



hoeveel makelaar wil jij?



ROSMALEN De Dauwkade 13



Kenmerken & specificaties



Inhoud	559 m ³
Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²

- ✓ Instapklaar
- ✓ Uitstekend onderhouden
- ✓ Voorzien van een domoticasysteem
- ✓ Gelegen aan het water met aanlegsteiger
- ✓ Oprit voor twee auto's
- ✓ Energielabel A





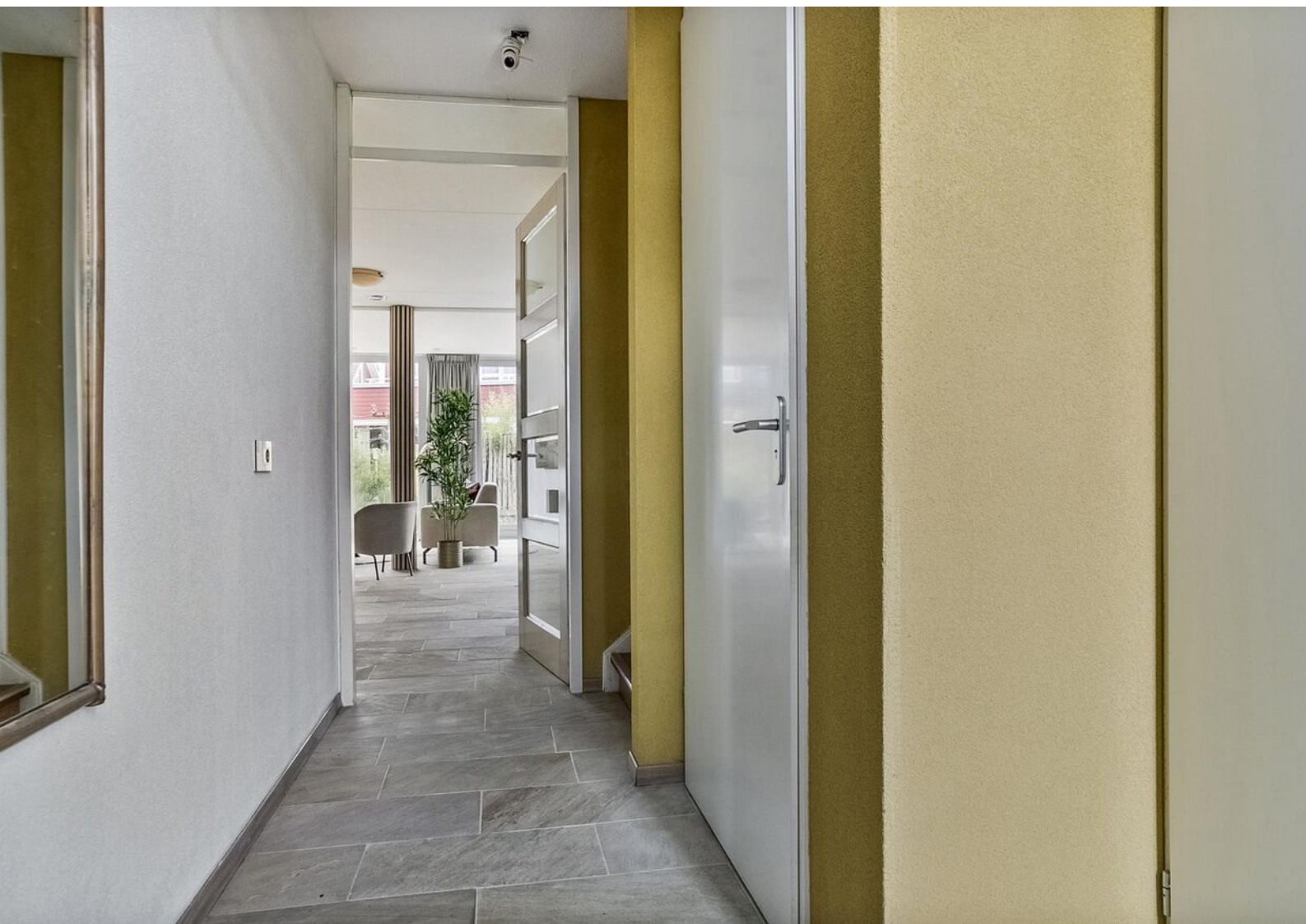






















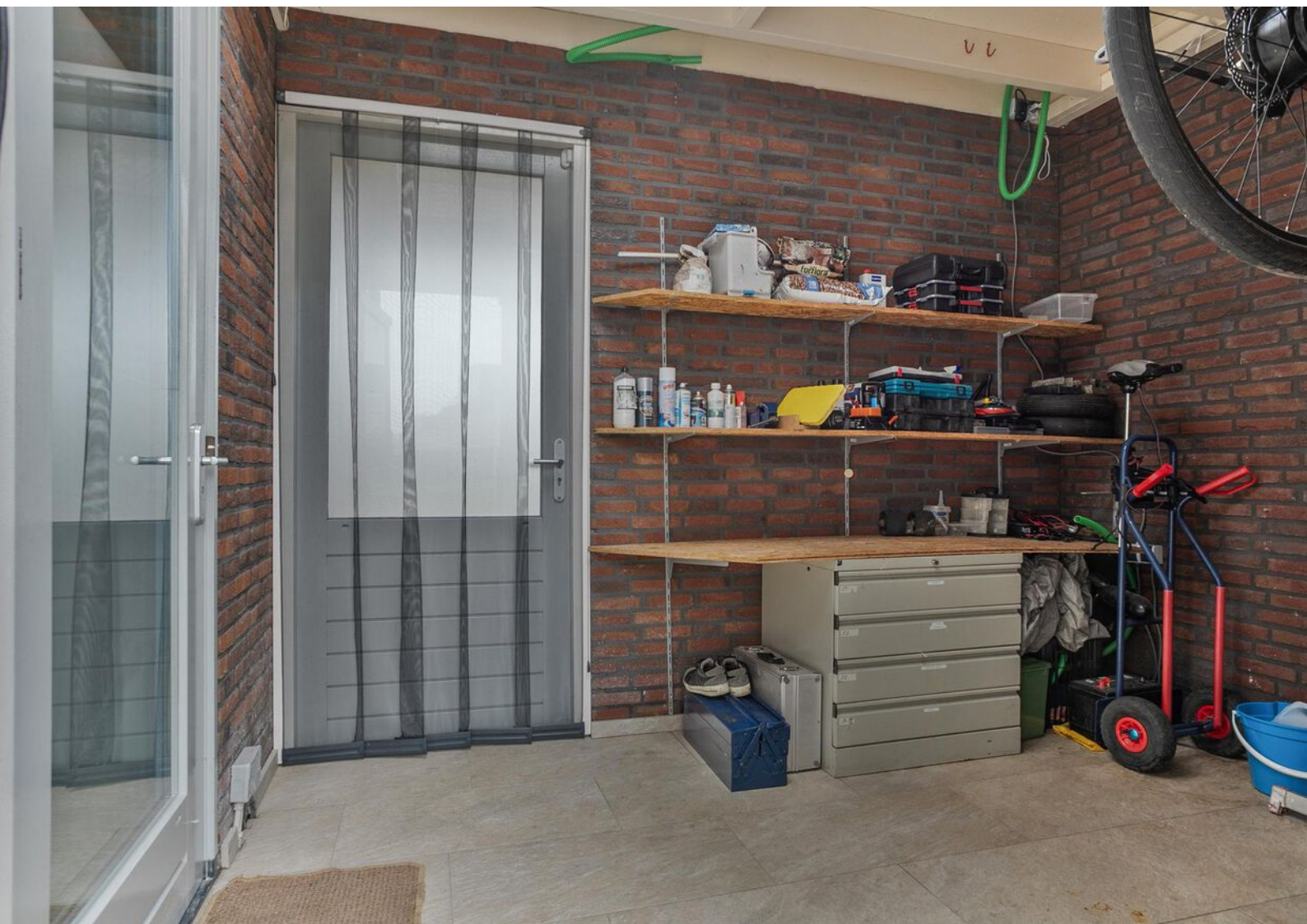






























Omschrijving

Stel je voor: elke dag wakker worden in een omgeving waar water, groen en modern woongenot samenkomen. Met trots presenteren wij deze prachtige twee-onder-een-kapwoning, gelegen in de rustige en kindvriendelijke buurt De Watertuinen. Deze woning biedt niet alleen een stijlvolle Scandinavische uitstraling, maar ook optimaal wooncomfort en een heerlijke leefruimte, zowel binnen als buiten. Laat je verrassen door de ruimte, het licht en de sfeervolle afwerking. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

LOCATIE

De Watertuinen, onderdeel van de geliefde wijk De Groote Wielen in Rosmalen, biedt een unieke woonbeleving. De bijzondere architectuur, met een Scandinavisch geïnspireerde stijl, zorgt voor een moderne en warme uitstraling. Bijna de helft van de buurt bestaat uit water, met woningen gebouwd op schiereilanden. Dit creëert een weids uitzicht en een ontspannen, bijna vakantieachtige sfeer. Een netwerk van kanalen staat in open verbinding met de grote recreatieplas, waar je kunt aanmeren bij een strandje en kunt genieten van het buitenleven.

De ligging van de woning is ideaal. Op korte afstand vind je prachtige wandelgebieden, scholen, sportvoorzieningen en het nieuwe winkelcentrum van De Groote Wielen. Bovendien ben je in een mum van tijd in het gezellige centrum van Rosmalen of 's-Hertogenbosch.

INDELING

Begane grond

De woning ligt aan een verkeersvrije straat. Via de oprit en de verzorgde voortuin bereik je de entree, waar je binnenkomt in een royale hal met de meterkast en een toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De woonkamer is een echte eyecatcher, met een prachtig uitzicht over het water waar 's zomers bootjes en suppers voorbijvaren. Twee brede, kamerhoge schuifpuien laten het zonlicht royaal binnen en creëren een vloeiende overgang tussen binnen en buiten. De ruimte straalt sfeer en warmte uit, mede door de lichte natuurstenen vloer en de cinewall met gashaard, die uitnodigt tot gezellige avonden.

De moderne open keuken aan de voorzijde van de woning is uitgevoerd in massief eiken en praktisch ingedeeld met veel kast- en werkbladruimte. Uiteraard is de keuken voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat, RVS-afzuigkap, Quooker, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Of je nu houdt van uitgebreid koken of een snelle maaltijd, deze keuken biedt alle ruimte en comfort die je nodig hebt. Extra opbergruimte is beschikbaar in de handige trapkast.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping van deze woning kom je op een ruime en lichte overloop, die toegang biedt tot alle vertrekken. De verdieping beschikt over drie slaapkamers, die elk veel ruimte en lichtinval bieden. Elke kamer is veelzijdig en maakt het eenvoudig om een sfeer te creëren die helemaal bij je past. Een van de slaapkamers aan de achterzijde heeft openslaande deuren die toegang bieden tot een groot zonneterras. Dit terras voegt niet alleen een heerlijk buitenplekje toe aan de slaapkamer, maar biedt ook een heerlijke plek om in alle rust van het uitzicht te genieten en de dag ontspannen af te sluiten.

De badkamer is compleet ingericht en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een ruime inloopdouche, een ligbad, een wandcloset en een badkamermeubel met een dubbele wastafel. De lichte wandtegels zorgen voor een frisse en rustige uitstraling.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een grote open ruimte, voorzien van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde. De zolder heeft knieschotten met verlichting, wat zorgt voor extra bergruimte. Deze verdieping is eenvoudig in te delen, bijvoorbeeld met een overloop en twee slaapkamers. Daarnaast is er een aparte ruimte voor de wasapparatuur, de c.v.-ketel, het wtw-toestel en de zonneboiler.

De eerste en tweede verdieping, evenals de trappen, zijn voorzien van een kurkvloer, wat niet alleen zorgt voor een warme en natuurlijke uitstraling, maar ook voor extra comfort en geluidsisolatie. Verder is de woning uitgerust met een domoticasysteem, waarmee je de gordijnen op de begane grond en de verlichting en stopcontacten op iedere verdieping eenvoudig kunt bedienen. Of je dit nu doet via spraak, een app of handmatig, het systeem biedt optimaal comfort en gemak.

BUITEN

Aan de voorzijde ligt de woning zeer vrij. De voortuin is praktisch en keurig ingericht, een eerste indruk die je direct bij aankomst zal opvallen. Er is een oprit waar twee auto's kunnen parkeren. Direct naast de woning vind je een grote berging, die zowel via de oprit, de woonkamer als de tuin toegankelijk is. Deze berging heeft aan de tuinzijde een overkapping, zodat je ook bij minder mooi weer lekker buiten kunt zitten.

De achtertuin heeft een zeer gunstige ligging op het zuidwesten, wat betekent dat je het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten. Er is ruim voldoende ruimte voor een loungeset en een grote eettafel, perfect voor een gezellige BBQ met vrienden. Direct aan het water ligt een steiger, waar je de mogelijkheid hebt om een boot aan te leggen. Of je nu houdt van buiten dineren of gewoon wilt genieten van de natuur, de tuin van deze woning biedt alles wat je nodig hebt voor een heerlijk buitenleven.

Plattegronden



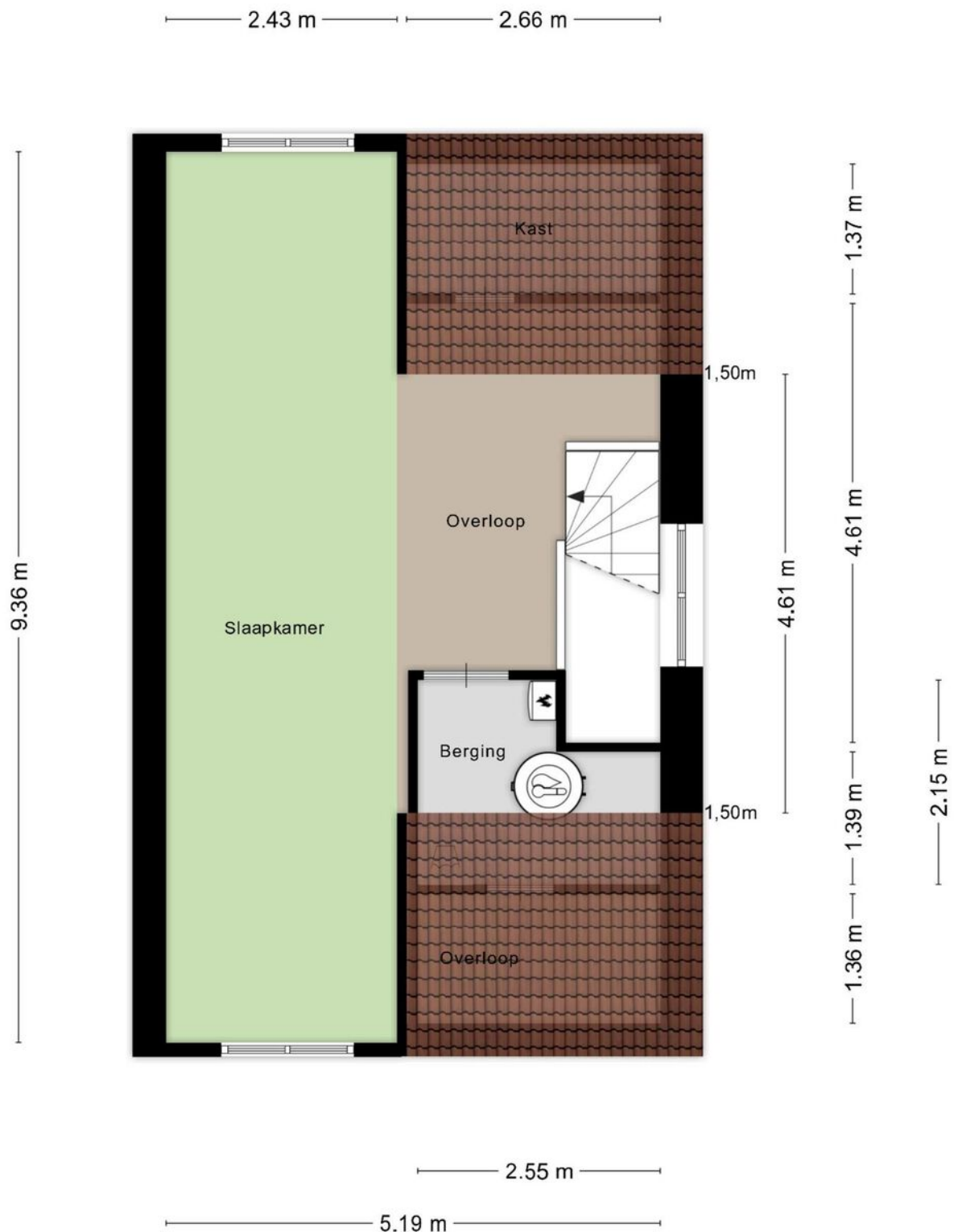
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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 Dauwkade 13



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding Kast op slaapkamer	X		
- Vakken kasten op wieltjes op zolder, zonder inhoud.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Camera oprit, camera achterbuiten, camera schuur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Grijze ladenkast berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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. 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