



hoeveel makelaar wil jij?



ROSMALEN

Papaverstraat 10



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	378 m ³
Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	190 m ²

- ✓ Rustige Locatie
- ✓ Veel voorzieningen op loopafstand
- ✓ Kunststof Kozijnen met HR++ glas
- ✓ Zeer goed verzorgd en onderhouden
- ✓ 10 Stuks zonnepanelen
- ✓ Carport

Omschrijving

Deze fraaie en goed verzorgde eengezinswoning ligt vlakbij het centrum van Rosmalen. De woning heeft een woonoppervlakte van 95 m² en een grote vliering. De woonoppervlakte is daardoor eenvoudig te vergroten. De woning is gebouwd in 1969.

Wat leuk is om te weten, is dat het huis een aantal praktische extra's heeft, zoals: een carport, een grote berging, 10 stuks zonnepanelen, kunststofkozijnen met HR++ glas en rolluiken. De woning is gemakkelijk warm te stoken en heeft een lage energierekening.

Locatie:

De Papaverstraat 10 is gelegen in wijk 't Ven, in een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. 't Ven is een rustige, goede buurt vlakbij het centrum. De woning is goed bereikbaar en heeft veel voorzieningen vlakbij. Het centrum van Rosmalen is op loopafstand. Hier bevinden zich vele bekende winkels waaronder: Hema, ICI Paris, en Blokker. Aan De Driesprong, het plein in het centrum, zijn diverse horecagelegenheden en hier wordt de weekmarkt gehouden. Zowel basisonderwijs als voortgezet onderwijs en de kinderopvang zijn goed voorzien in het dorp. De snelwegen A2 en A59 zijn binnen een paar minuten te bereiken. Het station is op fietsafstand. Niet voor niets is Rosmalen zo gewild!

Begane grond:

Wanneer je de woning binnenloopt kom je in de hal met gelijk rechts het toilet met fonteintje. Naast het toilet is de trapkast/ voorraadkast waarin zich ook de meterkast bevindt. Aan de linkerkant is de deur naar de woonkamer. Wanneer je de woonkamer inloopt valt je gelijk het vele licht op. Doordat er zowel aan de voor- als aan de achterzijde een groot raam is stroomt het licht door de hele woonkamer. De raampartij aan de voorkant is voorzien van een elektrisch rolluik: praktisch voor de veiligheid en het weren van de zon. De keuken ligt aan de achterzijde, heeft een hoekopstelling en is voorzien van een keurige, lichte inrichting met inbouwapparatuur: gasfornuis, RVS afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Direct aan de keuken vast is een bar/tafel waardoor je gezellig kunt aanschuiven bij diegene die staat te koken.

Eerste verdieping:

Via de trap kom je op de overloop. Deze verdieping heeft drie slaapkamers waarvan één met een vaste schuifkast en een badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel. De badkamer en de eerste slaapkamer zijn aan de voorzijde van het huis. De andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde. De badkamer is vrijwel geheel betegeld en heeft een moderne uitstraling. Pluspunt: in de badkamer zit een groot raam wat prettig is voor het daglicht en voor de ventilatie. Dit raam is voorzien van een rolluik.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is via een vlizotrap bereikbaar en bestaat uit een grote open zolderruimte waar de c.v.-ketel staat opgesteld. Het is mogelijk om deze ruimte bij de woning te betrekken door een vaste trap ernaartoe te maken. De zolder kan dan verdeeld worden in een voorzolder en een slaapkamer.

Omschrijving

Tuin:

De woning heeft een voor- en achtertuin. Zowel de voor- als achtertuin zijn keurig verzorgd en mooi aangelegd, beide betegeld en voorzien van enkele plantenborders. In de voortuin en in de achtertuin staat een prachtige palmboom. De achtertuin is voorzien van een carport/schuur, hier kun je gemakkelijk je fiets en/of je auto kwijt. Via een breed pad aan de achterzijde heb je met de auto, motor of fiets toegang tot de carport/schuur.

Bijzonderheden:

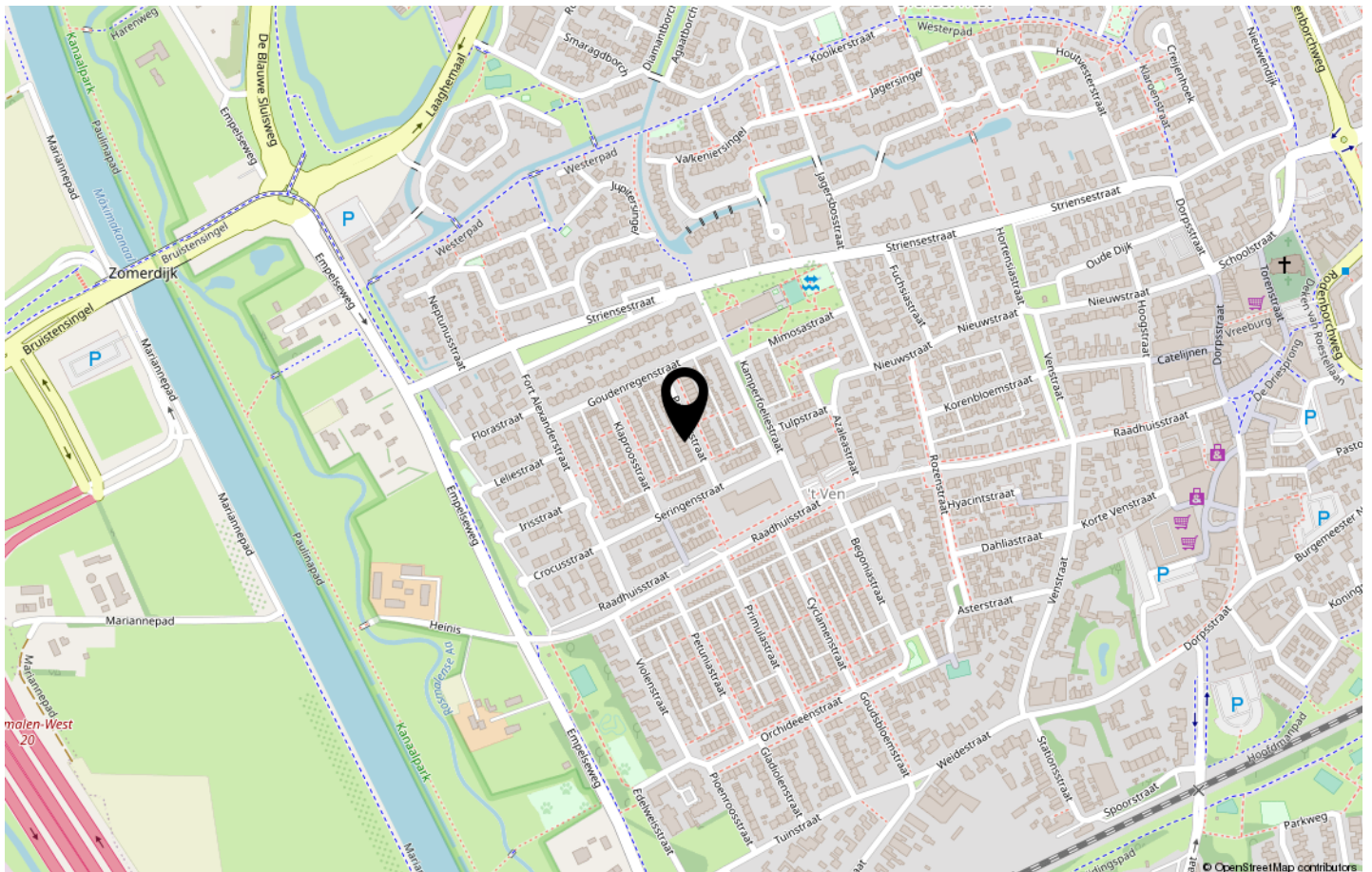
- Rustige locatie
- Veel voorzieningen op loopafstand
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Zeer goed verzorgd en onderhouden
- 10 Stuks zonnepanelen
- Carport

Kenmerken

Vraagprijs	€ 339.500 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	378 m ³
Perceel oppervlakte	190 m ²
Woonoppervlakte	95 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1969
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2017
Isolatie	gedeeltelijk dakisolatie en HR++ glas

Locatie

Papaverstraat 10, 5241 XP Rosmalen









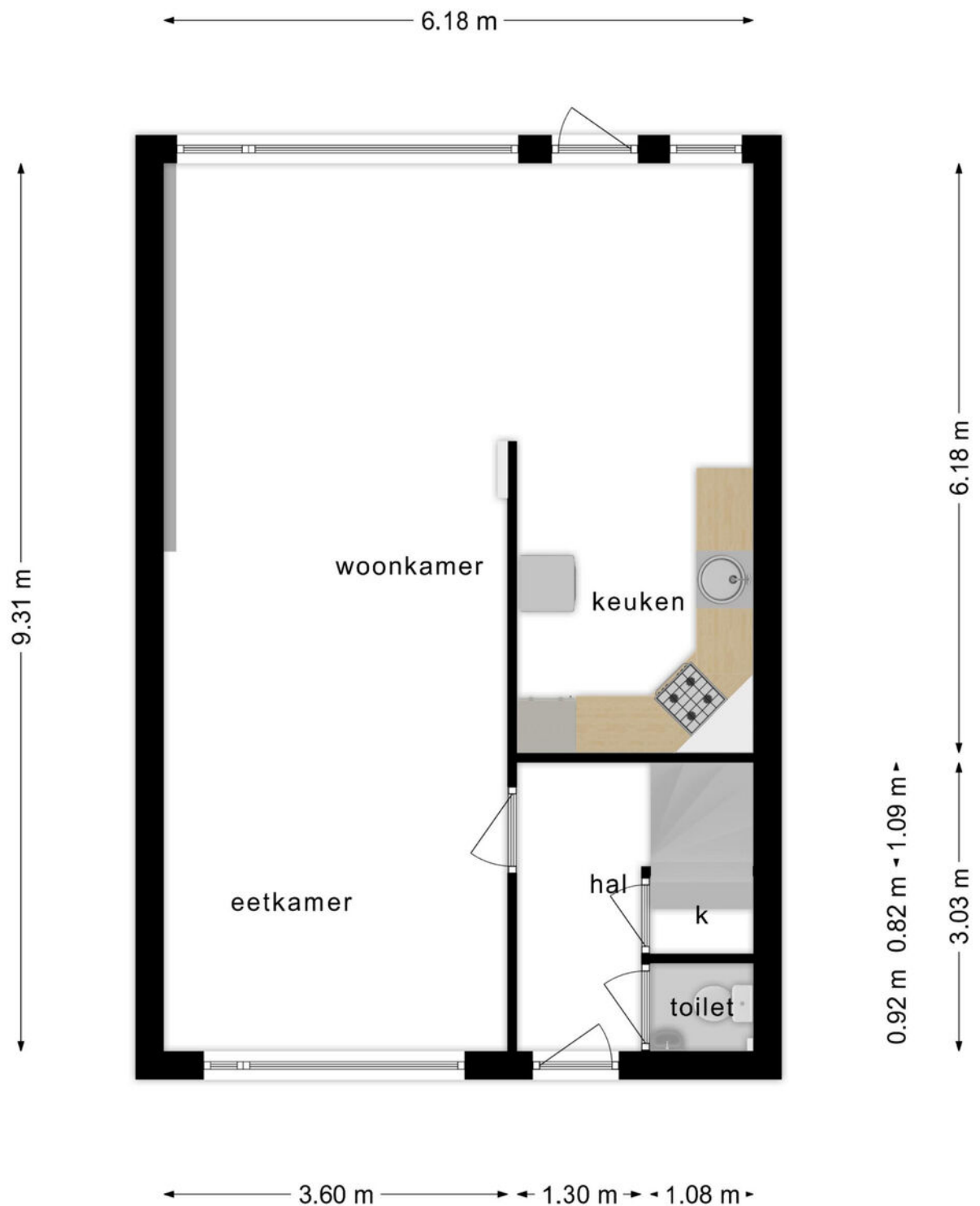






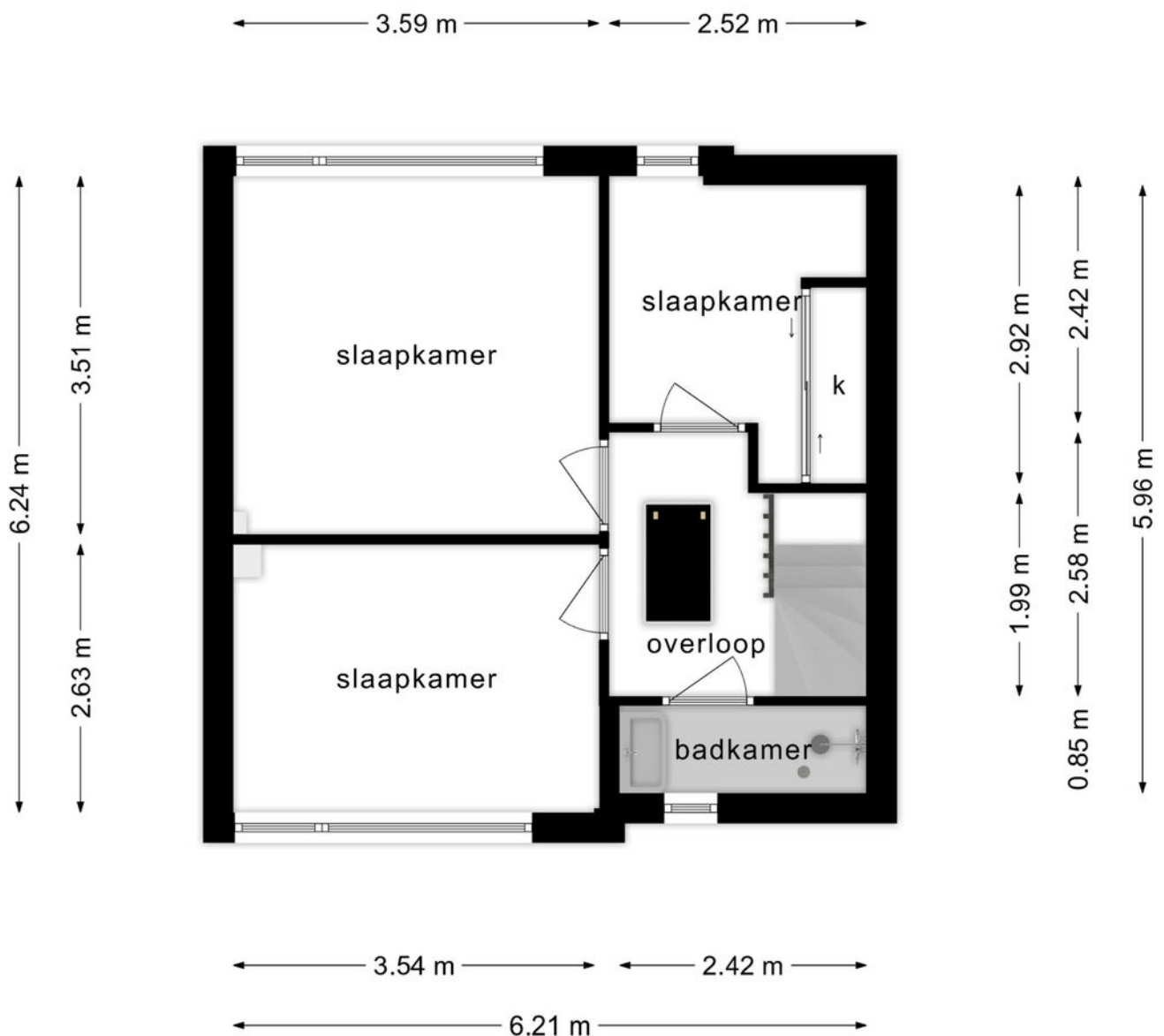


Plattegronden



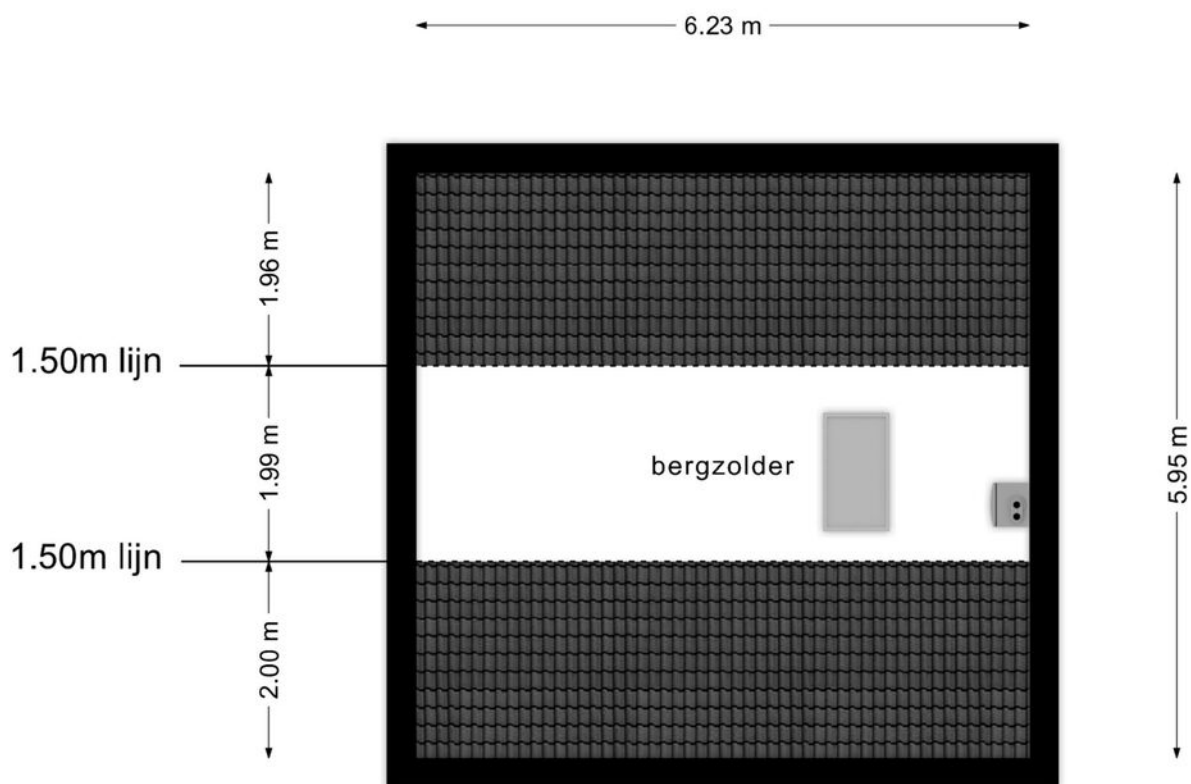
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



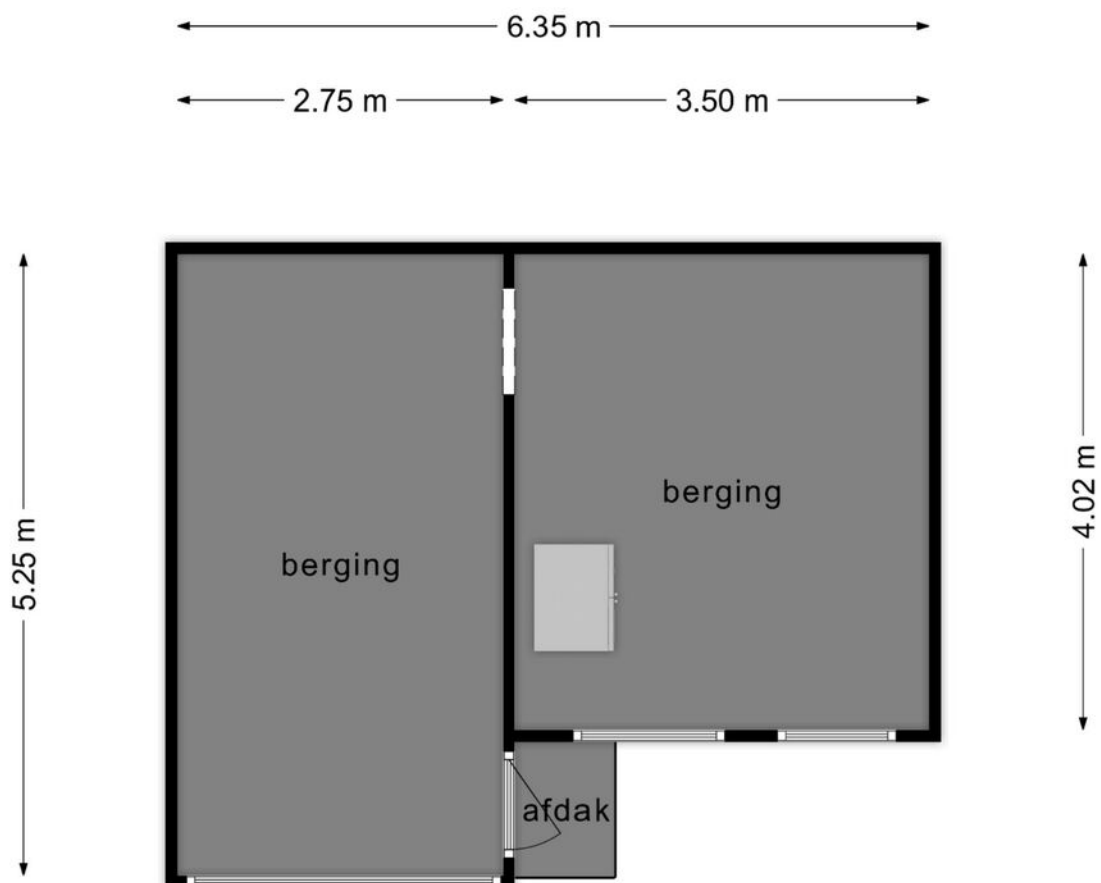
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



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

Plattegronden

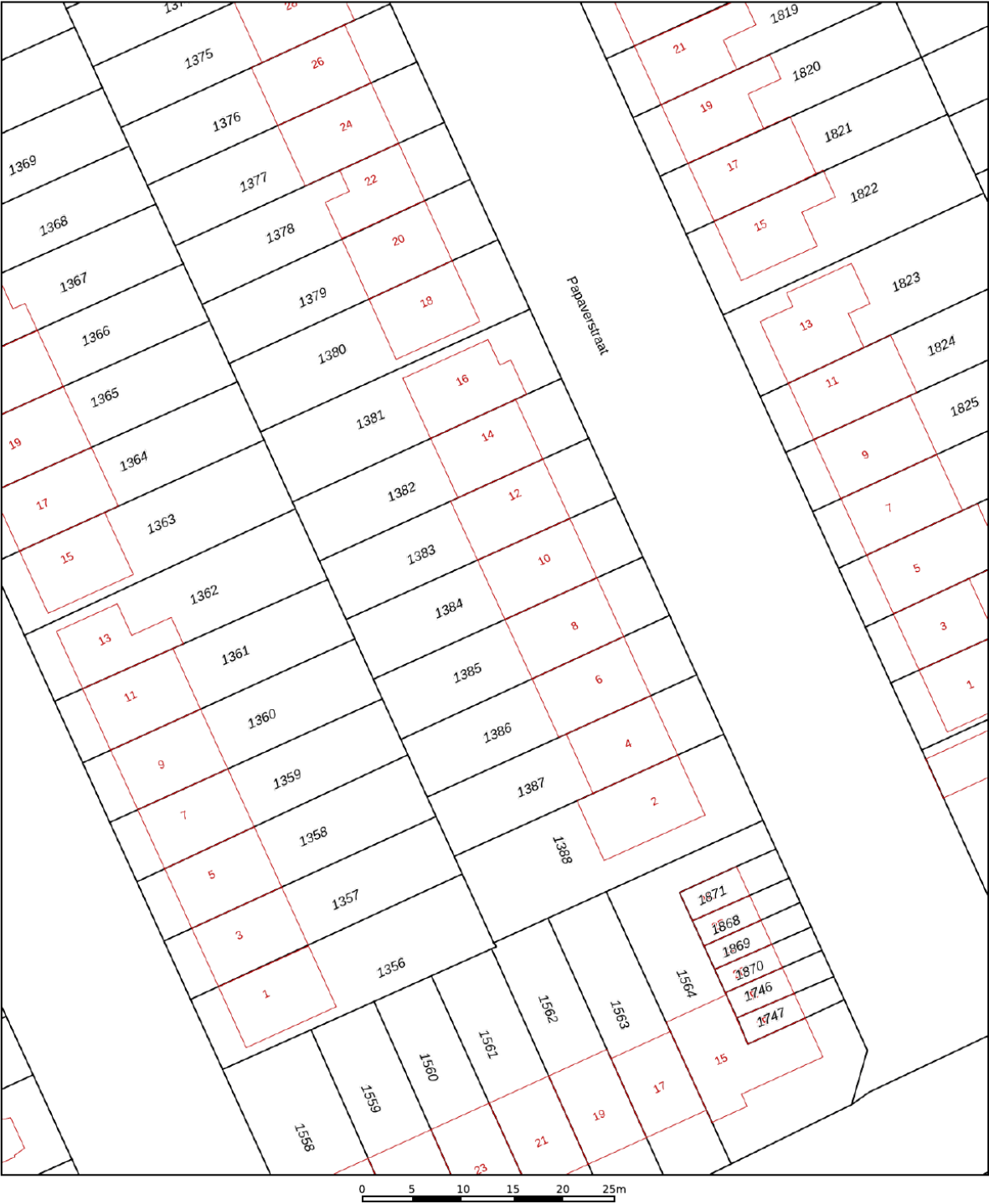


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Papaverstraat 10



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie H

Perceel 1384

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Eiken houten kast in huiskamer gaat naar een goed doel, tenzij de koper ze wil hebben			X
- inbouw kast op kleine kamer boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wasmachine			X
- Barkrukken	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Alle radiatoren zijn geïsoleerd met radiator folie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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