



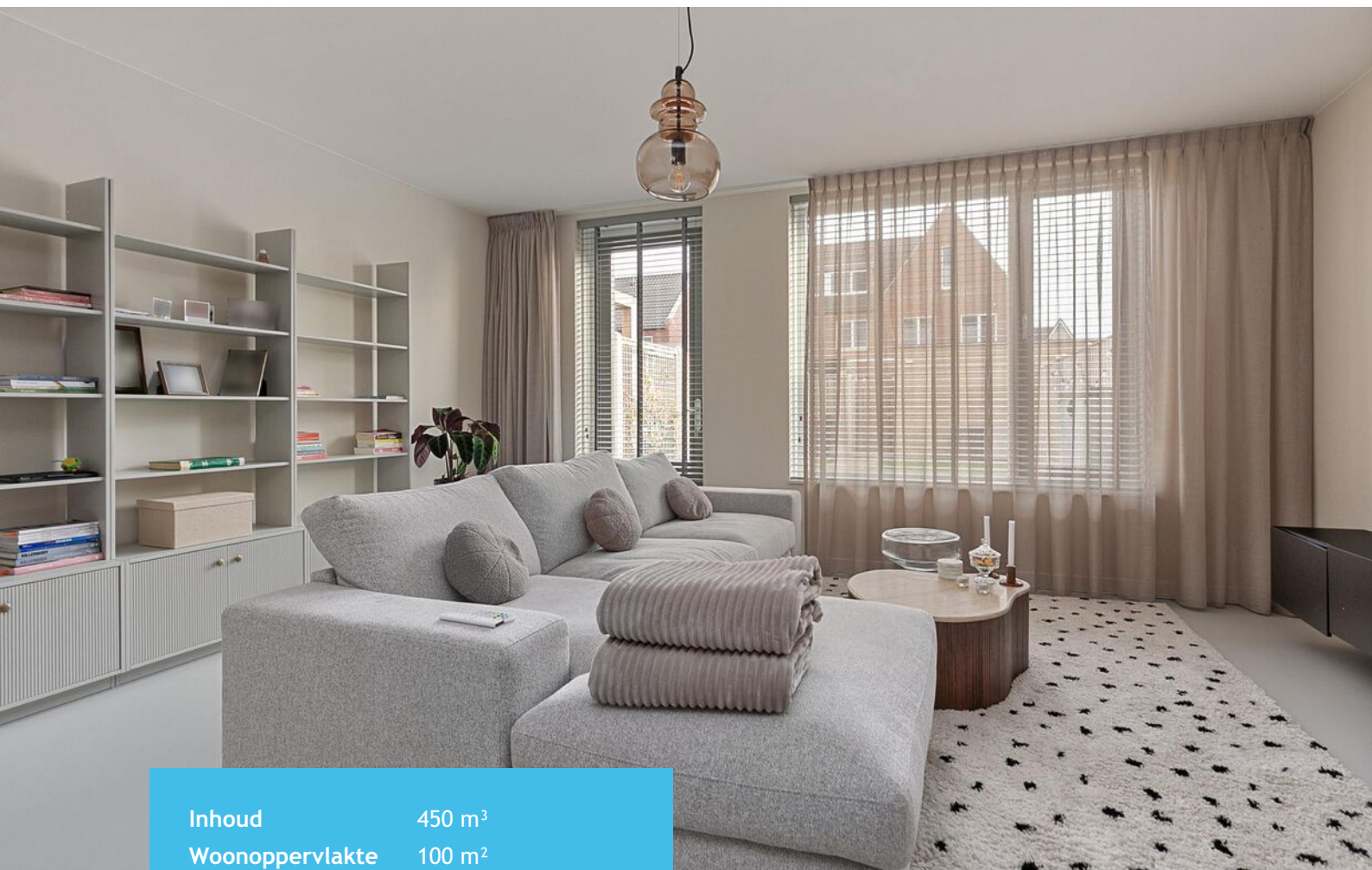
hoeveel makelaar wil jij?



ROSMALEN Ramin 3



Kenmerken & specificaties



Inhoud	450 m ³
Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²

- ✓ Gasloos en energiezuinig A+++
- ✓ Royale, lichte woonkamer aan de tuinzijde
- ✓ Open keuken met Bauknecht inbouwapparatuur
- ✓ Drie slaapkamers (uitbreiding is mogelijk)
- ✓ Ruime achtertuin op het zuidwesten

Omschrijving

Een mooie, gasloze en energiezuinige eengezinswoning gelegen in de populaire nieuwbouwwijk De Groote Wielen in Rosmalen. Deze woning met SWK Garantiecertificaat is opgeleverd in september 2022 en beschikt over een uitgebouwde woonkamer met open keuken, drie slaapkamers en een zeer strak afgewerkte badkamer. Deze woning is verassend qua grootte omdat hij meer (woon)oppervlakte dan de cijfers doen vermoeden. Op de tweede verdieping heeft deze woning namelijk 26m2 die momenteel niet tot de woonoppervlakte gerekend mag worden vanwege te weinig daglicht. Door het plaatsen van een groter dakraam kan de woonoppervlakte dus direct naar 126 m2 worden gebracht.

LOCATIE

Deze woning ligt in de nieuwgebouwde wijk "Parklanen" in Rosmalen. "Parklanen" is een wijk in opbouw. Er wordt veel aandacht aan de groenvoorziening en de omliggende recreatievoorzieningen gegeven. De wijk kenmerkt zich door de grote diversiteit aan woningen. Over het algemeen wonen er in deze wijk jonge gezinnen. De ligging van deze woning is noordelijk ten opzichte van het station, de schoolvoorzieningen en het centrum van Rosmalen. De autowegen A59 en A2 zijn binnen enkele minuten met te bereiken.

INDELING

Begane grond:

De entree -/hal biedt toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de meterkast, een ruime opbergkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door een glazen deur naar de ruime lichte woonkamer (maar liefst 46 m2) voorzien van een praktische trapkast. Aan de achterzijde is plaats voor een ruime zithoek met aangenaam lichtinval en uitzicht op de achtertuin. De woonkamer en hal zijn voorzien van vloerverwarming en een PU gietvloer. Aan de voorzijde van de woning vind je een moderne open keuken. De keuken is voorzien van diepe lades, grote opbergkasten en moderne Bauknecht inbouwapparatuur, zoals een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, combimagnetron en vaatwasser.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een overloop, drie slaapkamers en een badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De gehele verdieping is afgewerkt met een PVC vloer in Hongaarse punt gelegd. De betegelde badkamer heeft een frisse uitstraling en beschikt over een douche met energiebesparende douche-WTW, toilet, dubbele wastafel en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via de vaste dichte trap kom je op de tweede verdieping waar de verwarmingseenheid, warmte-terug-win-installatie en wasmachineaansluiting zich bevinden. Er is een klein dakraam voor daglicht. Op deze verdieping kan gemakkelijk een vierde slaapkamer bijgemaakt worden. Zoals gezegd, wanneer er een groter dakraam geplaatst wordt mag deze hele verdieping als woonoppervlakte worden meegerekend.

BUITEN

Achter de woning tref je een goed verzorgde tuin aan met een terras, een gazon, een berging en een buitenkraan. De tuin ligt op het zuidwesten en wordt omheind met een vaste schutting. Er is een afsluitbare poort met een achterom die op een brandgang uitkomt. Aan de achterzijde van de tuin vind je de berging welke voorzien is van verlichting en een dubbel geaard stopcontact. Bij de woning liggen verschillende parkeerterreinen voor vrij parkeren, hierdoor is er altijd voldoende parkeergelegenheid en beschik je rond de woning en in de achtertuin over optimale privacy.

BIJZONDERHEDEN

- Gasloos en energiezuinig A+++
- Zeer moderne en strakke afwerking
- Royale, lichte woonkamer aan de tuinzijde
- Open keuken met Bauknecht inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers (uitbreiding is mogelijk)
- Ruime achtertuin op het zuidwesten

TECHNISCHE INFORMATIE

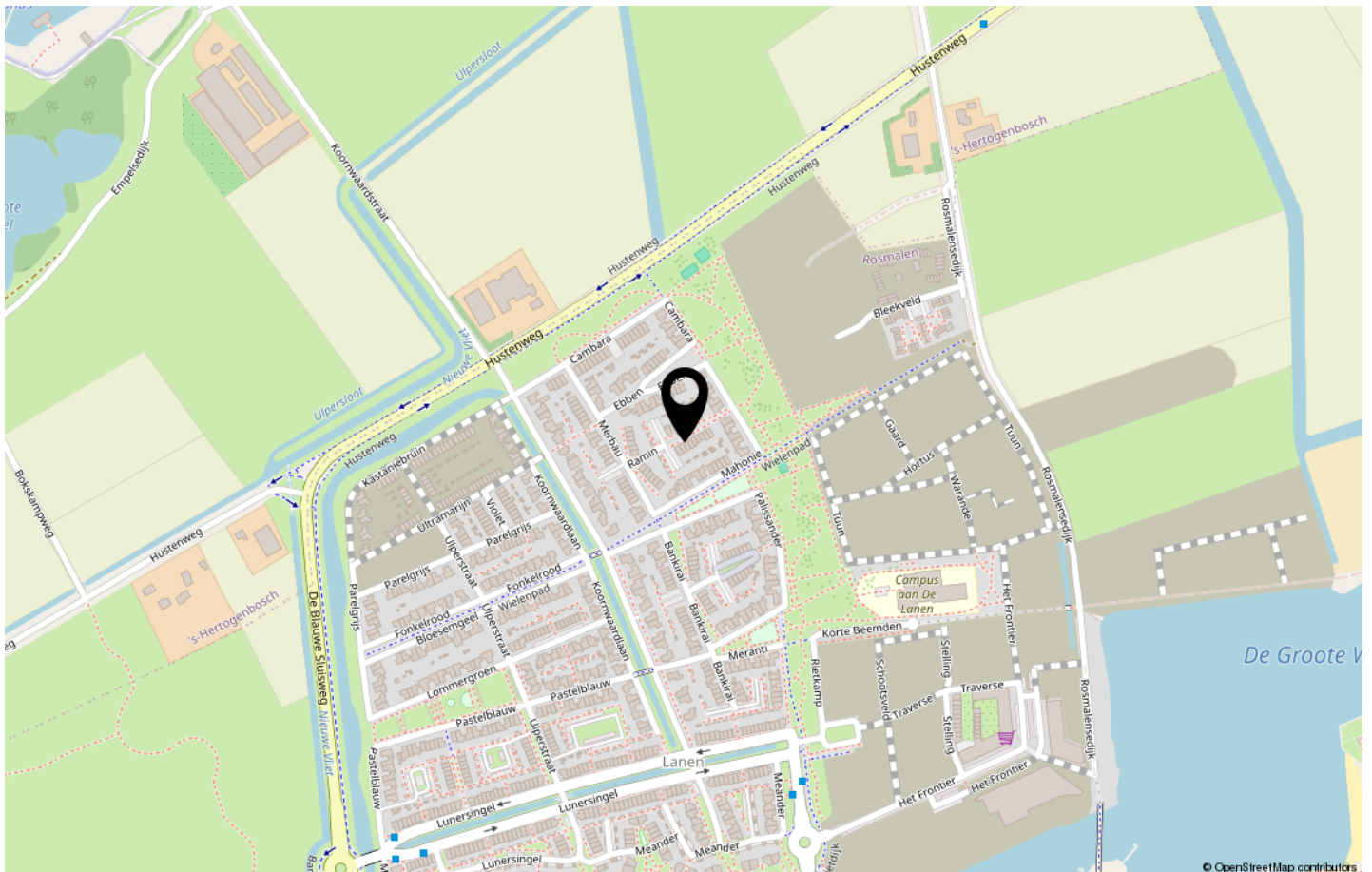
- De woning wordt verwarmt middels een lucht-water warmtepompinstallatie.
- Verwarming vindt plaats middels vloerverwarming, individueel regelbaar in elke kamer met uitzondering van de zolder.
- De woningventilatie vindt plaats door middel van mechanische balansventilatie met warmte terugwinning (WTW).
- De woning is voorzien van een drietal zonnepanelen met PV cellen voor de opwekking van duurzame eigen stroom;
- Rookmelders zijn aangebracht in de entree, overloop en zolder. Deze zijn voorzien van een back-up batterij;
- In de woonkamer is een afgemonteerde televisie COA en internet CAT 6 aansluiting geplaatst.
- Het schakelmateriaal is uitgevoerd in Balance wit.
- De woonkamer evenals alle overige kamers en zolder zijn voorzien van een cat-6 internet aansluiting.

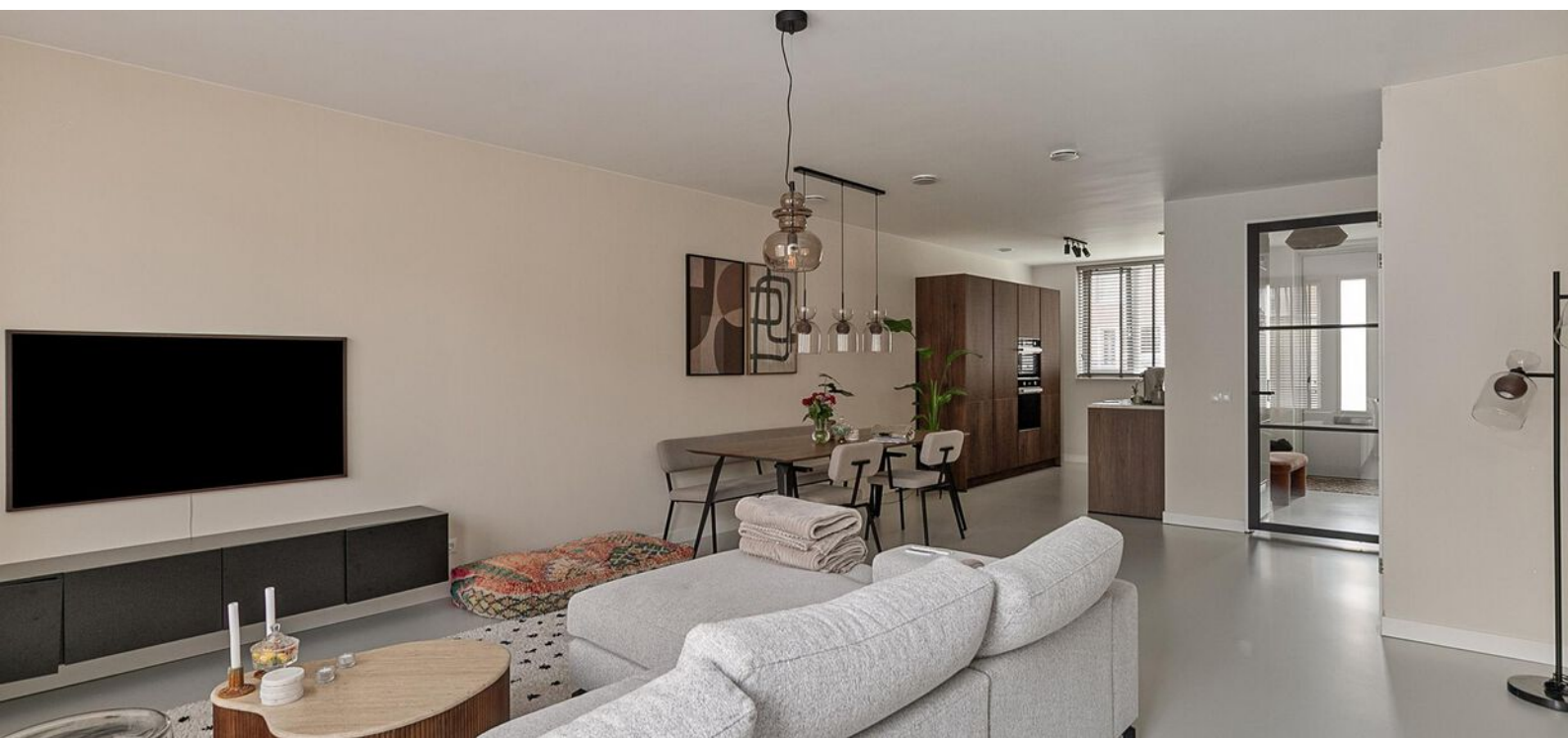
Kenmerken

Vraagprijs	€ 500.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	450 m ³
Perceel oppervlakte	141 m ²
Woonoppervlakte	100 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2022
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd

Locatie

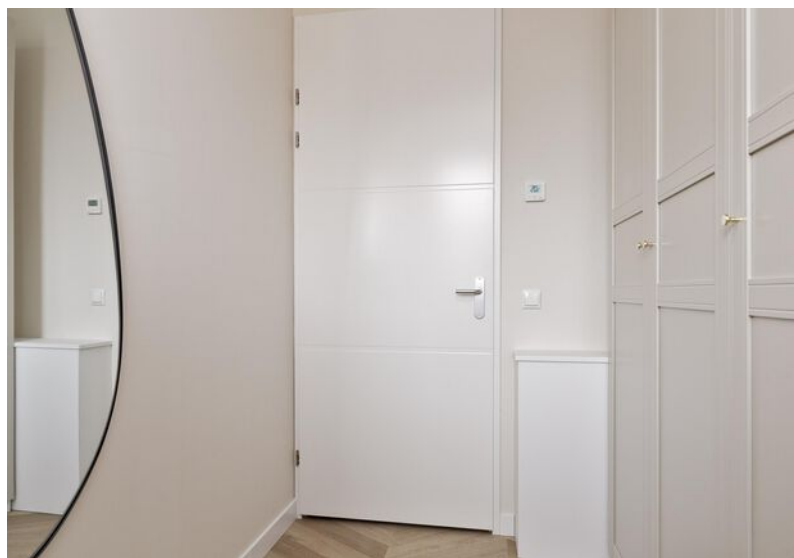
Ramin 3, 5245 DZ Rosmalen



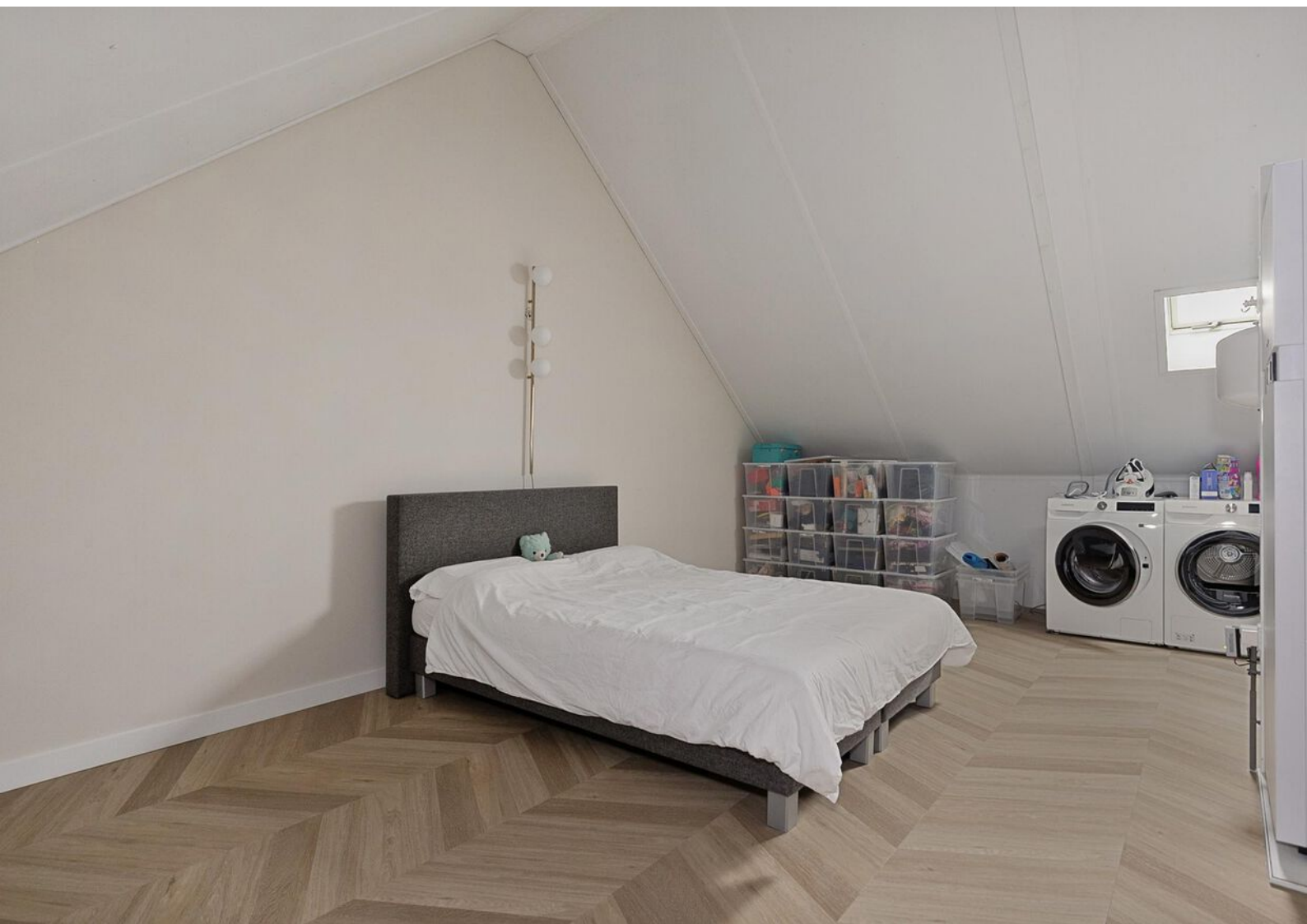






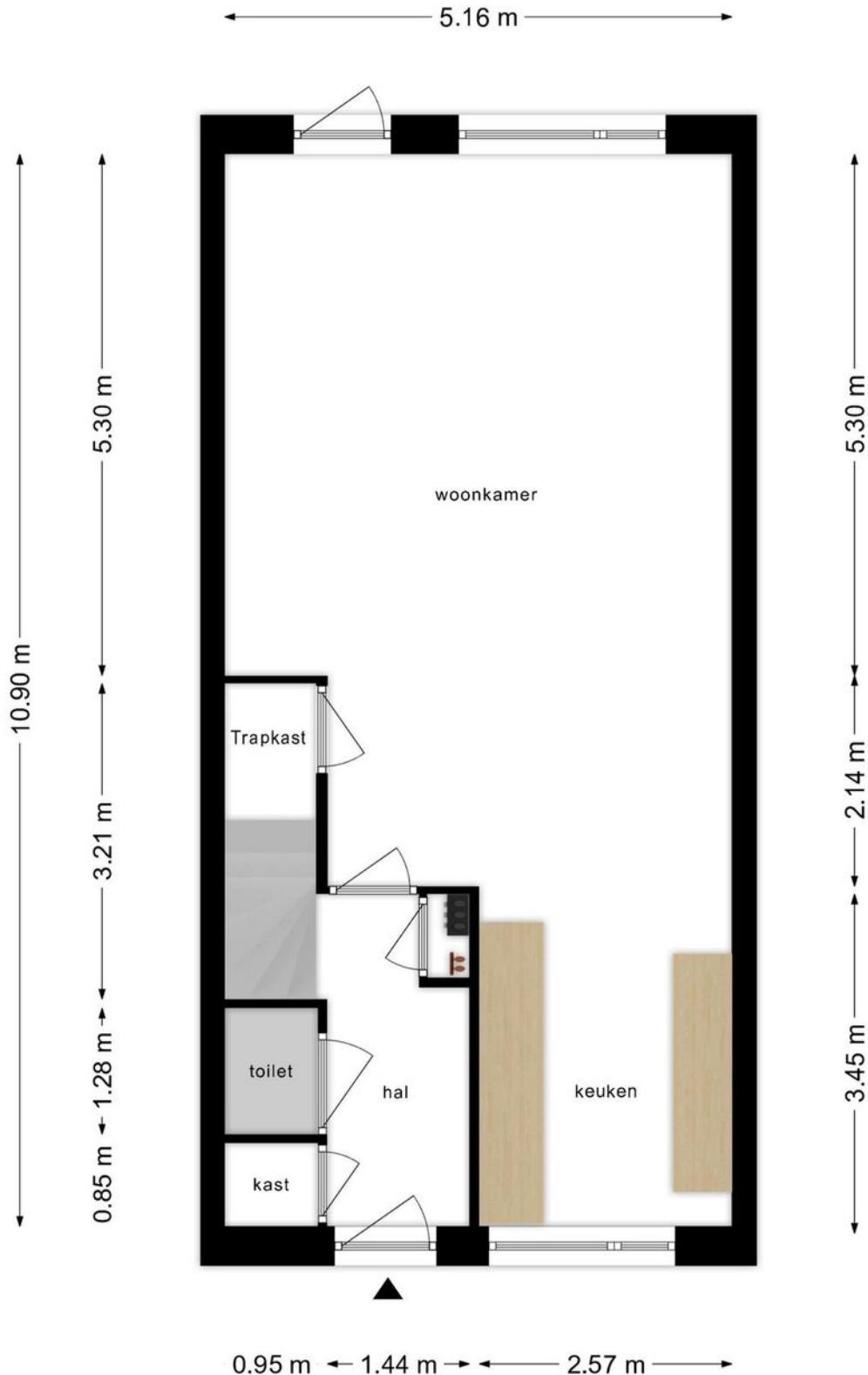






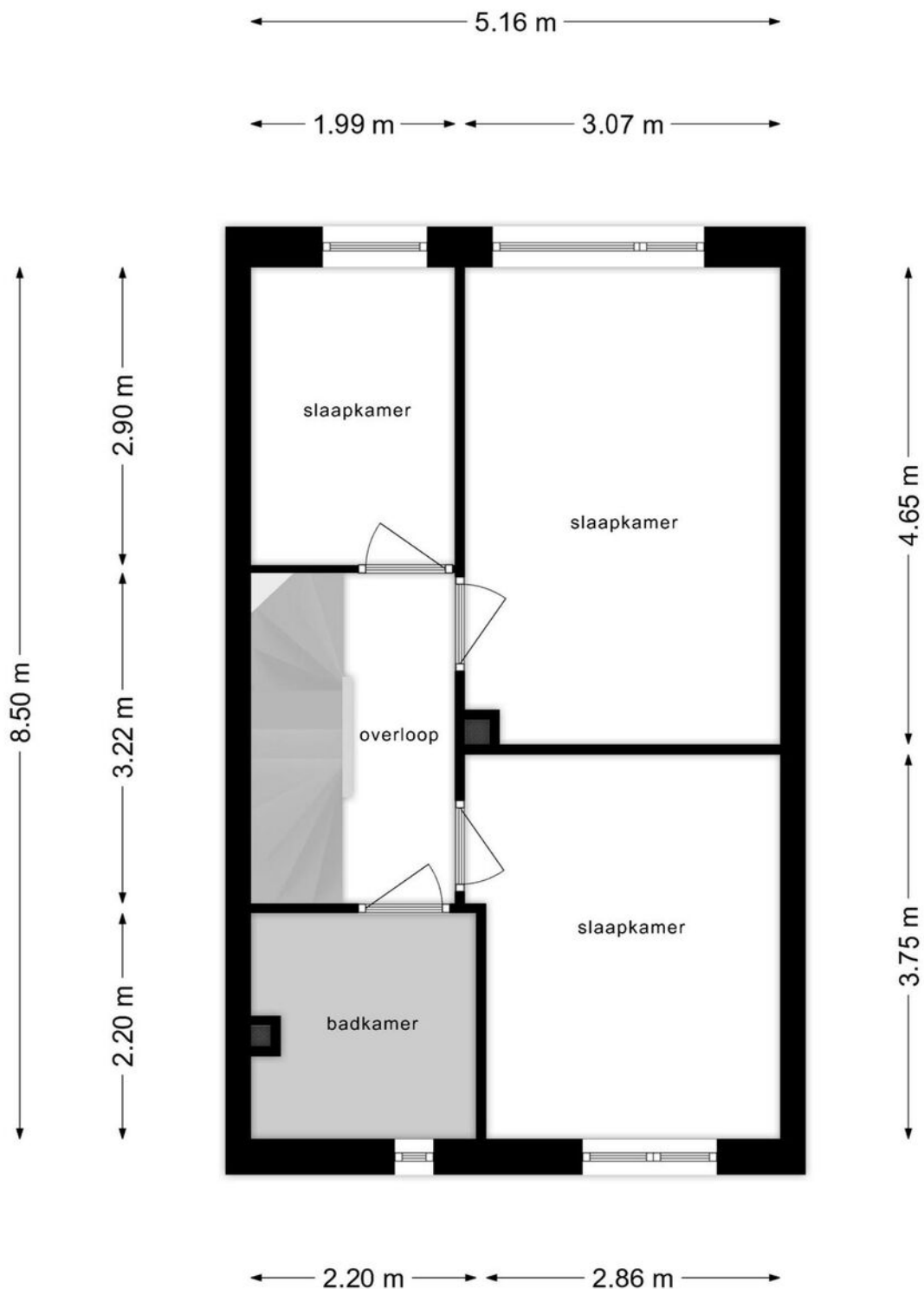


Plattegronden



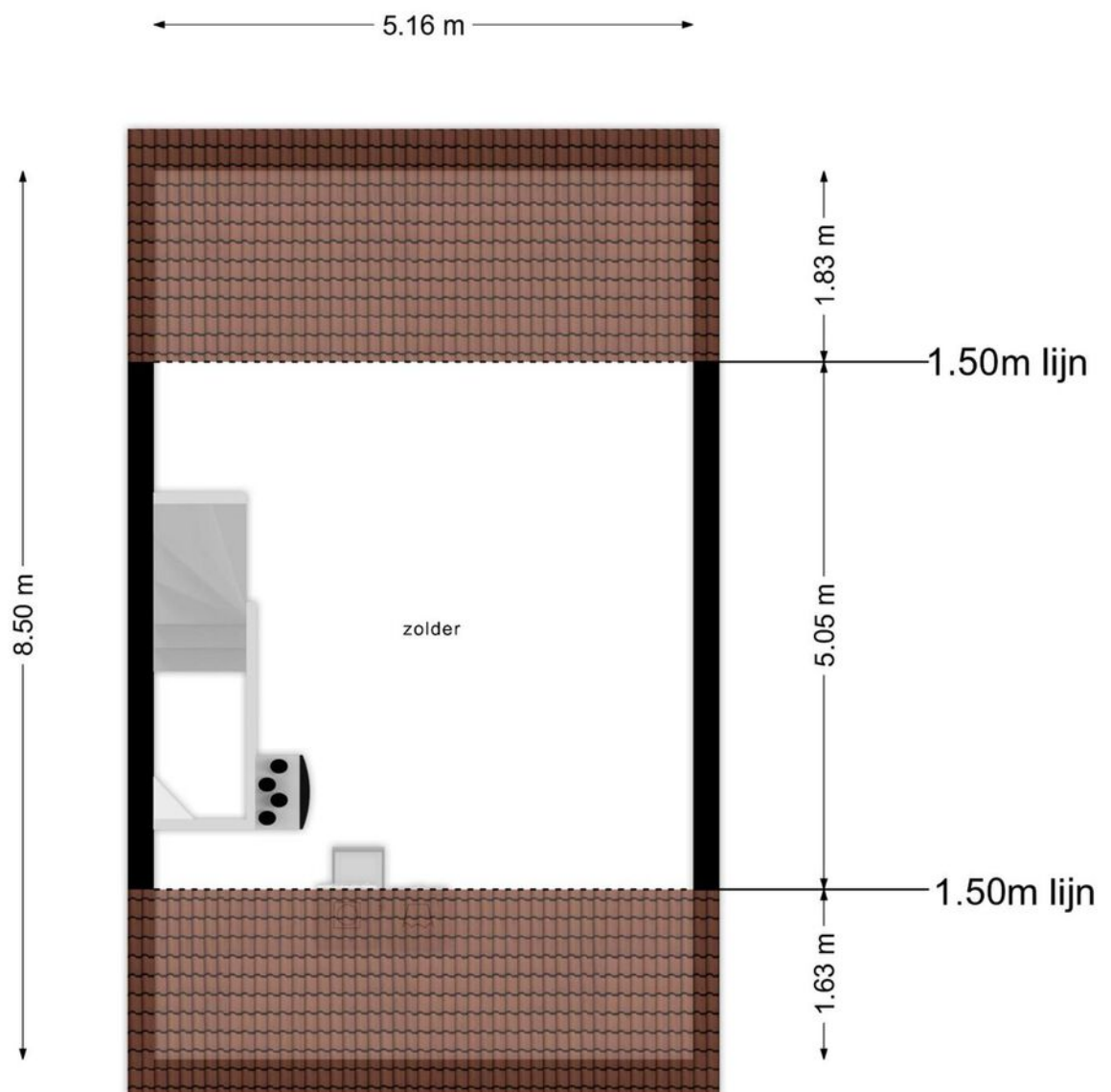
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



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

Plattegronden

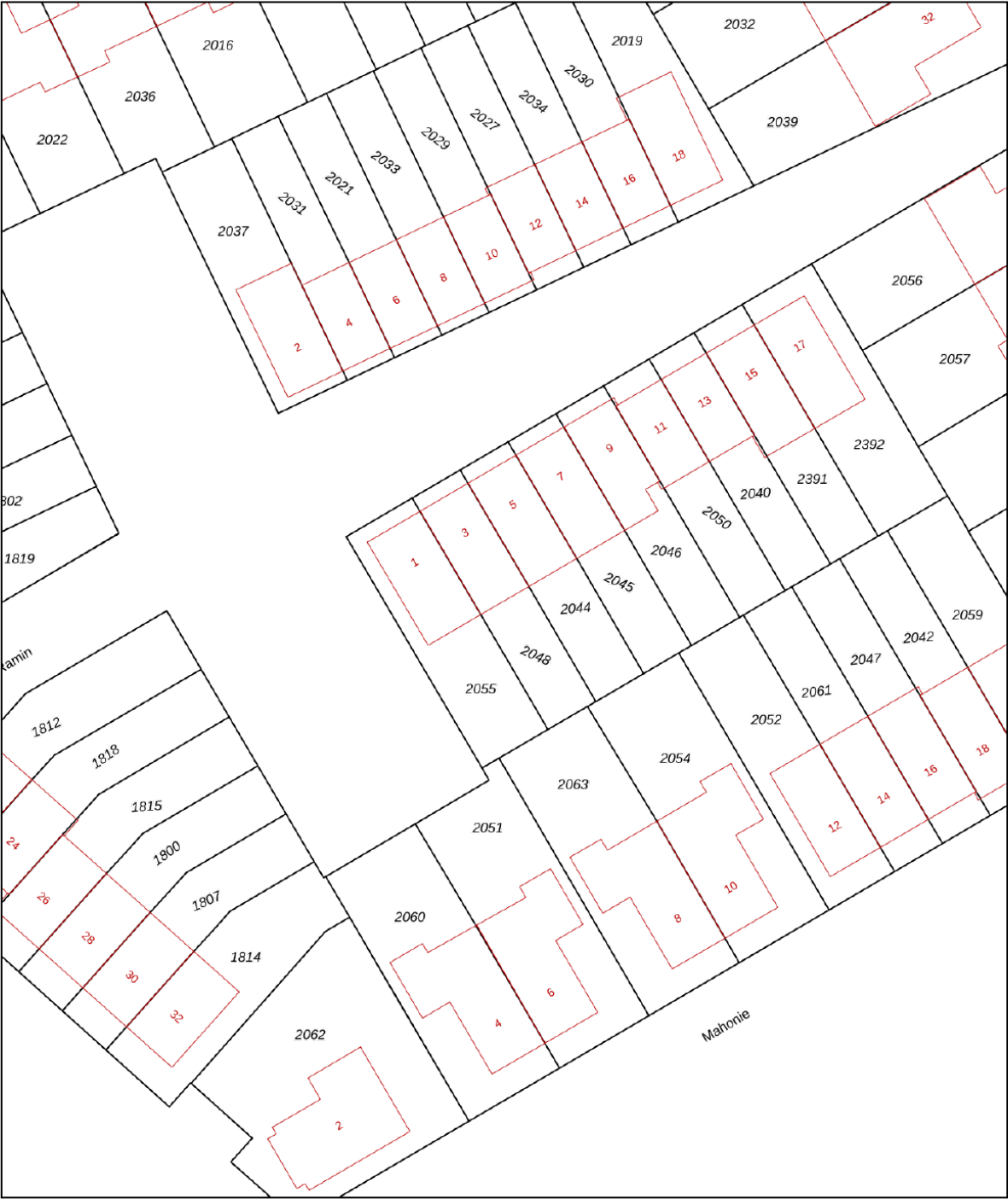


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ramin 3



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie U

Perceel 2048

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Gietvloer	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 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
- 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 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