

De Groote Rede 60 - Rosmalen



Ruime en lichte tussenwoning met zonnig dakterras, kantoor-/praktijkruimte en twee parkeerplaatsen!

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



Omschrijving

Op zoek naar een ruime tussenwoning (inhoud: ruim 500 m³) met kantoor/praktijkruimte, daktuin én twee parkeerplaatsen in een afgesloten parkeergarage? Kom dan kijken bij De Groote Rede 60!

OMGEVING

Deze ruime en lichte woning bevindt zich in de geliefde 'watertuinen' in de Groote Wielen. Een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving met vlakbij de Groote Wielenplas, een heerlijk recreatiegebied met strand.

De woning ligt op enkele meters loopafstand van het moerasgebied met prachtige wandel- en hardlooppaden. De ligging van de woning is ideaal ten opzichte van dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, scholen, sportverenigingen en kinderdagverblijven. Het centrum van 's-Hertogenbosch en Rosmalen liggen op fietsafstand. De snelwegen A2 en A59 zijn binnen enkele minuten te bereiken met de auto.

INDELING

Begane grond:

Entree aan de voorzijde. Royale hal met toegang tot meterkast en toiletruimte welke is voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

Via een afgesloten deur kom je in de ruime multifunctionele kantoor-/praktijkruimte die tevens beschikt over een achterdeur waar je de 2 parkeerplaatsen treft die toebehoren aan deze woning en middels een elektrisch bedienbare poort toegankelijk zijn. Achter de multifunctionele kantoor-/praktijkruimte is een berging waar ook de aansluitingen voor de wasapparatuur te vinden zijn. Omdat de kantoor-/praktijkruimte zich op de begane grond bevindt kun je hier cliënten of bezoekers ontvangen die niet in je privé woning hoeven te komen. Ideaal voor een beroep-aan-huis.

Eerste verdieping:

Via een vaste trap bereik je de woonkamer welke gelegen is aan de achterzijde van de woning. Deze woonkamer is o.a. afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer en een schuifpui die toegang geeft tot de royale zonovergoten daktuin met kunstgras. Deze tuin ligt op het zuid-westen. Aan de achterzijde bevindt zich een grote houten berging die tevens zorgt voor de privacy in de tuin.

Aan de voorzijde van de woning tref je de woonkeuken.

Deze keuken is o.a. voorzien van een dubbele spoelbak met mengkraan, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en diverse kastjes en laden. Vanuit de eettafel heb je een prachtig uitzicht over het water door de grote raampartij aan de voorzijde van de woning.



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



Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereik je de ruime overloop op de tweede verdieping met veel lichtinval door de geplaatste lichtkoepel.

Vanuit hier heb je toegang tot de 2 slaapkamers aan de voorzijde en de riante slaapkamer aan de achterzijde. Op de overloop is ook een kastruimte waarin de c.v.-ketel en de ventilatieunits zijn opgesteld. Aan de achterzijde ligt ook de badkamer met een ligbad, dubbele wastafel, douche met cabine en thermostaatkraan en het tweede wandcloset.

BIJZONDERHEDEN

Kantoor-/praktijkruimte op de begane grond;
Grote woonoppervlakte;
Alle verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming;
Zonwering aan de achterzijde;
Veel lichtinval o.a. door extra lichtkoepel;
Twee eigen afgesloten parkeerplaatsen.



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	: € 325.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 501 m ³
Perceel oppervlakte	: 68 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 142 m ²
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Achtertuin, achtertuin oppervlakte: 69 m ²
Garage	: Carport
Verwarming	: C.V.-Ketel, type: Remeha , bouwjaar 2005
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Energielabel	: A

Locatie

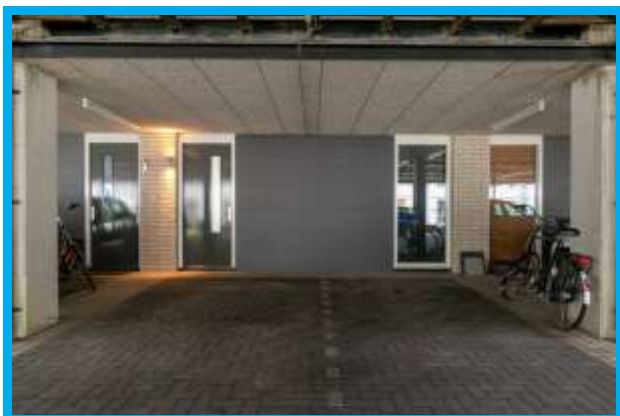
De Groote Rede 60, 5247 LA Rosmalen



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



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



Foto's



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



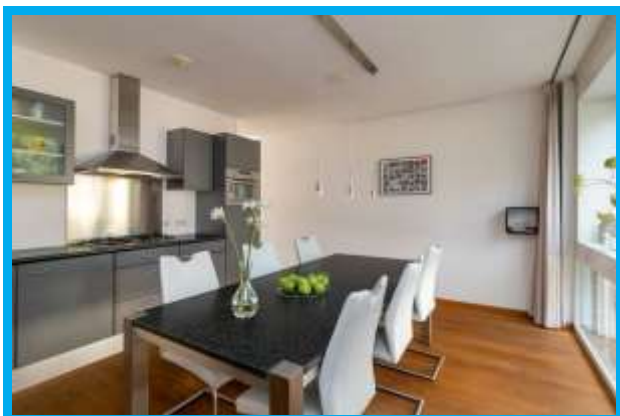
Foto's



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



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

Foto's

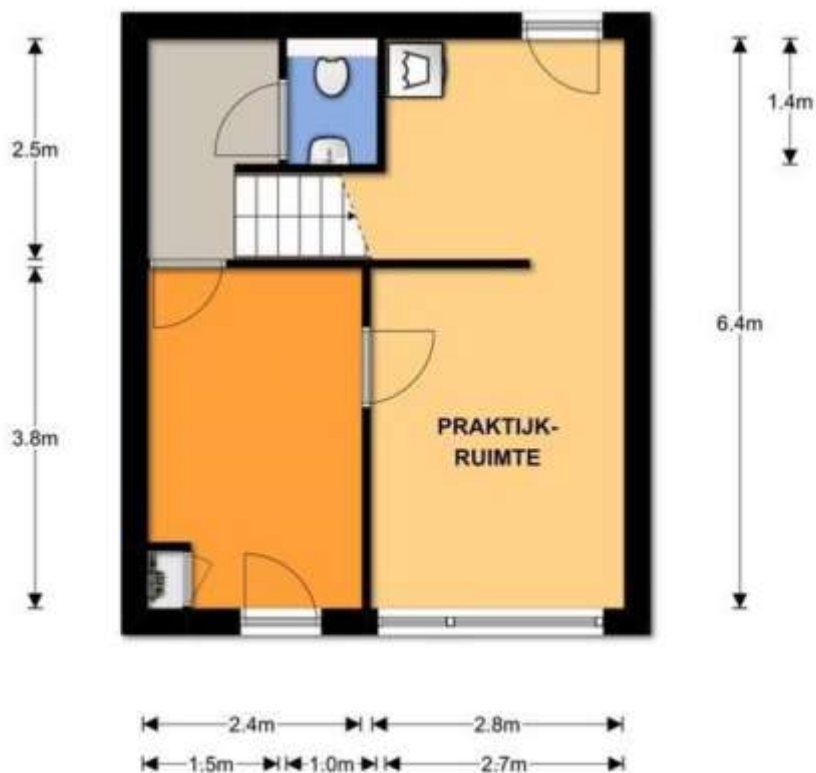
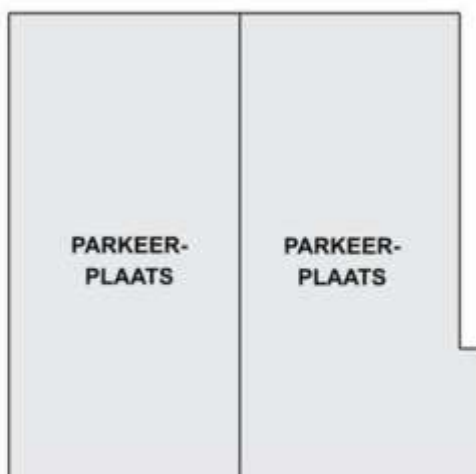




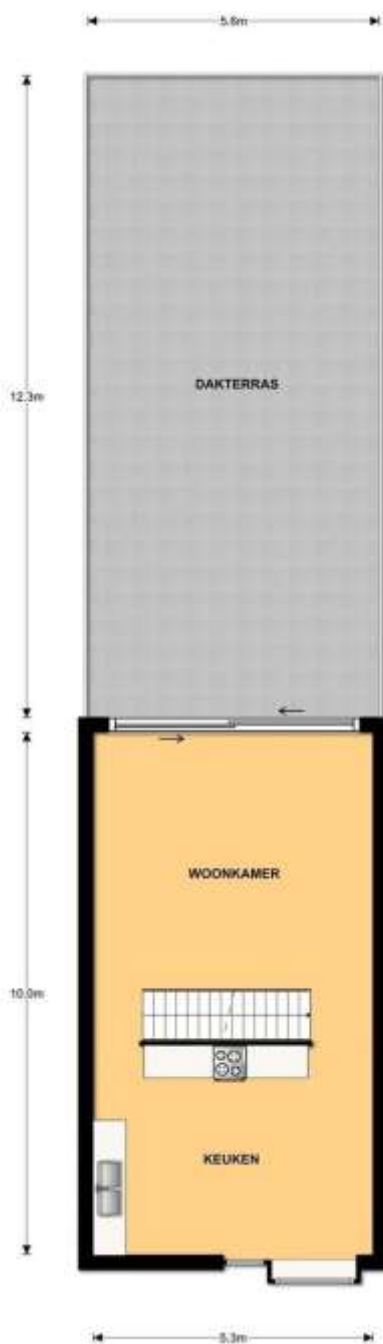
Foto's



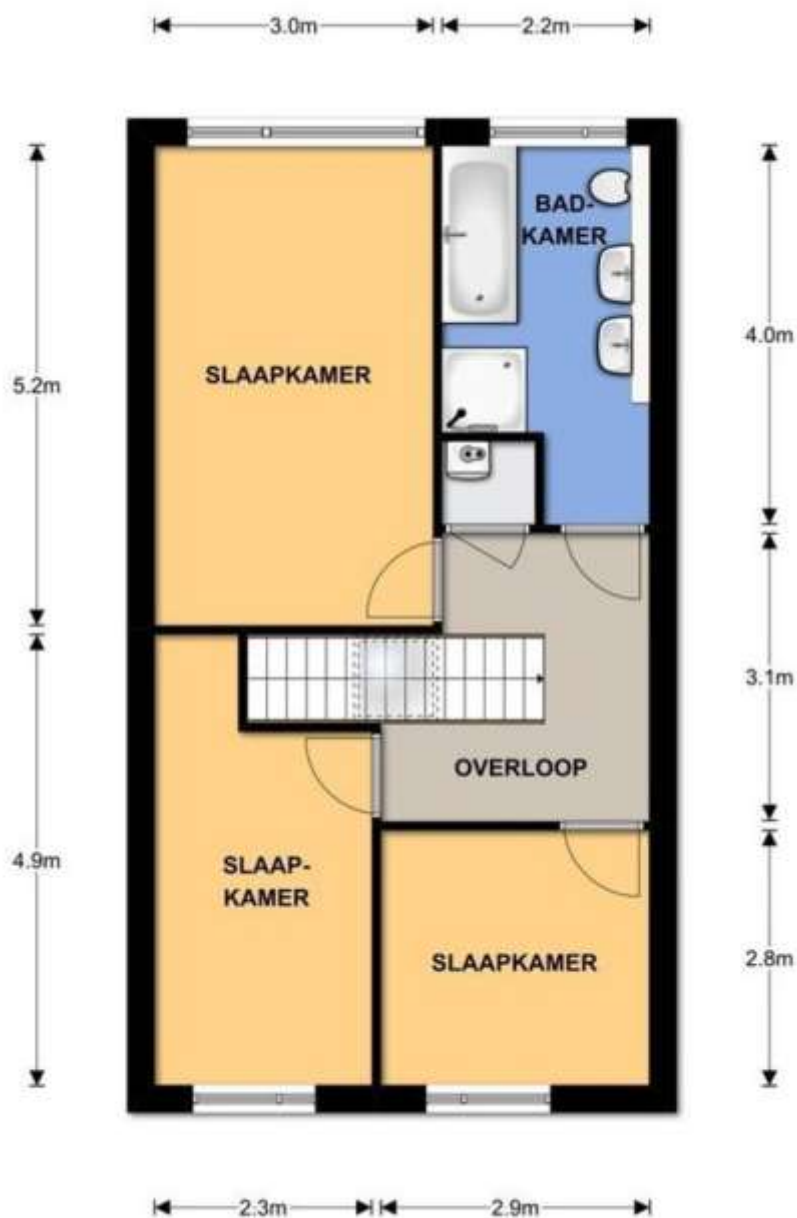
Makelaar073
Hoff van Hollantlaan 1 N
5243 SR ROSMALEN ('S-HERTOGENBOSCH)
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Aan deze plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Teknplan.nl



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Tekengraf.nl



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Tekening.nl

Kadastrale kaart



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	☒	☐	☐	☐
- Luxaflex	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
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:				
- 5 pits gaskookplaat en afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Combi oven	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Wasbak en kraan	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
- Keukenaccessoires	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
- Lamp boven eettafel	☐	☐	☒	☐
- Alle spotjes met dimmers	☒	☐	☐	☐
- Alle wandlampen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten slaapkamer en kinderkamer	☒	☐	☐	☐
- Kast in entree	☐	☐	☒	☐
- Boekenkast	☐	☒	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires				
- Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Badkameraccessoires				
- Badkamerspiegel	☒	☐	☐	☐
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:				
- Eettafel	☒	☐	☐	☐
- Eettafel stoelen	☐	☐	☒	☐
- Overig meubilair	☐	☒	☐	☐
- Witgoed	☐	☒	☐	☐
- Kinderhekjes voor trappen	☐	☐	☒	☐
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