Raadhuys Makelaars



Tielekeshoeven 5

Rosmalen
€ 429.500,- k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Gelijkvloers wonen in een schitterende groene omgeving!

Levensloopbestendige woning met een lichte living, moderne keuken en heerlijke serre met toegang tot de zonnige tuin!

Wonen in het groen, met het comfort van gelijkvloers wonen! Deze verrassende tussenwoning ligt aan een groene straat in de geliefde en kindvriendelijke wijk Sparrenburg in Rosmalen. Met een eigen parkeerplaats aan de voorzijde, een speelse indeling en een slaapkamer en badkamer op de begane grond biedt deze woning volop mogelijkheden om comfortabel en levensloopbestendig te wonen.
De lichte living met hoge plafonds, twee dakramen en een open keuken vormt samen met de serre een fijne leefruimte, met een prettige verbinding naar de tuin. De keuken, de elektra en de groepenkast zijn in 2018 vernieuwd. Ook is er op diverse plaatsen dakisolatie aangebracht en is de vloer geïsoleerd. De woonkamer, keuken en slaapkamer zijn voorzien van vloerverwarming. De zonnige tuin op het zuidoosten beschikt over diverse beplanting, een houten berging en een achterom. Aan de voorzijde van de woning ligt bovendien een leuke speeltuin, wat deze woning extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

Kortom: een fijne woonomgeving waar u geniet van rust en groen, met alle dagelijkse voorzieningen en de levendigheid van de stad binnen handbereik!

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

Ook de woonomgeving heeft veel te bieden. In Sparrenburg komen rust, natuur en dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samen. De wijk beschikt over diverse speelgelegenheden, een basisschool, kinderopvang en buitenschoolse opvang. Het treinstation ligt op circa 5 minuten loopafstand, vanwaar je binnen 8 minuten op 's-Hertogenbosch Centraal staat. Ook de gezellige dorpskern van Rosmalen, met diverse winkels, restaurants en andere voorzieningen, bereik je in ongeveer 15 minuten lopen.
Liever de levendigheid van de stad opzoeken? De historische binnenstad van 's-Hertogenbosch is gemakkelijk bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer.
Hier geniet je van sfeervolle straatjes, een uitgebreid winkelaanbod en gezellige terrassen.
Ook als natuurliefhebber zit je hier helemaal goed: op slechts enkele minuten lopen vind je bosgebieden en de zandverstuiving. Ideaal voor een wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen moment in de natuur.





INDELING VAN DE WONING

Indeling

Via de entree kom je in de hal, waar zich het toilet bevindt. Vanuit hier bereik je de doorloop met een grote schuifkastenwand, die zorgt voor veel praktische bergruimte. Vanuit deze doorloop is de ruime slaapkamer bereikbaar, die dankzij de airconditioning ook tijdens warme dagen een aangename plek biedt. Vanuit de slaapkamer heb je direct toegang tot de badkamer.

Deze is ingericht met een toilet, een wastafelmeubel met waskom en een royale inloopdouche. De aanwezigheid van de slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt deze woning uitermate geschikt om levensloopbestendig te wonen.











De living is heerlijk licht en heeft dankzij het karakteristieke lessenaarsdak een speels karakter met hoge plafonds, wat zorgt voor een ruimtelijk effect. Twee dakramen, geplaatst in 2018 en voorzien van zonwering aan de binnenzijde, zorgen voor extra daglicht. De woonkamer en open keuken zijn afgewerkt met een pleistervloer, die bijdraagt aan de eigentijdse, industriële uitstraling. Daarnaast is de begane grond voorzien van vloerverwarming in de woonkamer, keuken en slaapkamer.



De open keuken is in 2018 geplaatst en sluit mooi aan op de leefruimte. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuiging, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser.













Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de serre, een fijne plek om al vroeg in het voorjaar of juist tot laat in het najaar van het buitenleven te genieten. Via de schuifpui sta je in directe verbinding met de tuin. De elektrische zonwering in het dak zorgt ervoor dat het ook op zonnige dagen aangenaam blijft. Vanuit de serre is bovendien de praktische bijkeuken bereikbaar. Deze beschikt over een keukenblok en aansluitingen voor de wasmachine en droger.











INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Vanuit de living leidt een open trap naar de eerste verdieping. Hier kom je op een ruim voorportaal dat zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld een werkplek of hobbyruimte. Vanuit het voorportaal bereik je de tweede slaapkamer van de woning. Dankzij de speelse kapconstructie heeft ook deze verdieping een eigen karakter.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier volop kunt genieten van de zon. De tuin is voorzien van diverse beplanting en biedt een groene, prettige buitenruimte. Achter in de tuin bevinden zich een houten overkapping en een houten berging, die is voorzien van elektra. Via de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning beschik je over een eigen parkeerplaats. De woning ligt aan een groene straat met direct tegenover de woning een leuke speeltuin.

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





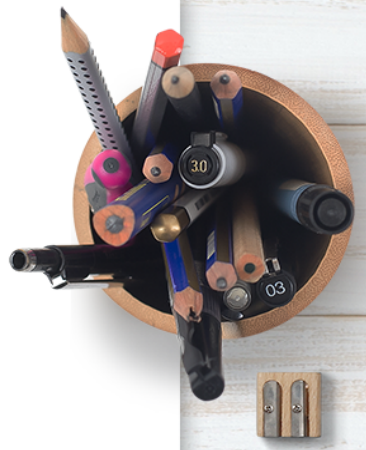






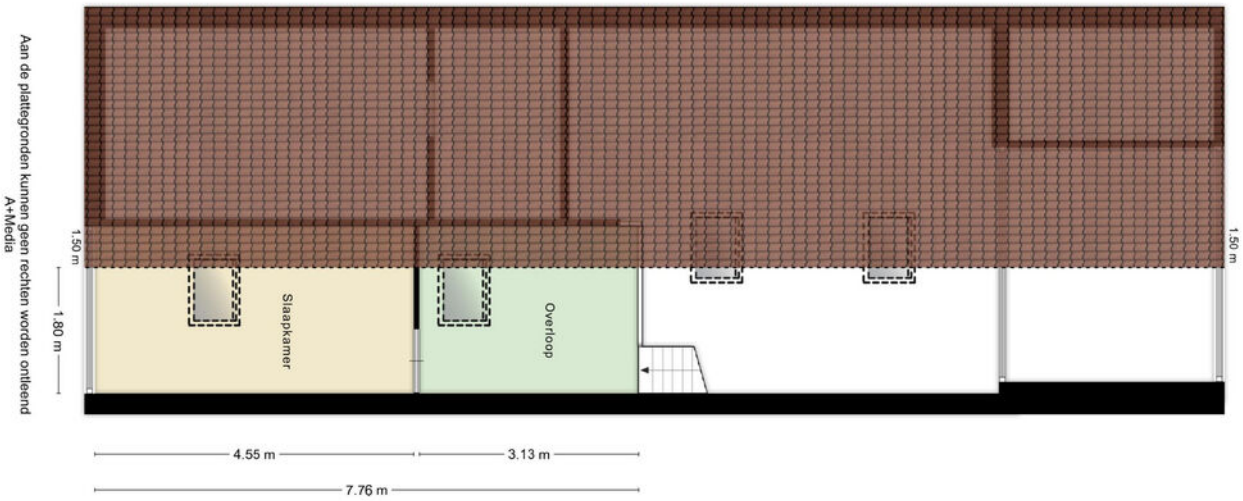
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



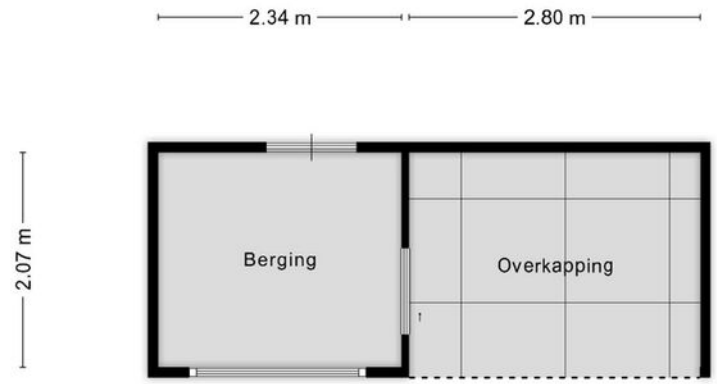




PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

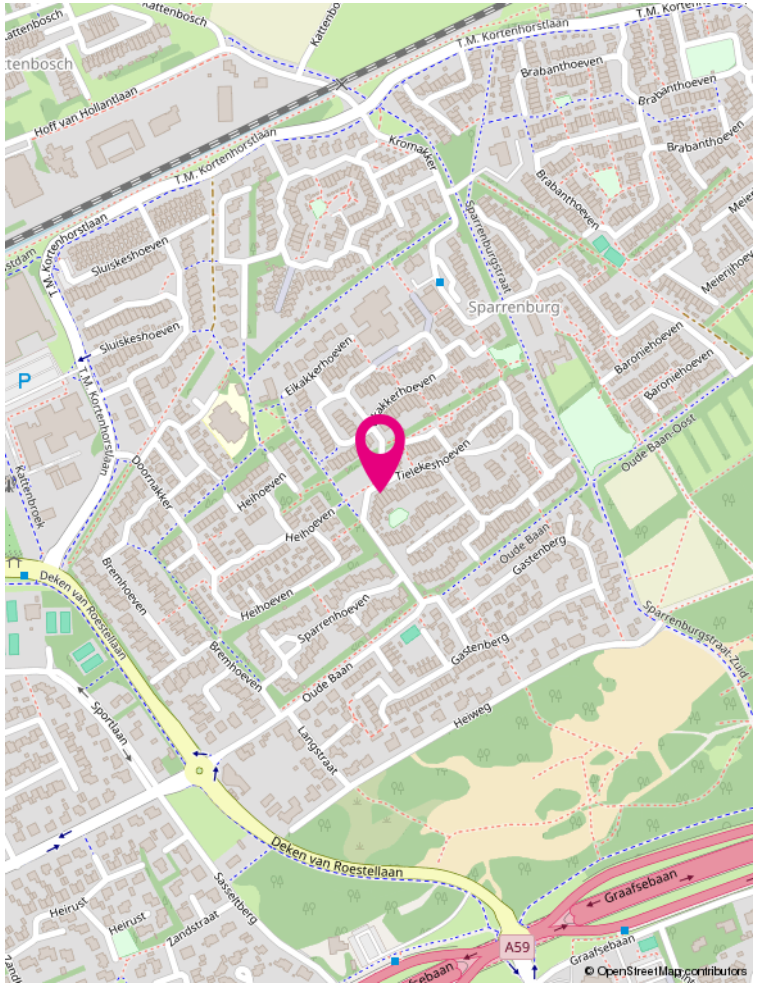


PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

LOCATIE **KADASTRALE KAART**





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

TIELEKESHOEVEN 5

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 429.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	3
Inhoud:	422 m³
Perceeloppervlakte:	137 m²
Woonoppervlakte:	94 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Ligging:	in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Tielekeshoeven 5
Postcode:	5242 KA
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	G / 2159
Oppervlakte:	137 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			✓
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast in hal/ gang	✓		
- Stellage in serre	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- lamellen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- Betonvloer / Smeervloer	✓		
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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron		✓	
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		

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
- planchet	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		

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
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		

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

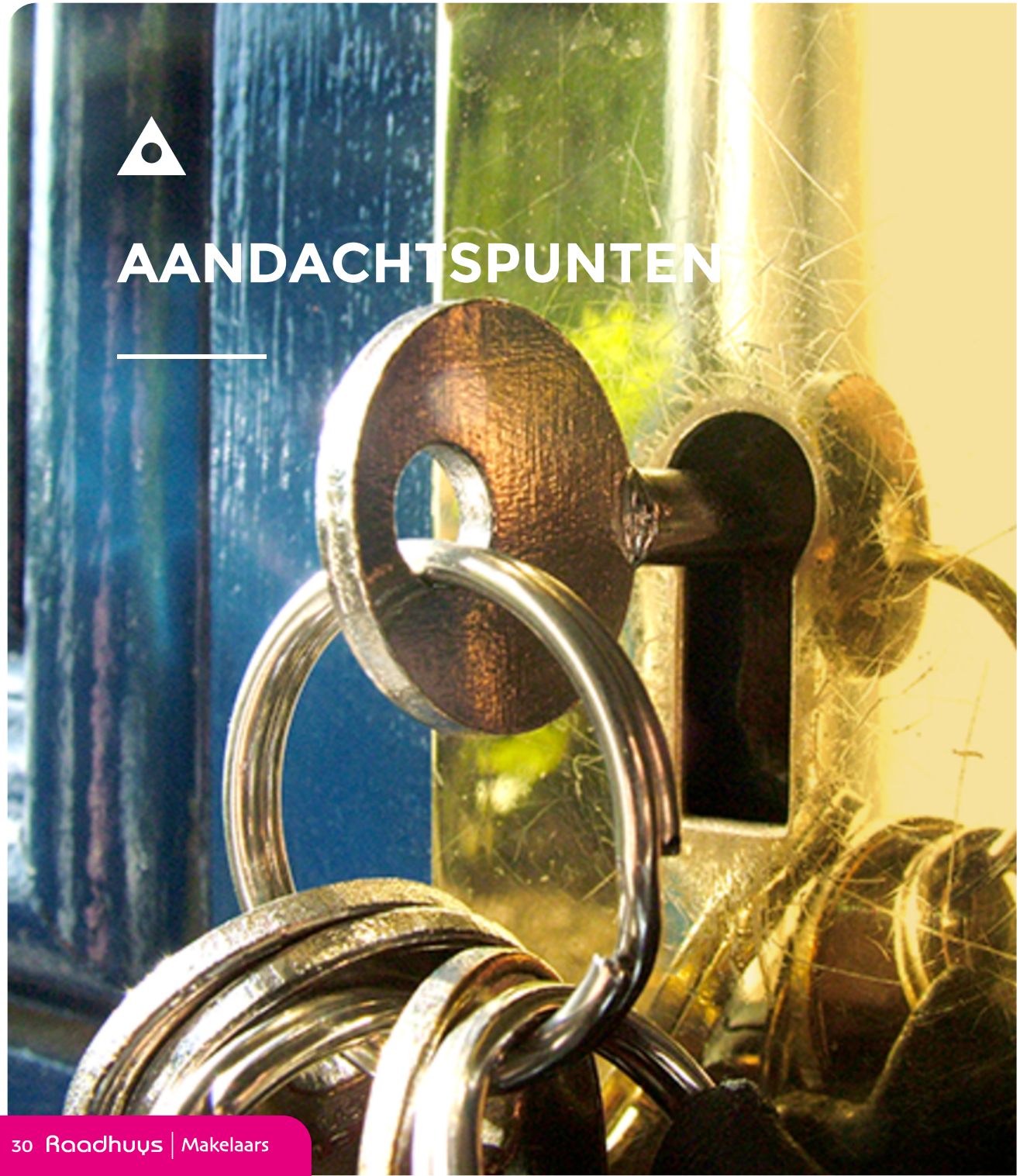
Jouw huis verkopen?

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