



hoeveel makelaar wil jij?



ROSMALEN

Oosteinderweg 121



Kenmerken & specificaties



Inhoud	430 m ³
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	155 m ²

- ✓ drie grote slaapkamers
- ✓ moderne keuken en badkamer
- ✓ dakkapel over de volle breedte
- ✓ groene tuin met veel privacy
- ✓ ligging nabij voorzieningen

Omschrijving

Deze woning is net een maatje groter dan zijn soortgenoten. Dat merk je als je binnen bent. Niet alleen de ruimte zal je verrassen. Ook de mooie keuken en badkamer en de trendy afwerking maken dit huis heel aantrekkelijk.

Locatie

Iedereen die Rosmalen kent, kent de Oosteinderweg wel. Deze straat gaat dwars door het jongste deel van de Overlaet. Als je hier rijdt vallen je de grote groene velden en de waterpartijen op. De Oosteinderweg loopt door tot aan De Groote Wielen. Daar zijn ook het sportpark, de manege en enkele lagere scholen. Vanaf de Oosteinderweg is het vijf minuten fietsen naar het centrum van Rosmalen. Hier vind je allerlei winkels, horecavoorzieningen, een cultureel centrum, een middelbare school en het treinstation. Rondom Rosmalen zijn er volop natuurgebieden zoals de Rosmalense Zandverstuiving, de Hooge Heide, Gewande en de uiterwaarden bij Empel.

De bourgondische stad 's-Hertogenbosch is in een kwartier te bereiken. Wil je graag snel in de andere delen van Nederland zijn dan rijdt je in een paar minuten naar de A2 of A59. Kortom een hele fijne plek om te wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling woning

Begane grond

Bij het binnentreden van de woning merk je al gelijk dat het ruim is. In de brede hal is voldoende ruimte voor een goede kapstok. Het toilet aan de voorzijde is recent vernieuwd en voorzien van een wandcloset en fonteintje. De woonkamer is heel sfeervol. De ruiten raampjes in de openslaande deuren leveren daar hun bijdrage aan. Bovendien is de begane grond in 2020 volledig opnieuw geschilderd en gesausd. De keuken is ruim 6 jaar oud en bestaat uit een groot eiland met een 5-pits gaskookplaat en afzuigkap en een wandmeubel met spoelbak, vaatwasser, vriezer, koelkast en combi-oven.

Het licht stroomt door het hele huis omdat er aan de voorzijde, boven het aanrecht ook nog een groot raam is. De grote voorraad kan worden opgeslagen in de berging onder de trap.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping heeft de huidige eigenaar de indeling functioneler gemaakt. Zo zijn er twee slaapkamers samengevoegd tot één grote. Naast deze hele grote slaapkamer is er nog een middelgrote slaapkamer op deze verdieping. Tussen de twee slaapkamers in is een grote inloopgarderobe die zowel vanuit de overloop als vanuit de grootste slaapkamer te bereiken. Het is heel goed mogelijk om de samengevoegde slaapkamers weer te splitsen zodat er op deze verdieping weer drie slaapkamers zijn.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Deze heeft een raam, een inloop-regendouche, een wandcloset (weggewerkt achter een muurtje) en een wastafelmeubel met twee wastafels. De badkamer is heel strak betegeld en daardoor heel modern.

Tweede verdieping

Ook hier heeft de huidige eigenaar flink verbouwd. Je zult verstelt staan van de ruimte die deze verdieping biedt. Op dit moment is de zolder verdeeld in een grote ouderslaapkamer en een kleinere werkkamer. De dakkapel over de volle breedte maken deze verdeling mogelijk. De wasmachine en c.v.-ketel zijn keurig weggewerkt achter een kastenwand. Een roomdivider scheidt de voorzolder van de slaapkamer. Hierin is een mooie kast gemaakt.

Ook onder de schuine kanten zijn allemaal schuifkasten aanwezig. De grote hoeveelheid licht komt binnen via de ramen in het dakkapel en de twee dakramen aan de voorzijde van het huis. Mocht je liever twee slaapkamers op deze verdieping hebben dan kan deze grote slaapkamer gesplitst worden door een wand in het midden te plaatsen. De slaapkamers die dan ontstaan hebben nog steeds een mooi formaat. De punt van het dak is in gebruik als bergvliering. Deze ruimte is via een luik te bereiken en is groot genoeg om koffers, kerstspullen, ski's e.d. op te slaan.

Buiten

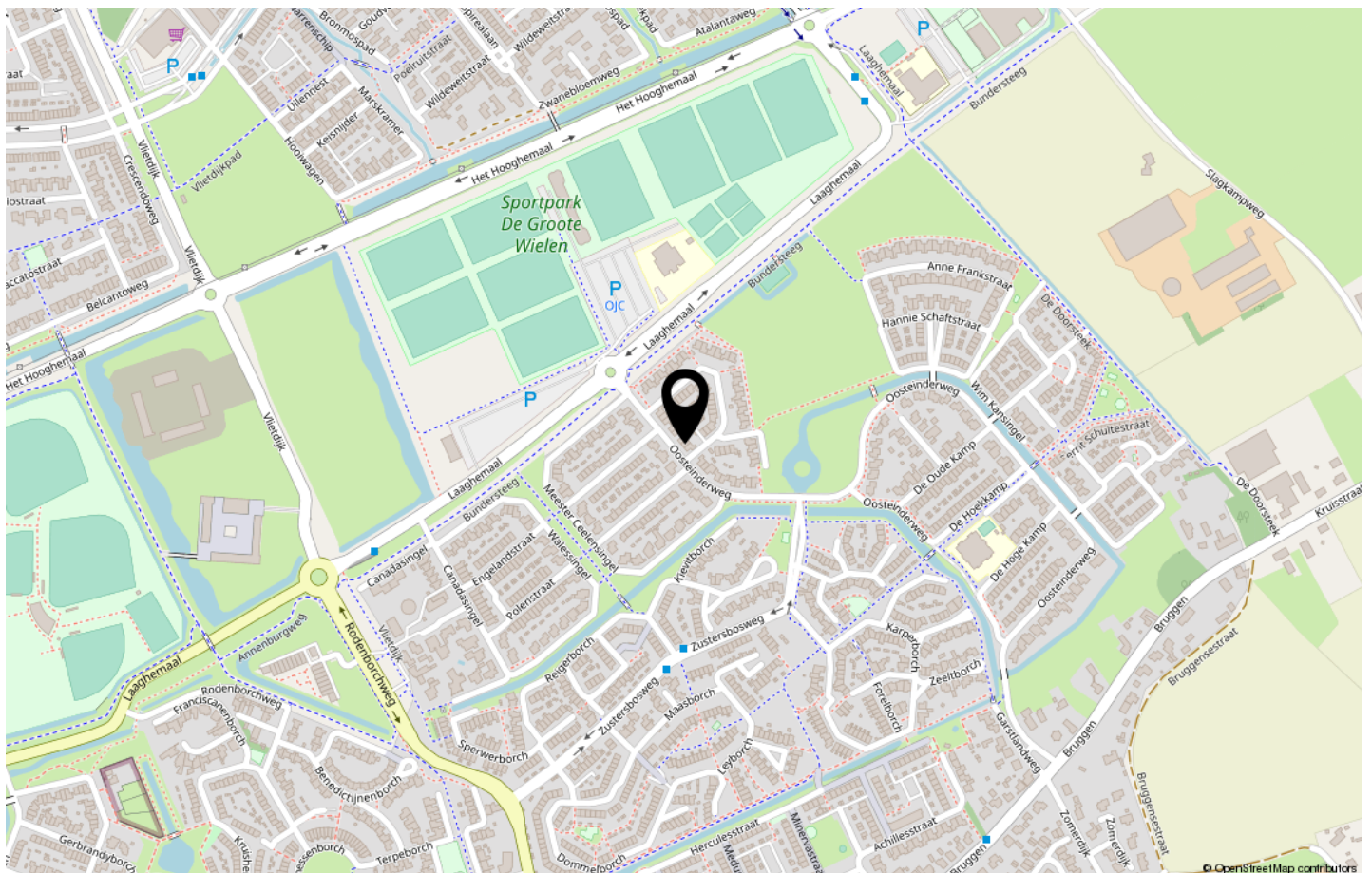
Achter de woning tref je een tuin aan met heel veel groen. Ondanks dit vele groen is hij toch onderhoudsvriendelijk. De grasmat geeft de mogelijkheid voor kinderen om in de tuin te spelen. De terrassen en het pad zijn vervaardigd van hoogwaardige natuurstenen tegels. De vaste planten en struiken zijn dicht begroeid dus onkruid krijgt geen kans. Achterin de tuin staat een stenen schuur met een overkapping. Onder de overkapping kunnen fietsen en containers worden geplaatst. De schuur is ruim (9 m²) genoeg voor alle tuingereedschap, de barbecue, tuinkussen en dergelijke. Achter in de tuin is een achterom die uitkomt op een pad dat toegang biedt tot het achtergelegen parkeerterreintje. De tuin biedt door deze ligging veel privacy.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 400.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	430 m ³
Perceel oppervlakte	155 m ²
Woonoppervlakte	138 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1996
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2009
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Locatie

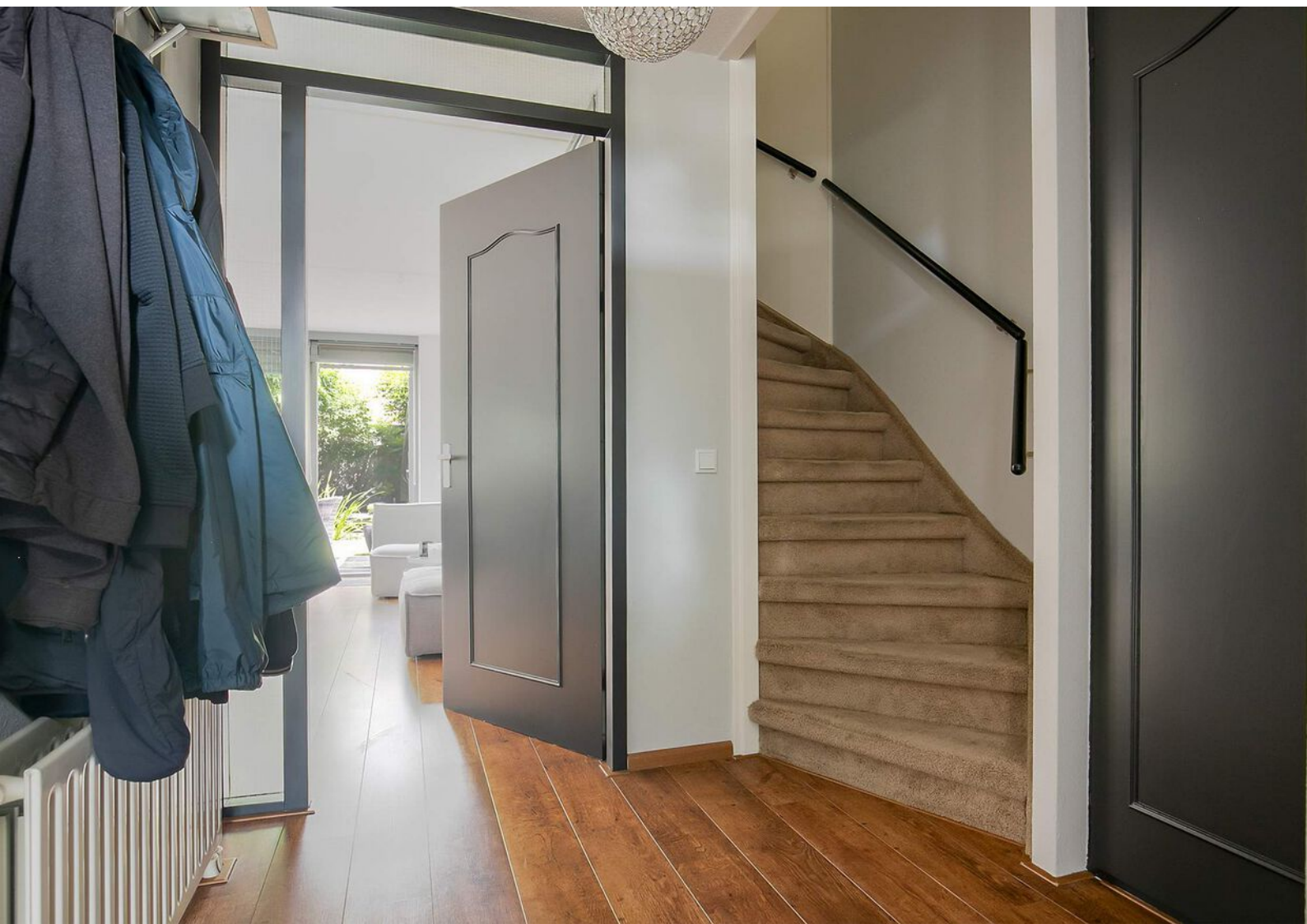
Oosteinderweg 121, 5247 WC Rosmalen











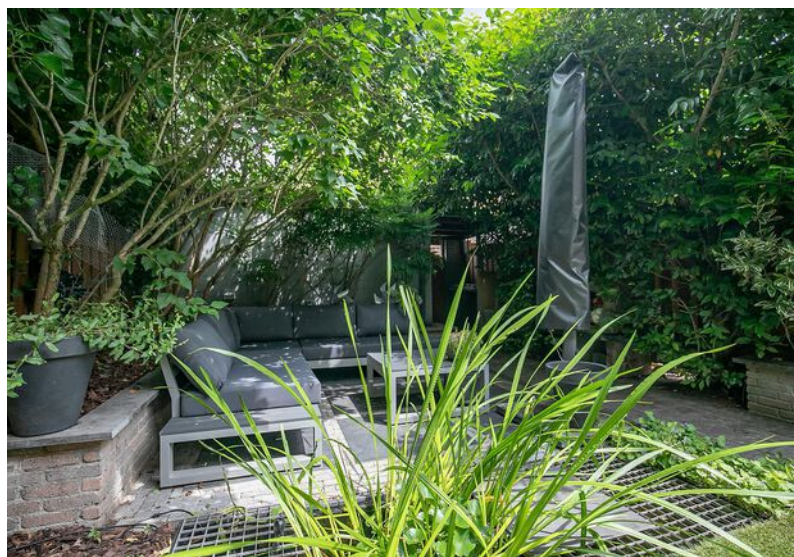






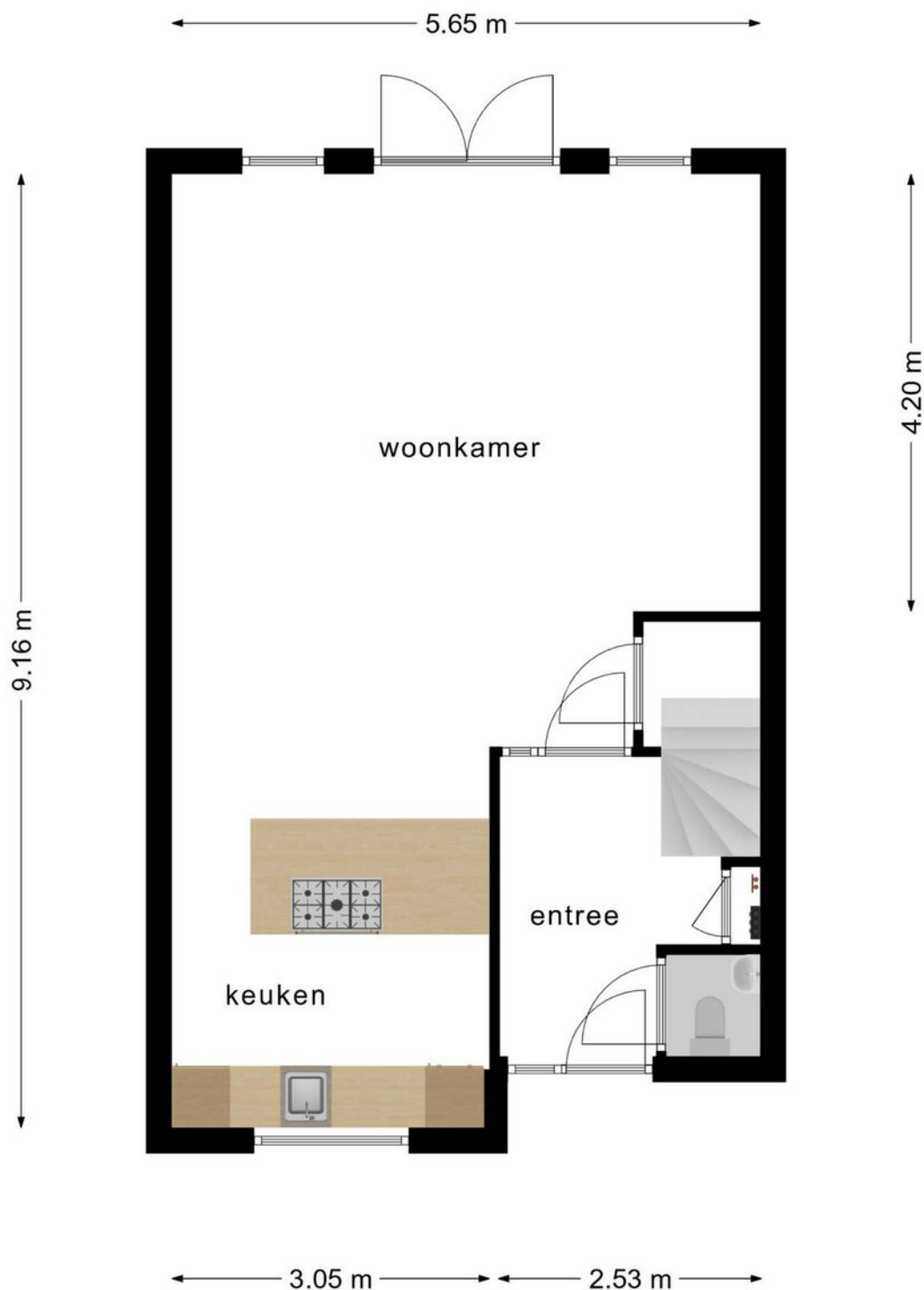






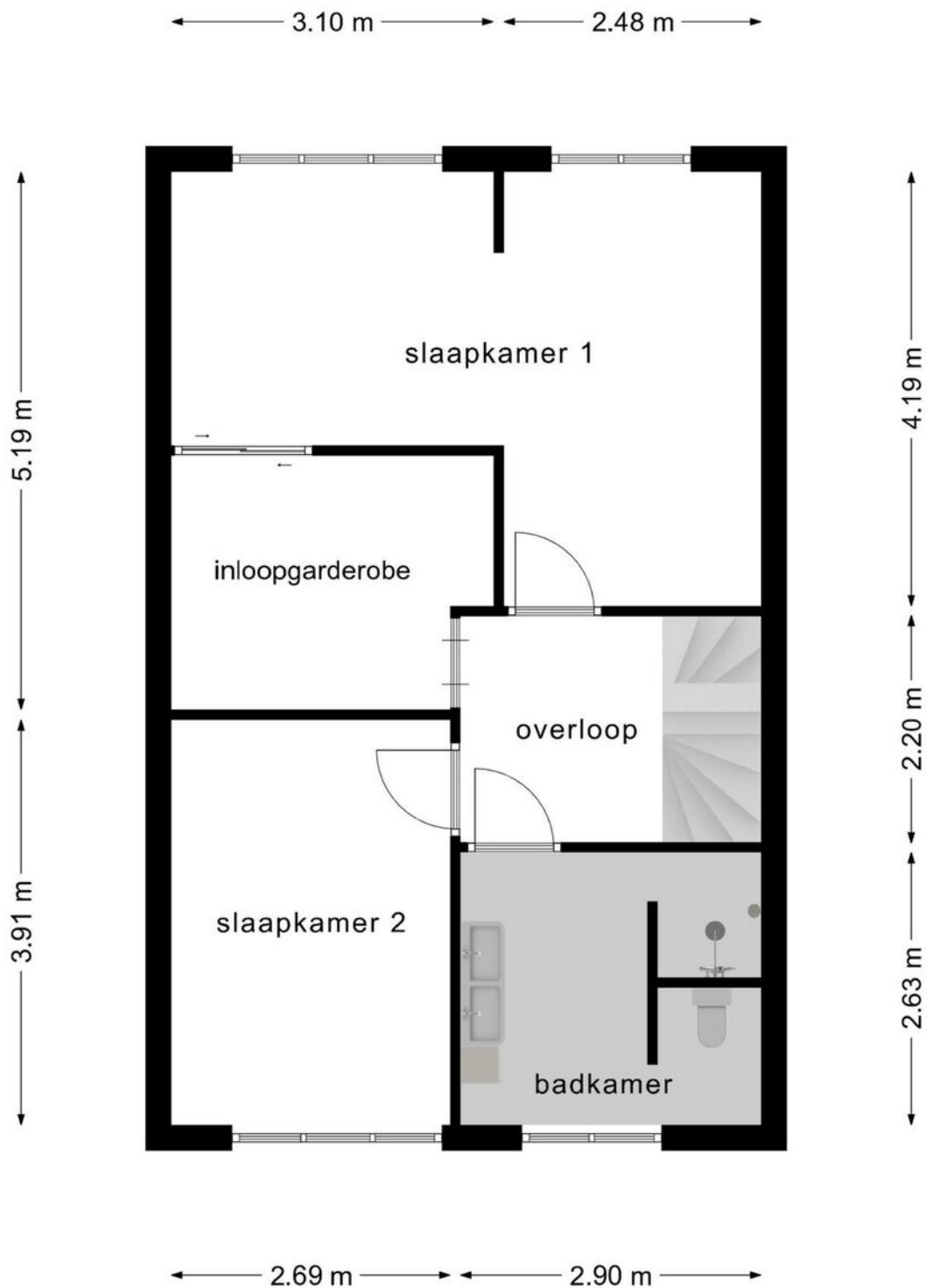


Plattegronden



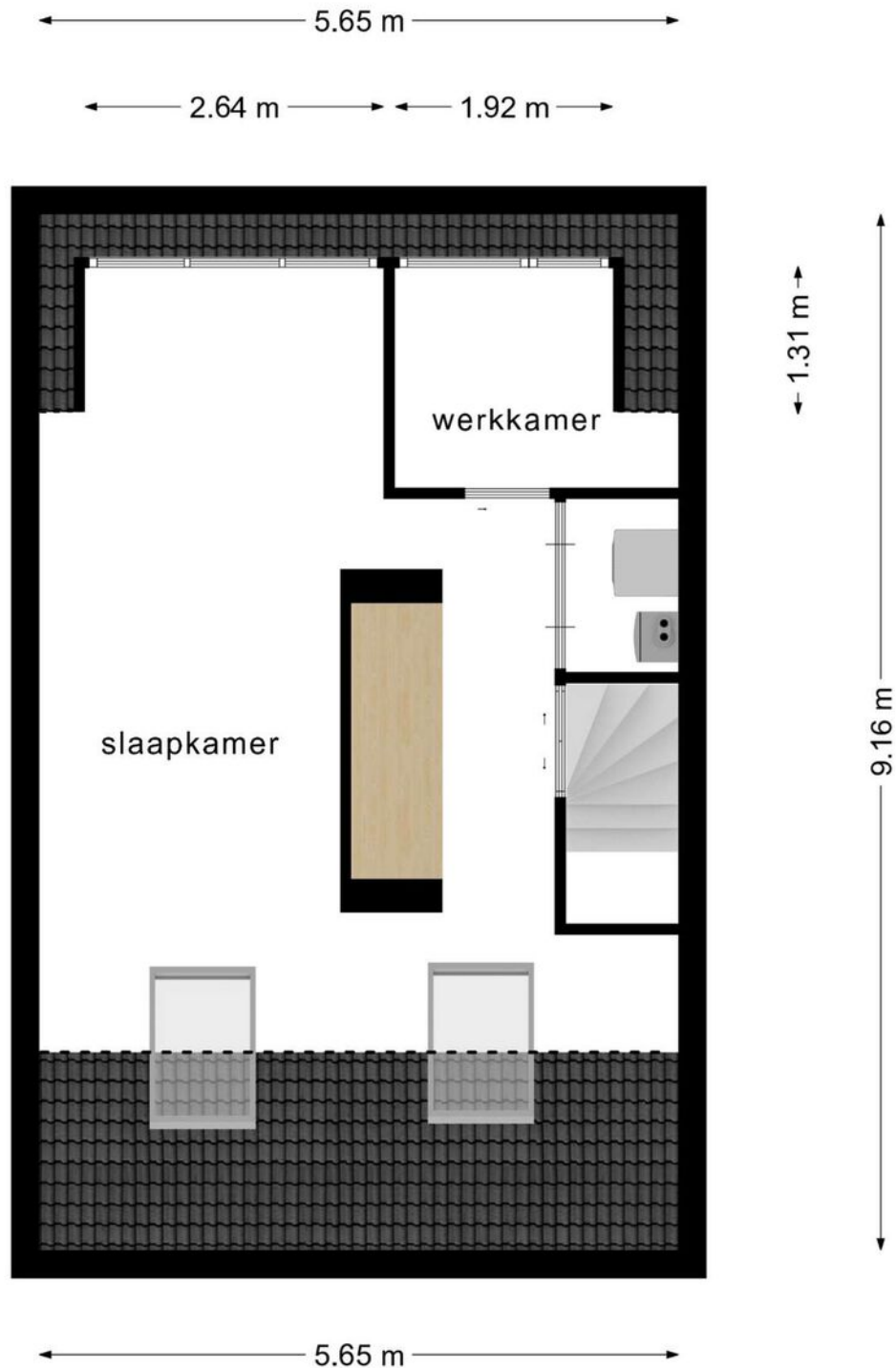
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



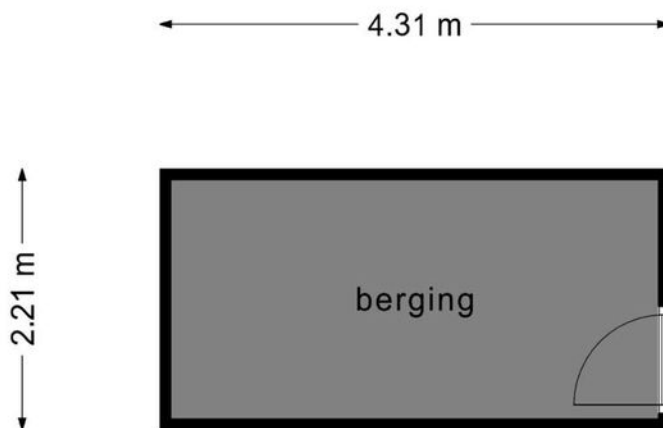
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosteinderweg 121



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rosmalen	Sectie I Perceel 2338	
 Voorlopige kadastrale grens			
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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.

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 waardebepaling, 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.



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?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

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