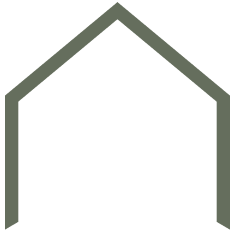


Pastoor de Leijerstraat 92

5246 JE Rosmalen





“instapklare tussenwoning met zonnige achtertuin”

Deze zeer goed onderhouden verrassend ruime tussenwoning ligt aan een rustige weg in de wijk Hintham-Noord. Parkeren kan op eigen terrein voor de deur.

De woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer, halfopen keuken, 2 ruime slaapkamers op de 1e verdieping, badkamer, 2e verdieping met 2 slaapkamers met allebei een dakkapel en een tuin op het zuid-oosten met stenen berging en achterom.

BOUWJAAR	1996
WOONOPPERVLAKTE	124 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	158 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	B









Binnenkomst in de hal met toilet, meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping. Via de hal is de ruime woonkamer te bereiken.

De woonkamer is door de uitbouw zeer royaal, voorzien van een nette laminaatvloer die gedeeltelijk via vloerverwarming verwarmd wordt. De afwerking met stucwerk wand- en plafond inclusief inbouwspots maken deze ruimte instapklaar.

Vanuit de woonkamer is de halfopen keuken te bereiken. De keuken, gesitueerd aan de voorzijde van de woning, is voorzien van een granieten werkblad met diverse inbouwapparatuur, zoals: een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-magnetron en een vaatwasser. Het grote raam zorgt voor een prettige lichtinval in de keuken.

Vanuit de woonkamer is er toegang middels brede schuifpui naar de tuin gelegen op het zuidoosten. De tuin is voorzien van een berging en een achterom.



“Ruime
woonkamer
met halfopen
keuken”













VERDIEPING

“ruime slaapkamer met inloopkast”

Middels de vaste trap in de hal is er toegang tot de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot de badkamer en 2 mooie ruime slaapkamers.

De badkamer beschikt over een ligbad met whirlpool functie, een douchecabine, tweede toilet, design radiator en een wastafelmeubel.

Beide ruime slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden. De slaapkamer aan de tuinzijde is voorzien van een prettige inloopkast. Deze inloopkast was voorheen een kleine kinderslaapkamer en is gemakkelijk terug te brengen naar originele staat.















“twee ruime slaapkamers met veel lichtinval dankzij de grote dakkapellen”



VERDIEPING

Via de vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Op de tweede verdieping zijn nog 2 slaapkamers gelegen. Er is dankzij de dakkapellen voor en achter met veel lichtinval.

Op de tweede verdieping is tevens de C.V.-ketel gelegen (Nefit Basic Smartline, 2008) en is er voldoende opslagruimte dankzij de knieschotten.

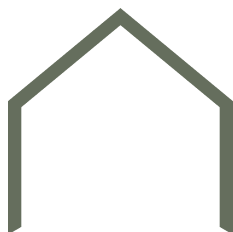
De tuin met berging ligt op het zuidoosten, is vanuit de woonkamer, middels loopdeur of schuifdeur, te bereiken. Er is tevens een poort die dienst doet als achterom naar de brandgang.



“strak aangelegde achtertuintuin”







BIJZONDERHEDEN

- Deze tussenwoning is zowel intern als extern goed onderhouden;
- Volledig voorzien van rolluiken;
- Gedeeltelijke vloerverwarming;
- Volledig voorzien van dubbel glas;
- Voorzien van muur- en dakisolatie;
- Meterkast met 6 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel Nefit Basic Smartline (2008);
- Kortom een goed onderhouden woning in een fijne woonomgeving met voldoende voorzieningen.



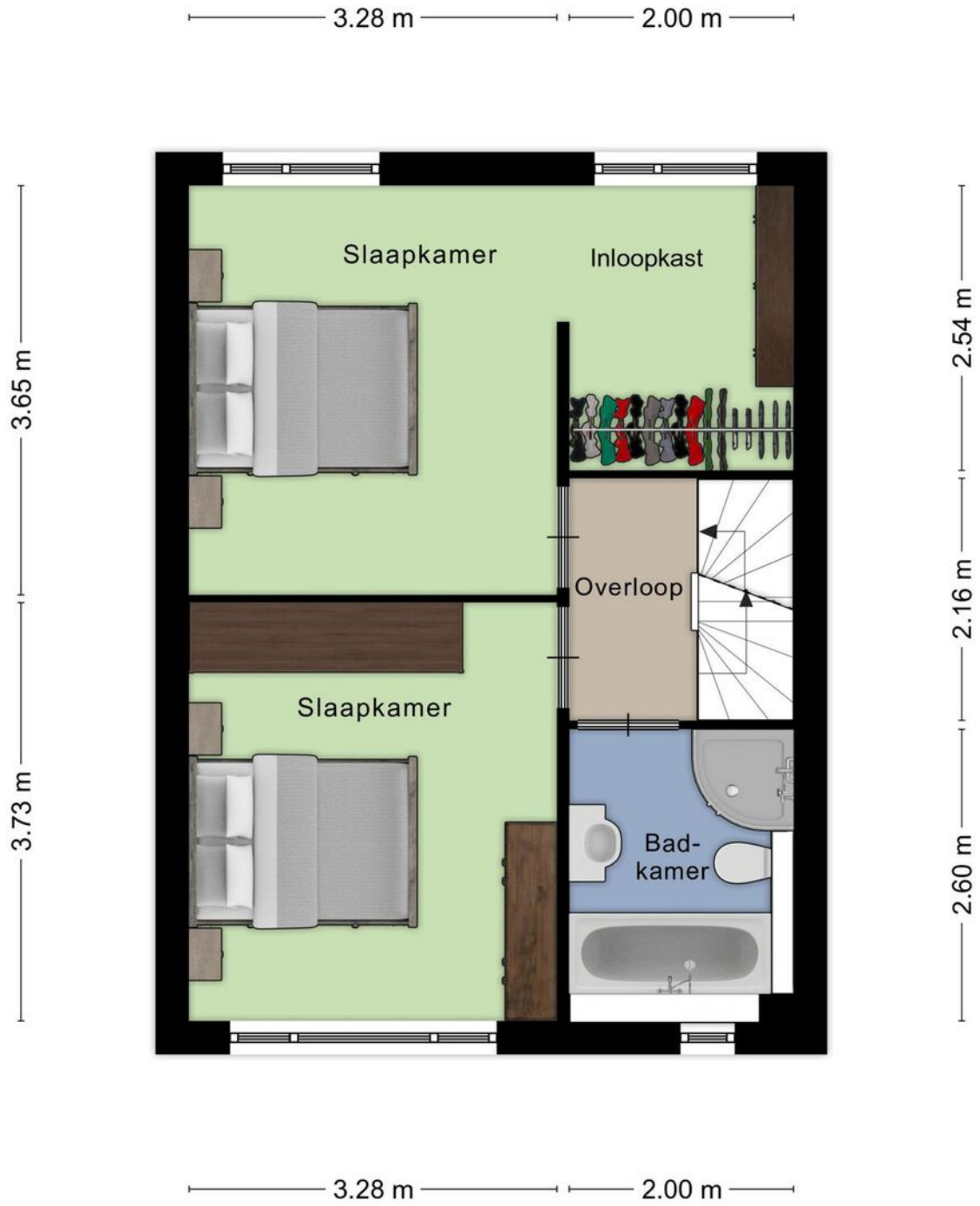
Begane grond met tuin



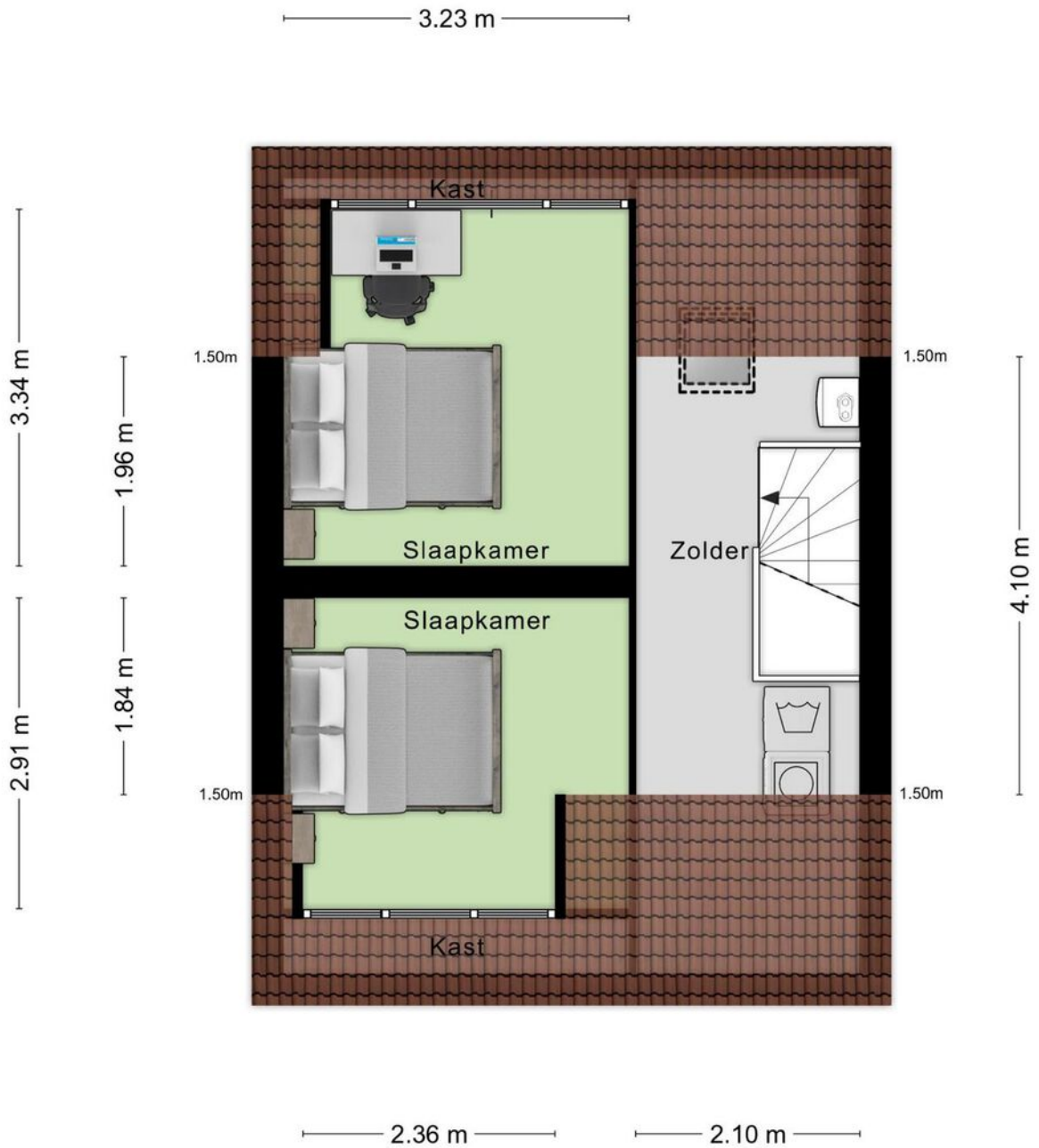
Begane grond



Eerste verdieping

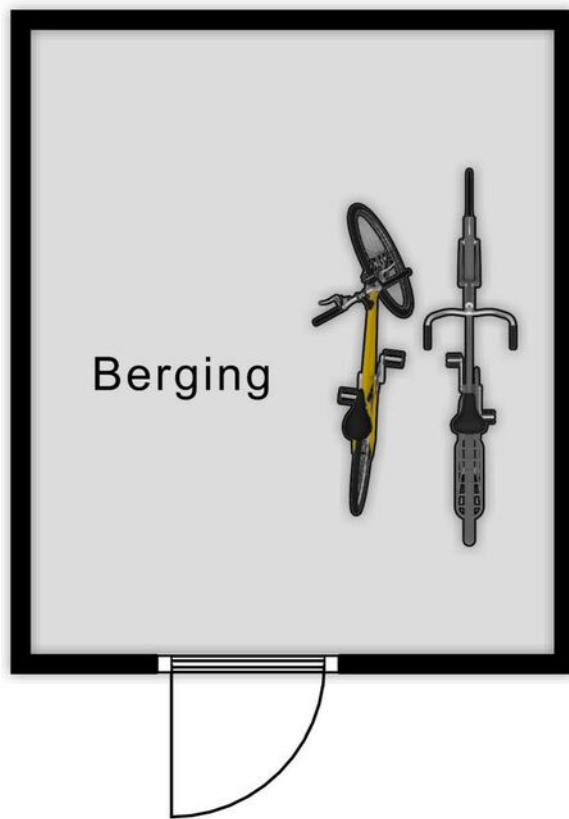


Tweede verdieping



Berging

2.60 m



3.10 m

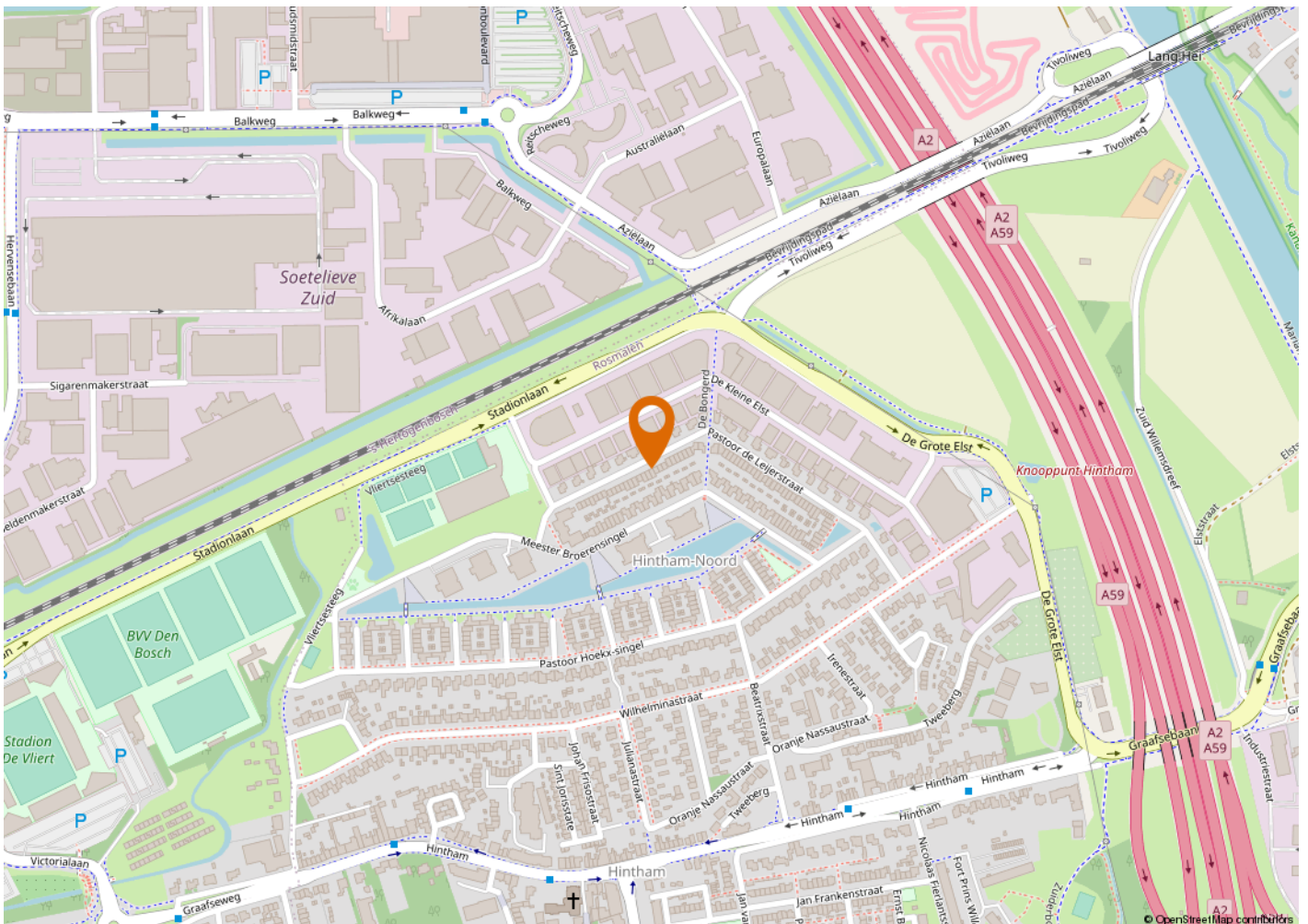
“in jonge woonwijk met alle voorzieningen op korte afstand”

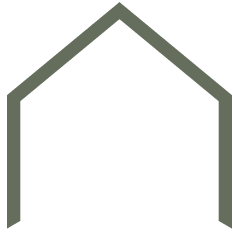


Deze woning ligt in de jonge wijk Hintham-Noord. Deze wijk heeft verschillende voorzieningen op korte afstand. Zo zijn supermarkten voor de dagelijkse boodschappen binnen 5 minuten fietsen bereikbaar, maar er zijn ook verschillende speeltuinen, kinderdagverblijven en een basisschool aanwezig in deze wijk.

De A2/A59 is binnen 5 minuten te bereiken, maar ook de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt op ongeveer 15 minuten fietsen.

Kortom, een prachtige locatie om prettig en fijn te wonen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 435.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1996
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	124 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	8 m ²
INHOUD	423 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	158 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
WARM WATER	C.V.-ketel
VERWARMING	C.V.-ketel
CV KETEL	Nefit smartline 2008

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed tot uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	Goed tot uitstekend

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuin
POSITIE	

VASTE LASTEN

OZB	€ 247,81 per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€ 164,- per maand





Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 19%

45 - 64: 33%

65+: 19%

Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 37%



49%



51%



1,2 per huishouden

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 KOOPVEREENKOMST PAS NA 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 hypotheek, 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.

VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

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 gebruikoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Een huis kopen of verkopen is een grote stap en dat doen wij graag op een betrokken, professionele, maar laagdrempelige wijze.”

ONS TEAM

NL Wonen: dat werkt! We houden bij NL Wonen van persoonlijk contact en geven u graag alle informatie omtrent die ene droomwoning. Om erachter te komen wat die ene woning is, luisteren wij graag naar uw verhaal en de bijhorende wensen. Dat doen wij het liefst wanneer we u zien, dit kan 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 hockey-bedrijfscompetitie. 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, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Om onze klanten nog meer zekerheid te bieden is NL Wonen aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en de NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) en zijn wij NRVT en VastgoedCert-gecertificeerd.

