

COMFORTABEL WONEN AAN HET WATER, MET ZONNIG BALKON EN VRIJ UITZICHT!

ROSMALEN, VINCENT VAN GOGHLAAN 7 B

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	295 m³
Woonoppervlakte:	89 m²
Bouwjaar:	2010
Bijdrage V.v.E.	€ 183,- p/m

- Balkon van ca. 12 m² op het zuidoosten;
- Fijn en lichte woonkamer met open keuken;
- Nieuwe cv-ketel geplaatst in december 2025;
- Een eigen parkeerplaats in de stallingsgarage en een separate privéberging aanwezig zijn.



VINCENT VAN GOGHLAAN 7B TE HINTHAM

Royaal en licht 3-kamerappartement met zonnig balkon, vrij uitzicht over het water en eigen parkeerplaats! Wonen in het groen, genieten van rust en ruimte én alle voorzieningen binnen handbereik! Op een prachtige locatie in Hintham-Zuid, direct aan een fraaie waterpartij, ligt dit comfortabele en verrassend ruime 3-kamerappartement. Gelegen op de derde en tevens bovenste verdieping geniet je hier van volop privacy en een heerlijk vrij uitzicht op het omliggende groen en het IJzeren Kind.

Het appartementencomplex 'De Heere Hintham' is prachtig gelegen in de groene en geliefde woonomgeving van Hintham-Zuid. Hier woon je op een rustige plek aan het water, omringd door volwassen bomen en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

De directe omgeving nodigt uit om lekker naar buiten te gaan. Maak een wandeling langs het water, stap op de fiets voor een rondje door het groen of zoek de ontspanning op bij Het IJzeren Kind of de Oosterplas. Ook voor winkels, supermarkten, sportvoorzieningen en gezellige horeca hoef je niet ver van huis. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch en het gezellige centrum van Rosmalen zijn eenvoudig bereikbaar per fiets of auto. Daarnaast zijn de belangrijkste uitvalswegen snel te bereiken. Een ideale combinatie van rustig wonen, natuur en uitstekende bereikbaarheid!



INDELING - APPARTEMENT

Bij binnenkomst stap je de ruime hal binnen, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. De royale woonkamer heeft een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen en beschikt over een brede aluminium schuifpui met toegang tot het balkon. Met een oppervlakte van circa 12 m² en een gunstige ligging op het zuidoosten is het hier heerlijk genieten van de ochtend- en middagzon. Met een kop koffie rustig de dag beginnen of uitgebreid buiten zitten met uitzicht op het water en het groen: dit is zo'n plek waar je graag wat langer blijft zitten.

In de woonkamer is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De aanwezige airconditioning zorgt ook op warme zomerdagen voor een aangenaam binnenklimaat. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, magnetron en vaatwasser.

Vanuit de hal zijn de twee slaapkamers bereikbaar. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte en is voorzien van een elektrisch rolluik. De tweede slaapkamer is eveneens prettig van formaat en leent zich uitstekend als logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.



























DE BADKAMER

Verder beschikt het appartement over een complete badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en wandcloset, een separate toiletruimte en een praktische technische berging met ruimte voor de wasapparatuur en extra opslag.









Via de verzorgde centrale entree met bellentableau, brievenbussen en lift bereik je de derde verdieping, waar het appartement is gelegen.



In de afgesloten stallingsgarage beschik je over een eigen parkeerplaats. Daarnaast is er een separate privéberging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.



FIJN OM TE WETEN:

• Gelegen op de derde en tevens bovenste verdieping, dus geen bovenburen;
• Het appartementencomplex beschikt over een lift;
• De royale en lichte woonkamer dankzij de grote raampartijen een prachtig uitzicht biedt over het water en de groene omgeving;
• De woonkamer is voorzien van airconditioning voor extra comfort tijdens warme dagen;
• De brede aluminium schuifpui direct toegang geeft tot het royale balkon;
• Het balkon circa 12 m² groot is en op het zuidoosten ligt;
• Het zonweringdoek op het balkon is in 2025 vernieuwd;
• De hoofdslaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik;
• De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, ligbad, wandcloset en wastafelmeubel;
• Er een praktische berging aanwezig is met ruimte voor de wasapparatuur en de combiketel;
• Het appartement is voorzien van HR++ beglazing en beschikt over energielabel A;
• Een eigen parkeerplaats in de afgesloten stallingsgarage en een separate privéberging aanwezig zijn;
• Naast de entree van het complex twee laadpunten voor elektrische auto's aanwezig zijn;
• De zonnepanelen op het appartementencomplex worden ingezet voor de gemeenschappelijke ruimten;
• Er sprake is van een professioneel beheerde Vereniging van Eigenaars met een reservefonds en een meerjarenonderhoudsplan;
• De maandelijkse VvE-bijdrage circa € 183,- bedraagt.













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.

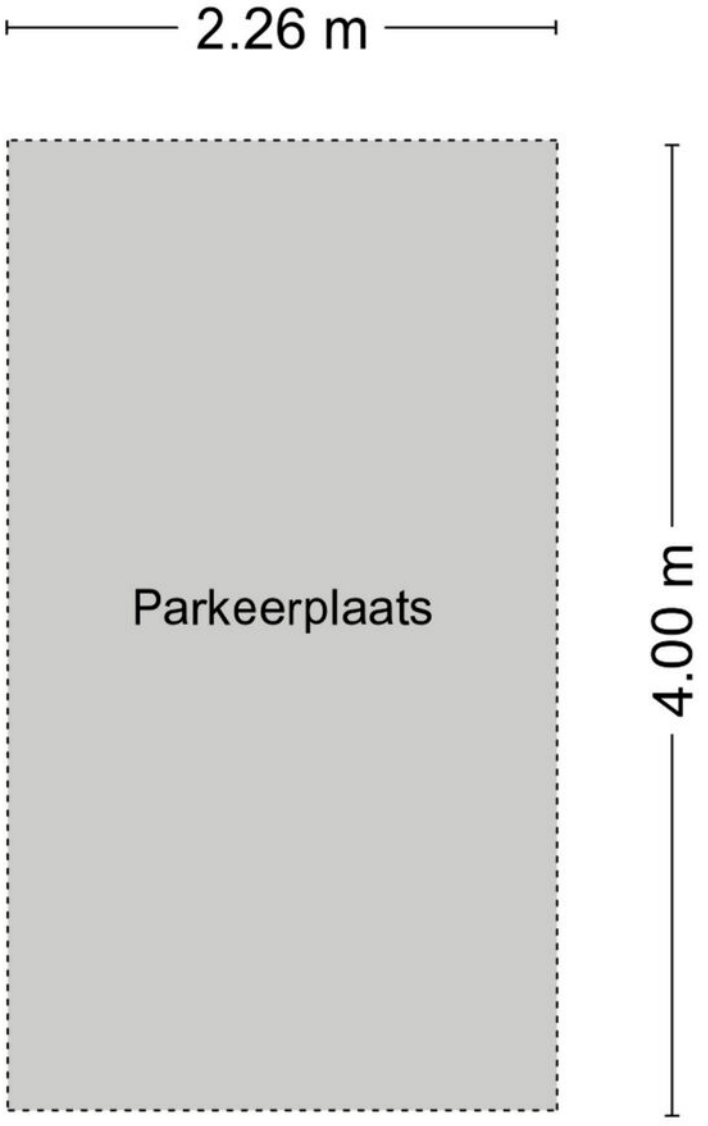
PLATTEGROND
APPARTEMENT



Appartement
Vincent van Goghlaan 7 B, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

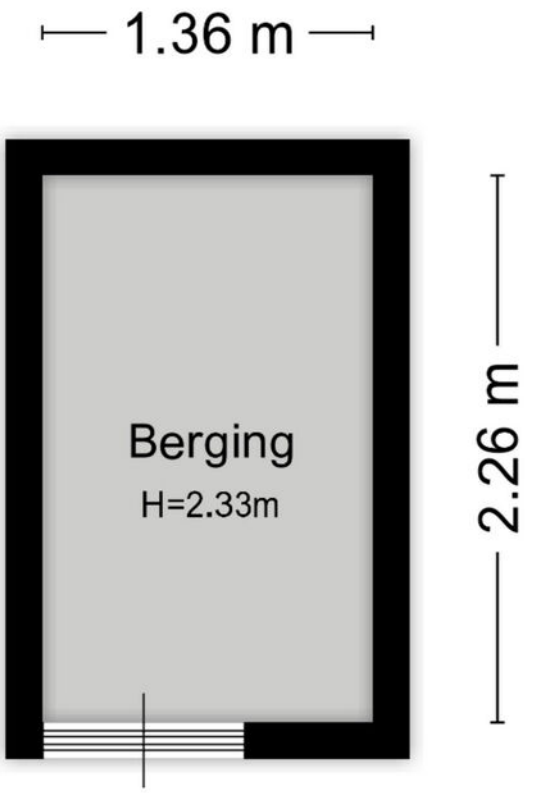
PLATTEGROND
PARKEERPLAATS



Parkeerplaats
Vincent van Goghlaan 7 B, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
BERGING



Berging
Vincent van Goghlaan 7 B, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

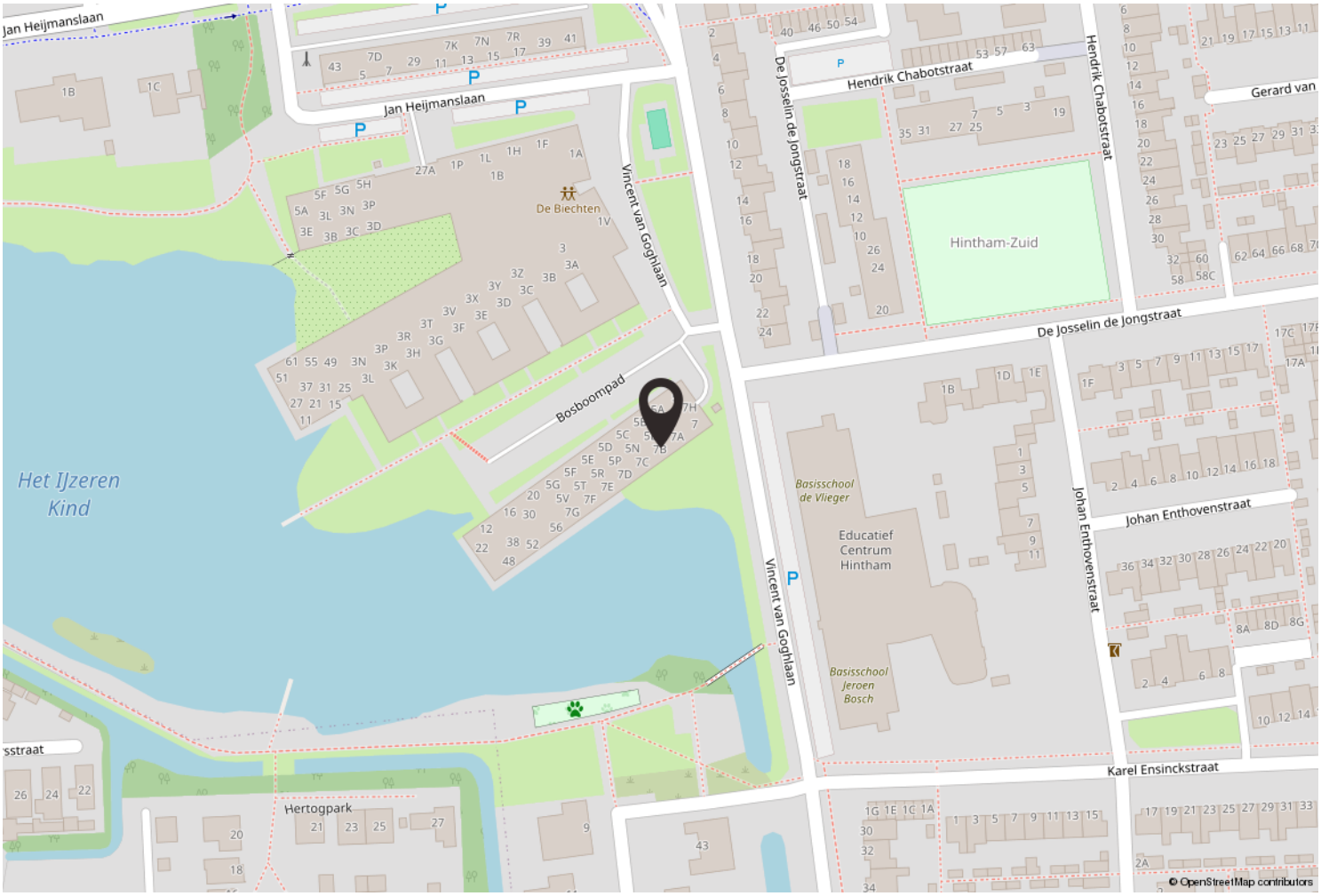
LIJST VAN ZAKEN

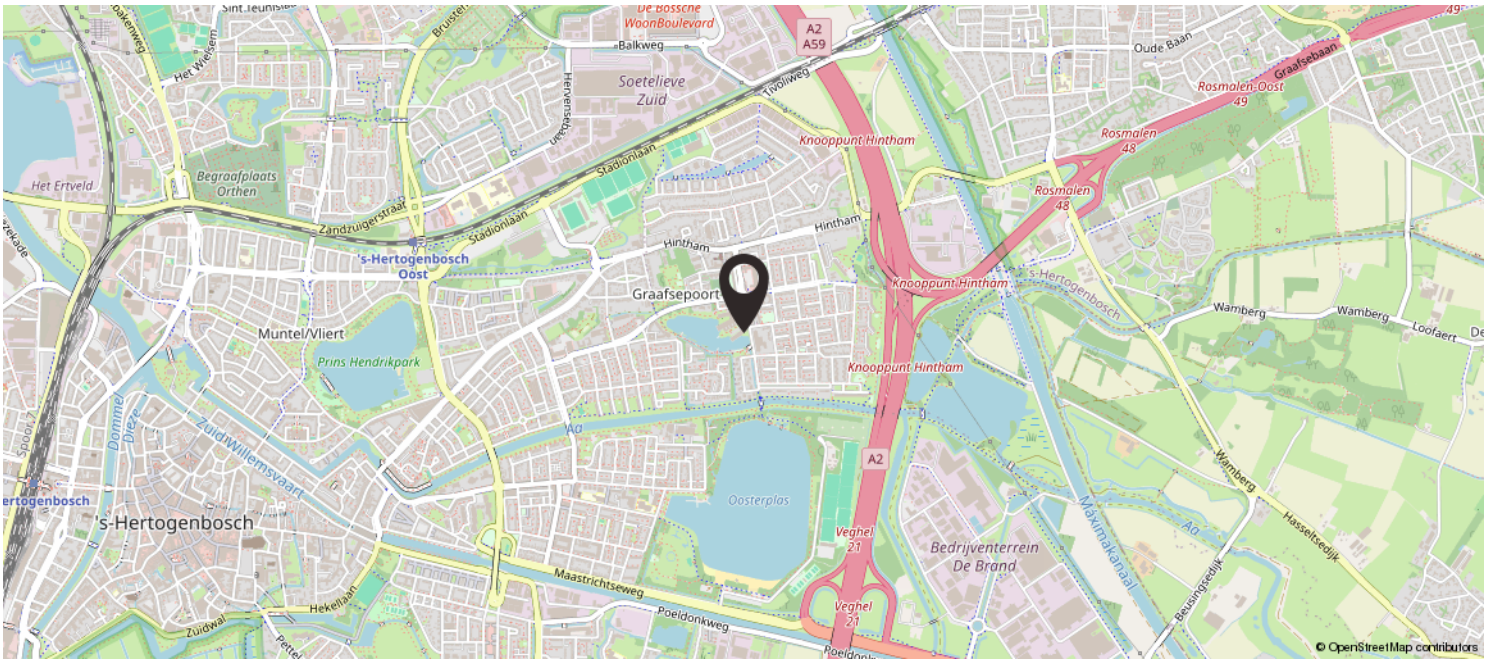
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	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		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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.

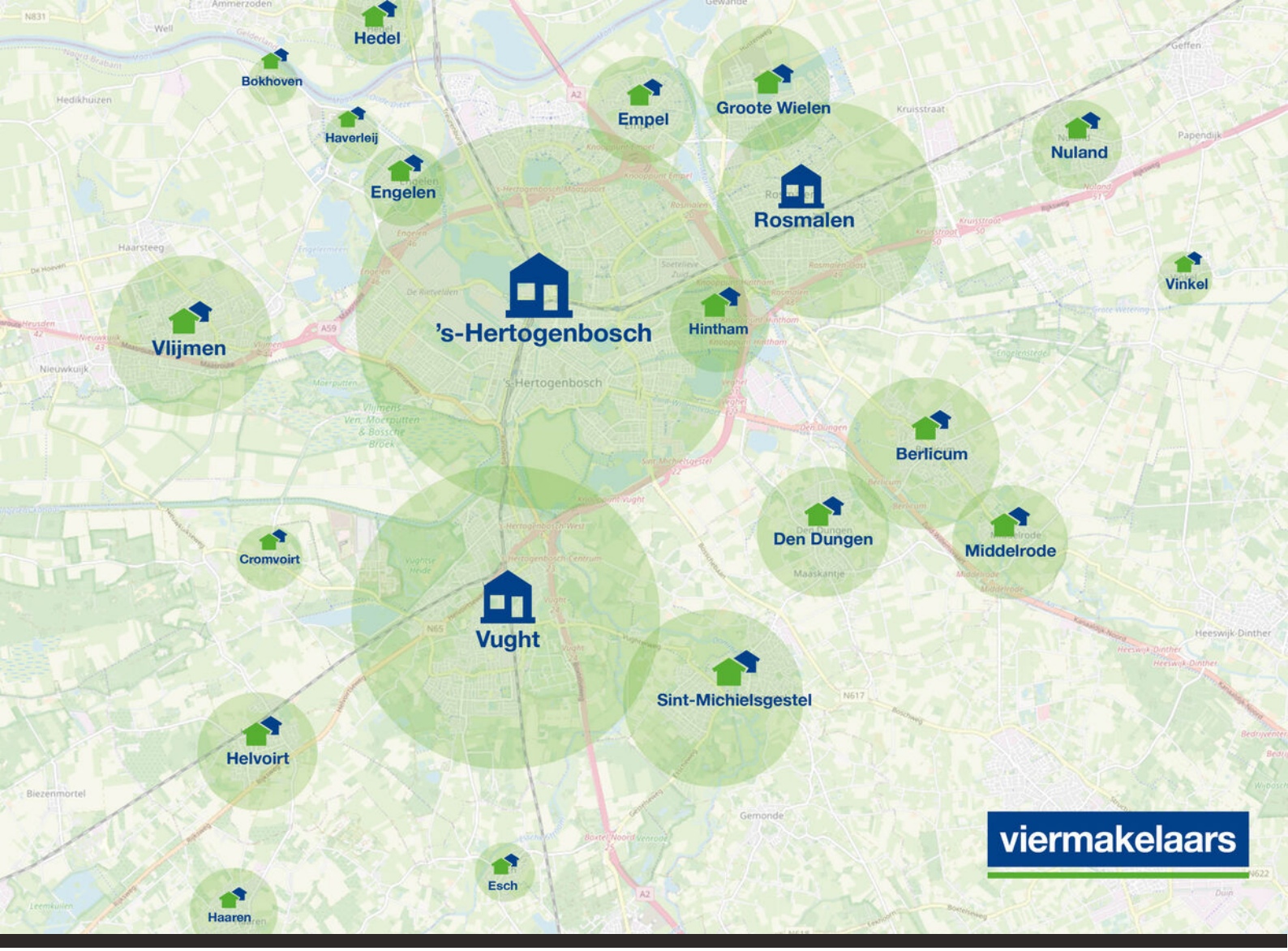
Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld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