

Christoffel Wüststraat 20

5246 GW Rosmalen





“Ruime hoekwoning op een toplocatie!”

Op zoek naar een ruime hoekwoning in een kindvriendelijke wijk? Deze woning biedt alles wat u nodig heeft voor het ideale gezinsleven. Gelegen in Hintham-Zuid, in een autoluwe straat en met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over een open keuken, een ruime woonkamer, een bijkeuken (met CV-ketel), vijf ruime slaapkamers, een moderne badkamer en volop opslagmogelijkheden. De tuin op het zuidwesten biedt vele zonuren, terwijl het stenen schuurtje met overkapping ook voldoende schaduw creëert.

BOUWJAAR	1967
WOONOPPERVLAKTE	154 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	135 m ²
SLAAPKAMERS	5
ENERGIELABEL	C







“Ruime, uitgebouwde leefruimte met veel lichtinval”

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal, waar zich het toilet, de meterkast, een handige trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer.

De woonkamer is ruim en licht, dankzij de meerdere raampartijen die zorgen voor een prettige natuurlijke lichtinval. De ruimte is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden. Aan de achterzijde biedt de uitbouw van de serre extra leefruimte, met voldoende plek voor zowel een zit- als eetgedeelte. De serre heeft openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, een rvs-afzuigkap, een combi-oven, een koelkast en een vaatwasser.

Aangrenzend aan de keuken ligt de bijkeuken, een handige extra ruimte met aansluitingen voor wasapparatuur en voldoende plek voor extra apparatuur, zoals een vriezer. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie. Vanuit de bijkeuken heeft u directe toegang tot de achtertuin.

















VERDIEPING

“Drie slaapkamers en een badkamer”

Via de vaste trap in de hal bereikt u de overloop. De overloop verleent toegang tot drie slaapkamers, een moderne badkamer en een inloopkast. De gehele verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en samenhangende uitstraling. Alle slaapkamers zijn daarnaast uitgerust met kunststof kozijnen met HR+ + glas.

De badkamer is modern en volledig betegeld in een tijdloze kleurstelling. Deze is uitgerust met een ligbad, een inloofdouche, een extra brede wastafel met bijpassend meubel en spiegelkast, en een toilet. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische inloopkast, waardoor een kledingkast in de slaapkamer(s) overbodig is.













“Twee
slaapkamers
en een
bergruimte”



VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping, die toegang biedt tot de vierde en vijfde slaapkamer en een extra bergruimte.

Deze ruime slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk ca. 18 m² en 15 m². Dankzij de extra kamers biedt deze verdieping diverse mogelijkheden, zoals een thuiswerkplek, hobbyruimte of sportruimte.

Tussen beide slaapkamers in bevindt zich een praktische bergruimte, ideaal voor seizoensgebonden spullen zoals kerstdecoratie en koffers.







“Onderhouds- vriendelijke tuin op het zuiden”

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is zowel via de woonkamer als de bijkeuken te bereiken en heeft een gunstige ligging op het zuiden. Hierdoor geniet u de hele dag van zonlicht, wat deze tuin tot een fijne plek maakt om te ontspannen zonder veel onderhoud.

Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of als extra opslagruimte. Aansluitend aan de berging bevindt zich een overkapping, waar u ook op minder zonnige dagen beschut kunt zitten of spullen droog kunt opslaan.

Dankzij de praktische achterom is de berging eenvoudig bereikbaar, waardoor u bijvoorbeeld uw fiets moeiteloos in en uit de tuin kunt plaatsen.

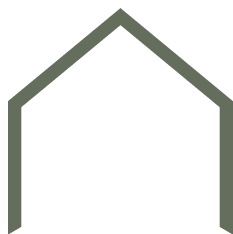
De woning heeft veel privacy en een vrije uitkijk naar achteren toe.











BIJZONDERHEDEN

- Ruime gezinswoning met vijf slaapkamers;
- onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden;
- parkeren kan gemakkelijk voor de deur op de openbare parkeerplekken;
- glasvezel internet aanwezig;
- verwarming en warm water middels cv-installatie Nefit combiketel uit 2003;
- keuken met inbouwapparatuur is geïnstalleerd in circa 2015;
- badkamer is vernieuwd in circa 2018;
- Woning is volledig voorzien van onderhoudsvrije kunststof kozijnen;
- Flexibele hordeuren geplaatst in 2023;
- Rolluiken zonzijde geplaatst in 2024;
- kortom: Een fijne gezinswoning in een rustige wijk, met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik!



Begane grond met tuin



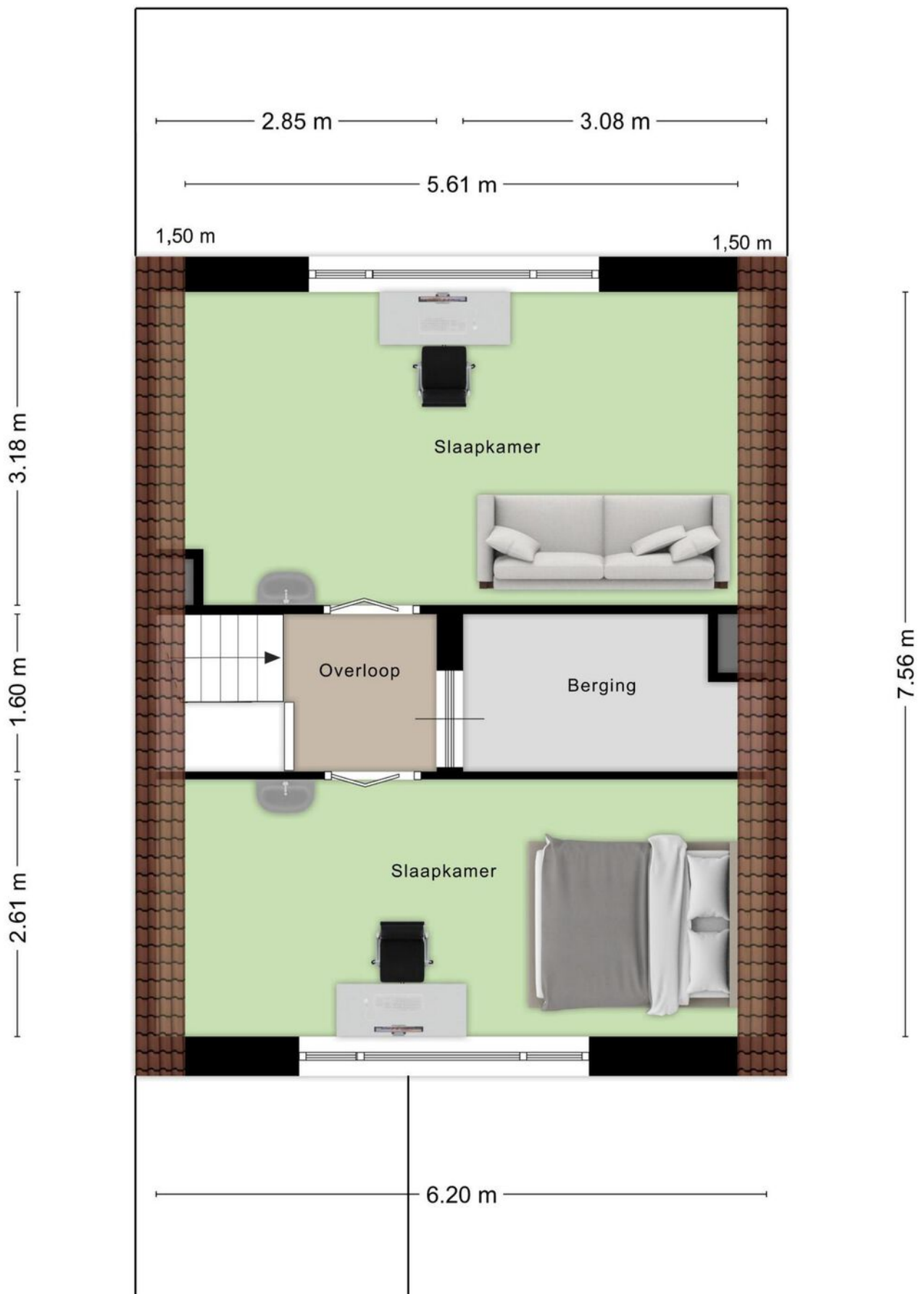
Begane grond



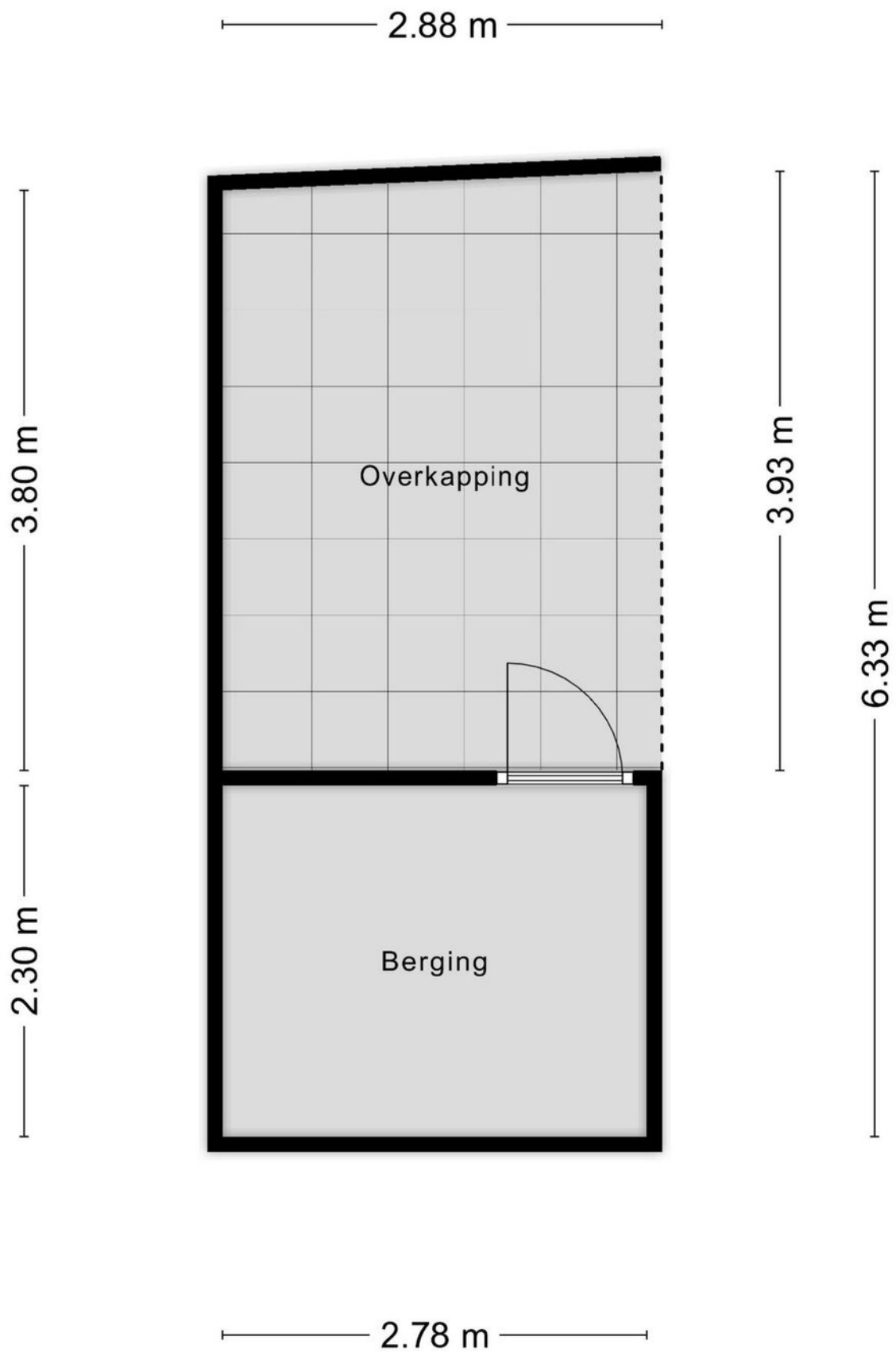
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Christ. Wuststraat



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosmalen

E

3260

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 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.

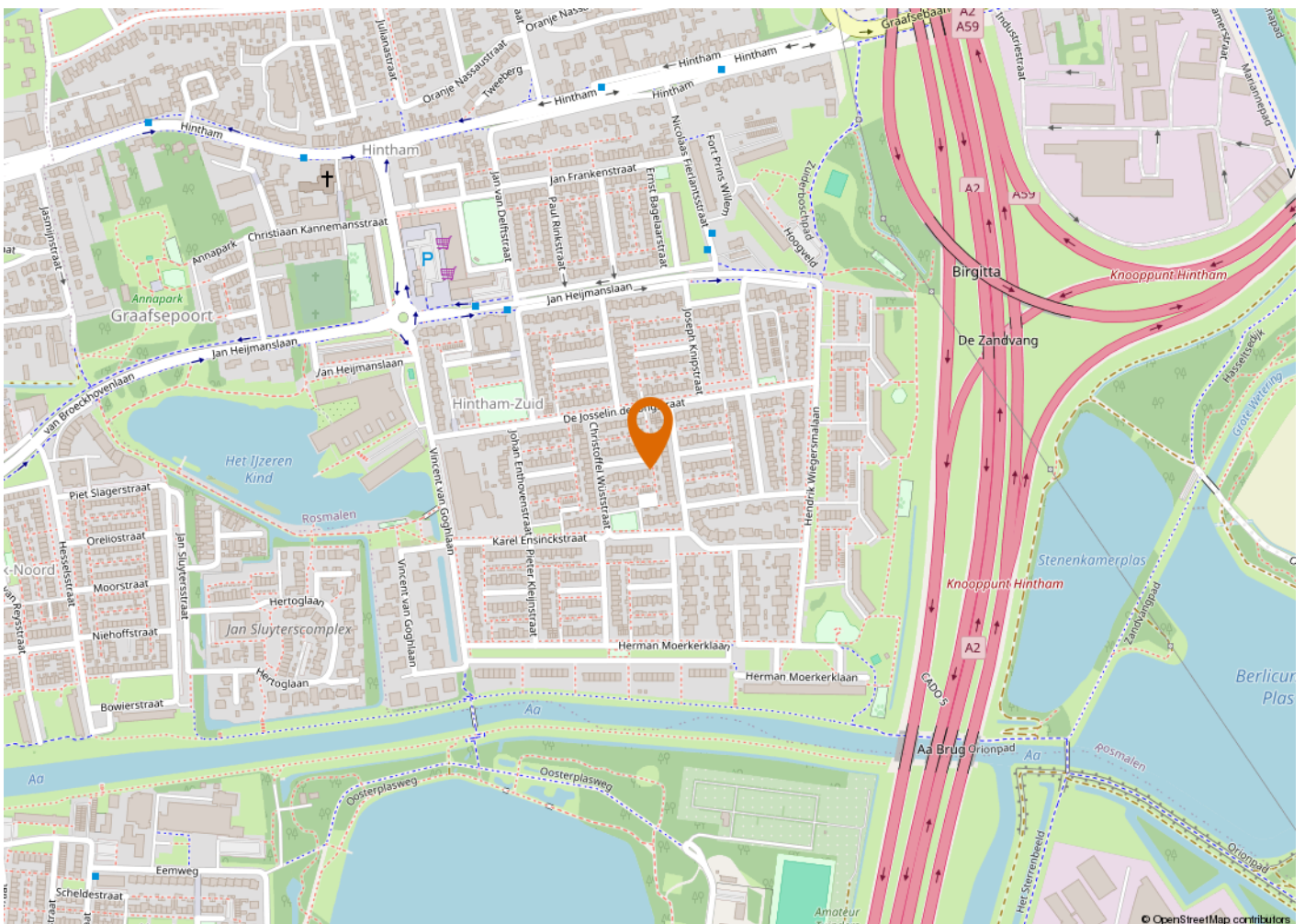
“Gelegen in een rustige wijk met alle voorzieningen binnen handbereik”



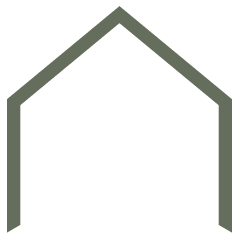
Deze woning is gelegen aan een doodlopende straat, nabij de winkels aan het Van Roosmalenplein en in Hintham. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen, zoals speeltuinen, kinderopvang en een basisschool, wat de wijk ideaal maakt voor gezinnen met kinderen.

De bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt op slechts 15 minuten fietsen, waardoor u eenvoudig een avondje uit kunt plannen.

Daarnaast zijn de snelwegen A2 en A59 binnen enkele autominuten bereikbaar. Parkeren kan in de directe omgeving.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 499.000,- k.k.
In overleg
1967
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

154 m²
4 m²
6 m²
570 m³
135 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE

C
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
hr++ -glas
c.v.-installatie
c.v.-installatie
Nefit combiketel (2003)

WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuint
Zuid

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 346,40 per jaar
€ 180,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 27%

45 - 64: 25%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 43%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 30%



49%



51%



1,0 per huishouden

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

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

ONDERZOEKSPlicht

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.

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

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

