Raadhuys Makelaars



Goudsbloemstraat 7

Rosmalen
€ 698.500 k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Welkom in de Goudsbloemstraat!

Verrassend ruime en speels ingedeelde, volledig verbouwde levensloopbestendige woning met een multifunctionele ruimte en badkamer op de begane grond, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een heerlijke tuin!

Wat een ruimte en mogelijkheden biedt deze woning! Aan de Goudsbloemstraat 7 staat deze bijzonder complete woning, die door de jaren heen grondig is verbouwd, uitgebouwd en gemoderniseerd. De oorspronkelijke woning uit 1969 heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, met een verrassend ruime en praktische indeling en volop wooncomfort.

De woning beschikt onder andere over een lichte woonkamer met sfeervolle gashaard, een complete keuken, een multifunctionele extra kamer en een royale serre. Een bijzonder pluspunt is de voormalige garage, die oorspronkelijk vrijstaand was en in 2018 bij de woning is getrokken, volledig verbouwd en aan de achterzijde is uitgebouwd. Hier zijn een comfortabele multifunctionele ruimte en moderne badkamer gerealiseerd. Dit maakt gelijkvloers wonen mogelijk. Op de eerste verdieping bevinden zich bovendien nog drie slaapkamers en een tweede badkamer.

Ook buiten is het heerlijk, met een verzorgde achtertuin, meerdere terrassen en een serre waar je al vroeg in het jaar van het buitenleven kunt genieten. Met goede isolatievoorzieningen, maar liefst 27 zonnepanelen en energielabel A is ook aan de energiezuinigheid gedacht.

De woning ligt in de geliefde wijk 't Ven, op loopafstand van het gezellige centrum van Rosmalen en diverse dagelijkse voorzieningen.

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

Begane grond

Via de oprit met carport bereik je de entree. In de hal bevinden zich de meterkast en toiletruimte, met toegang tot de woonkamer en het garage-/ berggedeelte.

De royale woonkamer is heerlijk licht en biedt aan de voorzijde een fijne zithoek met uitzicht over de voortuin. Er is volop ruimte voor een zit- en eethoek. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Ook is er een diepe trapkast aanwezig, waarin zich de elektrische boiler bevindt. De cv-ketel is ondergebracht in een separate kast. De woonkamer is bovendien voorzien van airconditioning.

Aan de achterzijde ligt de keuken in L-opstelling met vaste kastenwand. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, koelkast, vriezer, Quooker en een extra diepe vaatwasser (2023). Het in 2025 vernieuwde Boretti-gasfornuis met RVS-afzuigkap maakt het geheel compleet. Via openslaande deuren is de serre bereikbaar.

Vanuit de woonkamer is tevens een separate speelkamer bereikbaar, die ook een eigen toegang vanuit de hal heeft. Een veelzijdige ruimte die zich eveneens uitstekend leent als hobbykamer of thuiskantoor.















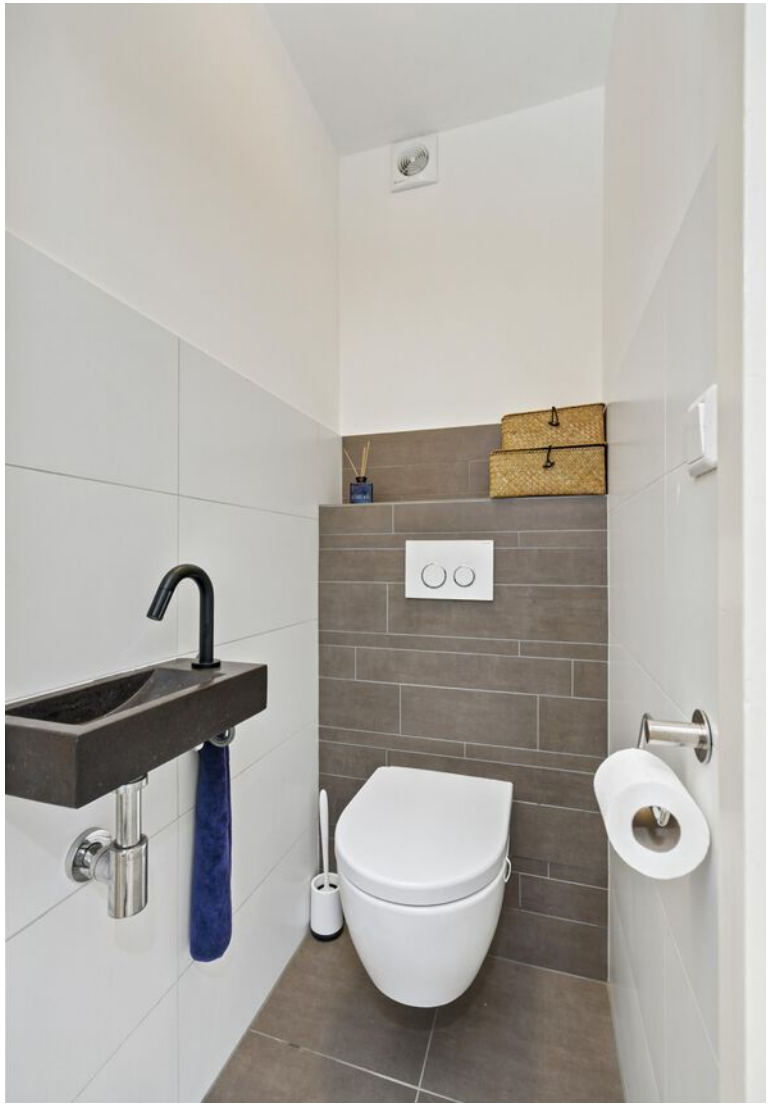












De voormalige garage, die oorspronkelijk vrijstaand was, is in 2018 bij de woning getrokken, volledig verbouwd en aan de achterzijde uitgebouwd. Bij de verbouwing is nadrukkelijk rekening gehouden met rolstoeltoegankelijkheid. Aan de voorzijde bevindt zich een garage-/berggedeelte met lichtkoepel en maatwerkkasten. Aansluitend is een separate wasruimte gerealiseerd, voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur.

Aan de achterzijde bevindt zich een comfortabele multifunctionele ruimte, die zich uitstekend leent als slaap-, werk- of hobbyruimte. De ruimte is voorzien van airconditioning en een openslaande deur naar de tuin. Vanuit deze ruimte is de moderne badkamer rechtstreeks bereikbaar. Deze is uitgevoerd in een grijs-witte kleurstelling en beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche, zwevend toilet en een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel. De uitbouw is bovendien voorzien van vloerverwarming.

















Eerste verdieping

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte bereikbaar. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. De royale slaapkamer aan de voorzijde is ontstaan door het samenvoegen van twee oorspronkelijke slaapkamers en biedt daardoor bijzonder veel ruimte. Er is volop plaats voor een groot tweepersoonsbed en meerdere kledingkasten. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een eigen wastafelmeubel en directe toegang tot het balkon aan de voorzijde.

De grote raampartijen zorgen ook op deze verdieping voor een aangename lichtinval. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt daarnaast over airconditioning.

De tweede badkamer is volledig betegeld en modern uitgevoerd. Deze ruimte beschikt over een douche, een wastafelmeubel en vloerverwarming. Het toilet bevindt zich in een separate toiletruimte op de overloop.

Zolder

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Een praktische bergruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.
















PARIS

Tuin

Ook de buitenruimte is met aandacht ingericht. Direct vanuit de keuken bereik je de serre, een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar van de eerste zonnestralen te genieten. Dankzij de glazen schuifwand zit je hier beschut en is het al snel aangenaam vertoeven. Ook tijdens de zomermaanden vormt de serre, met name in de avonduren, een fijne plek om nog lang buiten te zitten.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, gazon en diverse beplanting. Er is ruimte voor meerdere zitplekken. De tuin beschikt bovendien over een sproei-installatie, wat het onderhoud van het groen een stuk gemakkelijker maakt. Achter in de tuin bevindt zich een pergola met zonneluifel, waar je op zonnige dagen heerlijk beschut kunt zitten. Daarnaast is er een overkapping met lichtkoepel gerealiseerd.

Vanuit de tuin is de separate berging bereikbaar, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Hier bevindt zich tevens de tweede verdeler van de zonnepanelen.

Doordat er geen directe achterburen zijn, geniet je hier bovendien van een prettige mate van privacy.













Duurzaamheid en comfort

Ook op het gebied van isolatie en energiezuinigheid is deze woning goed voorzien. De gevels van de bestaande woning zijn in 2015 nageïsoleerd met EPS-parels. De schuine daken zijn voorzien van PIR-isolatieplaten en ook het platte dak en de uitbouw zijn geïsoleerd. De uitbouw beschikt daarnaast over vloerisolatie. De houten kozijnen zijn voorzien van HR++-glas. Op het dak liggen in totaal 27 zonnepanelen, verdeeld over twee installaties: 15 panelen op het woonhuis en 12 panelen op de uitbouw.

De woning beschikt over een Nefit HR-combiketel uit 2017 en op diverse plaatsen is airconditioning aanwezig, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Dit betreft onder andere de woonkamer en de multifunctionele ruimte op de begane grond. Daarnaast is er vloerverwarming in de uitbouw en de badkamer op de eerste verdieping.

De elektrische boiler van 100 liter (2022) wordt bij een overschot aan opgewekte zonnestroom automatisch ingeschakeld. Ook is er een Tado-systeem aanwezig voor de slimme aansturing van de verwarming.

Naast de oprit bevinden zich twee laadpalen. Naast de oprit bevinden zich twee laadpalen. De witte laadpaal (3,7 kW) en de zwarte laadpaal (11 kW) blijven allebei achter.

De combinatie van goede isolatie en 27 zonnepanelen heeft geresulteerd in een energielabel A.



Ligging

De woning is gelegen in de geliefde woonwijk ’t Ven in Rosmalen. Het gezellige centrum van Rosmalen bevindt zich op loopafstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen.

Ook gezinnen vinden hier een prettige woonomgeving. Diverse basisscholen en middelbare scholen zijn zowel lopend als per fiets goed bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting ’s-Hertogenbosch en de omliggende plaatsen eenvoudig te bereiken.

Liever de natuur in? Het nabijgelegen Kanaalpark is een fijne plek voor een wandeling of om even van de buitenlucht te genieten.









Feiten en cijfers

- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Houten kozijnen voorzien van HR++-glas
- 27 zonnepanelen (15 op het woonhuis en 12 op de uitbouw)
- Nefit HR-combiketel uit 2017
- Elektrische boiler van 100 liter uit 2022
- Slimme verwarmingsregeling via Tado
- Voormalige vrijstaande garage in 2018 bij de woning getrokken, verbouwd en uitgebouwd
- Multifunctionele ruimte en badkamer op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, voorzien van rolluiken
- Airconditioning op diverse plaatsen, waaronder de woonkamer, met koel- en verwarmingsfunctie
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur en Boretti-gasfornuis uit 2025
- Sfeervolle gashaard in de woonkamer
- Multifunctionele extra kamer op de begane grond
- Serre met glazen schuifwand
- Verzorgde achtertuin met sproei-installatie
- Oprit met carport en twee laadpalen
- Separate berging in de achtertuin
- Gelegen in de geliefde wijk ’t Ven, nabij het centrum van Rosmalen

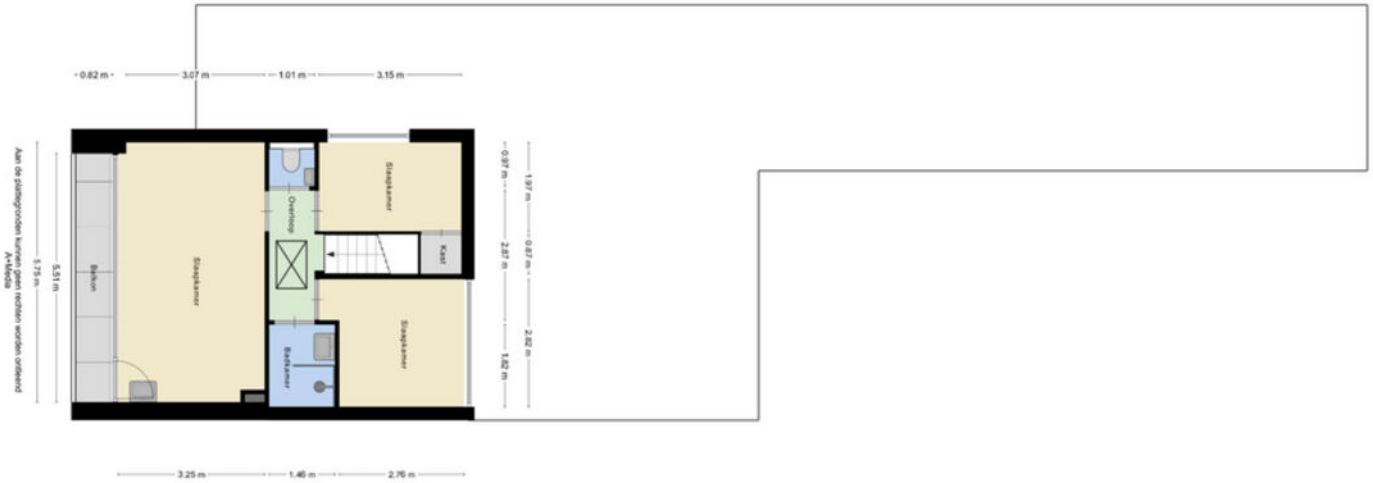
Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens en maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.



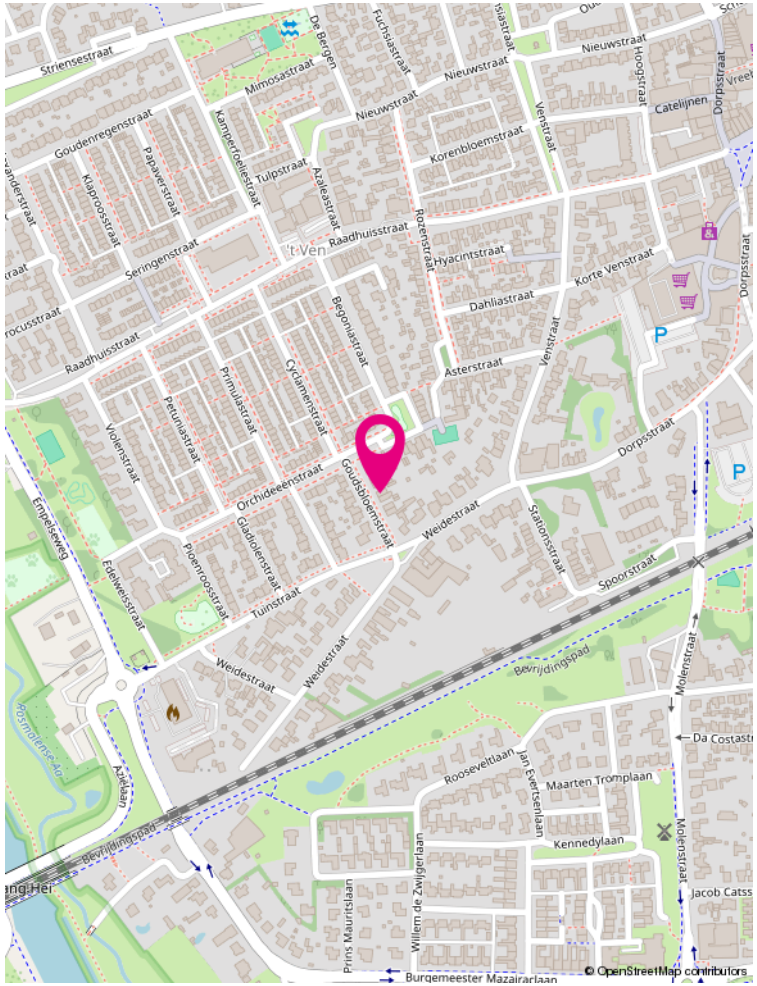
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



LOCATIE **KADASTRALE KAART**





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

GOUDSBLOEMSTRAAT 7

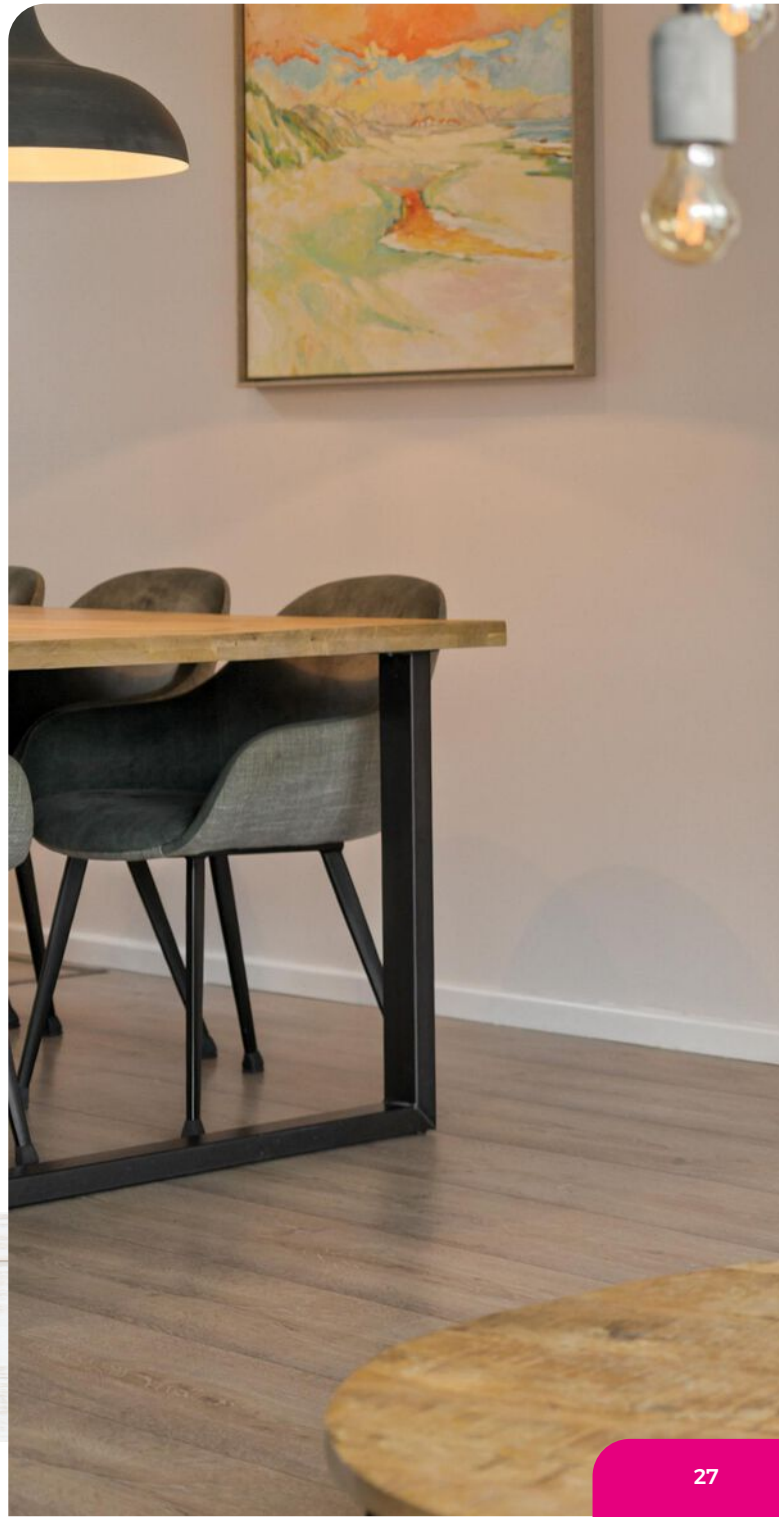
KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 698.500,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	6 (4 slaapkamers)
Inhoud:	466 m³
Perceeloppervlakte:	317 m²
Woonoppervlakte:	148 m²
Berging:	9 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1969
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	voortuin en achtertuin
Garage:	Inpandige garage/ berging
Isolatie:	dak-, muur- en vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Goudsbloemstraat 7
Postcode:	5241 AE
Plaats:	ROSMALEN
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H / 1579
Oppervlakte:	317 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
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen		✓	
(Losse) kasten, legplanken			
Witte kast garage	✓		
TV kast woonkamer		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	✓		
Gordijnen	✓		
Vitrages	✓		
Rolgordijnen	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie			
Laminaat	✓		
Plavuizen	✓		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Designradiator(en)	✓		

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
Overige			
Schilderij ophangsysteem	✓		
Grote kast woonkamer			✓
Schoenenkasten uitbouw	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	✓		
Afzuigkap	✓		
Oven	✓		
Combi-oven/combimagnetron	✓		
Koel-vriescombinatie	✓		
Vaatwasser	✓		
Quooker	✓		
Koffiezetapparaat		✓	
Losse koelkast & combi-magnetron in uitbouw		✓	
Losse vriezer in uitbouw		✓	
Toilet			
Toilet	✓		

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
Toiletrolhouder	✓		
Fontein	✓		
Badkamer			
Ligbad	✓		
Douche (cabine/scherm)	✓		
Wastafel	✓		
Wastafelmeubel	✓		
Planchet	✓		
Toilet	✓		
Toiletrolhouder	✓		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Zonwering achtertuin			✓

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
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Wit oplaadpunt elektrische auto (3,7 kw)	✓		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	✓		
Elektrische boiler in trapkast	✓		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Houten containerkast achter	✓		
Elektrische heater		✓	
Zwarte containerkast voor		✓	

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

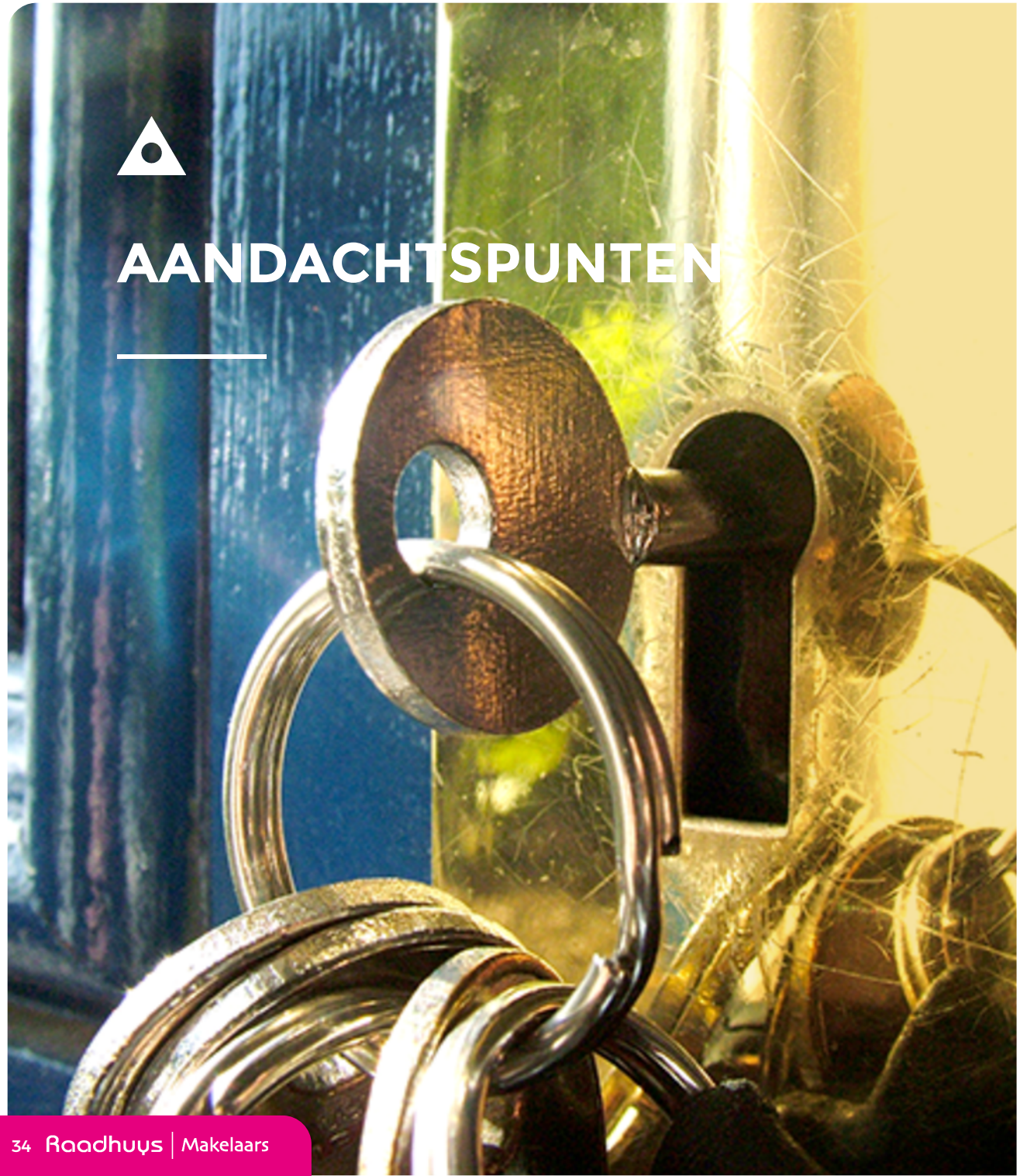
Jouw huis verkopen?

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