



hoeveel makelaar wil jij?



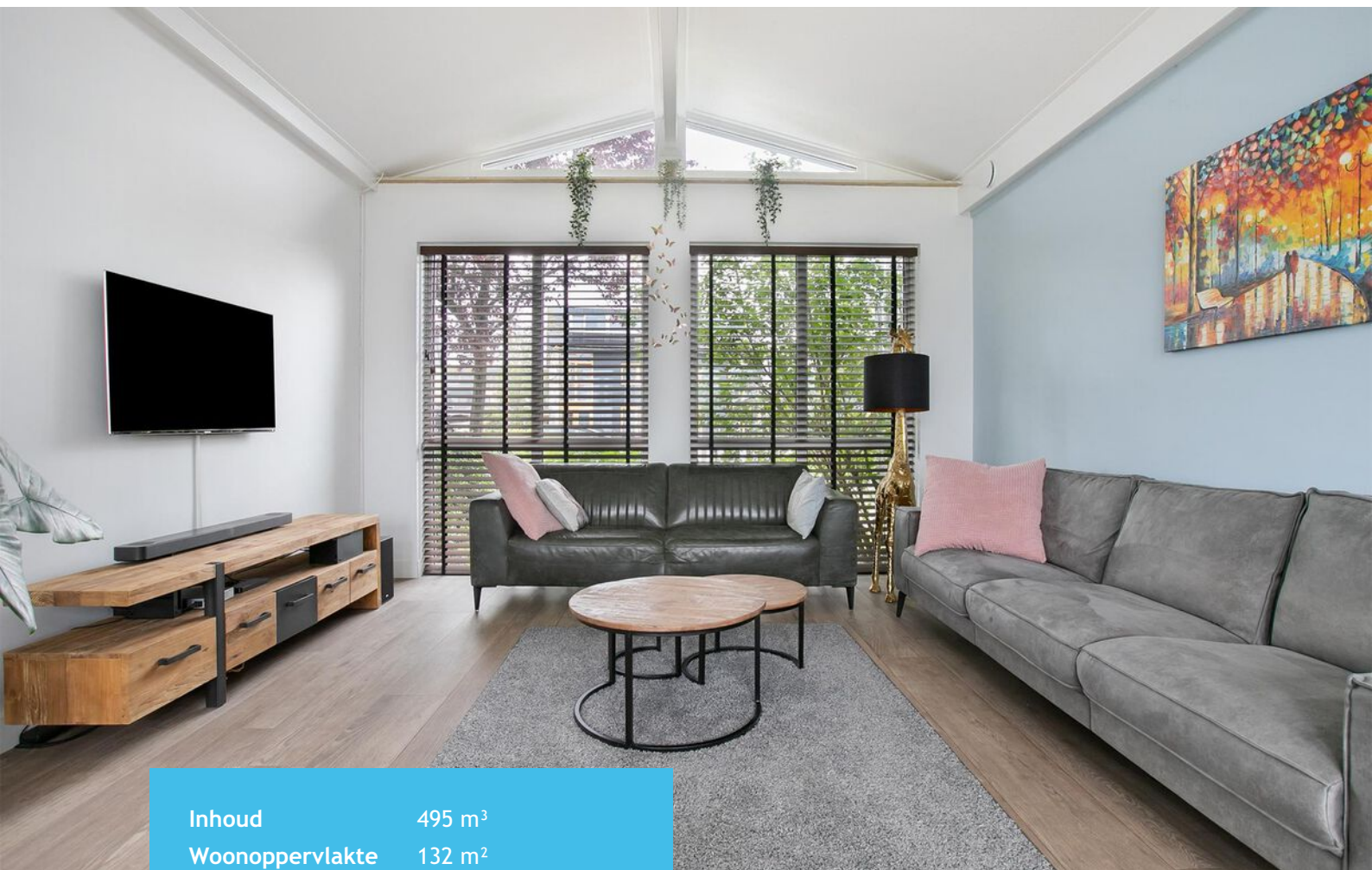
ROSMALEN

De Blauwe Oever 9



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	495 m ³
Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	200 m ²

- ✓ Instapklare woning
- ✓ Toplocatie aan het water
- ✓ Bijzondere architectuur
- ✓ Keuken en badkamer 2020
- ✓ Veel lichtinval
- ✓ Ruime living
- ✓ Moderne afwerking
- ✓ Groene omgeving

Omschrijving

Grijp nu je kans! Deze twee-onder-een-kapwoning, deel uitmakend van een dubbele watervilla met eigen aanlegsteiger, biedt je dagelijks een adembenemend zicht op het water. Jonge eendjes die in het voorjaar voorbijkomen, een zomerse duik en ijspret in de winter - hier ervaar je alle seizoenen vanaf de eerste rij. Of je nu met je sloep naar de Groote Wielenplas vaart of op je SUP-board stapt: het is alsof elke dag een vakantiedag is. Daarnaast grenst deze woning aan een natuurgebied, ideaal voor wandelingen met of zonder hond, waarbij je volop kunt genieten van het rijke dierenleven om je heen.

LOCATIE

Gelegen in de Watertuinen van Rosmalen, een parel binnen de Groote Wielen, is deze woning het toonbeeld van klasse en comfort. De witte gevel, brede veranda, uitgebreide raampartijen en charmante Franse balkons maken het plaatje compleet. Met twee eigen parkeerplaatsen aan de voorzijde en een zonnige achtertuin op het zuiden, biedt het huis zowel luxe als gemak. Elke kamer aan de achterzijde biedt panoramisch uitzicht over het water, terwijl de brede, doodlopende straat vooraan een gevoel van openheid geeft.

INDELING

Begane grond:

De entree biedt toegang tot een ruime hal waar de meterkast en een modern toilet met wandcloset en fontein zich bevinden. Een deur leidt naar de inpandige berging met een praktische uitgang voor fietsen. In de berging is een waterontharder (Digisoft 2021) geïnstalleerd die het tapwater vrijwel kalkvrij maakt, waardoor apparatuur langer meegaat en kalkaanslag vermindert. De gehele begane grond is uitgerust met een houtlook tegelvloer en vloerverwarming.

De woonkamer met aangrenzende woonkeuken (geïnstalleerd in 2020) is het hart van het huis. De keuken is modern en greeploos met een keramisch werkblad met betonlook, compleet met koelkast, combi-oven, vaatwasser en inductiekookplaat van Siemens. Dankzij de externe afzuigkap (Siemens) blijven kookgeuren buiten. Het kookeiland biedt ruimte om gezellig te borrelen en te eten. Een aparte deur leidt naar een voorraadmast met aansluiting voor wasmachine en droger.

Vanuit de eetruimte in de woonkamer, gelegen bij dubbele openslaande deuren, geniet je van een constant veranderend uitzicht over het water. De voorste zitruimte is ruim genoeg voor een grote bank, versterkt door de hoge plafonds die het licht en de ruimte accentueren.

Buiten:

Achteraan zijn de deuren breed te openen om binnen en buiten te verbinden. De verhoogde veranda biedt schaduw en bescherming tegen regen, terwijl het lager gelegen terras aan het water ideaal is voor watersportliefhebbers om hun boot aan te meren. De tuin vergt weinig onderhoud, dankzij het aangelegde kunstgras en een aparte border voor planten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee breed uitgestrekte slaapkamers met openslaande tuindeuren naar de Franse balkons. Deze woning onderscheidt zich door de badkamer ensuite in de hoofdslaapkamer, wat extra luxe en gemak biedt. Zowel de badkamer als de slaapkamer zijn uitgerust met een houtlook tegelvloer en gedeeltelijke elektrische vloerverwarming. Voor comfort het hele jaar door is de slaapkamer voorzien van airconditioning. De badkamer is luxe afgewerkt met natuursteen steenstrips en een vrijstaand bad, wat de ruimte een elegante uitstraling geeft. Dankzij het hoge plafond voelt de slaapkamer verrassend ruimtelijk aan.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime werkruimte met ingebouwde kasten die veel opbergmogelijkheden bieden. Deze ruimte herbergt de cv-ketel (Nefit 2020), WTW-installatie (2020), de omvormer voor de zonnepanelen (2020) en de wasmachine. Een doorgebroken muur heeft een grote, flexibele ruimte gecreëerd, perfect als hobbykamer, kantoor of zelfs twee slaapkamers.

OMGEVING EN VOORZIENINGEN

De Watertuinen, een moderne en populaire woonwijk, ligt op enkele minuten rijden van de A2 en A59, met het centrum van het levendige 's-Hertogenbosch binnen handbereik. De wijk biedt diverse faciliteiten zoals scholen, een gezondheidscentrum en een gloednieuw winkelcentrum. De Groote Wielenplas en het nabijgelegen moeras bieden volop recreatiemogelijkheden en natuurbeleving.

Hiernaast biedt Rosmalen een treinstation met een goede verbinding naar grote steden zoals:

's-Hertogenbosch - 8 minuten

Eindhoven - 34 minuten

Utrecht - 40 minuten

Amsterdam - 1 uur en 15 minuten

Rotterdam - 1 uur en 18 minuten

BIJZONDERHEDEN

- Woning is volledig gerenoveerd in 2020
- Excellente locatie aan het water
- Uitstekend onderhouden en instapklaar
- Volledig dubbel glas en kunststof kozijnen
- Zonnepanelen
- Energielabel A
- Cv-ketel: Nefit, 2020

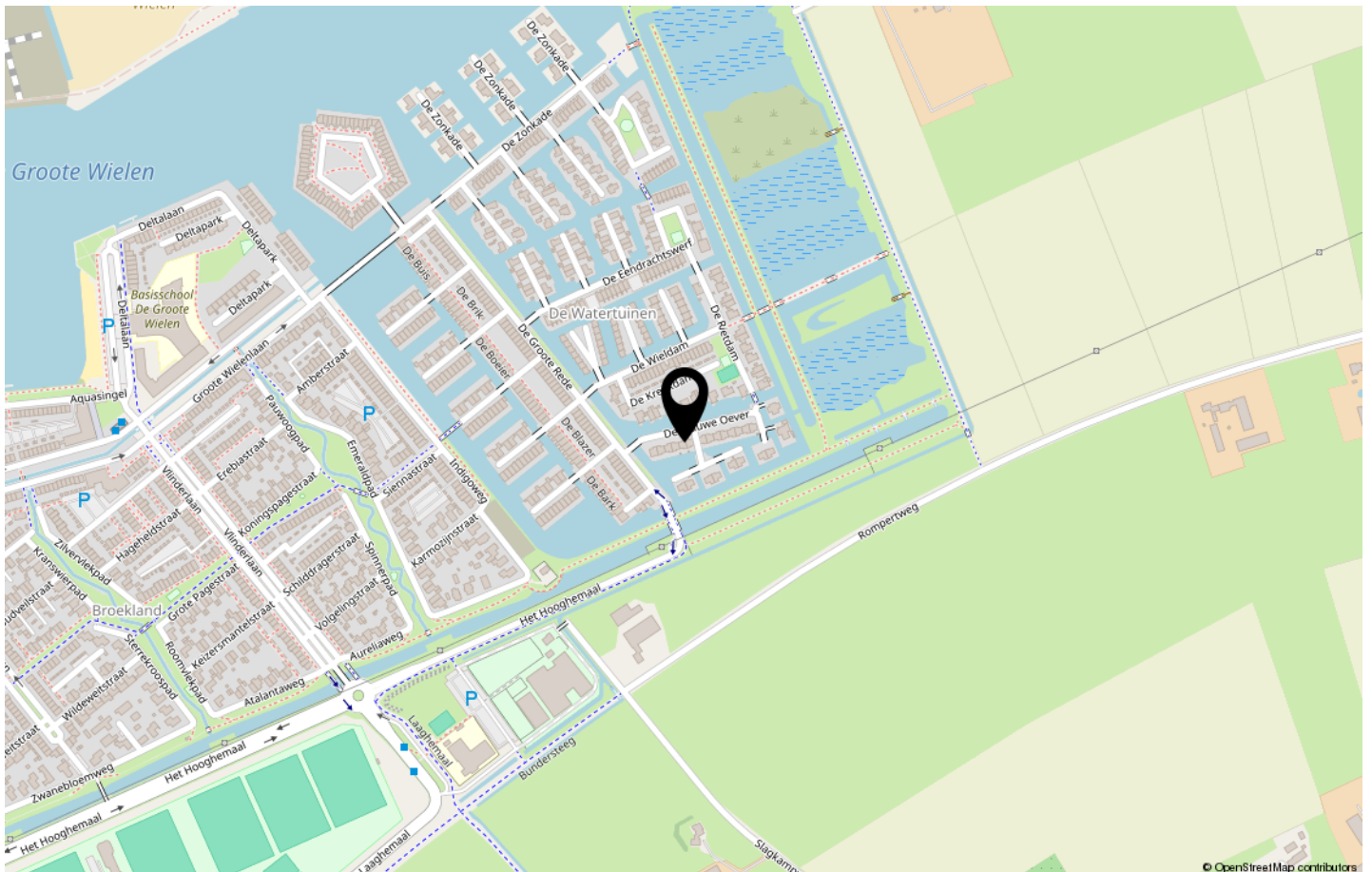
Ben je klaar om je droom van wonen aan het water waar te maken?

Kenmerken

Vraagprijs	€ 649.000 k.k.
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	495 m ³
Perceel oppervlakte	200 m ²
Woonoppervlakte	132 m ²
Bouwjaar	2005
Verwarming	c.v.-ketel 2020, gedeeltelijk vloerverwarming en airconditioning
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verduurzaming	12 stuks zonnepanelen
Energielabel	A

Locatie

De Blauwe Oever 9, 5247 MA Rosmalen













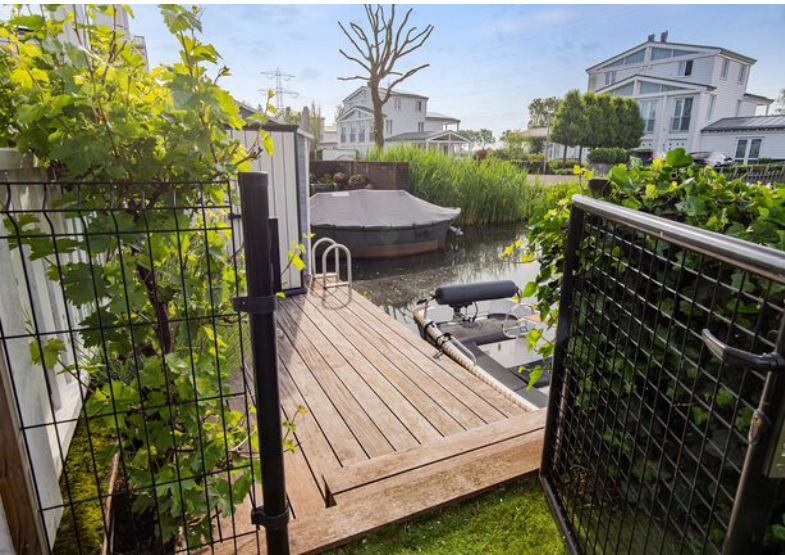
















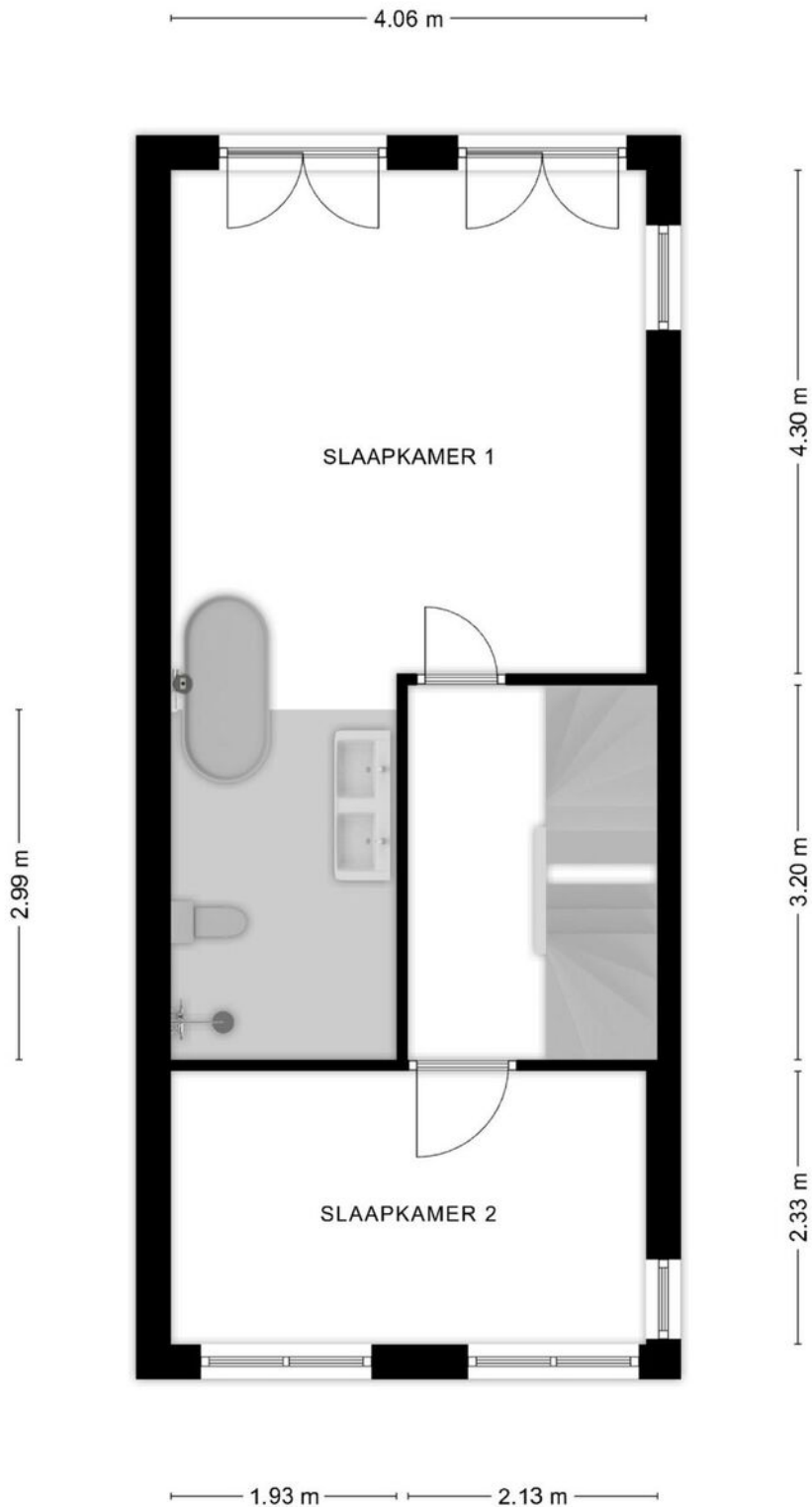


Plattegronden



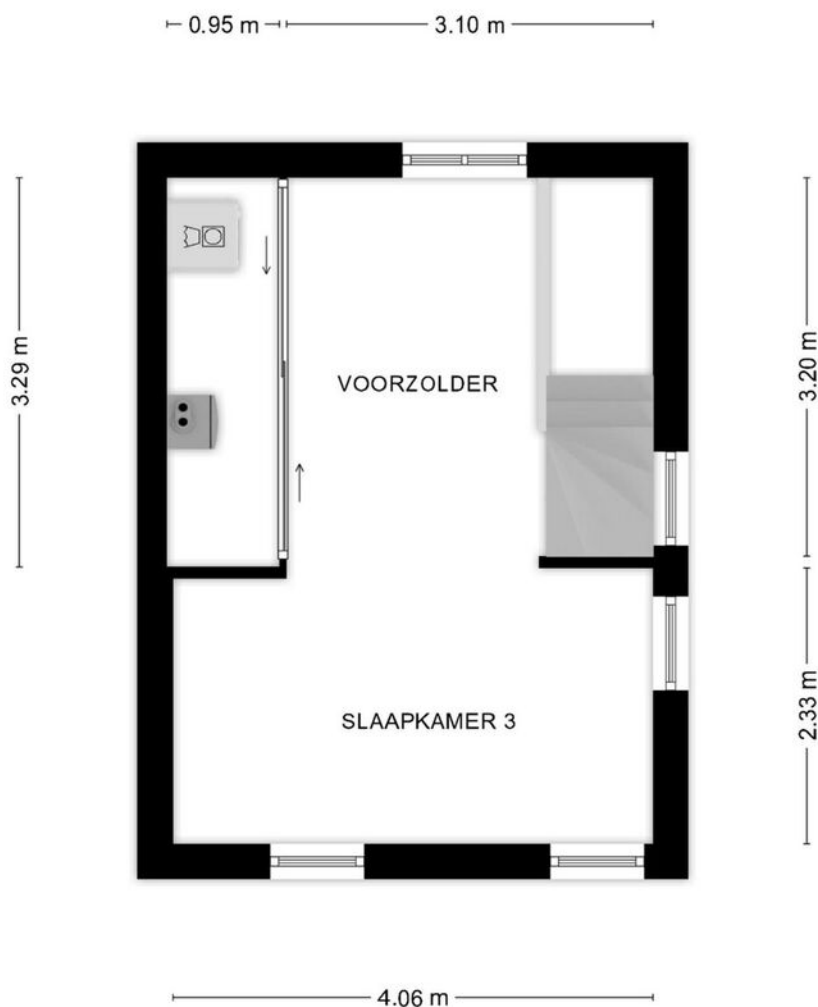
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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: orpheusstraat 3




0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Rosmalen	
Vastgestelde kadastrale grens		Sectie I	
Voorlopige kadastrale grens		Perceel 3484	
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 2024
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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten kasten in voorraadkast	X		
- Legplanken berging			X
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- lamellen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Tegels	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Inductiekookplaat	X		
- Koelkast + vriezer Samsung			X
 Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Horren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Wtw-unit	X		
- Water ontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Buitenverlichting voorzijde woning	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Bloembak	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinset	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