

Jagersingel 9

5241 JW Rosmalen





“Ruim en vrijstaand
wonen in een groene
omgeving op
loopafstand van het
centrum van
Rosmalen”

Fijn wonen in een ruime vrijstaande woning met heerlijke tuin in een gewilde wijk in Rosmalen? Dat kan, deze woning biedt n.l. erg veel om prettig te kunnen wonen zoals; ruimte, comfort en sfeer. De ligging is uitstekend daar de woning in een rustige, kindvriendelijke en groene wijk is gelegen met vele voorzieningen in de nabije omgeving.

De woning heeft verrassende en royale leefruimtes en is leuk ingedeeld. Zo is er een lichte L-vormige woonkamer, ruime woonkeuken met aangrenzende bijkeuken, werk-/hobby-/slaapkamer en op de verdiepingen maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers. Het is ook mogelijk om meerdere auto's te parkeren op eigen terrein.

BOUWJAAR	1990
WOONOPPERVLAKTE	224 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	526 m ²
SLAAPKAMERS	6
ENERGIELABEL	A





“Zeer fijne
leefruimtes met
zicht op groen”

Droog, onder de carport bevindt zich de entree. De ruime hal is voorzien van een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, meterkast, trapopgang naar de verdieping en de doorgang naar de woonkamer die voorzien is van een eikenhouten parketvloer.

De L-vormige woonkamer is zeer licht en royaal en is door zijn omvang goed in te richten. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met sfeervolle houtkachel, ideaal voor de koudere dagen. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte die voldoende ruimte biedt om een lange eettafel te plaatsen. Vanuit hier is er zicht op de achtertuin met veel groen door de brede schuifpui die ook meteen toegang verschaft tot het terras.

De ruime keuken vormt het hart van de woning en is een droom voor kookliefhebbers. Het kookeiland met 5-pits-inductiekookplaat en afzuiging biedt volop werkruimte net als het brede aanrechtblad. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur zoals; een koelkast met drie groentelades, vaatwasser, twee ovens en een dubbele spoelbak met Quooker-kraan. De stijl en kleurstelling geven het een moderne uitstraling. Er is volop bergruimte en lichtinval door de grote raampartijen die tevens uitzicht bieden op de tuin.

Achter de keuken bevindt zich de praktische en ruime bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een extra aanrecht met spoelbak en een ingebouwde kastenwand. De lichtkoepel zorgt voor natuurlijke lichtinval. Naast de keuken ligt nog een multifunctionele kamer die nu als chillkamer is ingericht en uiteraard voor vele andere doeleinden gebruikt kan worden. Ook deze kamer is voorzien van een lichtkoepel.

Met een kleine ingreep te verbouwen tot kantoor aan huis met eigen ingang.





“Een heerlijke lichte woonkamer met
een ruime en toch knusse zithoek
en een zeer ruim eetgedeelte”











VERDIEPING

“4 ruime
slaapkamers en
een fraaie
badkamer”

De overloop op de eerste verdieping, met doorlopende eikenhouten vloer, biedt toegang tot vier goede slaapkamers, een stijlvolle badkamer en een separaat toilet.

Aan de voorzijde van de woning ligt de hoofdslaapkamer die over een ingebouwde kastenwand en een klein balkon beschikt. De andere slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafelmeubel en een brede inbouwkast. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers, de kleinere is prima van formaat en de grotere is thans in gebruik als werkkamer en beschikt over een airconditioning voor extra comfort tijdens warme dagen.

De badkamer is modern en luxe uitgevoerd met fraai tegelwerk en is voorzien van een ruime inloofdouche, een dubbele wastafel met marmerblad in breed meubel met daarboven een spiegel met ingebouwde verlichting, een ligbad en sfeervolle spotjes in het plafond.

De toiletruimte bevindt zich naast de badkamer en is ook voorzien van fraai tegelwerk en van een zwevend toilet.













“2 extra slaapkamers en 1 doucheruimte”

Een vaste trap leidt naar de overloop, met doorlopende laminaatvloer, op de tweede verdieping. Hier bevinden zich de opstellingen van de cv-installatie en de mechanische ventilatie-unit. Aan deze overloop bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een extra doucheruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde is heerlijk ruim en voorzien van een dakraam, dakkapel, wastafel en airconditioning. Hierdoor blijft ook deze kamer comfortabel tijdens warme dagen.

De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een dakraam, dakkapel en wastafel.

Deze zolderverdieping heeft als extra's nog een natte ruimte met een douchecabine, perfect voor de puberende kinderen of gasten.







“Volwassen en goed onderhouden tuin op het zuidoosten”

In deze tuin is het heerlijk om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging op het zuidoosten is er vrijwel de hele dag zon. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, perfect om te dineren of te loungen. Achter in de tuin is er nog een extra terras, ideaal voor de namiddagzon.

De tuin is toegankelijk via een achterom en beschikt over een praktische overkapping, een fijne plek om de fietsen droog te stallen. Daarnaast is er een ruime stenen berging aanwezig, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Aan de voorzijde van de woning is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, met ruimte voor twee auto's. Hier bevindt zich tevens een laadpaal voor elektrische voertuigen.





“Heerlijke vrije en centrale ligging
met veel volwassen groen rondom”





BIJZONDERHEDEN

- De woning is zowel intern als extern goed onderhouden;
- in 2012 is de garage verbouwd tot bijkeuken en chillruimte;
- in 2012 is het platte dak vervangen incl. isolatie;
- in 2012 is de keuken vernieuwd en een extra groepenkast geplaatst;
- in 2012 zijn de eerste 8 zonnepanelen geplaatst;
- in 2017 is de cv-combiketel (Vaillant) geplaatst;
- in 2018 zijn er weer 8 zonnepanelen geplaatst;
- in 2021 zijn de laatste 8 zonnepanelen geplaatst;
- in 2021 is de aircoinstallatie geplaatst;
- in ca 2020/2021 zijn de rookmelders geplaatst;
- in 2021 is de badkamer vernieuwd;
- in 2023 is de begane grond voorzien van HR++ beglazing;
- in 2024 is de waterontharder geplaatst;
- in 2024 is het schoorsteenkanaal geveegd;
- in 2024/2025 is het buitenschilderwerk gedaan;
- in 2025 is een nieuwe ventilatiebox (ITHO) geplaatst;
- kortom: Een moderne, instapklare en zuinige woning met veel ruimte en privacy!



begane grond met tuin



begane grond



eerste verdieping



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

tweede verdieping



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

kadastrale kaart

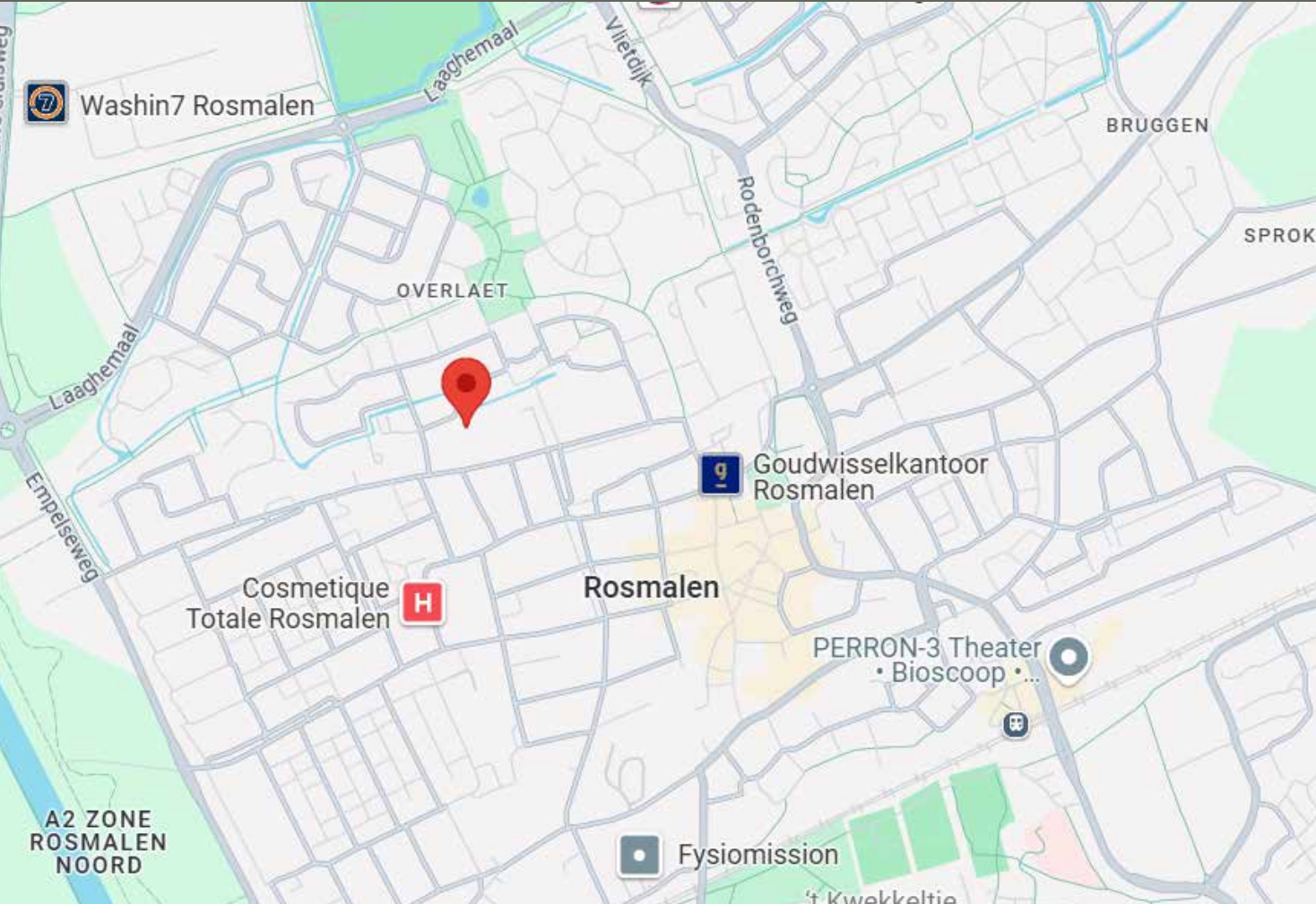


LOCATIE

“Heerlijk rustig
gelegen en toch
nabij vele
voorzieningen”

Deze woning is gelegen in een rustige, gewilde en groene woonwijk in Rosmalen waar vele voorzieningen binnen handbereik zijn. Supermarkten, basisscholen, voortgezet onderwijs en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand en het centrum van Rosmalen is binnen enkele minuten te bereiken.

De bereikbaarheid is uitstekend met de snelwegen A2 en A59 op korte afstand, waardoor u snel en eenvoudig naar omliggende steden kunt reizen. Het NS-station Rosmalen ligt op korte afstand, wat zorgt voor een snelle verbinding met 's-Hertogenbosch en andere grote steden.







KENMERKEN

AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

In overleg
1990
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD
WONEN
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

224 m²
28 m²
821 m³
526 m²

ENERGIE
ISOLATIE

Dak,-en gevelisolatie en HR,- en HR++
beglazing
CV ketel
CV ketel en airconditioning
Vaillant (2017)
24 met een opbrengst van 5850 kWh

ONDERHOUD
ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Uitstekend
Uitstekend

BUITENRUIMTE
TYPE TUIN
LIGGING

Achtertuint
Zuidoost

VASTE LASTEN
OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 532,- per jaar
€ 240,- per maand

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 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.

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 gebruiksoppervlakte. 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 werken al meer dan 21 jaar in 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen en wij wonen al meer dan 57 jaar in deze regio. Ons hoofdkantoor bevindt zich aan de Pettelaarseweg in 's-Hertogenbosch en ons filiaal in Berlicum bevindt zich in het centrum aan de Hoogstraat. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze regio groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio. Wij kunnen dus wel stellen dat wij de regio inmiddels door en door kennen, zowel de markt als de mensen.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden. Marketeer (ARMT) Patricia van Hensbeek en de binnendienst medewerkers Daisy van Hoften en Merel Nouwens. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VasgoedCert-gecertificeerd.





Kantoor
Pettelaarseweg 198-A
5216 BW 's-Hertogenbosch

Kantoor
Hoogstraat 135
5258 BC Berlicum

073 613 19 19
info@nl-wonen.nl
www.nl-wonen.nl

