Raadhuys Makelaars



Espenhof 9

Rosmalen
€ 522.500,- k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Sfeervolle eengezinswoning, gelegen in het groen met energielabel A!

Op een groene locatie in de gewilde en kindvriendelijke wijk 'Eikenburg' in Rosmalen is deze uitgebouwde eengezinswoning gelegen voorzien van energielabel A!

Deze sfeervolle woning is gelegen in een populaire omgeving op loopafstand van het bos, sportvelden, diverse speeltuinen én Kindcentrum Meerlaer. De woning beschikt over een riant uitgebouwde living met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de complete keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers (mogelijkheid tot 3) en een moderne badkamer. De tweede verdieping met Velux dakraam is voorzien van een ruime overloop en een separate was-/stookruimte. Een ideale ruimte om in te richten als bijvoorbeeld werk/kantoorruimte. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning, alsmede het dakraam op zolder zijn voorzien van duurzame Solar rolluiken, en nagenoeg alle ruimtes zijn voorzien van horren.
Deze energiezuinige woning heeft een energielabel A, is volledig geïsoleerd en voorzien van 3 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond en de badkamer. Zowel de voor- als achtertuin zijn recent voorzien van nieuwe sierbestrating. Daarnaast is de achtertuin voorzien van een houten overkapping, een achterom en vrijstaande houten berging met elektra.

Bouwjaar 2018 | Woonoppervlakte 108 m^2 | Inhoud 369 m^3 | Perceeloppervlakte 117 m^2 | Energielabel A

E *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, dierenweitje, een supermarkt 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

De ruime hal is voorzien van een meterkast met praktische inbouwkast voor bijvoorbeeld schoenen en een toiletruimte met fontein en lichtsensor. De hoogwaardige troffelvloer loopt naadloos door naar de leefruimte en zorgt, in combinatie met de vloerverwarming, voor een verzorgde en comfortabele basis.



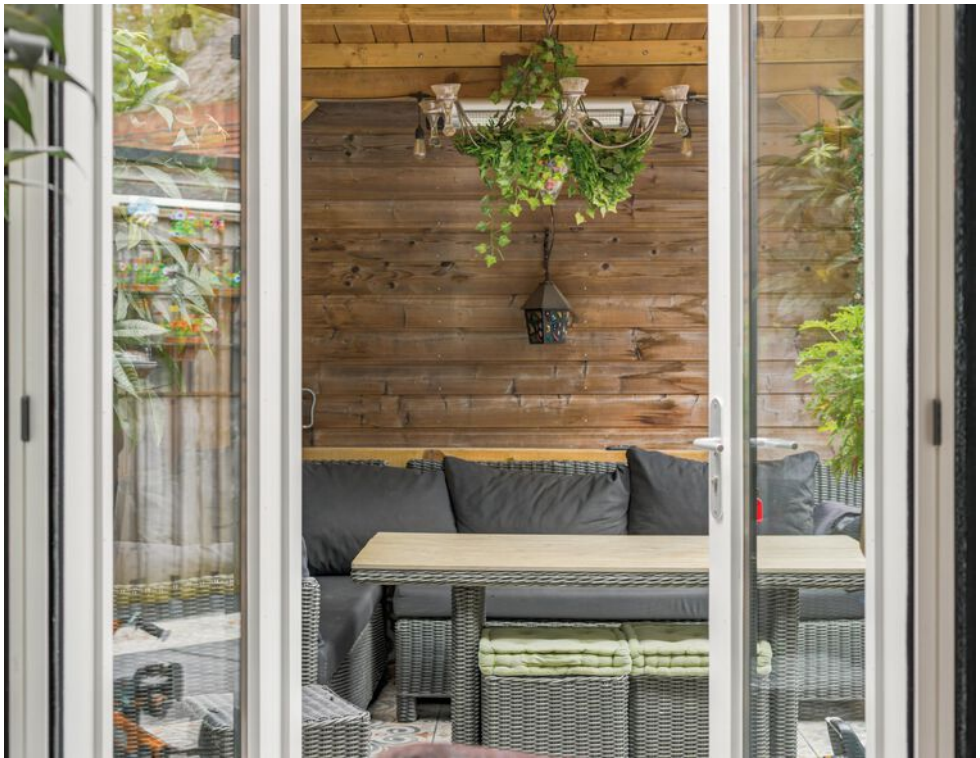
Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, met ramen die uitkijken op de brede straat en zorgen voor een prettige lichtinval. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote SMEG-oven met opberglade, een 6-pits gasfornuis met afzuigkap, een koelkast, vriezer en vaatwasser.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale living is ontstaan met volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De openslaande deuren met plissédeuren en een separate loopdeur bieden direct toegang tot de achtertuin en zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De ruime trapkast, voorzien van een extra inbouwkast, biedt bovendien volop praktische bergruimte.

















INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt momenteel over twee slaapkamers, met de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren. De verdieping is netjes afgewerkt met een vinylvloer en recent is de trap voorzien van vloerbedekking.
De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van Solar rolluiken.
De master bedroom is aan de achterzijde van de woning gelegen en beschikt over een inloopkast.

De badkamer is sfeervol afgewerkt met een decoratieve vloertegel en beschikt over een inloopdouche, een wastafel met meubel en een toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming, een extra radiator en mechanische ventilatie.















INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime voorzolder, die dankzij het Velux-dakraam met solar rolluik prettig licht is. Ook deze verdieping is verzorgd afgewerkt met een vinylvloer en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als werkplek, hobbyruimte of extra bergruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate technische en wasruimte. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de WTW-unit, de Intergas-cv-ketel en de omvormer voor de zonnepanelen ondergebracht.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne plek om buiten te zitten. In 2024 is een royale houten overkapping gerealiseerd. In 2026 is de sierbestrating vernieuwd, wat de tuin een frisse en verzorgde uitstraling geeft. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan en een houten berging met sedumdak en elektra. Via de achterom is de afgesloten brandgang bereikbaar, wat zorgt voor extra praktisch gemak.

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











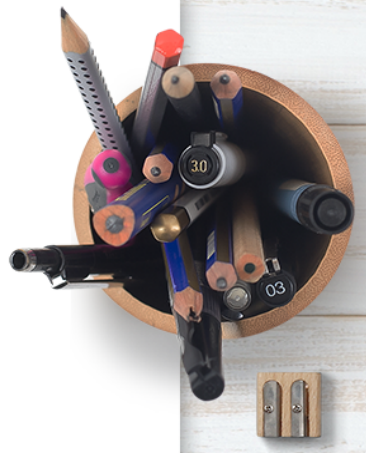





't LIJSTERBOSJE

PLATTEGROND **BEGANE GROND**





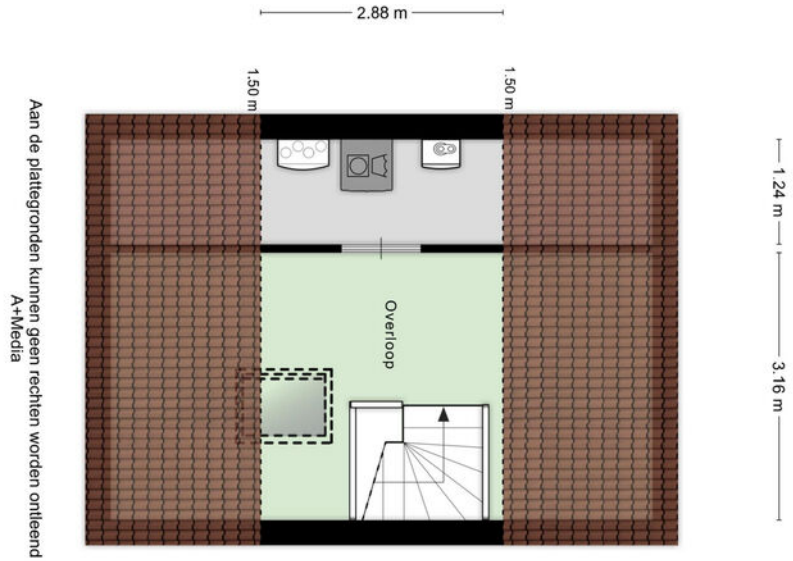


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

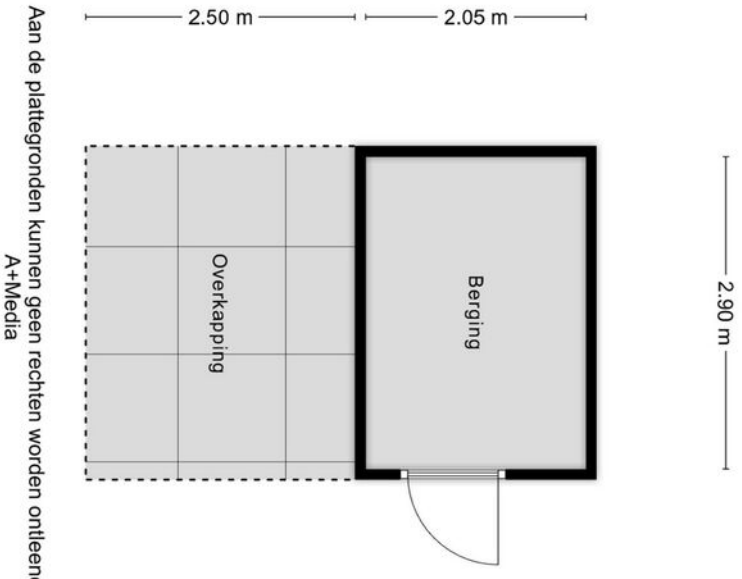


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



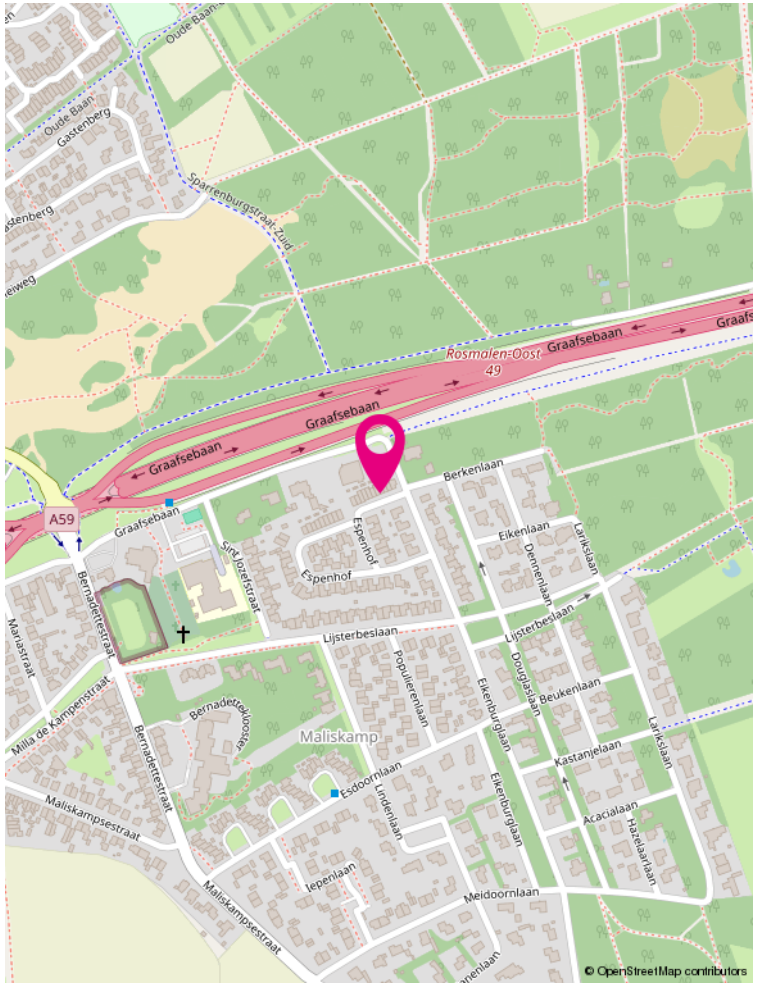
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND **BERGING**



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 9

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 519.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Inhoud:	373 m³
Perceeloppervlakte:	117 m²
Woonoppervlakte:	108 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2018
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	volledig geisoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Espenhof 9
Postcode:	5248 BR
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	D / 2924
Oppervlakte:	117 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken gang.		✓	
- Trapkasten, meterkast			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Rolluiken velux			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl	✓		
Woning - Keuken			
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 overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
Screens	✓		
Rolluiken			✓
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
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Blauweregen (boom) voortuin.		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- vlaggenmast(houder)		✓	
- Gietijzeren tuinslang houders		✓	

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

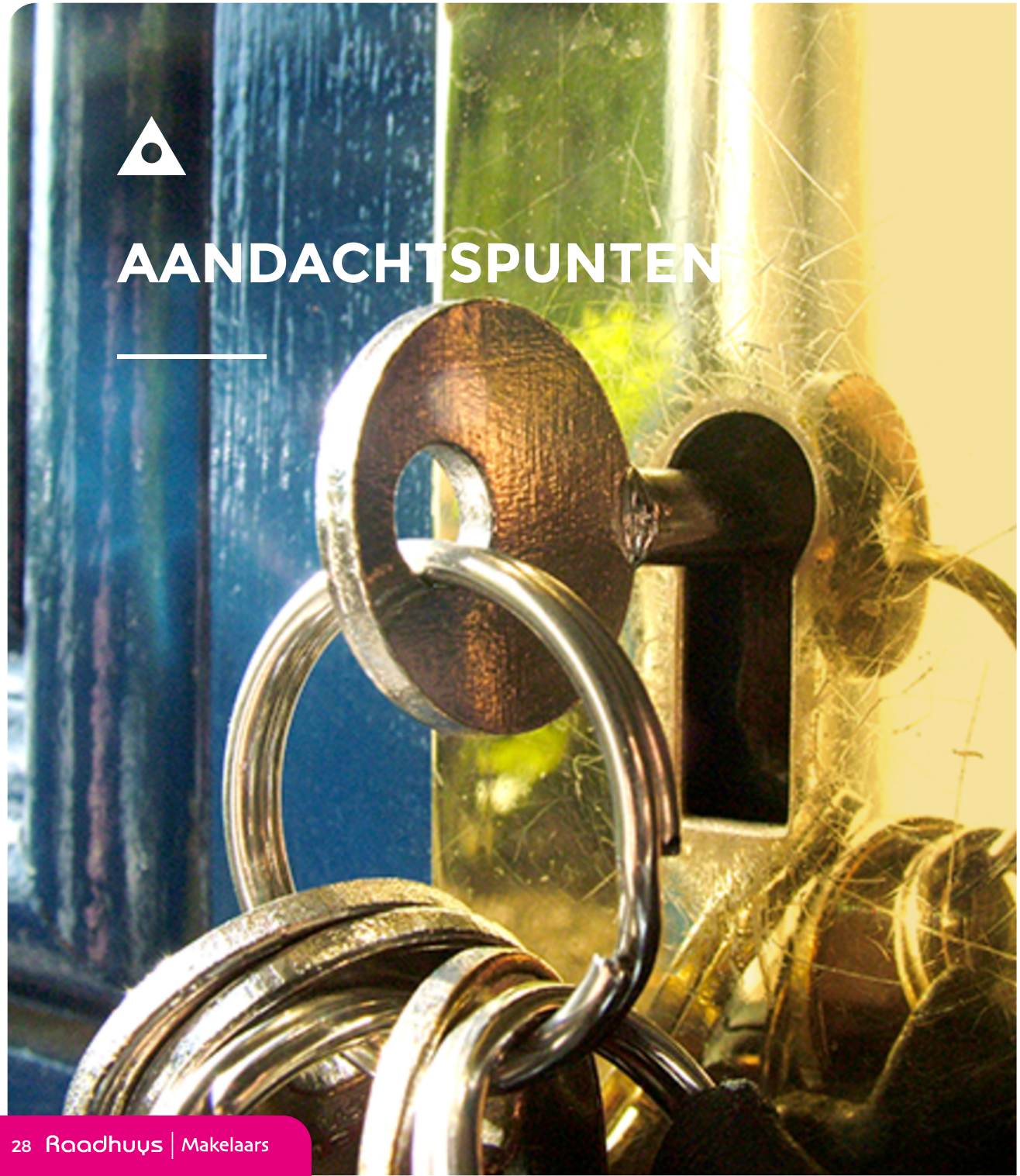
Jouw huis verkopen?

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