



hoeveel makelaar wil jij?



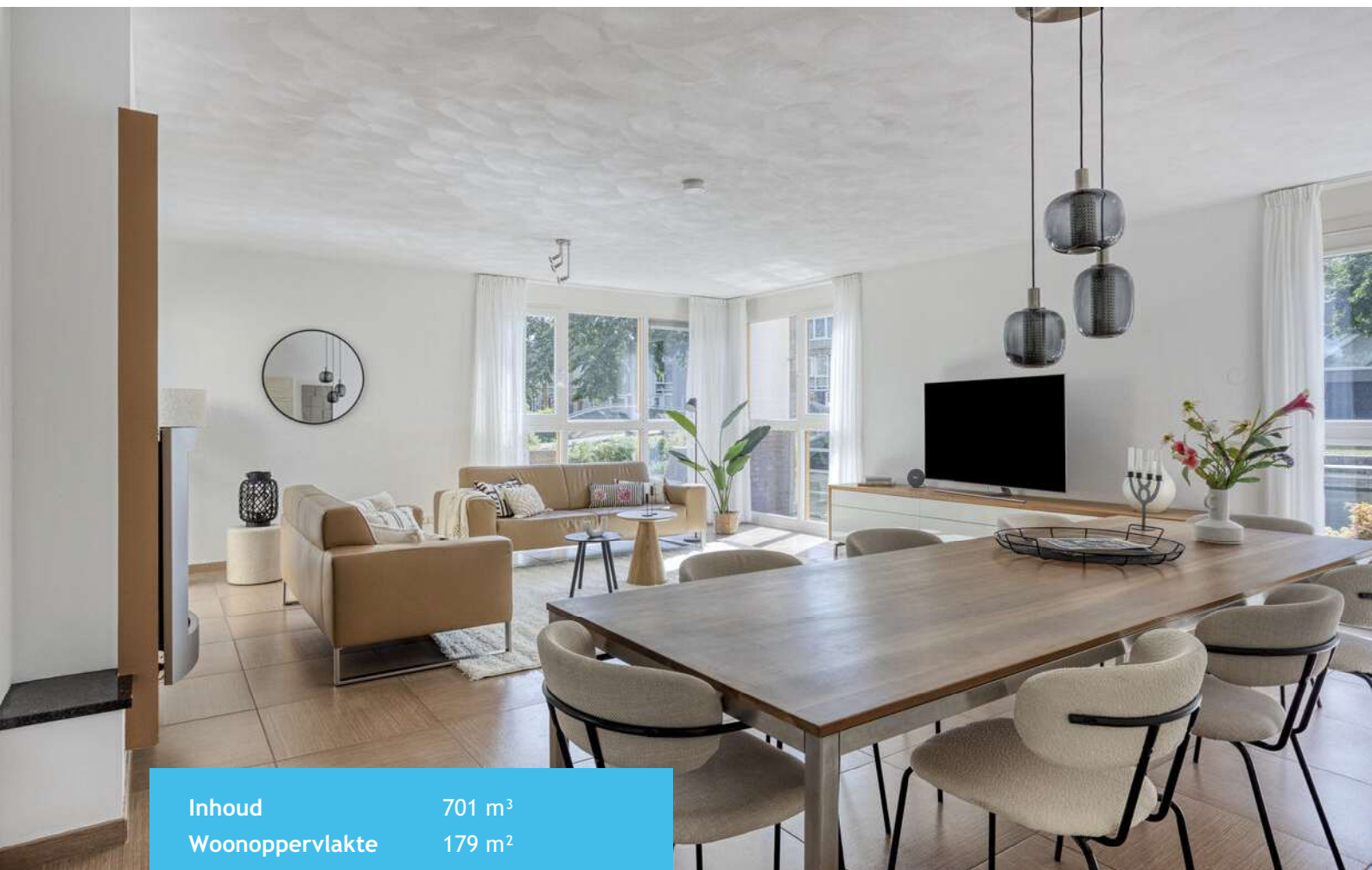
ROSMALEN

De Kreekdam 5



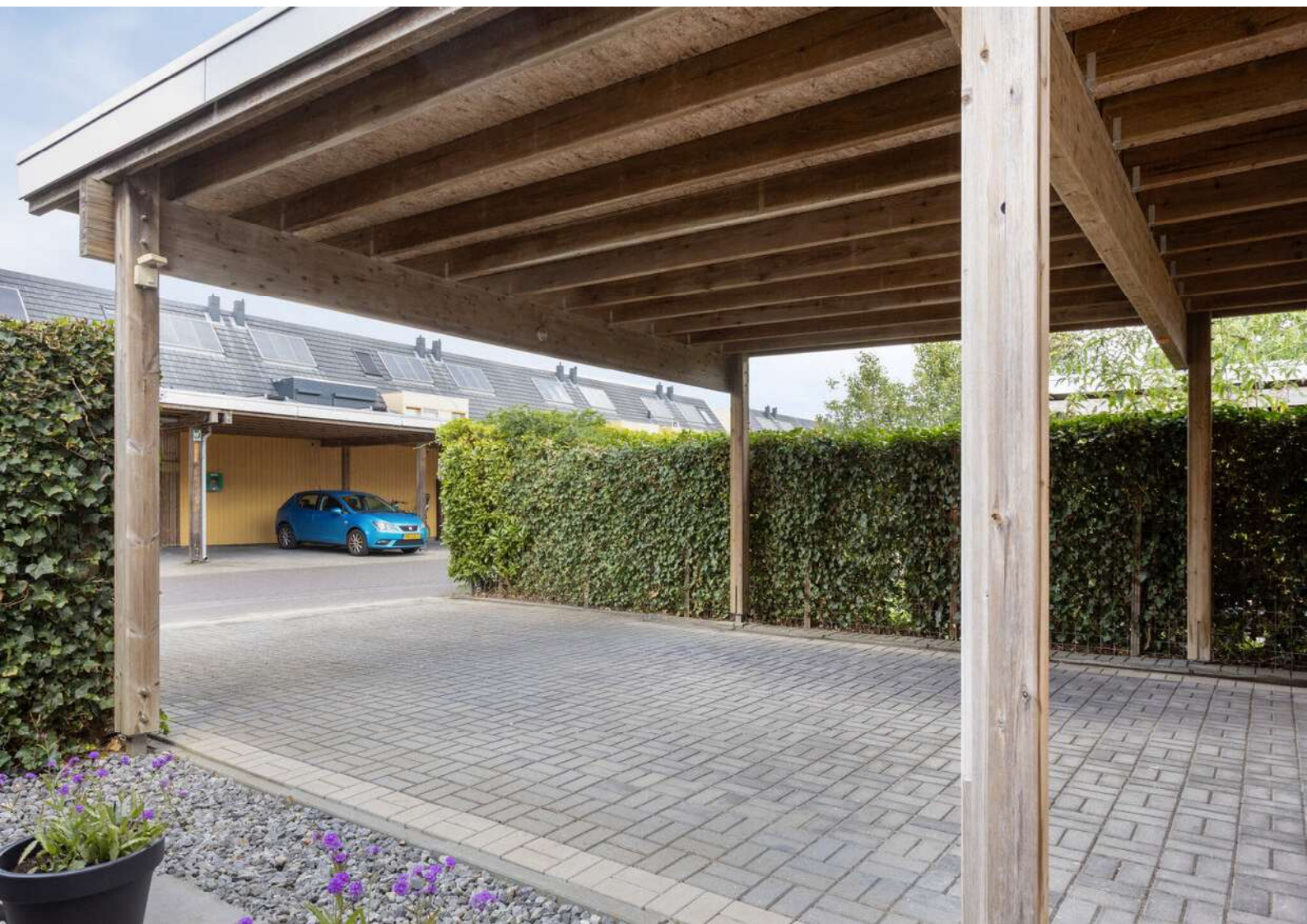
funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	701 m ³
Woonoppervlakte	179 m ²
Perceeloppervlakte	343 m ²
Bouwjaar	2006

- ✓ Unieke ligging direct aan het water mét aanlegsteiger
- ✓ Luxe keuken met inbouwapparatuur
- ✓ Werkkamer op de begane grond
- ✓ Drie ruime slaapkamers met mogelijkheid tot een vierde en/of vijfde
- ✓ Moderne badkamer met ligbad en inloopdouche
- ✓ Vier parkeerplaatsen op eigen terrein
- ✓ Praktische en grote inpandige berging
- ✓ Vloerverwarming met koelfunctie
- ✓ Zéér goede verduurzaming met onder andere een aardwarmtepomp















































Omschrijving

Wakker worden aan het water, met de ochtendzon op je terras en een fantastisch uitzicht. Een plek die je elke dag rust zal brengen. Dat is wat deze moderne, ruime en goed onderhouden vrijstaande woning aan De Kreekdam je biedt.

Of je nu wilt genieten op je eigen vlonder, een bootje wilt aanleggen of gewoon de ruimte en het licht binnen wilt opzoeken, hier is alles mogelijk. De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Watertuinen en biedt volop comfort. Denk aan drie slaapkamers (waar eenvoudig een vierde of zelfs vijfde slaapkamer gerealiseerd kan worden), een extra werk- en speelkamer op de begane grond, een sfeervolle woonkamer met gashaard, een moderne keuken met eiland en een zonnig terras op het zuiden. Daarnaast beschikt de woning over een praktische en grote inpandige berging, een carport en een ruime oprit met plaats voor maar liefst vier auto's.

LOCATIE

De Watertuinen, onderdeel van de wijk De Groote Wielen in Rosmalen, biedt een unieke woonbeleving. De bijzondere architectuur, met een Scandinavisch geïnspireerde stijl, zorgt voor een moderne en warme uitstraling. Bijna de helft van de buurt bestaat uit water, met woningen gebouwd op schiereilanden. Dit creëert een weids uitzicht en een ontspannen, bijna vakantieachtige sfeer. Een netwerk van kanalen staat in open verbinding met de grote recreatieplas, waar je kunt aanmeren bij een strandje en kunt genieten van het buitenleven. Op korte afstand vind je prachtige wandelgebieden, scholen, sportvoorzieningen en het nieuwe winkelcentrum van De Groote Wielen. Bovendien ben je in een mum van tijd in het gezellige centrum van Rosmalen of 's-Hertogenbosch.

INDELING

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, trapopgang, moderne toiletruimte en een praktische, zeer ruime berging. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een extra kamer, ideaal als thuishkantoor, speelkamer of hobbyruimte.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en sfeervol, met een gashaard en openslaande deuren naar het zonnige terras aan het water. De beige-achtige tegelvloer in combinatie met vloerverwarming (met tevens een koelfunctie) zorgt voor comfort en een strakke uitstraling.

De open keuken heeft een strak design met hoogglans witte kasten en een donker werkblad, dit geeft een luxe en tijdloze uitstraling. Het grote kookeiland, met een spoelbak voorzien van een Quooker-kraan en een gaskookplaat met afzuigkap, vormt het hart van de ruimte en biedt volop werk- en opbergruimte. Dankzij de twee kastenwanden is er geen gebrek aan berging en zijn een koel-/vriescombinatie, een stoomoven, twee combi-ovens, een vaatwasser, een koffiezetapparaat. Deze apparaten zijn allemaal netjes geïntegreerd.

Tussen de woonkamer en de werkkamer is een voorraadkast waarin de warmtepomp staat opgesteld.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers, allen afgewerkt met vloerbedekking en stucwerk. De badkamer is recent vernieuwd en heeft een ligbad, inloopdouche, wandcloset en een wastafelmeubel. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Eén van de slaapkamers kan eenvoudig worden opgesplitst zodat er een extra slaapkamer ontstaat, of benut worden als royale masterbedroom met walk-in closet.

Tweede verdieping

De zolderverdieping loopt over de hele woning en biedt daardoor heel veel bergruimte. Deze verdieping is bereikbaar met een vlizotrap.

BUITEN

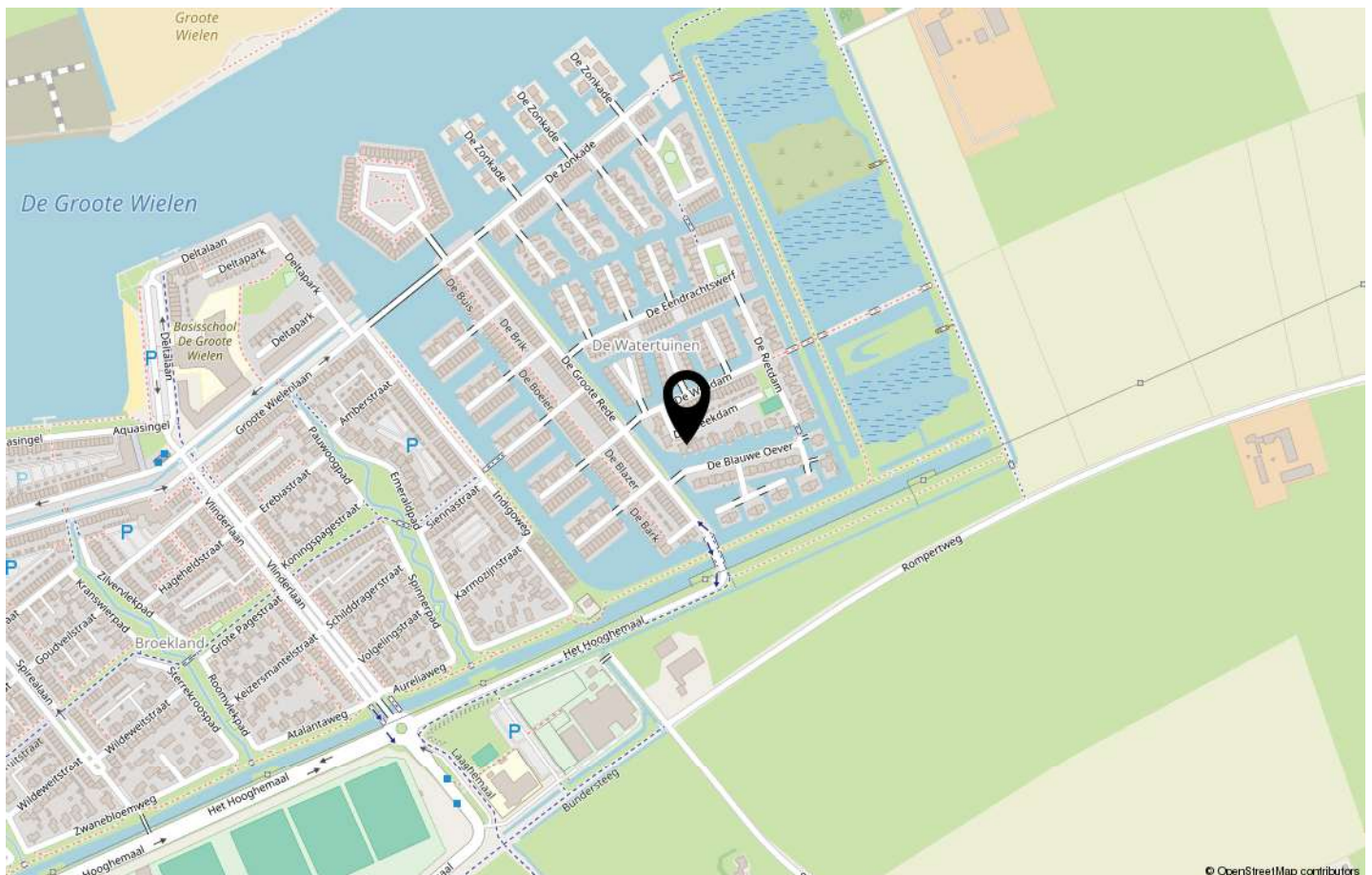
De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke tuin die vrijwel rondom de woning ligt. Dankzij de vlonders en terrassen kun je de hele dag zowel in de zon als in de schaduw zitten. Bij de keuken is een vlonderterras waar het heerlijk is om buiten te ontbijten, lunchen of dineren. Daarnaast is er een groot en zonnig terras aan het water op het zuiden. Op dit vlonderterras kun je heerlijk loungen met uitzicht over het water. Het is zelfs mogelijk om een bootje aan te leggen of zelf verkoeling te zoeken in het water - ideaal voor de zomerse dagen. Naast het huis ligt een flinke tuin waar voldoende ruimte is voor een speeltoestel en/of trampoline. Aan de voorzijde is een carport aanwezig en is er ruimte om vier auto's te parkeren. Tot slot is er een ruime houten berging voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of buitenspeelgoed.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 890.000,- k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	701 m ³
Perceel oppervlakte	343 m ²
Woonoppervlakte	179 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2006
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, aardwarmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd

Locatie

De Kreekdam 5, 5247 MC Rosmalen



Plattegronden



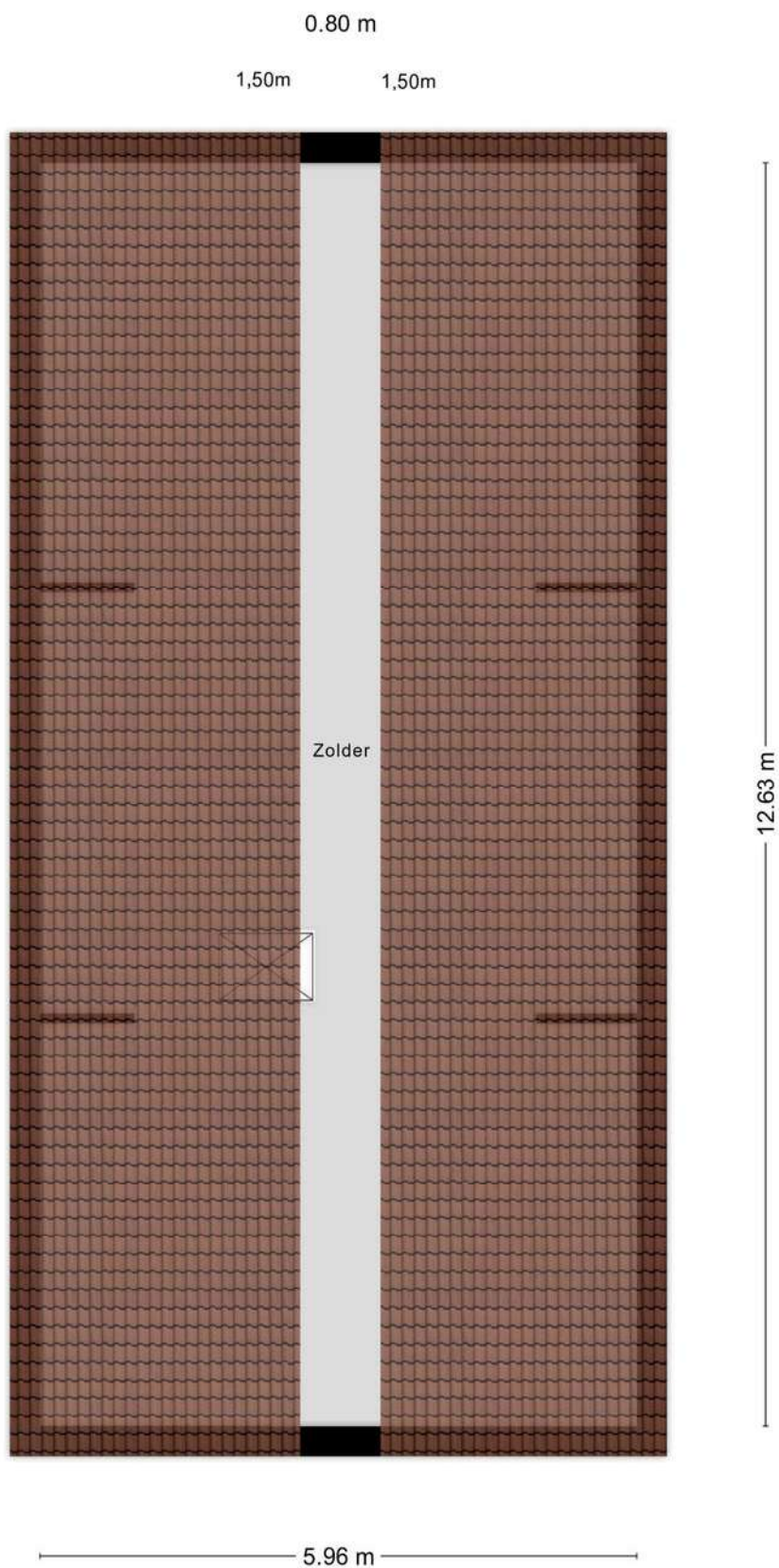
Plattegronden



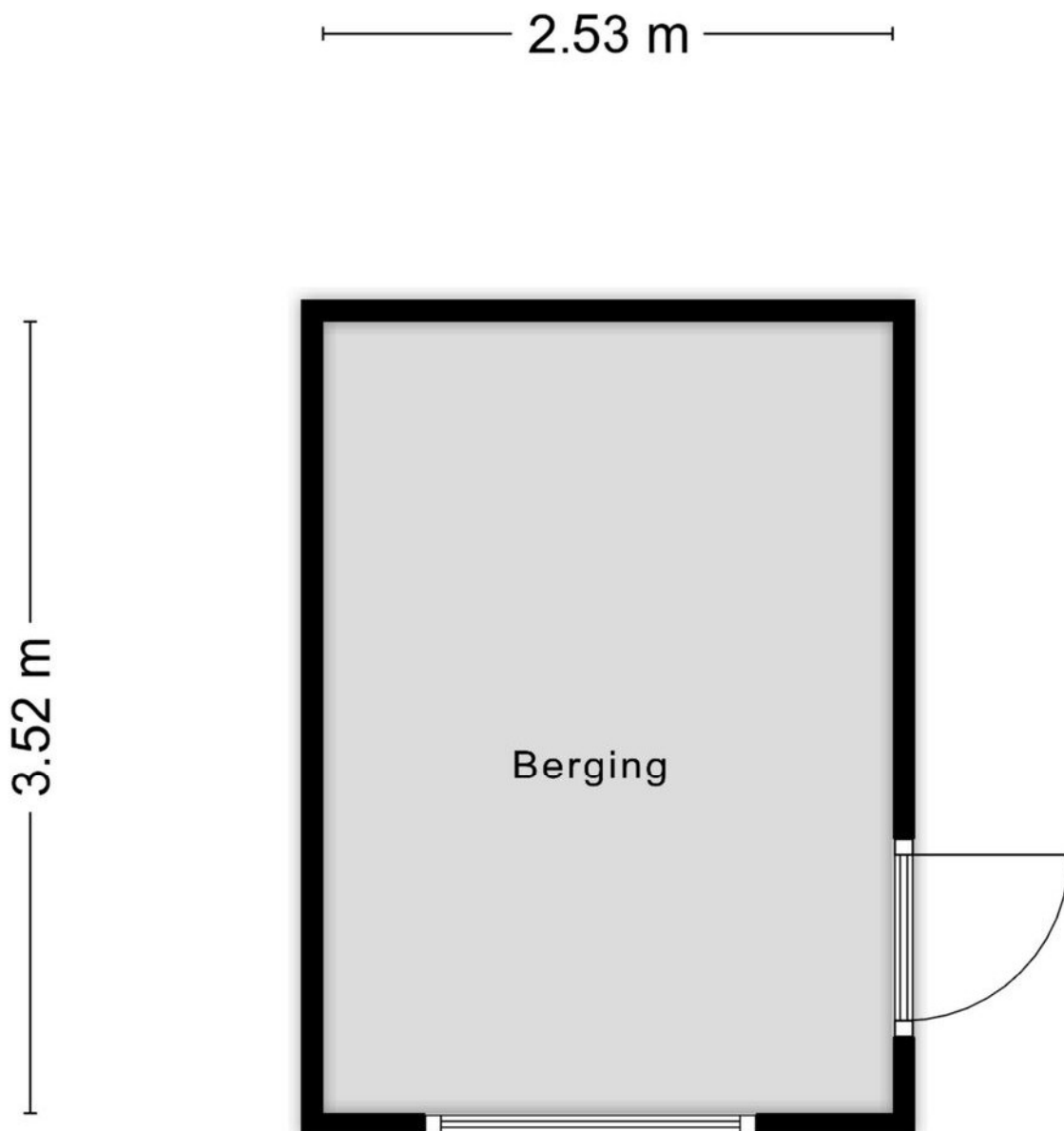
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Kreekdam 5



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3464	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025
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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast onder de trap incl planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeuren keuken en woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoomoven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- Waterkotte met koeling	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn 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 kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw 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.

Wil je 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 je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

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 je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je 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 jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw 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

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je 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 jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou 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.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je 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 je 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