Raadhuys Makelaars



Christiaan Kannemansstraat 30

ROSMALEN

€ 675.000 k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Welkom in de Christiaan Kannemansstraat!

Op zoek naar een moderne, ruime gezinswoning met een verrassende en speelse indeling? Dan is deze royale hoekwoning in de populaire woonwijk Hintham in Rosmalen absoluut een bezichtiging waard!

De woning is gebouwd in 2010, beschikt over maar liefst vier slaapkamers en is keurig onderhouden en afgewerkt. Je geniet hier van een fijne, ruime living, een moderne woonkeuken, multifunctionele bijkeuken en een praktische werk- of speelkamer op de begane grond. Ook de zonnige achtertuin op het zuiden maakt het plaatje compleet. Hier word je wakker in een groene, rustige omgeving en geniet je in de tuin van het vrolijke gezang van vogels. Kortom: een heerlijke plek waar het hele gezin zich thuis voelt!

Ook qua comfort en duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Zo zijn er in 2022 tien zonnepanelen geplaatst en is de tweede verdieping voorzien van airconditioning. De fraaie eikenhouten vloer geeft de begane grond een warme uitstraling en dankzij de in 2020 gerealiseerde aanbouw beschikt de woning over een extra multifunctionele ruimte, ideaal als bijkeuken/berging.

De ligging is eveneens een groot pluspunt. De woning bevindt zich aan een rustige, autoluwe straat in Hintham, met een speeltuin en basisschool op korte afstand. Ook het Annapark, het IJzeren Kind en de Oosterplas bevinden zich in de directe omgeving. Zowel het centrum van Rosmalen als de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn bovendien eenvoudig bereikbaar.

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

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde bereiken we de ruime hal met de meterkast, toiletruimte en het trappenhuis. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de prettige lichtinval op. De grote raampartijen zorgen voor een aangename sfeer en bieden een mooi zicht op de achtertuin. De ruimte is verzorgd afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer en strakke wandafwerking. De zithoek is gesitueerd rondom de sfeervolle gashaard.

Vanuit de woonkamer is de separate werk-/ speelkamer bereikbaar. Deze ruimte is ideaal voor thuiswerken, als speelkamer of bijvoorbeeld als hobbyruimte. De kamer is voorzien van vloerbedekking en beschikt over een loopdeur naar de achtertuin.

Aansluitend aan de living bevindt zich de woonkeuken, die deels aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. De moderne keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met een aanvullend wandgedeelte en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Zo zijn er een koelkast, vaatwasser op hoogte, twee combi-ovens, een inductiekookplaat (2026), RVS-afzuigkap en Quooker (2022) aanwezig. Er is volop ruimte voor een royale eettafel, waardoor dit een fijne plek is voor gezellige eetmomenten met het gezin of met familie en vrienden.

Vanuit de keuken is er bovendien direct toegang tot de achtertuin.





























Vanuit de keuken is tevens de in 2020 uitgebouwde multifunctionele ruimte bereikbaar. Deze geïsoleerde ruimte is uitstekend te gebruiken als bijkeuken, maar biedt ook praktische mogelijkheden voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. De ruimte beschikt over een wastafelmeubel, een moderne tegelvloer, een zijraam voor daglicht, een eigen loopdeur aan de voorzijde en een extra aansluiting voor de wasmachine.









Eerste verdieping

Via het trappenhuis bereiken we de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer.

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de linkerzijde van de woning. Aan de rechterzijde ligt de tweede slaapkamer. Beide kamers beschikken over een goede maatvoering en zijn op verschillende manieren in te richten.

De moderne, volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een wandcloset. Dankzij het aanwezige raam valt er prettig daglicht naar binnen.















Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is praktisch en ruim ingedeeld. Vanaf de overloop zijn twee royale slaapkamers, de berging en de separate was-/ stookruimte bereikbaar.

Beide slaapkamers hebben een prettige afmeting en zijn voorzien van een laminaatvloer en airconditioning. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een praktische inbouwkast. Door een slimme aanpassing aan de linkerzijde van deze verdieping is extra bergruimte gecreëerd, zonder dat dit ten koste gaat van de bruikbare ruimte.

In de separate technische ruimte bevinden zich de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanti, 2010), de unit van de mechanische ventilatie, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de omvormer van de zonnepanelen.











INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De zonnig gelegen achtertuin is gesitueerd op het zuiden en bereikbaar vanuit de woonkeuken, de multifunctionele ruimte/bijkeuken en de werk-/speelkamer. Dankzij deze meerdere toegangen staat de tuin op een prettige manier in verbinding met de woning.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over meerdere terrassen met moderne terrastegels, een sfeervol vlonderterras, kunstgras, een groene erfafscheiding en diverse plantenborders.

Dankzij de verschillende terrassen en zitplekken is er volop gelegenheid om te genieten van de zon of juist een beschutte plek op te zoeken. Een fijne buitenruimte met voor ieder moment van de dag een geschikte plek!











Locatie

De woning ligt in de populaire woonwijk Hintham in Rosmalen, aan een rustige, doodlopende straat met weinig autoverkeer. Dit maakt de ligging bijzonder prettig voor gezinnen met kinderen, die hier lekker op straat kunnen voetballen, fietsen en spelen. Een speeltuin en basisschool bevinden zich bovendien op korte afstand.

Voor ontspanning en recreatie zijn het Annapark, het IJzeren Kind en de Oosterplas eenvoudig te bereiken. Hier kun je heerlijk wandelen, sporten en genieten van het groen. Voor de dagelijkse boodschappen ligt een winkelcentrum in de directe omgeving.

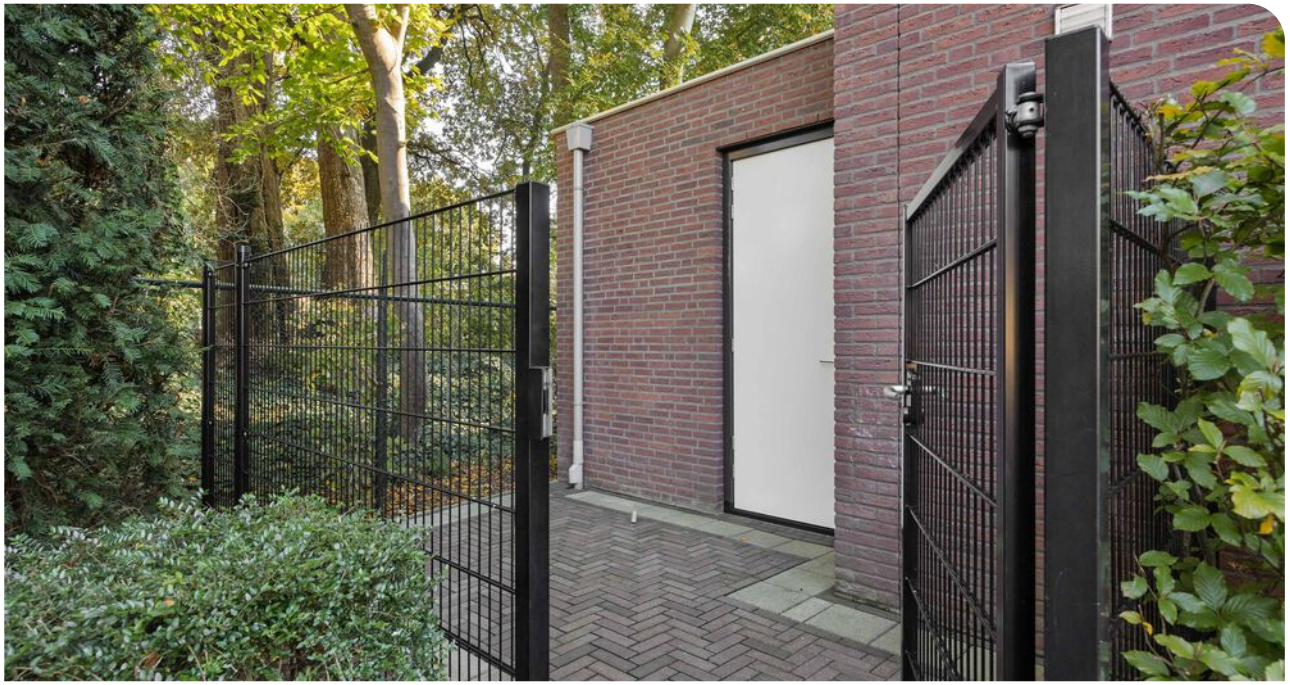
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het centrum van Rosmalen en de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast bevinden de uitvalswegen A2 en A59 zich op korte rijafstand.





Feiten en cijfers

- Vier slaapkamers
- Praktische werk-/speelkamer op de begane grond
- Multifunctionele ruimte/bijkeuken gerealiseerd in 2020
- Moderne woonkeuken met diverse inbouwapparatuur
- Badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset
- Sfeervolle gashaard in de woonkamer
- Fraaie eikenhouten vloer op de begane grond
- Airconditioning op beide slaapkamers van de tweede verdieping (2026)
- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2022
- Cv-ketel Remeha Avanti, bouwjaar 2010 (eigendom)
- Zonnige achtertuin op het zuiden

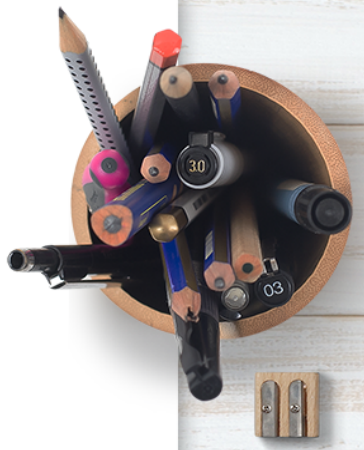




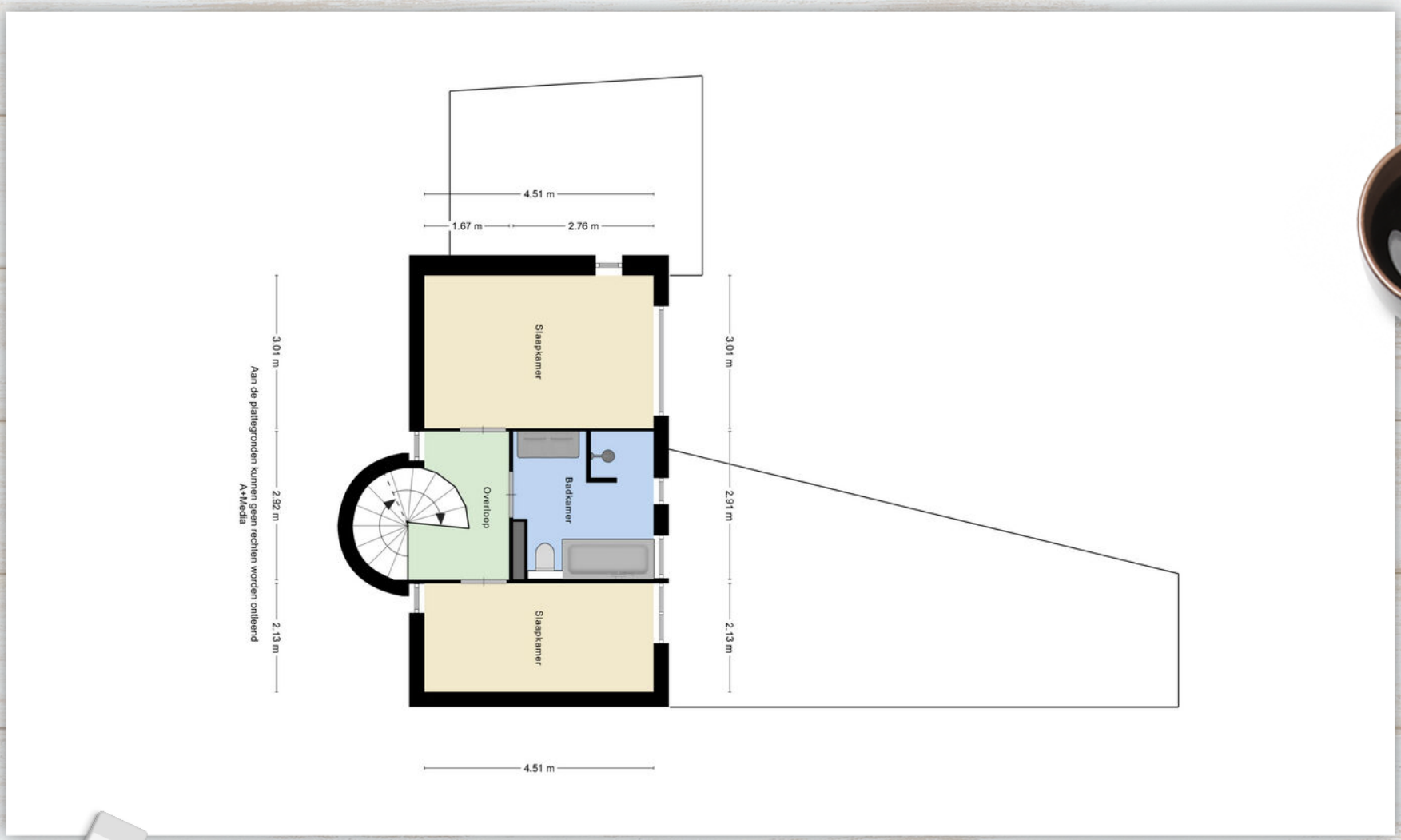
Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens en maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND **BEGANE GROND**

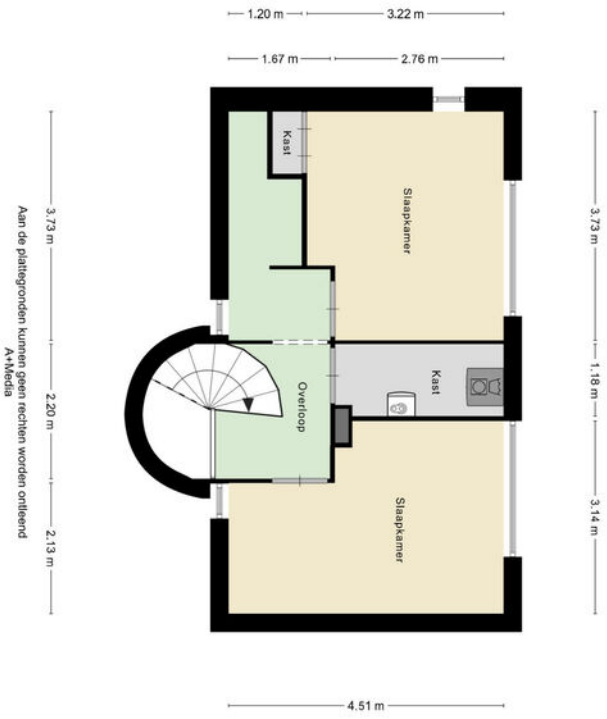




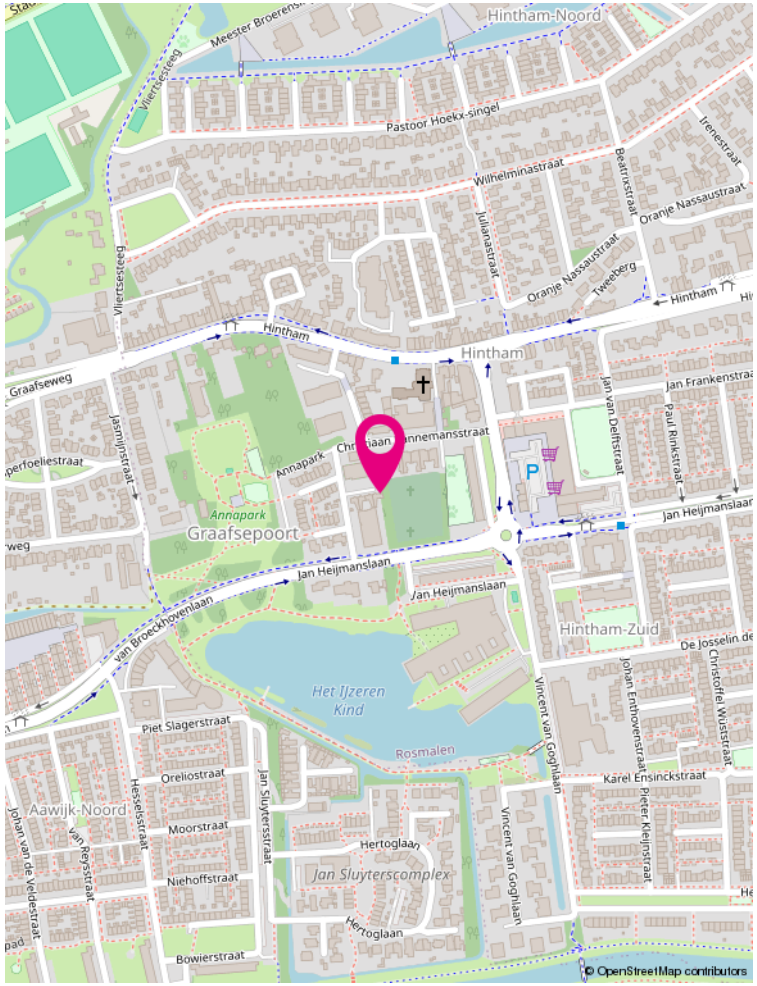
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



LOCATIE **KADASTRALE KAART**





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

CHRISTIAAN KANNEMANSSTRAAT 30

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 675.000,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	7 (4 slaapkamers)
Inhoud:	556 m³
Perceeloppervlakte:	210 m²
Woonoppervlakte:	165 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2010
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Christiaan Kannemansstraat 30
Postcode:	5246 AM
Plaats:	ROSMALEN
Gemeente:	Rosmalen, Rosmalen
Sectie / Perceel:	E 5920, E 5515
Oppervlakte:	210 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	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamerkast			✓
- Kast in berging/slaapkamer 2e verdieping	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- rolgordijnen			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		

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

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
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			

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
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		

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

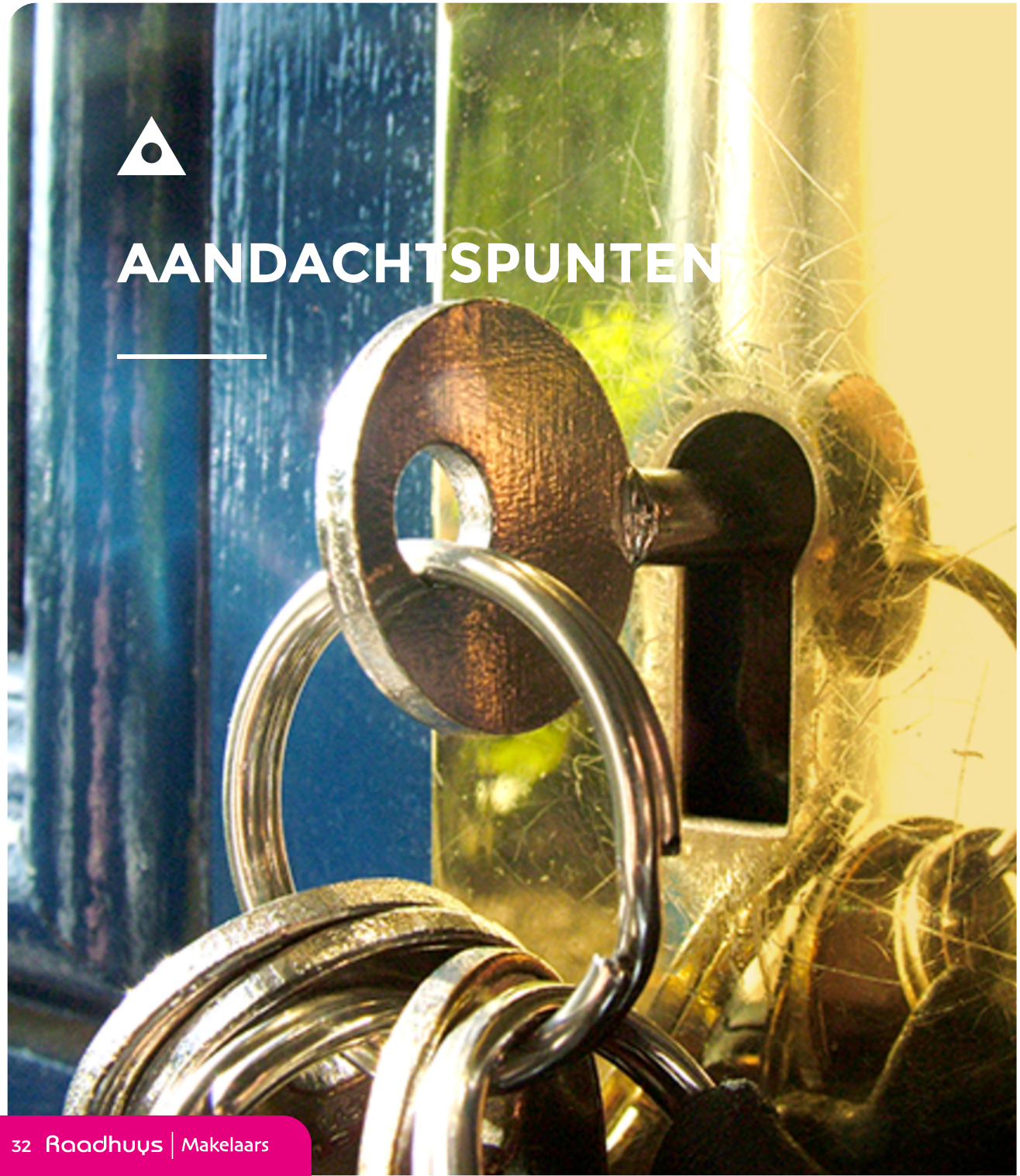
Jouw huis verkopen?

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