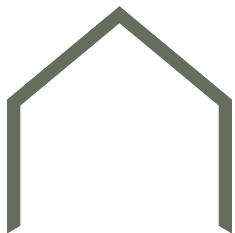


De Eendrachtswerf 20

5247 MJ Rosmalen





“Welkom in deze charmante, energiezuinige en goed onderhouden tussenwoning!”

Alleen al van het kijken naar deze charmante en energiezuinige tussenwoning krijg je een vakantiegevoel..... Deze "vakantie"woning is gelegen in de kindvriendelijke en populaire wijk De Groote Wielen, in een autoluwe straat met een speeltuintje en parkeerplaatsen voor de deur.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, moderne badkamer en een vlonderterras aan het water met een aanlegplaats voor een boot aan de achterzijde.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich nog een praktische berging.

BOUWJAAR	2005
WOONOPPERVLAKTE	106 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	83 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	A









**“Lichte
woonkamer die
in verbinding
staat met het
vlonderterras ”**

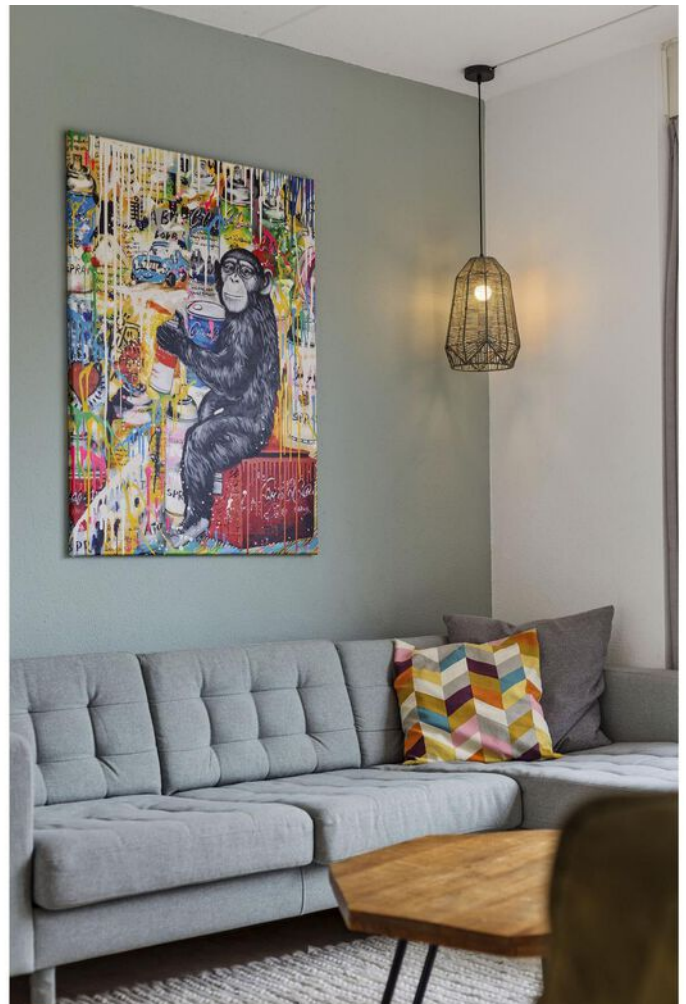
Via de voordeur kom je in de hal waar het toilet (zwevend model met fonteintje), de meterkast en een luie trap naar de eerste verdieping zich bevinden. Vanuit de hal kun je naar de keuken en woonkamer.

De moderne open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en heeft door de grote raampartijen veel lichtinval en zicht op het speeltuintje voor de deur. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast met vriezer en een vaatwasser.

De woonkamer is heerlijk licht en biedt voldoende ruimte om leuk in te richten. Middels een brede schuifdeur sta je zo op het vlonderterras, waar in de namiddag en avond heerlijk van de zon genoten kan worden aan het water.

In de woonkamer bevindt zich verder nog een handige voorraadkast onder de trap.













VERDIEPING

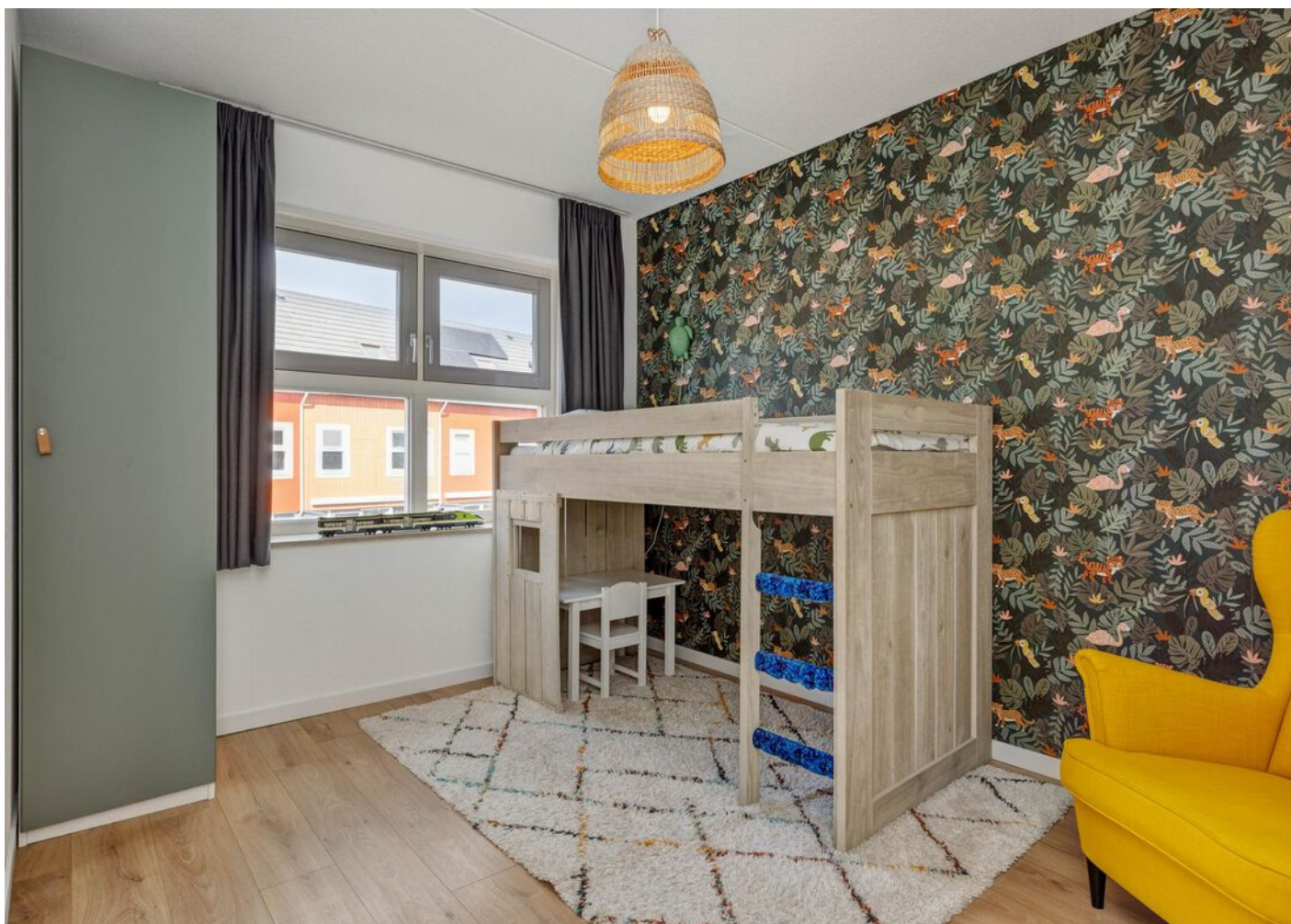
“Twee slaapkamers en een badkamer”

Via een luie trap is de overloop van de eerste verdieping te bereiken die toegang verschaft tot de twee slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

De grootste slaapkamer meet circa 10 m² en de kleinere slaapkamer van circa 6 m² zou ook kunnen dienen als kastenkamer of als thuiswerkplek.

De ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, toilet, wastafel, daglicht middels raam, mechanische ventilatie en een handdoekradiator.

Vanuit de overloop is het dakterras te bereiken, waar u optimaal kunt genieten van de ochtend- en middagzon.











“Ruime derde slaapkamer met grote inbouwkast en nog veel bergruimte op de overloop en vliering”



VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de ruime overloop van de tweede verdieping met dakraam. Hier bevinden zich de opstellingen van de wasapparatuur, de CV-ketel, de WTW-installatie en de omvormer van de 11 zonnepanelen. De slaapkamer op deze verdieping meet circa 13 m² en is voorzien van een dakraam, inloopkast en een laminaatvloer. Boven deze slaapkamer bevindt zich nog een praktische vliering voor extra bergruimte.







Bij deze woning kunt u op elk moment van de dag kiezen voor zon of schaduw. Het vlonderterras aan de achterzijde krijgt volop zon in de namiddag en avond en biedt u tevens fraaie uitzichten. Een van die uitzichten is richting het moeras dat dienst doet als natuurlijke waterzuivering voor de Groote Wielen. En de ligging van het dakterras aan de voorzijde zorgt voor zowel de ochtend,- als de middagzon. De ideale plek dus voor een kopje koffie in de ochtendzon.

“Vlonderterras staat gelijk aan vakantiegevoel”

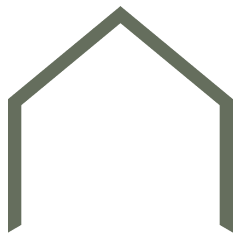












BIJZONDERHEDEN

- De woning bevindt zich zowel binnen als buiten in een goede staat van onderhoud;
- vloerverwarming op alle verdiepingen;
- schilderwerk kozijnen b.g. voorzijde uitgevoerd in 2025
- alle rookmelders geplaatst in 2024 (muv de zolder);
- extra dakraam zolder geplaatst in 2020;
- nieuwe voordeur geplaatst in 2024;
- 11 zonnepanelen geplaatst in 2021;
- cv-combiketel vervangen in 2020;
- nieuwe keuken inclusief apparatuur geplaatst in 2019;
- volledig geïsoleerde woning met A-label.
- boot inclusief elektrische motor is ter overname;
- Fijne hoeveelheid aan bergruimte door de trapkast, de fietsenberging en de vliering;
- kortom; Leuke, charmante en energiezuinige woning op een fijne locatie!



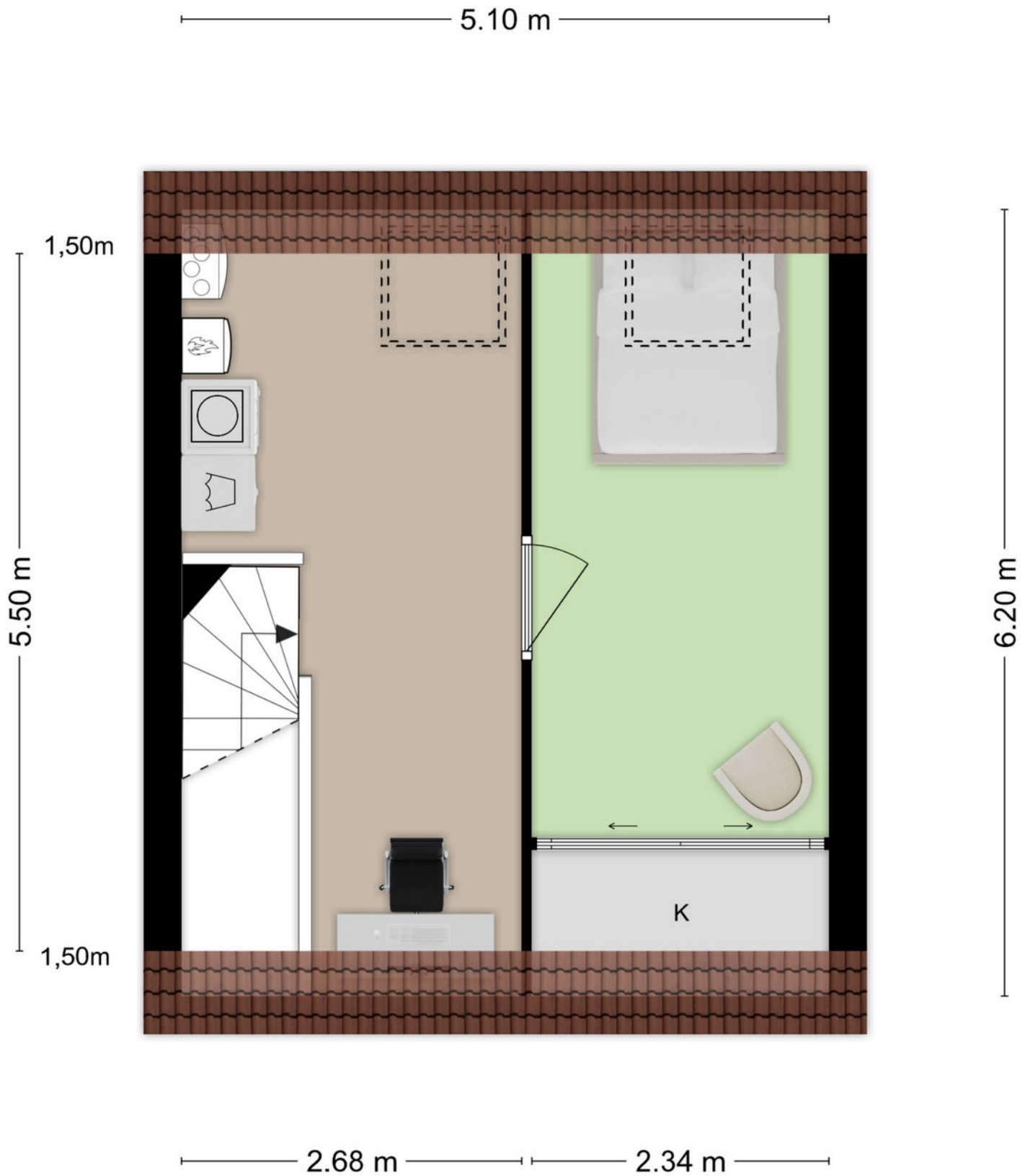
Begane grond met terras



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Eendrachtswerf 20



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie I

Perceel 2675

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

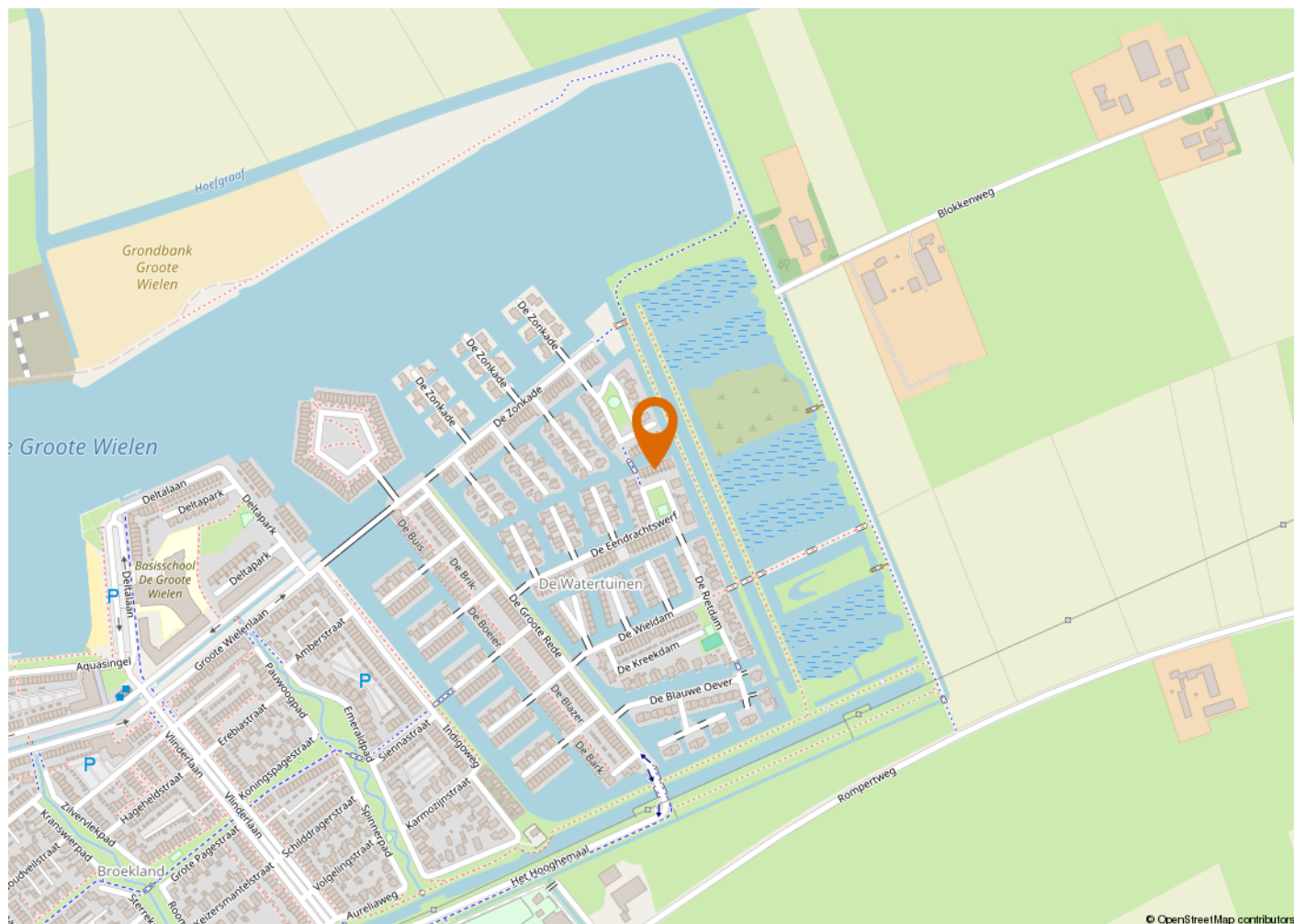
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

“Vakantiegevoel
in eigen huis
aan het water
en toch nabij
vele
voorzieningen”

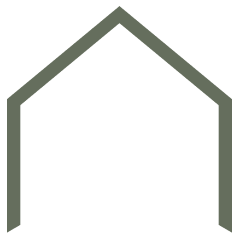


De woning is bijzonder rustig gelegen aan een groen speelhofje op een kleinschalig en autoluw eiland in 'De Watertuinen'. Hier ervaart u een vakantiegevoel in eigen huis! In de zomer stapt u vanuit uw eigen vlonderterras uw bootje in om naar de grote recreatieplas van De Groote Wielen te varen. Het is zelfs mogelijk om met de boot boodschappen te gaan doen of een ijsje te gaan eten.

Deze woning is gelegen nabij het centrum van de Groote Wielen en heeft een compleet aanbod aan voorzieningen in de nabije omgeving. Denk hierbij aan basisscholen, kinderdagverblijven, zorgvoorzieningen en een varia aan winkels. Dit ligt alles op enkele minuten afstand. De A2 en A59 zijn in een kort tijdbestek te bereiken en de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt met slechts 8 kilometer op fietsafstand.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 439.000,- k.k.
In overleg
2005
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

106 m²
4 m²
31 m²
6 m²
390 m³
83 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

A
Volledig
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming geheel,
warmte terugwininstallatie
Intergas hre 36/30a 2020

CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE
TYPE TUIN
POSITIE

Vlonderterras
Noordwest
Dakterras
Zuidoost

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 291,47 per jaar
€ 197,- per maand





Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 14%

25 - 44: 23%

45 - 64: 36%

65 +: 5%

Koop / huur



Koop: 89%

Huur: 11%

Huishoudens



Eenpersoons: 16%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 57%



50%



50%



1,3 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 KOOPOVEREENKOMST 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.

WAARBORGSM/ 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.

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.

