

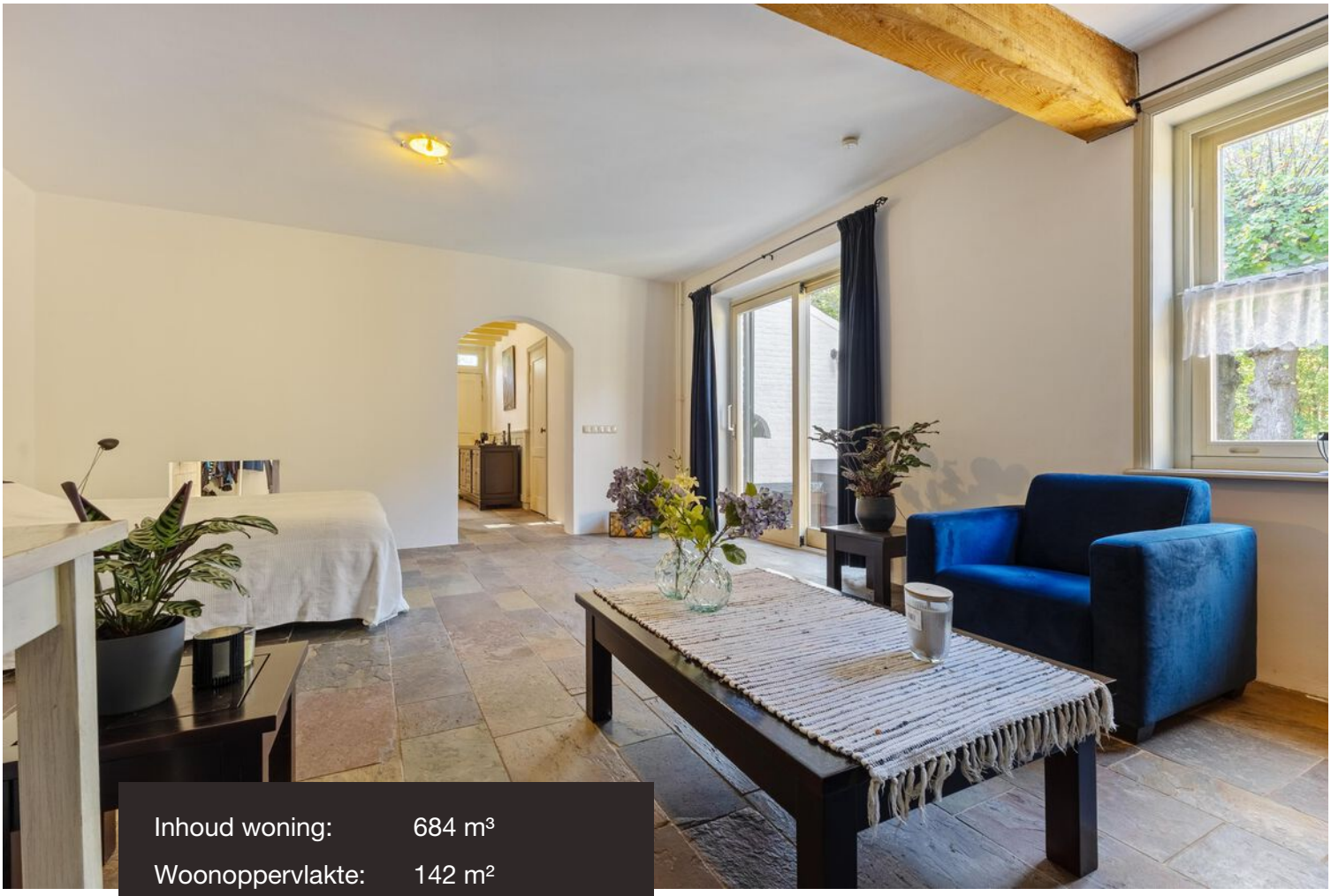
EEN UNIEKE WOONBOERDERIJ MET KARAKTER, SFEER EN EEN GROENE TUIN

NIEUWE ERVEN 16 ROSMALEN

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	684 m³
Woonoppervlakte:	142 m²
Perceeloppervlakte:	918 m²
Bouwjaar:	1860

- Wonen in een karaktervolle woonboerderij uit 1860;
- 2 Slaapkamers;
- Gelegen op een perceel van 918 m², omringd door groen en rust;
- Voldoende gelegenheid op het gezamenlijke binnenterrein;
- Nabij natuurgebieden, het centrum van Rosmalen en uitvalswegen.



WELKOM BIJ DE WOONBOERDERIJ AAN DE NIEUWE ERVEN 16 IN ROSMALEN!

Wonen in en naast een rijksmonument in ‘Boerderij Lievens’, aan de rand van Rosmalen, op een perceel van 918 m².

De woonboerderij is gelegen in een zijstraat van de doorgaande weg, de Waterleidingstraat, die Rosmalen en Nuland met elkaar verbindt. Deze verbindingsweg, met brede fietspaden waar auto’s te gast zijn, doorkruist het zeer fraaie bos- en heidegebied en de nabijgelegen zandverstuivingen. Een oase waar groen en rust elkaar ontmoeten.

Nieuwe Erven 16 is een halfvrijstaande woonboerderij die direct grenst aan nummer 15. Meer dan 25 jaar geleden zijn beide woningen betrokken door de huidige bewoners. Het toeval wil dat na jaren van stabiele bewoning beide woningen tegelijkertijd vrijkomen en beschikbaar komen voor nieuwe bewoners. Nu beide woningen, die in een mooi hofje zijn gelegen, tegelijkertijd op de markt komen, is dit wellicht een uitgelezen kans voor families, ouders en kinderen of andere samenstellingen om naast en bij elkaar te gaan wonen.



INDELING - BEGANE GROND

Via de onderdoorgang, gelegen tussen de twee garages met bergzolders, kom je uit op een binnenhof, oftewel het voorterrein vóór de twee woningen. Hier is meer dan voldoende ruimte om uw auto te parkeren, zelfs een tweede of derde auto en de auto's van uw bezoek.

Via de voordeur komt u in de hal, met meterkast, een aangrenzende toiletruimte met vrijhangend toilet en fontein, een trap naar de nieuwere en grotere kelderruimte, de kleine, oudere kelderruimte en de verdieping. Het woongedeelte bestaat uit drie delen: de opkamer, de eetkamer en de zitkamer. De eetkamer meet circa 21 m² en biedt direct zicht op de openbare weg. De zitkamer, met schouw en schuifpui, heeft een oppervlakte van circa 27 m² en biedt direct zicht op en toegang tot de grote achtertuin. In vrijwel het gehele woongedeelte op de begane grond ligt een mooie, goed verzorgde leistenen vloer. In de gehele living zijn de massief houten plafondbalken prachtig in het zicht. De buitenmuren zijn extra dik uitgevoerd voor een betere isolatie. Het totale woonoppervlak van de living bedraagt circa 53 m².

Zoals reeds aangegeven, is de tuin bereikbaar via de woonkamer. Direct aan de achtergevel bevindt zich een gezellig terras met fraaie sierbestrating. De tuin is rijk aan groen en beschikt over diverse bomen, zowel grote als kleine en is er meer dan voldoende ruimte om eventueel een eigen moestuin aan te leggen.










COFFEE







DE KEUKEN

Vanuit de living is er toegang tot de landelijke keuken.

De riante woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over veel praktische werk- en bergruimte.











EERSTE VERDIEPING

Via een vaste trap bereiken we de overloop, die toegang biedt tot twee kamers. De twee ruime slaapkamers beschikken over een vloeroppervlakte van respectievelijk 20 m² en 19 m². Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor witgoed. Nabij de slaapkamers bevindt zich de ruime badkamer. Deze heeft een gebruiksoppervlakte van circa 12 m² en is voorzien van een wastafelmeubel, toilet, ligbad en separate inloopdouche.

Zowel de slaapkamers als de badkamer zijn voorzien van een groot Velux-dakraam.

Vliering:
Via een vlizotrap op de overloop is de ruime bergzolder bereikbaar. Hier is volop ruimte voor het opbergen van koffers, ski-uitrusting en o.a. de kerstspullen. Ook bevindt zich hier de opstelling van de HR-cv-ketel. Mocht de bergruimte op zolder niet toereikend zijn, dan beschikt deze woning bovendien over een royale kelderruimte.

















KELDERRUIMTE EN GARAGE:

We begonnen met de omschrijving van de begane grond, maar deze woning beschikt over een extra woonlaag: een royale kelderruimte met een goede stahoogte van 229 cm. Deze multifunctionele ruimte heeft een oppervlakte van maar liefst 30 m² en biedt volop mogelijkheden. Zo kunt u hier bijvoorbeeld een eigen hobbyruimte of fitnessruimte creëren. Ook voor extra opslag is de kelderruimte uiteraard zeer geschikt. De eerder genoemde ski's hoeven dus niet via een vlizotrap naar de bergzolder te worden gebracht, maar kunnen veilig en gemakkelijk in deze ruime kelder worden opgeborgen.

Garage:
De garage is voorzien van openslaande houten deuren en heeft aan de binnenzijde een lengte van 5 meter en een breedte van 3 meter. Via een losse trap is de bergzolder boven de garage bereikbaar. Deze bergzolder heeft een goede stahoogte en bevindt zich zowel boven de garage als gedeeltelijk boven de onderdoorgang naar het binnenterrein.



























DE VERKOPERS VAN NUMMER 15 EN 16 VERTELLEN OVER DE HISTORIE:

Verscholen tussen bossen, heide en uitgestrekte zandverstuivingen ligt deze bijzondere, monumentale kortgevelboerderij uit 1860. De boerderij maakt deel uit van het historische buurtschap ‘Tiejnhutte’, een naam die herinnert aan de tijd waarin hier slechts tien woningen bijeen stonden.

Ruim 165 jaar later vertelt deze karaktervolle boerderij nog altijd het verhaal van een rijk verleden. In 2001 is het monument met veel zorg en respect voor de oorspronkelijke architectuur volledig gerenoveerd en gesplitst in twee comfortabele gezinswoningen. Daarbij zijn diverse authentieke elementen behouden gebleven. Hier woont u in een monument met een ziel. De sfeer van vroeger gaat hand in hand met het comfort van vandaag. Natuur en cultuurhistorie ontmoeten elkaar op deze bijzondere plek.

Een unieke woonlocatie voor wie houdt van karakter, comfort en het Brabantse buitenleven. Een plek waar rust, ruimte en authenticiteit samenkomen en waar ieder seizoen zijn eigen schoonheid laat zien.





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 MET TUIN



PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond
Nieuwe Erven 16, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

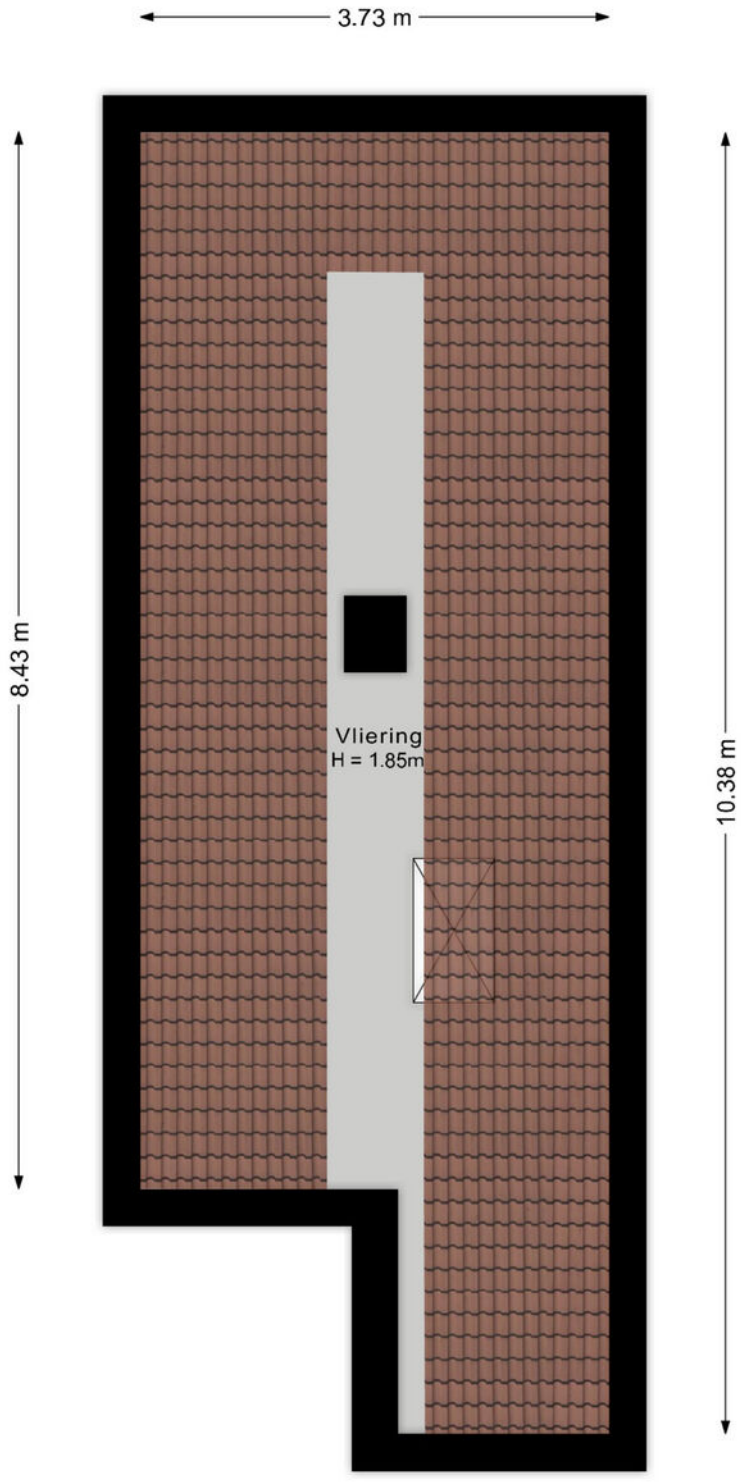
PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Nieuwe Erven 16, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

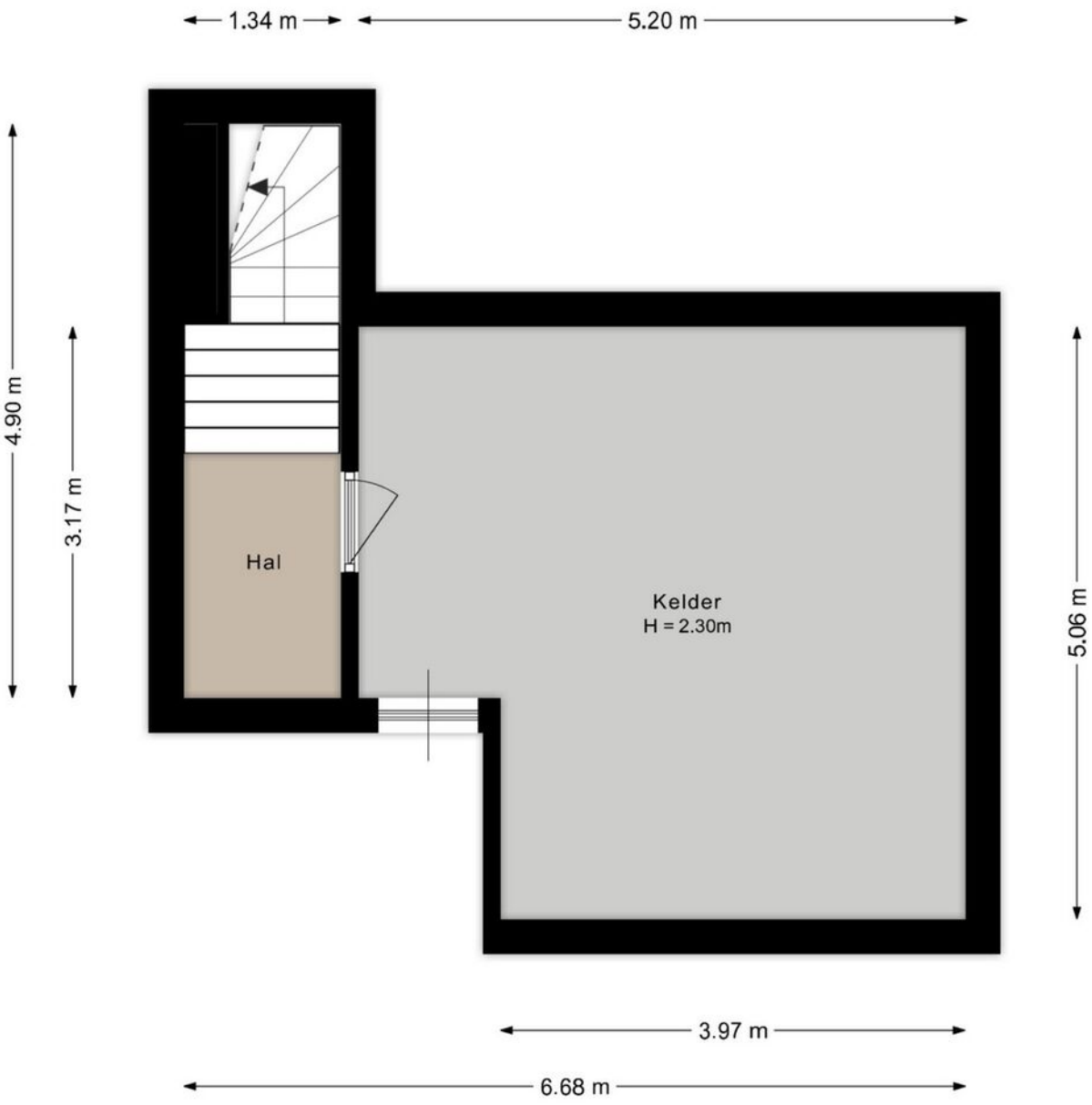
PLATTEGROND
VLIERING



Vliering
Nieuwe Erven 16, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

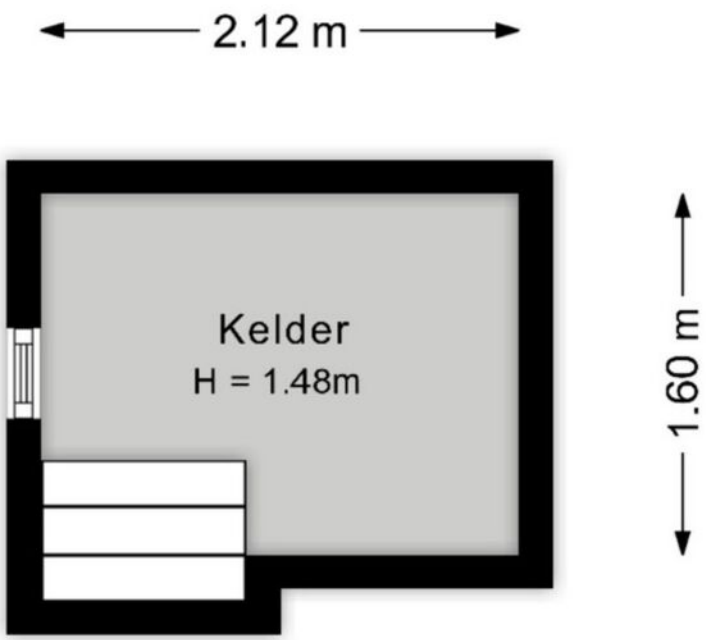
PLATTEGROND
KELDER 1



Kelder 1
Nieuwe Erven 16, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

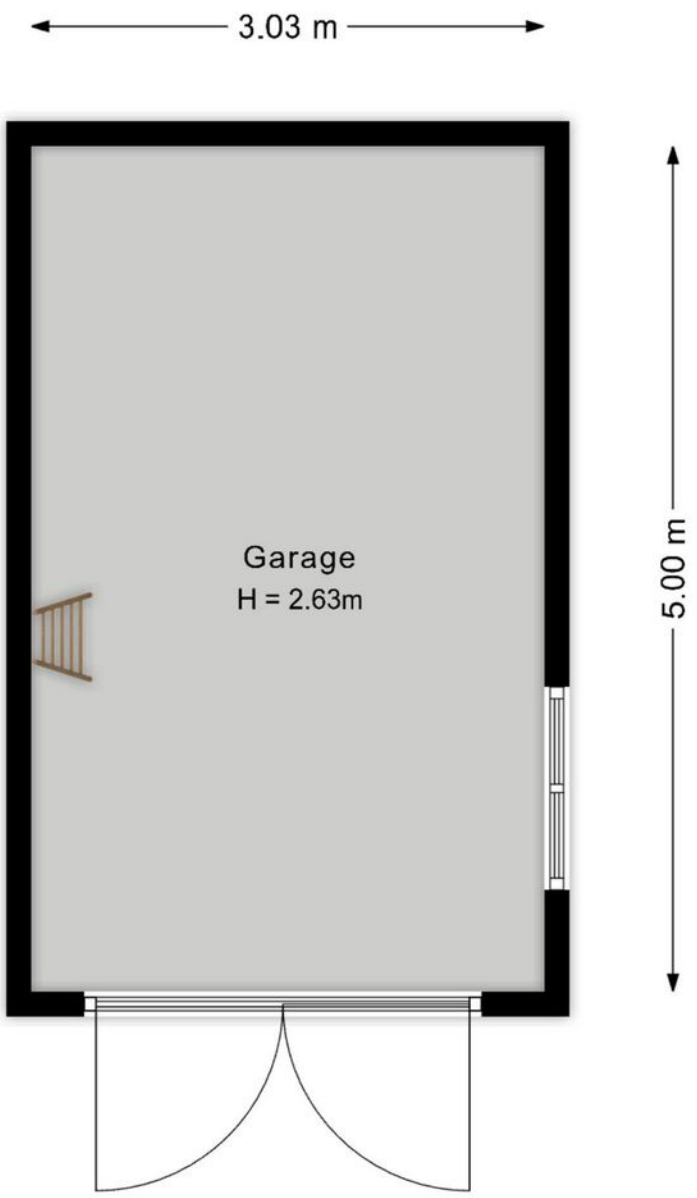
PLATTEGROND
KELDER 2



Kelder 2
Nieuwe Erven 16, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
GARAGE



Garage
Nieuwe Erven 16, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

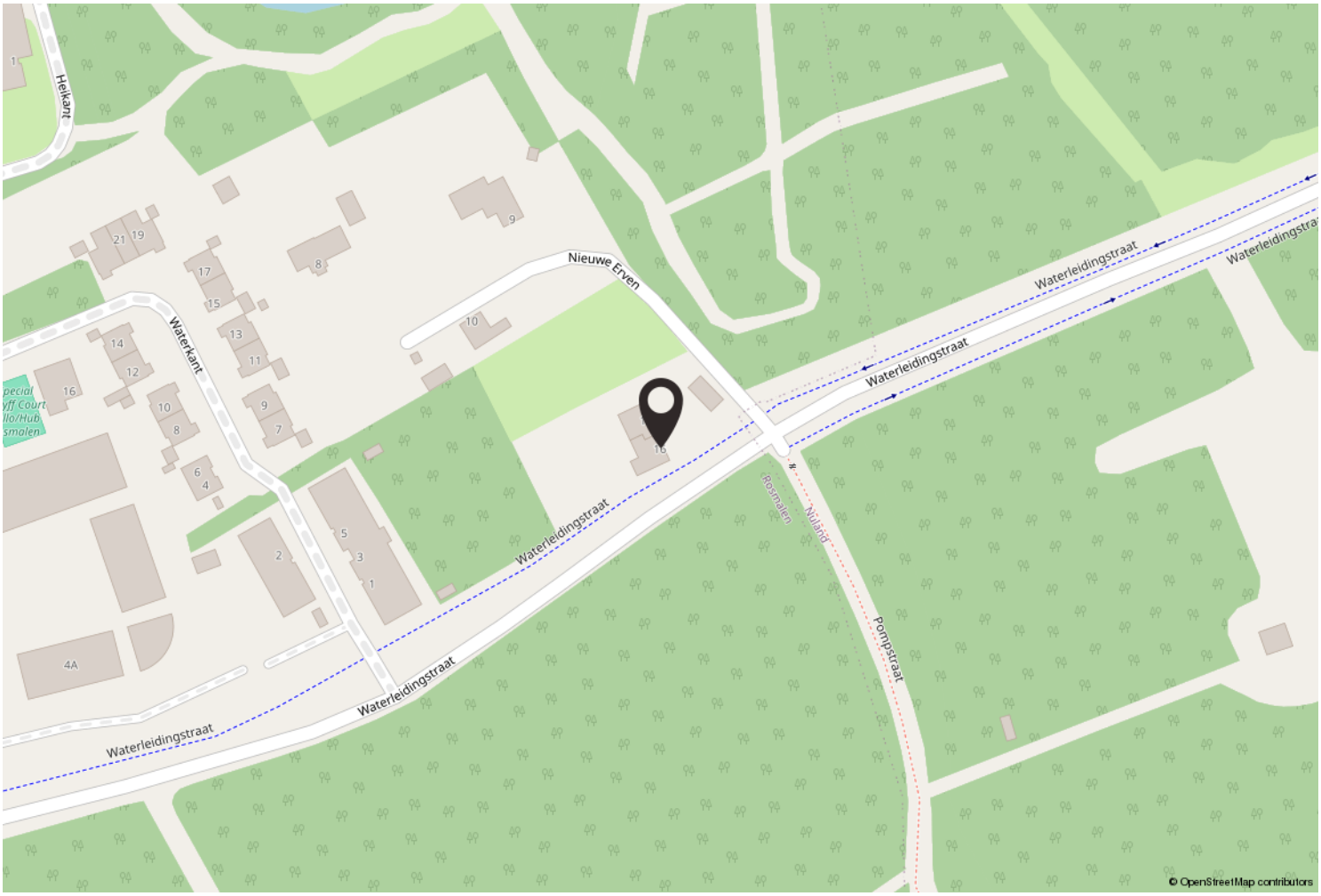
LIJST VAN ZAKEN

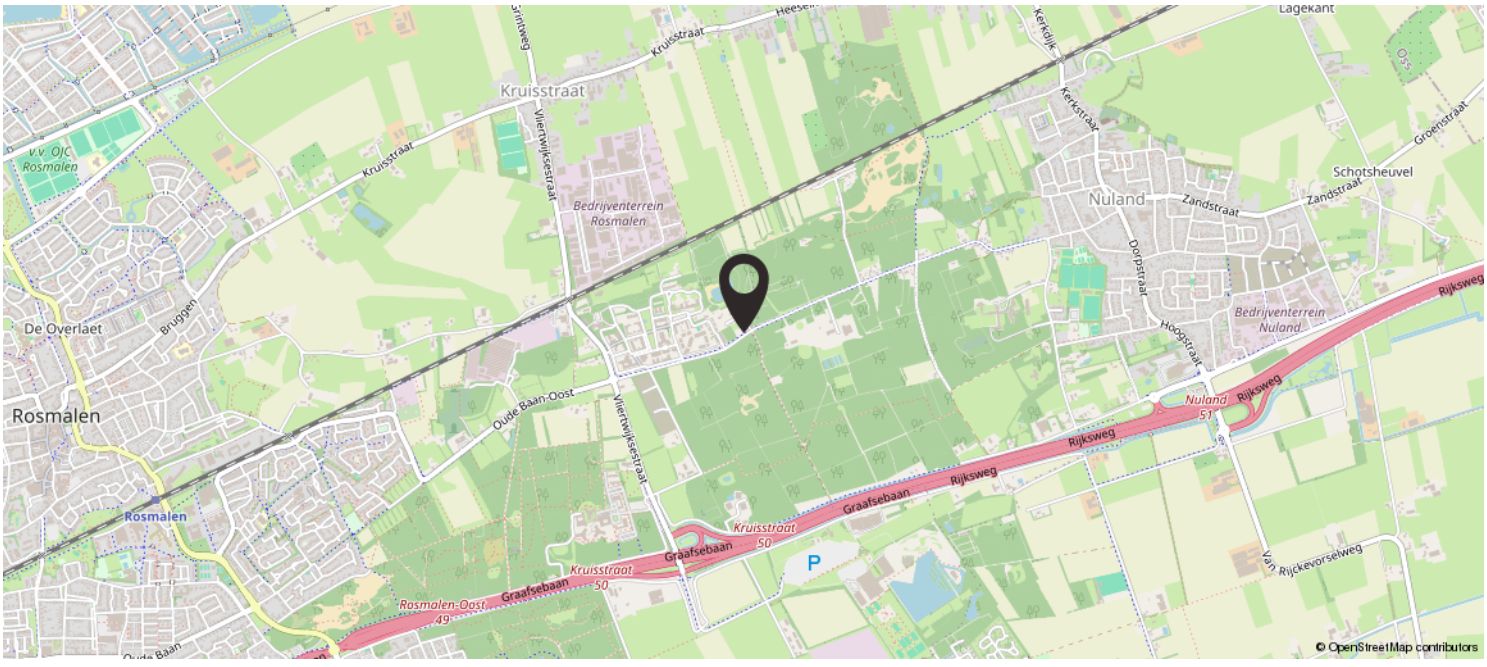
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast in extra slaapkamer	X		
- Alle losse kasten in kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LOCATIE
OP DE KAART





BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering
Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, 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.

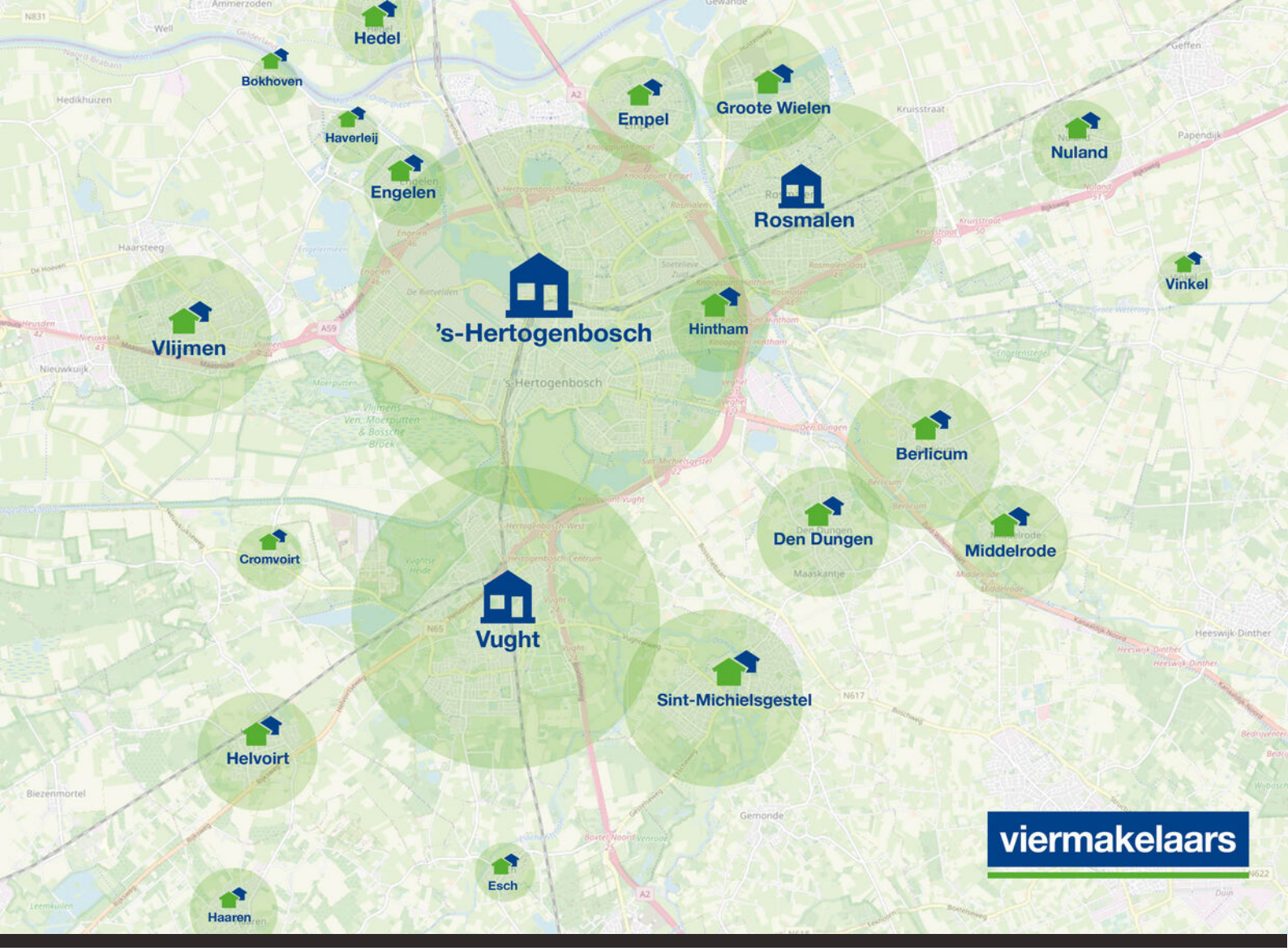
Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld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



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.



WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken alleen gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoegen voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



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

funda NVM