

Bruggen 36-A - Rosmalen



Dit zeer charmant 30-er jaren huis met flinke aanbouw, grote tuin, dichtbij het centrum van Rosmalen is in een woord: FANTASTISCH.

Vraagprijs € 669.000,- k.k.



Omschrijving

Heb je ooit de mogelijkheid gehad om op een geweldige locatie te wonen in een heel charmant 30-er jaren huis wat je geheel naar eigen wens kunt inrichten? Heb je behoefte aan veel grond, een grote tuin en enkele bijgebouwen? Je bent welkom om te komen kijken naar deze sfeervolle vrijstaande woning.

Bij het binnentreden van deze woning vraag je je af, 'wie heeft hier gewoond'? Daar kunnen wij je antwoord op geven: 'een architect'. Gelijk zul je begrijpen waarom dit huis zoveel leuke hoekjes, doorkijkjes, trappetjes, vides en zichtlijnen heeft. Allemaal ideeën van de vorige bewoner die je zult waarderen bij het zien van dit huis.

Locatie

Deze woning ligt op een hele groene locatie aan de rand van Rosmalen maar toch heel dichtbij het centrum. Bruggen verbindt Rosmalen met Kruisstraat, een gehucht ten Oosten van Rosmalen. De straat ligt op een voormalige dijk. De tuin loopt dan ook af en enkele buurhuizen staan lager aan de dijk. Het achterland is ontzettend mooi om te fietsen en te wandelen. Vanuit Bruggen ben je in vijf minuten op de fiets in het centrum van Rosmalen. Daar tref je alle winkelveorzieningen, een aantal horecagelegenheden en het station van Rosmalen. Lagere scholen en kinderdagverblijven zijn er in de buurt. Rosmalen heeft ook een middelbare school met onderwijs op elk niveau. De snelwegen A2 en A59 doorkruisen Rosmalen maar zijn ver genoeg weg om er geen hinder van te hebben.

Indeling

Begane grond:

De voordeur aan de voorzijde wordt eigenlijk nooit gebruikt. Hij komt rechtstreeks uit in de woonkamer. Opzij van het huis is de 'voordeur' en aan de andere zijkant de 'achterdeur'. Via de voordeur kom je in een ruime hal die gelijk een goede indruk maakt. Hij is hoog door de vide en je kijkt op het bordes van de verdieping. Deze hal ligt heel centraal in het huis. Alle ruimtes van de begane grond zijn dan ook vanuit de hal bereikbaar. We omschrijven eerst het voorhuis en daarna het later aangebouwde achterhuis.

Voorhuis

In het voorhuis, waar de 30-er jaren sfeer nog aanwezig is, tref je de keuken met een provisiekast en een U-vormige keukeninrichting. De keuken heeft lades, kasten en servieskasten. Er is een ingebouwde vaatwasser, oven, gaskookplaat, koelkast en afzuigkap. Vanuit het aanrecht is er een mooi uitzicht op de zijtuin waar zich enkele oude lindebomen bevinden.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



De keuken staat in open verbinding met de woonkamer die zich over de volle breedte van het huis bevindt. De ruiten raampjes, het balkenplafond en de paneeldeuren herinneren u aan de jaren-30. In de woonkamer is een strakke open haard aanwezig. De originele 'opkamer' is via de woonkamer bereikbaar. Dit is een perfecte werk- of speelplek. De keuken en een deel van de woonkamer hebben een tegelvloer. Het andere deel heeft een eiken parketvloer (met een sierbies).

Onder de opkamer is een kelder die vanuit de keuken toegankelijk is. Hier kan voorraad worden bewaard en kunnen de wasmachine en de droger worden opgesteld.

Achterhuis

Het achterhuis is aangebouwd in 1980. De sfeer sluit goed aan bij de sfeer van het voorhuis. De hal, die we eerder beschreven, zit in het achterhuis. Deze hal geeft ook toegang tot de eerste badkamer en het toilet. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Het tweede toilet op de begane grond is apart van de badkamer en voorzien van een fonteintje. Aan de tuinzijde bevindt zich een tweede woonkamer die volledig op de tuin is gericht. Deze woonkamer ligt iets hoger dan het maaiveld en de hal, daardoor is er een mooi uitzicht op de lager gelegen tuin. Deze ruimte heeft aan drie zijden ramen waardoor er volop licht is. Aan de achterzijde zijn vier glazen puien waarvan er twee als openslaande deuren gebruikt kunnen worden. Onder de woonkamer is een tweede kelder die via een trap in de hal bereikbaar is. Deze kelder heeft ook daglicht door een koekoek in de zijgevel. Deze functionele ruimte is te gebruiken voor een hobby, als chill-ruimte voor pubers, als speelkamer of voor een beroep-aan-huis.

Eerste verdieping:

In de hal is een hardhouten open trap naar de verdieping. De overloop vormt een bordes wat het voor- en het achterhuis met elkaar verbindt. In het oorspronkelijke voorhuis is een tweede deel van de overloop en zijn drie slaapkamer en een badkamer. Het daglicht komt hier vooral binnen via de dakramen in de mansarde kap. Wat opvalt op de verdieping zijn alle houten spanten en balken die in het zicht zijn gebleven. Al dit hout geeft de woning een bijzonder karakter. De indeling van het voorhuis is eenvoudig te veranderen omdat de muren uit eenvoudig getimmerde wanden bestaan. De badkamer heeft een wastafel, douche en toilet.

Op de grote overloop is een bergruimte waar ook de c.v.-combi-ketel hangt. Er is een tweede toilet met een Sanibroyeur(toilet) en een grote slaapkamer over de volle breedte van het achterhuis. Deze slaapkamer heeft een raam aan de achterzijde van het pand en kijkt daardoor mooi uit over de eigen tuin en het achtergelegen landschap. In deze grote slaapkamer is een wastafel aanwezig.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Buiten

Het huis wordt omsingeld door de tuin. Zowel links als rechts van het huis is veel ruimte die grotendeels bestraat is. Links is het ingericht als siertuin, staan oude lindebomen en vormt het één geheel met de achtertuin. Het bruggetje boven de koekoek van de kelder is een speels detail in deze zijtuin. Rechts van het huis vormt de bestrating de oprit naar de achter gelegen dubbele garage en de houten schuur. De stenen schuur-/garage en de houten schuur zijn beiden eenvoudig. De achtertuin is grotendeels voorzien van een gazon. Er staat volwassen groen wat deze tuin veel privacy biedt. Je lijkt door al dit groen, hier in een bosachtige omgeving te wonen.

Bijzonderheden

- huis met 30-er jaren karakter en vele leuke details;
- veel ruimte voor een gezin met allerlei wensen en hobby's;
- veel vrijheid;
- dichtbij het centrum van Rosmalen;
- twee badkamers, vier slaapkamers, twee woonkamers en twee kelders;
- twee bijgebouwen;
- een gigantische tuin.



Makelaar073
Hoff van Hollandlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 669.000,- k.k.
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 820 m ³
Perceel oppervlakte	: Circa 1.000 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 199 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, achtertuin oppervlakte: 535 m ²
Garage	: Vrijstaand steen
Verwarming	: C.V.-Ketel, type: Daalderop , bouwjaar 2003
Isolatie	: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, voorzetramen

Locatie

Bruggen 36 A, 5243 RB Rosmalen



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Foto's



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

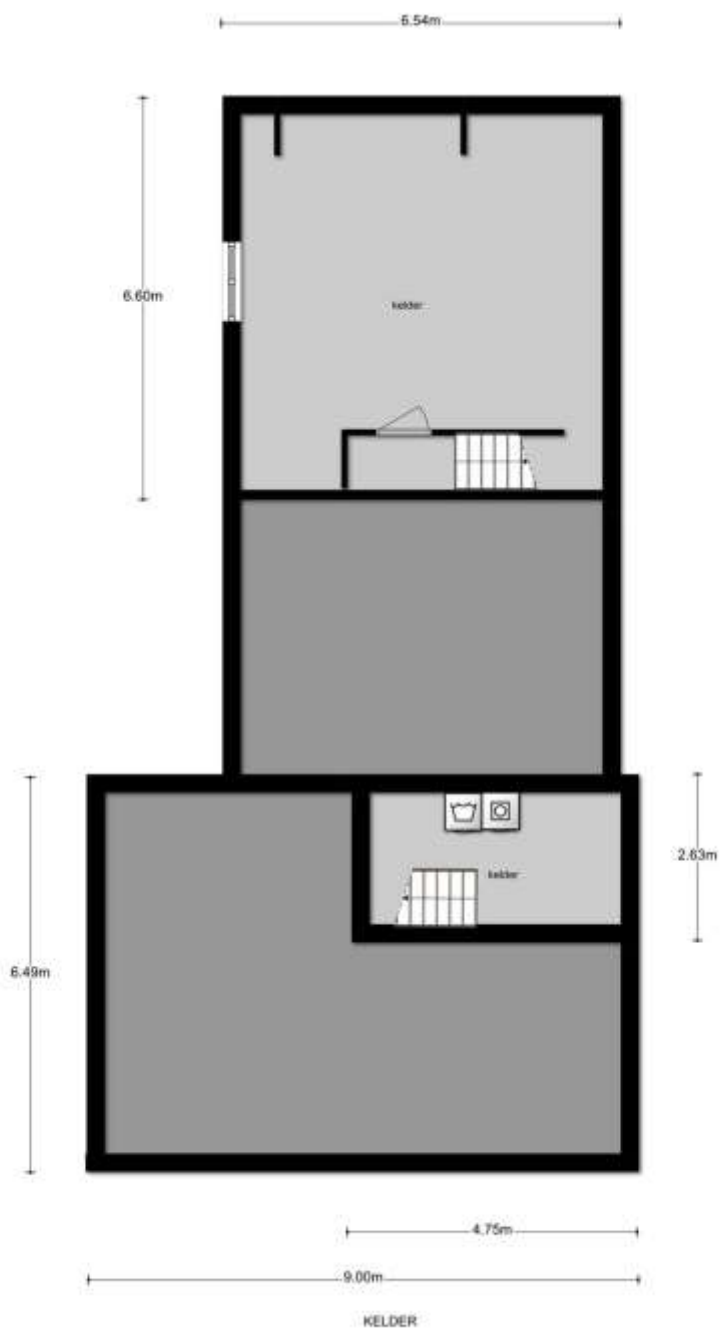


Foto's

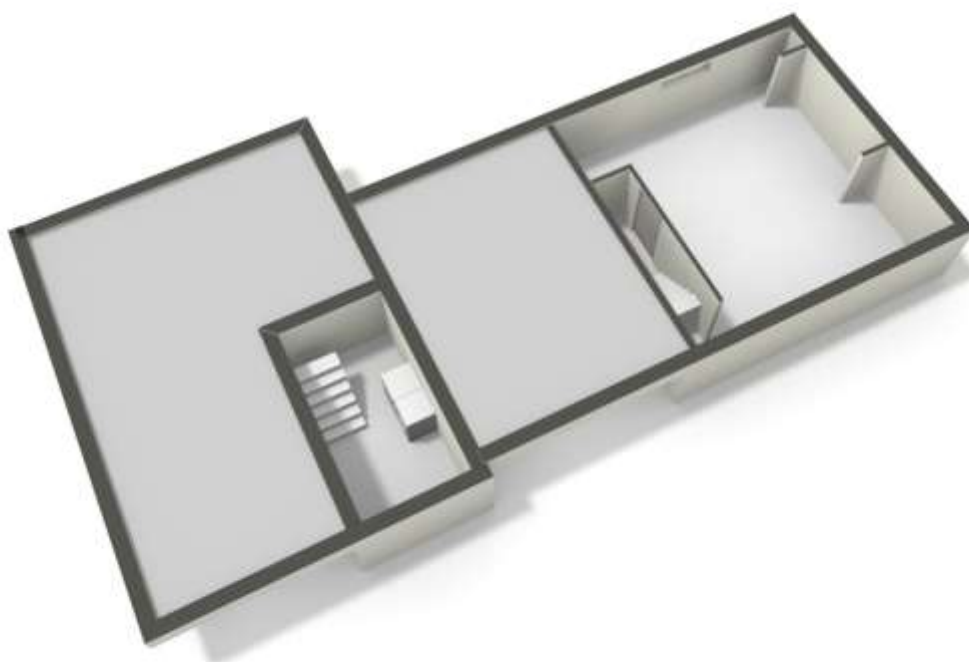


Foto's





Deze tekening en beschrijving zijn ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De Makelaar en Cad tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©





BEGANE GROND

Ditte tekening en beschrijving zijn ter indicatie, hiervan kunnen geen rechten worden afgeleid.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



EERSTE VERDIEPING

Deze tekening en metrische afmetingen zijn ter indicatie. Hiermee kunnen geen rechten worden ontleend.
De Makelaar en Cuijckx staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails/gordijnen/vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Warmtevoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
- Alle armaturen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires				
- Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
- Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Overige				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Opmerkingen				



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Woning verkopen
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 – 8200 730
- bij de woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op twee manieren: via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl of in een telefoongesprek met Makelaar073, op het telefoonnummer 073 – 8200 730.

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als op het bod een tegenvoorstel van de verkoper volgt. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Er is pas sprake van overeenstemming tussen koper en verkoper wanneer er zowel op hoofdzaken als op details een akkoord bereikt is. Hoofdzaken zijn bijvoorbeeld prijs en leveringsdatum. Details zijn bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheken. Bellen kan ook, via 073 – 8200 730.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Woning verkopen

Makelaar073 is een internetmakelaar die zich richt op de verkoop van woningen in en rondom Den Bosch. De verkoper kan er bij ons voor kiezen om een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het schrijven van de verkoopteksten en het begeleiden van de bezichtigingen. Alle werkzaamheden waarbij de expertise van een makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de fundamentele plaatsing, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Verkopers kunnen zelf in hun online dossier werken op Mijn Makelaar073. Ons klantenportaal is zo ingericht dat zij daar alles zelf in kunnen voeren, zonder bang te zijn iets over het hoofd te zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Als verkoper bepaalt u dus zelf wat u ons betaalt.

De voordelen:

- u betaalt ruim 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw kennis over uw woning wordt optimaal ingezet

Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op www.makelaar073.nl en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073 – 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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'.

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl