



hoeveel makelaar wil jij?

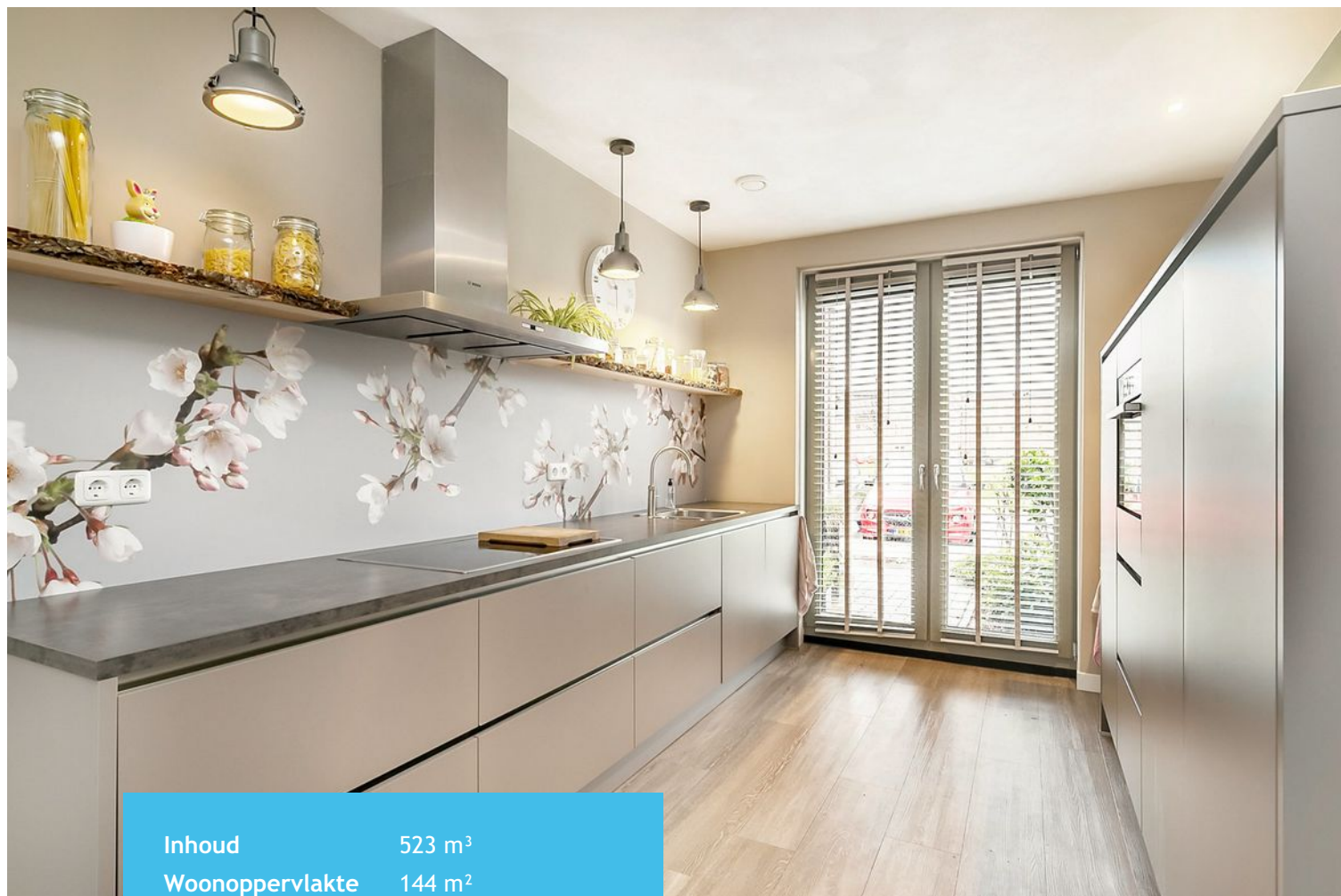


ROSMALEN Vlondertuinen 51



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	523 m ³
Woonoppervlakte	144 m ²
Perceeloppervlakte	122 m ²

- ✓ Unieke ligging
- ✓ Prachtig uitzicht over het water vanaf vlonder
- ✓ Instapklaar
- ✓ Gelegen aan groot speelveld
- ✓ Doodlopende straat, enkel bestemmingsverkeer

Omschrijving

UITGEBOWDE EN FRAAI AFGEWERKTE WONING MET 4 SLAAPKAMERS EN TUIN MET VLONDER AAN HET WATER!

OMGEVING

Met een ligging direct aan het water heeft deze woning een unieke en zeer bijzondere ligging. Toch ligt deze woning midden in de wijk De Groote Wielen, en wel in de Watertuinen. De woning is gelegen op een in 2015 aangelegd (schier)eiland.

Naast de waterpartijen zijn er vele voorzieningen in de directe nabijheid. Er is onder meer een supermarkt, een drogisterij, een cafetaria, diverse kinderdagverblijven, een medisch centrum, lagere scholen en diverse sportfaciliteiten. Op loopafstand is er zelfs een eigen recreatie strandje. De A2 en de A59 met aansluitingen naar Waalwijk/Tilburg, Eindhoven, Oss/ Nijmegen, Utrecht/ Amsterdam zijn allemaal binnen een paar minuten te bereiken. Voor een dagje gezellig 's-Hertogenbosch kan men met de bus of de trein eenvoudig het centrum bereiken.

INDELING

Begane grond

Je komt de woning binnen in een ruime hal met een nette garderobe. In de hal is het modern afgewerkte toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping te vinden. Vanuit de hal is tevens een doorgang naar de berging. De berging is ook toegankelijk vanaf buiten aan de voorzijde van de woning.

De uitgebouwde woonkamer heeft een open karakter door de grote schuifpui en het zeer fraaie uitzicht op de tuin en het water.

De luxe open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken heeft hoge ramen die naar binnen open kunnen en is daarnaast voorzien van een combi oven, grote koelkast, grote vriezer, energiezuinige cooker, inductie kookplaat, losse grillplaat, afzuigkap en een vaatwasser. Zowel de keuken als de woonkamer zijn afgewerkt met een houtlook PVC vloer en strak gestuukte wanden. Het plafond is verlaagd en voorzien van spotjes.

Eerste verdieping

De gehele verdieping (m.u.v. de badkamer) is afgewerkt met een houtlook PVC vloer, ook de wanden op de eerste verdieping zijn mooi strak afgewerkt. Tevens is de trap naar de eerste verdieping voorzien van een keurige PVC vloer.

Er zijn op deze etage drie slaapkamers. Twee van de slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde en hebben een fraai uitzicht over het water.

De luxe badkamer is zeer compleet. De badkamer is voorzien van tegelvloer met houtlook en vloerverwarming, een ligbad, een douche, een tweede toilet, een wastafel met meubel, een hoge kast en designradiator.

Tweede verdieping

Deze gehele verdieping is nog vrij in te delen. Deze etage is als zeer royale vierde slaapkamer te gebruiken. Er zou zelfs een vijfde slaapkamer gemaakt kunnen worden. Ook kan deze ruimte prima dienen als speelzolder, "chill-kamer" voor oudere kinderen of een fijne werkplek.

Er is een separate ruimte voor de wasmachine en de CV-ketel. De zolder is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde.

Zowel de zolder, als de slaapkamers (op de kleinste na) en de badkamer zijn voorzien van praktische horren.

Buiten

Middels de grote schuifpui in de woonkamer (met praktische plissé hor-deur) heb je toegang tot de zonnige tuin. Het terras is betegeld, er zijn twee stroompunten en er is ook een buitenkraantje. Tevens heb je toegang tot de verlaagde vlonder, welke afgesloten kan worden met een hek.

Vanaf de vlonder heb je aan de rechterzijde prachtig vrij uitzicht. Het is toegestaan hier een bootje aan te leggen. Er mag alleen gevaren worden met elektrische motoren, wat zorgt voor rustig waterverkeer.

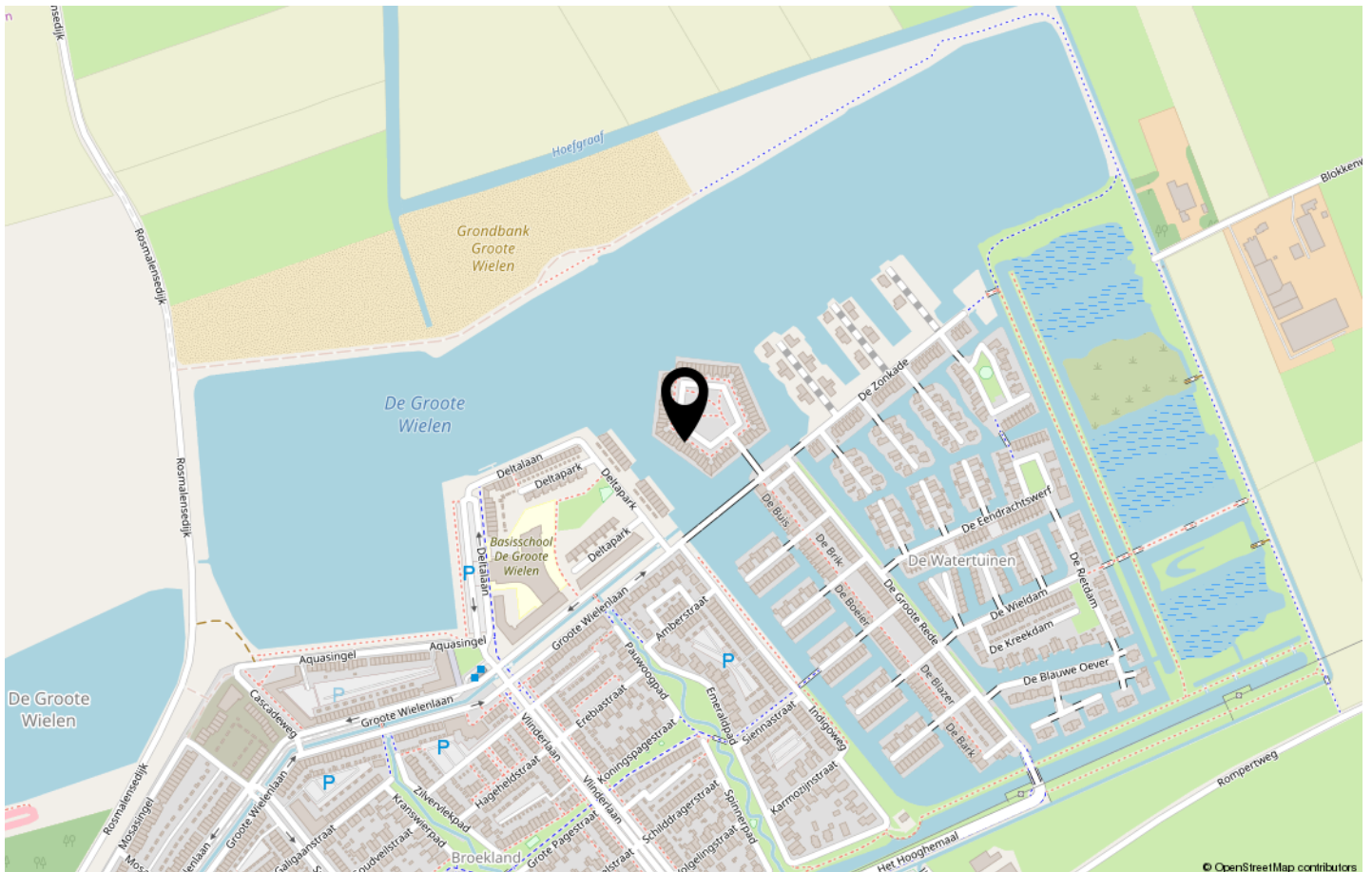
Aan de voorzijde van de woning is een groot speelveld met een speeltoestel. De straat is doodlopend, hier door is er enkel bestemmingsverkeer.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 420.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	523 m ³
Perceel oppervlakte	122 m ²
Woonoppervlakte	144 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2015
Tuin	voor- en achtertuin, vlonder aan het water
Verwarming	Cv-ketel, vloerverwarming
Isolatie	volledig geïsoleerd

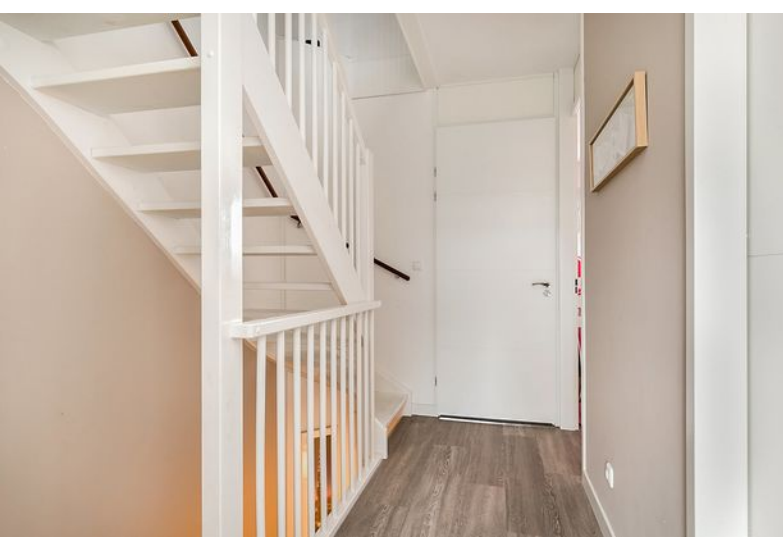
Locatie

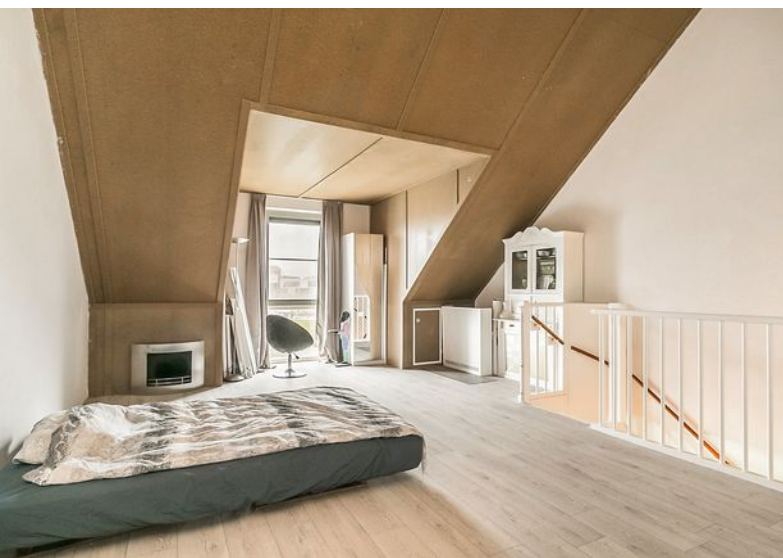
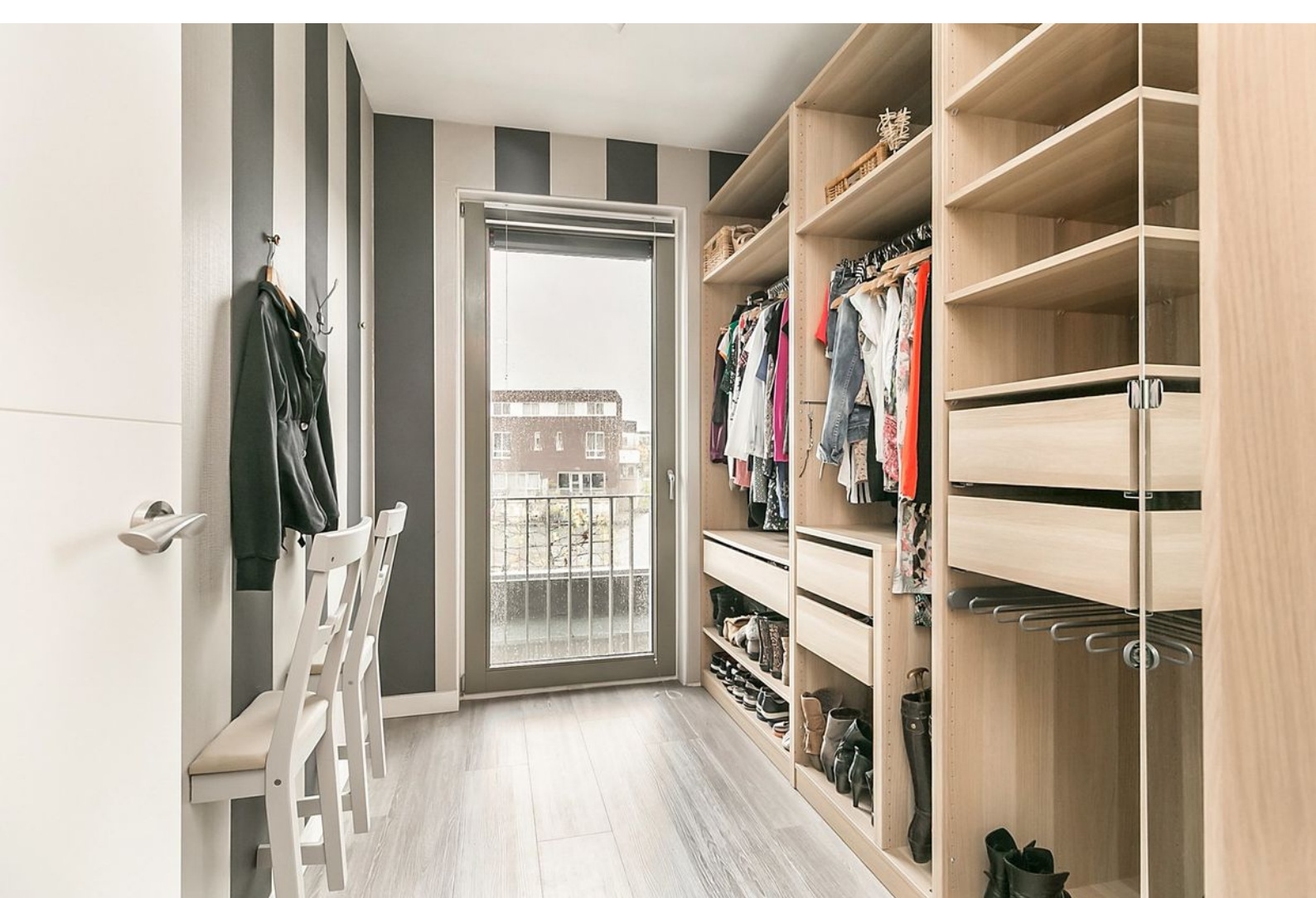
Vlondertuinen 51, 5247 MX Rosmalen







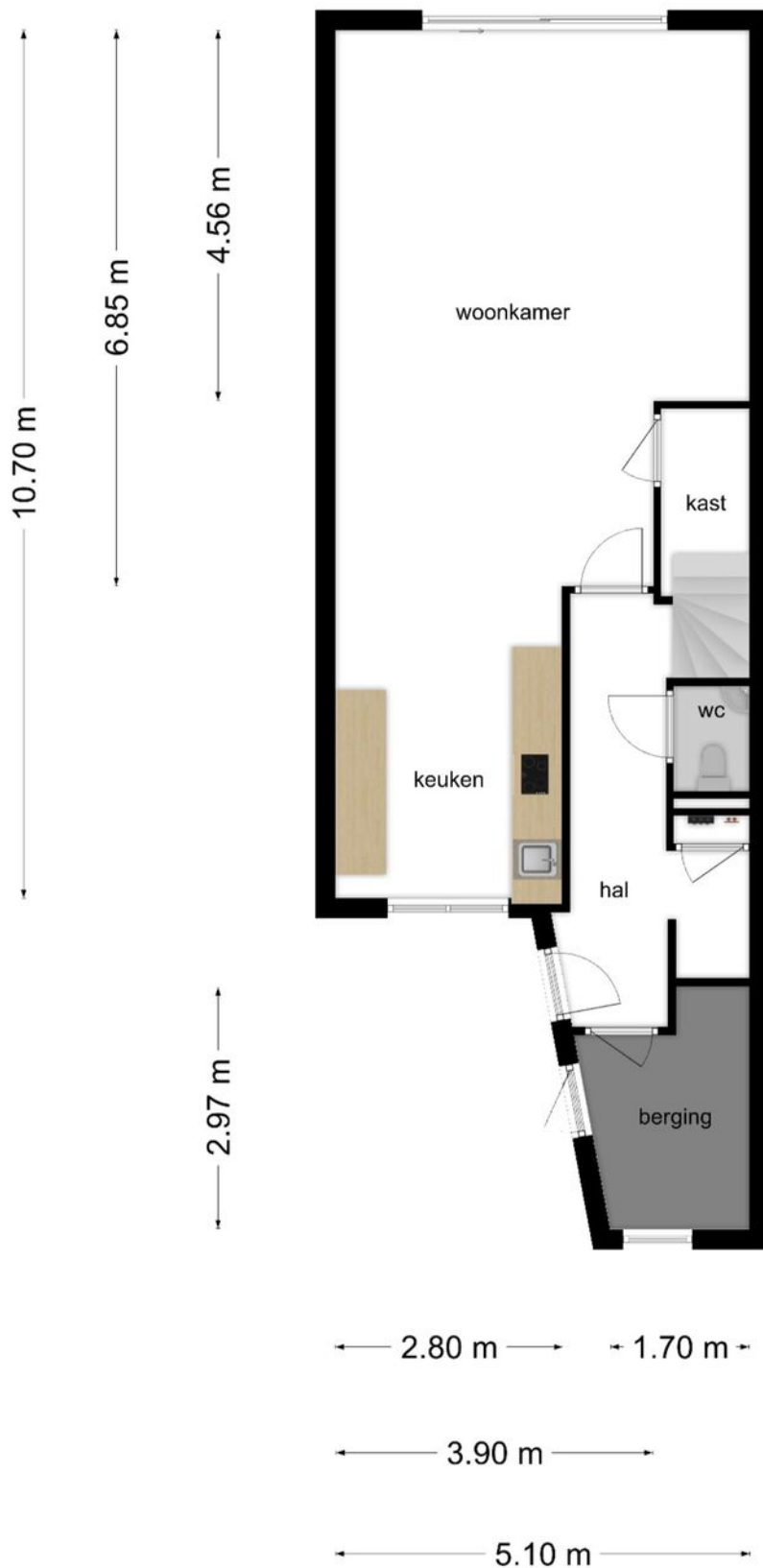






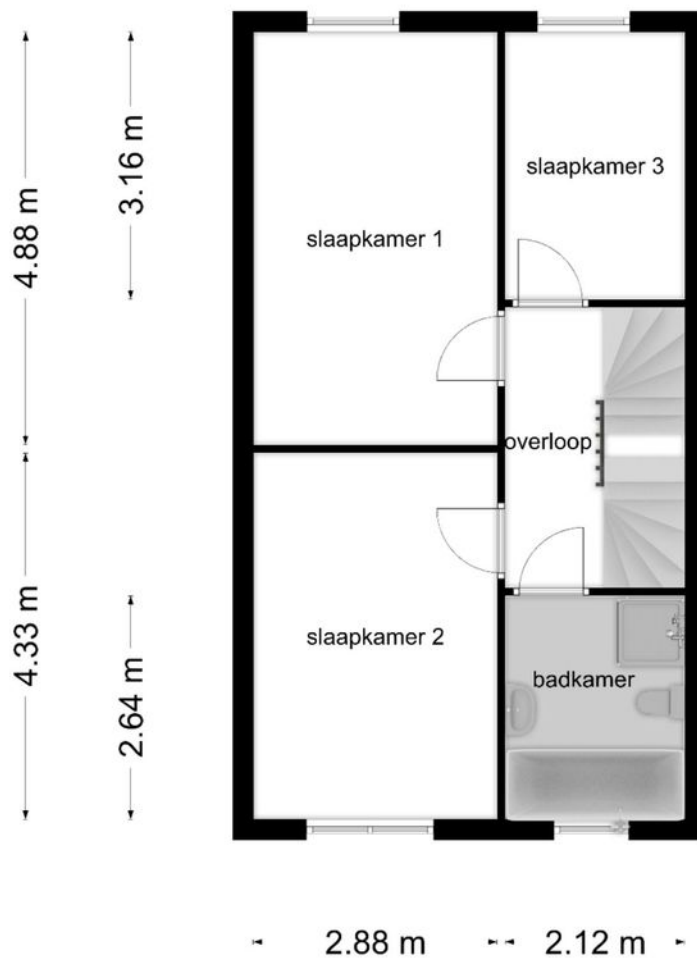


Plattegronden



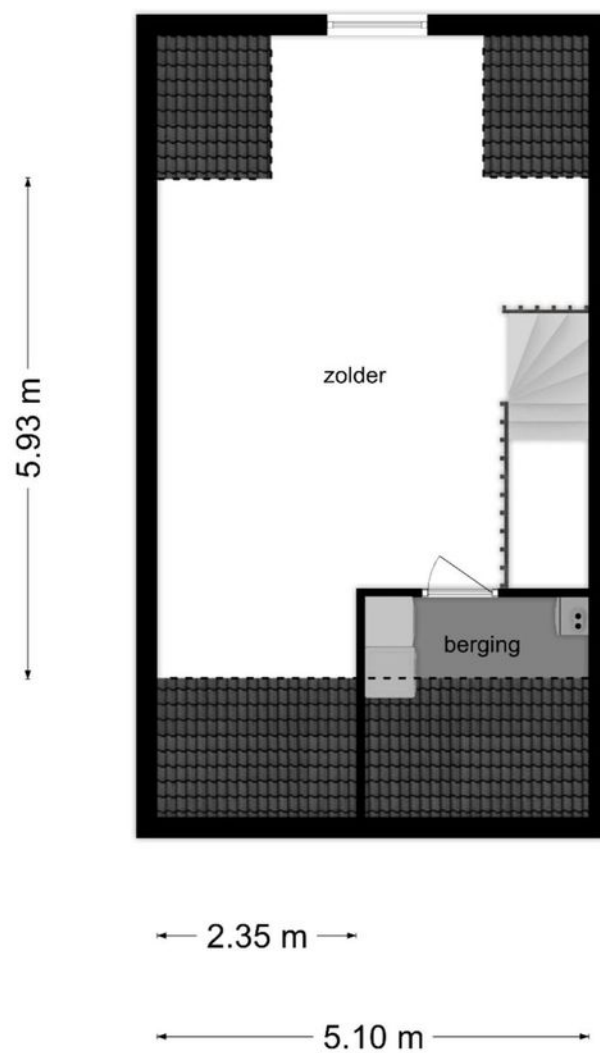
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



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

Plattegronden

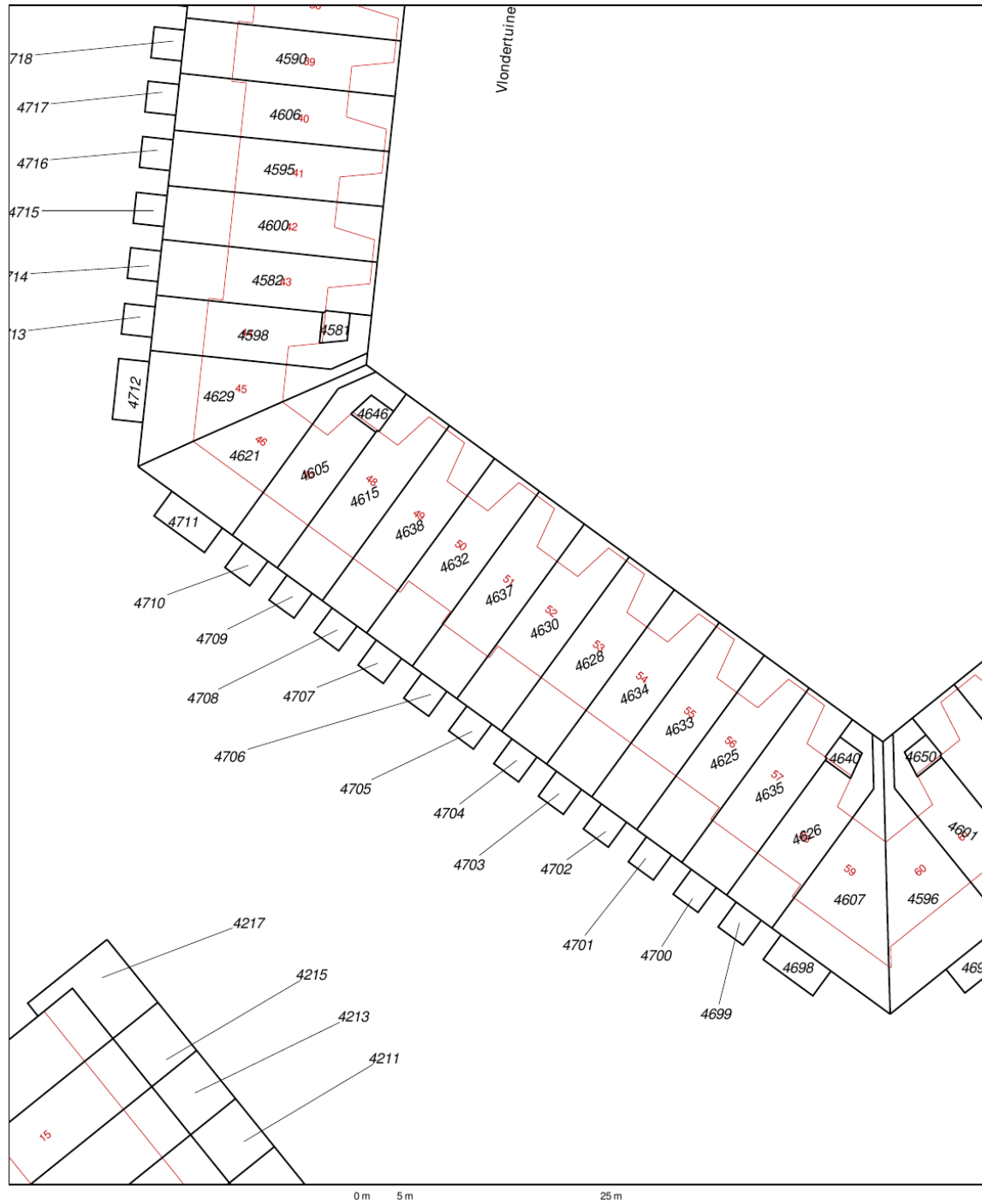


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Vlondertuinen



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 november 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Rosmalen
Sectie I
Perceel 4637



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 Watertuinen

Leeftijd



0 - 14: 31% 15 - 24: 7% 25 - 44: 35%
45 - 64: 25% 65+: 3%

Koop / huur



Koop: 87% Huur: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 19% Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 59%



49%



51%



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 311.000

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