



hoeveel makelaar wil jij?

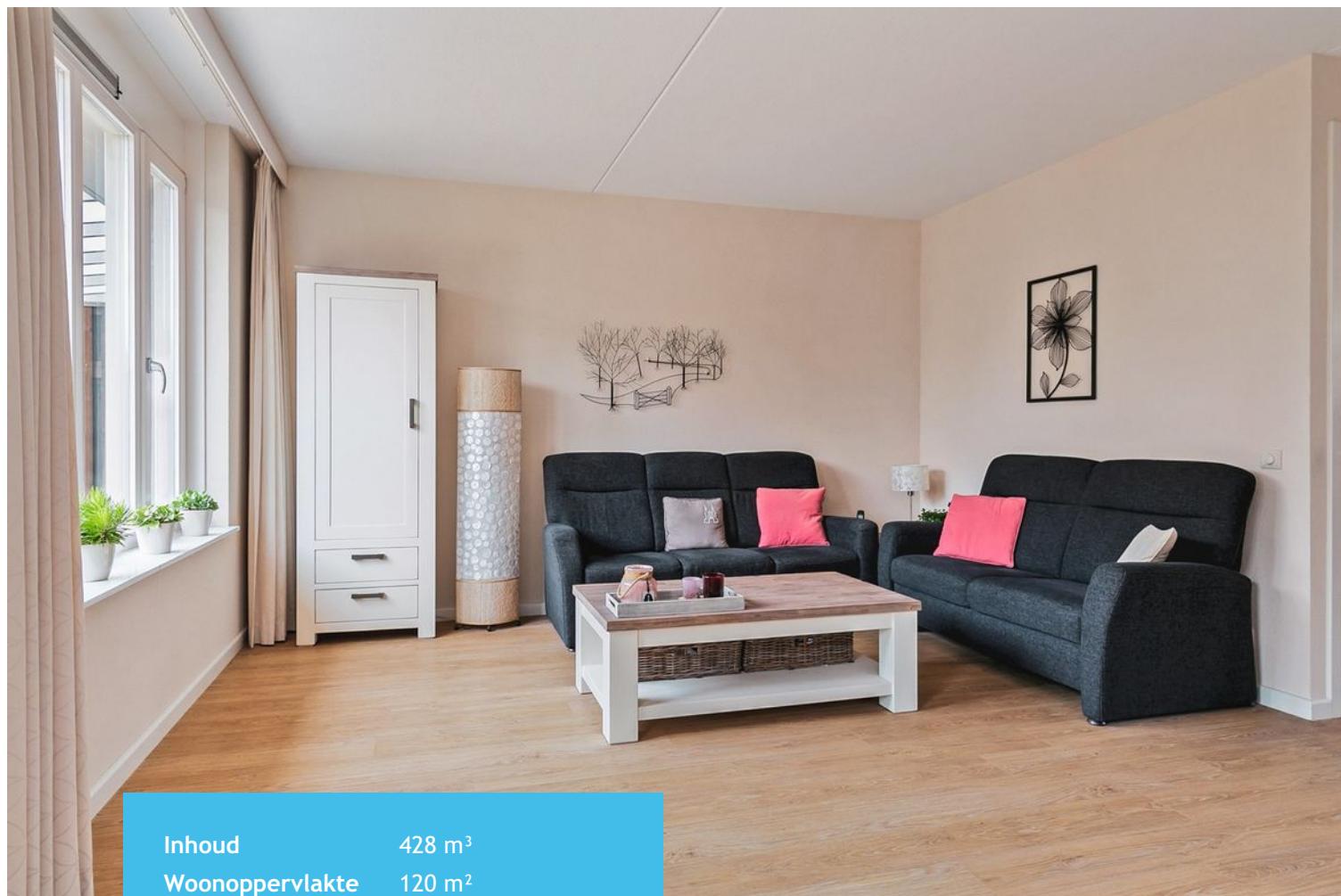


ROSMALEN

Groote Wielenlaan 326



Kenmerken & specificaties



Inhoud	428 m ³
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	200 m ²

- ✓ Voortuin is ruim en fraai aangelegd
- ✓ Gebouwd in sfeervolle jaren 30 stijl
- ✓ Jonge woning
- ✓ Populaire woonwijk
- ✓ Grote achtertuin op het zuiden

Omschrijving

Leuke en jonge woning gebouwd in jaren 30 stijl met groot perceel op De Hoven in De Grootte Wielen!

INDELING

Begane grond

Hal met toegang tot toilet, trap(kast) en woonkamer.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en heeft een prettige lichtinval. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een oven, magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap.

Aan de achterzijde van de woning is er voldoende ruimte voor een fijne zithoek, tevens is hier de toegang naar de ruime tuin. Zowel in de hal als in de woonkamer ligt een keurige PVC vloer welke is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping heb je toegang tot de badkamer en twee ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer (voorheen waren dit twee slaapkamers) heeft een dakkapel met kunststof kozijnen en is voorzien van elektrische rolluiken. Ook tref je hier een praktische vaste kast met schuifdeuren.

De badkamer heeft een ruime douche, een dubbele wastafel, toilet en designradiator.

Twee verdieping

Met een vaste trap bereik je de zolder met dakkapel welke netjes is afgewerkt. Er is bergruimte achter de knieschotten en ook de aansluitingen voor het witgoed en de CV-ketel tref je hier. Deze zijn netjes weggewerkt en staan niet storend in het zicht. Deze ruimte is momenteel in gebruik als werkplek maar kan ook prima functioneren als slaapkamer, logeerkamer of speelkamer.

Buiten

De zonnige tuin is fraai aangelegd en biedt voldoende ruimte om te genieten van het buitenleven. Er staat een praktische houten schuur met veranda welke is voorzien van elektra.

BIJZONDERHEDEN

- Voortuin is ruim en fraai aangelegd
- Gebouwd in sfeervolle jaren 30 stijl
- Jonge woning
- Populaire woonwijk
- Grote achtertuin op het zuiden
- Praktische houten schuur met veranda

OMGEVING

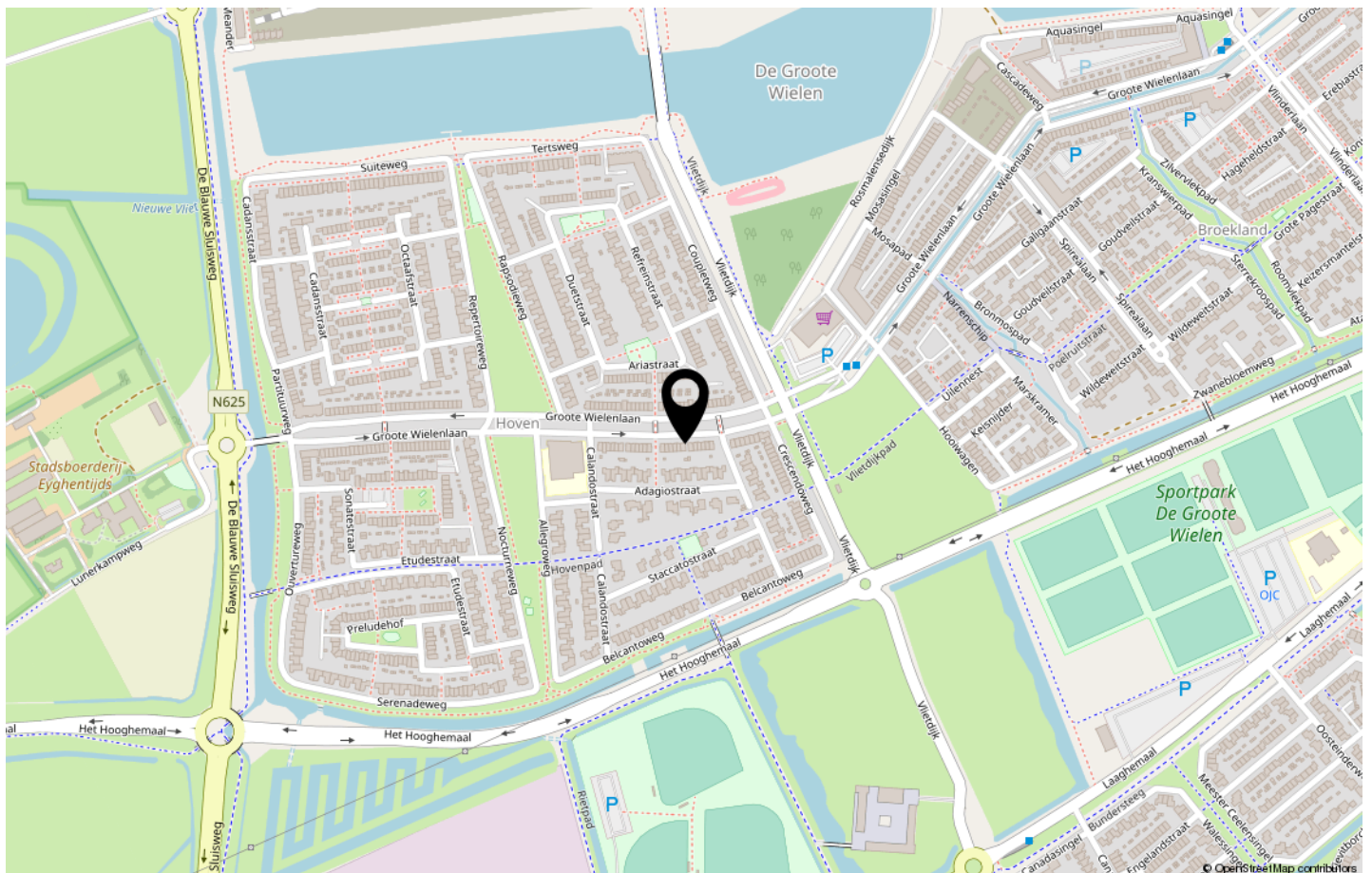
Deze woning ligt in een jonge en kindvriendelijke woonwijk met diverse voorzieningen op loop/fietsafstand. Zo zijn er diverse kinderdagverblijven, basisscholen, sportfaciliteiten, winkels, een recreatiestrandje maar ook sociaal-culturele en medische voorzieningen. Het centrum van Rosmalen ligt op korte fietsafstand en het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch is binnen een kwartier met de auto te bereiken. De uitvalswegen A2 en A59 zijn goed en vlot bereikbaar vanaf hier.

Kenmerken

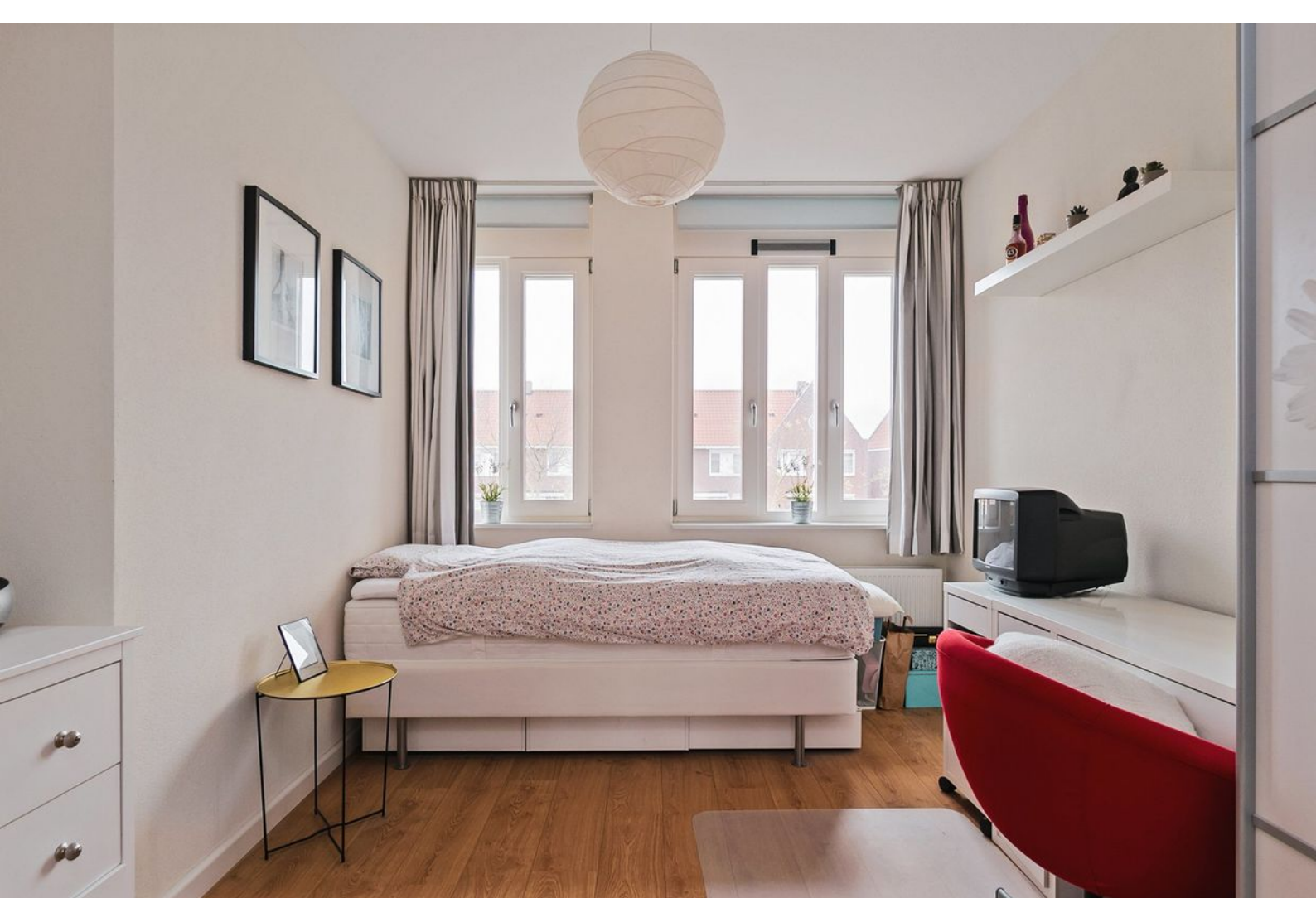
Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	428 m ³
Perceel oppervlakte	200 m ²
Woonoppervlakte	120 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2009
Tuin	voor- en achtertuin, oppervlakte achtertuin 92 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, type: Intergas, bouwjaar 2009, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	volledig geïsoleerd

Locatie

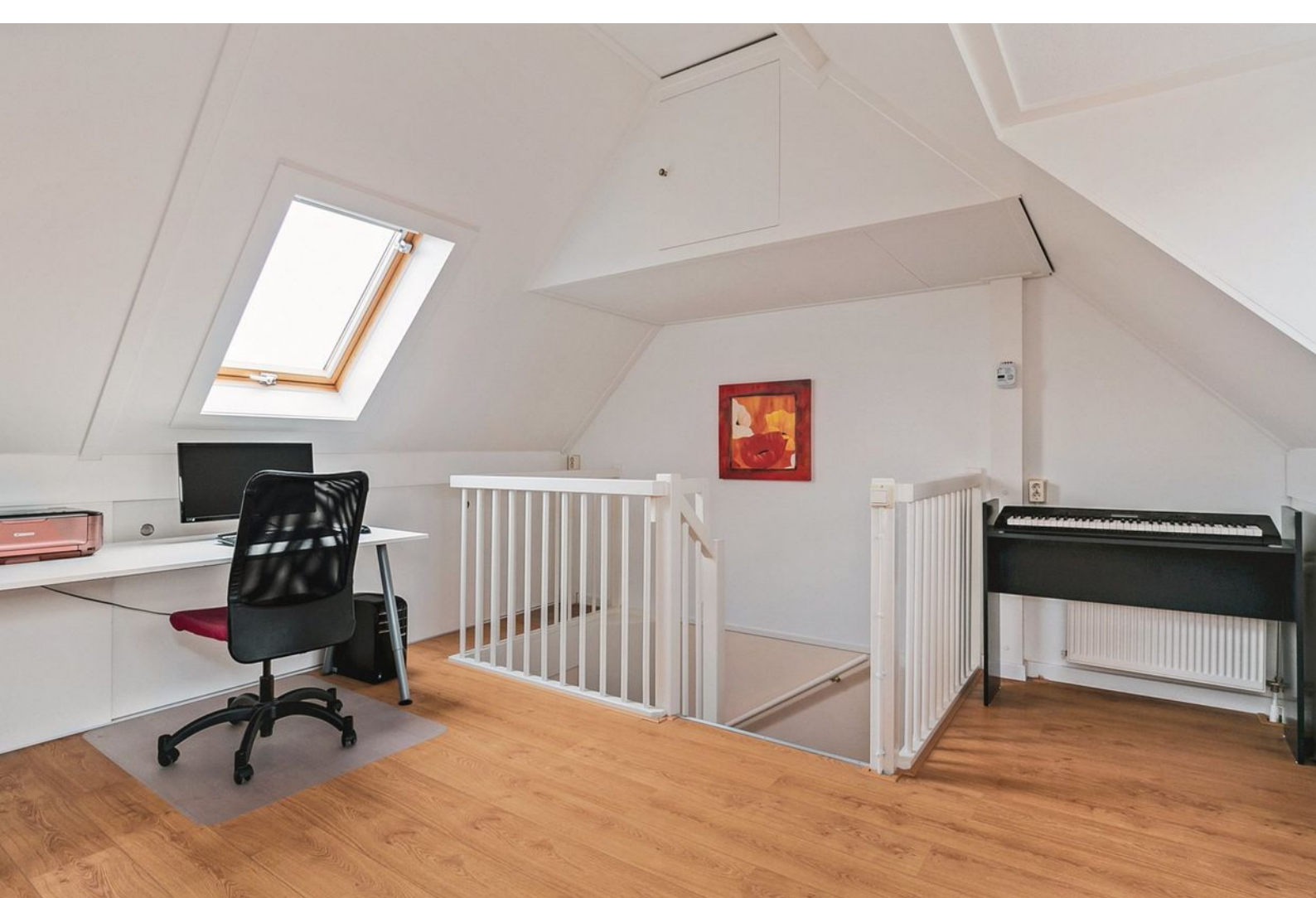
Groote Wielenlaan 326, 5245 AX Rosmalen





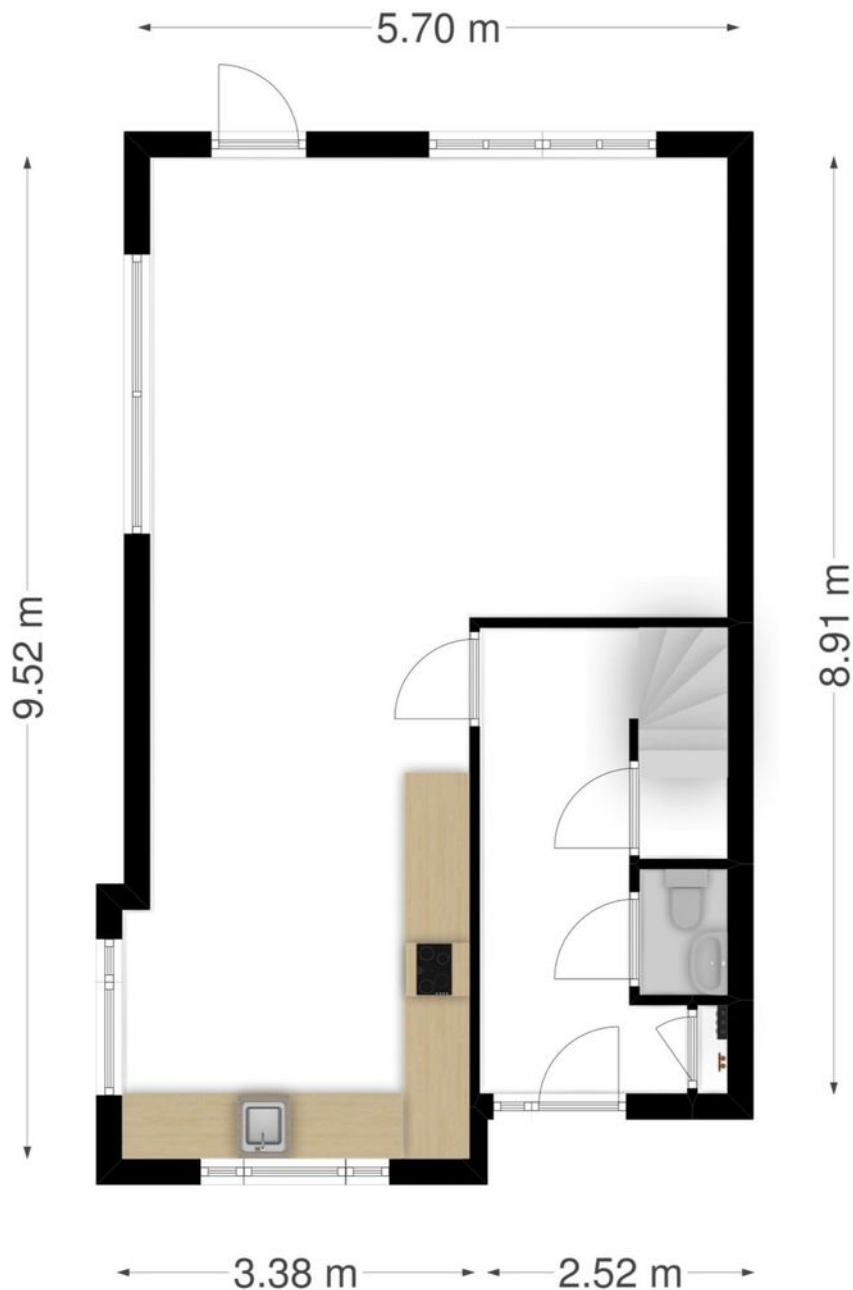






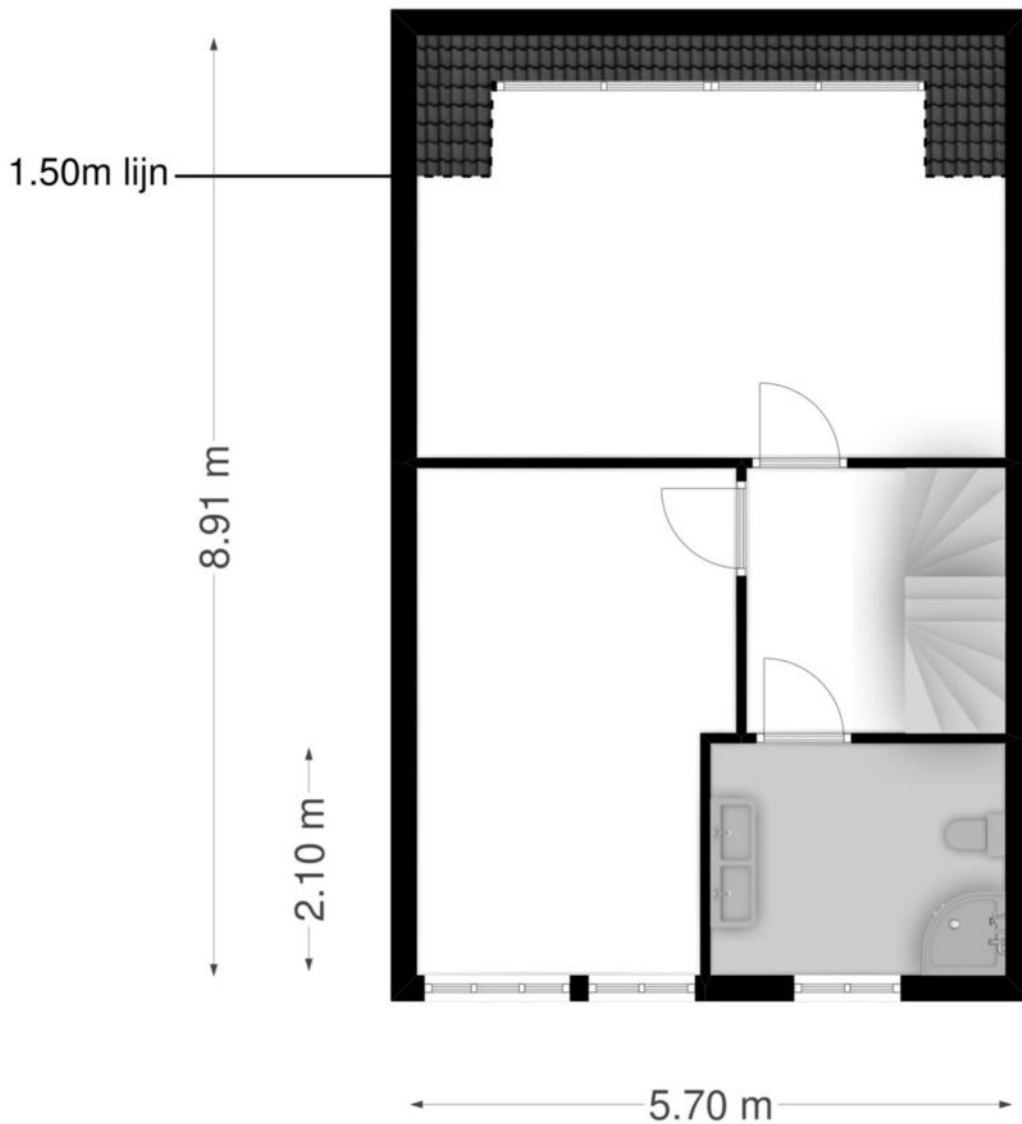


Plattegronden



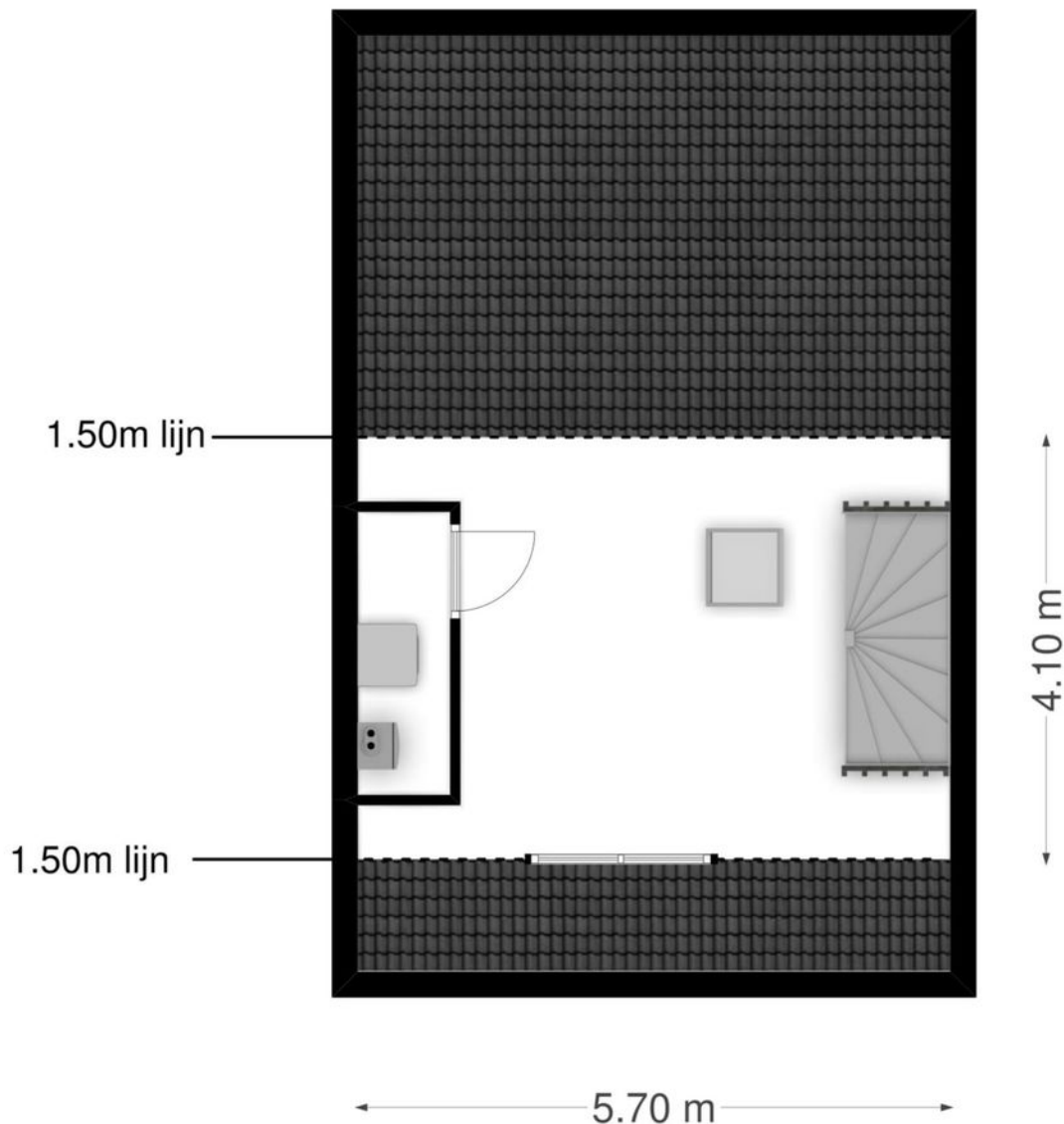
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart



Over ons

Makelaar073 is een innovatief makelaarskantoor dat 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 de makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Als verkoper kunt u zelf in uw online dossier werken op het klantenportaal 'Mijn Makelaar073'. Het klantenportaal begeleidt u door het hele verkoopproces en is zo ingericht dat u daar alles zelf in kunt voeren. U weet daarmee zeker dat u niets over het hoofd zult zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal

aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Deze zijn naar wens in te kopen via Mijn Makelaar073. Als verkoper bepaalt u dus zelf welke diensten u afneemt en hoe hoog uw kosten worden.

De voordelen:

- u betaalt tot wel 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

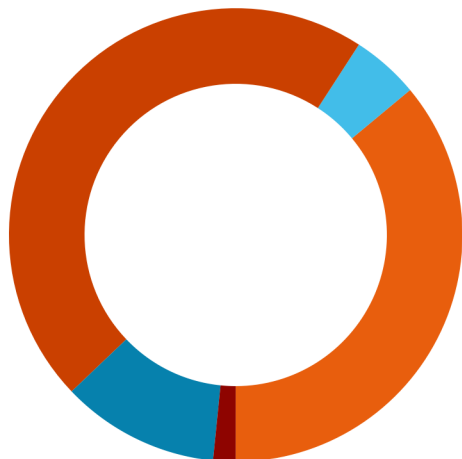
Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op www.makelaar073.nl en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.



Buurtinformatie

Buurtinformatie - 's-Hertogenbosch / De Hoven

Leeftijd



0 - 14: 36% 15 - 24: 5% 25 - 44: 47%
45 - 64: 11% 65+: 1%

Koop / huur



Koop: 67% Huur: 33%

Huishoudens



Eenpersoons: 12% Zonder kinderen: 21%
Met kinderen: 67%



50%



50%



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 316.000

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)
- Over Makelaar073
- 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.

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/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

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 de 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 de 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.

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.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl