Raadhuys Makelaars



Bruggensestraat 40

ROSMALEN

€ 1.195.000,- k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Vrijstaand wonen met twee gastenverblijven en vrij uitzicht in Rosmalen!

Bent u op zoek naar een unieke woonlocatie waar u geniet van rust, ruimte en eindeloze mogelijkheden? Aan de rand van Rosmalen ligt deze prachtige, vrijstaande woning. Gelegen op een uitzonderlijk royaal perceel geniet u hier van een schitterend, vrij uitzicht over de landelijke omgeving. Of u nu op zoek bent naar een woning met ruimte voor mantelzorg, een praktijk of kantoor aan huis, of een luxe gastenverblijf: dit unieke object biedt alle ruimte om uw dromen werkelijkheid te laten worden! Daarnaast is de woning voorbereid op de toekomst en extra duurzaam dankzij de 26 zonnepanelen die op het dak liggen.

Het beste van twee werelden

De ligging is simpelweg ideaal. Aan de ene kant geniet u van het weidse, vrije uitzicht over de landerijen; aan de andere kant fietst u zo het gezellige centrum van Rosmalen in met al haar scholen, winkels en restaurants. De woning is strategisch gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A2 en A59. Bovendien zorgt de uitstekende infrastructuur en het openbaar vervoer ervoor dat u binnen tien minuten in het hart van de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch staat.

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

INDELING VAN DE WONING

(Hoofdverblijf ca. 136 m² woonopp.)

Begane grond

Bij binnenkomst ervaart u direct de warme, uitnodigende sfeer van het huis. De hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang biedt toegang tot de living en de badkamer. De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning, volledig betegeld en uitgerust met een comfortabel ligbad, een douche, een breed wastafelmeubel met twee waskommen en een handdoekenradiator.

De royale begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een stijlvolle, lichte natuursteenvloer die prachtig doorloopt in de leefruimtes. De living met open keuken vormt het hart van het huis. De landelijke, witte hoekkeuken beschikt over een donker stenen werkblad en is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, zoals: een gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Bij de eethoek zorgt een sfeervolle gashaard voor extra gezelligheid.





Wat deze woning écht uniek maakt, is de indrukwekkende aanbouw (serre) aan de achterzijde. Middels twee royale doorgangen (met openslaande deuren) loopt de living over in een lichte, extra leefruimte. Hier is een pelletkachel geplaatst, waardoor het in de gehele living al snel behaaglijk warm is. Dankzij de kamerbrede raampartijen, de openslaande tuindeuren en de grote dakramen geniet u hier van een zee van licht en optimaal contact met de achtertuin. De robuuste houten balken geven deze ruimte bovendien een ongekend sfeervol en karakteristiek karakter.

Grenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met de aansluitpunten voor de wasapparatuur. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage met openslaande deuren naar de oprit én een loopdeur naar de tuin. Deze ruimte is uiteraard ook perfect te transformeren tot een multifunctionele praktijk- of kantoorruimte aan huis; ideaal voor wie comfortabel cliënten wil ontvangen met behoud van optimale privacy.





















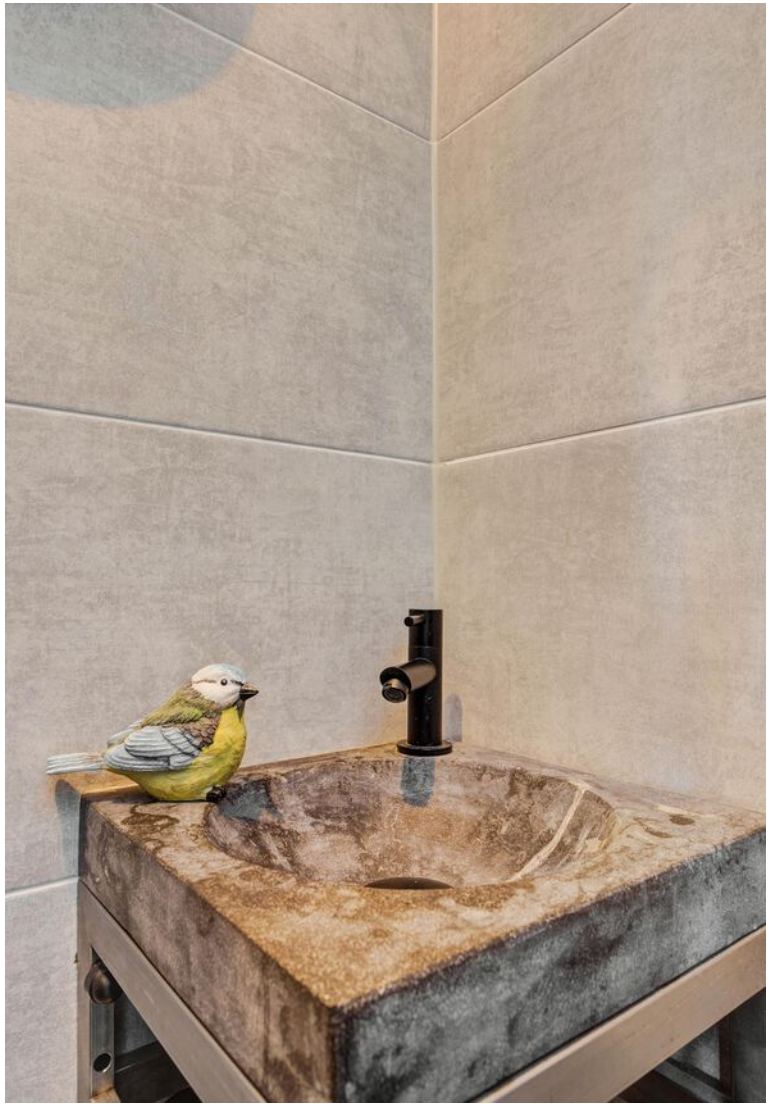












INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Op de verdieping vindt u volop de ruimte. De overloop biedt toegang tot twee (voorheen drie) zeer royale slaapkamers, een praktische kastenkamer en een separaat toilet. De grootste slaapkamer is aan zowel de voor- als achterzijde uitgerust met een dakkapel. De tweede slaapkamer beschikt over een dakkapel aan de achterzijde en handige kastruimte aan de voorzijde. Beide slaapkamers zijn bovendien voorzien van rolluiken.











Tuin

De prachtige achtertuin is ca. 35 meter breed, sfeervol aangelegd en biedt volop privacy. Met een rijke schakering aan volwassen bomen, een strak gazon, gevarieerde beplanting, een sfeervolle vijverpartij en een handige beregeningsinstallatie geniet u hier optimaal van het buitenleven.

Vanaf het verhoogde terras heeft u een prachtig uitzicht over de brede tuin. Ook de houten overkapping is een heerlijke plek om tijdens de warme maanden tot in de late uurtjes te vertoeven. Achter in de tuin staat tot slot nog een praktische, vrijstaande houten berging.





















Bijgebouw 1:

Aangrenzend gastenverblijf
(ca. 58m² woonopp.)

Direct aangrenzend aan het hoofdverblijf is het eerste gastenverblijf gerealiseerd. Aan de voorzijde bevindt zich een heerlijk, bestraat terras met een vrij uitzicht over de tegenovergelegen weides. Een nette schutting zorgt hier voor een aangename scheiding met het tweede gastenverblijf.

U komt binnen in de lichte woonkamer met open keuken, welke is voorzien van een nette PVC-vloer en een strakke wand- en plafondafwerking. Zowel de begane grond als de bovenverdieping zijn uitgerust met airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat. De zithoek is gesitueerd aan de achterzijde, waar zich tevens een kleine meterkast bevindt. De moderne L-vormige keuken is gelegen aan de voorzijde en uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven en magnetron. De aangrenzende badkamer is modern betegeld en beschikt over een wastafelmeubel, kastruimte, een douchecabine, een zwevend toilet en een handdoekenradiator.















Eerste verdieping

Via een vaste trap bereikt u de verdieping. Hier treft u een ruime voorzolder en een grote slaapkamer met dakkapellen aan weerszijden. De vloer is keurig afgewerkt met vloerbedekking, de wanden zijn strak afgwerkt en in de nok zijn inbouwspots geplaatst. In de schuinte van het dak bevindt zich bovendien extra bergruimte.











Bijgebouw 2:

Vrijstaand gastenverblijf (ca. 68m² woonopp)

Als kers op de taart beschikt dit object over een nog een extra multifunctioneel bijgebouw met een eigen oprit en parkeerfaciliteiten voor meerdere auto's. Dit bijgebouw is momenteel compleet ingericht als extra woonruimte. Het beschikt over een woonkamer met vloerverwarming, een eigen c.v.-ketel en een grote schuifpui naar het privéterras. Zowel de beneden- als bovenverdieping zijn uitgerust met airconditioning.

Daarnaast is er een open keuken met een natuurstenen werkblad, een volledig betegelde badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel, en een royale slaapkamer op de verdieping. Er is gedeeltelijk om het bijgebouw heen een houten schutting geplaatst, waardoor men hier geniet van een eigen tuin en optimale privacy. Dit bijgebouw leent zich perfect als luxe gastenverblijf, rustig thuiskantoor of als volwaardige mantelzorgwoning (onder voorbehoud van toestemming van de gemeente).







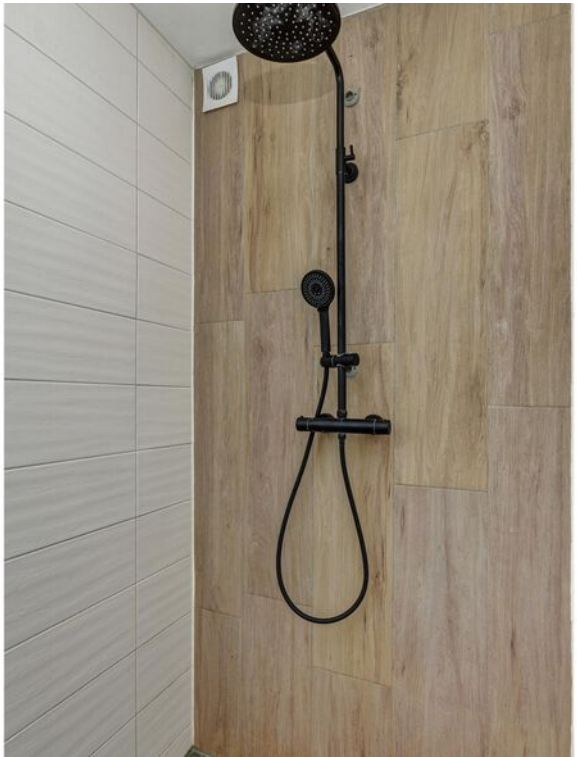
































(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).



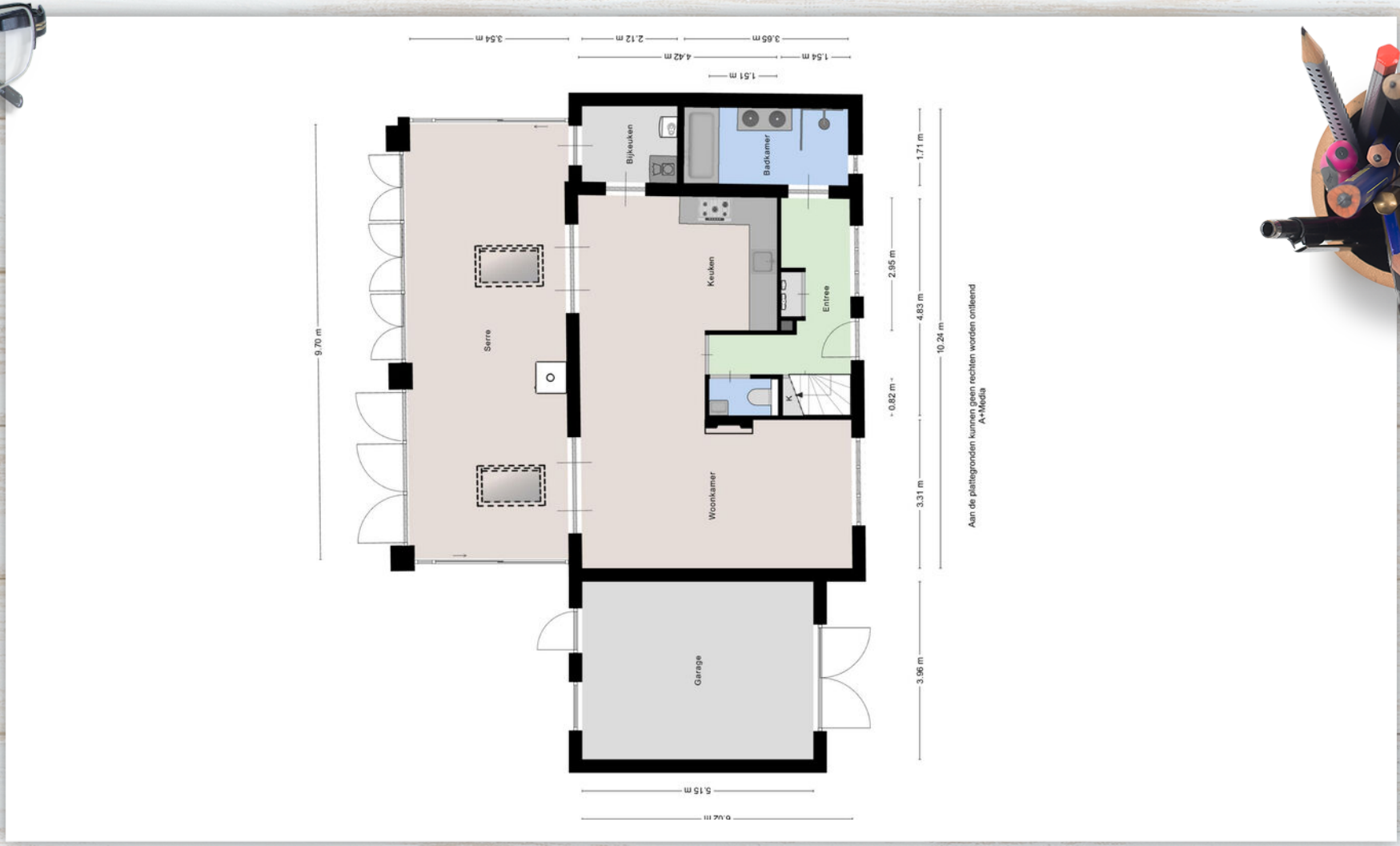


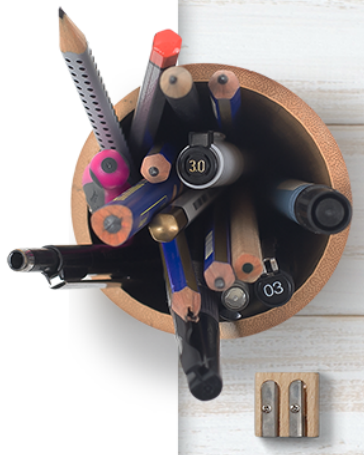




HOOFDVERBLIJF - BEGANE GROND





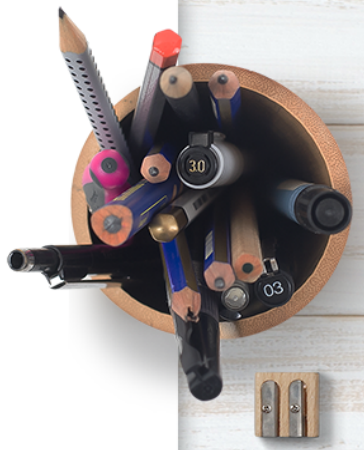


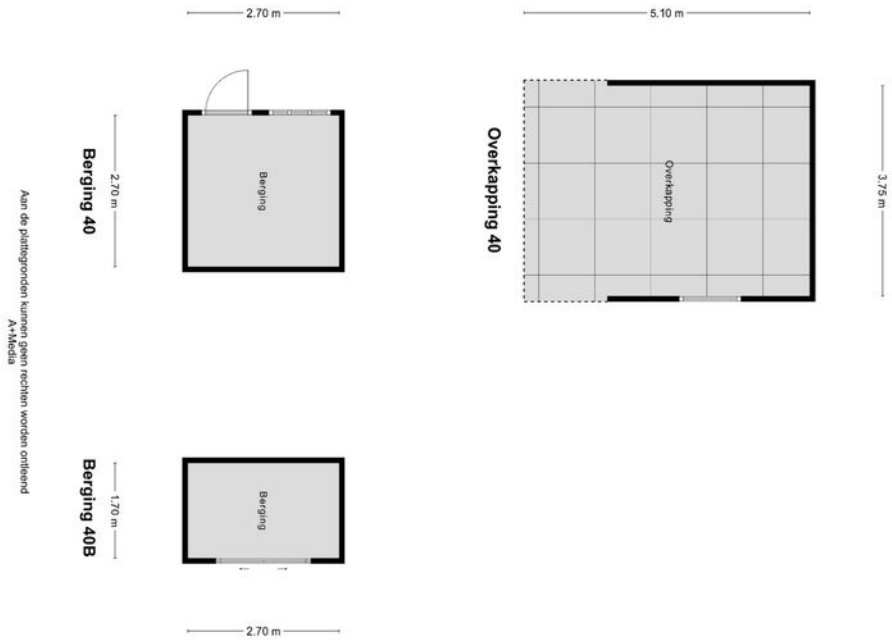
HOOFDVERBLIJF - EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **GARAGE**





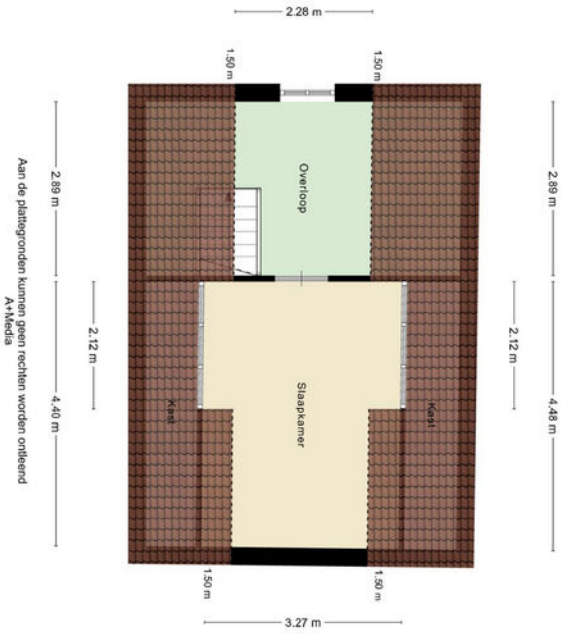


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Bijgebouw 1: begane grond



Bijgebouw 1: verdieping

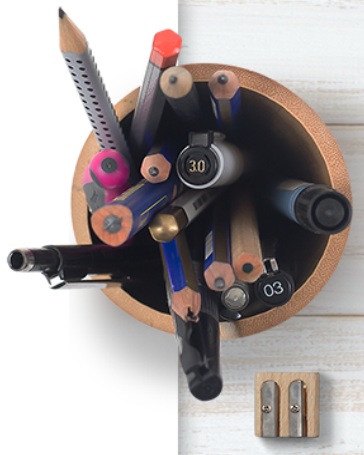


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

Bijgebouw 2: begane grond



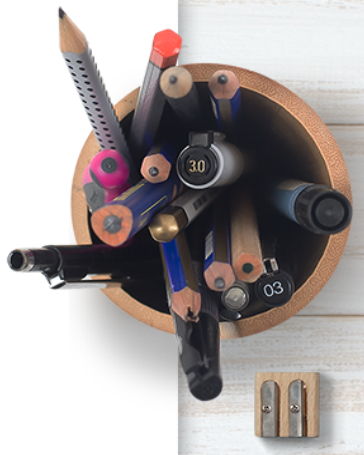




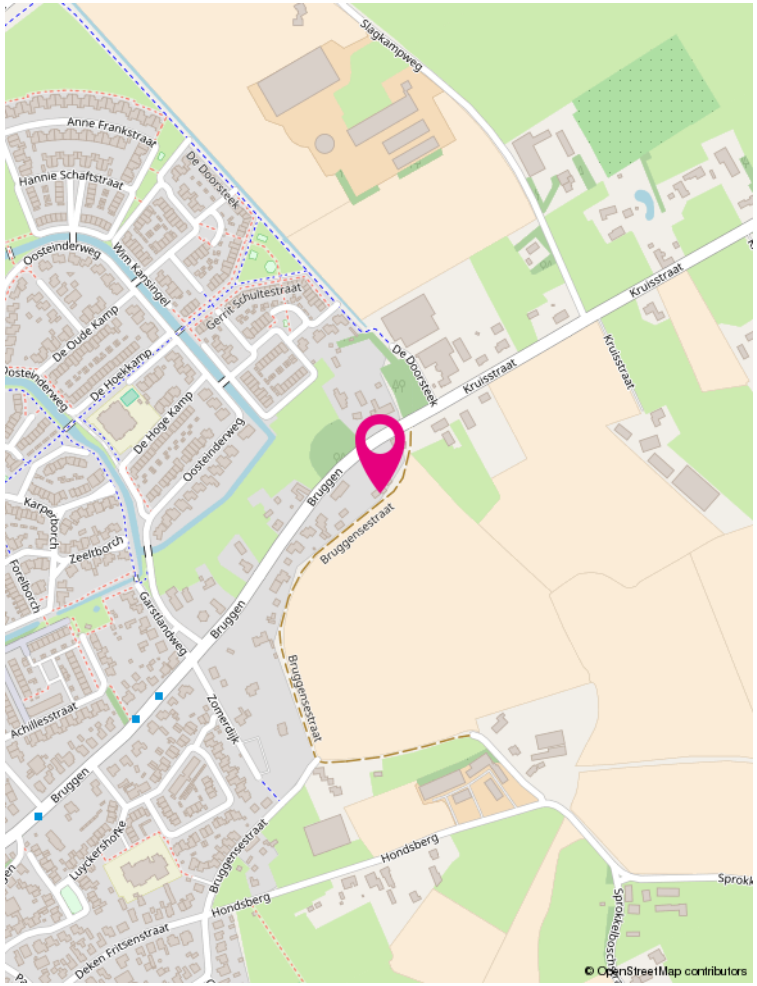
Bijgebouw 2: verdieping







LOCATIE **KADASTRALE KAART**





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

BRUGGENSESTRAAT 40

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 1.195.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	8 (4 slaapkamers)
Inhoud:	989 m³
Perceeloppervlakte:	921 m²
Woonoppervlakte:	263 m²
Bouwjaar:	1935
Ligging:	Vrij uitzicht
Tuin:	Voor-, achter en zijtuin
Garage:	garage
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming:	C.v.-ketel (huur), Pelletkachel (eigendom) en vloerverwarming
Energielabel:	B, D, D
Zonnepanelen:	26 stuks

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Bruggensestraat 40
Postcode:	5243 RM
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen,
Sectie / Perceel:	F / 5201, 5202
Oppervlakte:	921 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			
Houtkachel		✓	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		

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
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		

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			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		

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	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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

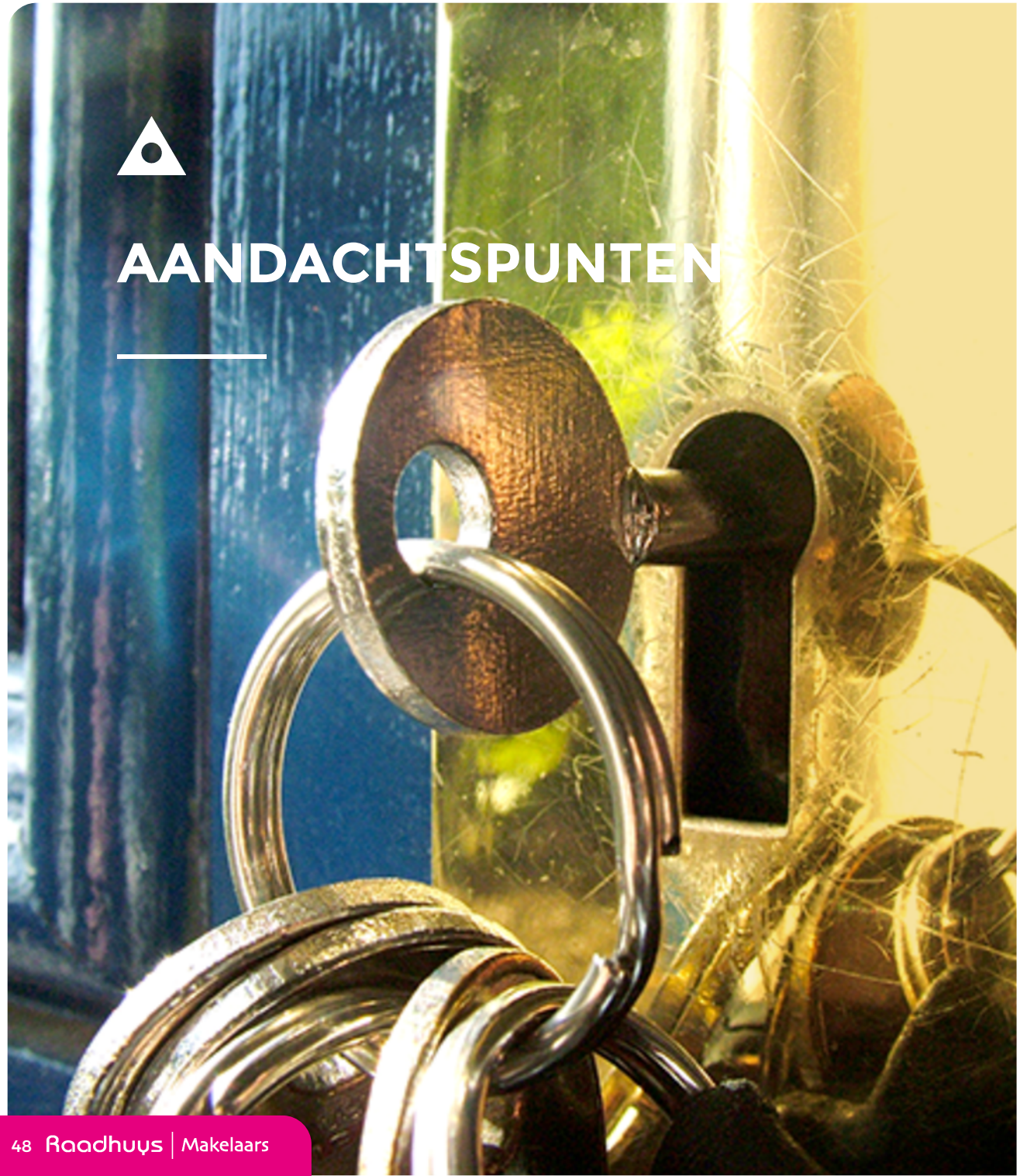
Jouw huis verkopen?

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