



hoeveel makelaar wil jij?



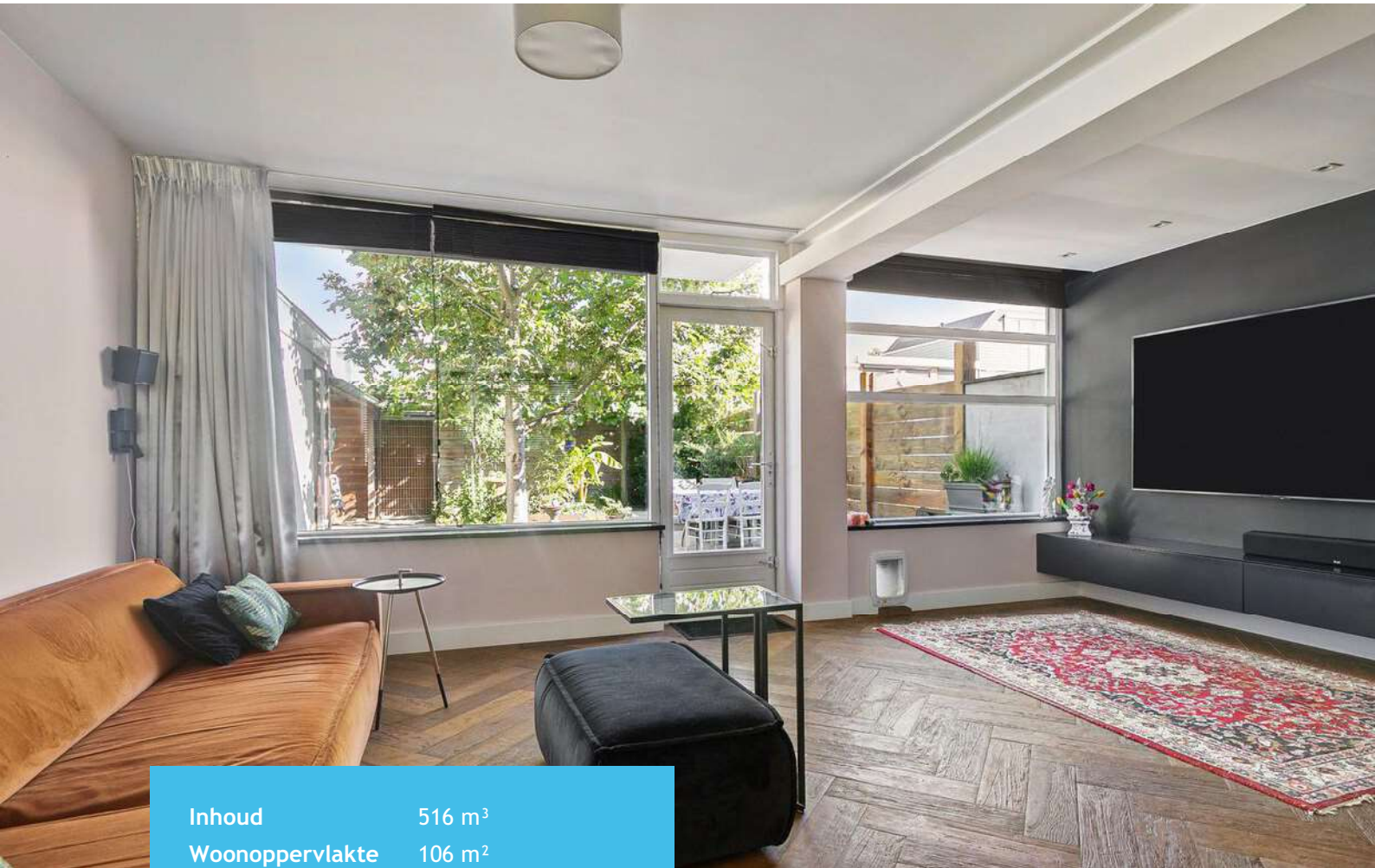
ROSMALEN

Karel Ensinkstraat 6



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	516 m ³
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	238 m ²

- ✓ Vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning
- ✓ Alleen bestemmingsverkeer voor de deur
- ✓ Drie ruime slaapkamers
- ✓ Voorzien van warmtepomp, zonneboiler, CV-ketel, airconditioning en centraal stofzuigersysteem
- ✓ Drie parkeerplekken aan huis
- ✓ Extra groepenkast in de garage aanwezig
- ✓ Dakbedekking schuur en carport vernieuwd in juli 2024
- ✓ Mogelijkheid tot uitbouwen met een extra verdieping
- ✓ Mogelijkheid tot praktijk/kantoor aan huis





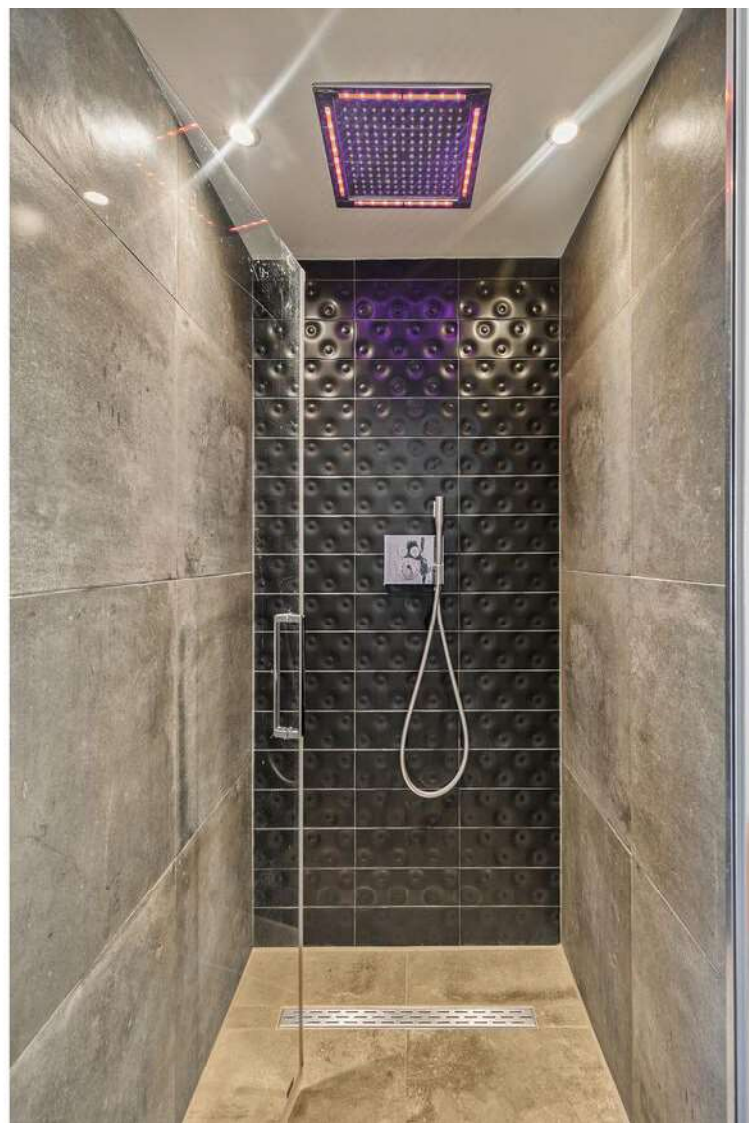
























Omschrijving

Wil jij zorgeloos wonen en genieten in de geliefde woonwijk Hintham? Laat je dan verrassen door deze prachtige, instapklare, geschakelde 2-onder-1-kapwoning met een royale woonkamer, drie slaapkamers, een grote garage en een ruime zonnige achtertuin. De gehele woning is op een fraaie wijze afgewerkt met mooie, kwalitatieve materialen, strak gestucte wanden en sfeervolle vloeren.

LOCATIE

De woning ligt in een rustige, autoluwe straat met uitzicht over een plantsoen in de populaire kindvriendelijke woonwijk Hintham. De woonwijk ligt heel centraal. De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch en het dorpscentrum van Rosmalen zijn snel bereikbaar, evenals de uitvalswegen A2 en A59. Scholen, supermarkten, sportverenigingen, huisarts, fysiotherapeut en kapper zijn in de directe omgeving te vinden. In de wijk zelf en net buiten de wijk liggen prachtige wandel- en zwembeieden zoals het IJzeren kind, de Oosterplas, de Stenen Kamerplas en het groen langs de Aa en het Maximakanaal.

INDELING

Begane grond:

Aan de voorzijde van de woning vind je de entree die toegang geeft tot een moderne toiletruimte voorzien van een urinoir met infrarood, wandcloset met pneumatische voetbediening, automatische lichtsensoren, een design wasbak en wc-rolhouder/toiletkast.

Vanuit de hal loop je door een glazen schuifdeur naar de mooie ruime woonkamer voorzien van een praktische trapkast en airconditioning die zowel koelt als verwarmd. Aan de achterzijde van de woning is plaats voor een ruime zithoek met aangenaam lichtinval en uitzicht op de achtertuin. Vanuit de woonkamer geeft een deur toegang tot de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning vind je een moderne open keuken met voldoende opberg- en werkbladruimte. De keuken is voorzien van een koelkast, magnetron, vaatwasser, gasfornuis met oven en een downdraft afzuigkap. Vanuit het raam in de keuken heb je vrij uitzicht op het plantsoen aan de voorzijde van de woning.

De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming. De vloer is afgewerkt met een keramische houtlook tegel.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie grote slaapkamers waarvan er één toegang geeft tot het balkon en één slaapkamer voorzien is van airconditioning. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Op twee slaapkamers is een vaste kast. Verder vind je op deze verdieping een grote badkamer en een aparte wasruimte. De badkamer is heel modern en voorzien van thermostatische HansGrohe inbouwkransen, een comfortabele douche met een color therapy rain shower, een ligbad, een wastafel en een wandcloset.

BUITEN

Aan de voorzijde van de woning vind je een keurig aangelegde voortuin met oprit naar de garage en twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Eén van deze twee parkeerplaatsen is overkapt.

De ruime garage met vloerverwarming is aan de voorzijde van de woning toegankelijk middels een elektrische garagedeur en via de achterzijde middels een loopdeur. In de garage staat de warmtepomp die voor warm tapwater zorgt en de zonneboiler die aangesloten is op de centrale verwarming. Ook hangt hier een centraal stofzuigsysteem. Op beide woonlagen zit een aansluiting op dit systeem. Er is voldoende ruimte voor opslag of om een auto te parkeren.

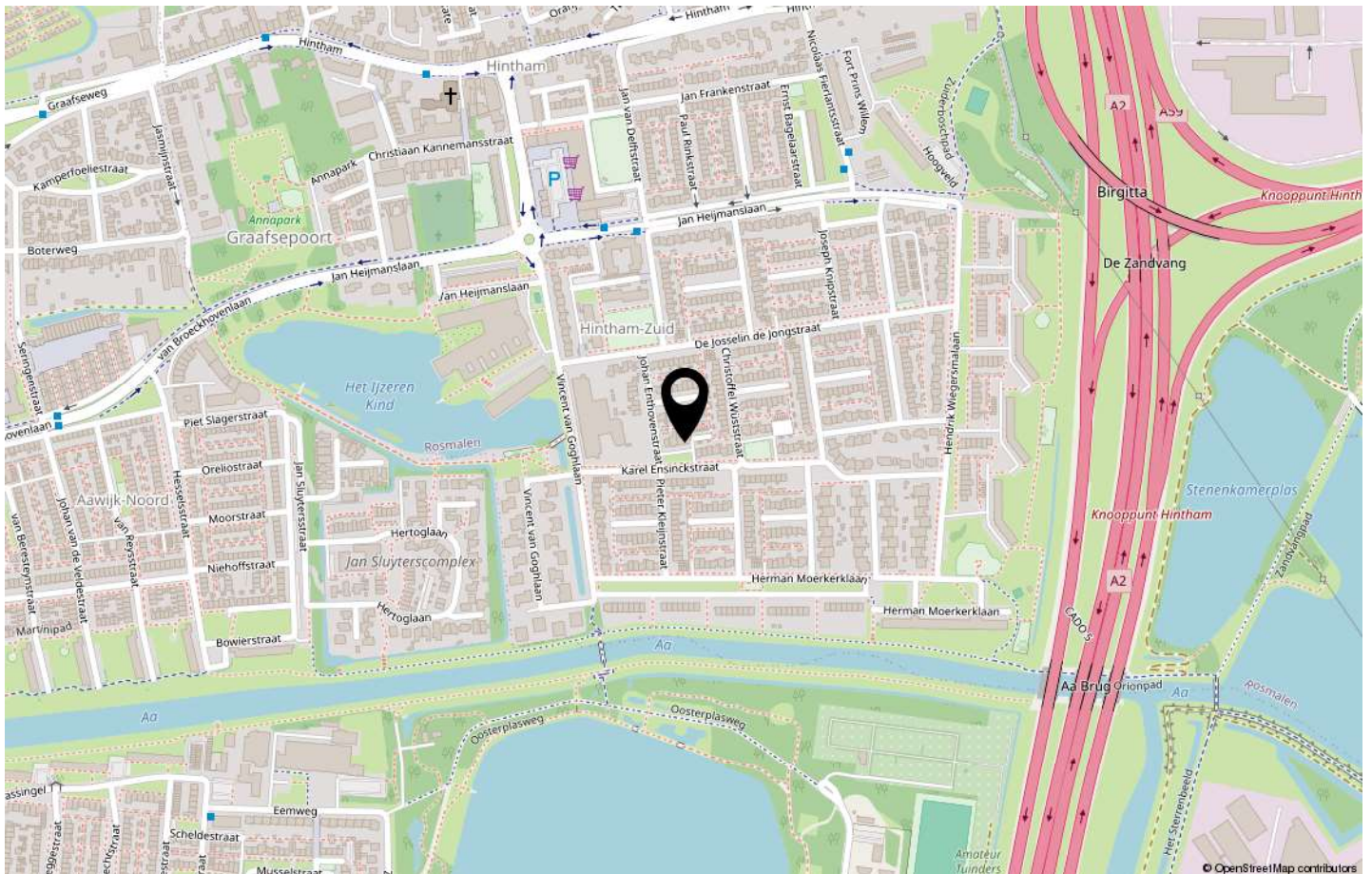
Achter de woning tref je een goed verzorgde ruime tuin aan met diverse plantenborders, sierbestrating, een tuin berging en een overkapping. Onder deze overkapping is een buitenkeuken met een koelkast aanwezig. Er zijn verschillende zitplekken gecreëerd zodat je in alle privacy kunt genieten van zowel de zon als de schaduw. De tuin is groen en toch onderhoudsvriendelijk. Het is omheind met een vaste houten schutting en heeft een brede afsluitbare schuifpoort met een achterom.

Kenmerken

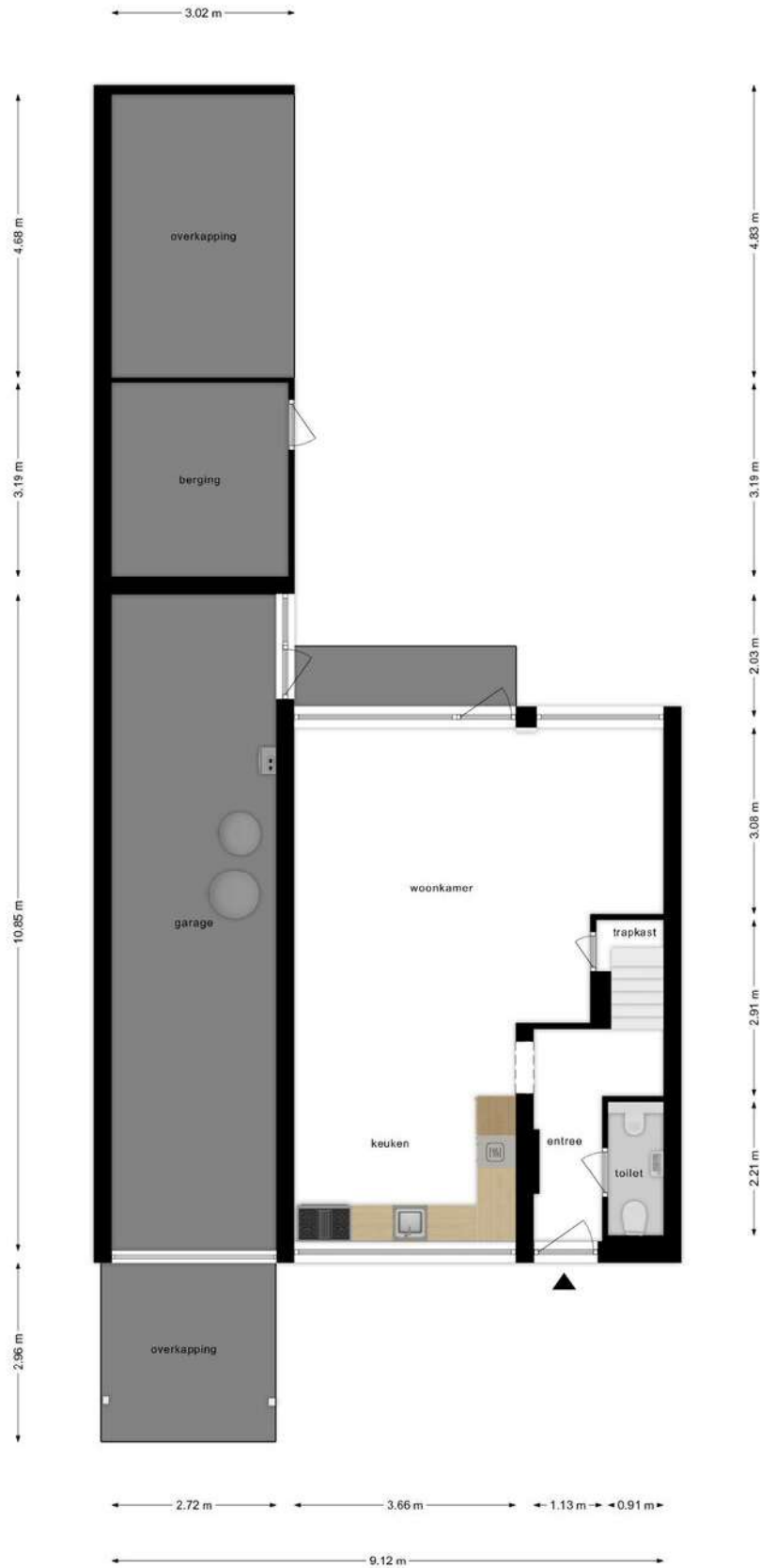
Vraagprijs	€ 510.000 k.k.
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	516 m ³
Perceel oppervlakte	238 m ²
Woonoppervlakte	106 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1968
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	warmtepomp, zonneboiler, c.v.-ketel (bouwjaar 2013), vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dak-, muur- en vloerisolatie, HR-glas, dubbel glas

Locatie

Karel Ensinkstraat 6, 5246 GM Rosmalen

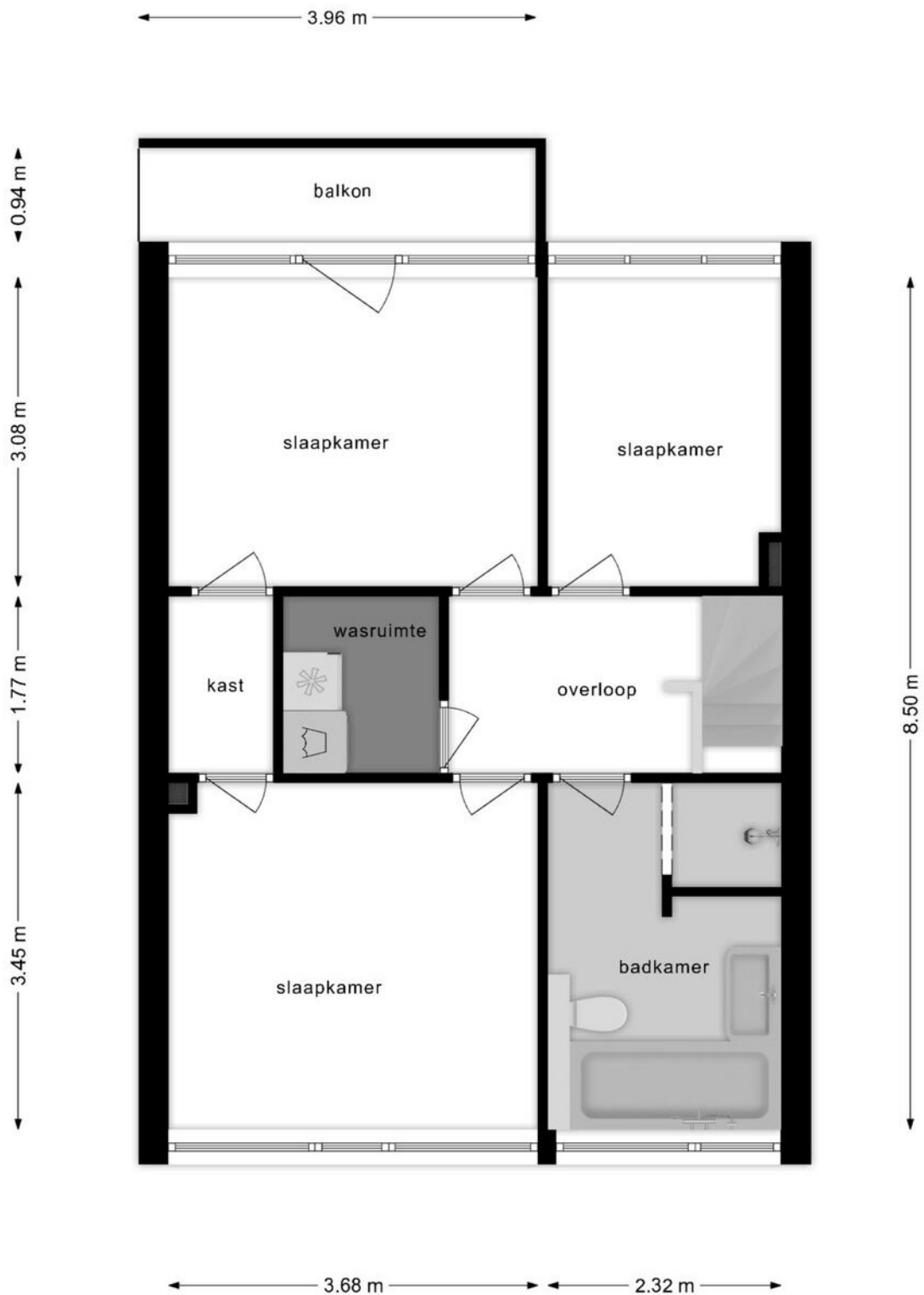


Plattegronden



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.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karel Ensinkstraat



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2585	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- wandlampen huiskamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken en kasten in de slaapkamers	X		
- Tv/audio meubel huiskamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Sony 85inch Tv huiskamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Downdraft (afzuigkap)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Uninoir	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- legplanken	X		
- Designradiator Wood Jaga	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Zonneboiler	X		
- Warmte pomp (warm water)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
buitenkeuken inclusief koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Camera-opnamesysteem	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