



hoeveel makelaar wil jij?

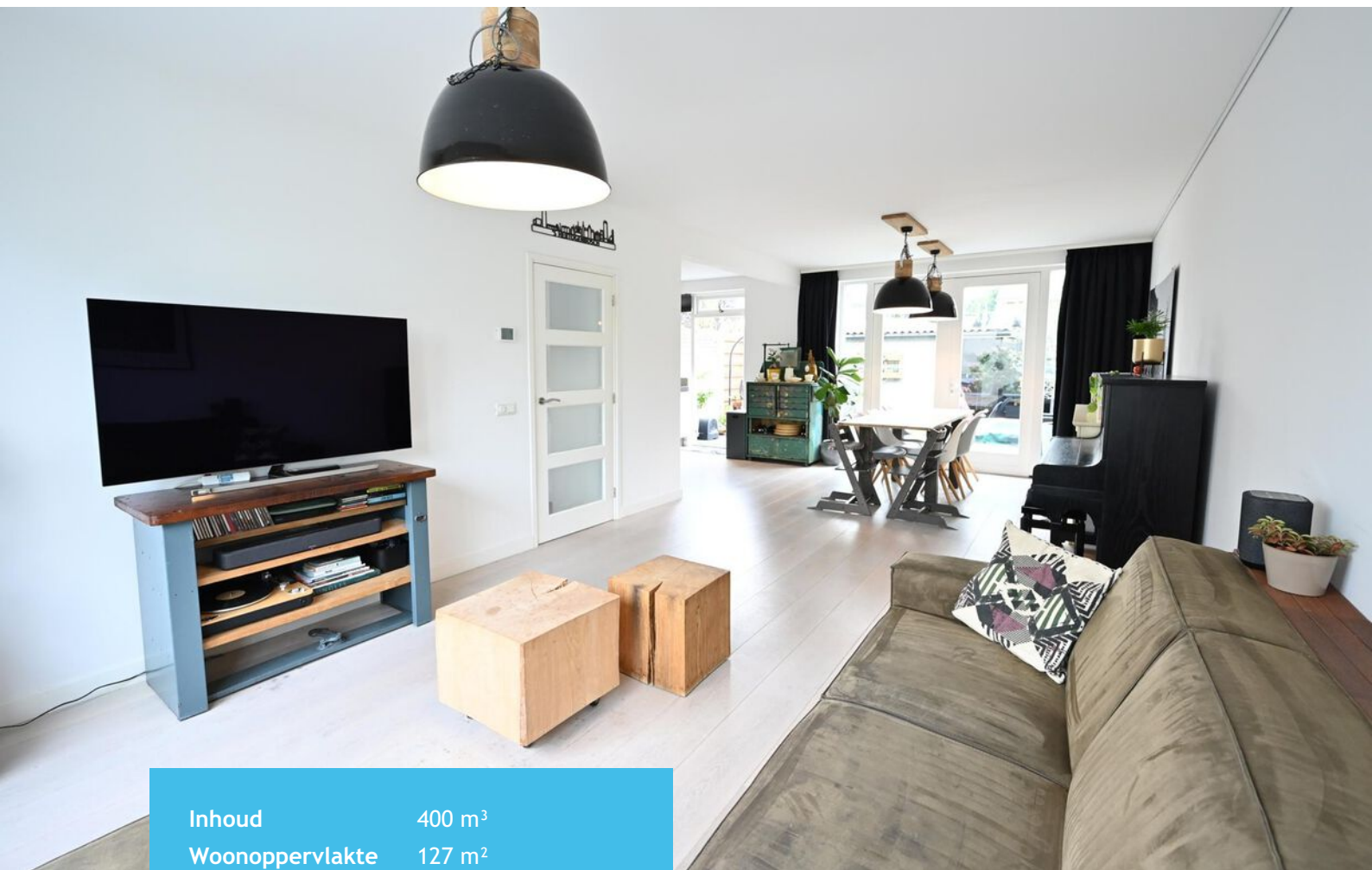


ROSMALEN Bilderdijkstraat 9



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	400 m ³
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²

- ✓ Woning met 5 slaapkamers
- ✓ Zeer goed onderhouden en afgewerkt
- ✓ Energielabel A+++
- ✓ Moderne keuken en badkamer
- ✓ Vlakbij alle voorzieningen
- ✓ Tuin op het zuiden

Omschrijving

Mocht je zelf geen klusser zijn, maar wel een perfect afgewerkte, energiezuinige, moderne woning willen betrekken. Dan is dit de ideale kans! Deze woning ligt in het geliefde dorp Rosmalen, heeft een energielabel A+++ en kan direct bewoond worden. Dit zijn niet de enige voordelen, de woning ligt ook nog eens heel centraal en heeft alle voorzieningen binnen handbereik.

LOCATIE

Rosmalen is zeer in trek bij jonge gezinnen maar ook bij ouderen die iets meer van hun vrije tijd kunnen gaan genieten. Dat komt vooral omdat het zo centraal ligt, vlakbij alle voorzieningen. Vanuit de wijk Molenhoek, waar deze woning ligt, zijn alle voorzieningen op loopafstand: winkelcentrum de Molenhoekpassage, kindcentrum De Troubadour, het treinstation, het centrum van Rosmalen en Perron 3, het theater. Doordat de A2 en A59 tegen Rosmalen aan liggen ben je zo in Den Bosch maar ook zo in steden als Eindhoven, Tilburg, Nijmegen en Utrecht. Mocht er behoefte zijn aan buitenactiviteiten: wandelen, joggen of fietsen? De zandverstuiving is vlakbij. Dit is een mooi bosrijk gebied ten zuidoosten van Rosmalen. En voor de kleine kinderen is combibad Kwekkelstijn om de hoek. Kortom een hele mooie woning op de juiste locatie!

INDELING

Bij binnenkomst van de woning is het eerste wat je opvalt de perfecte staat. De buitenkozijnen zijn van hardhout; de woning is zeer goed geïsoleerd en heeft naast een c.v.-ketel ook een warmtepomp. Op de begane grond is lage temperatuur vloerverwarming aanwezig. Nagenoeg alle ramen zijn voorzien van HR++ glas en er is airconditioning aanwezig voor koeling en verwarming. Er liggen 13 stuks zonnepanelen op het dak. Als je in dit huis gaat wonen betaal je nauwelijks voor energie. Een fijne bijkomstigheid met die schommelende energieprijzen.

Begane grond:

Wanneer je de hal betreedt krijg je gelijk een ruim en fris gevoel. In de hal ligt een houten vloer die doorloopt naar de woonkamer en keuken. In de hal is de trap naar boven met daaronder het toilet. Het toilet is voorzien van fonteintje met een wandmeubel en is geheel betegeld met een grote, moderne, witte tegel. Tegenover het toilet is de deur naar de woonkamer. De keuken is bij de woonkamer getrokken waardoor er een L-vormige leefruimte is ontstaan. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde zijn er grote raampartijen. Het licht stroomt daardoor door het huis. Aan de achterzijde bestaan de glaspuien uit openslaande deuren richting de tuin. De keuken is uit 2013, heeft een strak en modern uiterlijk en is van alle gemakken voorzien: koffiemachine, koel/vriescombinatie, combi-oven, Smeg fornuis, afzuigschouw en vaatwasser (2021). Leuk detail in de keuken is het nisje met de schapjes boven het aanrechtblad. Een prima plek om bijvoorbeeld je kookboeken uit te stallen.

Eerste verdieping:

Bij het betreden van de eerste verdieping krijg je weer die ruime en frisse indruk. Vanuit de overloop heb je toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De huidige bewoners gebruiken niet alle kamers als slaapruijnte, zo is een van de slaapkamers ingericht als garderoberuimte. Ieder kan dit naar eigen inzicht doen. De badkamer zit in het midden van het huis maar heeft toch daglicht: door middel van een bovenlicht komt het daglicht via één van de slaapkamers naar binnen. De badkamer is zeer comfortabel met een ligbad, inloofdouché, wastafelmeubel met twee kranen en een wandcloset. Er is ook vloerverwarming aanwezig. De hele badkamer is betegeld met dezelfde antraciet tegel, zowel op de vloer als tegen de muur. Dit zorgt voor een mooi, rustig geheel. De overige slaapkamers zijn licht en ruim en kunnen ook als hobby- of werkkamer gebruikt worden. Alle kamers op de bovenverdieping zijn voorzien van dezelfde lichte laminaatvloer. Ze zijn allemaal goed onderhouden en heel netjes afgewerkt.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping, die je via een vaste trap bereikt, hebben de huidige bewoners de ouderslaapkamer gemaakt. Het voorste gedeelte van de tweede verdieping bestaat uit een overloop met de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de c.v.-ketel en warmtepomp. Deze zijn beiden netjes weggewerkt achter een kast. De slaapkamer heeft een vide tot in de nok met inbouwspots. Onder de schuine kap zijn schuifkasten aangebracht. Deze slaapkamer heeft enorm veel daglicht door het grote dakkapel op het zuiden. Toch wordt het niet warm op deze verdieping. De airco die op de zonnepanelen draait zorgt voor verkoeling. In de winter zijn de airco's ook als verwarming te gebruiken.

BUITEN

De woning heeft een ruime voortuin, strak aangelegd en goed onderhouden. De achtertuin ligt op het zuiden en is ook heel gezellig ingericht. Achter in de tuin zijn een grote schuur en overkapping aanwezig. Op de warme dagen biedt deze overkapping verkoeling. De schuur biedt, doordat hij vergroot is, plaats aan fietsen voor een heel gezin. De overkapping heeft een fraaie afwerking waardoor hij als buitenwoonkamer gebruikt kan worden. Er staat nu ook een lounge set. Dit is een heerlijke plek om na een drukke werkdag lekker bij te komen. Vanuit de schuur is er een poort naar de brandgang die zo breed is dat je er zelf met een auto kunt komen.

BIJZONDERHEDEN

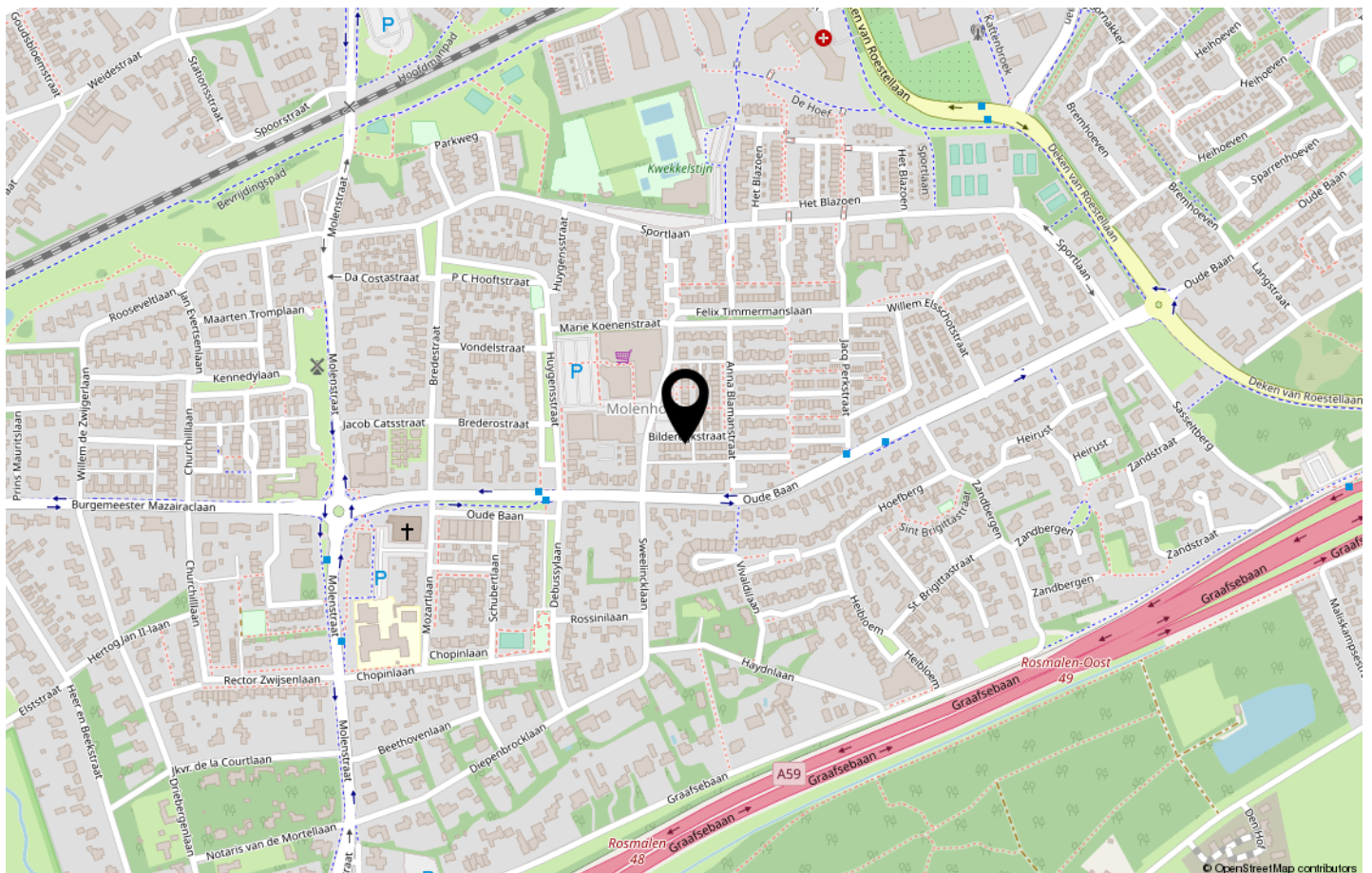
- energiezuinige woning label A +++
- kindvriendelijke buurt
- veel voorzieningen op loopafstand
- maar liefst vijf slaapkamers
- de woning verkeert in een uitstekende staat
- de afwerking is modern

Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	400 m ³
Perceel oppervlakte	160 m ²
Woonoppervlakte	127 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1968
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp bouwjaar: 2013 en 2020
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Locatie

Bilderdijkstraat 9, 5242 EC Rosmalen













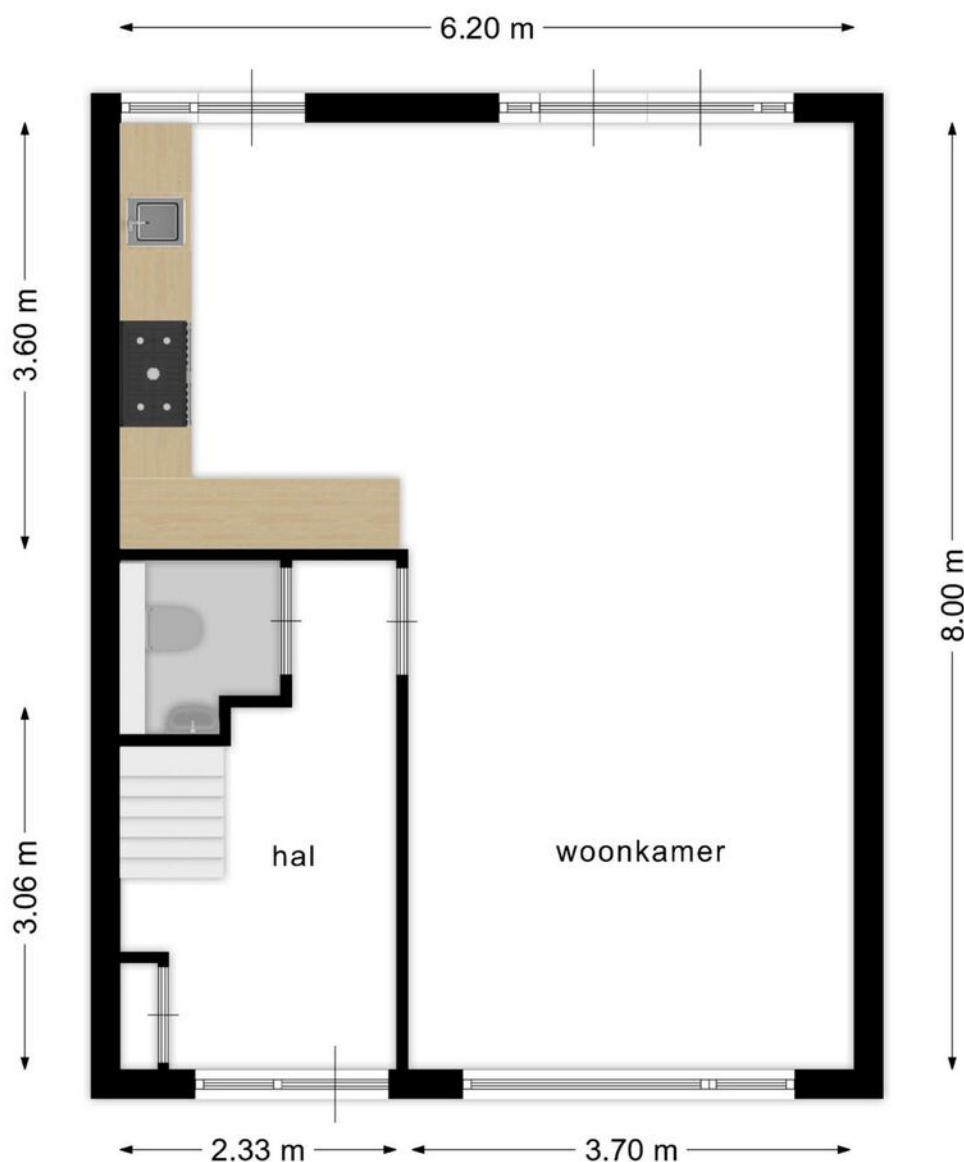






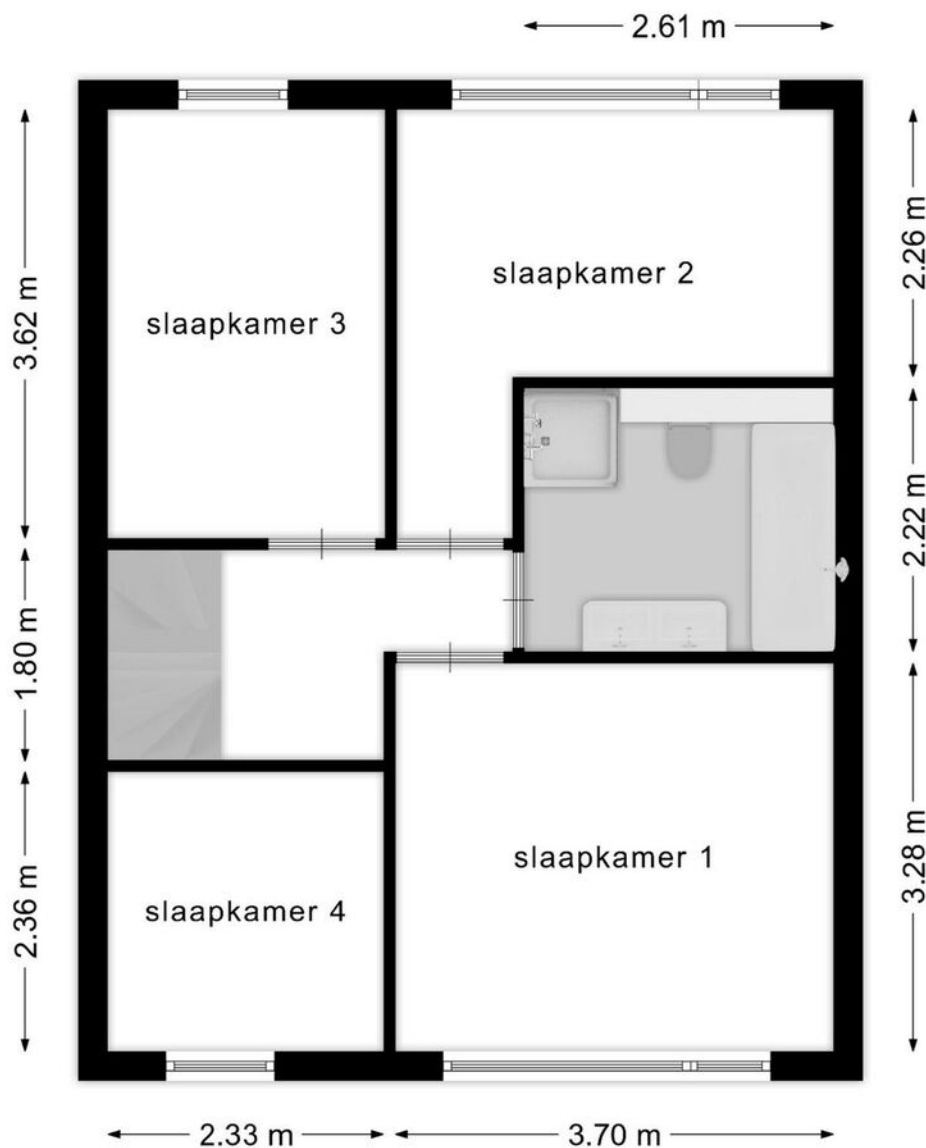


Plattegronden



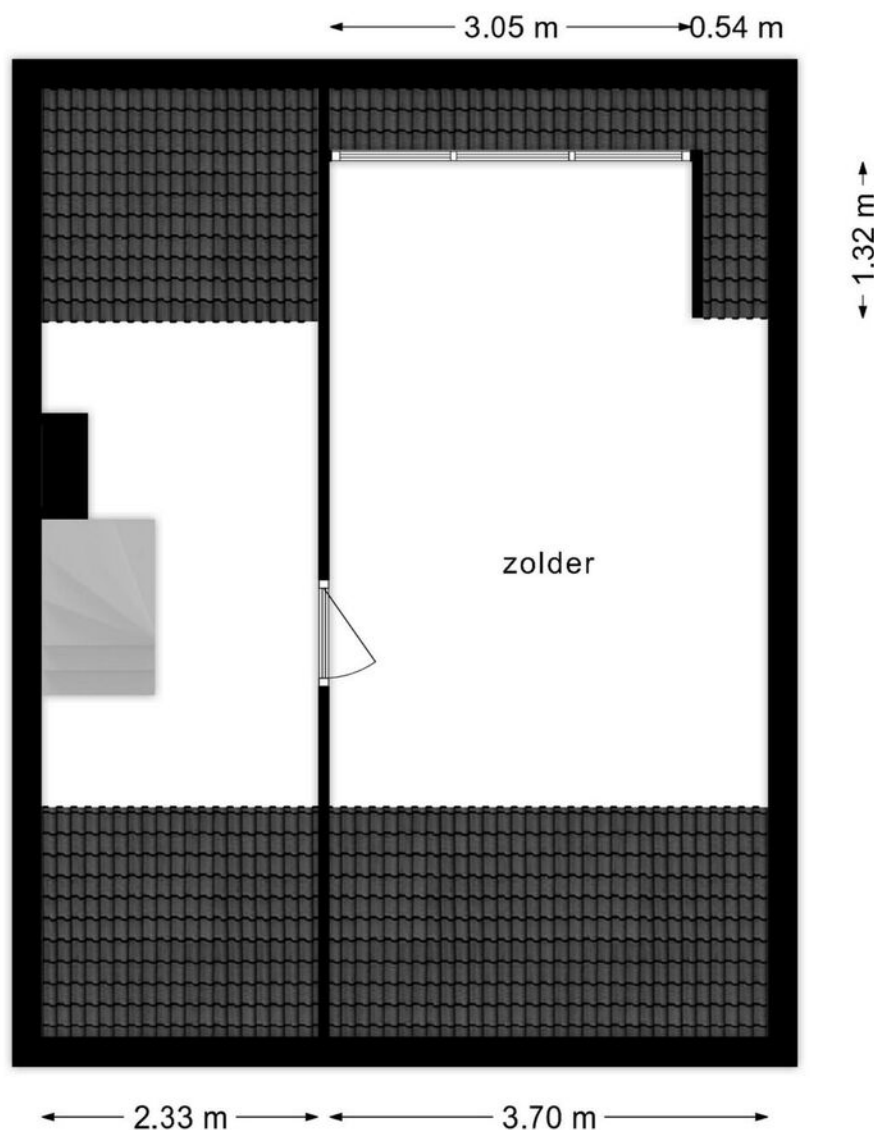
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



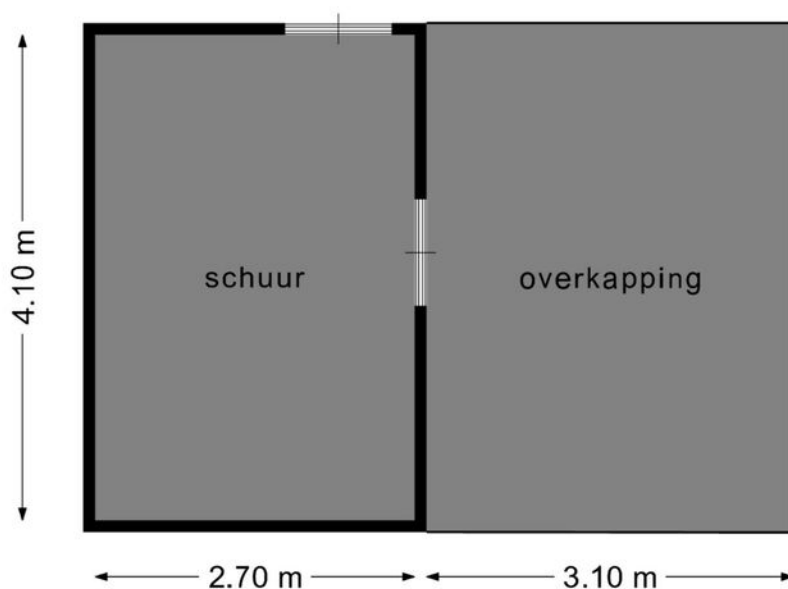
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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: Leeghwaterlaan 48



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Rosmalen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4062
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2023
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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Fornois-oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door Mirjam van de Laar en Sanne van der Wijst. Een klein team, maar zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kunt u kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voert u een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kiest u voor het All-inclusive pakket, dan wordt u volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kunt u flink op kosten besparen. Ideaal als u zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer uw woning 'zichzelf verkoopt'.

Uw voordelen:

- u betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw eigen kennis over uw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wilt u meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.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 woning op Funda
- bij de woning 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 drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

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 de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

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