



hoeveel makelaar wil jij?



# ROSMALEN De Rietdam 7



funda

# Kenmerken & specificaties



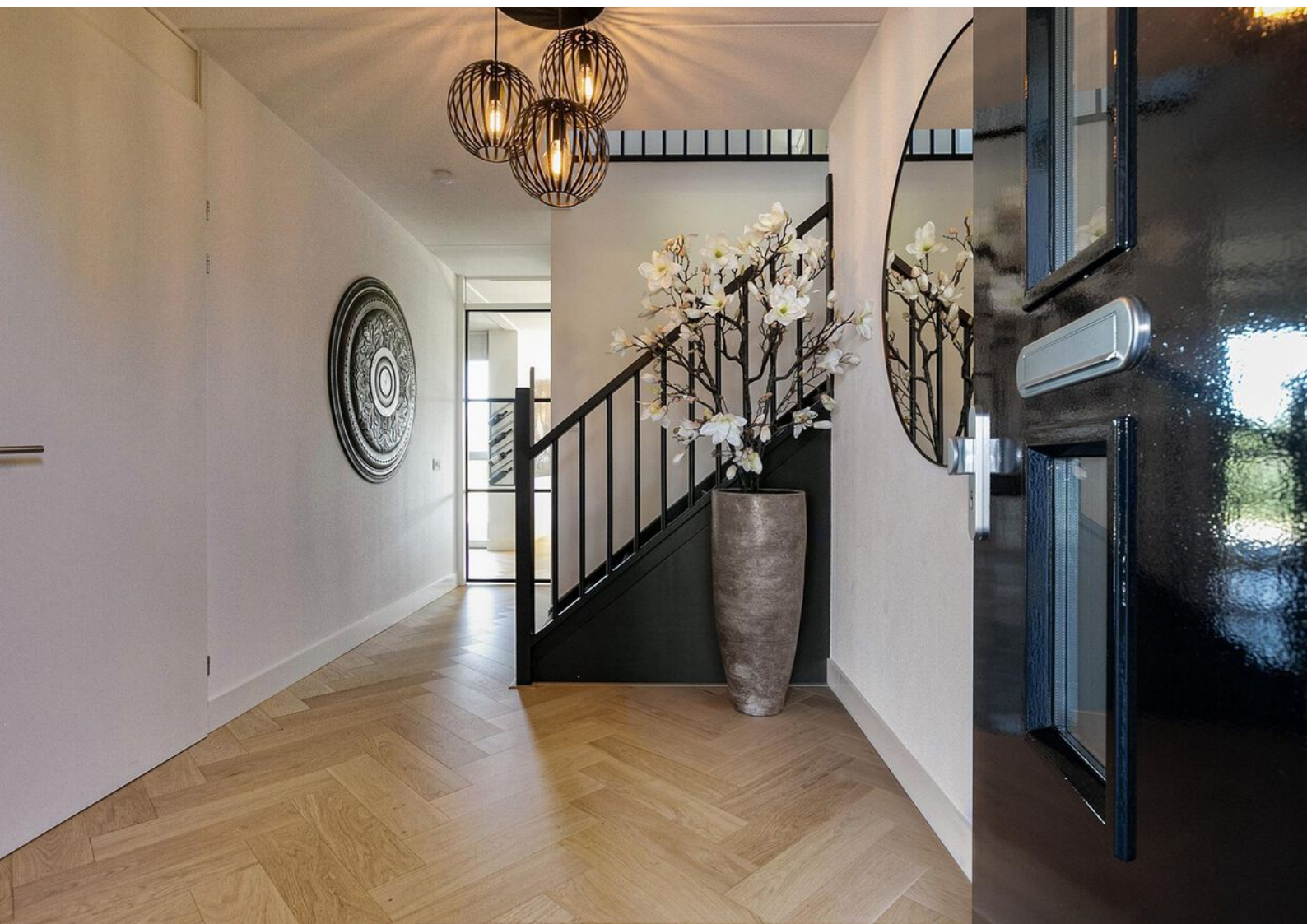
Inhoud	666 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	180 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	366 m <sup>2</sup>

- ✓ Prachtig uitzicht over het natuurgebied
- ✓ Gelegen aan het water met aanlegsteiger
- ✓ Vrijstaand, instapklaar en hoogwaardig afgewerkt
- ✓ Dubbele carport, bijkeuken en werk/ speelruimte
- ✓ Vier ruime slaapkamers
- ✓ Energielabel A++++; voorzien van warmtepomp (2021) en 36 zonnepanelen (2021)

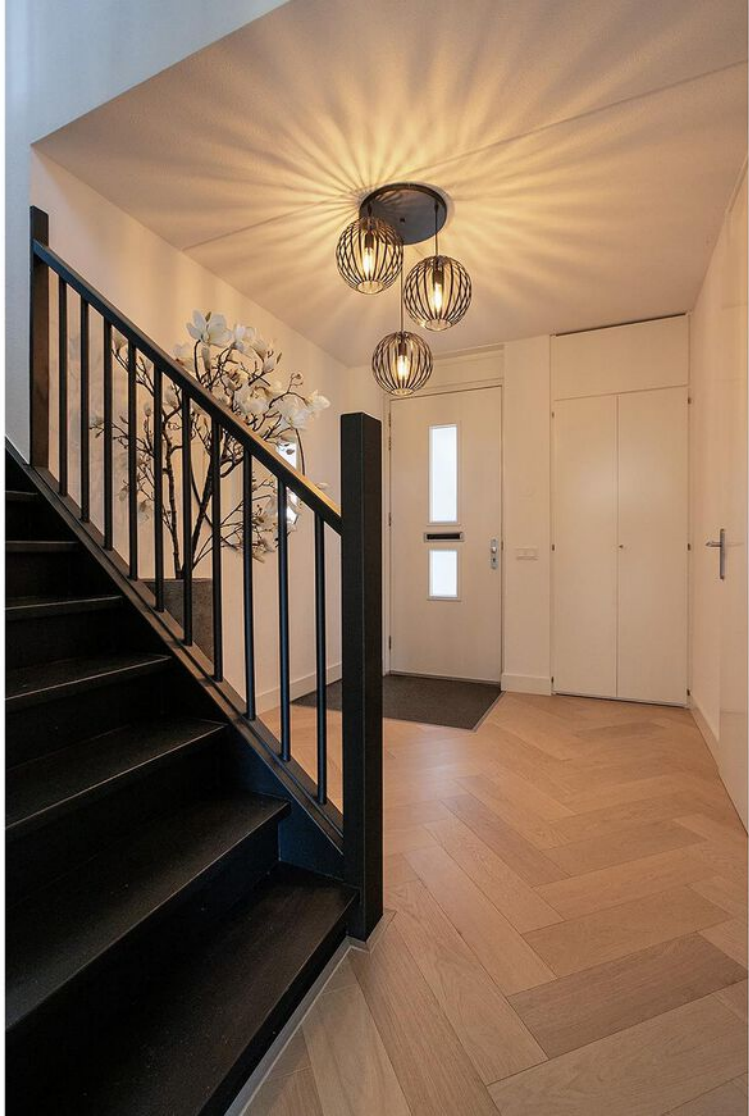








































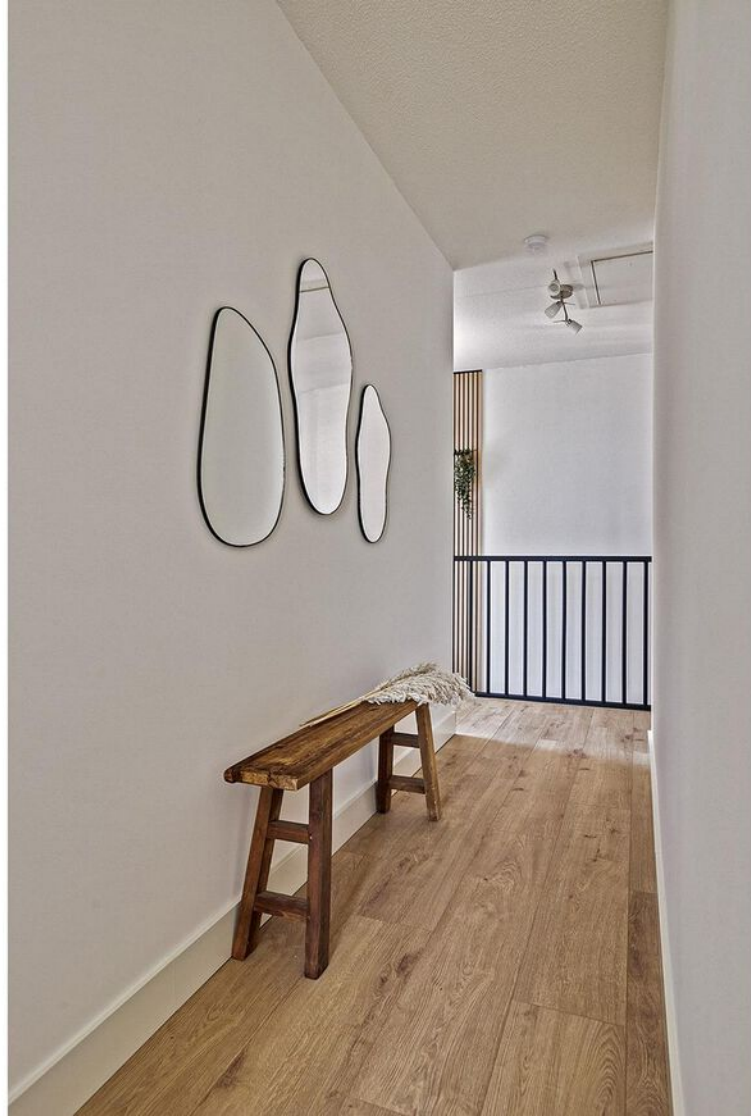




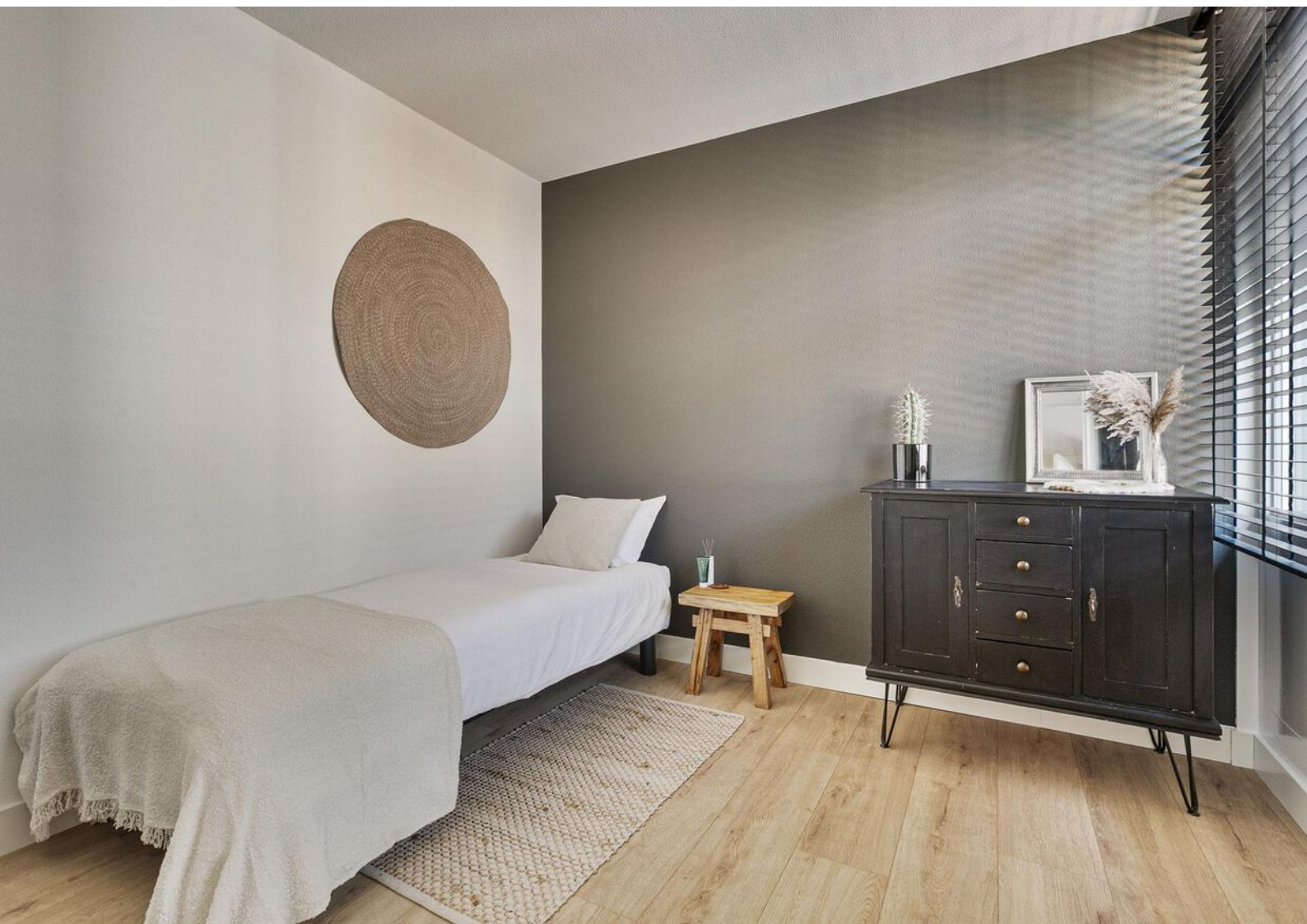


































































# Omschrijving

Aan het water gelegen, instapklare en vrijstaande energieneutrale woning!

Heb je er altijd al van gedroomd om vanuit je eigen tuin in je bootje te kunnen stappen? Zoek je de ideale combinatie van wonen in een levendig dorp dichtbij de stad, waar je tegelijkertijd kunt genieten van de rust en de natuur? Dan is deze hoogwaardig afgewerkte woning, met energielabel A++++, aan de rand van De Grootte Wielen in Rosmalen de perfecte plek. De royale, tuingerichte woonkamer, vier ruime slaapkamers, kantoorruimte, luxe badkamer en een mooi aangelegde tuin met eigen aanlegsteiger, maken dit de ideale gezinswoning.

Kom de rust en het comfort zelf ervaren en laat je verrassen door de veelzijdigheid van deze unieke woning!

## LOCATIE

De woning ligt in de gewilde wijk De Grootte Wielen in het deel 'De Watertuinen' aan de noordoost-zijde van 's Hertogenbosch. Door de ruim opgezette en waterrijke buurt heb je vanuit deze woning een prachtig uitzicht op het omringende natuurgebied. Met je eigen sloep ben je in enkele minuten op de grote recreatieplas, waar je kunt aanmeren bij het strandje waar jaarlijks activiteiten worden georganiseerd of bij het nieuwe centrum om een ijsje te halen of terrasje te pakken. Direct naast deze woning ligt een grasveld met speeltuintje.

De woonwijk De Grootte Wielen beschikt over een breed scala aan voorzieningen, zoals winkels, scholen, kinderopvang en diverse sport- en medische faciliteiten. Het is de unieke combinatie van wonen en recreëren aan het water. Vanuit deze locatie kun je zowel met de fiets als met het openbaar vervoer naar de binnenstad van 's-Hertogenbosch. De snelweg A2 is op korte afstand, maar ver genoeg om er geen geluidsoverlast van te hebben.

## INDELING

### Begane grond:

Via de dubbele carport betreed je de woning en kom je in een ruime hal, die toegang biedt tot de woonkamer, bijkeuken en toilet. Het stijlvolle toilet is luxe afgewerkt. De bijkeuken is zowel van binnen- als van buitenaf bereikbaar en is voorzien van een keukenblok en een inbouwkast. Hier staan ook de wasmachine en de droger opgesteld.

De living bestaat uit drie delen: De woonkamer met aangrenzende open keuken en een heerlijk lichte werkruimte. De woonkamer biedt directe toegang tot de tuin middels openslaande deuren. Een groot gedeelte van de buitenmuren bestaat uit glazen puien tot op de grond voor optimaal contact met de tuin en het water. De benedenverdieping is voorzien van een houten visgraatvloer. De moderne keuken met kookeiland staat direct in verbinding met de woonkamer en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, Quooker, koelkast en een combi-stoomoven. De werkruimte aan de voorzijde van de woning is af te sluiten met een taatsdeur en ligt ver genoeg van de woonkamer om rustig te kunnen werken, ook als er meerdere gezinsleden in huis zijn. Deze ruimte zou ook in te richten zijn als speelkamer.



### **Eerste verdieping:**

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte en lichtinval. De overloop is groot en sfeervol door de akoestische wandpanelen. Alle vier de slaapkamers en de badkamer grenzen hieraan. Eén van deze vier slaapkamers heeft twee inloopkasten die af te sluiten zijn met schuifdeuren. Alle kamers hebben twee of meer ramen waardoor er veel daglicht binnen komt.

De badkamer is een van de eyecatchers van het huis en is van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een vrijstaand ligbad met staande badkraan, een ruime inloopdouche met hand- en regendouche, een dubbele wastafel op een houten wandmeubel, een grote ronde spiegel met verlichting, twee solid surface waskommen en een wandcloset. Ook hier is een luxe afwerking met stuc- en tegelwerk.

### **Tweede verdieping:**

Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping, een royale bergruimte die zich uitstrekt over de gehele woning. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag.

### **BUITEN**

De tuin rondom de woning is verzorgd aangelegd. Aan de zijkant van het huis tref je een kleurrijke tuin met diverse vaste planten en aan de voorzijde is plaats voor een zitgedeelte. Hier is ook een grasveldje waar een speeltoestel, zwembadje of trampoline kan worden opgezet. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royaal vlonderterras met een schitterend uitzicht. Direct grenzend aan de keuken is een derde terras. Dit is een fijne plek om op de warmste dagen lekker buiten te kunnen eten. Door de ligging van de tuin is er op elk moment zon en schaduw op te zoeken.

### **DUURZAAMHEID**

De goed geïsoleerde, gasloze woning met 36 zonnepanelen en aardwarmtepomp maken dat de woning het hoogst haalbare energielabel A++++ heeft en daarmee energieneutraal is. Met de Nibe aardwarmtepomp wordt de woning verwarmd (en in de zomer gekoeld) via de vloer.

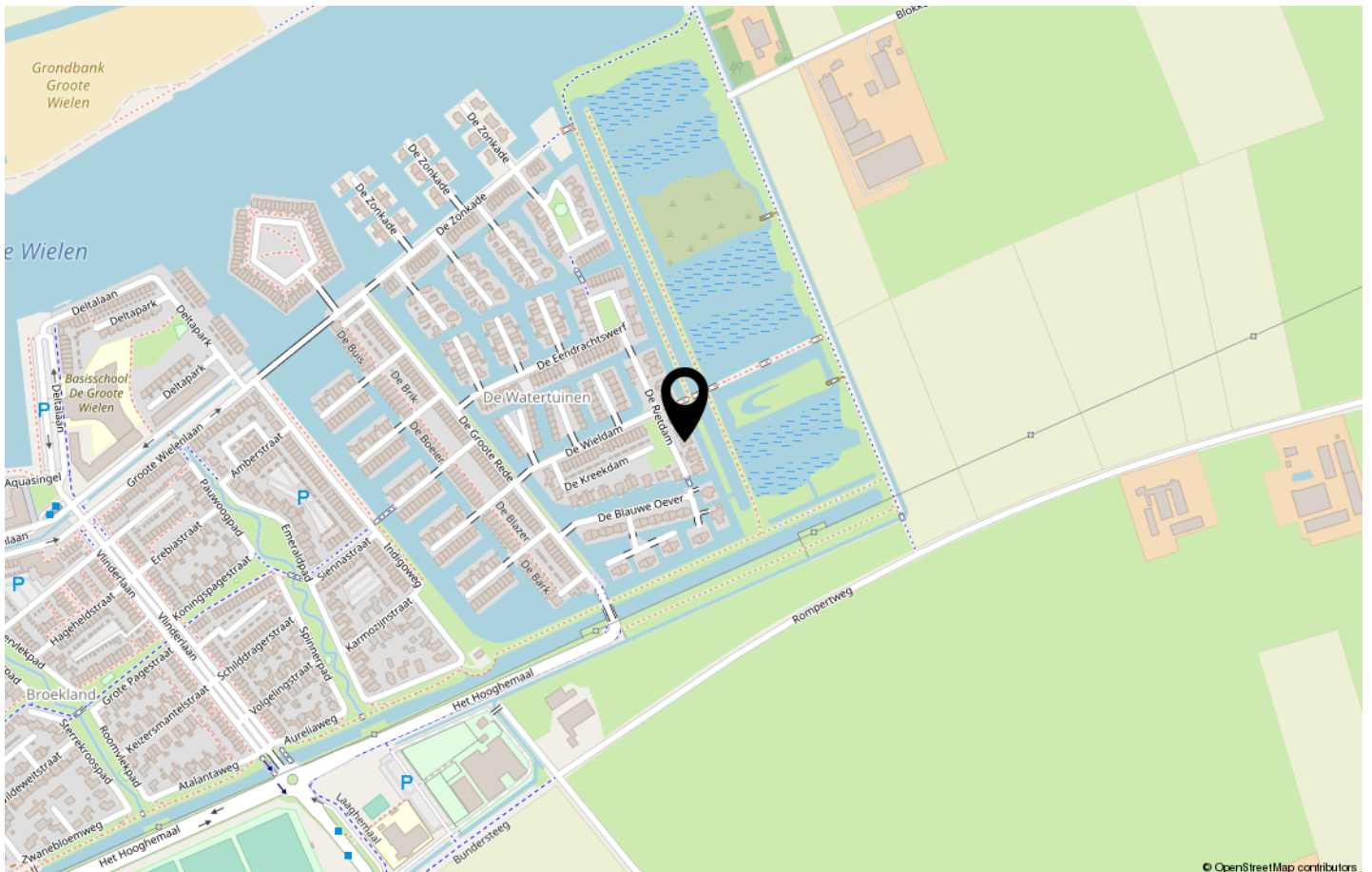


# Kenmerken

Vraagprijs	€ 950.000 k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	666 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	366 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	180 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2006
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, aardwarmte
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A++++

# Locatie

De Rietdam 7, 5247 MB Rosmalen





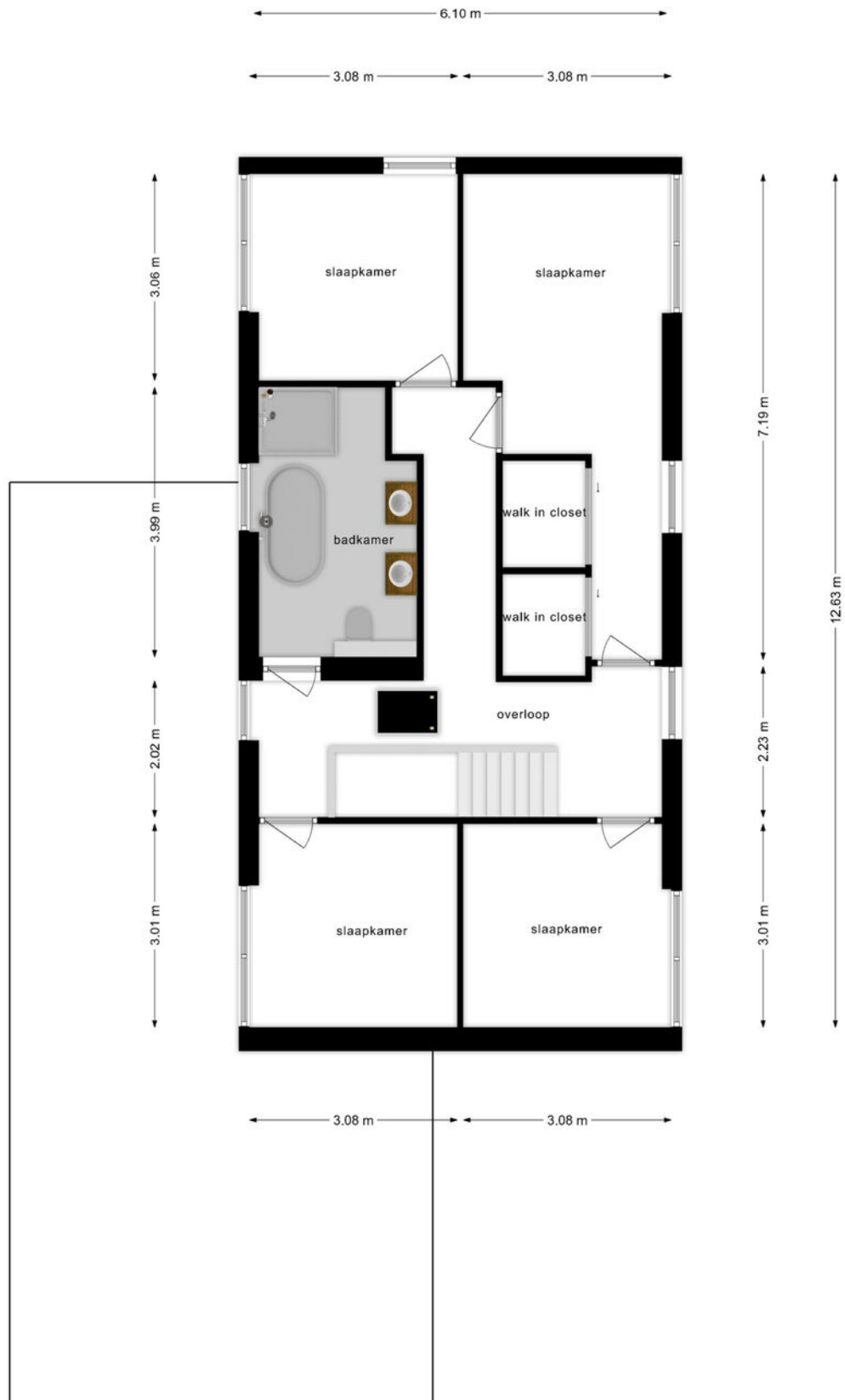
# Plattegronden



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



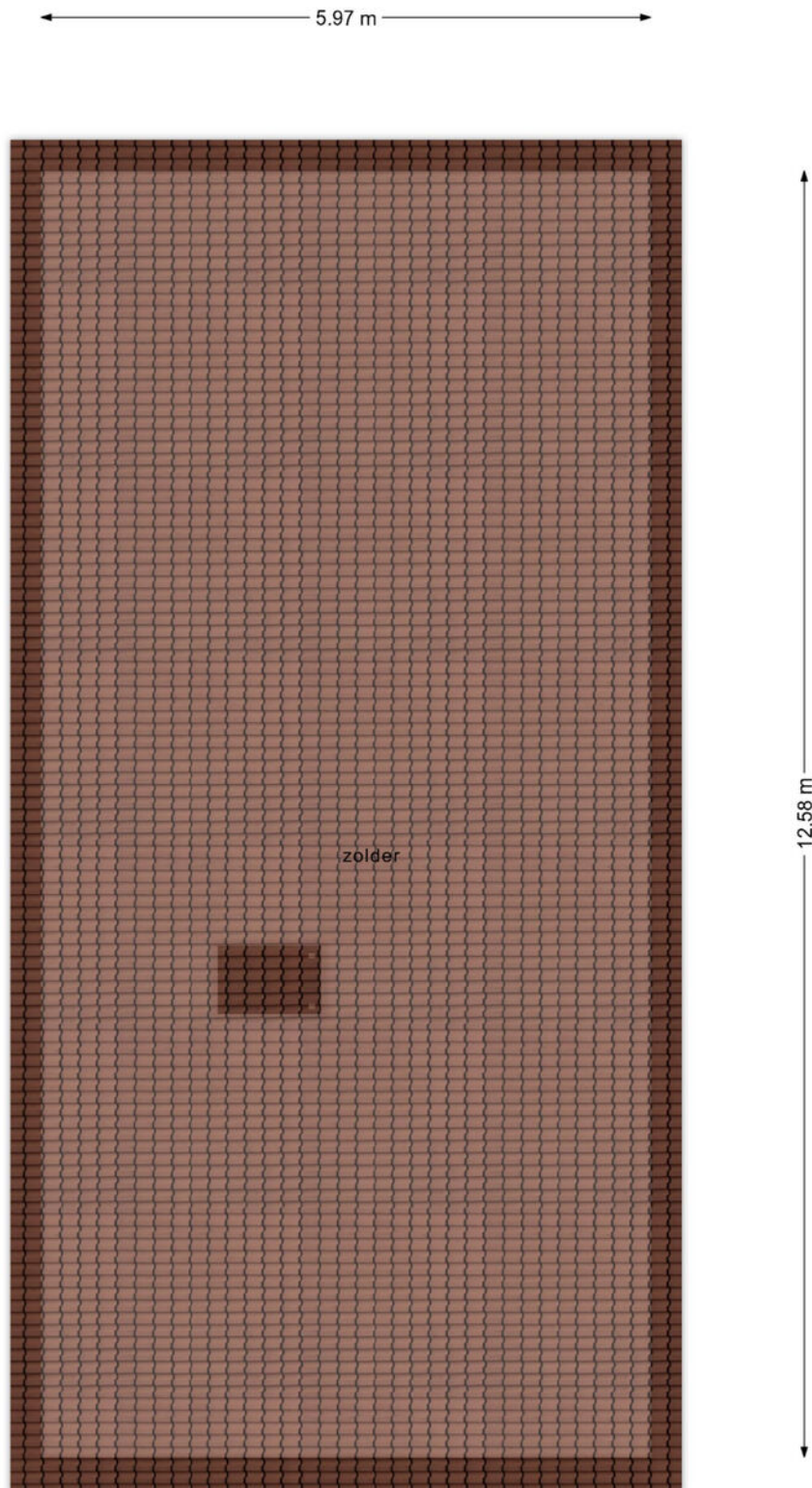
# Plattegronden



**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: De Rietdam 7



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3303	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- De verlichting in de badkamer en toilet beneden	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ingebouwde inloopkast slaapkamer, hangplankjes naast het bed	X		
- inbouwkast technische ruimte (voorraadkast), wandplanken bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Spiegel badkamer, spiegel toilet beneden	X		
- Overige opgehangen spiegels		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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 waardebepaling, 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](mailto:info@makelaar073.nl). Meer lezen over onze werkwijze kan op [www.makelaar073.nl](http://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](http://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](mailto: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](http://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