



hoeveel makelaar wil jij?

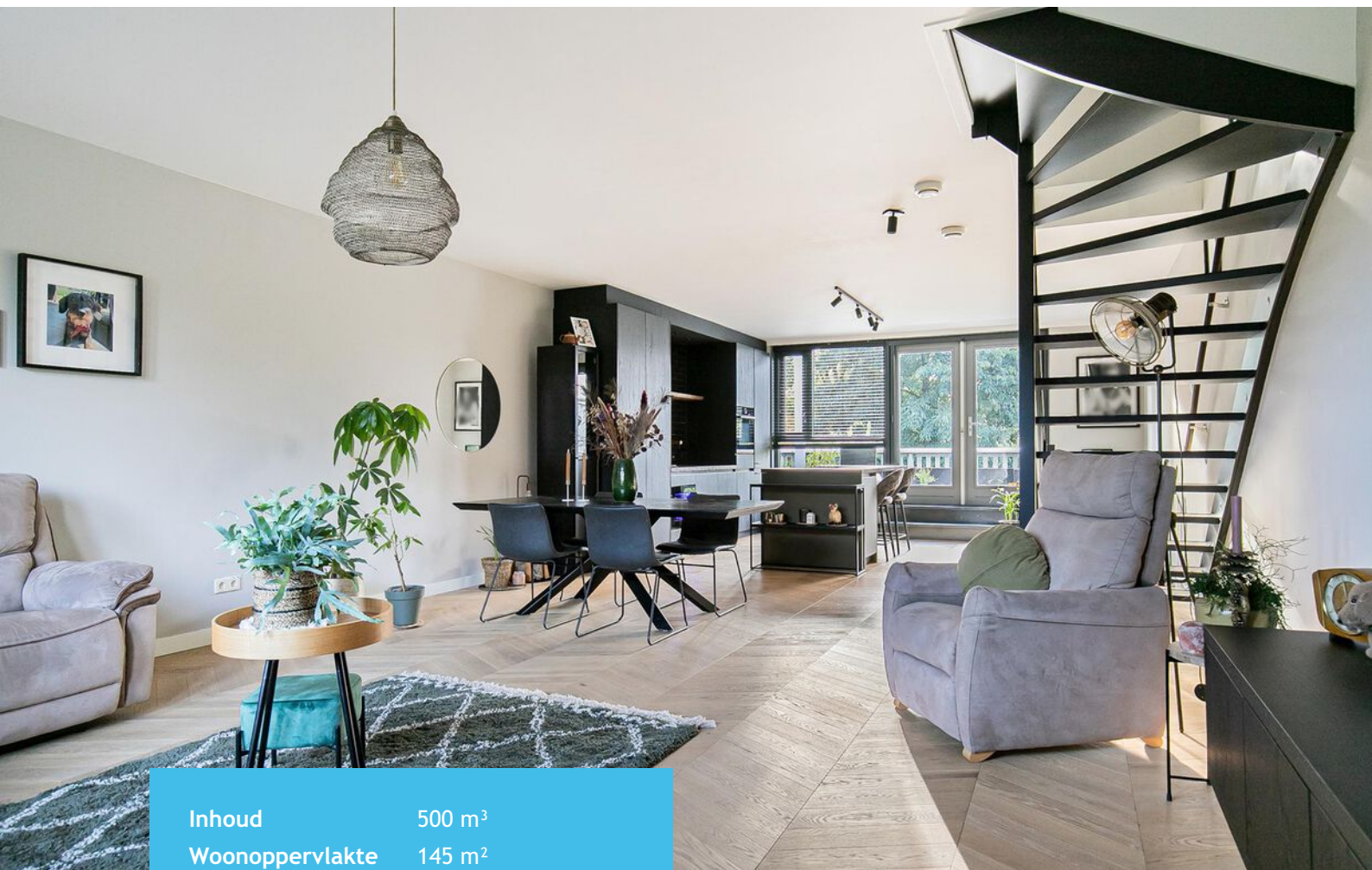


# ROSMALEN De Bleken 16



funda

# Kenmerken & specificaties



|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Inhoud             | 500 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte    | 145 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 108 m <sup>2</sup> |

- ✓ In 2021 geheel gemoderniseerd
- ✓ Drie slaapkamers en extra werkkamer
- ✓ Carport voor 2 auto's
- ✓ Groen uitzicht aan voor- en achterzijde
- ✓ Luxe keuken en moderne badkamer

# Omschrijving

Deze jonge woning ligt in de gewilde en groene wijk 'De Overlaet', op korte afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch. Je zou dit een 'drive-ín' woning kunnen noemen omdat je de auto onder de woning parkeert. Door de huidige bewoners is de woning goed onderhouden en aangepast aan de eisen van deze tijd. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 145 m<sup>2</sup> is gebouwd in 2008 en heeft energielabel A. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 45 jaar. Verder is het een prettige en rustige buurt om in te wonen. Wanneer je vanuit het woongedeelte naar buiten kijkt zie je zowel aan de voor- als aan de achterzijde veel groen.

## **Locatie:**

Alle dagelijkse voorzieningen zijn in de directe omgeving. Op 5 minuten fietsafstand ligt het gezellige, vernieuwde centrum van Rosmalen. Sportvelden en (basis) onderwijs zijn ook vlakbij. Het openbaar vervoer (trein en bus) zijn binnen een paar minuten bereikbaar. Binnen 5 minuten ben je vanuit het station in Rosmalen in hartje Den Bosch. Rijd je liever zelf met de auto. De A2 en A59 zijn vlakbij. De steden Tilburg, Eindhoven en Utrecht zijn daarmee goed bereikbaar. Rosmalen ligt in een bosrijke omgeving. Aan de zuidoost kant ligt De zandverstuiving, een heerlijk wandelgebied om lekker tot rust te komen. Ook voorzieningen als een zwembad of theater zijn in Rosmalen voorhanden.

## **Begane grond:**

Je komt dit huis 'droog' binnen doordat je je auto onder de carport parkeert. Eerst kom je in de hal met garderobe, meterkast en bergruimte onder de trap. Hier is ook het moderne toilet met fonteintje. Rechtdoor tref je een mooie grote werkkamer aan die ook heel goed voor een 'beroep-aan-huis' of als speelkamer gebruikt kan worden. Deze kamer heeft veel glas aan de tuinzijde waardoor hij een mooi uitzicht op de tuin heeft en waardoor er ook veel daglicht binnenkomt. Vanuit deze werkkamer is er toegang tot de berging waar tevens de wasmachine aansluiting is. Deze berging heeft een deur rechtstreeks naar de carport. Fietsen kunnen daardoor gemakkelijk in de berging geparkeerd worden.

## **Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping is een riante living met open keuken. De trap komt rechtstreeks uit in deze ruimte. Het zitgedeelte is aan de voorzijde. Door de drie grote ramen komt er veel natuurlijk licht binnen. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken. De keuken is in 2021 geplaatst, heeft een eiland en is voorzien van wijnkoelkast, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en Bora kookplaat met tafelafzuiging. In de keuken zijn twee dubbel openslaande deuren die toegang geven tot het zonneterras van ca 15m<sup>2</sup>. Wat erg leuk is, is het uitzicht dat je vanuit deze hoogte hebt. Je kijkt vanuit hier op het groen van de gemeenschappelijk binnentuin en het groen dat langs het fietspad loopt. De vloer op de gehele eerste woonlaag is van hout en gelegd in een Hongaarse punt.

### **Tweede verdieping:**

Via de open houten trap is de tweede verdieping te bereiken. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt over de gehele breedte aan de achterzijde, en beschikt over een grote raampartij met twee kantelramen voorzien van zonwering. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en zijn mooi van formaat. De badkamer heeft een ruim hoekligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset en is strak en modern afgewerkt. De tegelvloer in de badkamer is voorzien van vloerverwarming. De overige vloeren op de tweede verdieping zijn afwerkt met pvc. Er is een aparte ruimte voor de CV-ketel, ventilatie unit en zonneboiler.

### **Tuin/ ligging:**

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Een groot pluspunt is dat de parkeerplaatsen overdekt zijn en dat er ook twee bergkasten zijn. De tuin aan de achterzijde is vanuit de kamer op de begane grond en vanuit het zonneterras op de verdieping bereikbaar (middels een trap). De tuin is fraai aangelegd en verzorgd en ligt op het Westen. De tuin grenst aan een goed onderhouden gezamenlijke binnentuin. De binnentuin is enkel toegankelijk voor bewoners. Voor het onderhoud van de binnentuin is een vereniging van eigenaren opgericht, waarvoor een maandelijkse bijdrage moet worden betaald van € 45,-. Deze tuin kun je gebruiken om bijvoorbeeld met een groot gezelschap te barbecueën.

### **Bijzonderheden:**

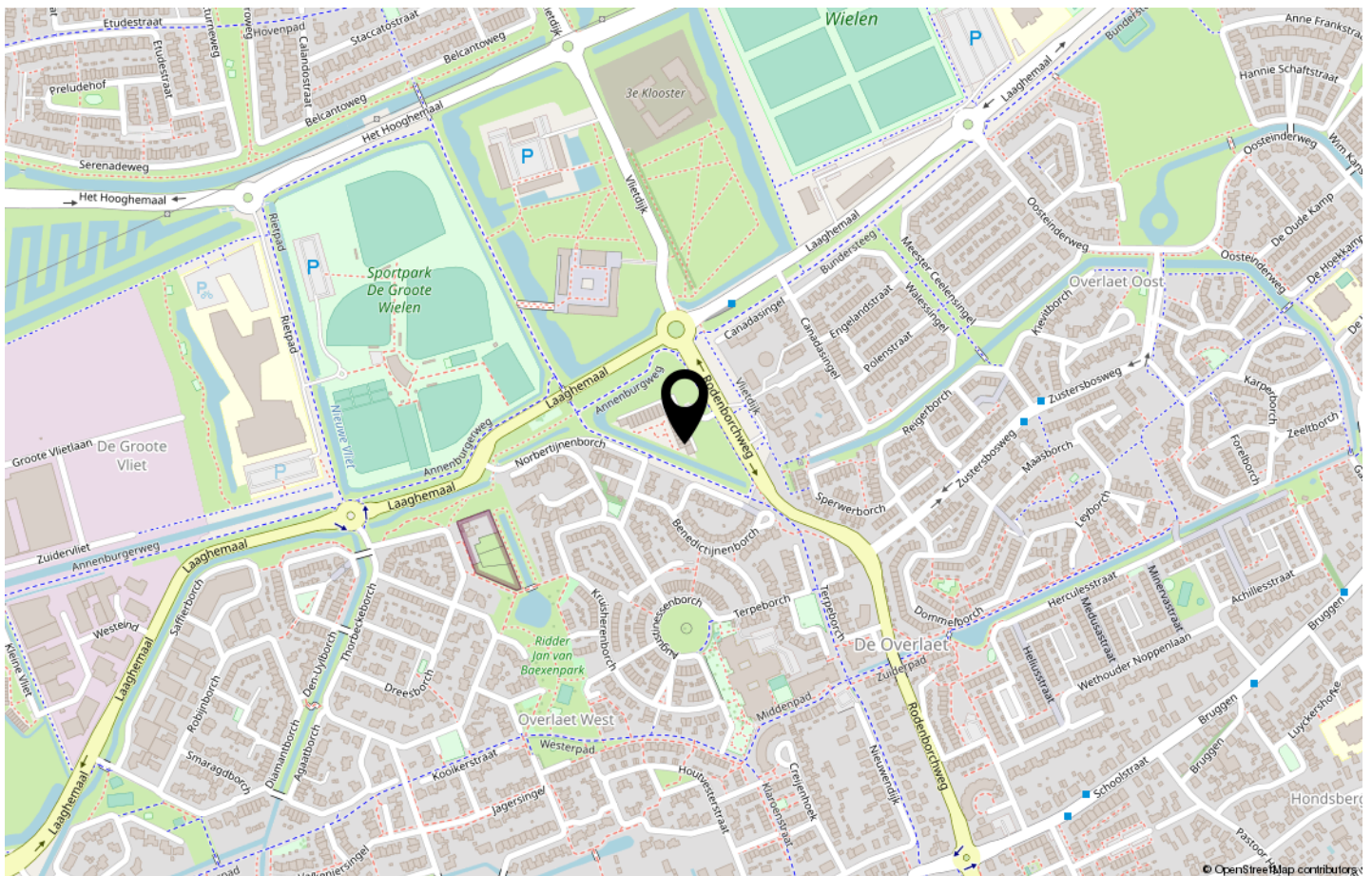
- Moderne architectuur
- Strakke en moderne afwerking
- In 2021 geheel gemoderniseerd
- Ideale ligging t.o.v. voorzieningen
- Twee overdekte parkeerplaatsen

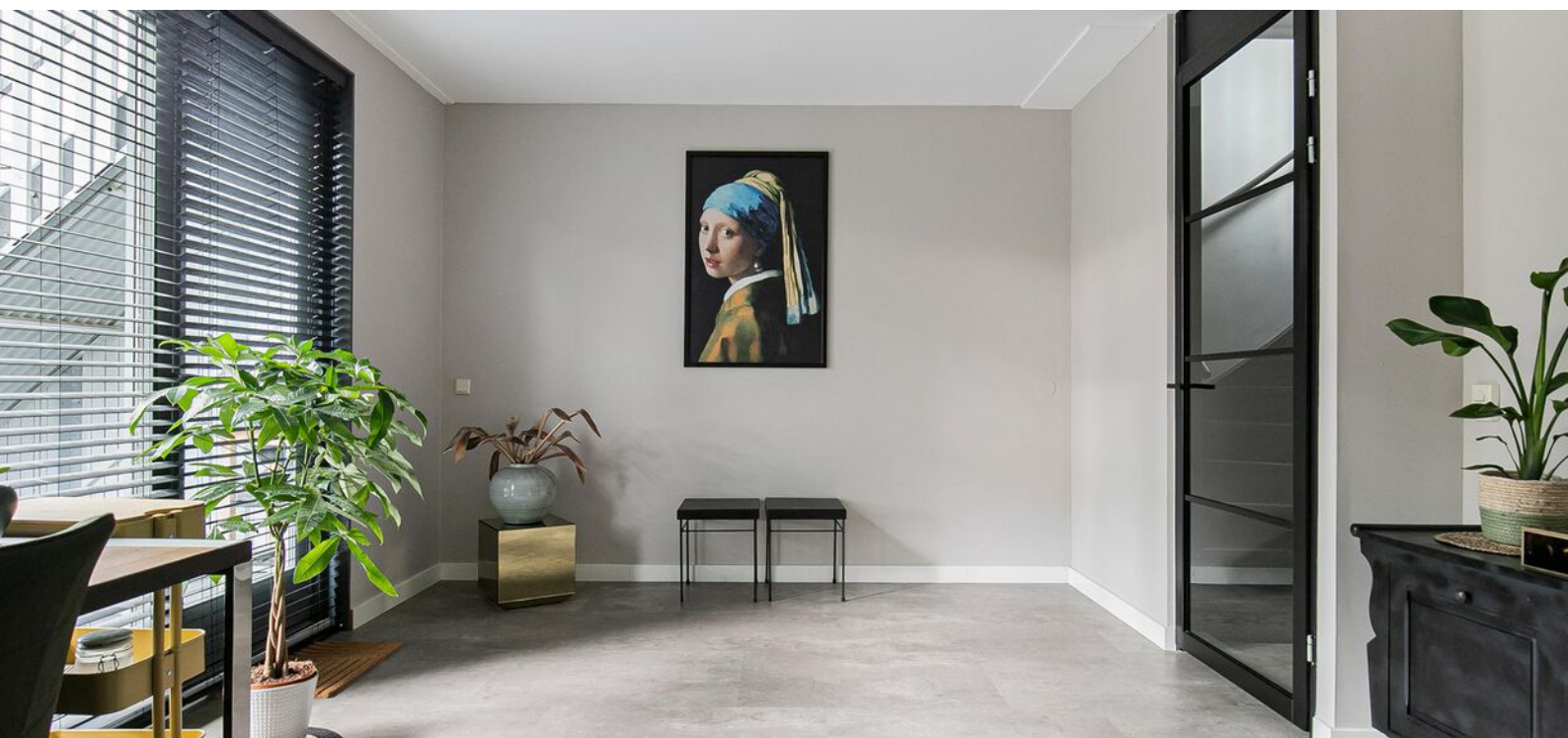
# Kenmerken

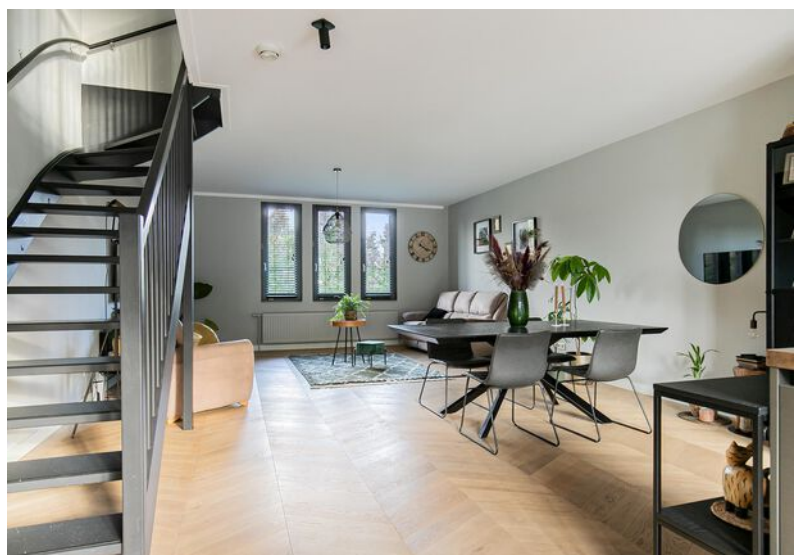
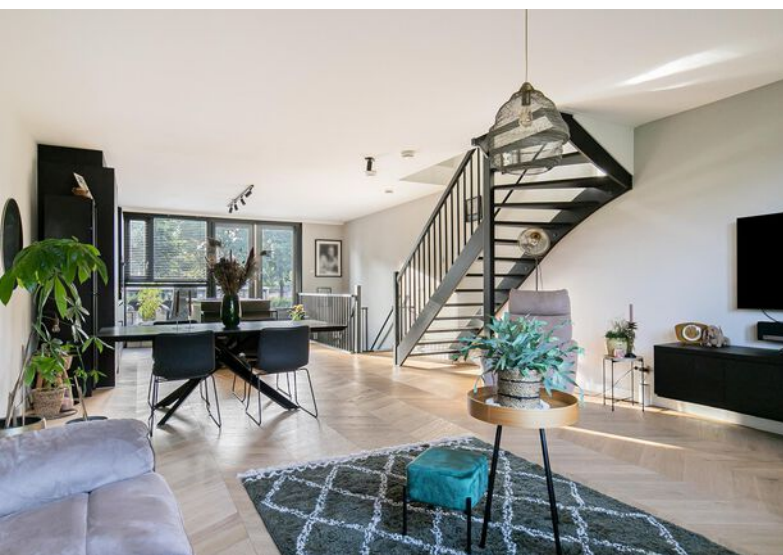
|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Vraagprijs          | € 475.000 k.k.                                      |
| Type woning         | eindwoning                                          |
| Aantal kamers       | 5                                                   |
| Aantal slaapkamers  | 4                                                   |
| Inhoud woning       | 500 m <sup>3</sup>                                  |
| Perceel oppervlakte | 108 m <sup>2</sup>                                  |
| Woonoppervlakte     | 145 m <sup>2</sup>                                  |
| Soort woning        | eengezinswoning                                     |
| Bouwjaar            | 2008                                                |
| Tuin                | achtertuin, voortuin, zonneterras 23 m <sup>2</sup> |
| Verwarming          | c.v.-ketel, bouwjaar: 2019                          |
| Isolatie            | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas   |

# Locatie

De Bleken 16, 5245 NJ Rosmalen









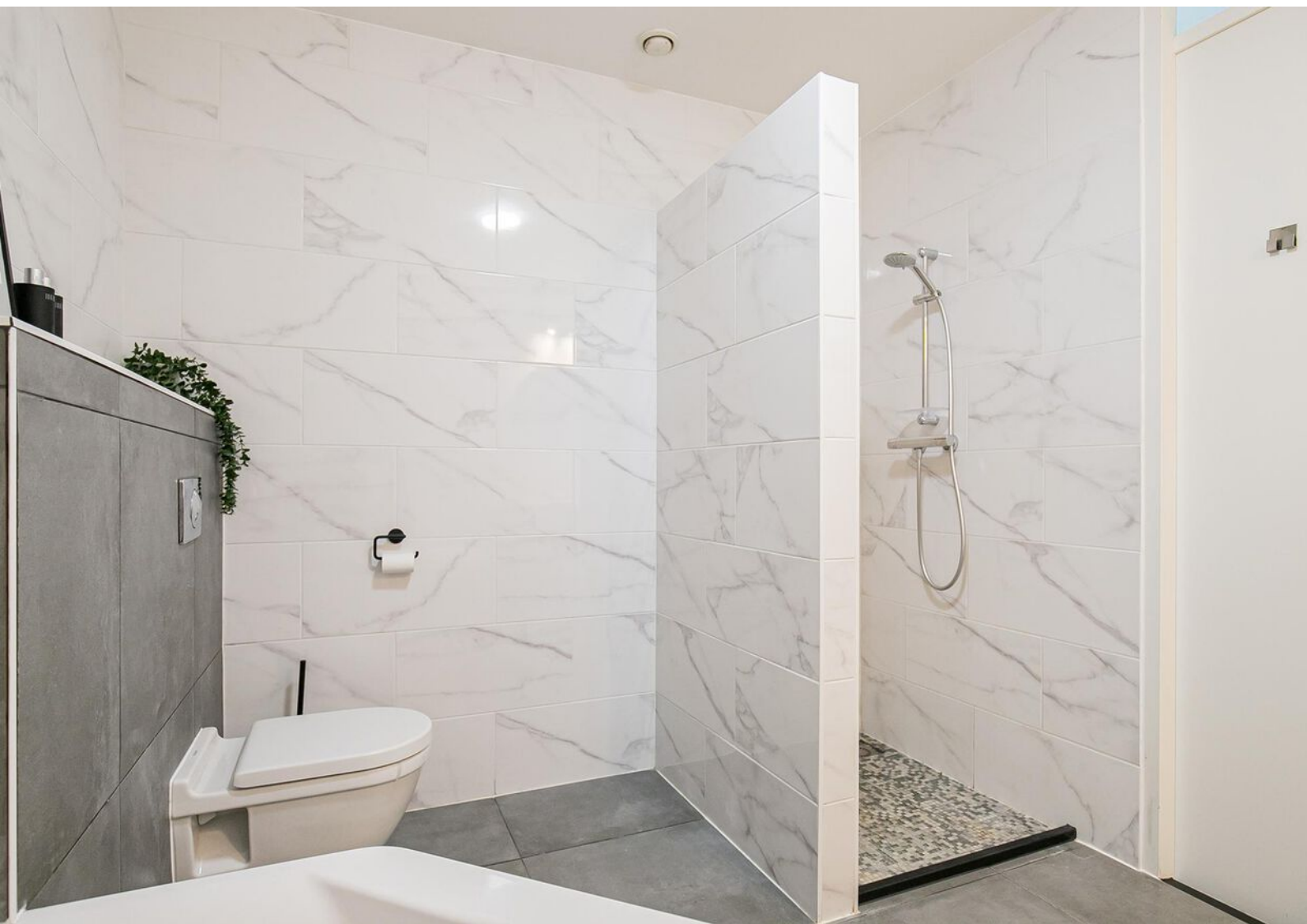










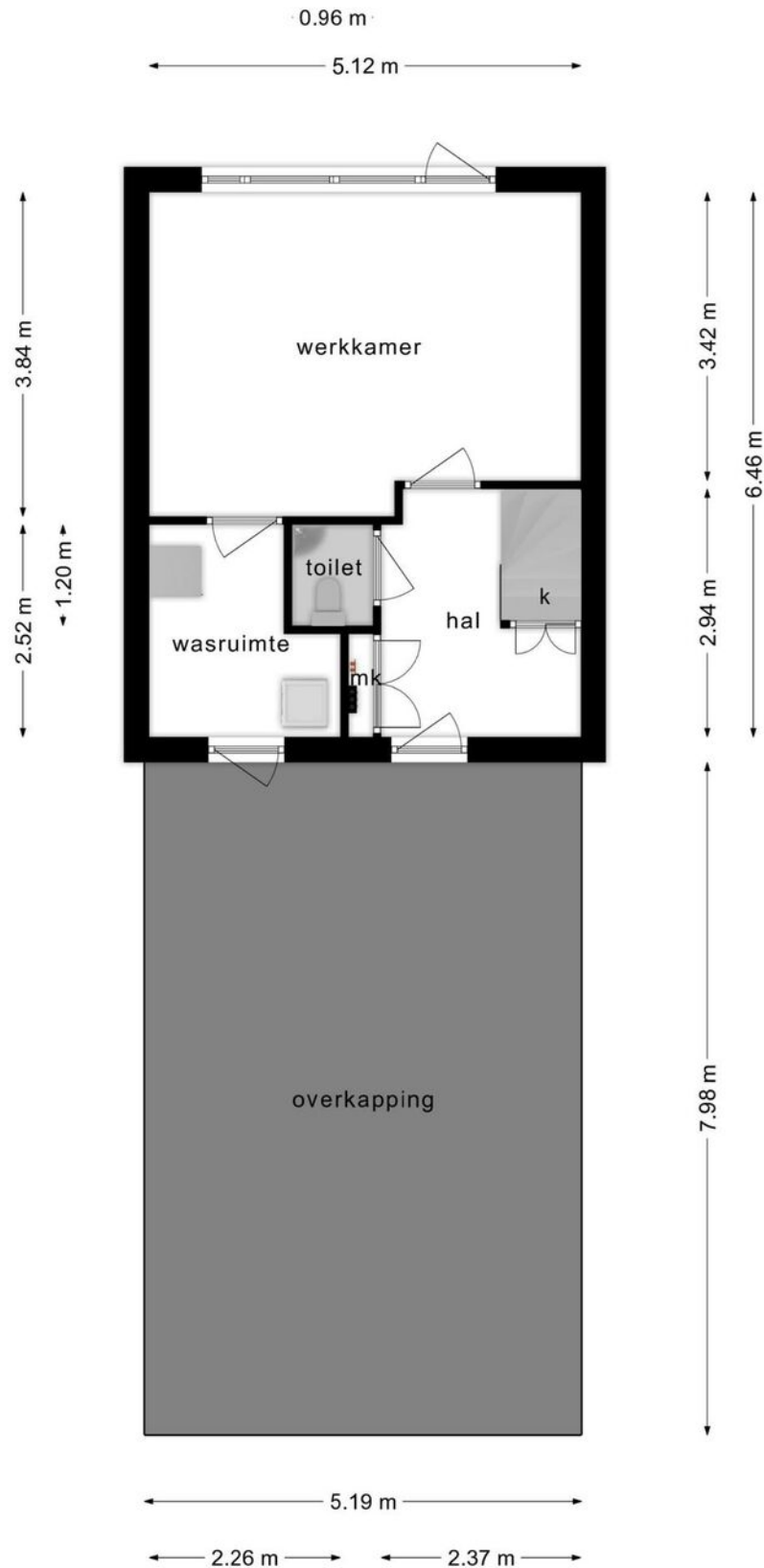






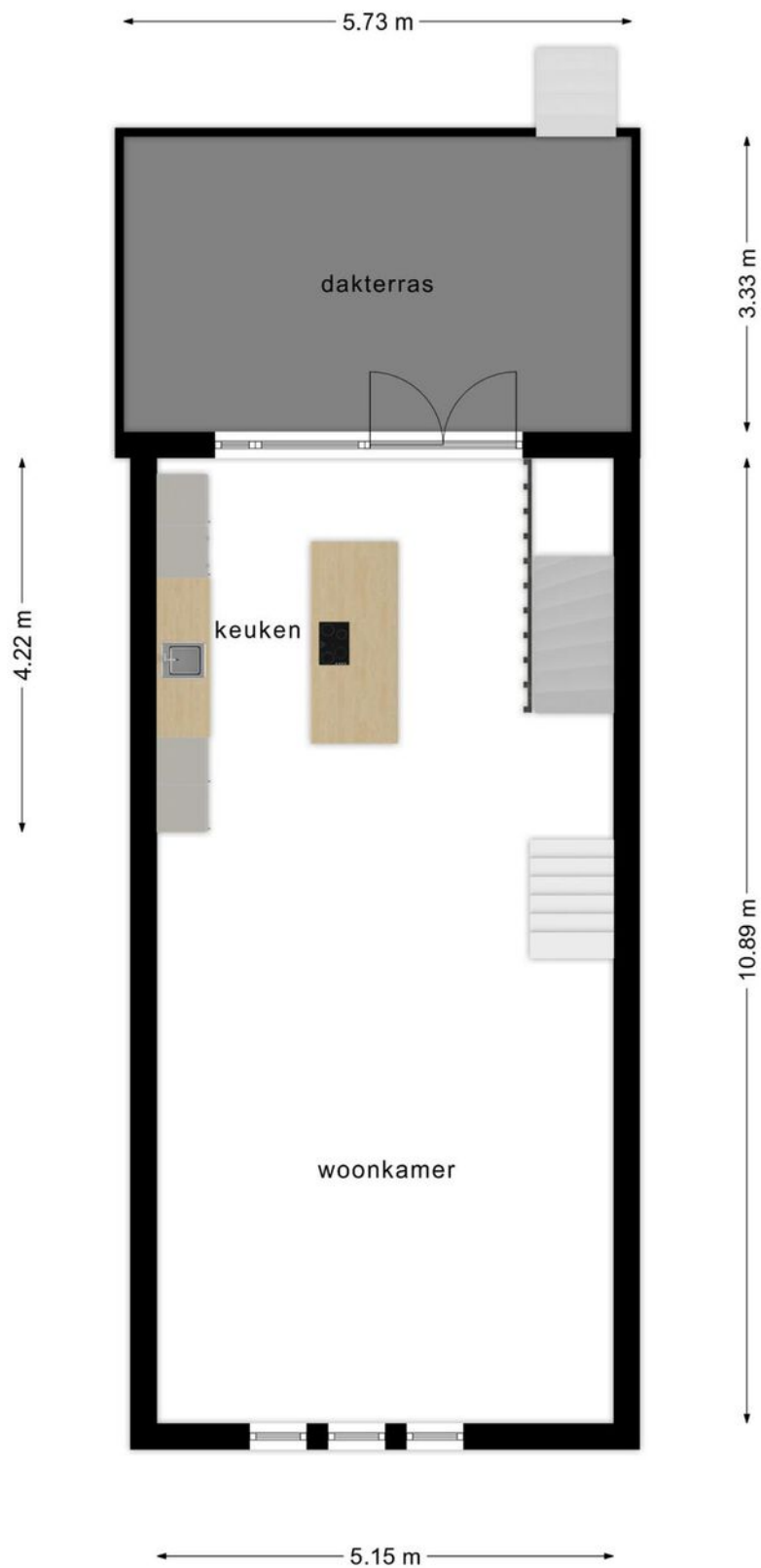


# Plattegronden



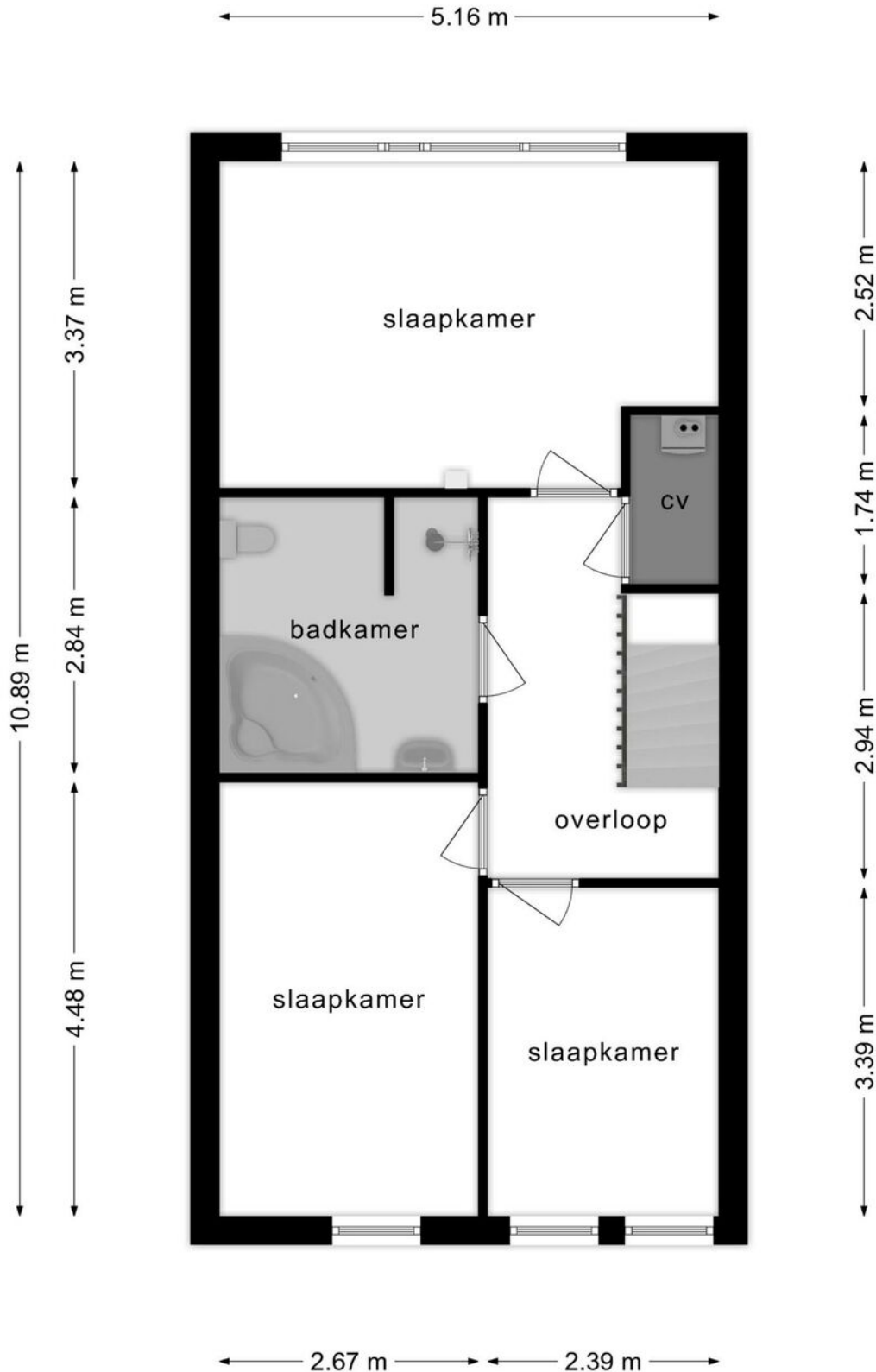
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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.**

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - vitrages                                                         |               |          | X            |
| - lamellen                                                         |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren                                         |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
| - parketvloer                                                      | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               |          | X            |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  |               |          | X            |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Zonwering buiten                        | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten          |               |          |              |
| - CV-installatie                        | X             |          |              |
| - boiler                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>  |               |          |              |
| Buitenverlichting                       | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                    |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                  |               |          |              |
| - (sier)hek                             | 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](mailto:info@makelaar073.nl). Meer lezen over onze werkwijze kan op [www.makelaar073.nl](http://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](http://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](mailto: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](http://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