

# Bastiaan de Poorterstraat 20

## 5246 CT Rosmalen



**NLWONEN**  
*Betrokken makelaars*

[WWW.NL-WONEN.NL](http://WWW.NL-WONEN.NL)  
[INFO@NL-WONEN.NL](mailto:INFO@NL-WONEN.NL)  
073 - 613 19 19



# Welkom, kom binnen!

Laat je verrassen door de ruimte en lichtinval in deze tussenwoning. Centraal gelegen in de buurt van diverse voorzieningen en de Oosterplas, is dit een ideaal familiehuus.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met moderne uitgebouwde keuken, 5 slaapkamers en een ruime badkamer. De omsloten achtertuin heeft een overdekt terras, een berging en een achterom. Parkeren kan gewoon voor de deur.



BOUWJAAR

1966



WOONOPPERVLAKTE

137 m<sup>2</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE

176 m<sup>2</sup>



SLAAPKAMERS

5



ENERGIELABEL

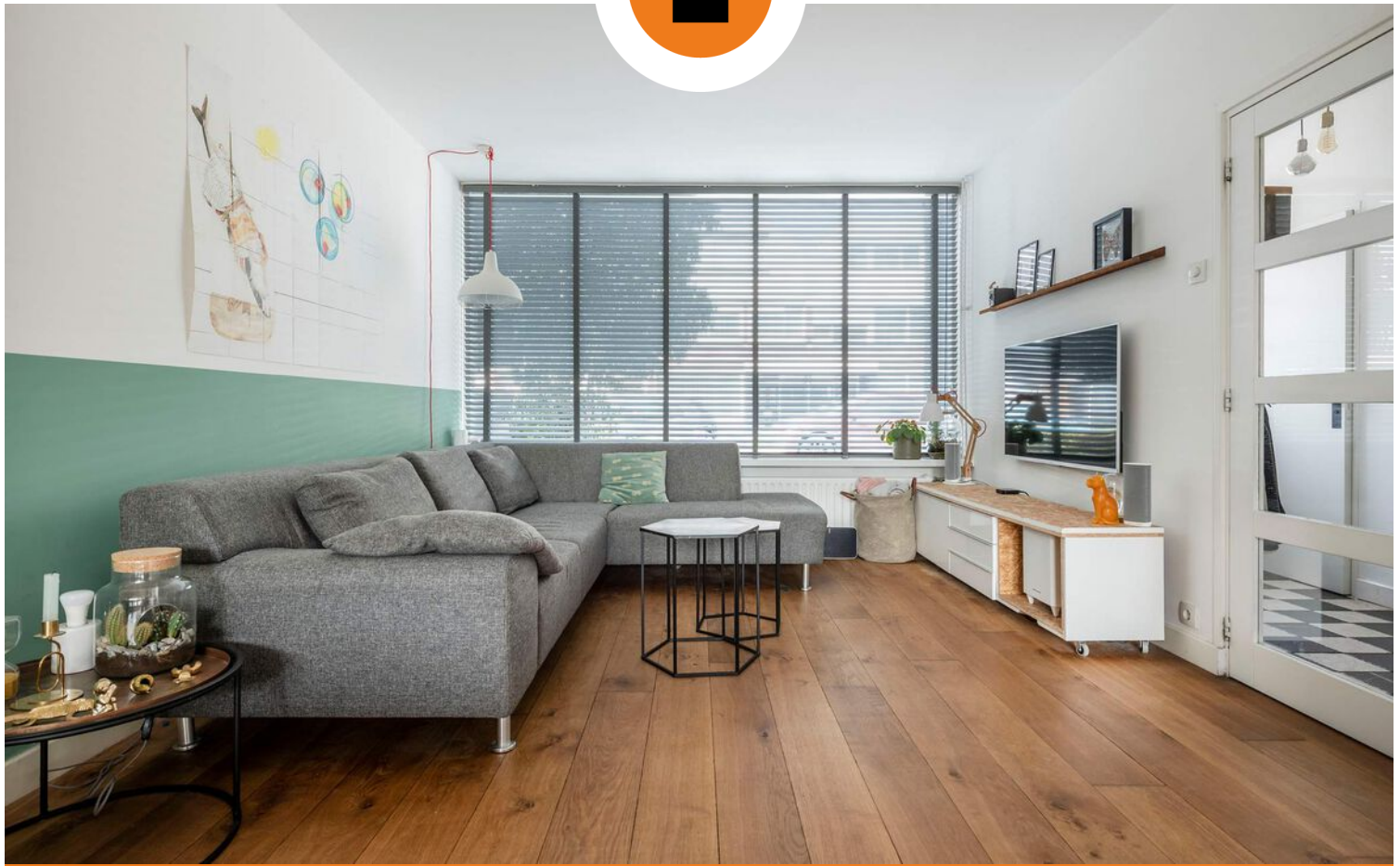
is aangevraagd



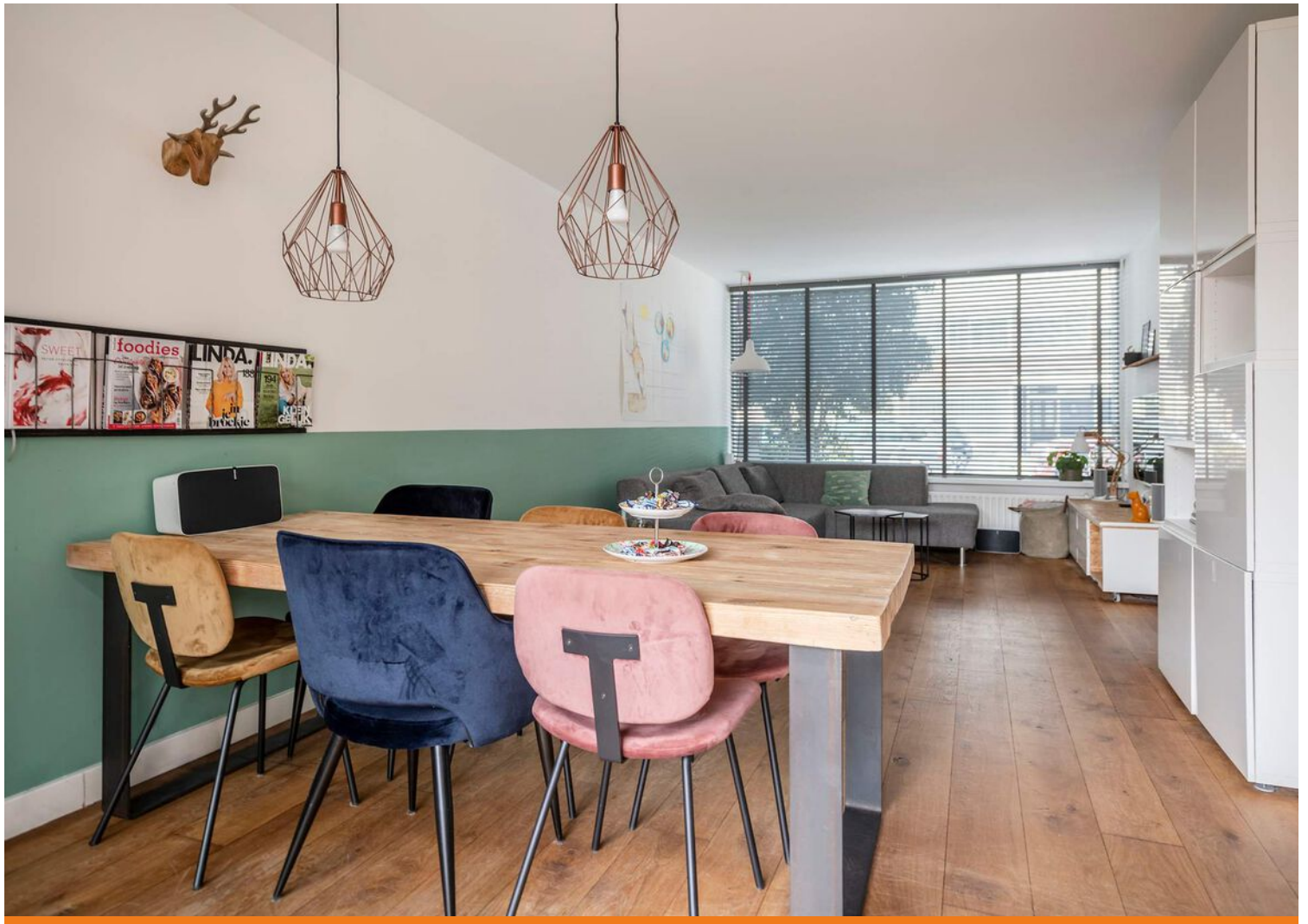
# Begane grond

Binnenkomst in de hal met marmeren vloer, meterkast, toilet, trap naar de verdieping en deur naar de woonkamer. De ruime en lichte woonkamer is voorzien van een prachtige houten vloer en een schuifpui naar het overdekte terras.

Er is een open verbinding naar de moderne keuken gemaakt die doorloopt in de aanbouw. Deze langgerekte luxe keuken is voorzien van veel kastruimte, een combi-oven en een aanrechtblad met inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak. De C.V.-ketel is achter in de keuken weggewerkt in een kolom. Er ligt een fraaie gietvloer in lichte kleurstelling. Ook is er een deur naar het overdekte terras en de tuin.

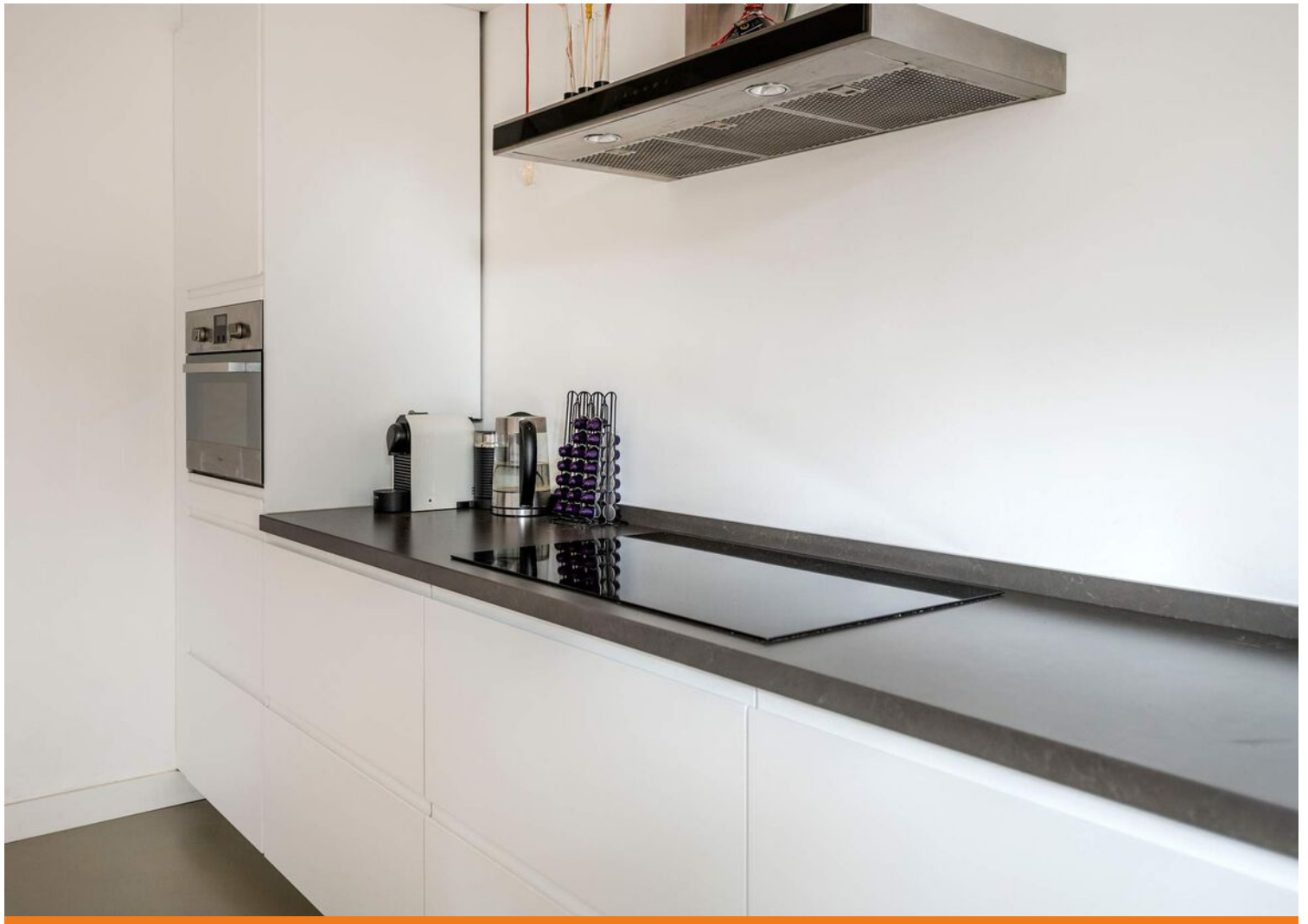


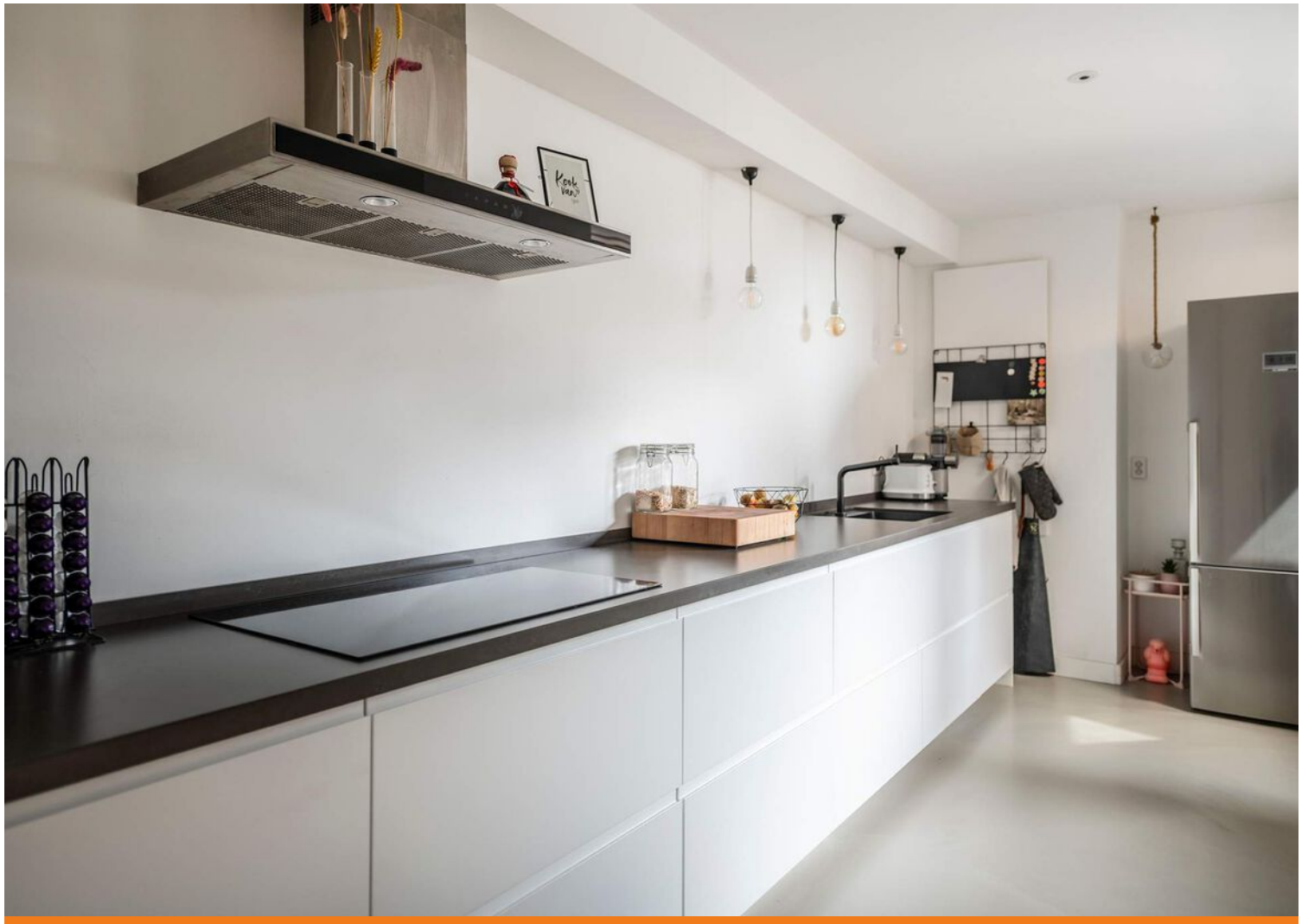












# Eerste verdieping

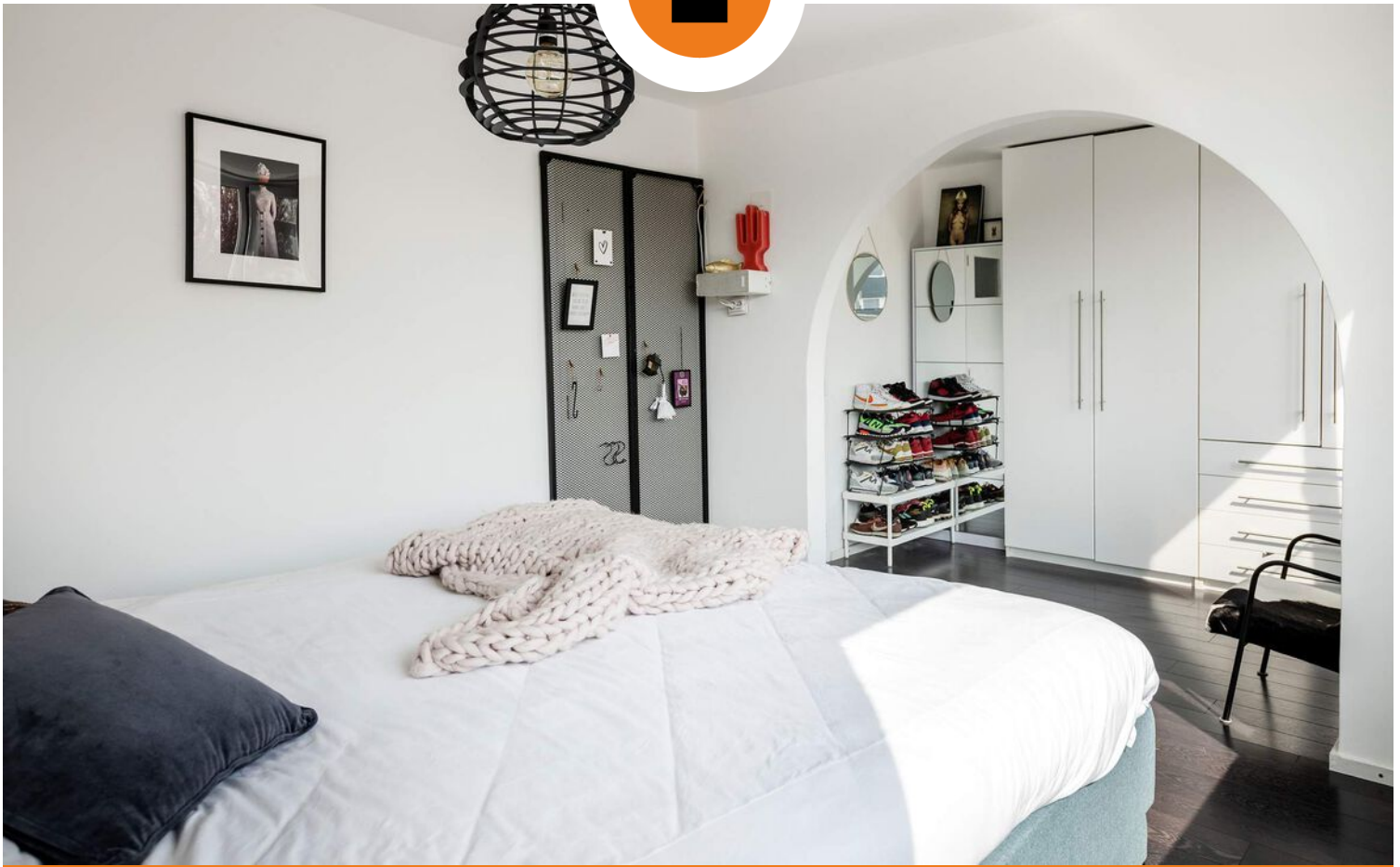
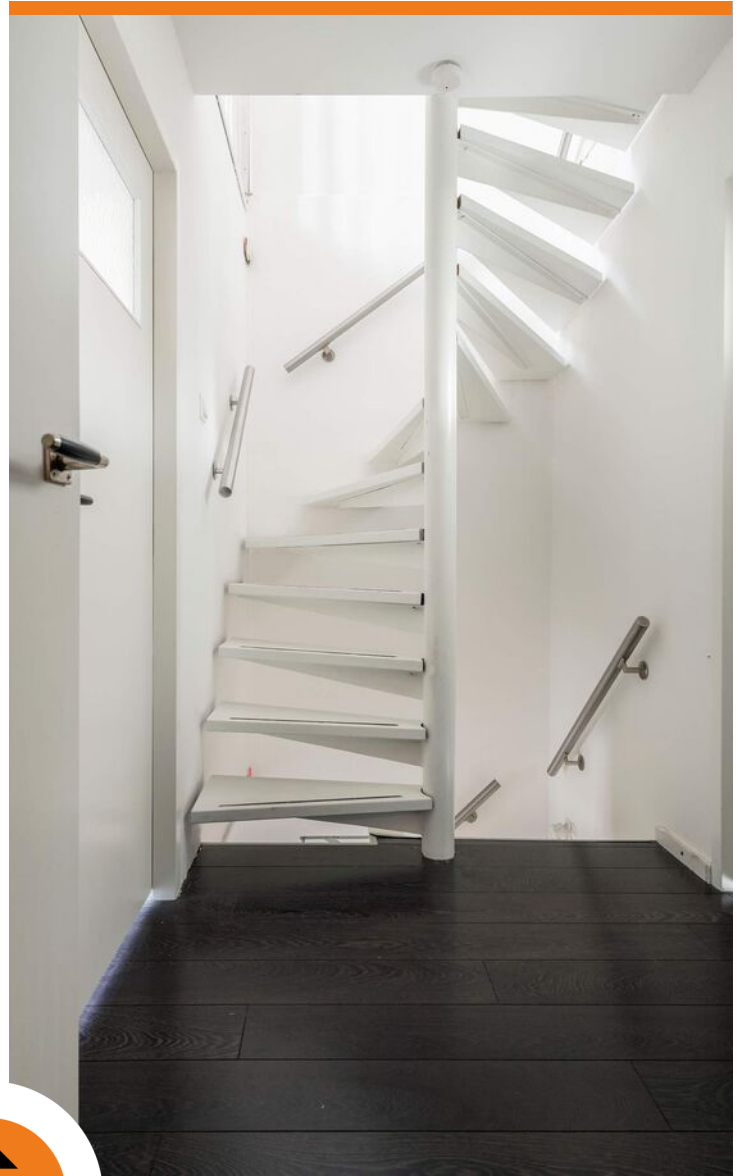
De overloop op deze verdieping geeft toegang tot twee slaapkamers, een wasruimte en een ruime badkamer.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. In het verleden waren dit twee slaapkamers maar nu is het linker gedeelte een fijne kleedruimte. De kamer is ca. 19 m<sup>2</sup> en heerlijk licht met een speelse doorkijk naar het kleedgedeelte.

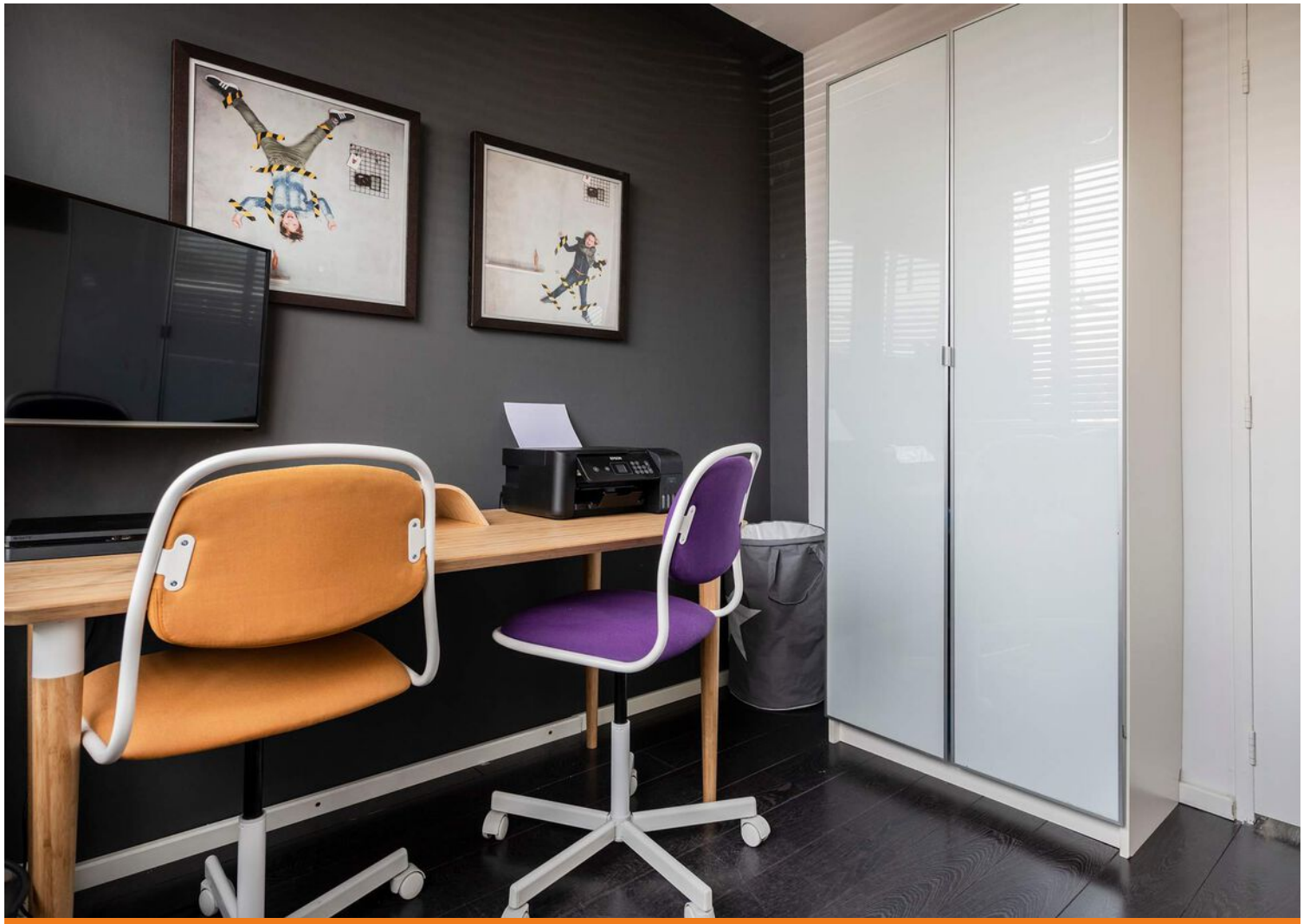
De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is in gebruik als fijne thuiswerkplek.

De ruime en lichte badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel en sanibroyeur (toilet) . De oorspronkelijke badkamer is nu een inbouwkast met wasmachine aansluiting.

Deze verdieping is voorzien van een sfeervolle donkere laminaatvloer.











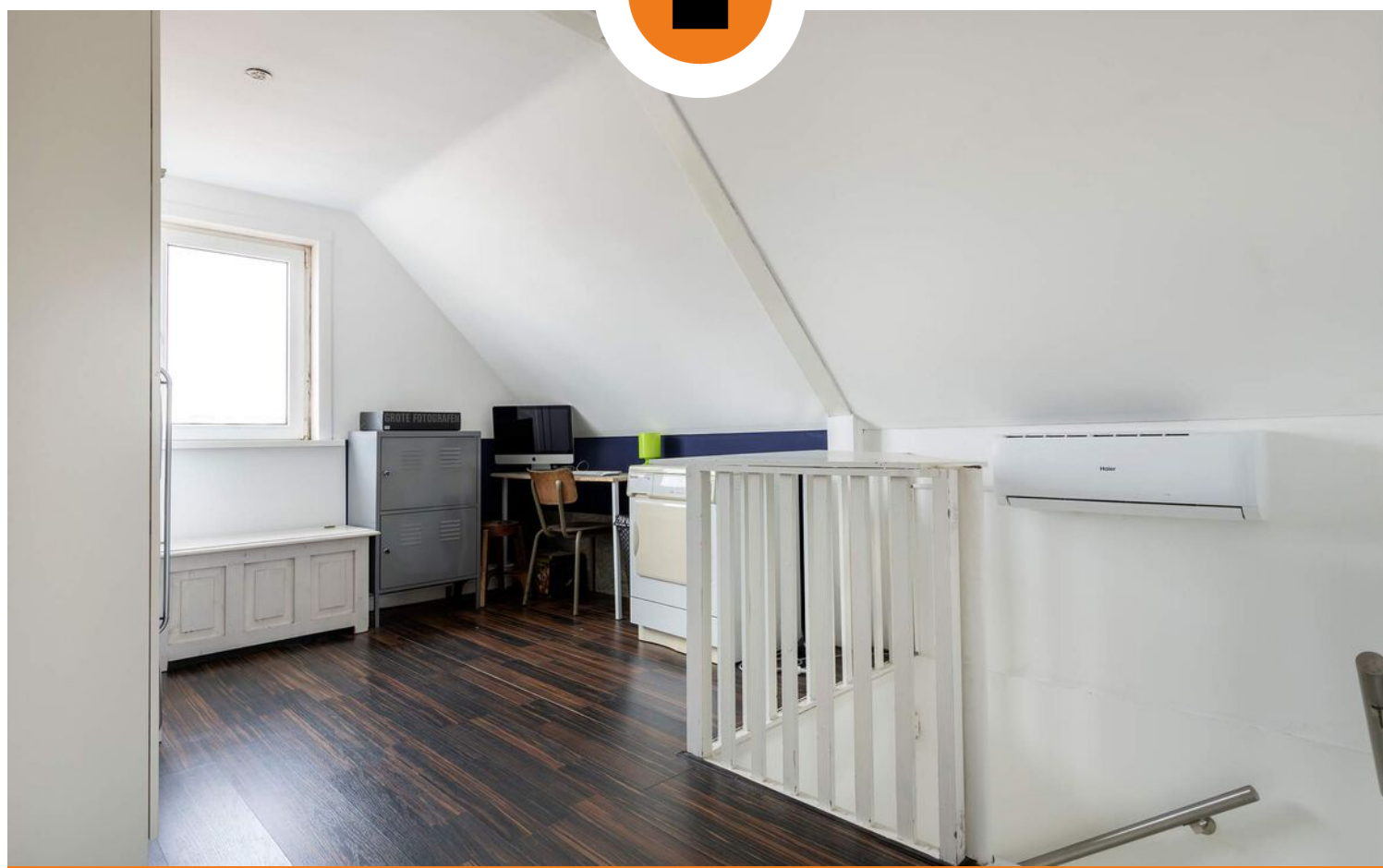
# Tweede verdieping

De vaste trap naar de tweede verdieping komt uit op de overloop. Hier is de aansluiting voor de droger en een airco-unit aanwezig.

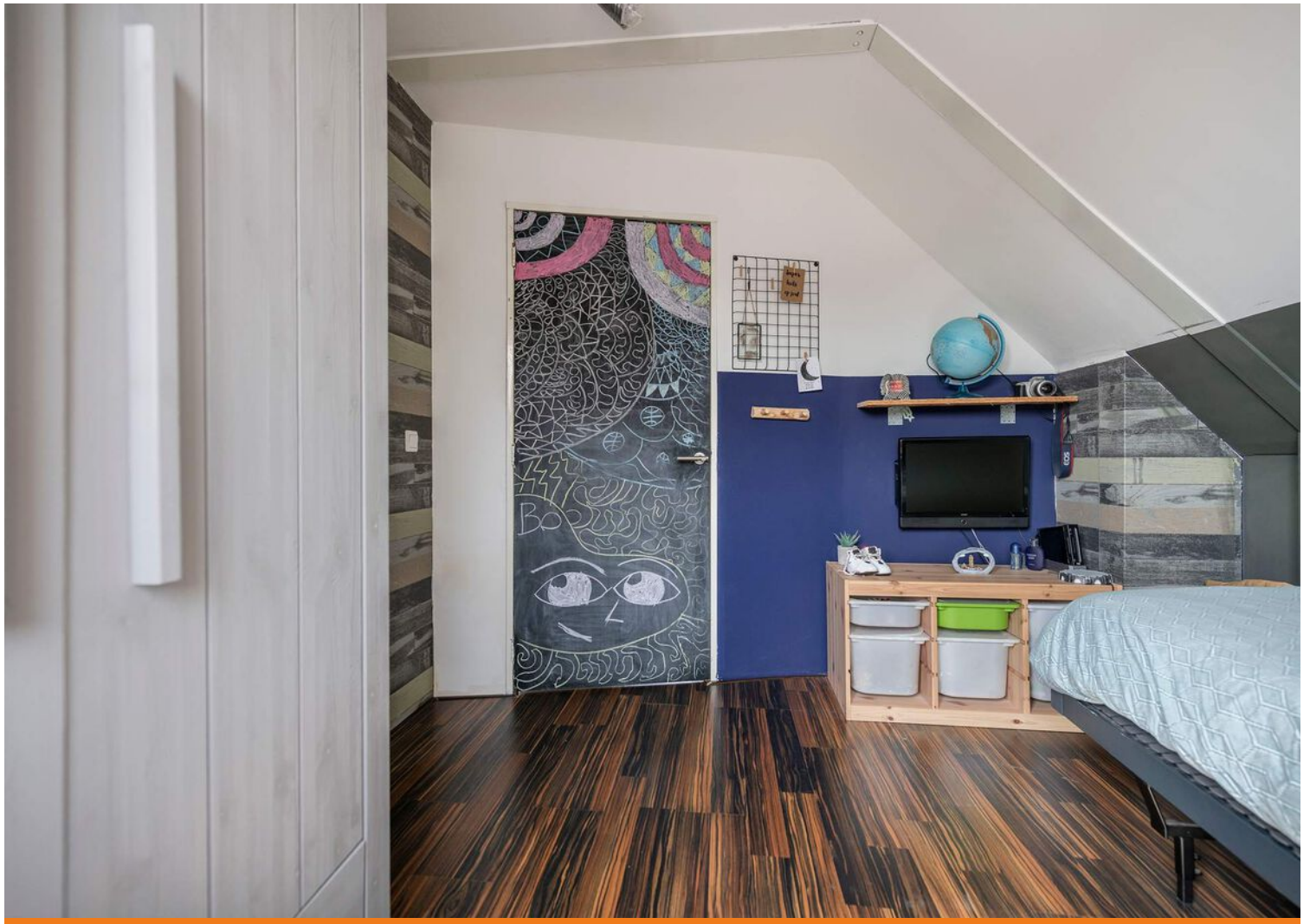
De airconditioning verkoelt de gehele eerste en tweede verdieping.

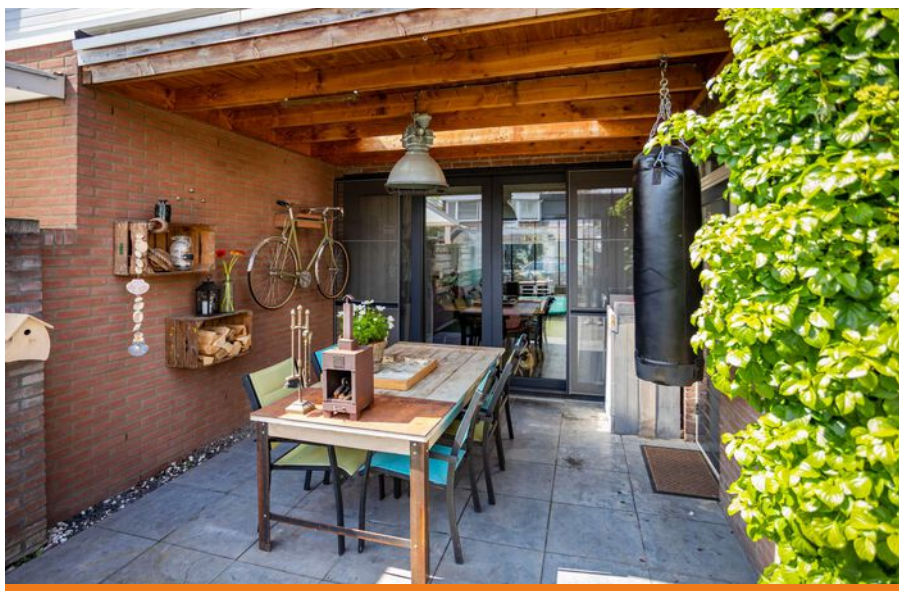
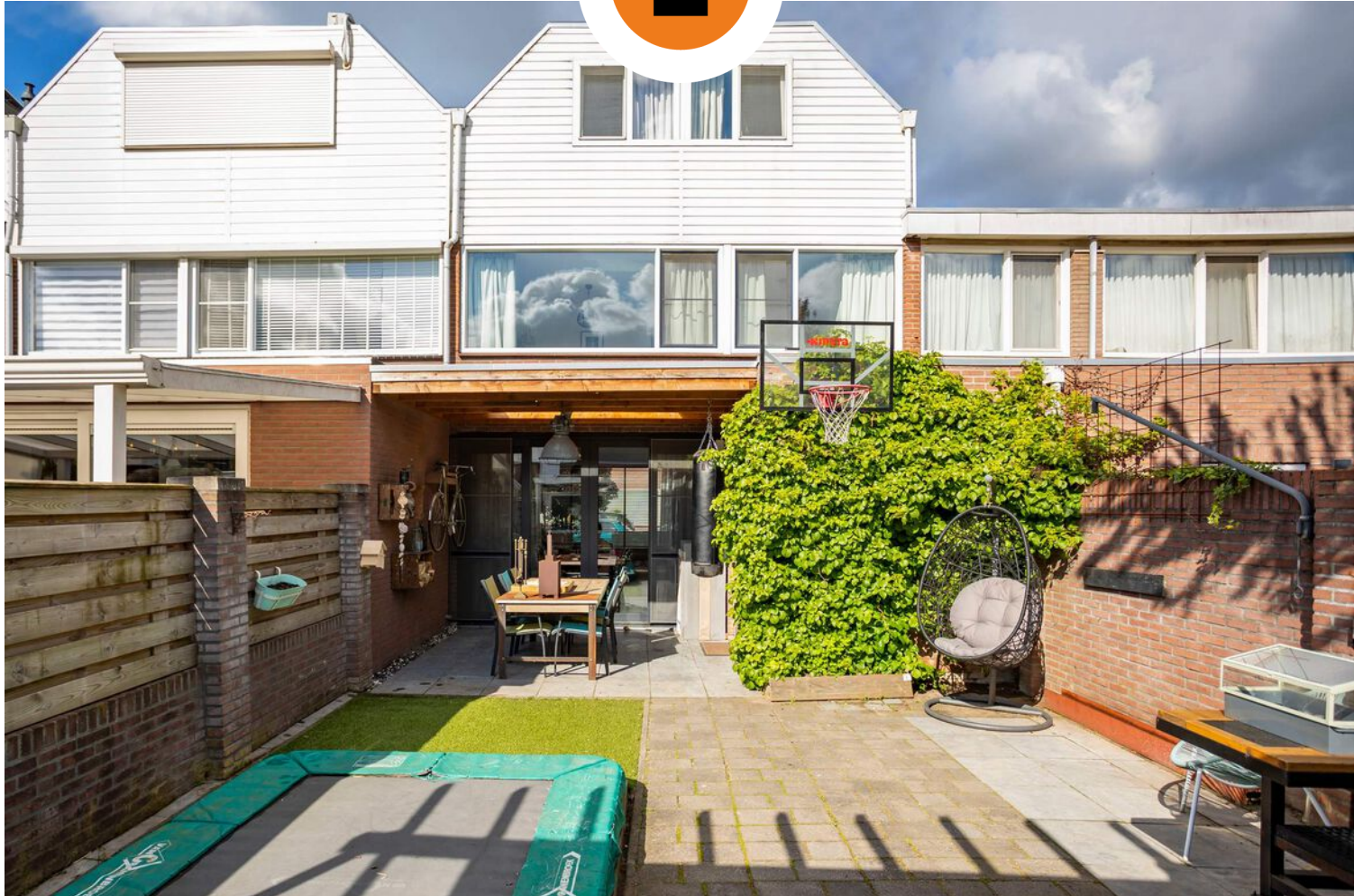
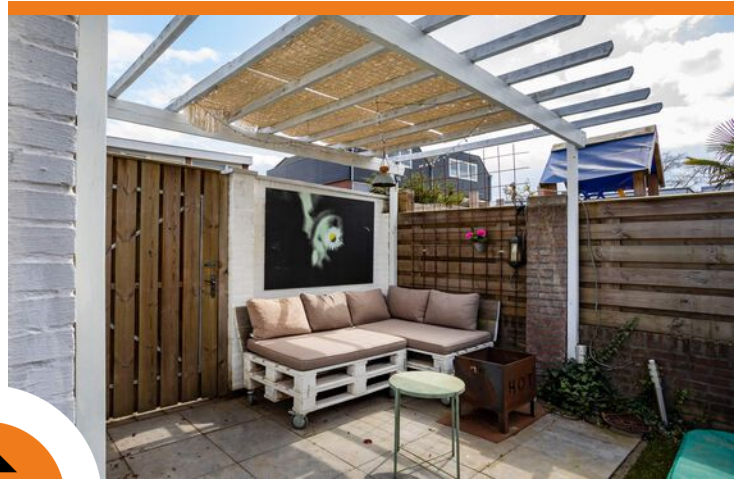
Deze ruime overloop geeft toegang tot nog eens drie slaapkamers waarvan één slaapkamer wordt gebruikt als in pandige bergingsruimte. Deze kamers zijn fijn als kinderslaapkamer of werkkamer. De kleinste slaapkamer is 7 m<sup>2</sup> en is momenteel in gebruik als bergruimte, de andere twee zijn 9 m<sup>2</sup> groot.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.



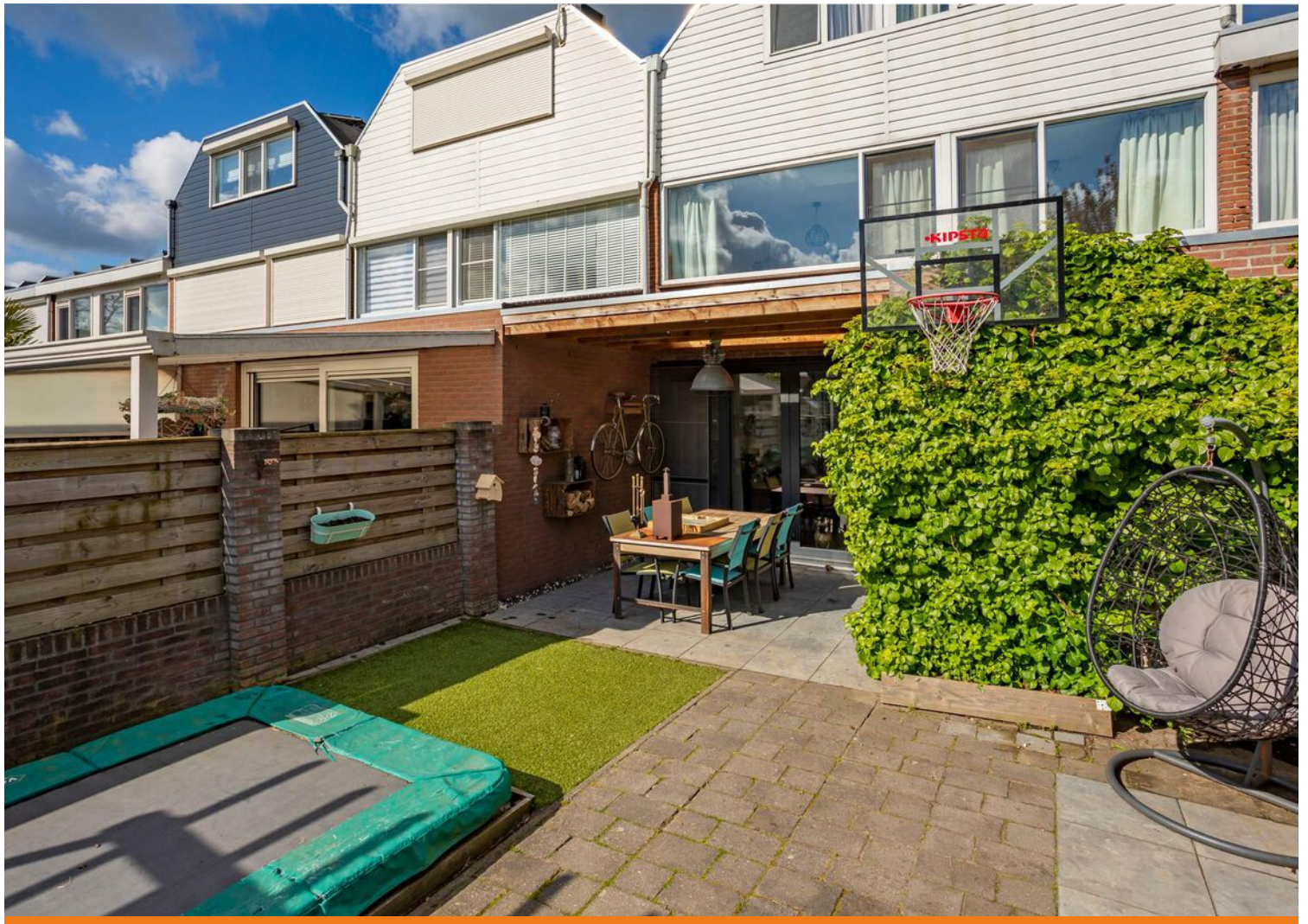






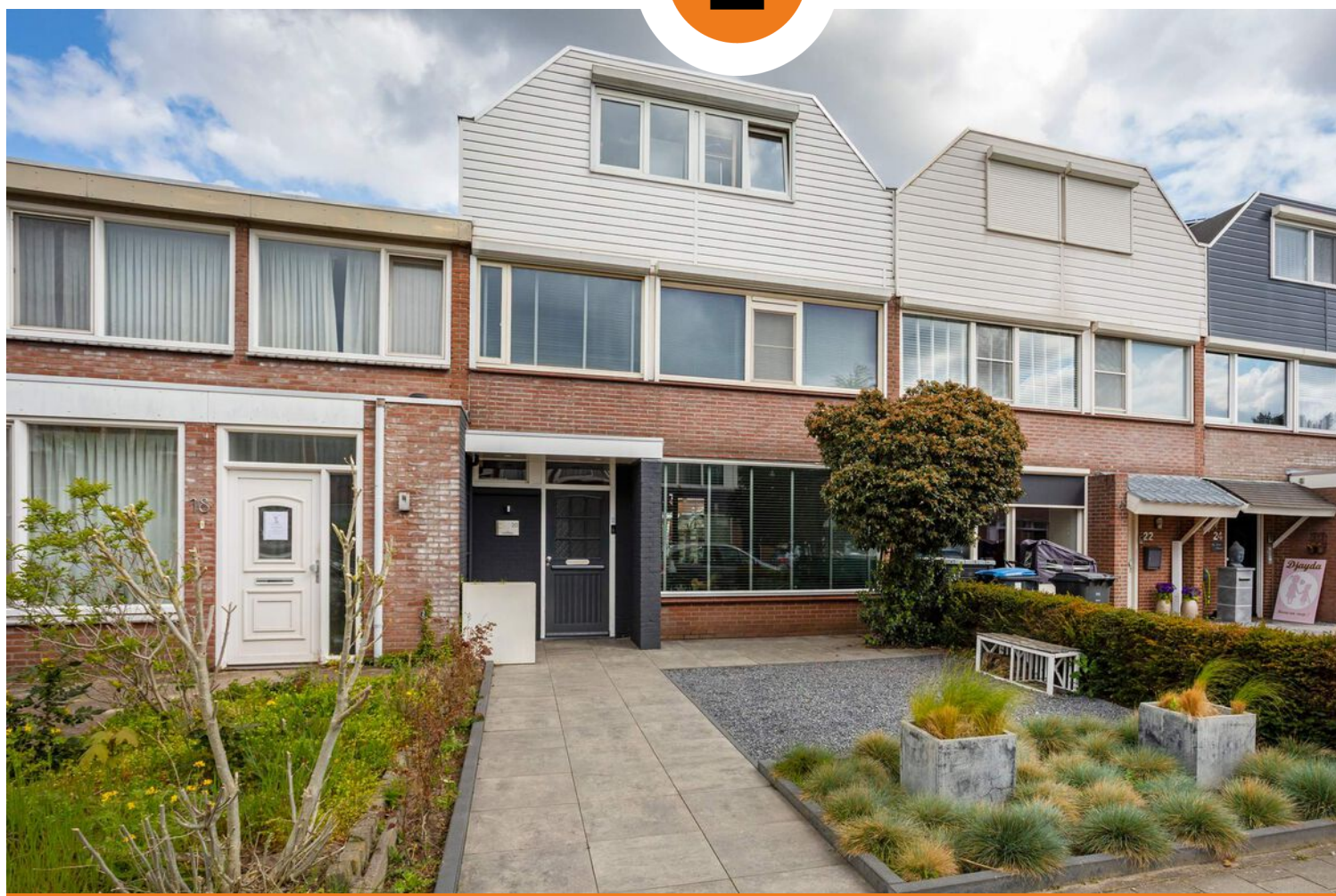
## Tuin

De achtertuin is voorzien van een overdekt terras dat te bereiken is vanuit de woonkamer en de keuken. Achterin de tuin is een fietsenberging en een achterom aanwezig.



# Bijzonderheden

- Goed onderhouden ruime en lichte tussenwoning;
- Voorzien van dakisolatie, gedeeltelijke muur isolatie en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR+ glas m.u.v. de voordeur;
- De tweede verdieping is voorzien van gevel- en dakisolatie;
- De moderne schuifpui uit 2008 is v.v. HR++;
- Keuken geplaatst in 2018;
- Verwarming en warm water middels CV Remeha Avanta HR uit 2013;
- Airconditioning verkoelt de gehele eerste en tweede etage;
- Meterkast voorzien van 7 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars;
- De achtertuin is voorzien van een overdekt terras, berging en achterom;
- Parkeren kan voor de deur;
- Kortom: heerlijk ruim wonen met goede buitenruimte!



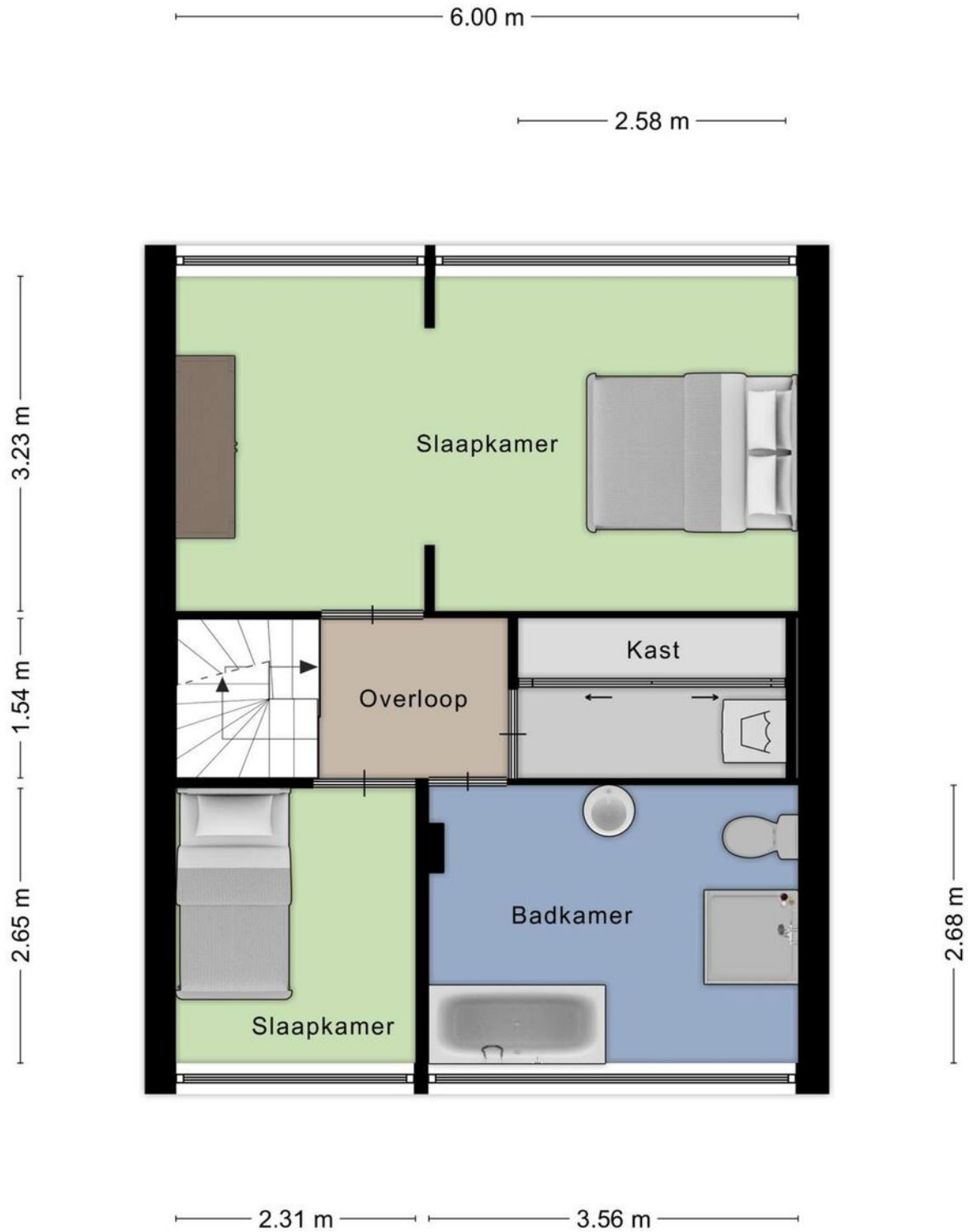
# Plattegrond



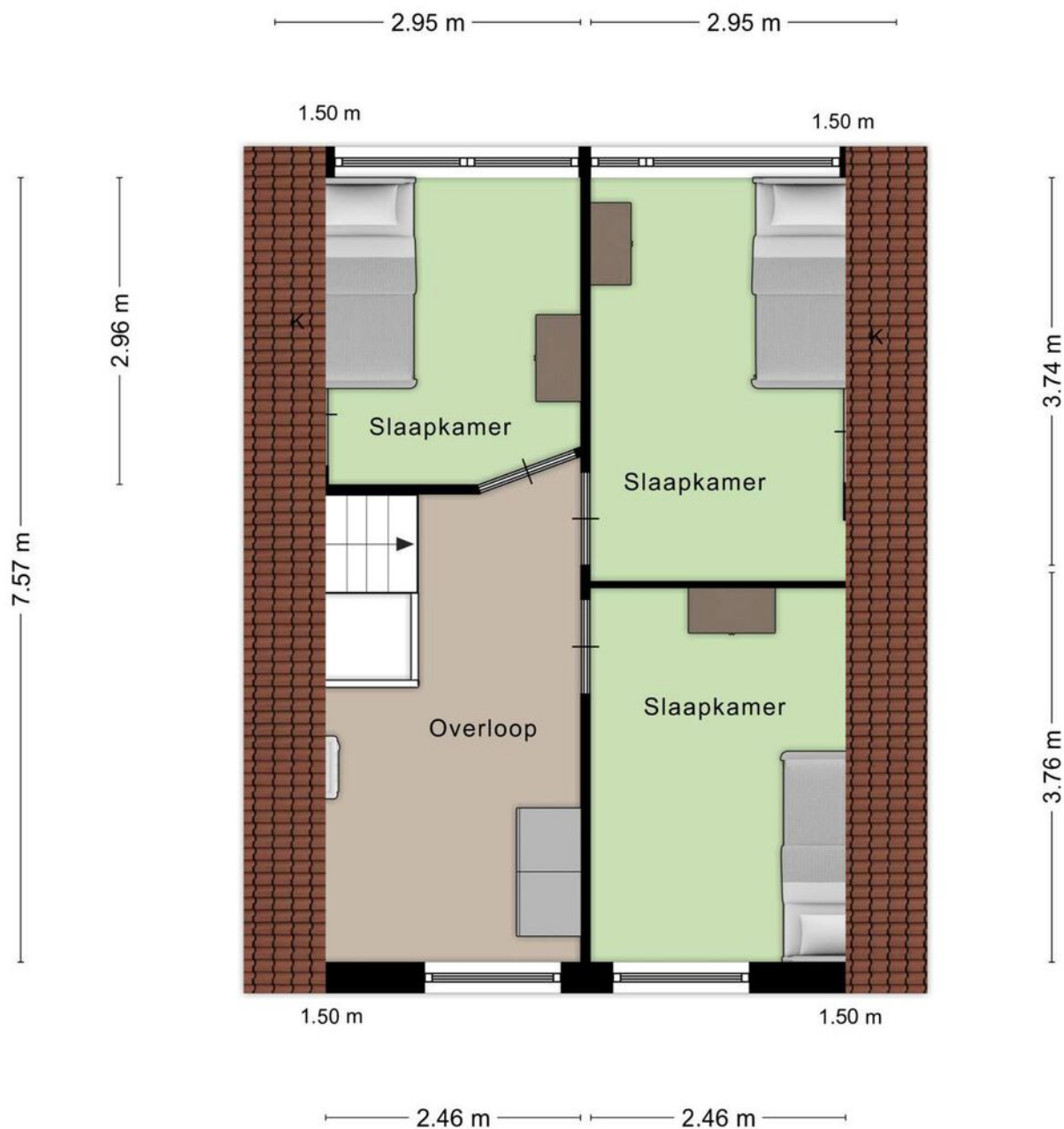
# Plattegrond



# Plattegrond

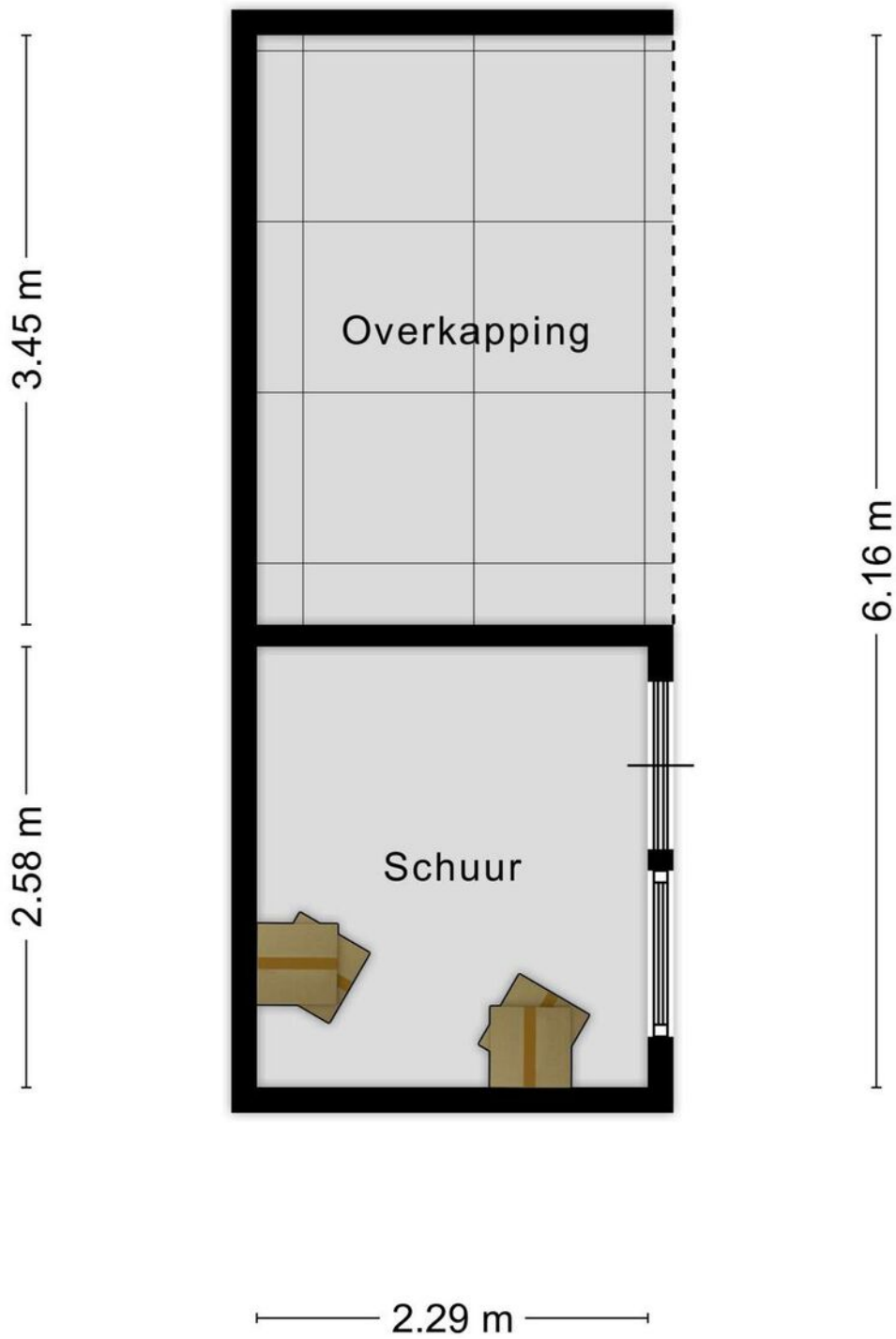


# Plattegrond



# Plattegrond

---



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: B de Poorterstraat20

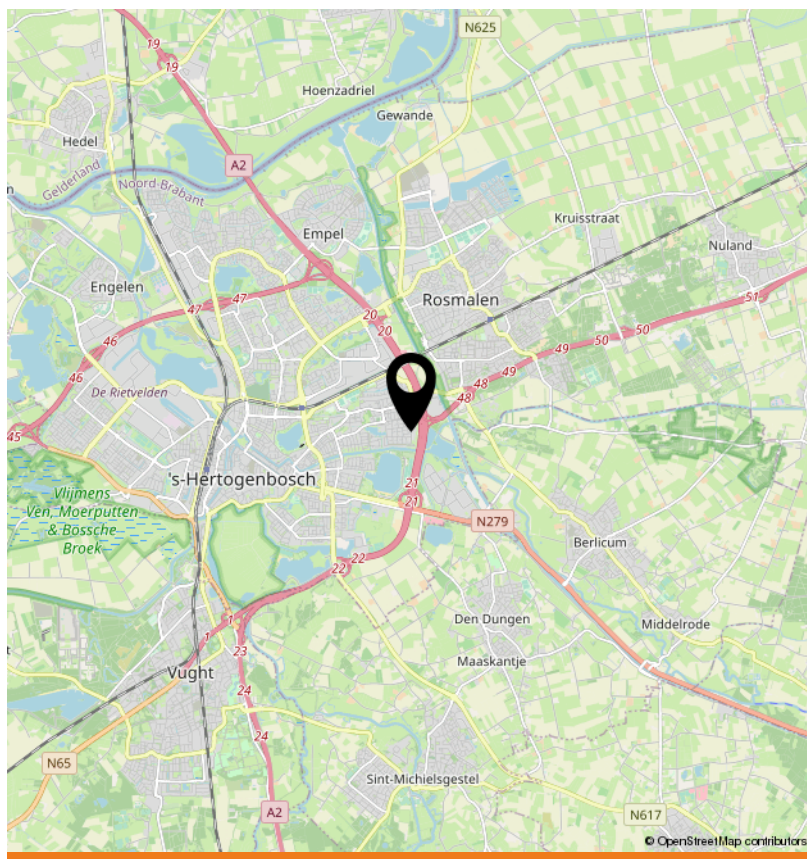
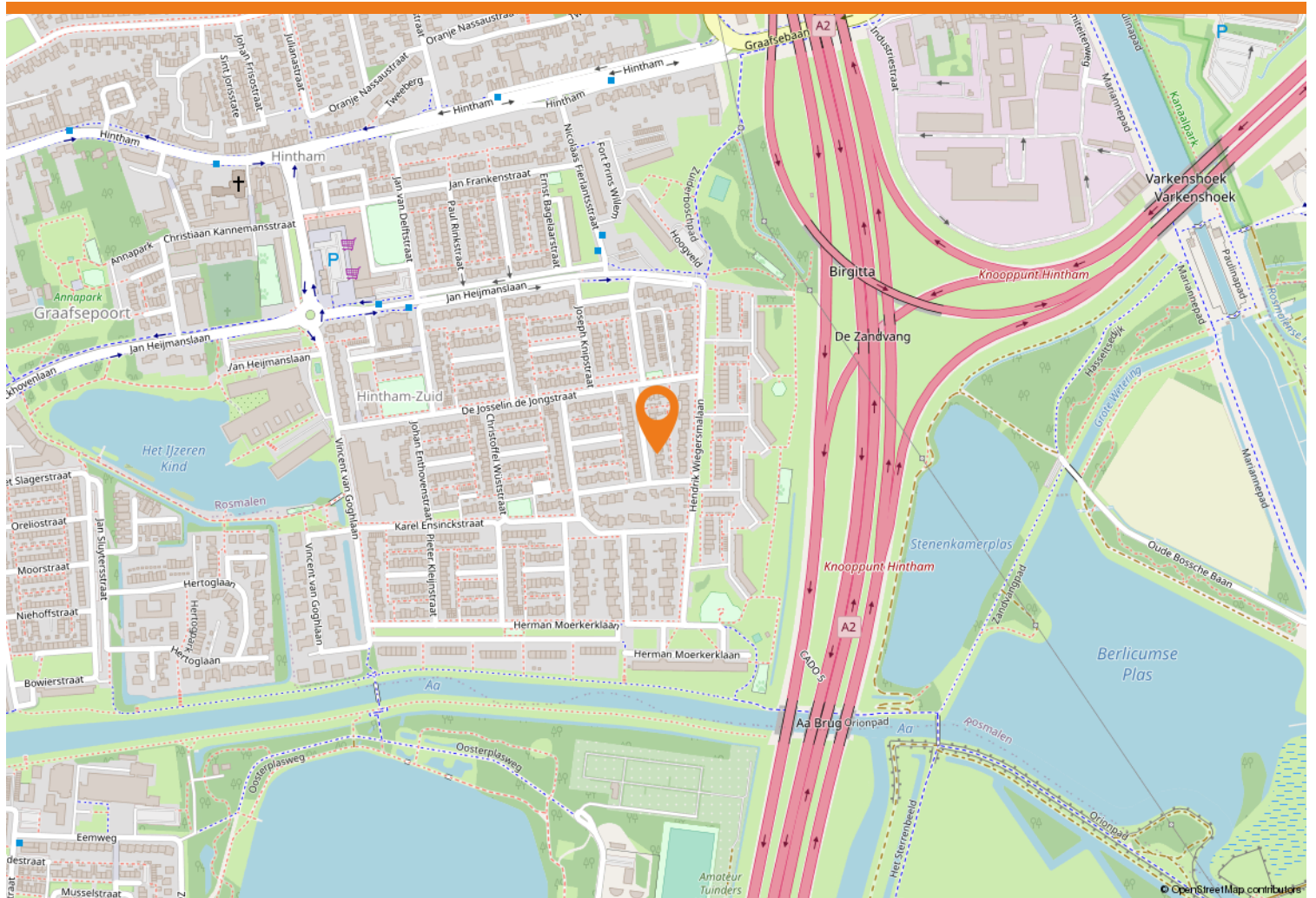


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
—	Huisnummer	Secctie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2491	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2021  
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.

# Locatie



Dit fijne familiehuys ligt in een kindvriendelijke omgeving in Hintham, rustig gelegen en met veel groen in de omgeving. Je woont vlakbij de Oosterplas en in de buurt is een speeltuin te vinden.

Voor de deur kun je parkeren en op loopafstand vind je voorzieningen als een winkelcentrum en huisarts.

Om de hoek ligt een basisschool en de bushaltes met verbinding naar Rosmalen en het stadscentrum zijn tevens op loopafstand.

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - 's-Hertogenbosch / Hintham-Zuid

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 27%

45 - 64: 26%

65+: 21%

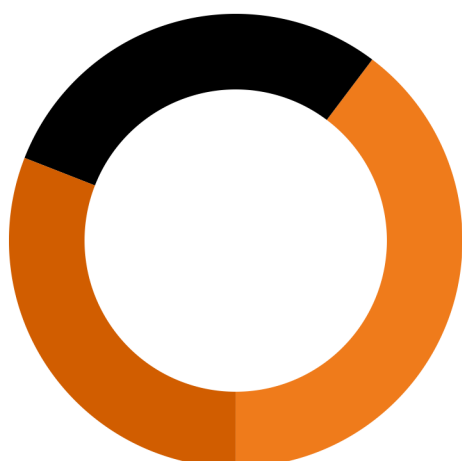
Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 31%



49%



51%



1,0 per huishouden

# Alles op een rij

---

Vraagprijs	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1966
Renovatiejaar	2018 (keuken)
Bestemming	Woonruimte

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Wonen	137 m <sup>2</sup>
Buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	452 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	176 m <sup>2</sup>

## ENERGIE

Energie label	is aangevraagd
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijke muurisolatie, dubbel glas met uitzondering van de voordeur
Warm water	CV ketel
Verwarming	CV ketel
CV ketel	Remeha Avanta uit 2013

## ONDERHOUD

Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed

## BUITENRUIMTE

Type tuin	achtertuintuin, voortuintuin
Positie achtertuin	oost

## VASTE LASTEN

Voorschot gas en elektra	€ 142,- per maand
--------------------------	-------------------

---

# Algemene informatie

---

## VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort wordt ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

## ONDERZOEKSP LICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

## HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

## ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

## 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. Zie ook 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'.

## KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

## NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

## WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/ leveringsakte.

## BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

## TOELICHTINGSCLAUSULE

NEN2580 De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## DISCLAIMER VERKOOPBROCHURE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

---

# Ons Team



## 's-Hertogenbosch en NL Wonen: dat werkt

We houden bij NL Wonen van persoonlijk contact en geven u graag alle informatie omtrent uw droomwoning of de verkoop van uw woning. Wij luisteren graag naar uw verhaal en de bijhorende wensen. Dat doen wij het liefst wanneer we u zien; dit kan in uw woning of op kantoor, maar ook wanneer u ons aanspreekt in 's-Hertogenbosch of directe omgeving. Wij werken en wonen niet alleen in deze prachtige bourgondische stad, maar zijn ook erg betrokken bij de stad en omliggende dorpen. Zo ondersteunen wij de evenementen Bourgondisch 's-Hertogenbosch en de Koningsfeesten, sponsoren wij de tennisclub BTC De Pettelaer en laten wij ons zien met een eigen team binnen de Bossche hockeybedrijfscompetitie. Zo laagdrempelig als de sfeer in de stad is, zo laagdrempelig is ook onze werkwijze!

Een huis kopen of verkopen is een grote stap en dat doen wij graag op een betrokken, professionele en laagdrempelige wijze. Wij ondersteunen en begeleiden u zoals het hoort; gewoon, goed!

Bij NL Wonen werken de makelaars Mark Nieuwenhoven en Alain Lebon en de medewerkers Patricia van Hensbeek, Janien Heidenrath en Imke Leeuwenberg. Om onze klanten nog meer zekerheid te bieden is NL Wonen aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) en zijn wij NRVT en VastgoedCert-gecertificeerd.



**NLWONEN**  
*Betrokken makelaars*

[WWW.NL-WONEN.NL](http://WWW.NL-WONEN.NL)  
[INFO@NL-WONEN.NL](mailto:INFO@NL-WONEN.NL)  
073 - 613 19 19

