



hoeveel makelaar wil jij?



ROSMALEN Christoffel Wuststraat 5



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	367 m ³
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²

- ✓ Fijne woonomgeving
- ✓ Volop mogelijkheden
- ✓ Ruime woonkamer
- ✓ Vier slaapkamers
- ✓ Zonnige achtertuin

Omschrijving

Zoek jij een woning die je volledig naar eigen wens kunt verbouwen en inrichten? Dan is deze woning aan de Christoffel Wüststraat 5 de ideale kans! Met een ruime woonkamer, vier slaapkamers en een royale achtertuin biedt het volop mogelijkheden om het na de renovatie met een gezin te gaan bewonen.

Ben jij klaar om de uitdaging aan te gaan? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

LOCATIE

De woning ligt in een rustige straat in Hintham-Zuid, een woonwijk met een zeer centrale ligging. In de directe omgeving vind je diverse scholen, supermarkten, sportverenigingen en zorgvoorzieningen. De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is snel bereikbaar en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en culturele bezienswaardigheden. Ook het dorpscentrum van Rosmalen ligt op korte afstand, waar je alles vindt voor je dagelijkse behoeften. De wijk zelf biedt veel groen en rust, wat bijdraagt aan een aangename leefomgeving. Voor liefhebbers van natuur en buitenactiviteiten zijn er diverse mooie wandel- en zwemlocaties in de directe omgeving, zoals het IJzeren Kind, de Oosterplas en de Stenen Kamerplas. Ook de groenstrook langs de Aa en het Maximakanaal zijn een perfecte plek voor een ontspannen wandeling of fietstocht. De woonwijk heeft een uitstekende verbinding met de uitvalswegen A2 en A59, waardoor je snel toegang hebt tot andere delen van de regio.

Kortom, een ideale locatie voor iedereen die de combinatie zoekt van rust, gezelligheid en goede bereikbaarheid.

INDELING

Stap binnen en laat je verrassen door de mogelijkheden van deze woning.

Begane grond:

Via de voordeur kom je binnen in een ruime hal met een meterkast, een handige kelderkast en een toiletruimte. De toiletruimte, voorzien van een toilet en een fonteintje, is betegeld in een lichte kleurstelling.

Vanuit de hal kom je in de woonkamer, die door de uitbouw veel ruimte biedt. De kamer is voorzien van een oude plavuizen vloer, houten balken tegen het plafond, een open haard en een bar. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. Aan de voorzijde kijk je uit over de rustige zijstraat, terwijl je aan de achterzijde uitzicht hebt over de achtertuinen van de achterburen. Met de juiste aanpassingen maak je hier een heerlijke leefruimte van.

De keuken in L-opstelling bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in open verbinding met de woonkamer. Droom jij van een moderne, open keuken met een kookeiland waar je kunt koken en tegelijkertijd in contact blijft met het gezin of je gasten? Of kies je liever voor een landelijke stijl met een robuust werkblad, klassieke elementen en veel opbergruimte? Wat je voorkeur ook is, de ruimte biedt volop mogelijkheden om jouw ideale keuken te realiseren.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers en de badkamer, die allemaal uitkomen op de overloop. Elke kamer is veelzijdig en biedt volop mogelijkheden om een sfeer te creëren die helemaal bij jou past. De huidige badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een bad-/douchecombinatie en een wastafel. Hoewel de badkamer compact is, biedt hij veel potentie. Stel je voor: een inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en sfeervolle verlichting. Hier kun je een moderne badkamer creëren, helemaal naar jouw smaak.

BUITEN

Via de achterdeur in de woonkamer stap je de tuin in. De achtertuin ligt op het westen, waardoor je de hele middag en avond kunt genieten van de zon. De tuin biedt volop mogelijkheden voor buitenleven en is groot genoeg voor zowel een gezellige loungehoek als een eettafel. Aan de achterzijde staat een praktische stenen berging, ideaal voor het opbergen van tuinmeubels, gereedschap of fietsen. Daarnaast is er een handige achterom voor toegang tot de tuin zonder dat je door het huis hoeft te gaan.

BIJZONDERHEDEN

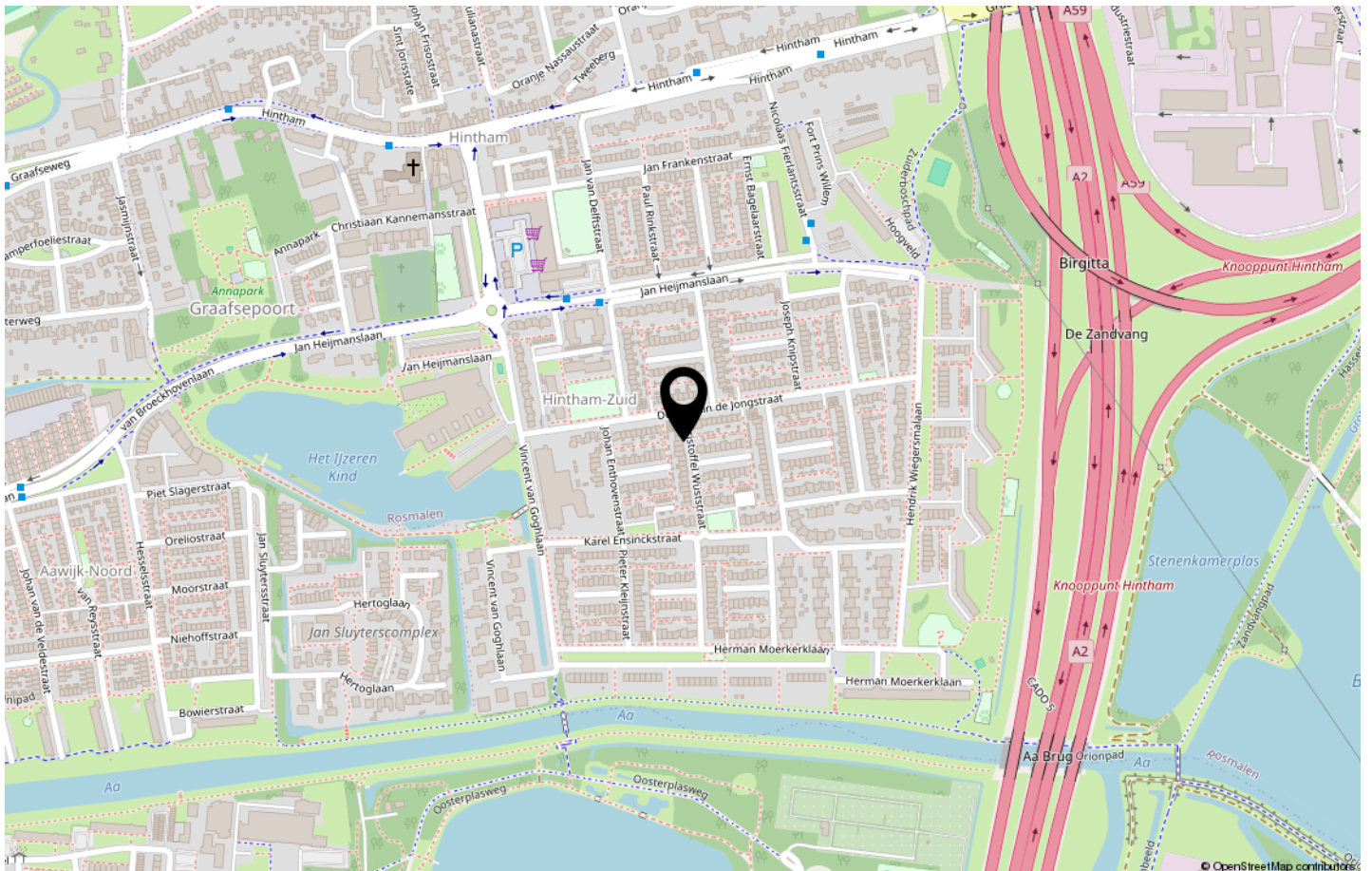
- Fijne woonomgeving
- Volop mogelijkheden
- Ruime woonkamer
- Vier slaapkamers
- Royale achtertuin met berging en achterom

Kenmerken

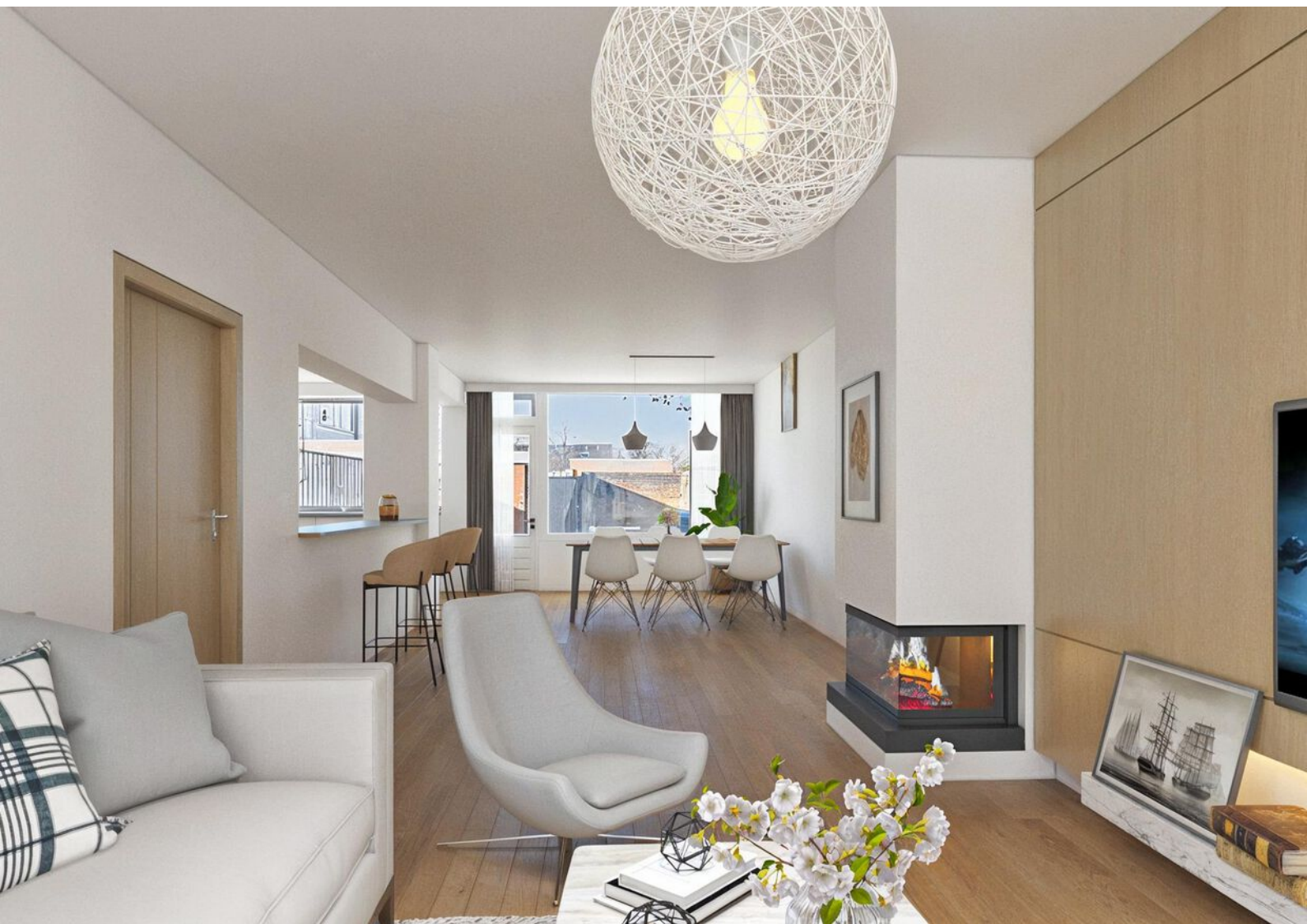
Vraagprijs	€ 300.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	367 m ³
Perceel oppervlakte	157 m ²
Woonoppervlakte	104 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1967
Tuin	west 55 m ²
Isolatie	dubbel glas, dakisolatie

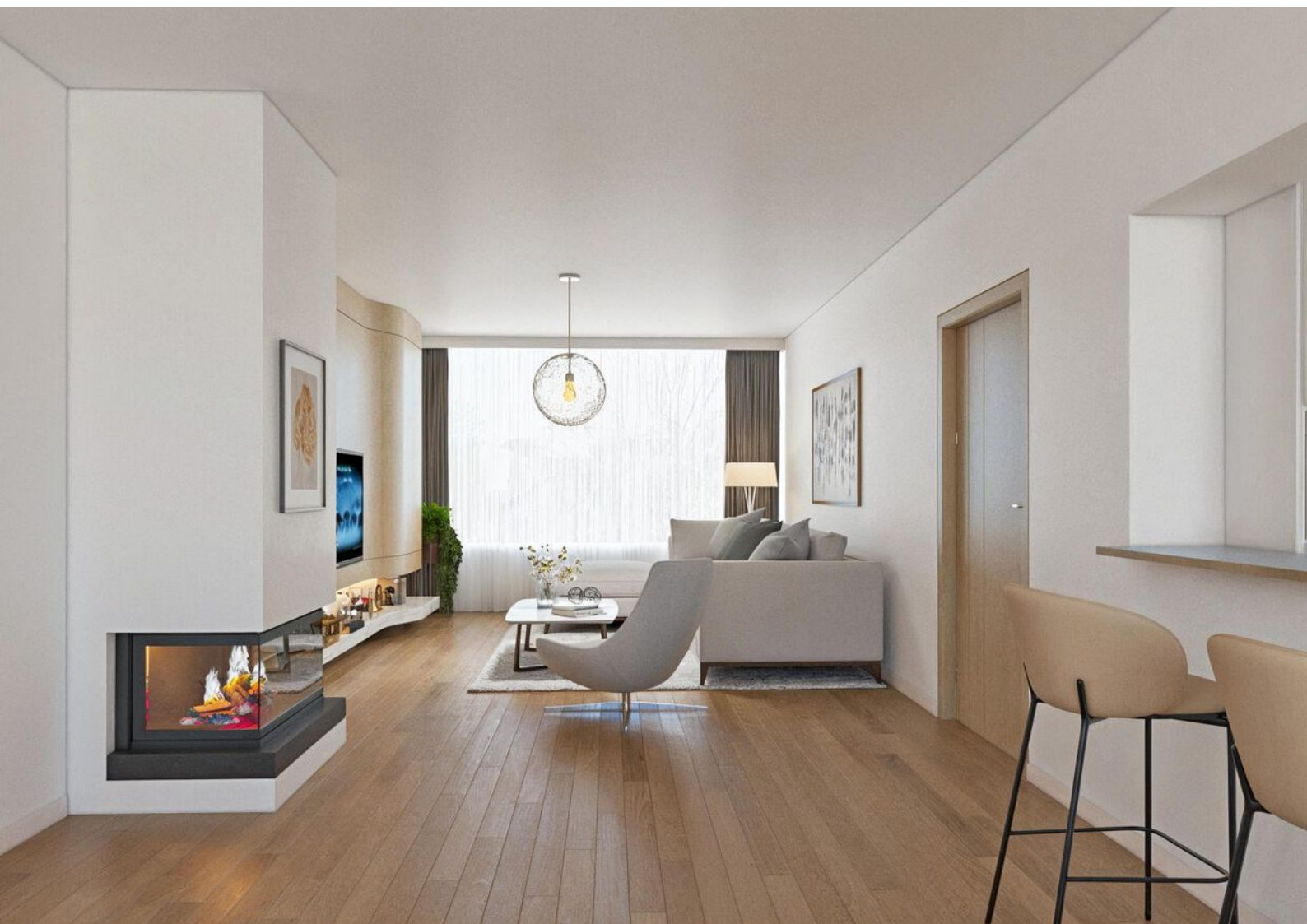
Locatie

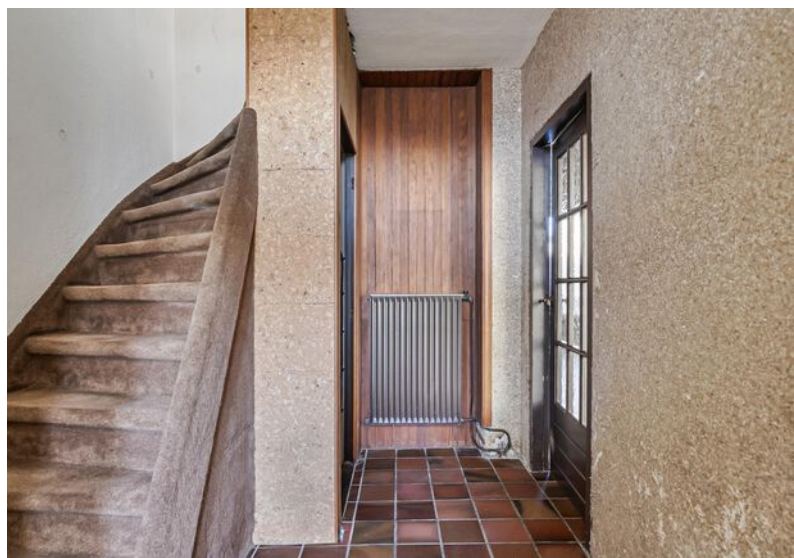
Christoffel Wuststraat 5, 5246 GV Rosmalen

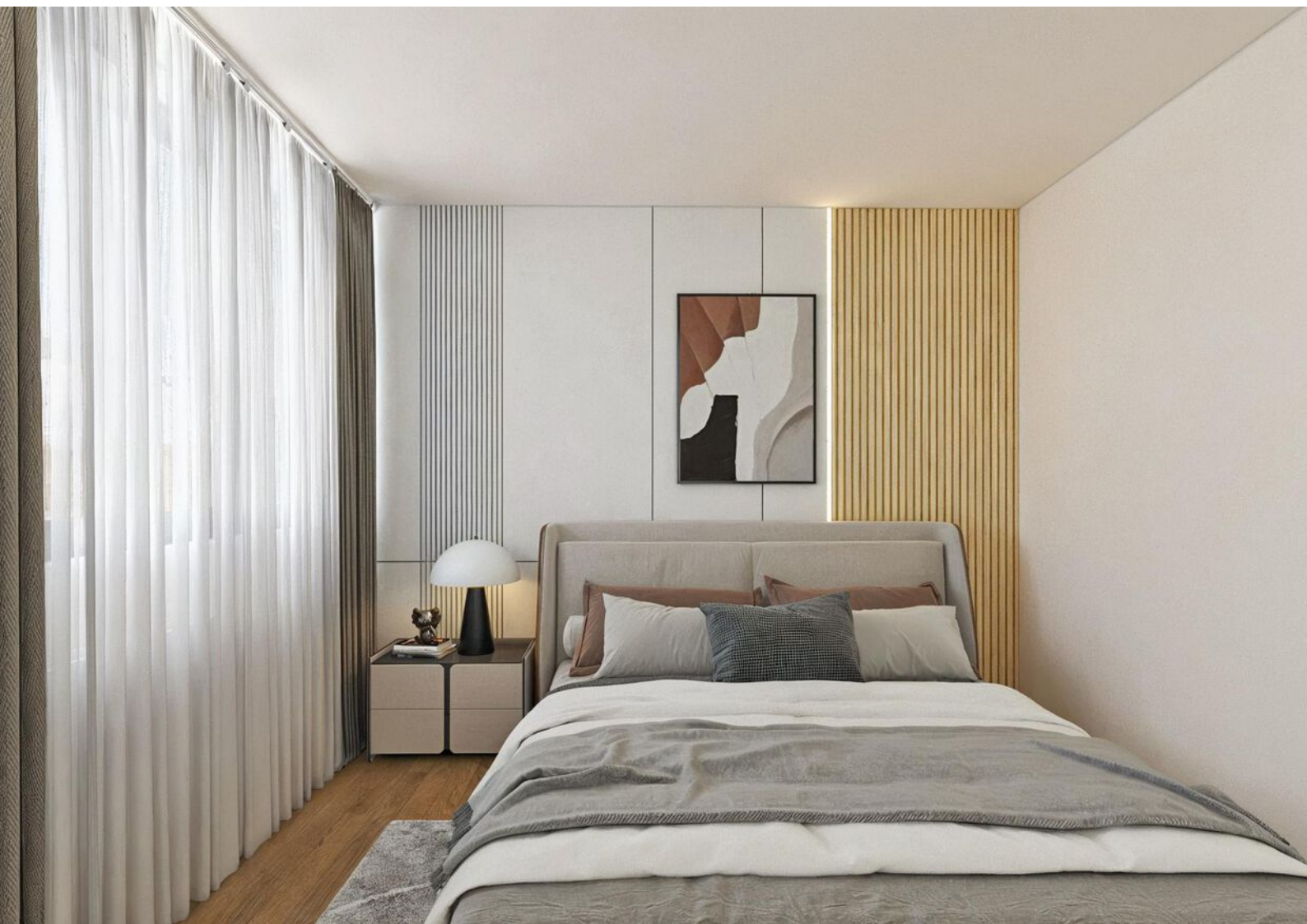






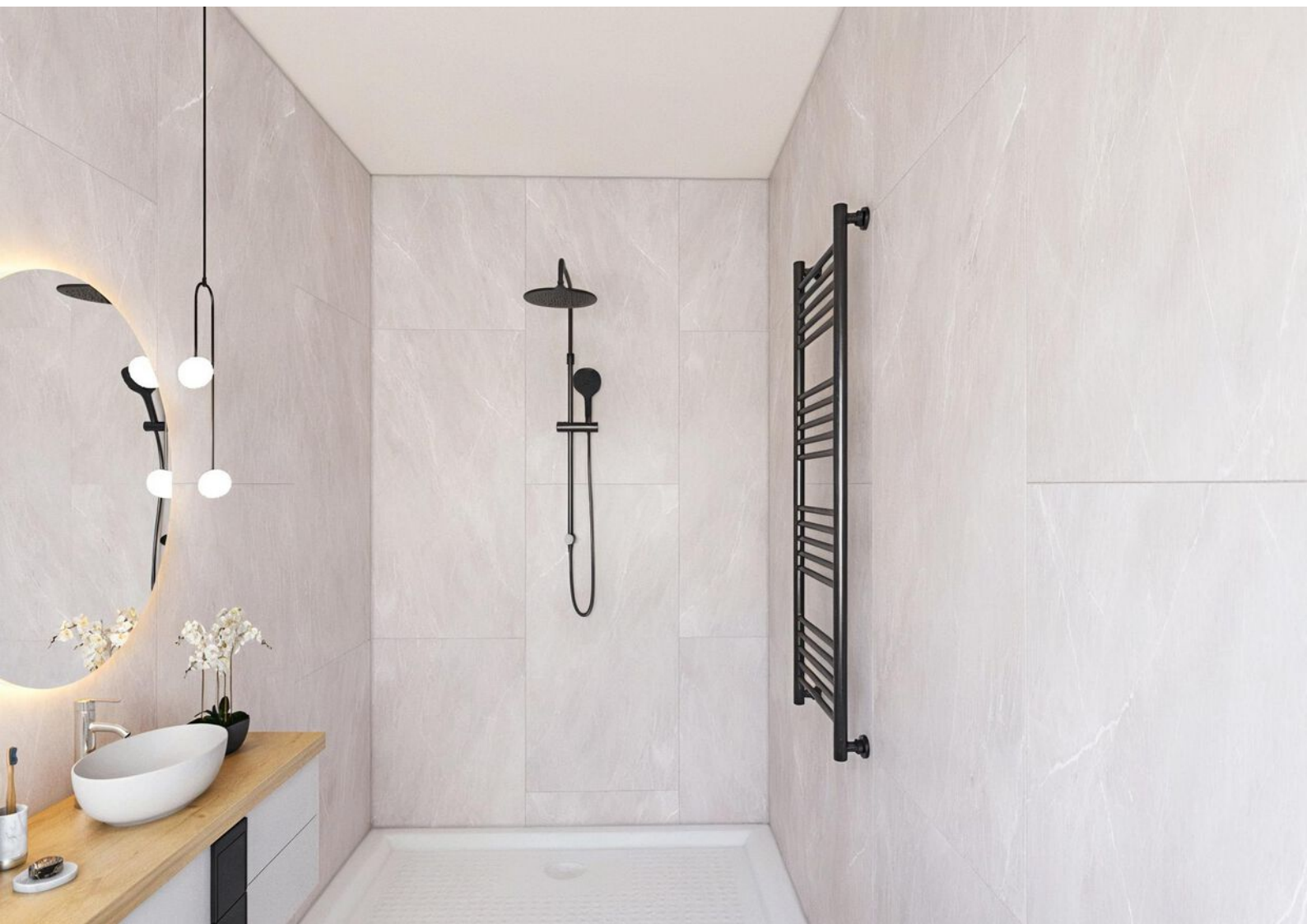








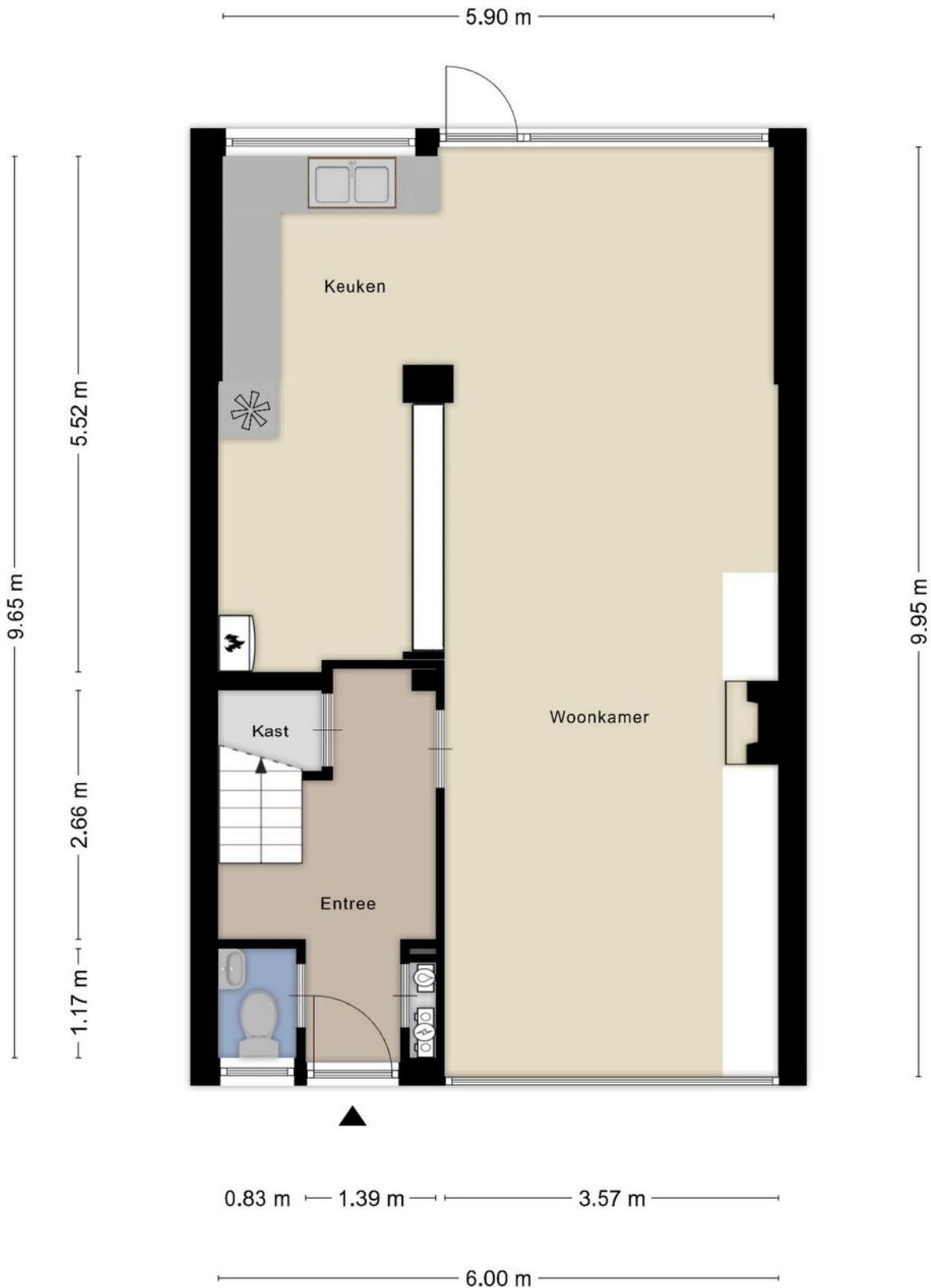








Plattegronden



**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.**

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Christoffel Wüststr



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3221</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 2025
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.

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.

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.



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 hypotheeklen 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/hypotheeklen. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.



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.

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.



Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl