Raadhuys Makelaars



Hooiwagen 12

Rosmalen

€ 749.000,- k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Uitgebouwde, ruime woning met 5 slaapkamers en een diepe tuin!

Op zoek naar een ruime, sfeervolle én uitstekend onderhouden gezinswoning? Deze uitgebouwde tussenwoning aan de Hooiwagen 12 in Rosmalen heeft het allemaal! Met maar liefst 164 m² woonoppervlakte, vijf volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, een sfeervolle woonkamer met gashaard, sauna en een diepe, privacy biedende achtertuin van circa 14,5 meter is dit een heerlijke plek om thuis te komen. De woning is gebouwd in 2008, beschikt over energielabel A en is voorzien van vloerverwarming door de gehele woning en 11 zonnepanelen. Aan de voorzijde geniet je bovendien van een vrij uitzicht over groen en een speelveldje. Een comfortabele en complete gezinswoning met volop ruimte, een fijne lichtinval en een prettige woonomgeving!

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.

Wij nodigen u van harte uit om een bezichtiging met ons in te plannen!

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

INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, waar zich de meterkast, het toilet en de vaste trap naar de eerste verdieping bevinden.

De uitgebouwde living is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en vormt een sfeervolle en lichte leefruimte. De fraaie visgraat houten vloer, de strak gestucte wanden en de gashaard zorgen samen voor een warm en stijlvol geheel. Dankzij de uitbouw en de grote raampartijen aan de achterzijde is er volop ruimte en een prettige lichtinval.

De openslaande deuren met plissé hordeur bieden direct toegang tot de diepe achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.











Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die dankzij de ligging een leuk uitzicht biedt over de straat en het omliggende groen. De keuken bestaat uit twee delen, waaronder een kookeiland. Het kookeiland is voorzien van een vijfpits gasfornuis met afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een stoomoven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De praktische trapkast biedt extra bergruimte.





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, de badkamer en een overloop met toegang tot het balkon aan de voorzijde. De gehele verdieping is keurig afgewerkt met een houten vloer.
De royale master bedroom is voorzien van grote raampartijen, een walk-in closet en airconditioning. De tweede slaapkamer beschikt over openslaande deuren naar het balkon, waar je op het zuidwesten heerlijk van de zon kunt genieten.

Ook vanaf de overloop is het balkon toegankelijk. Het vrije uitzicht over de groene omgeving maakt dit een bijzonder fijne plek.
De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel en een designradiator.
Het toilet is separaat gesitueerd.



















INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte en mogelijkheden. Hier bevinden zich nog eens drie volwaardige slaapkamers welke keurig zijn afgewerkt met dezelfde vloer als op de eerste verdieping. Een van de slaapkamers is voorzien van een sauna. Een bijzonder extraatje om heerlijk te ontspannen!

De grote raampartijen zorgen ook op deze verdieping voor een prettige lichtinval. Vanaf de overloop is via een vlizotrap de ruime bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.
Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate technische ruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de benodigde installaties.











INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De diepe achtertuin van circa 14,5 meter is gelegen op het noordoosten en beschikt over veel privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en kunstgras, waardoor deze bovendien onderhoudsvriendelijk is. Over de breedte van de achtergevel is een groot zonnescherm geplaatst, zodat je op zonnige dagen ook heerlijk in de schaduw kunt zitten.

Achter in de tuin bevindt zich een houten berging voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Daarnaast beschikt de tuin over een eigen achterom.











Bijzonderheden

- Ruime, uitgebouwde tussenwoning met maar liefst 164 m² woonoppervlakte
- Vijf volwaardige slaapkamers
- Uitgebouwde woonkamer met gashaard en visgraat houten vloer
- Vloerverwarming door de gehele woning
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche met regendouche en dubbele wastafel
- Sauna aanwezig op de tweede verdieping
- Diepe, privacy biedende achtertuin van circa 14,5 meter
- Vrij uitzicht over groen en een speelveldje aan de voorzijde
- Balkon aan de voorzijde, gelegen op het zuidwesten
- Energielabel A
- 11 zonnepanelen geplaatst in 2017
- Goede isolatie en HR++ beglazing
- Laadpaal aan de voorzijde van de woning
- Houten berging en eigen achterom

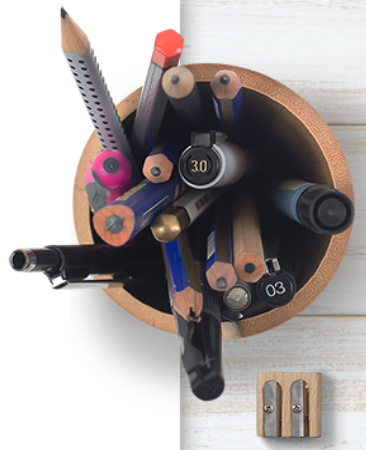
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/ maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).

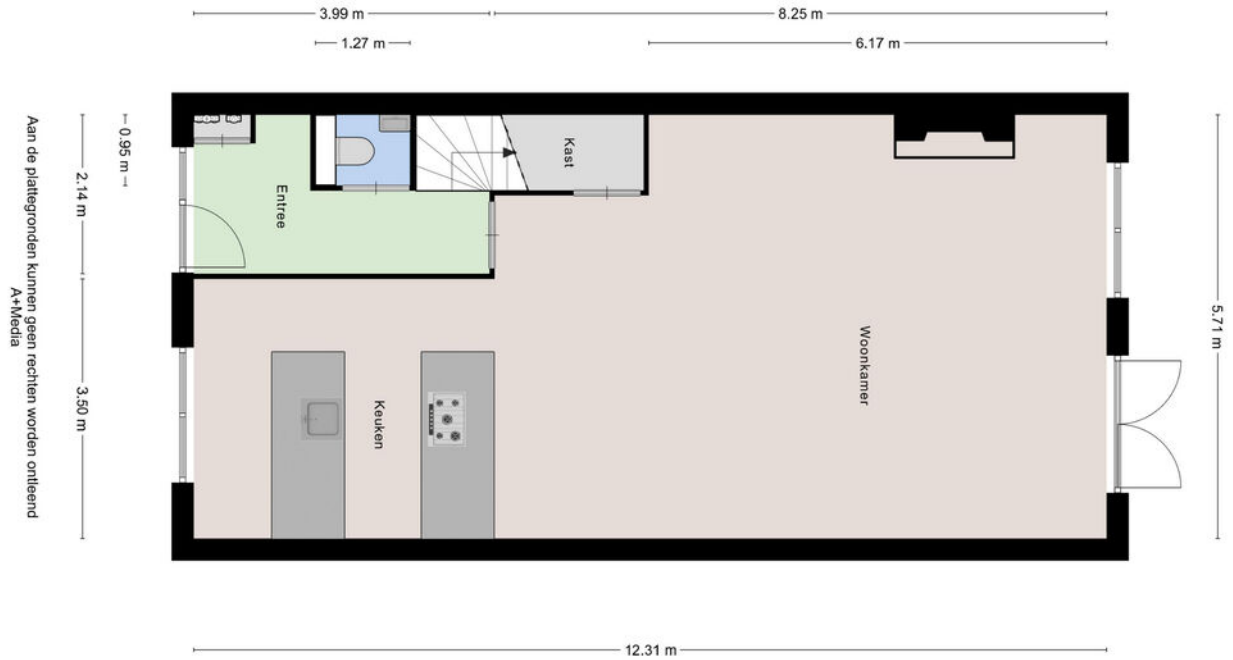




PLATTEGROND **BEGANE GROND**







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

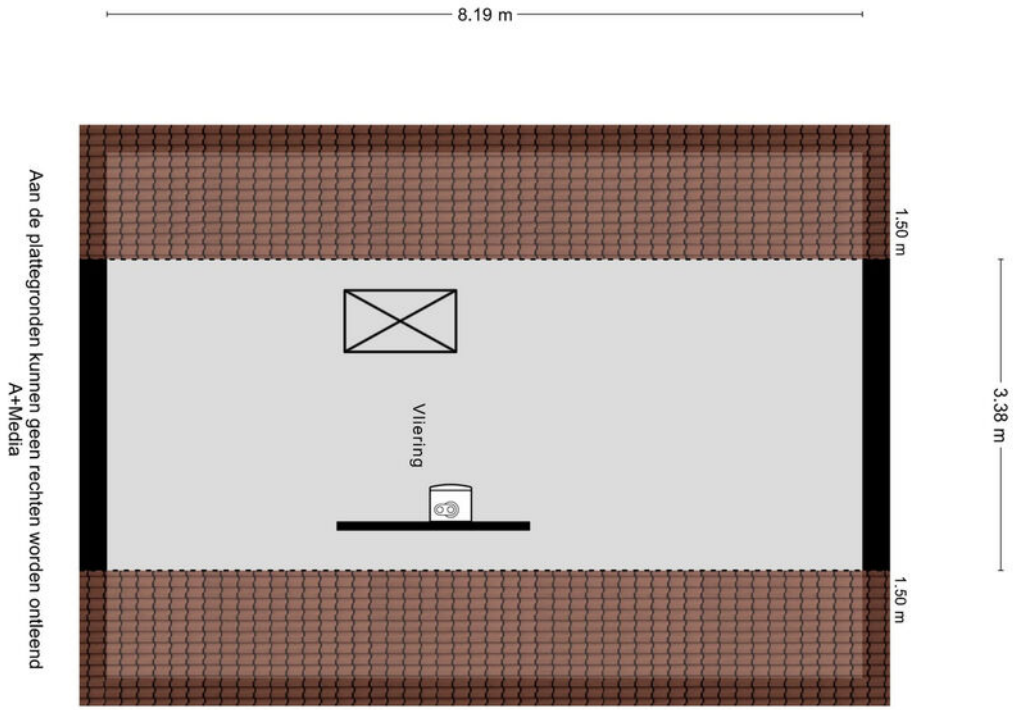
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



PLATTEGROND **VLIERING**

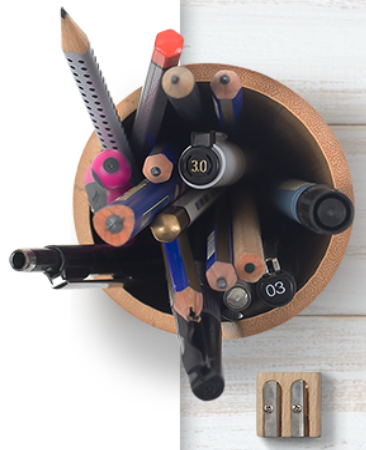


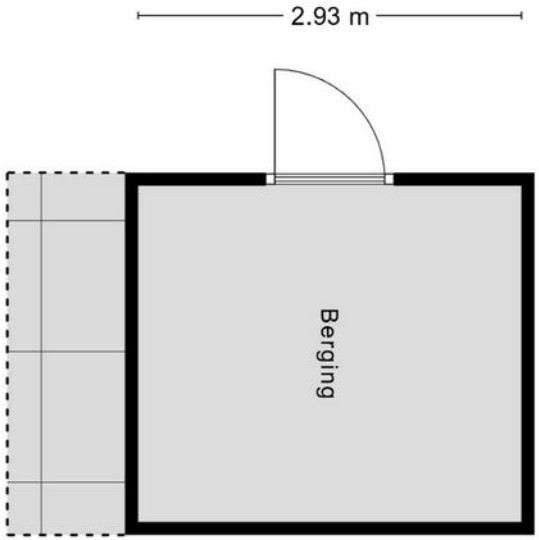
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

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

PLATTEGROND **BERGING**

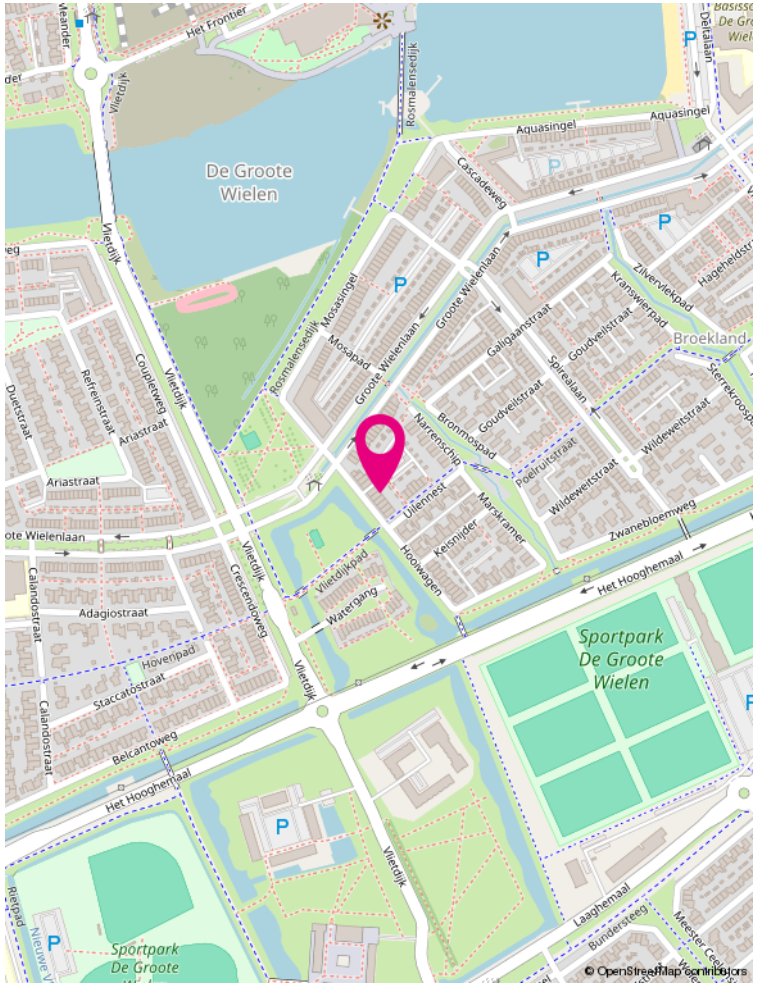






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

LOCATIE **KADASTRALE KAART**





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

HOOIWAGEN 12

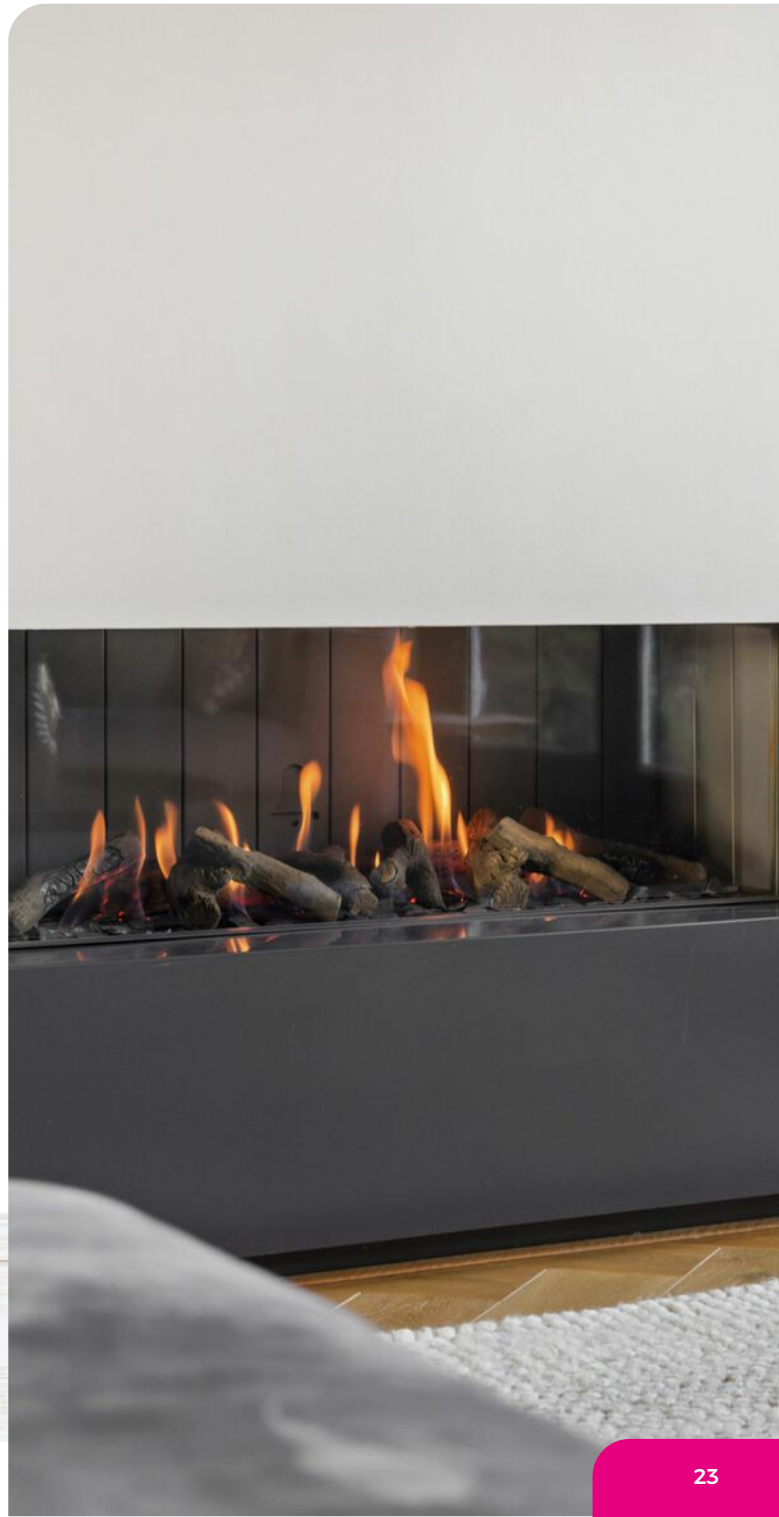
KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 749.000 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	616 m³
Perceeloppervlakte:	165 m²
Woonoppervlakte:	164 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2008
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	volledig geisoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Hooiwagen 12
Postcode:	5247 HA
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 4103
Oppervlakte:	165 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			
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
- Buiten lampen	✓		
- Hue lampen	✓		

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	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron		✓	
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Stoomoven	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	✓		
Miele wasmachine			✓
Miele droger			✓
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
- Spiegel	✓		

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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- Spiegel	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		

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
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- Buiten haard metaal			✓
- Buiten bank			✓

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

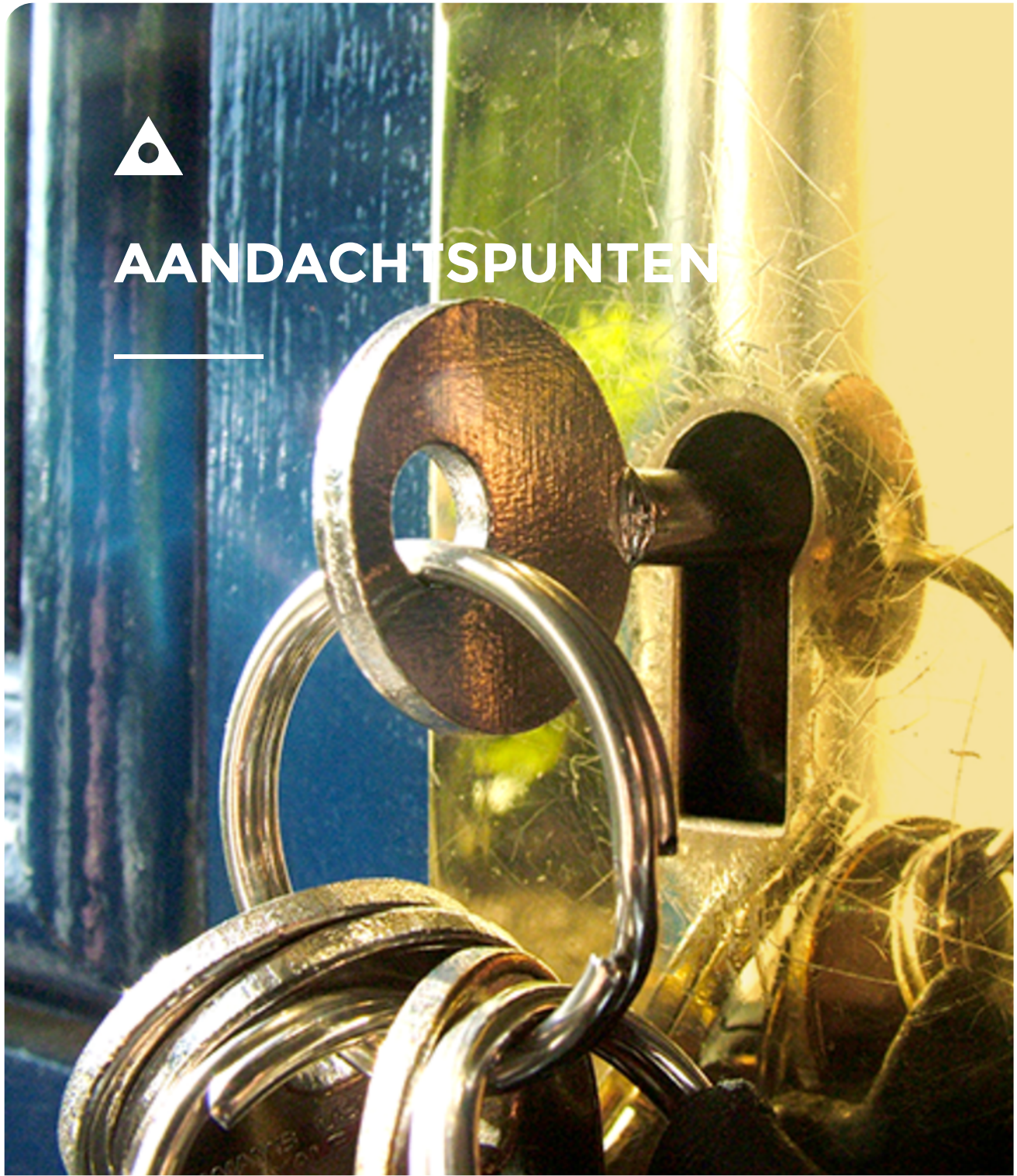
Jouw huis verkopen?

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