

Vlinderlaan 53 - Rosmalen



SFEERVOLLE, KEURIG AFGEWERKTE WONING MET TUIN OP HET ZUIDWESTEN IN DE GELIEFDE WIJK
"DE GROOTE WIELEN"!

Vraagprijs € 259.000,- k.k.



Omschrijving

Deze jonge, moderne woning ligt op een ruimtelijke plek in De Groote Wielen. De Groote Wielen is een jonge woonwijk met hele moderne woningen van verschillende architectuur. Deze woning ligt in het deel 'Vlindertuinen'. Dit deel bestaat uit witte woningen in een 30-er jaren stijl met rode daken. De raampartijen en erkers karakteriseren deze woningstijl.

In de Groote Wielen zijn veel voorzieningen. Zo zijn er diverse dagwinkels, een bouwmarkt en een tuincentrum. Ook voor sporten kunt u in de wijk zelf terecht. Er zijn voetbalvelden, een tennispark en een manege. Voor de kleine kinderen zijn er meerdere lagere scholen. Voor ontspanning kunt u terecht op het strand aan de Groote Wielenplas of in de natuur rondom De Groote Wielen.

De Groote Wielen ligt in Rosmalen waar een treinstation, een winkelcentrum, een middelbare school en alle andere sportvoorzieningen voorhanden zijn.

Vanuit deze locatie in De Groote Wielen kunt u gemakkelijk met openbaar vervoer of fiets naar het centrum van het bruisende 's-Hertogenbosch. De snelwegen A2 en A59 zijn binnen een paar minuten bereikbaar.

Indeling: entree, hal met meterkast, garderobe, toilet met fonteintje en doorgang naar de woonkamer. Sfeervolle woonkamer voorzien van een mooie houten vloer en openslaande tuindeuren aan de achterzijde. Open keuken voorzien van een room-/wengé kleurige keukeninrichting, een hardstenen aanrechtblad, diverse inbouwapparatuur en een deur naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop met 3 slaapkamers en badkamer. De slaapkamers zijn allen afgewerkt met een laminaatvloer, spuitwerk wanden en spuitwerk plafonds. Badkamer voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, een wastafelmeubel, designradiator en een toilet.

Tweede verdieping: Met vaste trap bereikbaar. Open zolderruimte met een dakraam, bergruimte, standplaats voor de c.v.-ketel, wtw-unit en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tuin: De keurig verzorgde tuin is gesitueerd op het Zuidwesten en is voorzien van een gazon, plantenborders, sierbestrating, houten schutting, een vrijstaande houten berging en een achterom.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

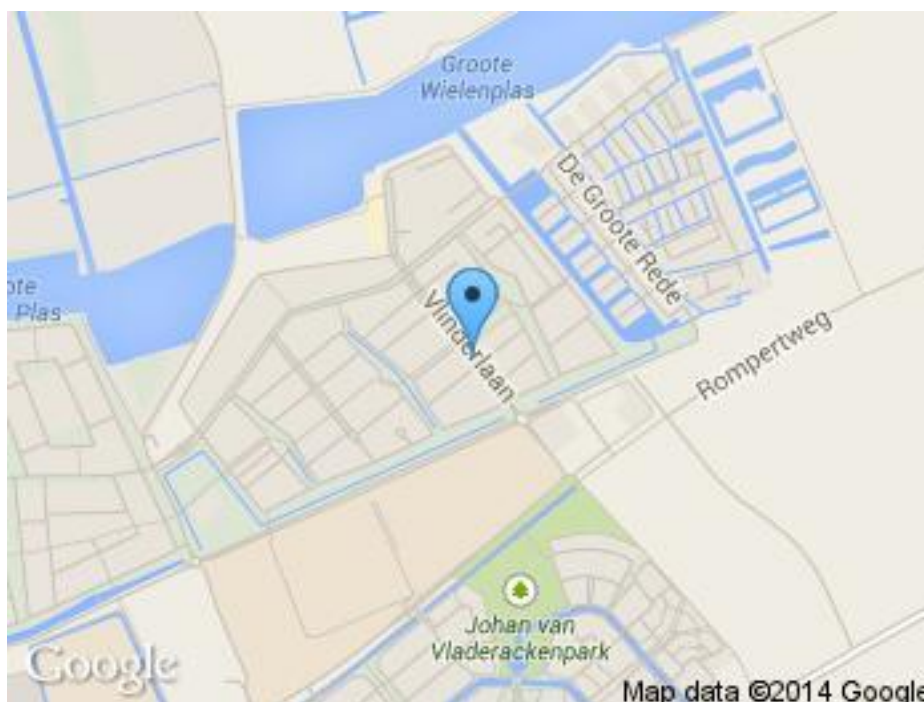


Kenmerken

Vraagprijs	: € 259.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 380 m ³
Perceel oppervlakte	: 146 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 116 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2007
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 79 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

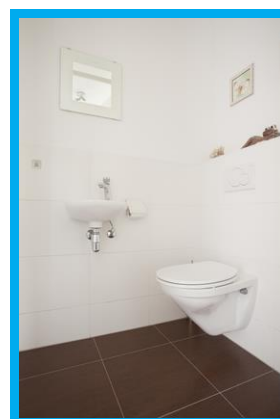
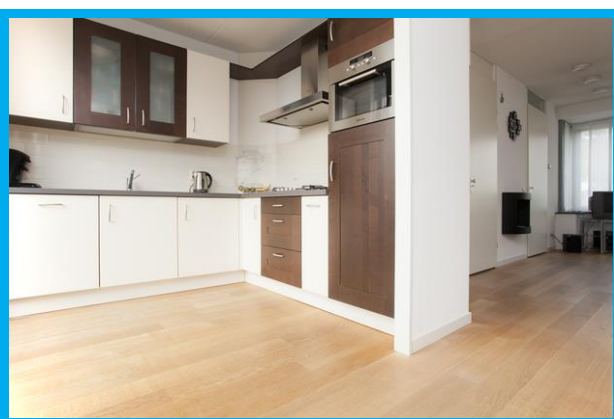
Locatie

Vlinderlaan 53
5247 KH ROSMALEN

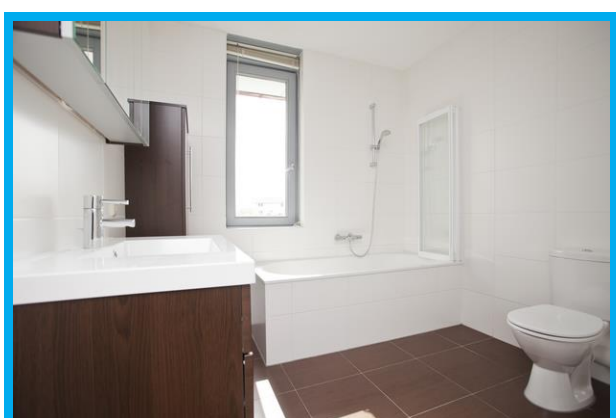
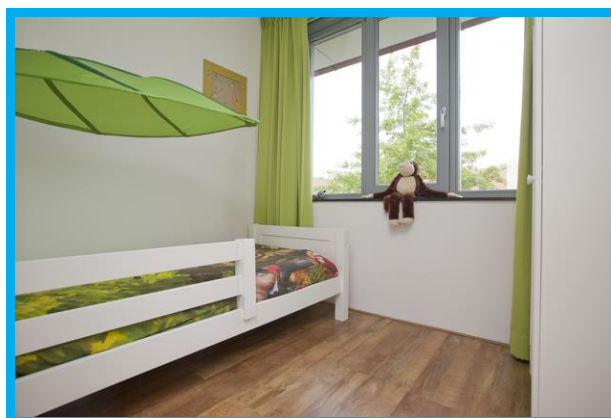
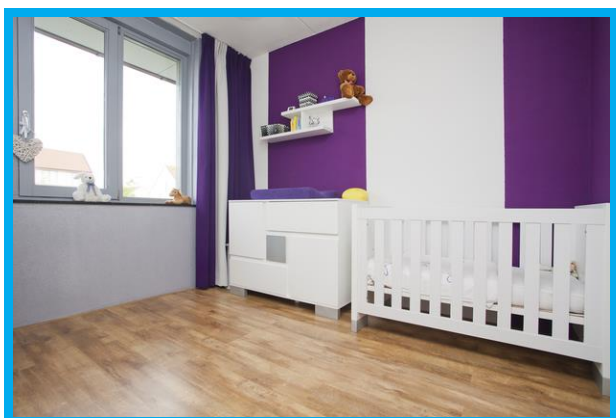
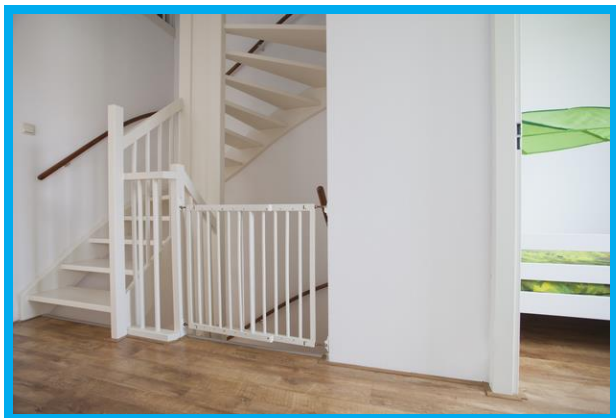


Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

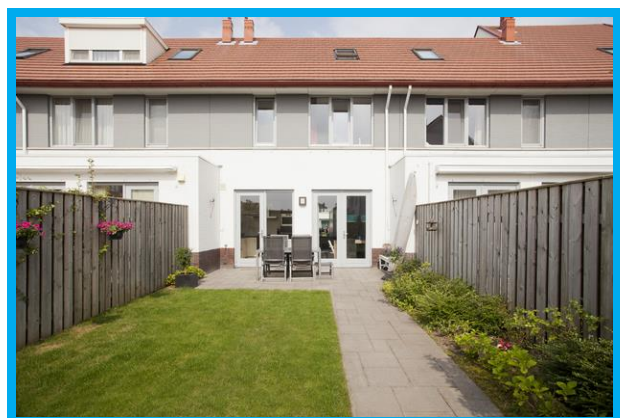
Foto's

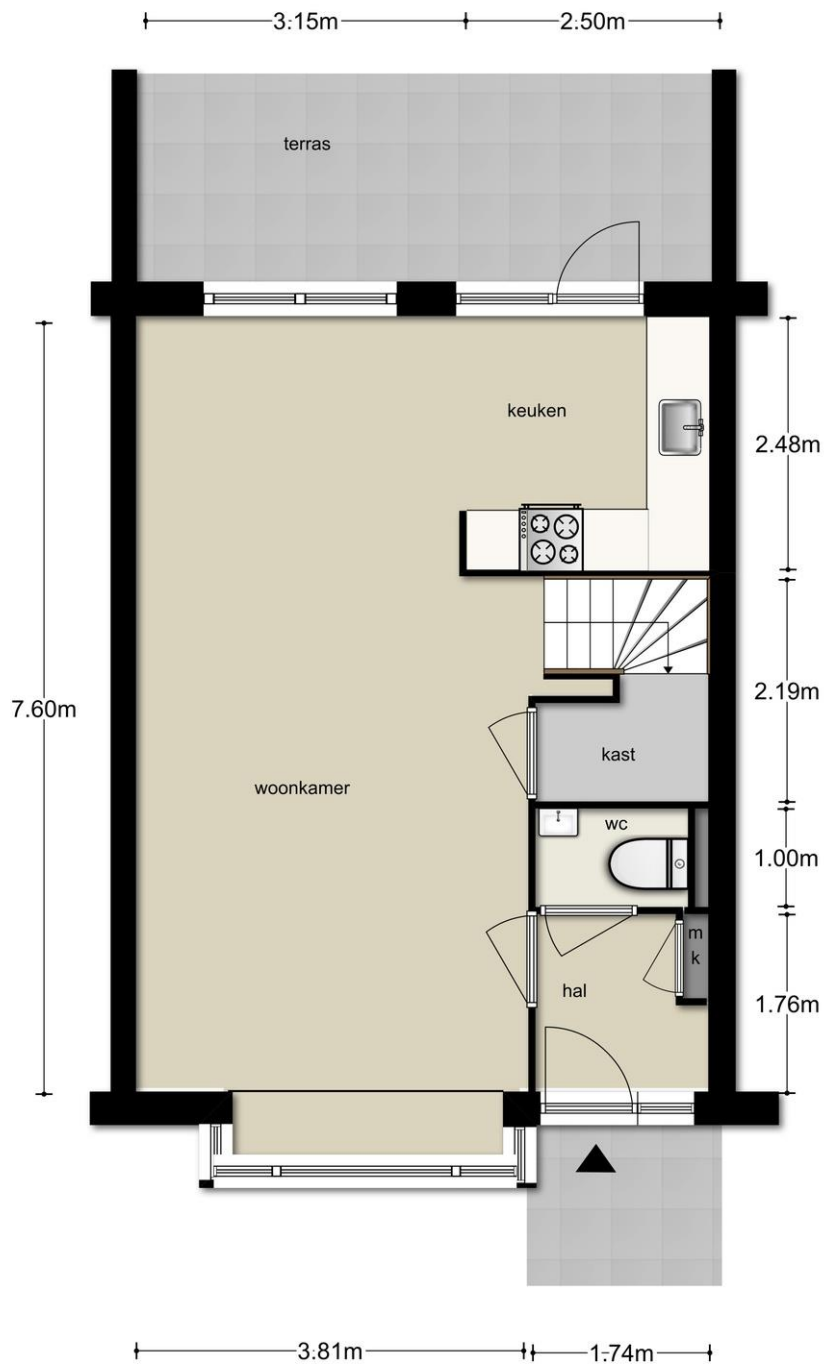


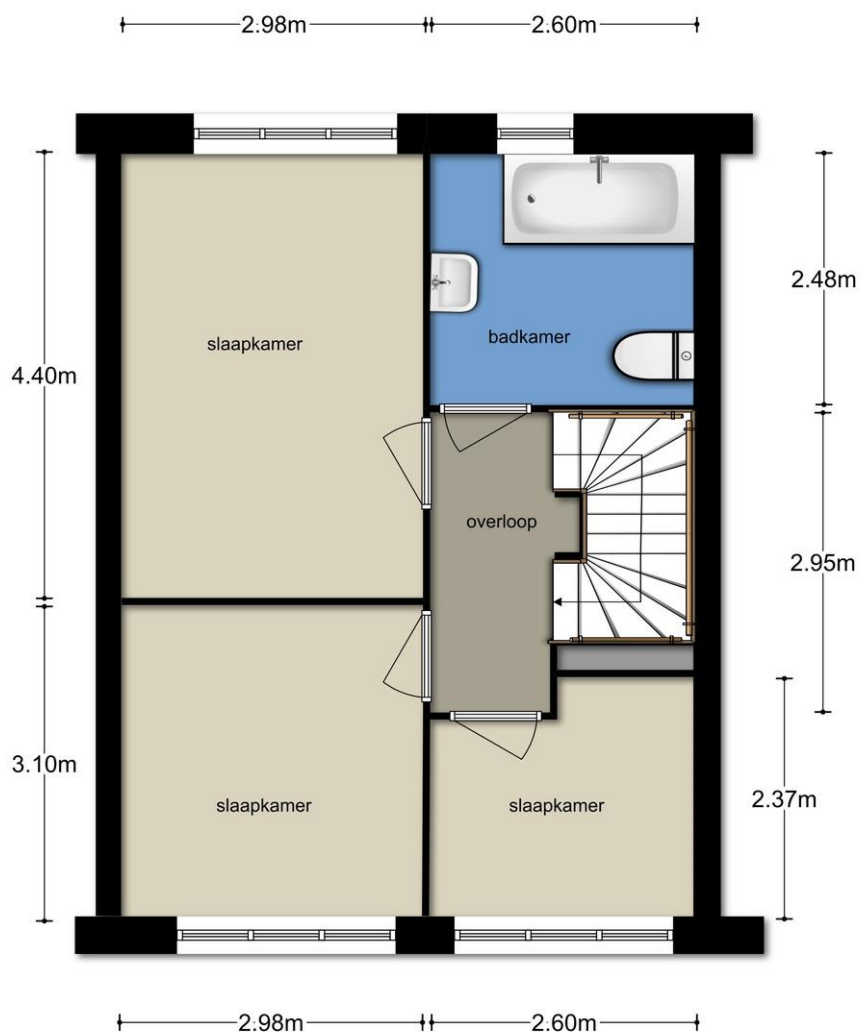
Foto's

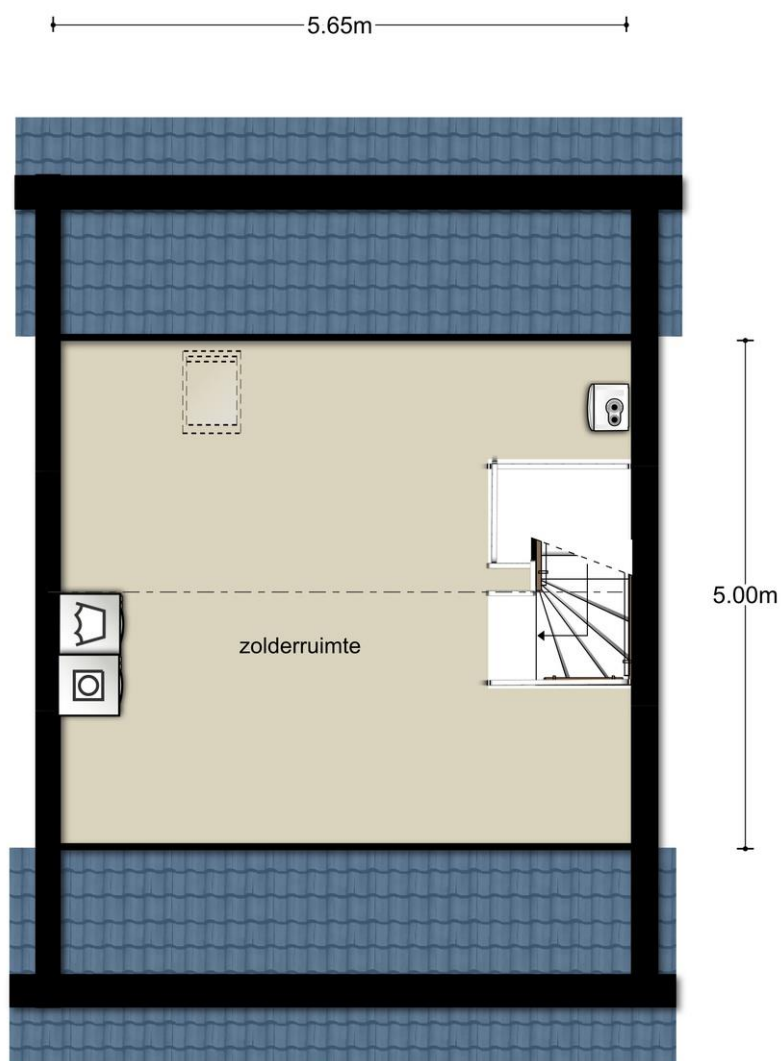


Foto's



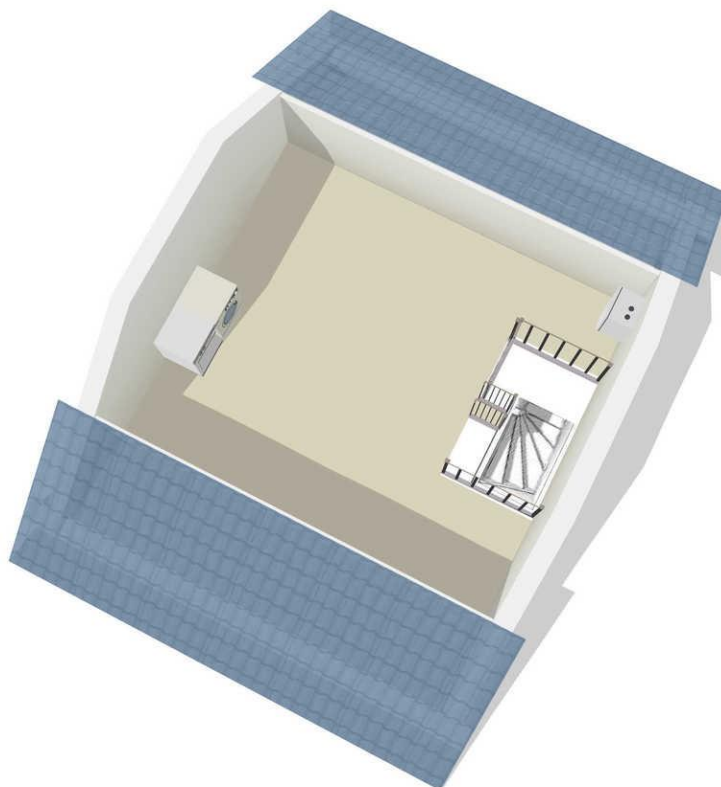












Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		ROSMALEN
	Huisnummer	Sectie		I
		Perceel		3656
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 april 2014
De bevoegdheid 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	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails/gordijnen/vitrages	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- losse horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Warmtevoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Legplanken trapkast	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires				
-	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
-	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Overige				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Opmerkingen				
Er zijn geen accessoires aanwezig bij de wastafel.				



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 informatie kent de volgende onderwerpen:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Woning verkopen
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073-8200730
- bij de woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie op Makelaar073.nl

De verkopers van onze woningen kunnen ervoor kiezen zelf hun woning aan potentiële kopers te laten zien. Dit adviseren wij omdat de verkoper de woning het beste kent. Daarom is het 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.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op twee manieren: via woningpresentatie op www.makelaar073.nl of telefonisch via Makelaar073 op het telefoonnummer 073-8200730.

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met u en 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 op het bod een tegenvoorstel van de verkoper volgt. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Er is pas sprake van overeenstemming tussen koper en verkoper wanneer er zowel op hoofdzaken als op details een akkoord bereikt is. Hoofdzaken zijn bijvoorbeeld prijs en leveringsdatum. Details zijn bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



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 rentevast periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Deze is dagelijks met deze materie bezig, hij is gediplomeerd Financieel Planner (de hoogste financiële opleiding), hij houdt rekening met uw persoonlijke wensen en hij 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

Het 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 wij kunnen spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Wij rekenen voor ons advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlast.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Ga naar www.makelaar073.nl. Onder Diensten/Hypotheeken kunt u een gesprek aanvragen of bel met 073-8200730

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Woning verkopen

Makelaar073 is een internetmakelaar die zich richt op de verkoop van woningen in en rondom Den Bosch. U als verkoper verzorgt een deel van de werkzaamheden zelf. Daar waar onze expertise van belang is, zijn wij er voor u. Wij verzorgen onder andere de waardebepaling, de fundaplaatsing, de onderhandelingen en het opmaken van het koopcontract.

Onze website is zo ingericht dat u alles zelf kunt invoeren zonder iets over het hoofd te zien. Daarnaast kunt u ons inschakelen voor twintig aanvullende diensten. U bepaalt dus wat u zelf doet en daarmee ook wat u ons betaalt.

De voordelen voor u:

- u betaalt ruim 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw kennis over uw woning wordt optimaal ingezet

Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op www.makelaar073.nl en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073-8200730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.

Verkoopvoorwaarden

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.

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

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.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



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.

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 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 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 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.

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.

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.



Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl