



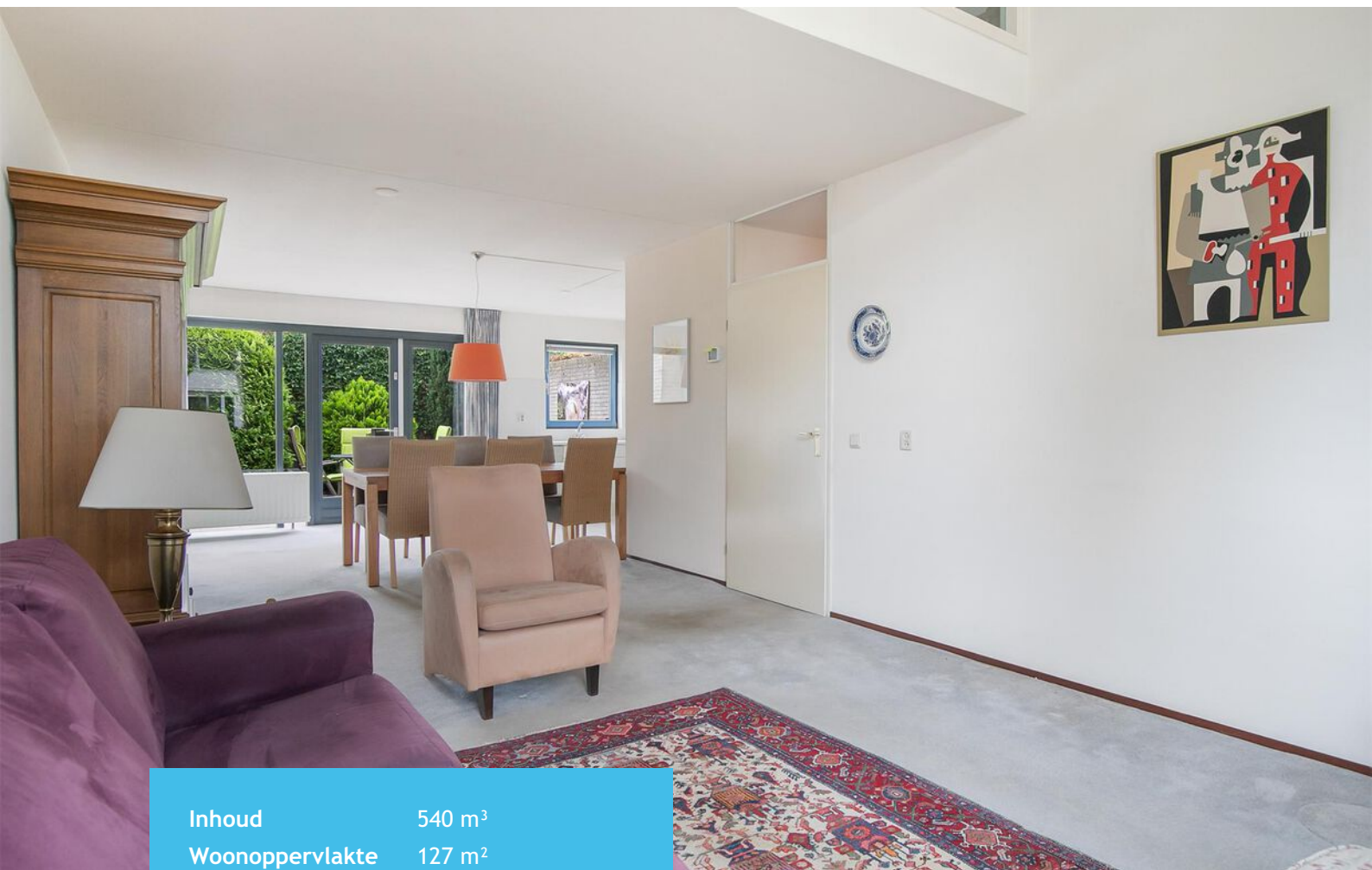
hoeveel makelaar wil jij?



ROSMALEN Bartholdylaan 3



Kenmerken & specificaties



Inhoud	540 m ³
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	189 m ²

- ✓ Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- ✓ Vide op de begane grond
- ✓ Rustige, geliefde wijk
- ✓ Parkeren op eigen terrein
- ✓ Moderne bouwstijl
- ✓ 2 Badkamers
- ✓ Voorzieningen op loop afstand

Omschrijving

Dit type woning, met een slaapkamer én badkamer op de begane grond, komt niet heel vaak op de markt. Grijp daarom nu je kans!

Deze moderne twee-onder-een-kap semi-bungalow ligt aan de rand van de wijken Molenhoek en de Gele Hoeven. Een mooie locatie met ruim opgezette straten, veel groen en goede voorzieningen.

Deze woning is in 1994 gebouwd en met een perceeloppervlakte van 189 m² en een woonoppervlakte van 127 m² mag je spreken over een ruime woning. De woning beschikt over een eigen oprit met garage. Op de beneden verdieping bevinden zich de hoofdslaapkamer en badkamer. Het huis is daarom zeer geschikt voor senioren of mensen die moeilijker ter been zijn.

Locatie

Deze twee-onder-een-kapwoning met moderne architectuur staat in het mooie authentieke Rosmalen. Rosmalen is een dorp dat erg in beweging is. Het centrum met winkels als de HEMA, Jumbo en ICI Paris groeit alsmaar. Hier vind je ook tal van horecagelegenheden en terrassen. Op loopafstand bevindt zich het winkelcentrum Molenhoekpassage met diverse verswinkels en een Albert Heijn.

Het bosrijke wandelgebied de Zandverstuiving en het Máxima Kanaal zijn beiden ook op loopafstand. Rosmalen grenst aan het prachtige 's-Hertogenbosch waar je binnen 15 minuten bent, zowel met de fiets, het openbaar vervoer, als met de auto. Steden zoals Eindhoven, Tilburg en Nijmegen zijn makkelijk te bereiken want grenzend aan Rosmalen lopen de hoofdaders de A2 en A59. Onderwijs, sport en recreatie zijn goed vertegenwoordigd. Vele sportclubs en een goed aangeprezen middelbare school bevinden zich in het dorp zelf.

Indeling

Begane grond:

Wanneer je de woning betreedt, kom je in de hal met de trap naar de bovenverdieping, in de hal bevinden zich ook het toilet en de meterkast. Aan de linkerkant is er een deur met toegang naar de royale woonkamer.

Het zitkamergedeelte beschikt over een mooie raampartij en een leuke vide, waardoor de ruimte nog groter lijkt en een sfeervolle aanblik krijgt. Het gedeelte waar nu de keuken is, heeft een ruime ingebouwde bergkast: erg praktisch voor de stofzuiger en de grote voorraad. De keuken bestaat uit een witte inrichting met een ingebouwde vaatwasser, oven, elektrische kookplaat, afzuigkap en koelkast.

Het eetgedeelte naast de keuken heeft twee openslaande deuren en grote ramen die uitkijken op de patio. De patio heeft een gezellig terras waar het hele jaar door fijn gebruik van gemaakt kan worden. Denk aan gezellige BBQ's in de zomer of het zetten van een kerstboom en sfeerverlichting in de wintermaanden. In het eetgedeelte is de toegang tot het halletje naar de hoofdslaapkamer, badkamer en garage. Het is een hele ruime slaapkamer van 15m² waar je gemakkelijk een hele grote linnenkast en nog een ander wandmeubel kunt plaatsen.

Eerste verdieping:

Wanneer je de via de trap in de hal de eerste verdieping betreedt, kom je op een ruime overloop waaraan de andere twee slaapkamers en de tweede badkamer grenzen. Er is voldoende bergruimte aanwezig op deze verdieping. Tussen de twee slaapkamers bevindt zich een kast waar je het linnengoed in op kunt bergen. Aan de andere zijde is een bergruimte onder het schuine dakvlak.

Door de aparte badkamer die aanwezig is, is de bovenverdieping uiterst geschikt voor logerende gasten. De slaapkamers zijn natuurlijk ook prima te gebruiken als studeer-, werk- of hobbykamer. Kortom een verdieping met heel veel mogelijkheden.

Tuin:

De woning beschikt over zowel een voortuin als een patiotuin. De patiotuin ligt op het zuiden en heeft een oppervlakte van 36m². De patio is geheel betegeld met aan de zijkanten enkele vaste planten die de patio van een mooie groene aanblik voorzien. Dankzij de tegels is de tuin makkelijk in het onderhoud. Voor de woning ligt een kleurrijke voortuin met diverse beplanting. Naast de voortuin ligt een oprit die toegang geeft tot de garage.

Garage:

De garage is inpandig en ruim 16m² groot. Aan de voorzijde sluit de garage met een kanteldeur inclusief loopdeur. In de garage zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. De garage is op dit moment in gebruik als opbergruimte, maar kan ook omgebouwd worden naar een mooie werkruimte, speelkamer of bedrijfsruimte.

Bijzonderheden:

- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Vide op de begane grond
- Rustige, geliefde wijk
- Parkeren op eigen terrein
- Moderne bouwstijl
- 2 Badkamers
- Voorzieningen op loop afstand

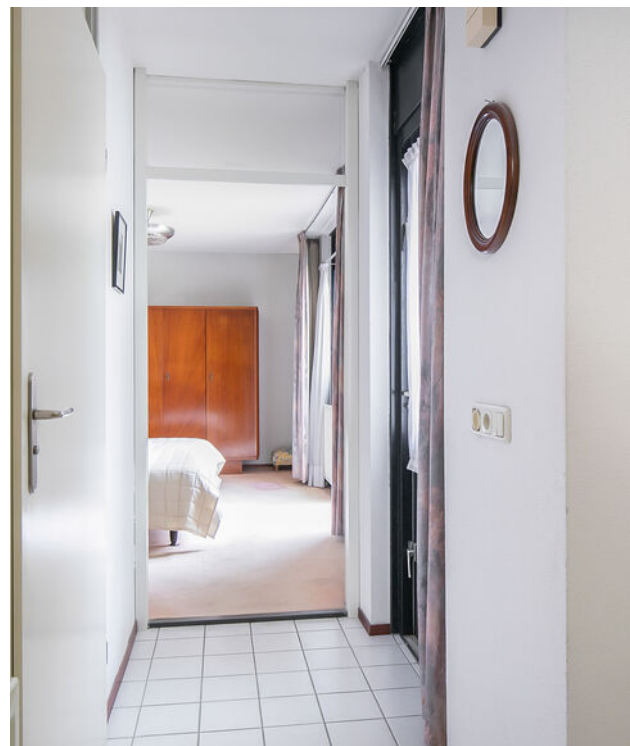






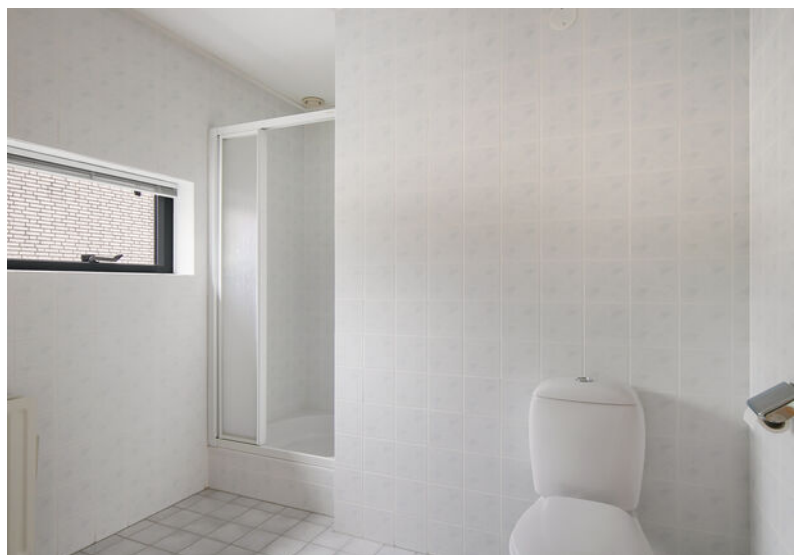












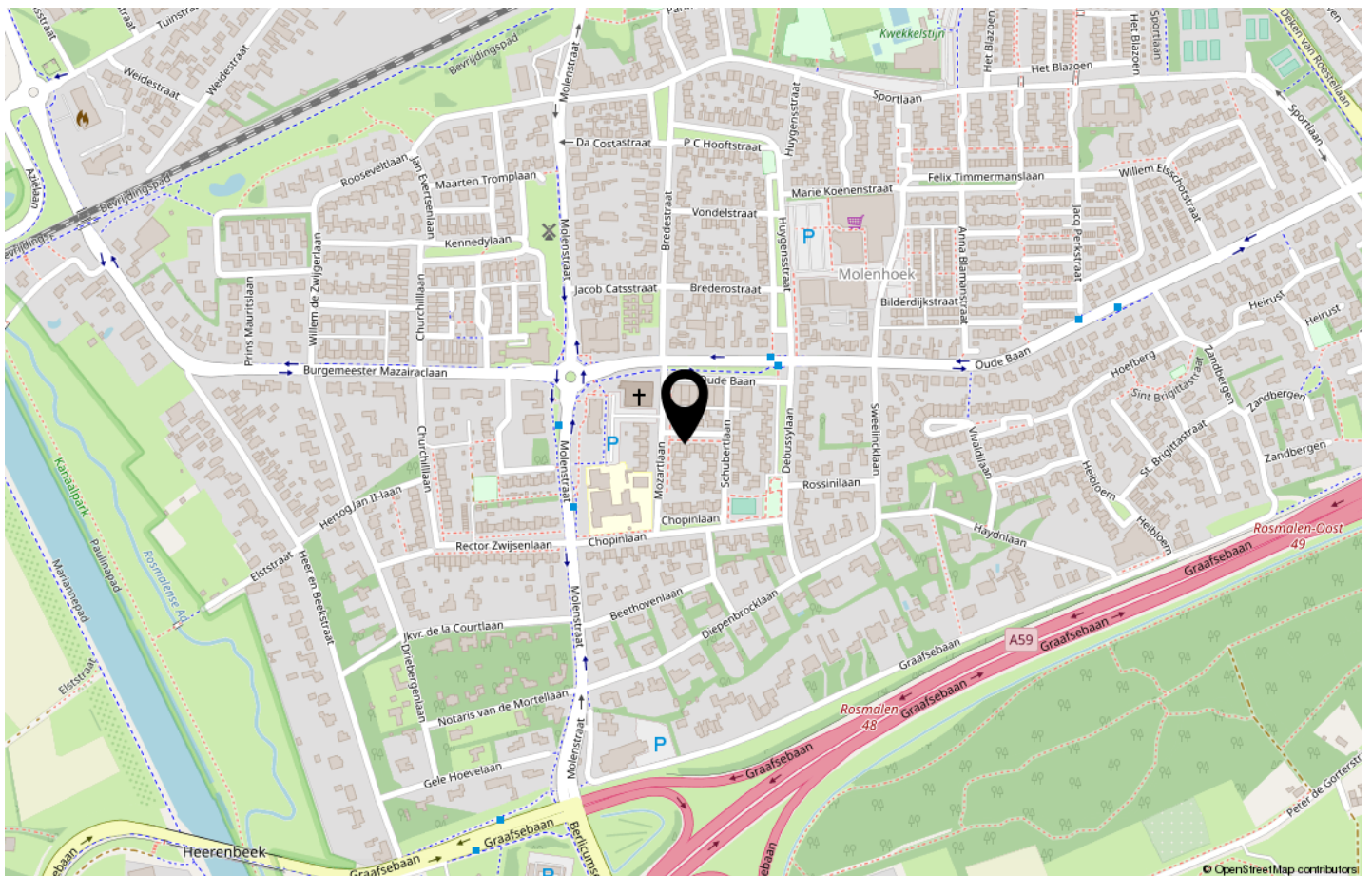


Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	540 m ³
Perceel oppervlakte	189 m ²
Woonoppervlakte	127 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1994
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2009
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Locatie

Bartholdylaan 3, 5242 HP Rosmalen

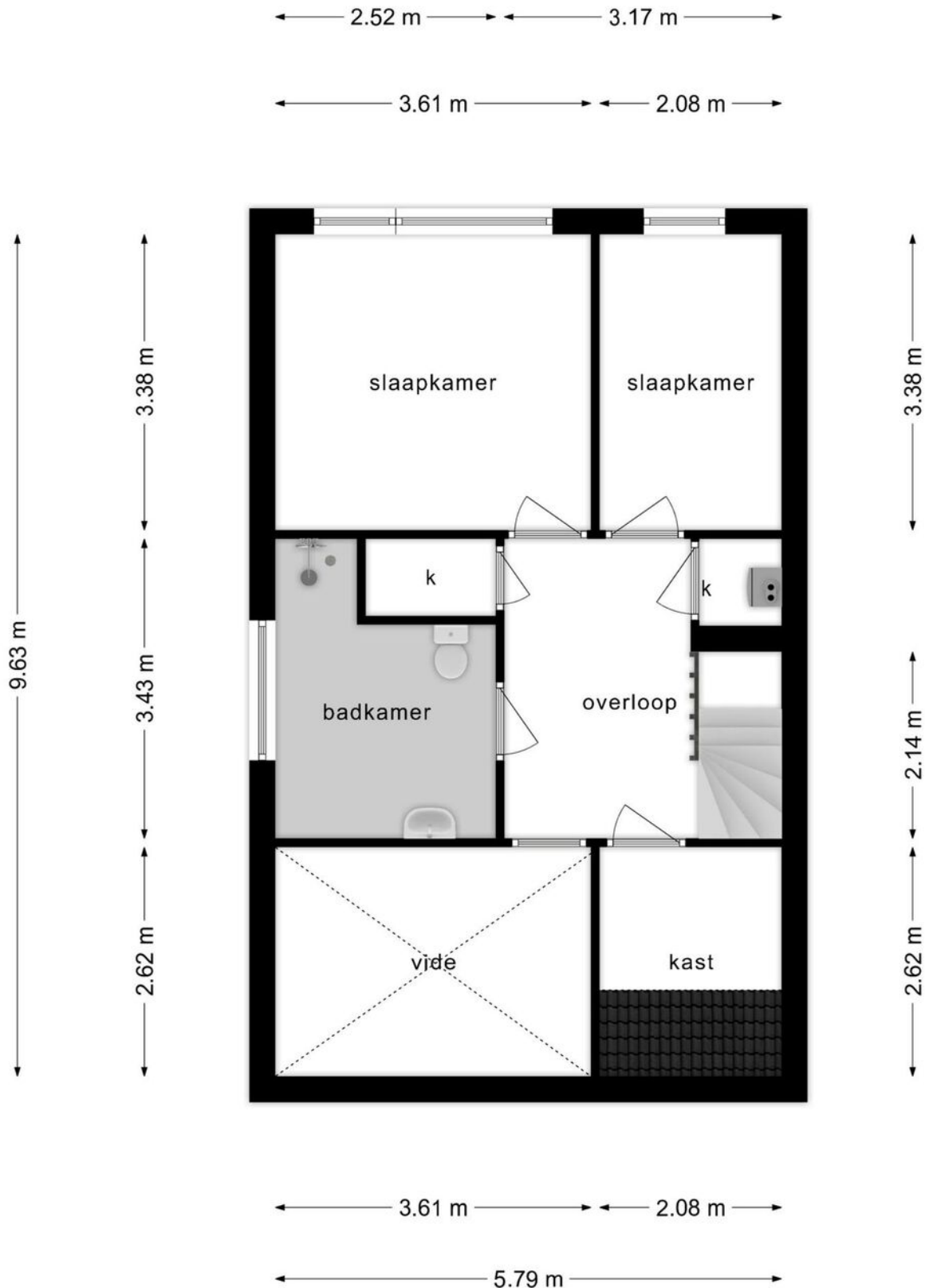


Plattegronden



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.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartholdyalaan 3



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 3426	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 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			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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