

Cerberusstraat 58

5243 XR Rosmalen





“Ruime uitgebouwde hoekwoning met 4 slaapkamers en garage”

Deze verrassend ruime hoekwoning in de geliefde wijk De Hondsborg beschikt over een royale leefruimte met open keuken, vier slaapkamers, een complete badkamer en een vrijstaande stenen garage. De zonnige achtertuin op het zuidoosten biedt volop privacy en verschillende fijne plekken om van het buitenleven te genieten.

Dankzij de rustige ligging nabij het centrum van Rosmalen, scholen, het station en diverse uitvalswegen woon je hier bovendien bijzonder praktisch.

BOUWJAAR	1985
WOONOPPERVLAKTE	127 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	185 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A







Via het rustige voetpad aan het water bereik je de entree van de woning. Binnen kom je in de hal met meterkast, bergkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.



“Royale leefruimte met open keuken en verbinding met de tuin”

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Het royale kookeiland vormt de verbinding met het eetgedeelte, waar volop plaats is voor een grote eettafel. Hierdoor vormen koken en tafelen samen het hart van de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkamer. Grote raampartijen, dakramen en het hoge plafond zorgen hier voor een prettige hoeveelheid daglicht en een ruimtelijk karakter. De openslaande deuren verbinden de woonkamer met het aangrenzende terras en de achtertuin. De raampartijen aan deze zijde zijn bovendien voorzien van screens.























VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn goed van formaat en bieden voldoende mogelijkheden als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, dubbele wastafel, wandcloset en comfortabele vloerverwarming.

“3 slaapkamers en complete badkamer”













“Een ruime
vierde
slaapkamer en
volop
bergruimte”



VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast is hier praktische bergruimte aanwezig.

De vierde slaapkamer is verrassend ruim en beschikt over een dakraam aan de achterzijde. Dankzij de goede afmetingen is dit een volwaardige extra slaapkamer, maar ook uitstekend geschikt als rustige thuiswerk- of hobbyruimte. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig.







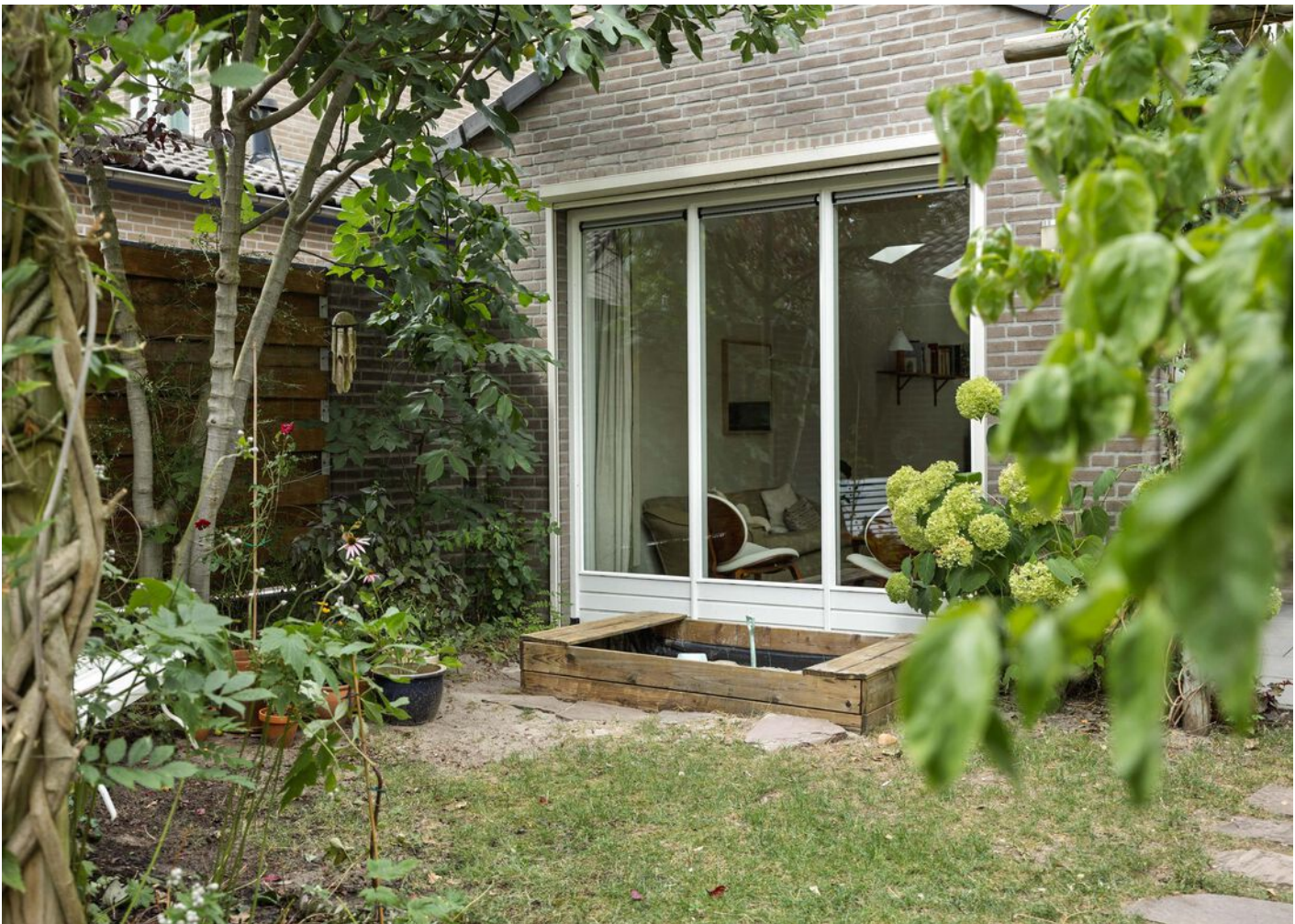
Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren direct het terras op. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt dankzij de combinatie van groen, gazon en verschillende zitplekken volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

Er zijn gedurende de dag zowel zonnige als beschutte plekjes te vinden. Achter in de tuin bevindt zich nog een tweede terras en via de achterom is de tuin eveneens bereikbaar.

De vrijstaande stenen garage biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen. De garage is voorzien van elektra en een praktische bergzolder. Aan de achterzijde van de woning zijn daarnaast openbare parkeerplaatsen aanwezig.

“Een zonnige en privacyrijke achtertuin op

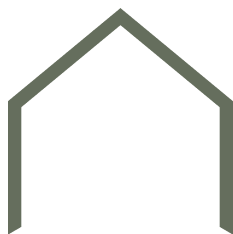










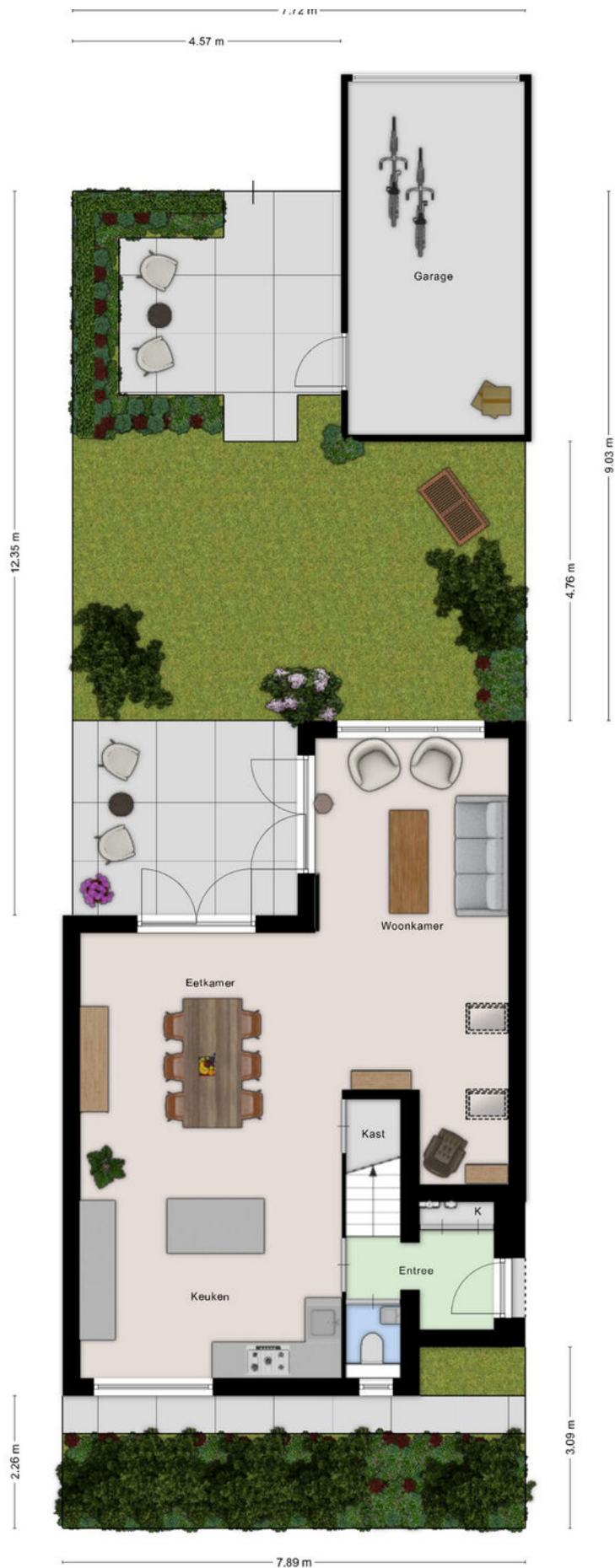


BIJZONDERHEDEN

- Ruime en uitgebouwde hoekwoning.
- Vier slaapkamers.
- CV-ketel Bosch HR-combi uit 2006.
- Woning in 2008 uitgebouwd.
- Royale leefruimte met open keuken en kookeiland.
- Keuken in 2010 geplaatst.
- Complete badkamer met vloerverwarming uit 2010.
- Koelkast en stoomoven uit 2010.
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten.
- Vrijstaande stenen garage met bergzolder.
- Energielabel A.
- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2019.
- Opbrengst zonnepanelen circa 3.000 kWh per jaar.
- Isolerende beglazing, deels HR++ glas.
- Rolluiken en screens aanwezig.
- Keukenboiler uit 2023.
- Diepvriezer en vaatwasser vervangen in 2024.
- Buitenschilderwerk in 2024 uitgevoerd.
- Gelegen nabij het centrum van Rosmalen, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen.
- Kortom: een ruim en compleet familiehuis op een fijne plek in Rosmalen!



Begane grond met tuin

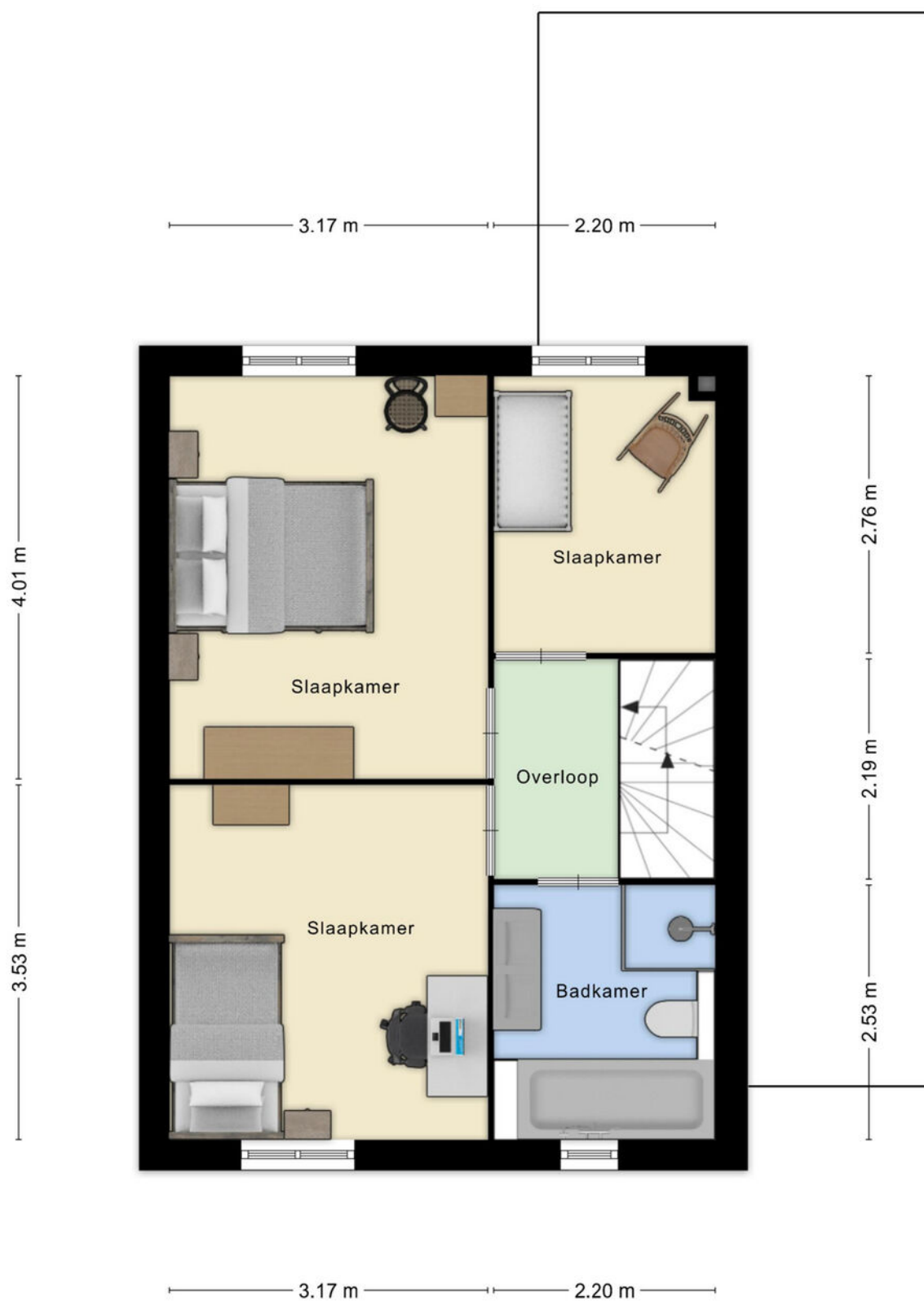


Begane grond



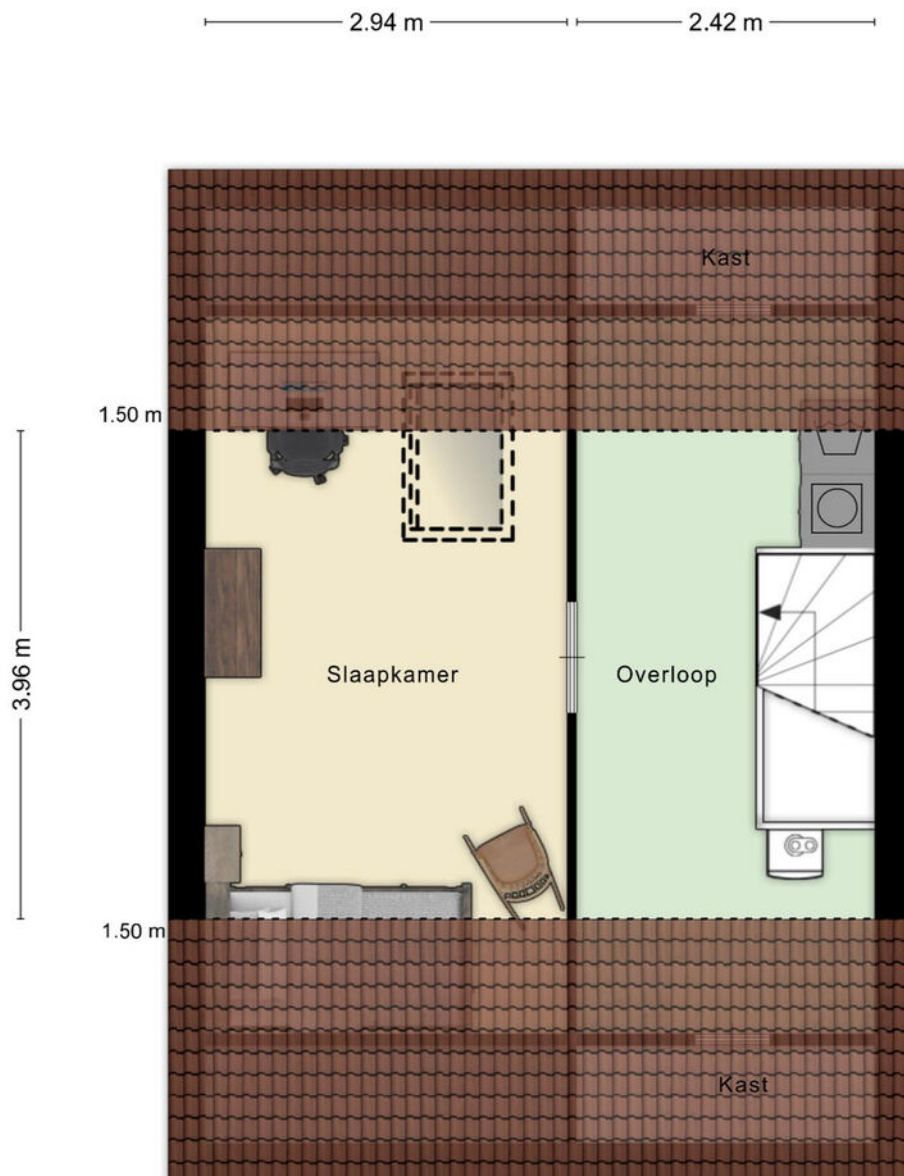
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Eerste verdieping



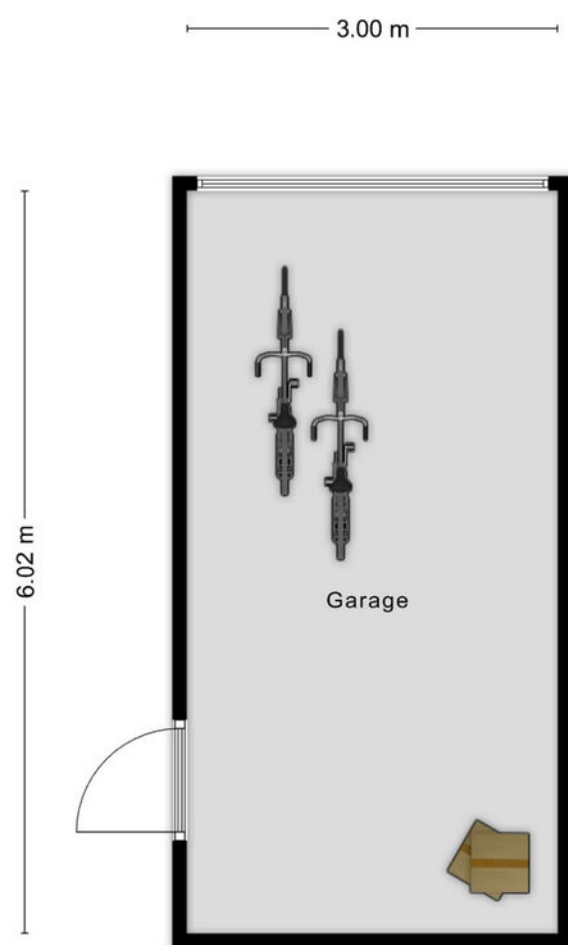
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cerberusstraat 58



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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	2287

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

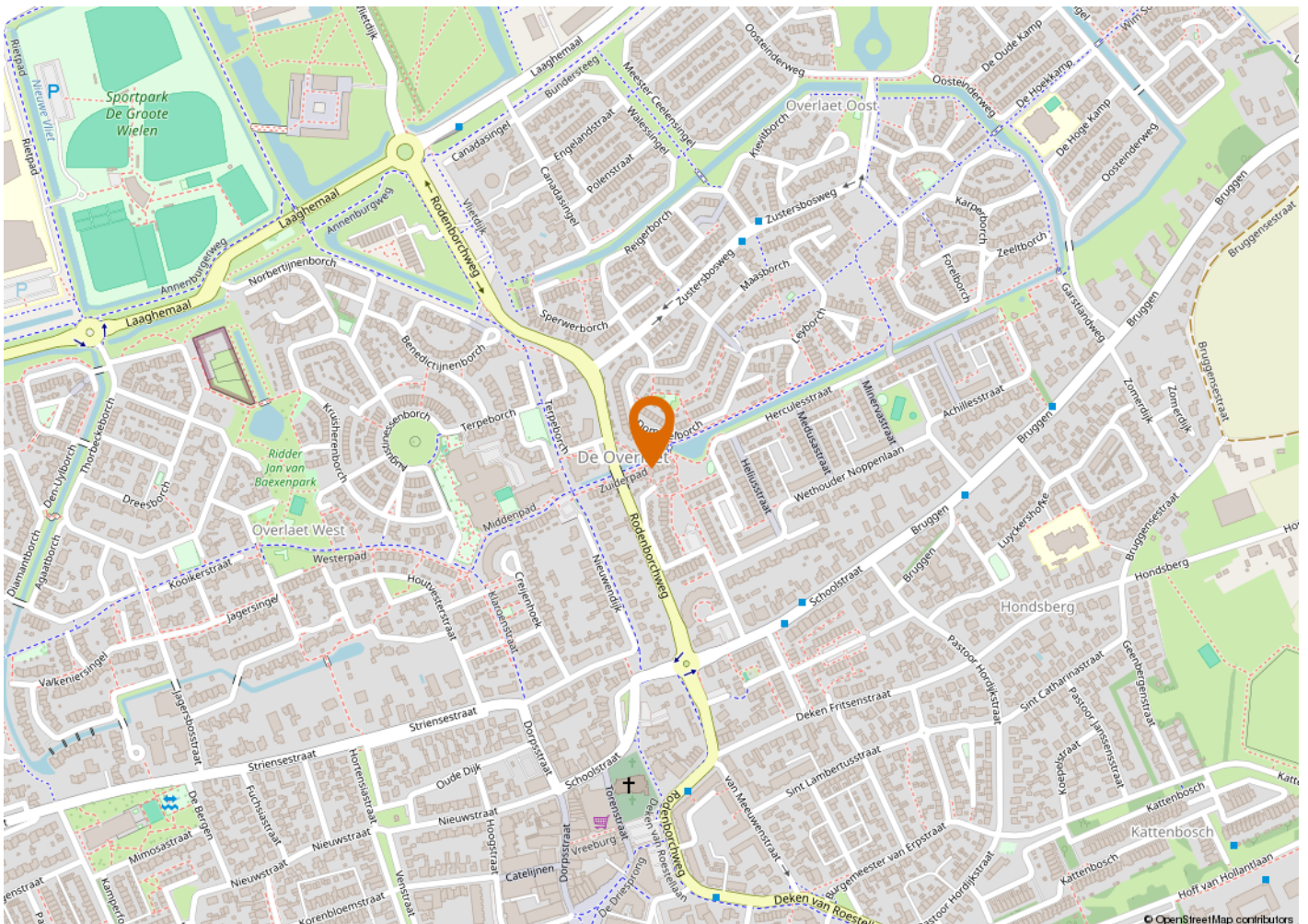
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

“Rustig en groen wonen nabij het centrum van Rosmalen”



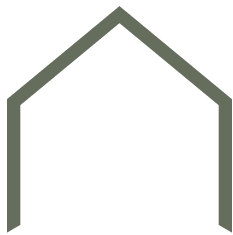
De woning ligt in De Hondsborg, een rustige en ruim opgezette woonwijk nabij het gezellige centrum van Rosmalen. Dagelijkse voorzieningen, winkels, horeca en verschillende basisscholen zijn hierdoor gemakkelijk bereikbaar. Ook kinderopvang en het Rodenborch-College bevinden zich in de omgeving.

Het station van Rosmalen ligt op korte afstand en ook met de auto ben je snel onderweg. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere de A2 en A59 goed bereikbaar. Zo combineer je hier een rustige en groene woonomgeving met alle voorzieningen van Rosmalen binnen handbereik.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 500.000,-k.k.
In overleg
1985
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

127 m²
18 m²
469 m³
185 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

A
Volledig geïsoleerd
C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.v.-ketel
Bosch hr 2006

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint
Zuidoosten

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 353,- per jaar
€ 161,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 26%

65+: 25%

Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 35%



50%



50%



1,2 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 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 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.

