achtertuin op het zonnige westen. De woning ligt direct aan de wadi en heeft aan de voorzijde een vrij en groen uitzicht. De achtertuin biedt ruimte om in alle rust van het buitenleven te genieten. Met een royale living, moderne voorzieningen, veel lichtinval, airconditioning op 3 verdiepingen, 15 zonnepanelen uit 2021 en een energielabel A is dit een woning waar comfort en energiezuinig wonen perfect samenkomen. De grote garage, oprit voor twee auto's, beregeningsinstallatie in de voor- en achtertuin en de heerlijke tuinkamer maken het geheel compleet!

De Groote Wielen is een nieuwbouwwijk in Rosmalen welke voorziet in veel voorzieningen. Zo zijn er o.a. verschillende kinderdagverblijven, scholen, speeltuinen, winkels en een gezondheidscentrum in de directe omgeving te vinden. Tevens beschikt De Groote Wielen over een nieuw winkelcentrum met alle benodigde voorzieningen en een gezellige bistrobar genaamd 'Tuur'. De woning ligt op loopafstand van het plaatselijke strandje waar jaarlijks verschillende activiteiten worden gehouden zoals 'De Nieuwjaarsduik'.
Op korte afstand is het centrum van Rosmalen gelegen waar eveneens diverse restaurantjes en winkels te vinden zijn. Vanuit de Groote Wielen is er een uitstekende verbinding d.m.v. het openbaar vervoer met de bourgondische stad 's-Hertogenbosch! De woning is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2 en A59, daarnaast beschikt Rosmalen over een treinstation.

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

INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je in de ruime hal, waar direct de stijlvolle afwerking en verzorgde uitstraling van de woning opvallen. De hal beschikt over een garderobe met dimbare verlichting, de meterkast met waterontharder, een toiletruimte en de vaste trap naar de eerste verdieping. Tevens is er een kruipruimte aanwezig.

De begane grond is bijzonder ruimtelijk en licht dankzij de grote raampartijen en de gunstige ligging. De royale living is voorzien van strak stucwerk, airconditioning en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Hierdoor ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een tegelvloer.













Aan de zijkant van de woning bevindt zich een sfeervolle erker. Een ideale plek voor bijvoorbeeld een gezellige zithoek, leeshoek of werkplek. Aan de voorzijde geniet je vanuit de woning van een groen uitzicht over de wadi.

Ook de keuken is aan de voorzijde gelegen en profiteert daarmee volop van het daglicht. De keuken is uitgevoerd met een schiereiland met houten keukenblad en een praktische L-vormige wandopstelling. De keuken beschikt over een vaatwasser, Quooker, combi-oven, gaskookplaat met afzuiging en koelkast. Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte en de living blijft het geheel betrokken bij het dagelijks leven in huis.

Vanuit de tuin en de oprit is de grote garage bereikbaar. Op de oprit is ruimte voor twee auto's. De garage beschikt over een elektrische roldeur, elektra, een tegelvloer en vaste kastenwanden, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is. Tevens is er een loopdeur naar de achtertuin.








SIEMENS





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie volwaardige slaapkamers, een separaat toilet en een complete badkamer. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en keurig afgewerkt met een laminaatvloer.
De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafelmeubel, designradiator en elektrische vloerverwarming.

Een raam zorgt hier voor prettige natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie. Tevens is er ook mechanische ventilatie aanwezig.

Op de overloop bevindt zich airconditioning. De airconditioningssystemen in de woning kunnen zowel koelen als verwarmen, waardoor het binnenklimaat gedurende het hele jaar comfortabel kan worden gehouden.

















INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

De tweede verdieping is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich momenteel twee slaapkamers, waarmee het totaal aantal slaapkamers in de woning op vijf komt. Dankzij het grote dakkapel op de overloop is er bovendien veel extra ruimte en licht ontstaan. Met een relatief eenvoudige indeling is het mogelijk om hier een extra slaapkamer te realiseren. Ook op deze verdieping is airconditioning aanwezig.

De overloop beschikt daarnaast over een vaste kastenwand met aansluitingen en plaats voor de wasmachine en droger. Verder bevindt zich hier een tweede badkamer, voorzien van een douche, toilet, wastafel en raam.
De technische ruimte biedt plaats aan de cv-ketel (Remeha 2024) en de mechanische ventilatie unit.
Via een vlizotrap vanuit de overloop is de grote zolder bereikbaar. Deze zolder is op stahoogte en biedt een zee aan extra bergruimte en mogelijkheden voor de toekomst.











INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De zonnige achtertuin heeft een privacy biedende ligging op het westen. De tuin is zeer verzorgd aangelegd met sierbestrating, kunstgras en diverse beplanting. De sproei installatie bevindt zich zowel in de voor- als achtertuin. De houten veranda (tuinkamer) met glazen schuifwand maakt de tuin in elk seizoen zeer aangenaam! De luxe tuinkamer is voorzien van verschillende elektrapunten, een TV aansluiting en een heater.

Aan de zijkant van de woning is een extra houten schuur voorzien van elektra gesitueerd, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

(Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden, onvolkomenheden en/of afwijkingen in de vermelde gegevens en maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.)



















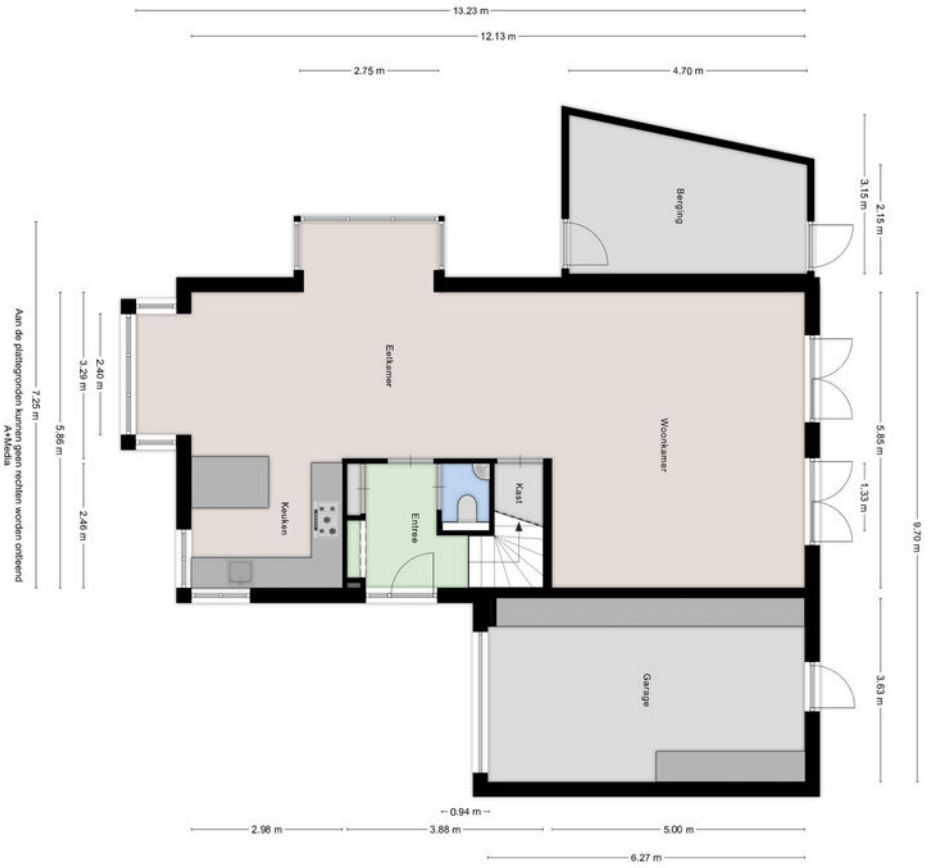


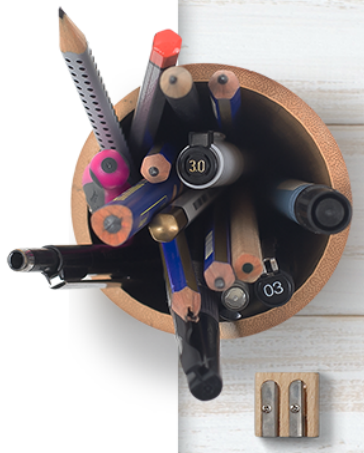




PLATTEGROND **BEGANE GROND**







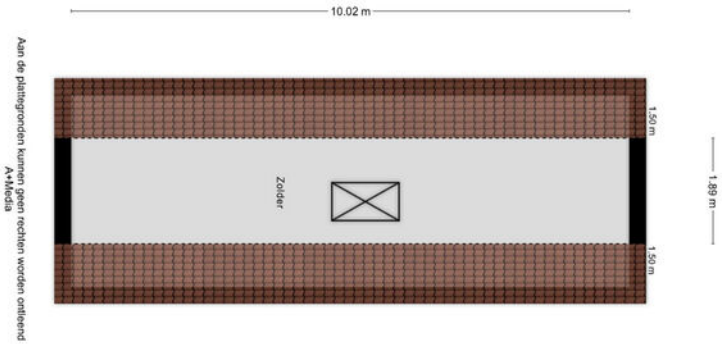
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



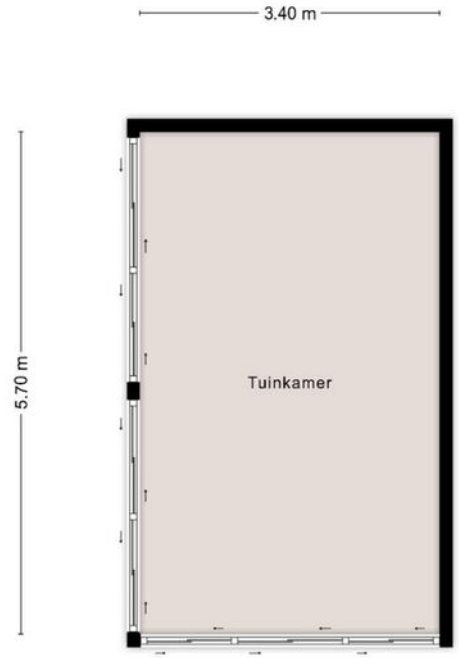
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



PLATTEGROND **DERDE VERDIEPING**



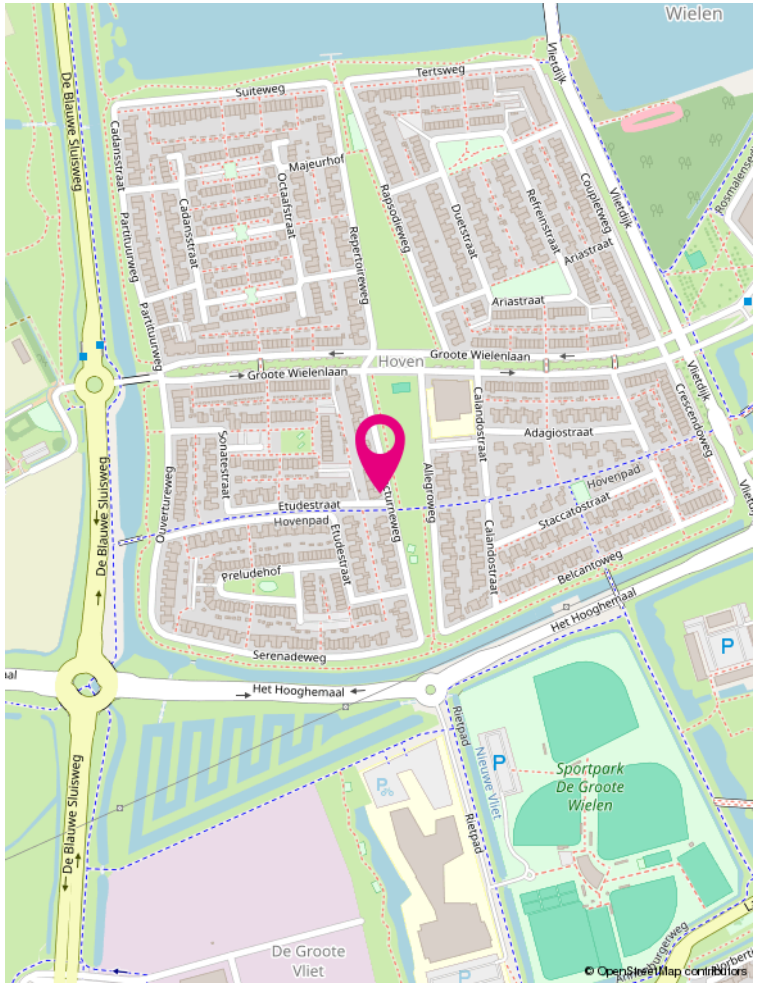
PLATTEGROND **TUINKAMER**



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

NOCTURNEWEG 27

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 995.000 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	790 m³
Perceeloppervlakte:	390 m²
Woonoppervlakte:	193 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2009
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	aangebouwd steen
Isolatie:	volledig geisoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Nocturneweg 27
Postcode:	5245 AK
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H / 5346
Oppervlakte:	390 m²
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	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	✓		

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 - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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.

Raadhuys
Makelaars

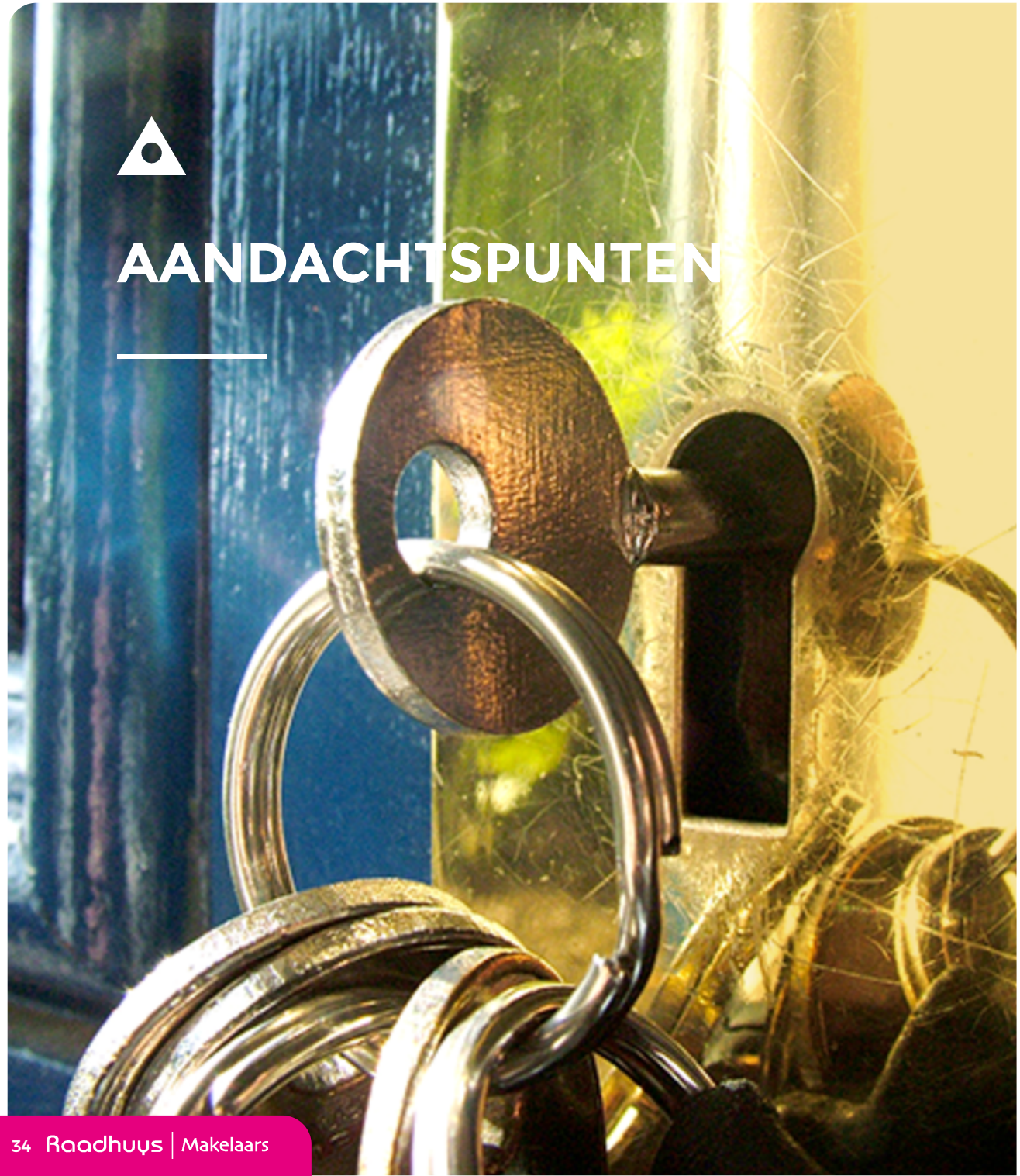
Jouw huis verkopen?

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.

WAARBORGSOM/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).

funda powered by nvm
NVM
raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@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.

raadhuysmakelaars.nl