

Gladiolenstraat 2

5241 AC Rosmalen





“Verrassend ruime, energiezuinige en gasloze woning in kindvriendelijke woonwijk ‘t Ven”

In het sfeervolle Rosmalen, in een kindvriendelijke omgeving, ligt deze strak afgewerkte en verrassend ruime woning. Gladiolenstraat 2 combineert huiselijk comfort met moderne duurzaamheid: gasloos, voorzien van een warmtepomp, 15 zonnepanelen en uitstekende isolatie.

Op de begane grond vind je een royale woonkamer, een luxe woonkeuken en een multifunctionele kantoor- of praktijkruimte met eigen entree. Boven bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers en de mogelijkheid om eenvoudig drie extra slaapkamers te realiseren, evenals een nette badkamer en een separaat toilet. De woning is stijlvol verbouwd en uitgebouwd, waardoor je geniet van extra leefruimte en volop lichtinval. De fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke tuin op het noordwesten maakt het geheel compleet. Een thuis waar je comfortabel kunt wonen, ontspannen én werken.

BOUWJAAR	1969
WOONOPPERVLAKTE	207 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	385 m ²
SLAAPKAMERS	2
ENERGIELABEL	A





“Ruimte,
lichtinval en
sfeer komen
hier samen”

Je komt de woning binnen via de hal, waar je toegang hebt tot een praktische berging, het separate toilet en de trapgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer van circa 60 m², en dát is waar de woning je echt verrast. De ruimte, de lichtinval en de warme sfeer vallen direct op. De living vormt het gezellige middelpunt van het huis, en dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren is de verbinding met de tuin altijd aanwezig. Hier leef, ontspan en geniet je in stijl.

Aan de achterzijde van de woning ligt de luxe woonkeuken van circa 21 m². Het royale kookeiland met zitgedeelte nodigt uit tot samen koken en lang tafelen. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur (Miele), waaronder een stoomoven, combi-oven, magnetron, inductie 5-pits kookplaat met 90 cm elektrisch fornuis met afzuiging, vriezer, vaatwasser en een Amerikaanse koelkast. Sfeervolle plafondspotjes, veel kastruimte en direct tuincontact via de openslaande deuren maken dit een volwaardige leefkeuken.

De begane grond wordt compleet gemaakt door de multifunctionele kantoorruimte van circa 23 m² aan de voorzijde. Via dubbele glazen deuren vanuit de woonkamer en een eigen entree vanaf buiten is deze ruimte ideaal als thuishok of praktijkruimte. De ruimte is rustig, licht en slim ingedeeld.



“Een gezellige zithoek waar comfort en stijl samenkomen, perfect voor ontspanning”







“De stijlvolle keuken nodigt
uit tot samenzijn en
culinaire creaties”









“Luxe hoofdslaap- kamer, nette badkamer en separaat toilet”

De eerste verdieping biedt rust, ruimte en de mogelijkheid om op verschillende manier in te delen.

De hoofdslaapkamer, met een oppervlakte van circa 29 m², is royaal opgezet en momenteel ingericht als een luxe combinatie van slapen en kleden. De rustige uitstraling zorgt voor een plek waar je iedere dag ontspannen begint en eindigt. De kamer bestond oorspronkelijk uit twee aparte slaapkamers, wat eenvoudig weer te realiseren is voor wie behoefte heeft aan extra slaap, werk of hobbyruimte. Vanuit de kamer heb je toegang tot een balkon aan de voorzijde van de woning, gelegen op het zuidoosten.

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een tijdloos kleurenpalet. Het grote raam zorgt voor veel natuurlijk licht en draagt bij aan een frisse sfeer. De ruimte is netjes onderhouden en voorzien van een royale inloofdouche en een dubbele wastafel op meubel.

Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met zwevend toilet, fonteinje en aansluitingen voor wasmachine en droger. Praktisch, efficiënt en netjes weggewerkt.







2^e VERDIEPING

“Ruimte
voor extra
slaapkamers of
werkruimte”

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag met meerdere functionele ruimtes. Vanaf de vaste trap kom je op de ruime voorzolder, een lichte plek die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, hobbyruimte of rustige studeerhoek.

Aangrenzend bevindt zich de ruime tweede slaapkamer van circa 17 m², voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra lichtinval. Deze kamer is praktisch in te delen en biedt zelfs de mogelijkheid om, met het plaatsen van een tweede dakkapel aan de andere zijde, op te splitsen in twee volwaardige slaapkamers. Ook de voorzolder kan indien gewenst worden omgebouwd tot extra slaapkamer, waardoor het totaal op vijf slaapkamers zou kunnen uitkomen.

Tot slot is er vanaf de voorzolder toegang tot een aparte berging met de warmtepompinstallatie, waar ook ruimte is voor extra opslag.

Deze verdieping biedt volop flexibiliteit en is gemakkelijk aan te passen aan jouw woonwensen. Ideaal voor gezinnen met opgroeiende kinderen, thuiswerkers of iedereen die nét dat beetje extra ruimte zoekt.







“De ideale buitenruimte voor ontspanning en sfeer”

Er is toegang tot de tuin via zowel de woonkamer als de keuken en via het praktische achterom.

De achtertuin is een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van rust, ruimte en privacy. Dankzij de ligging op het noordwesten profiteer je van zowel zon als schaduw, met in de namiddag en avond volop zon op het terras. Aan de achtergevel bevindt zich een aangename overkapping, perfect voor een comfortabele loungehoek of eethoek, ideaal voor lange zomeravonden buiten dineren.

Verderop in de tuin bevindt zich een overkapping die aan de garage is gekoppeld. Deze biedt ruimte voor een gezellige zithoek of kan dienen als doorgang naar de garage met parkeerplek, aangezien de overkapping breed genoeg is om een auto door te laten rijden. De ruime vergrote garage, voorzien van een elektrische deur en loopdeur, is ideaal voor het stallen van de auto, fietsen, tuinspullen of hobbymateriaal.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en sfeervolle bestrating. Met meerdere zit- en loungeplekken, sfeervolle aankleding en veel privacy is dit een fijne buitenruimte voor jong en oud.



“Een plek om heerlijk te ontspannen,
tafelen en gezellige momenten te
delen met vrienden en familie”









BIJZONDERHEDEN

- De woning is zowel intern als extern goed onderhouden;
- gasloos wonen;
- elektrische boiler geplaatst in 2024;
- verwarming middels warmtepomp Alpha Innotec uit 2022;
- 15 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- platte daken vernieuwd in 2022;
- keukenopstelling uit 2006, inbouwapparatuur (excl. magnetron en stoomoven) uit 2022-2024;
- buitenschilderwerk houten kozijnen uitgevoerd in 2019;
- gevels geïsoleerd in 2007;
- badkamer geplaatst in 2007;
- uitgebouwd en aangebouwd in 2006;
- elektrische installaties vernieuwd in 2006;
- laadpaal voor elektrische auto aanwezig;
- kortom: "Een verrassend ruime, energiezuinige woning op een goede locatie in Rosmalen!"



begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

optioneel



OPTIE

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

optioneel



OPTIE

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

kadastrale kaart

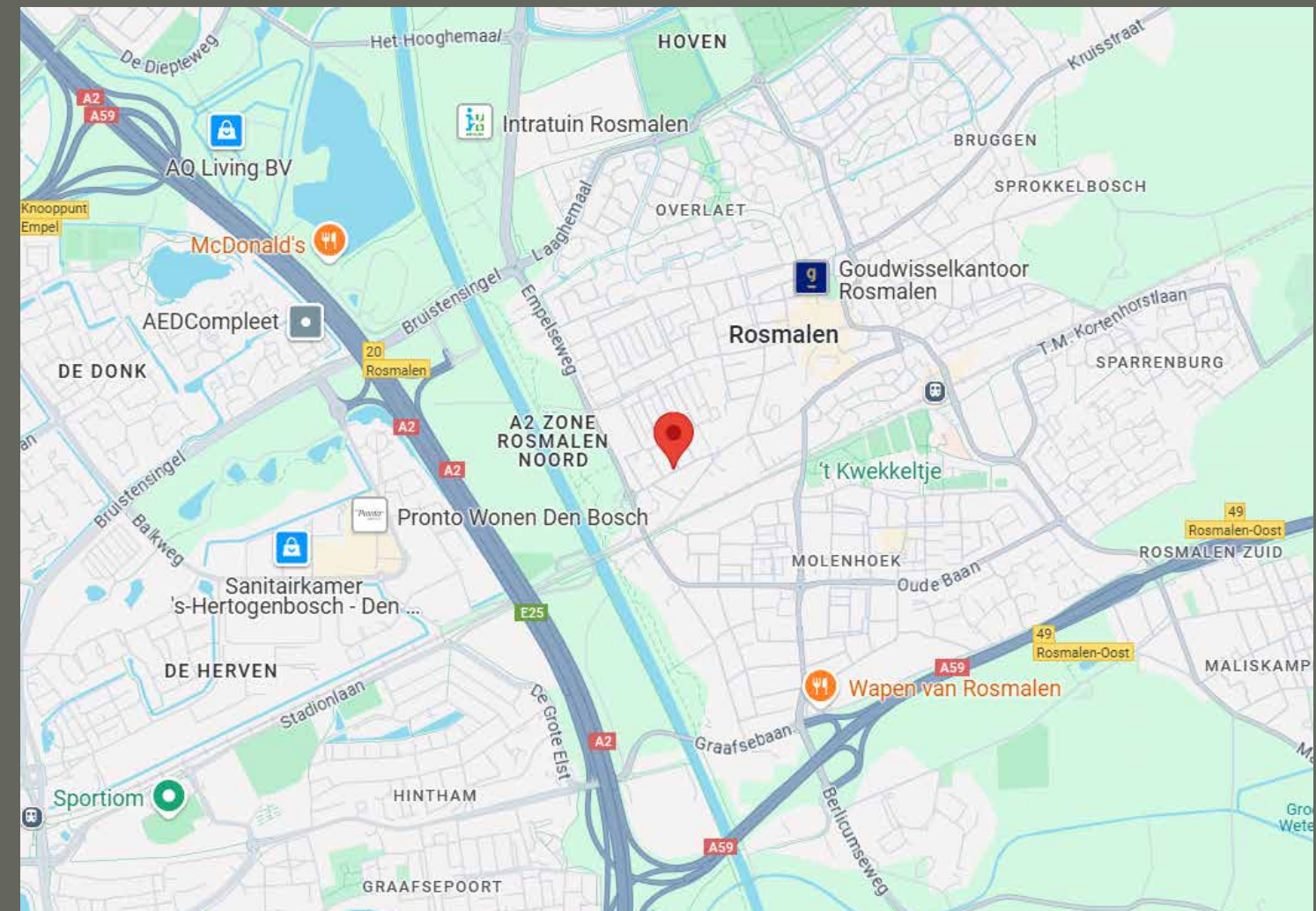




“Heerlijk rustig
wonen met
alle voorzieningen
binnen
handbereik”

Gladiolenstraat 2 is gelegen in een rustige en groene wijk in Rosmalen, met een perfecte balans tussen stedelijke voorzieningen en een dorpsgevoel. De buurt biedt een vriendelijke en rustige sfeer, ideaal voor gezinnen en werkende professionals. Op korte afstand vind je het vernieuwde centrum van Rosmalen met diverse winkels en basisscholen, zoals Kindcentrum 't Ven op 5 minuten fietsen en Kindcentrum De Troubadour op 10 minuten fietsen. Ook de middelbare school De Rodenborch College ligt op slechts een kleine 10 minuten fietsen van de woning.

Reizen met openbaar vervoer is eenvoudig, met busverbindingen vanaf de woning. Daarnaast ligt het NS-station op slechts 5 minuten fietsen. Tot slot zijn de uitvalswegen naar 's-Hertogenbosch en de A2 goed bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de regio. De nabijheid van natuurgebieden biedt daarnaast volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.





KENMERKEN

AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

In overleg
1969
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD
WONEN
OVERIG INPANDIG
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

207 m²
0 m²
28 m²
23 m²
716 m³
385 m²

ENERGIE
ISOLATIE
ENERGIELABEL
WARM WATER
VERWARMING
WARMTEPOMP

Dak,-en gevelisolatie en HR++ beglazing
Energietabel A
Warmtepomp en elektrische boiler
Warmtepomp
Alpha Innotec (2022)

ONDERHOUD
ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed tot uitstekend
Goed tot uitstekend

BUITENRUIMTE
TYPE TUIN
LIGGING

Achtertuint
Noordwesten

VASTE LASTEN
OZB
VOORSCHOT ELEKTRA
OPBRENGST ZONNEPANELEN

€ 495,- per jaar
€ 100,- per maand
5.183 kWh per jaar (2024)

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

