



hoeveel makelaar wil jij?



ROSMALEN

Bloesemgeel 39



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	785 m ³
Woonoppervlakte	189 m ²
Perceeloppervlakte	310 m ²

- ✓ Geheel nieuwe woning
- ✓ Uitgebouwd en extra breedte
- ✓ Vrije achterom naast het huis
- ✓ Grote tuin op het zuiden
- ✓ Warmtepomp en zonnepanelen
- ✓ Complete keuken en badkamer

Omschrijving

Lijkt dit je ook ideaal? Een huis met heel veel ruimte, nauwelijks energielasten, een afwerking naar je eigen smaak en een vrije achterom? Dan is hier een compleet nieuwe woning waar je al over 9 maanden in kunt wonen. Als je dan ook nog weet dat het hier om 189 m² woonoppervlakte en een inhoud van bijna 800 kubieke meter gaat, dan weet je dat je niet lang moet wachten om actie te ondernemen om werk van dit huis te maken.

Deze moderne twee-onder-een-kap woning heeft een bijzondere architectuur met een grote dakkapel die doorloopt van eerste naar de tweede verdieping. Dit maakt het aanzien van deze woning heel mooi en geeft ook veel licht op zowel de eerste als de tweede verdieping. De huidige eigenaren hebben ervoor gekozen om de woning 50 centimeter breder te maken en aan de achterzijde over de volle breedte uit te bouwen. Daardoor heeft deze twee-onder-een-kap woning zoveel volume gekregen.

LOCATIE

De woning ligt in de wijk 'De Lanen' aan de Noordzijde van De Groote Wielen. Deze wijk is deels al gerealiseerd en deels nog in aanbouw. Hij wordt gekenmerkt door de vele groene (speel)veldjes en brede straten met statige huizen in verschillende kleuren waarvan de architectuur mooi op elkaar aansluit. Op nog geen drie fietsminuten afstand wordt op dit moment een wijkwinkelcentrum gebouwd waar je straks twee supermarkten en verschillende winkels voor je dagelijkse boodschappen aantreft. Ook komt er een lunchroom met terras aan het water en een gezondheidscentrum. De kade van dit winkelcentrum loopt als een boulevard langs het water van de Groote Wielenplas. Aan de andere zijde van deze plas is een recreatiestrand. Daarnaast zijn er in de wijk diverse lagere scholen, kinderopvanglocaties, een middelbare school en verschillende sportvoorzieningen. Allemaal faciliteiten om de 9300 inwoners van De Groote Wielen plezierig te laten wonen. De Bloesemgeel ligt op loopafstand van de Maas en haar dijken. Daarnaast ben je binnen 5 minuten op de A2. De binnenstad van de bourgondische stad 's-Hertogenbosch ligt op circa 7 kilometer afstand.

INDELING

Begane grond

Bij het binnentreden van de woning komen we in de hal met het toilet, de meterkast en trapopgang. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en heeft een fonteintje. De tegels op de vloer en achterwand hebben een Taupe kleur. De zijwanden zijn betegeld met een matte witte wandtegel. De living is bijzonder groot (67 m²) en heeft de keuken aan de voorzijde. Aan de achterzijde is een uitbouw over de volle breedte met een diepte van 2,4 m². Deze uitbouw heeft een brede schuifpui richting de tuin. De keuken heeft een hoekopstelling met een schiereiland. Het aantal inbouwapparaten is zeer uitgebreid: inductiekookplaat met kookveldafzuiging, een oven-magnetron, een 310 liter koelkast, een 98 liter vrieskast, een vaatwasser, een wijnklimaatkast en een kokendwaterkraan. De grote voorraad levensmiddelen kan worden opgeslagen in de kast die onder de trap gerealiseerd is. De vloeren worden opgeleverd met een dekvloer zonder vloerafwerking. De plafonds hebben spuitwerk en de wanden zijn behangklaar. In het plafond zijn er voorbereidingen voor inbouwspots.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is ook heel ruim. De 50 centimeter breedte die aan de woning is toegevoegd werkt ook hier door in de totale oppervlakte. Op deze verdieping komen we eerst op een overloop waar een apart toilet te vinden is. Deze toilet is op dezelfde manier afgewerkt als het toilet op de begane grond. Ook hier een wandcloset en een fonteintje. De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van maar liefst 21 m². Hier is dus voldoende ruimte voor een grote garderobekast of een inloopgarderobe. De twee kinderkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd en ook ruim genoeg voor een bed, linnenkast en bureau. De badkamer bevindt zich in het midden van de woning en is voorzien van een ligbad, inlooptdouche, breed wastafelmeubel met twee kranen en een spiegelkast. Er zijn mooie details aangebracht in deze badkamer zoals ledverlichting, een regendouche, zwarte kranen, een hardglazen douchewand en een tegeldrain. De vloer en de wand achter de douche en het ligbad zijn betegeld met Taupe kleurige tegels. De overige wanden zijn betegeld met grote, mat witte wandtegels. De vloeren van de eerste verdieping worden opgeleverd als dekvloeren die naar eigen smaak afgewerkt kunnen worden. De wanden zijn ook hier behangklaar en de plafonds zijn voorzien van spuitwerk.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is heel verrassend. Hij heeft een diepte van meer dan 7,5 meter (met nog extra ruimte achter de knieschotten). Doordat deze verdieping zoveel volume heeft is het mogelijk om hier twee slaapkamers en een tweede badkamer te realiseren.

De technische ruimte (waar zich de warmtepomp en de boiler bevinden) is keurig afgescheiden, door middel van een wand, van de rest van de zolderruimte. De installaties zijn daardoor mooi uit het zicht. De wasmachine en droger kunnen ook in deze technische ruimte worden opgesteld.

Naast de woning staat een grote berging (formaat garage) die in spouw is gebouwd. Vanuit de oprit betreed je de garage via een sectionaaldeur. Aan de achterzijde is er een loopdeur naar de tuin. De garage is voorzien van electra.

BUITEN

Aan de voorzijde is een lange oprit waar twee auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden. De voortuin is groot genoeg om leuk aan te planten. De beukenhaag die aan de voorzijde wordt geplant vormt een mooie afscheiding tussen de eigen tuin en de openbare weg. Opzij van de garage is een pad van circa 1 meter breed. Dit pad is heel handig voor als je met fietsen, tuingereedschap, containers of materiaal naar de achtertuin wilt. De achtertuin heeft een diepte van circa 11.50 meter en een breedte van circa 10.50 meter. Dit ruime formaat biedt allerlei mogelijkheden om gezellig in te richten. Ook voor een trampoline of speeltoestel is voldoende plek. De achtertuin ligt op het zuid/zuidoosten.

EXTRA'S

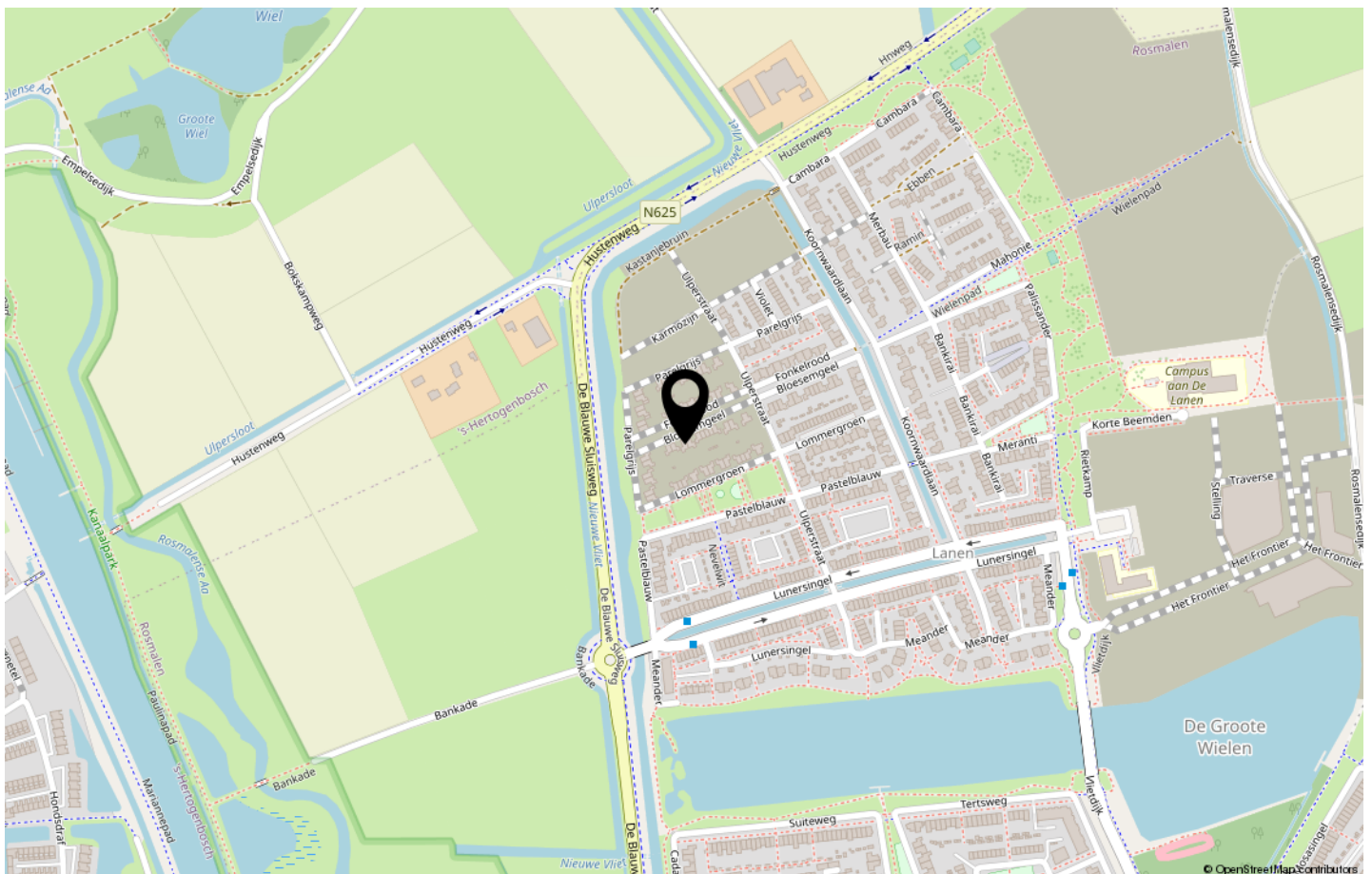
- BENG-label (voorlopig energielabel A);
- volledig vloerverwarming op BG, 1e en 2e verdieping;
- verwarming d.m.v. een warmtepomp;
- 21 Stuks zonnepanelen;
- HR++ glas;
- extra elektra voor bijvoorbeeld rolluiken of een zonneschermb;
- vrije keuze in wand- en vloerafwerking;
- stompe deuren op de begane grond;
- zwarte stalen deur tussen de hal en de woonkamer;
- voorbereiding voor een laadpaal;
- extra loze leidingen op verschillende plaatsen;
- extra grote boiler;
- luik naar kruipruimte.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal slaapkamers	3 (uit te breiden tot 5)
Inhoud woning	785 m ³
Perceel oppervlakte	310 m ²
Woonoppervlakte	189 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2022/2023
Tuin	Voortuin en achtertuin
Verwarming	Vloerverwarming en warmtepomp
Isolatie	Volledig geïsoleerd en HR++ glas.
Koeling	Door de warmtepomp

Locatie

Bloesemgeel 39, 5245 CJ Rosmalen



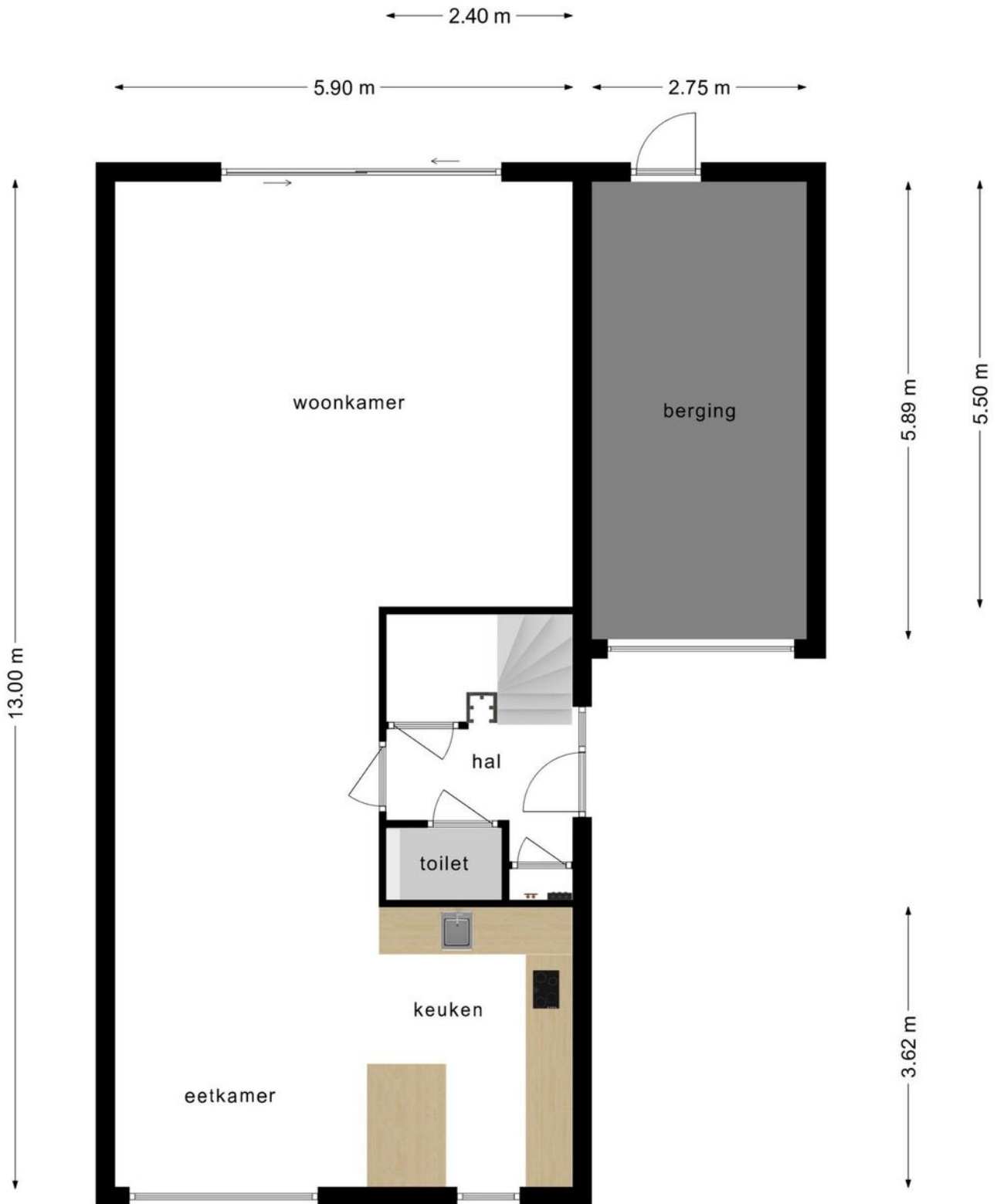






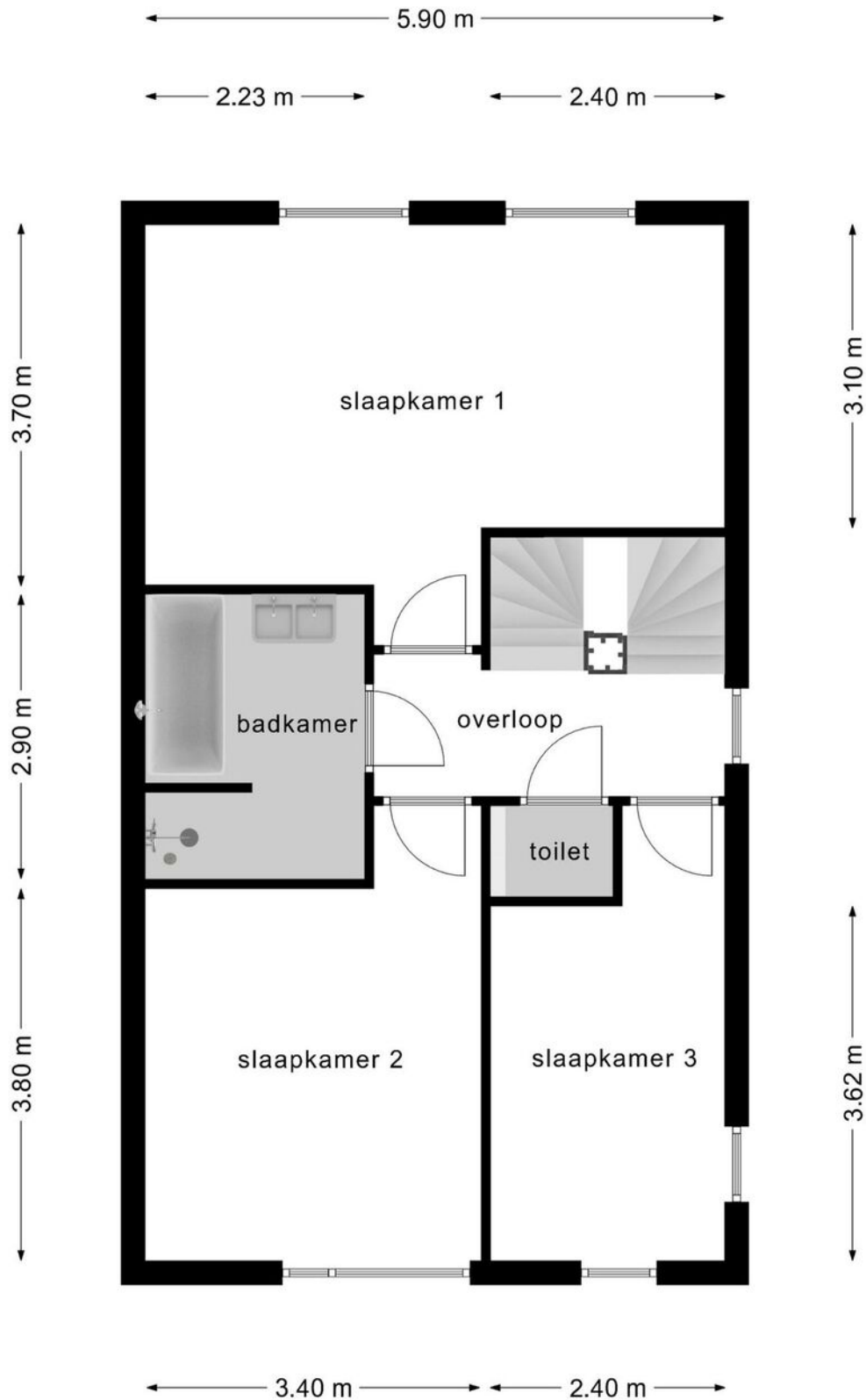


Plattegronden



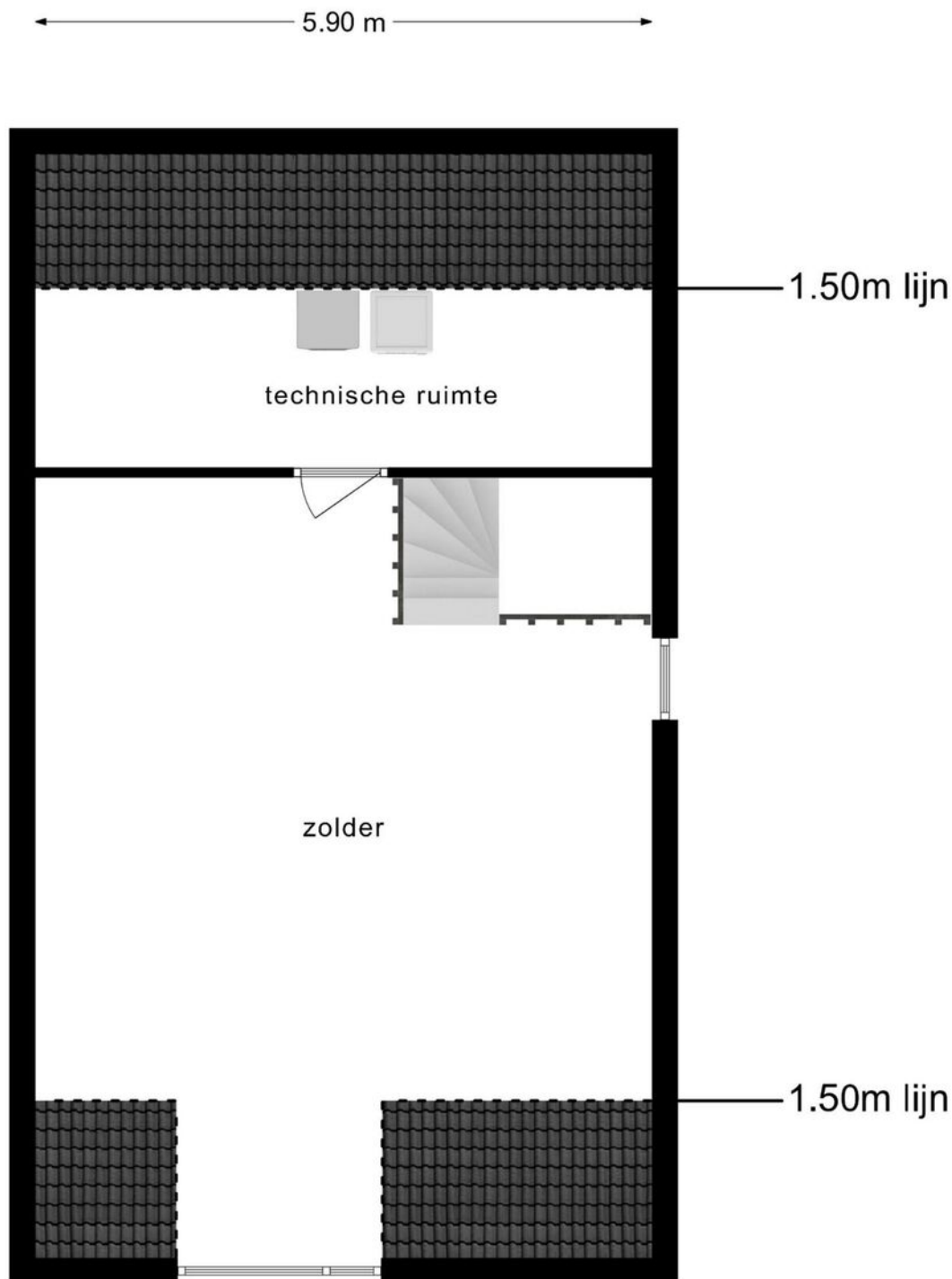
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bloesemgeel 39



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie U	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2154	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2022.
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.

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.



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?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

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