

Dorpstraat 5-e - Nuland



Functioneel wonen in mediterrane stijl

Vraagprijs € 519.000,- k.k.



Omschrijving

Algemeen

Gelegen nabij het centrum van Nuland is dit schitterend vrijstaand mediterrane landhuis, met een inhoud van ca. 760 m³, gesitueerd op een royaal perceel van 590 m².

Het is een woning vol mogelijkheden: een grote slaapkamer op de begane grond maakt het levensloopbestendig en een extra kamer aan de voorzijde maakt het geschikt voor aan huis gebonden beroepen of mantelzorg aan huis.

Alhoewel de woning is gelegen in de gemeente 's-Hertogenbosch, op 10 minuten rijafstand van het centrum, bereikt men de vrije natuur, "het natuurgebied "Nulandse Hei" en "Karreput" binnen wandelafstand. Voorzieningen zoals een bushalte, kinderopvang en school zijn op loopafstand gevestigd; station Rosmalen en centrumvoorzieningen Rosmalen liggen op ca. 5km afstand.

Opvallend aan het huis is het contrast van de witte gevelstenen met de schilddaken met rode dakpannen. Dit alles omgeven door de siertuin vóór die naadloos overgaat in de tuin achter met o.a. een groot buitenterras en houten tuinhuis. Aan de voorzijde biedt de ruime oprit de mogelijkheid tot het naast elkaar parkeren van auto's.

Zowel buiten als binnen is alles compleet uitgevoerd en afgewerkt. Alle vertrekken zijn ruim en licht. De woonkamer met erker is afgewerkt met een eikenhouten vloer, spachtelputz wanden en schuurwerk plafond. Een stofzuiginstallatie is aanwezig en op de eerste verdieping airconditioning. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer.

Indeling

Begane grond:

Middels de overdekte entree aan de voorzijde, komen we in de ruime hal met trapopgang naar eerste verdieping en het gastentoilet. De hal is keurig afgewerkt met een eikenhouten vloer, spachtelputz wanden en schuurwerk plafond.

Direct aan de rechterzijde bereiken we als eerste een kantoor/werkkamer. Deze kamer heeft met zijn ca. 11 m² een courante maatvoering en is perfect geschikt als werkkamer of extra slaapkamer.

Terug in de hal komen we uiteindelijk in de royale living, ca. 50 m², met erker. De vele raampartijen, waaronder een schuifpui, zorgen voor een zee van licht en ruimte. De living is fraai afgewerkt met een eikenhouten vloer, spachtelputz wanden en een schuurwerk plafond. Een praktische trapkast geeft de nodige opslagcapaciteit. Middels een hardhouten schuifpui is er toegang tot het grote overdekte buitenterras met toegang tot de tuin.



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

Vanuit de woonkamer komen we in de woonkeuken met een riante hoek opgestelde inbouwkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, w.o. gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en losse koelkast. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming, spachtelputz wanden en schuurwerk plafond. Via een afzonderlijke achterdeur is het overdekte buitenterras en tuin bereikbaar.

Vanuit de keuken komen we in de praktische bijkeuken met keukenblok (voorzien van koud en warm water) en een grote kastenwand. De tegelvloer met vloerverwarming completeert het geheel. De bijkeuken biedt eveneens toegang tot een grote hobby/slaapkamer, ca. 15 m², waarbij aansluitingen voor warm en koud water en een afvoer het mogelijk maakt een badkamer te creëren. Een schuifpui geeft direct toegang tot het buitenterras en de tuin. Vanuit de bijkeuken is tevens een technische ruimte toegankelijk met aansluitmogelijkheden voor de wasmachine/droger en opstelling van de cv combiketel.

Tenslotte bereiken we de inpandige garage, waar de stofzuiginstallatie is gesitueerd, met trap naar een grote vliering. De garage geeft met twee openslaande deuren toegang tot de ruime oprit.

Terug in de hal gaan we middels de fraaie trappartij naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 royale slaapkamers en een ruime badkamer. De ouderslaapkamer, ca. 17 m², is aan de voorzijde van de woning gepositioneerd. Ramen aan de voorzijde en twee grote balkondeuren aan de achterzijde, die toegang geven tot het balkon gelegen boven de erker, zorgen voor ruimte en licht. De ruimte is keurig afgewerkt met spuitwerkwanden en -plafond. Aan één wand is een grote vaste schuifkast bevestigd.

De tweede slaapkamer van eveneens ca. 17 m² is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Het licht valt binnen door de drie grote ramen. De afwerking is overeenkomstig de ouderslaapkamer.

De derde slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gepositioneerd en is overeenkomstig de ouderslaapkamer afgewerkt.

Tenslotte bereiken we de lichte en ruime betegelde badkamer met daarin een groot ligbad en aparte douchecabine, beiden met thermostatische kraan, wandcloset, designradiator en dubbele wastafelcombinatie.

Terug op de overloop gaan we middels een vlizotrap naar de zolderverdieping.



Tweede Verdieping:

De zolderverdieping bestaat uit een vrij indeelbare bergzolder met een grote opslagcapaciteit.

Tuin

Rondom de woning is een riante tuin gerealiseerd met een rijke schakering aan volwassen beplanting en twee terrassen. De tuin is op het zuidwesten georiënteerd, dus er is altijd wel een zonnig plekje te vinden. Het grote overdekte buitenterras is voorzien van een elektrisch bedienbare zonneluifel. Verder bevat de tuin een ruime houten tuinhuis en een hondenverblijf. Het fraaie sierhekwerk aan de voorzijde van de woning omsluit de tuin.



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	: € 519.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 760 m ³
Perceel oppervlakte	: 590 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 210 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1996
Ligging	: In centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, Achtertuin oppervlakte: 252 m ²
Garage	: Inpandig
Verwarming	: C.V.-Ketel, Type: Nefit HR Plus ,Bouwjaar 1996
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energie label	: B

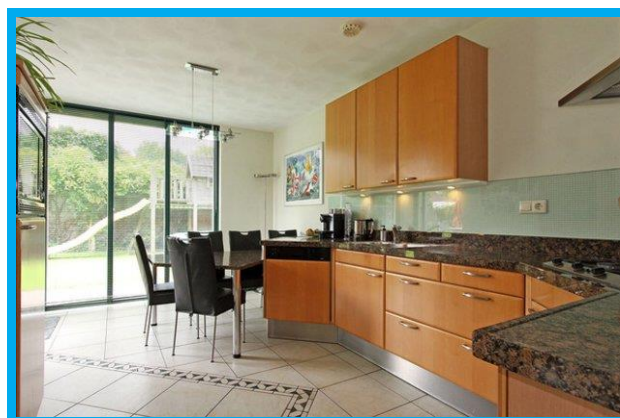
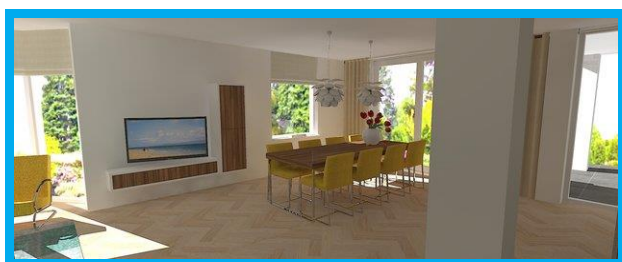
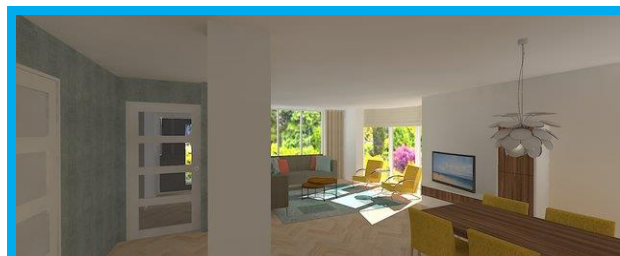
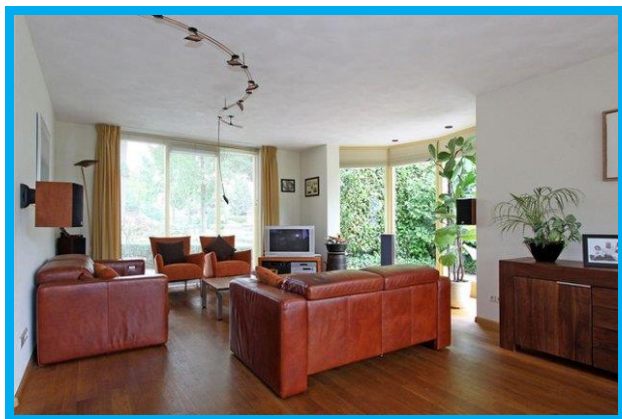
Locatie

Dorpstraat 5 e, 5391 AS Nuland

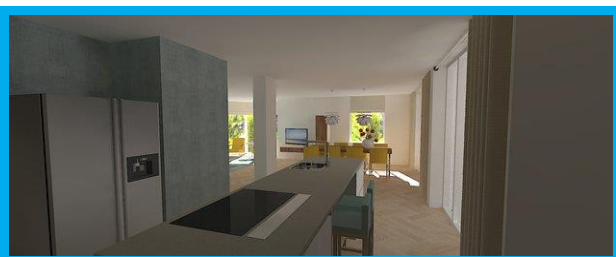
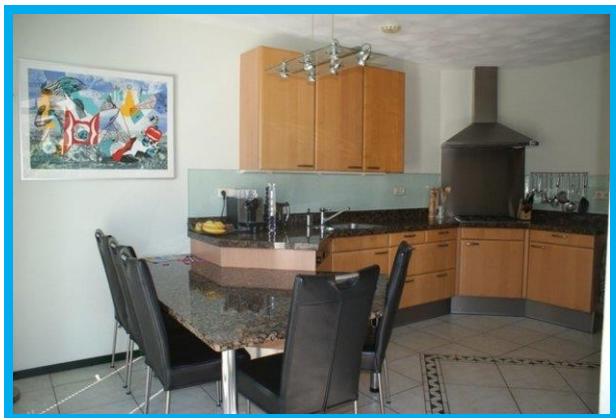


Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

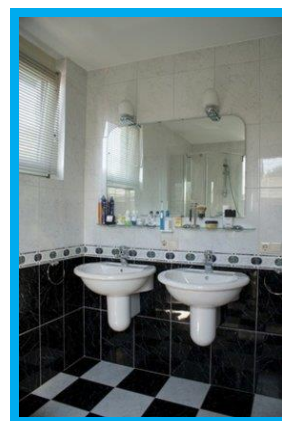
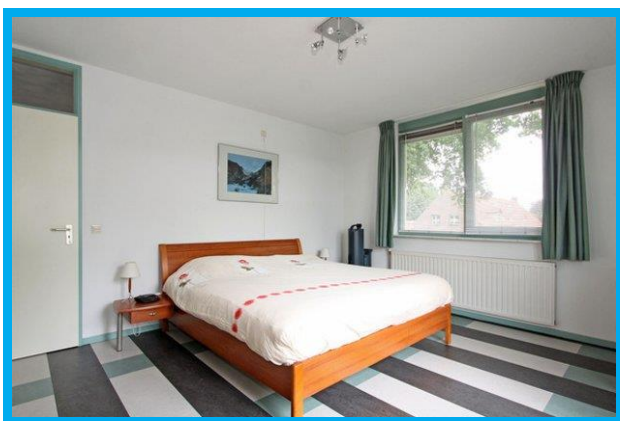
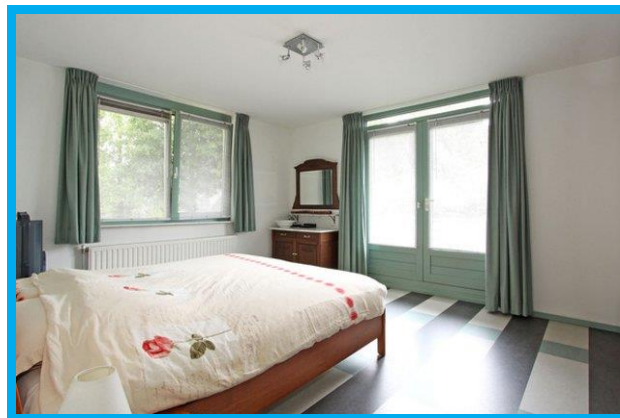
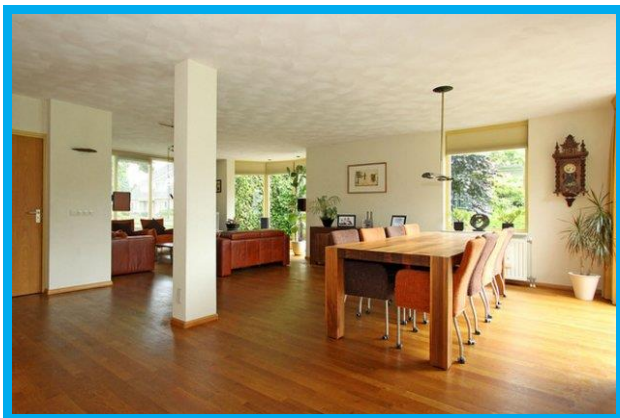
Foto's



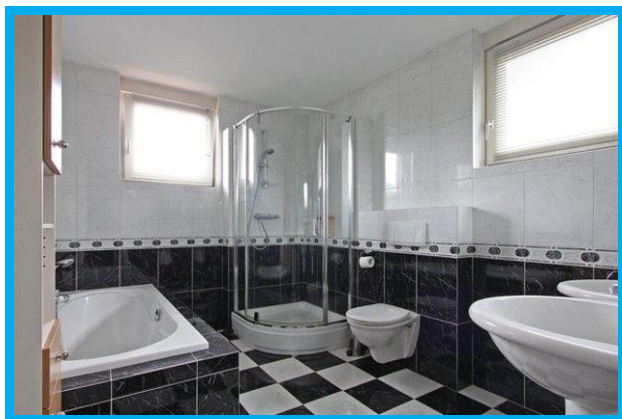
Foto's



Foto's

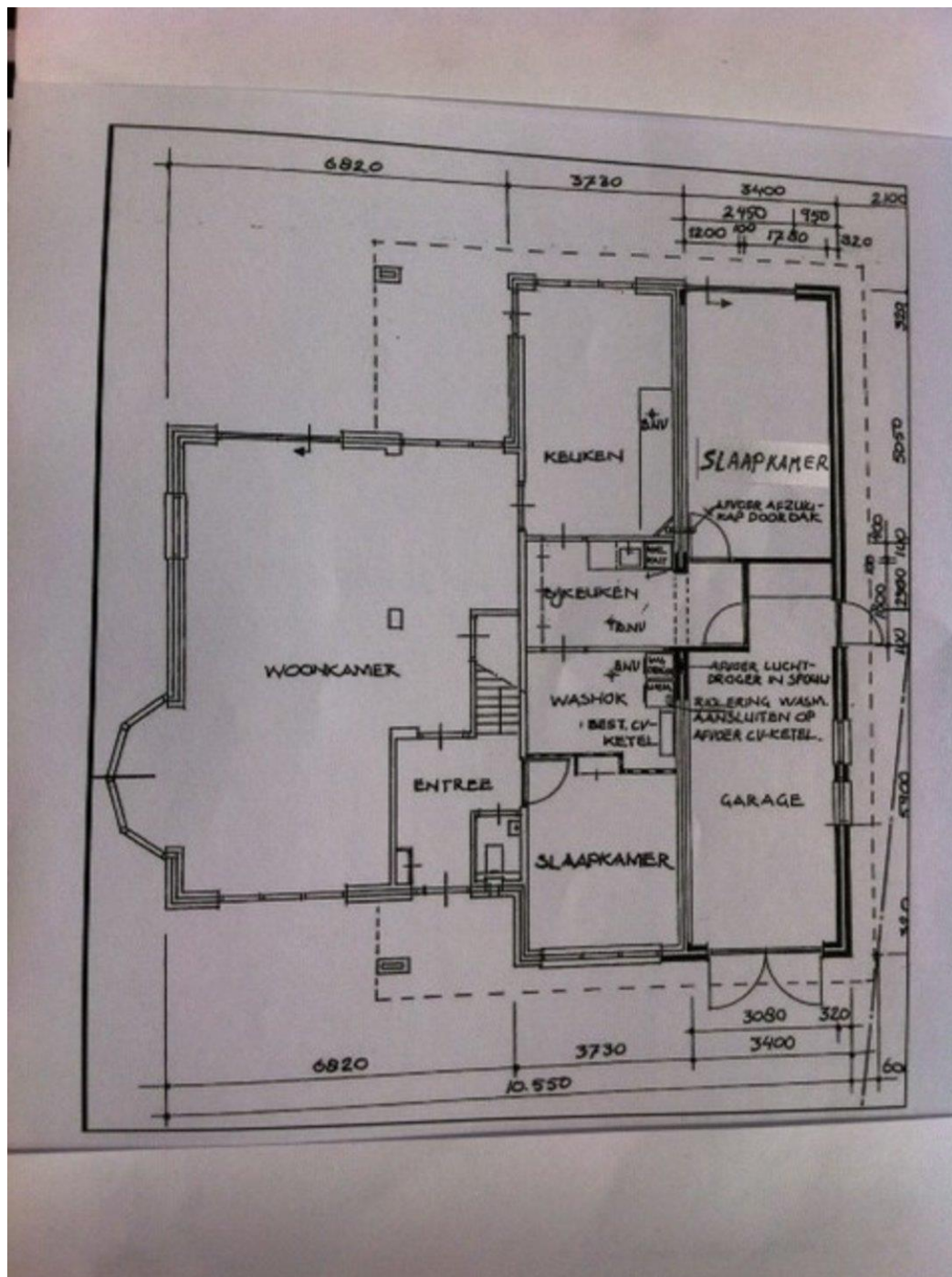


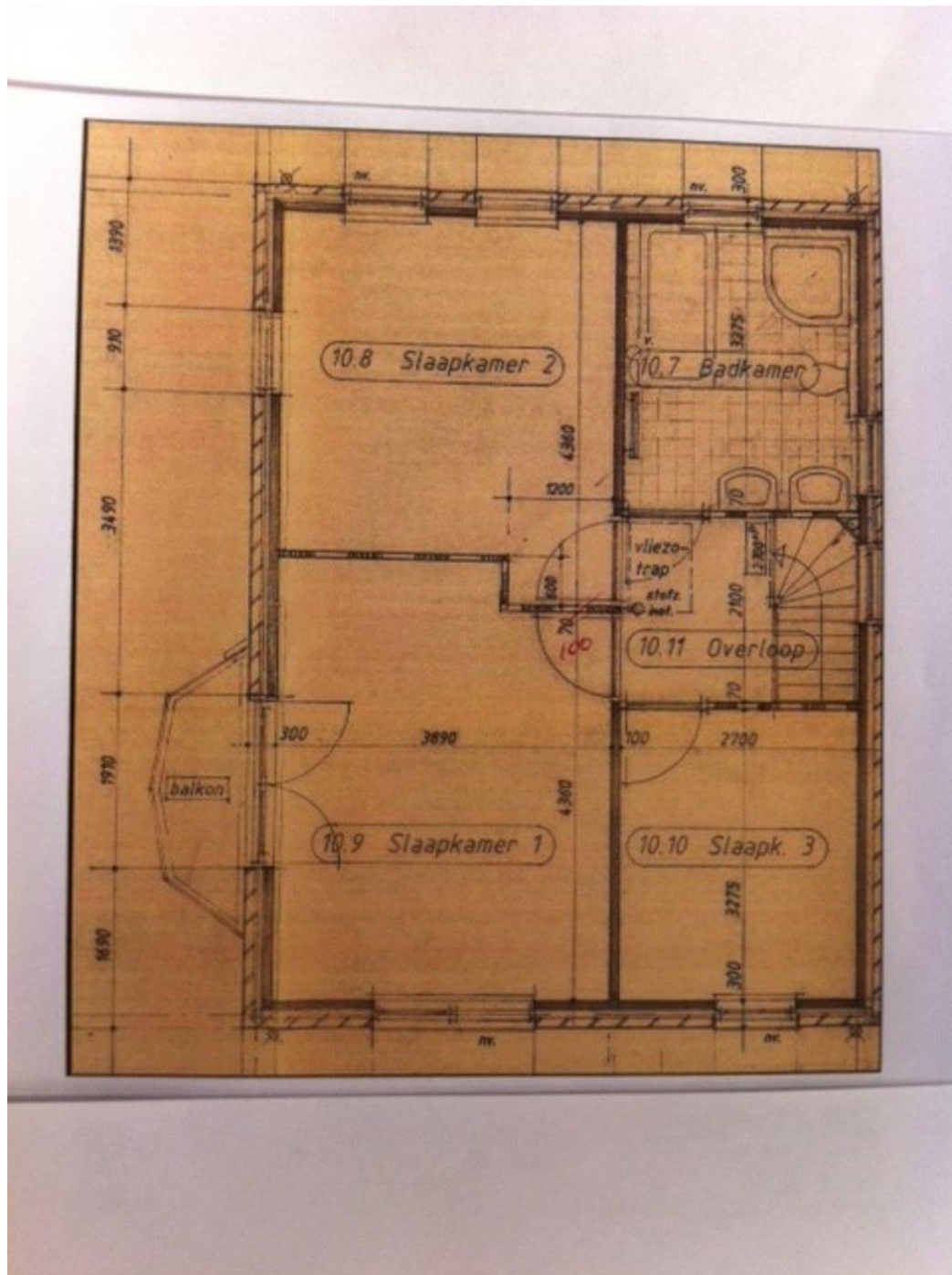
Foto's

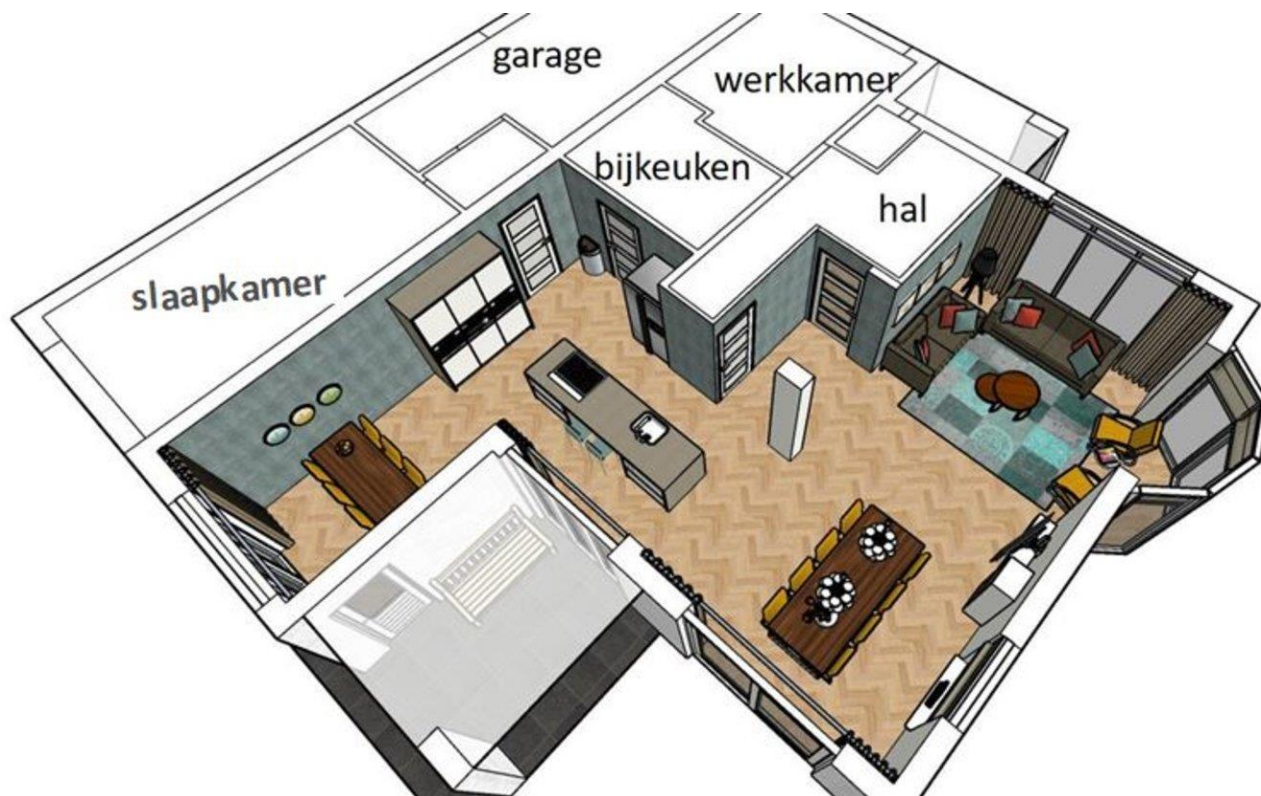


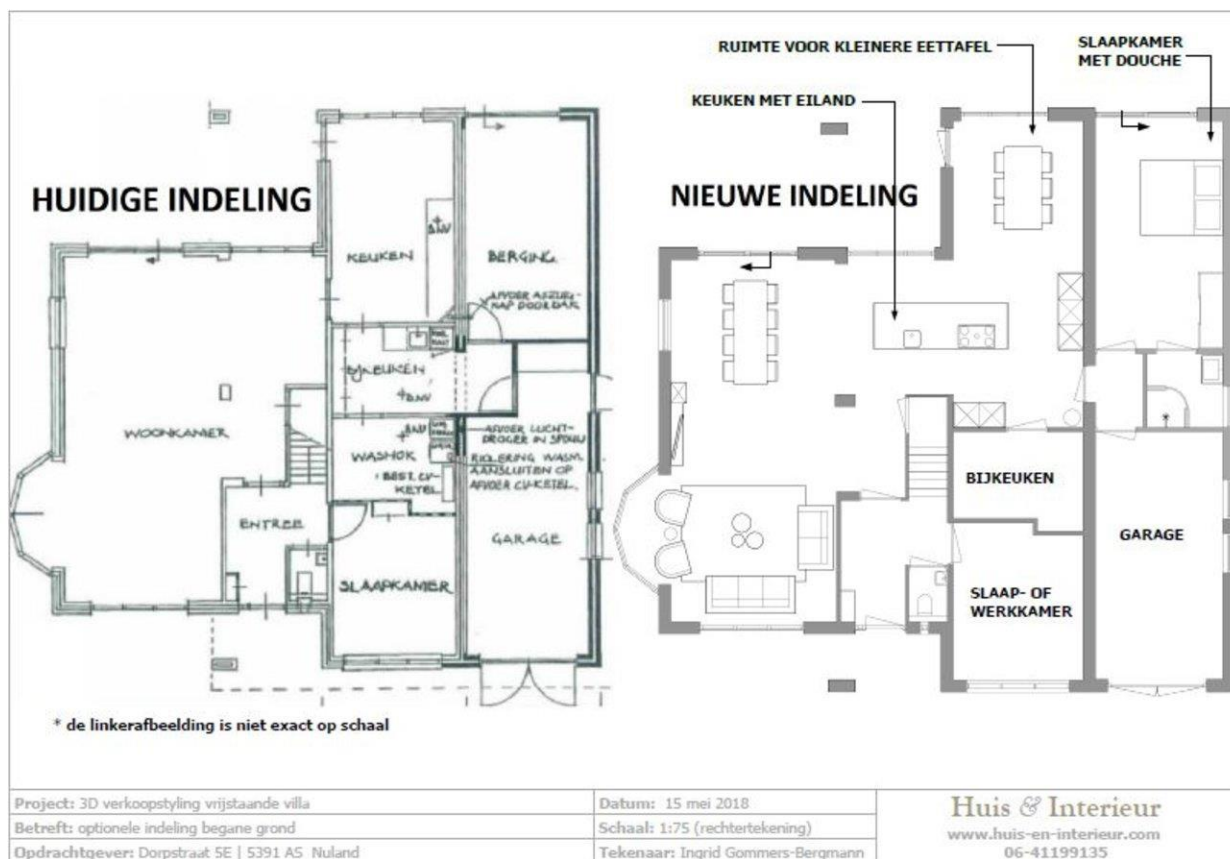
Foto's











Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	NULAND
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4240
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 29 december 2015 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	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:				
- C.v.-combiketel	☒	☐	☐	☐
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:				
- Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
- Combimagnetron/heteluchtoven	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
-	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☒	☐
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				



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)
- Woning verkopen
- 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 woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie 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 twee manieren: via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl of in een telefoongesprek met Makelaar073, op het telefoonnummer 073 – 8200 730.

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.



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



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.

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/hypotheken. Bellen kan ook, via 073 – 8200 730.



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. De verkoper kan er bij ons voor kiezen om een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het schrijven van de verkoopteksten en het begeleiden van de bezichtigingen. Alle werkzaamheden waarbij de expertise van een makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de fundamentele plaatsing, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Verkopers kunnen zelf in hun online dossier werken op Mijn Makelaar073. Ons klantenportaal is zo ingericht dat zij daar alles zelf in kunnen voeren, zonder bang te zijn iets over het hoofd te zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Als verkoper bepaalt u dus zelf wat u ons betaalt.

De voordelen:

- 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 – 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.



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



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 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 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.



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



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.



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