



hoeveel makelaar wil jij?

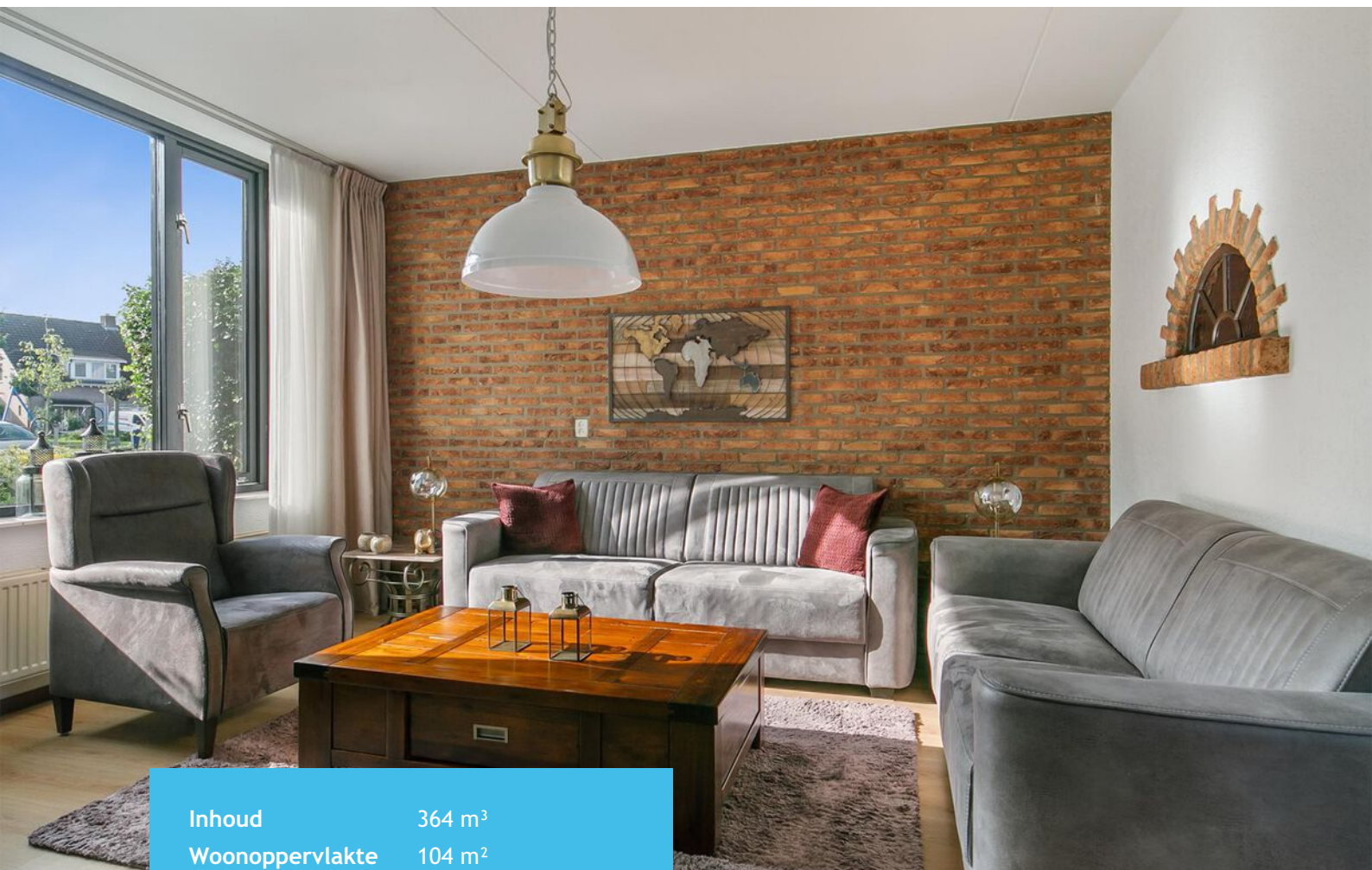


ROSMALEN
Luyckershofke 13



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	364 m ³
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	218 m ²

- ✓ De woning ligt in een gewilde buurt
- ✓ Veel voorzieningen op loop afstand
- ✓ Eigen oprit met garage
- ✓ Goed onderhouden
- ✓ Mogelijkheid tot vier slaapkamers
- ✓ Heerlijke tuin met veel privacy

Omschrijving

Midden in Rosmalen staat deze prachtige, maar ook nog eens ruime twee-onder-een-kapwoning. Gelegen aan een hofje, namelijk het Luyckershofke. De woning is in perfect onderhouden staat en heeft een eigen oprit en garage. Het huis is een echte aanrader voor jonge gezinnen, maar ook voor gezinnen waarvan de kinderen op uitvliegen staan. Het huis staat namelijk dichtbij alle voorzieningen. In de buurt is een lagere school en het centrum is op loopafstand. Rosmalen is een geliefd dorp om in te wonen. Wil je deze kans niet voorbij laten gaan? Wacht niet te lang en maak een afspraak voor een bezichtiging!

Locatie:

De woning grenst aan een groenrijk hofje, met in het midden een kinderspeeltuintje. Het centrum van Rosmalen ligt op loopafstand net als vele andere voorzieningen. Denk aan scholen, sportclubs, gezellige eetgelegenheden, terrassen, winkels en het treinstation. Het centrum bruist van het leven. Bovendien zorgt de gemeente ervoor dat sport en recreatie goed vertegenwoordigd zijn. Kortom Rosmalen heeft een fijn woonklimaat. Het dorp heeft nog meer voordelen, zo ligt het naast de A2 en A59, de verbindingswegen naar Utrecht, Eindhoven, Tilburg en Nijmegen. Leuk om te weten is dat het centrum van 's-Hertogenbosch makkelijk op de fiets te bereiken is. Met zo'n 20 minuutjes fietsen sta je op De Parade of de Markt. Daar kan het bourgondische genieten echt beginnen.

Inleiding:

Begane grond:

Wanneer je de woning betreedt kom je in de hal met meterkast, hier bevindt zich ook het toilet met fonteintje. In de hal zit een houten trap naar de bovenverdieping en aan de linkerkant de deur naar de Z-vormige woonkamer. De sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde het zitgedeelte en aan de achterzijde het eetgedeelte. De keuken staat door middel van een toog in verbinding met de woonkamer. Het is een functionele keuken met koel-vries combinatie, oven, elektrische kookplaat en afzuigkap. Er zit is een buitendeur in de keuken die uitkomt in de achtertuin. De gehele begane grond is netjes afgewerkt en goed onderhouden. De vloer op de begane grond heeft laminaat.

Eerste verdieping:

Via de trap kom je op de overloop, deze verdieping heeft drie slaapkamers en één badkamer. De eerste slaapkamer zit aan de voorzijde, de andere twee slaapkamers aan de achterzijde. Alle drie de slaapkamers zijn keurig afgewerkt en ingericht en kunnen naar eigen inzicht gebruikt worden, denk aan: kinderkamer, studeerkamer of hobbykamer. De badkamer is vrijwel geheel betegeld, op de vloer ligt een strakke antraciet tegel en tegen de wanden een lichte tegel met aan de bovenkant een mozaïekrandje. De badkamer heeft een raam, zowel prettig voor het licht als voor de ventilatie. De badkamer is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De huidige bewoners hebben er voor gekozen om deze verdieping te laten voor wat hij is. Daardoor zijn er veel nieuwe

mogelijkheden voor de toekomstige bewoners. Op het voorste gedeelte van de tweede verdieping bevindt zich de opstelling van de CV ketel en geiser en de aansluiting voor de droger. Door het raam in de zijgevel komt er veel natuurlijk licht binnen, dit is prettig wanneer je besluit een extra slaapkamer te maken. Met jonge kinderen is een speelkamer een handige uitkomst. Er zijn tal van mogelijkheden met deze zolder!

Tuin:

De woning bezit over een voor- en achtertuin. Naast de woning ligt een oprit die ruimte biedt aan meerdere auto's. Vanuit de oprit kun je via een poort in de achtertuin komen. De achtertuin is voorzien van veel groen en een mooie vijver. Om de tuin is een hoge schutting geplaatst. Dit zorgt voor veel privacy. Aan de linkerkant van het huis is een garage aanwezig, hier is plaats voor één auto of één motor en meerdere fietsen. Met de motor of fiets kun je gemakkelijk achterom via de poort.

Bijzonderheden:

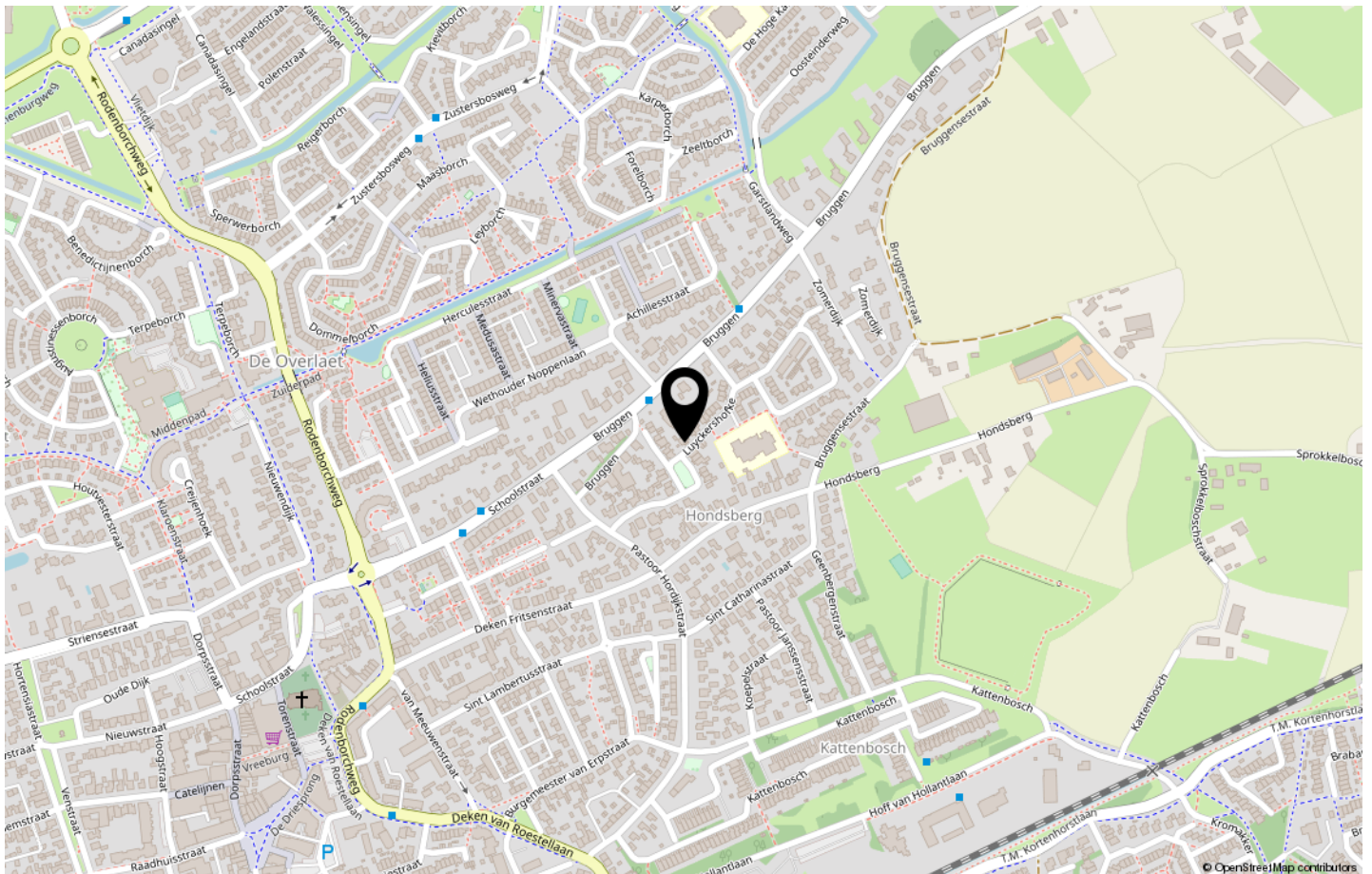
- De woning ligt in een gewilde buurt
- Veel voorzieningen op loopafstand
- Eigen oprit en garage
- Goed onderhouden
- Mogelijkheid tot vier slaapkamers
- Heerlijke tuin met veel privacy

Kenmerken

Vraagprijs	€ 439.500 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	364 m ³
Perceel oppervlakte	218 m ²
Woonoppervlakte	104 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1984
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 1984
Isolatie	dak-, muur-, vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Luyckershofke 13, 5243 WB Rosmalen









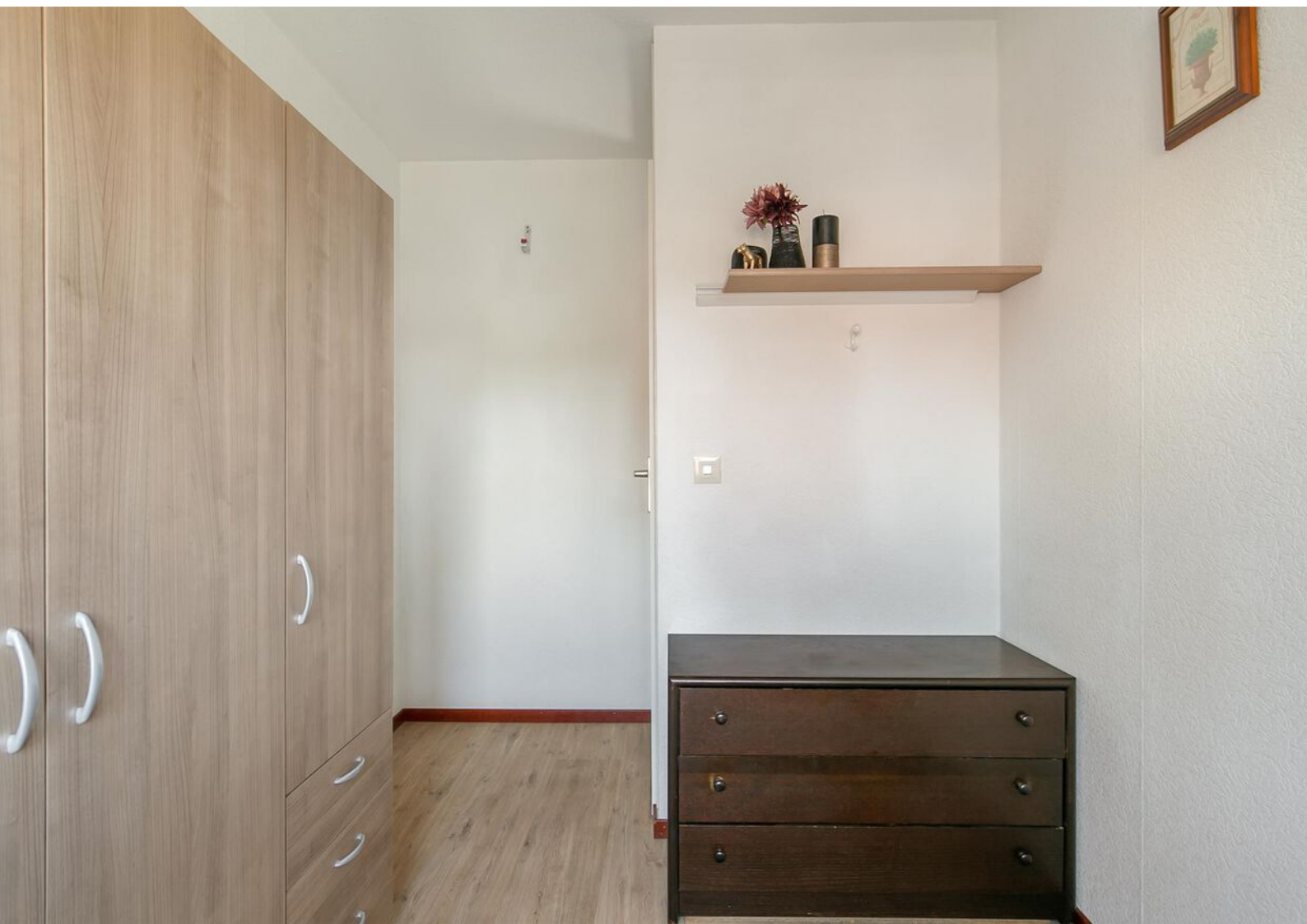


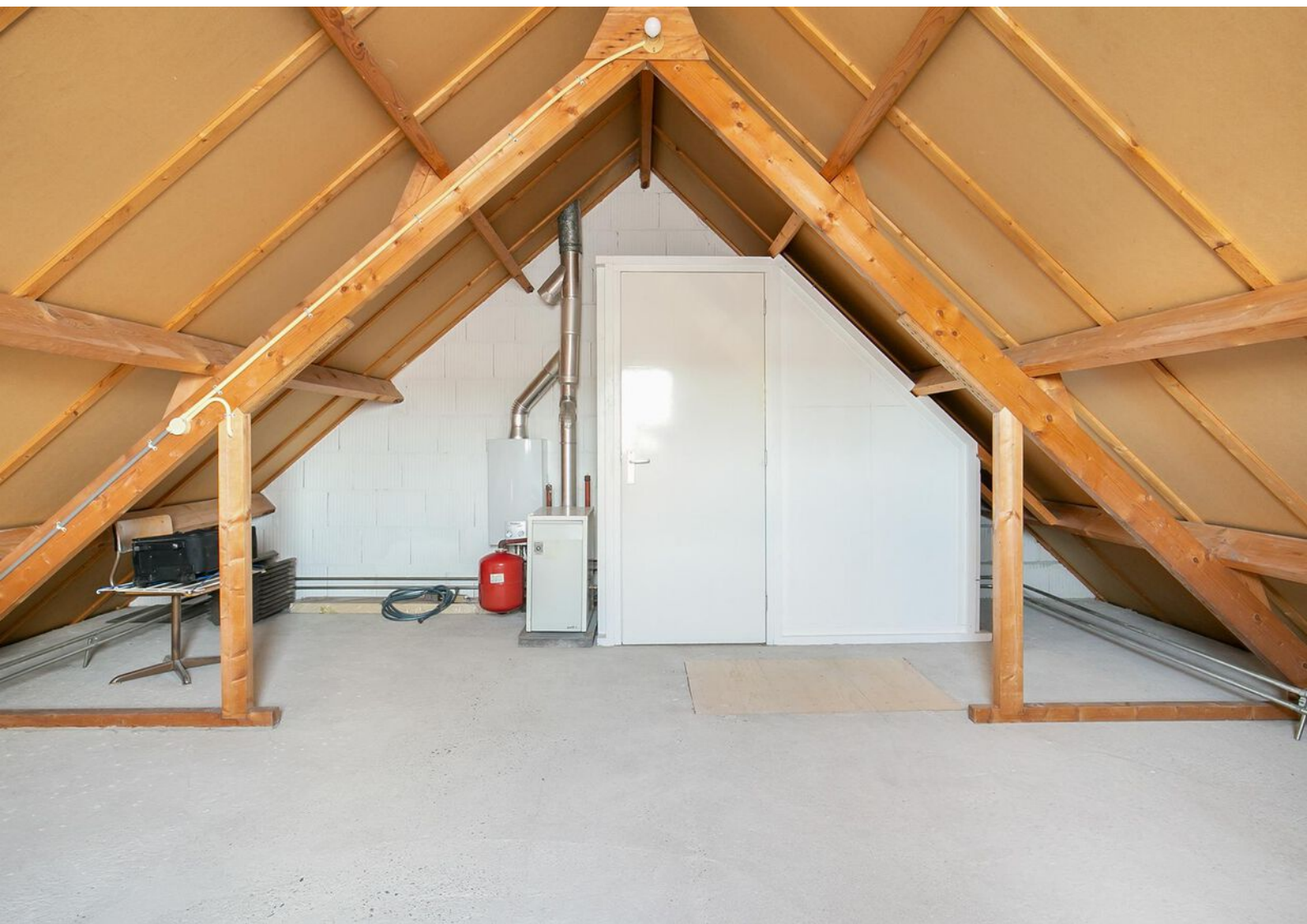












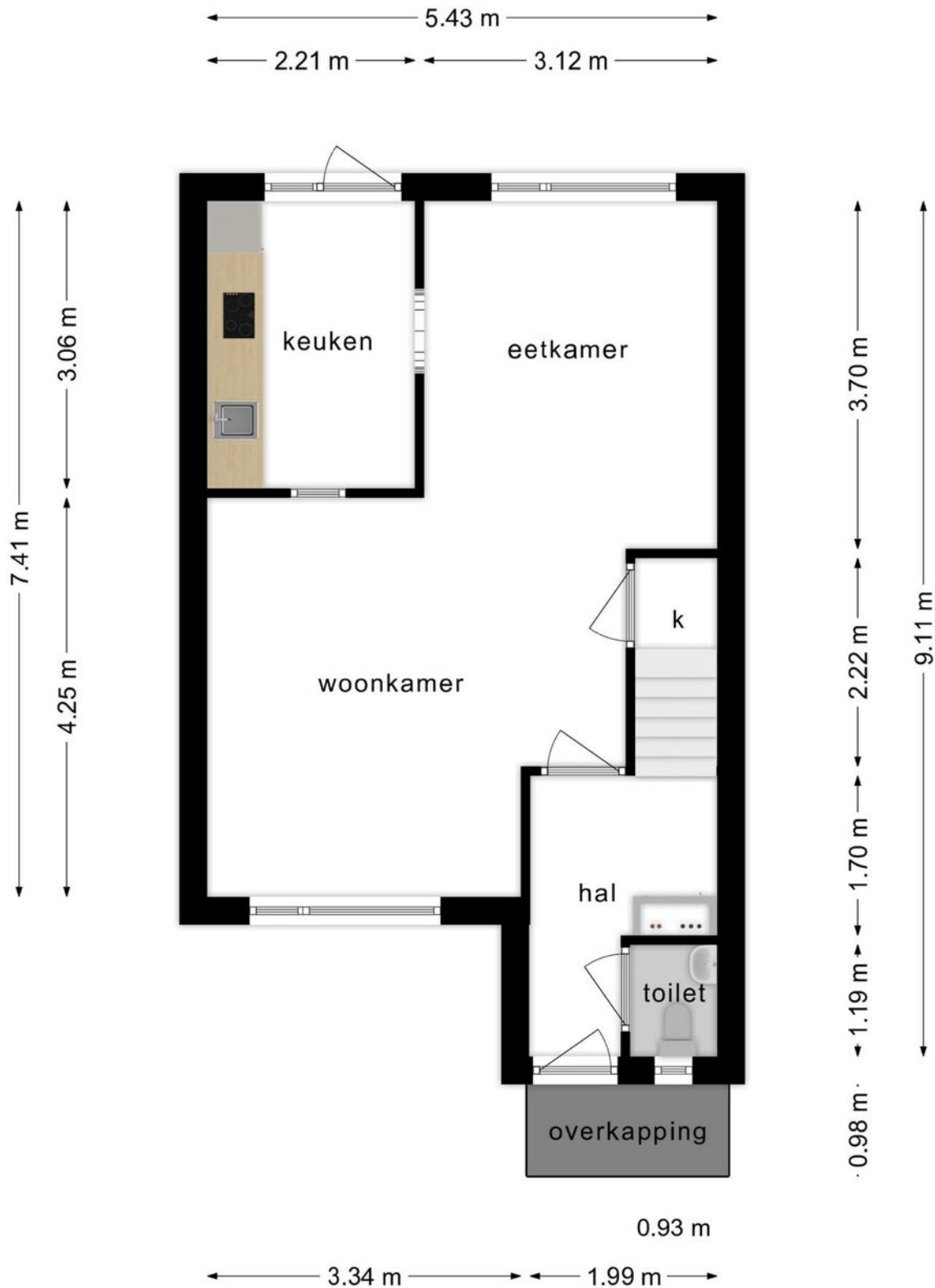






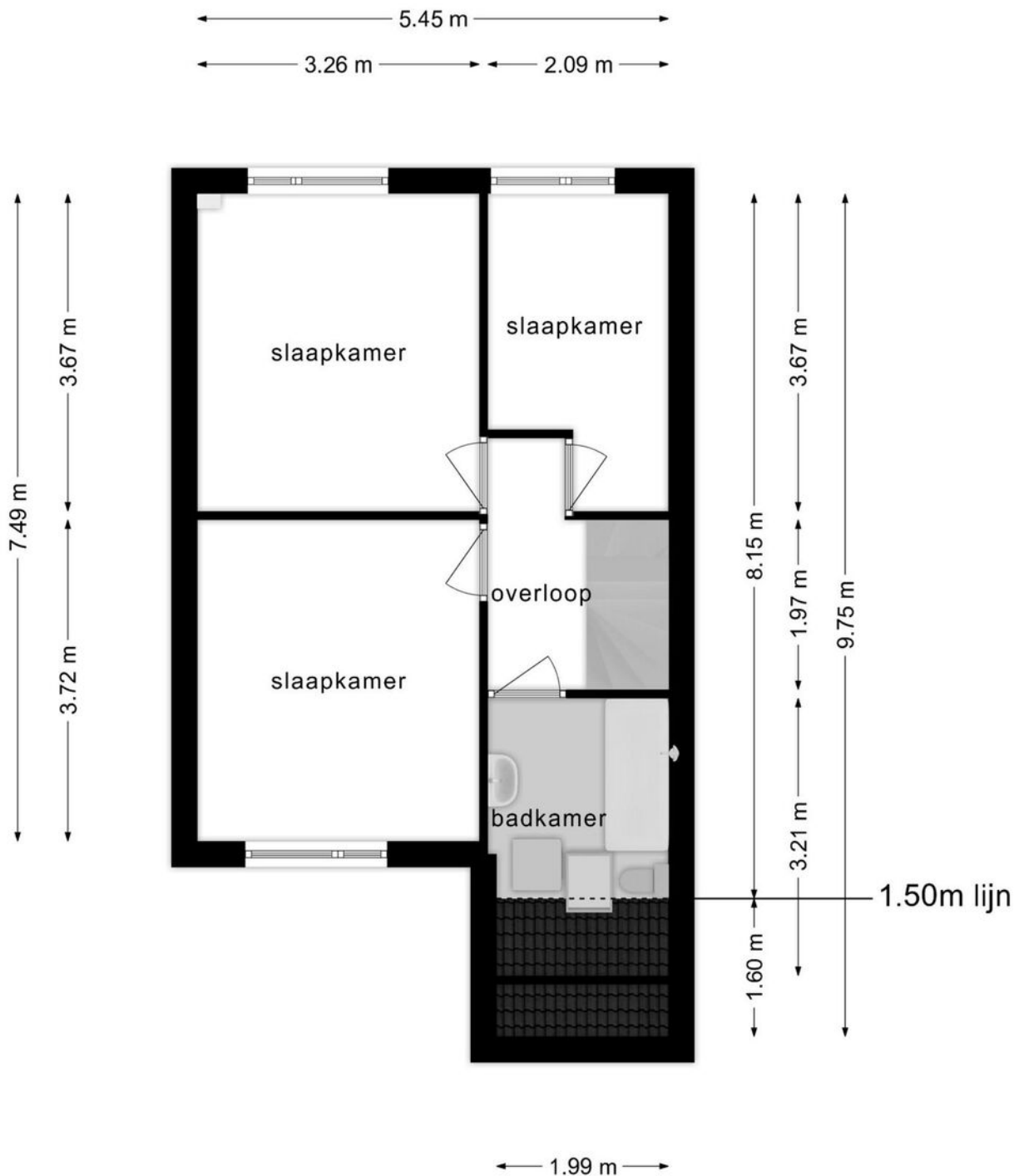


Plattegronden



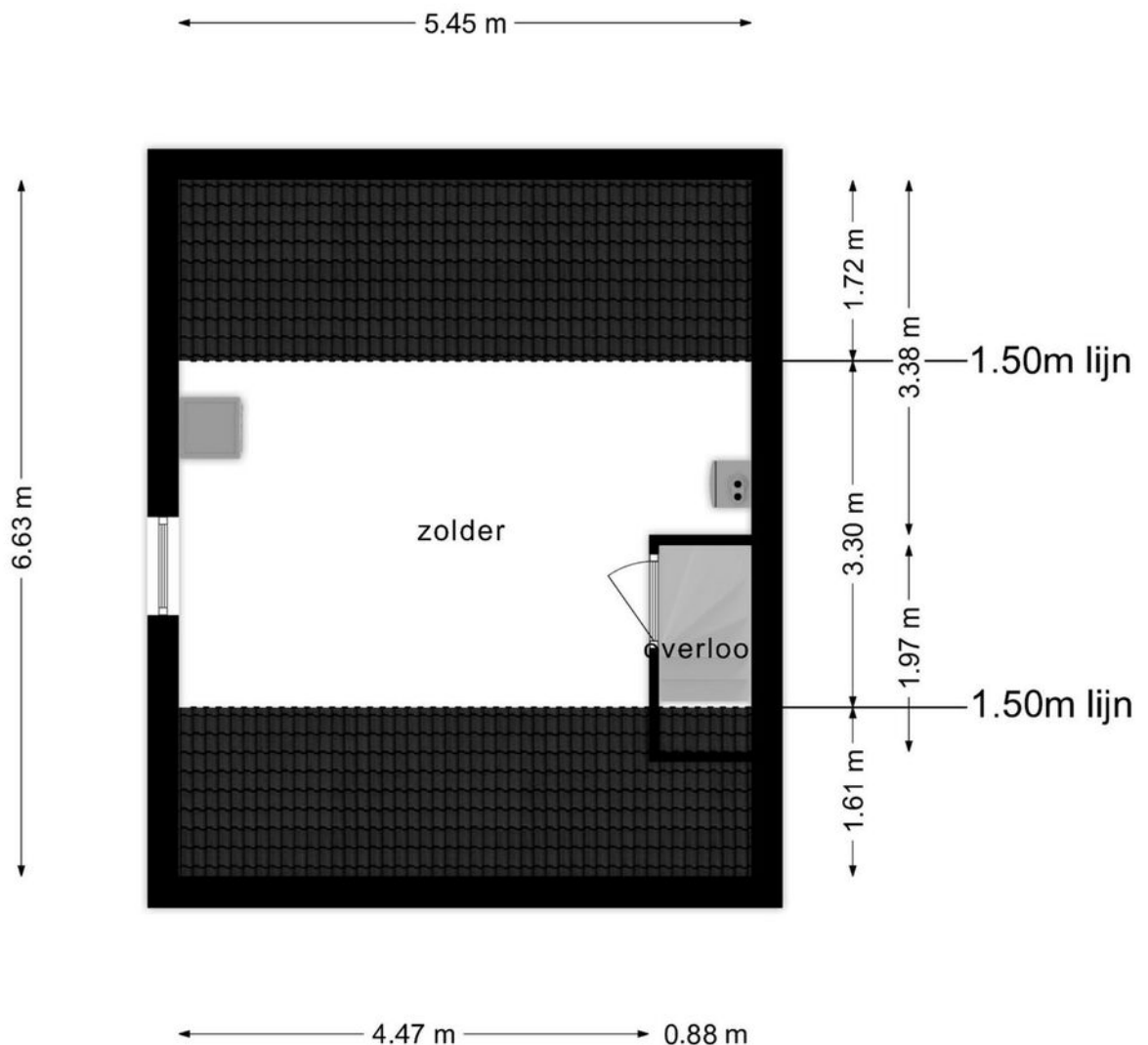
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



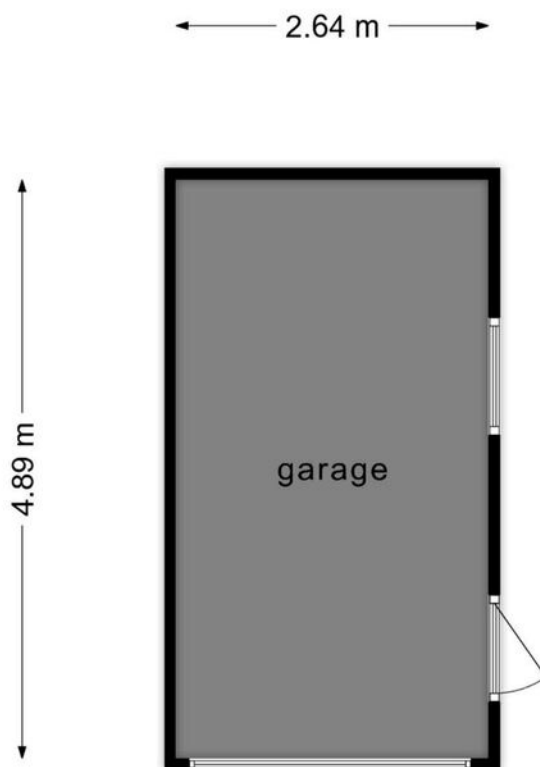
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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: Luyckershofke 13



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Rosmalen	
	Huisnummer	Sectie	H	
		Perceel	2888	
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 augustus 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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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 waardebepaling, 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