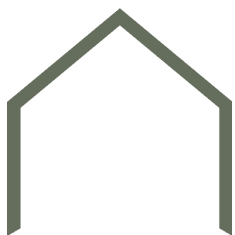


Raadhuisstraat 74

5241 BM Rosmalen





“Wonen met mogelijkheid van een praktijk aan huis!”

Deze verrassende tussenwoning met mogelijkheid van een praktijk aan huis bevindt zich op een centrale locatie in Rosmalen op loopafstand van het centrum.

De woning beschikt op de begane grond over een lichte woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer en de ruime zolder biedt de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. In de tuin bevindt zich nog een vrijstaand bijgebouw met eigen ingang waardoor dit een ideale ruimte zou zijn als praktijkruimte aan huis, atelier of thuiswerkplek.

BOUWJAAR	1972
WOONOPPERVLAKTE	136 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	161 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	C







“Lichte, sfeervolle leefruimtes”

Je komt de woning binnen in de hal, waar je directe toegang hebt tot het moderne toilet met fonteintje en de meterkast.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen, voorzien van een doorlopende eikenhouten vloer, vele raampartijen en strak gestuukte wanden die het geheel een verzorgde en sfeervolle uitstraling geven. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met een gezellige gashaard. Een heerlijke ruimte om te ontspannen of om visite te ontvangen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eethoek met zicht op de tuin. Er is hier voldoende ruimte voor een fijne eethoek waar je gezellig kunt dineren of borrelen. Grenzend aan de eethoek bevindt zich de open keuken, die in een praktische U-vorm is opgesteld. Dankzij het bargedeelte kun je er gezellig aanschuiven voor een drankje of ontbijt.

De keuken met tegelvloer is uitgevoerd met zwarte hoogglans fronten, een houtlook werkblad en inbouwspotjes boven het kookgedeelte voor extra sfeer. Je beschikt hier over een 5-pits gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en volop kastruimte. Vanuit de keuken is toegang tot de tuin. In het midden van de woonkamer bevindt zich de vaste trap naar de eerste verdieping.













VERDIEPING

“Drie slaapkamers en een complete badkamer”

Via de vaste trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot drie fijne slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en genieten van een prettige lichtinval door de grote raampartijen. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Deze kamer is voorzien van een tv-aansluiting en rolluiken. Ook de tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt eveneens over een rolluik. Deze kamer is prima in te richten als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning, is eveneens goed van formaat en heeft een neutrale afwerking, waardoor je hem eenvoudig naar wens kunt inrichten.

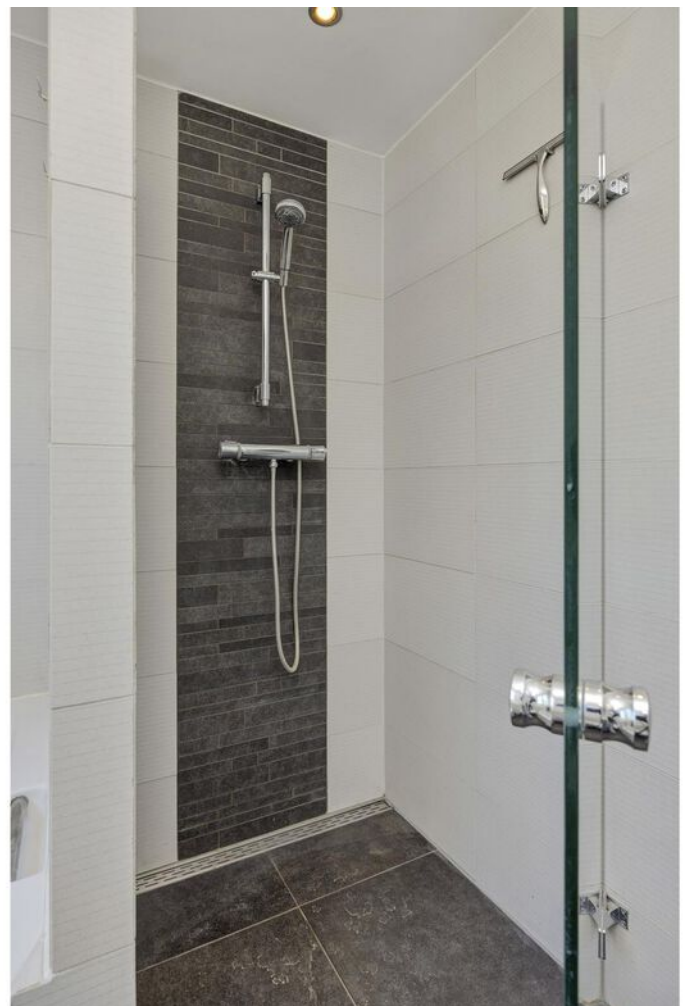
De nette badkamer, aan de voorzijde van de woning, beschikt over een wastafel in meubel, een designradiator, een toilet, een ligbad, douchecabine met ingebouwd zeepvak in de wand. De plafondspotjes zorgen voor een aangename verlichting en het te openen raam biedt natuurlijke ventilatie.













“Hoge zolder
die vele
mogelijkheden
biedt zoals een
4e slaapkamer”



VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze open zolderverdieping biedt volop mogelijkheden en is naar eigen wens in te richten. Je kunt hier bijv. een vierde slaapkamer realiseren, een hobbyruimte creëren of de verdieping gebruiken als ruime bergzolder. De zolder is voorzien van een dakraam, een praktische vinylvloer, aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de cv-installatie.





“Zonnige tuin met eigen praktijkruimte”

Vanuit de keuken stap je de achtertuin in, een fijne buitenruimte met een gunstige ligging op het zuidoosten. Hier geniet je van de ochtend- en middagzon en kun je heerlijk ontspannen of gezellig buiten eten. De tuin is overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een terras direct aan de woning en een strook kunstgras die zorgt voor een groene uitstraling zonder veel werk.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een vrijstaand bijgebouw (voormalige garage), met een eigen entree aan de achterzijde. Deze ruimte is voorzien van airconditioning en biedt volop mogelijkheden. Of je nu een eigen praktijk, atelier, salon of stille werkplek zoekt, deze ruimte is daar ideaal voor. Natuurlijk is het bijgebouw ook weer te gebruiken als garage of extra opslag, afhankelijk van jouw wensen.

Dankzij de directe toegang vanuit de achterzijde en deur naar de tuin biedt het bijgebouw veel privacy en flexibiliteit.















BIJZONDERHEDEN

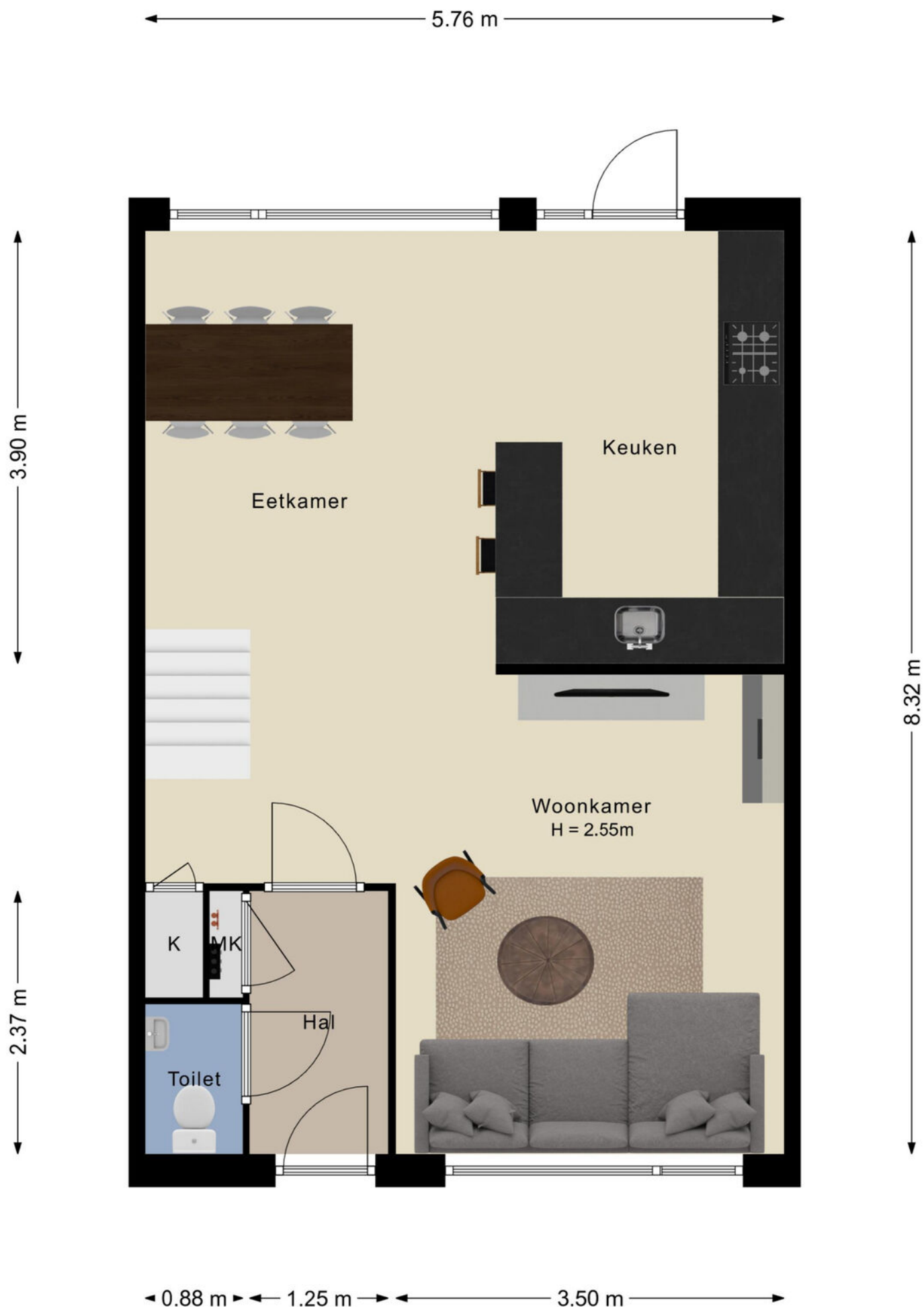
- Vrijstaand bijgebouw met eigen ingang en airco;
- Verwarming en warm water via cv-installatie Bosch uit 2010;
- Meterkast met 9 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Gashaard en rookkanaal gecontroleerd in 2021;
- Dak praktijkruimte geïsoleerd in 2021;
- Rookmelders geplaatst in 2021;
- Riolering onder voortuin vervangen in 2024;
- Energielabel C;
- Parkeermogelijkheden voor de deur;
- Kortom: een fijn familiehuis met mogelijkheden voor praktijk, atelier, salon of werkplek aan huis!



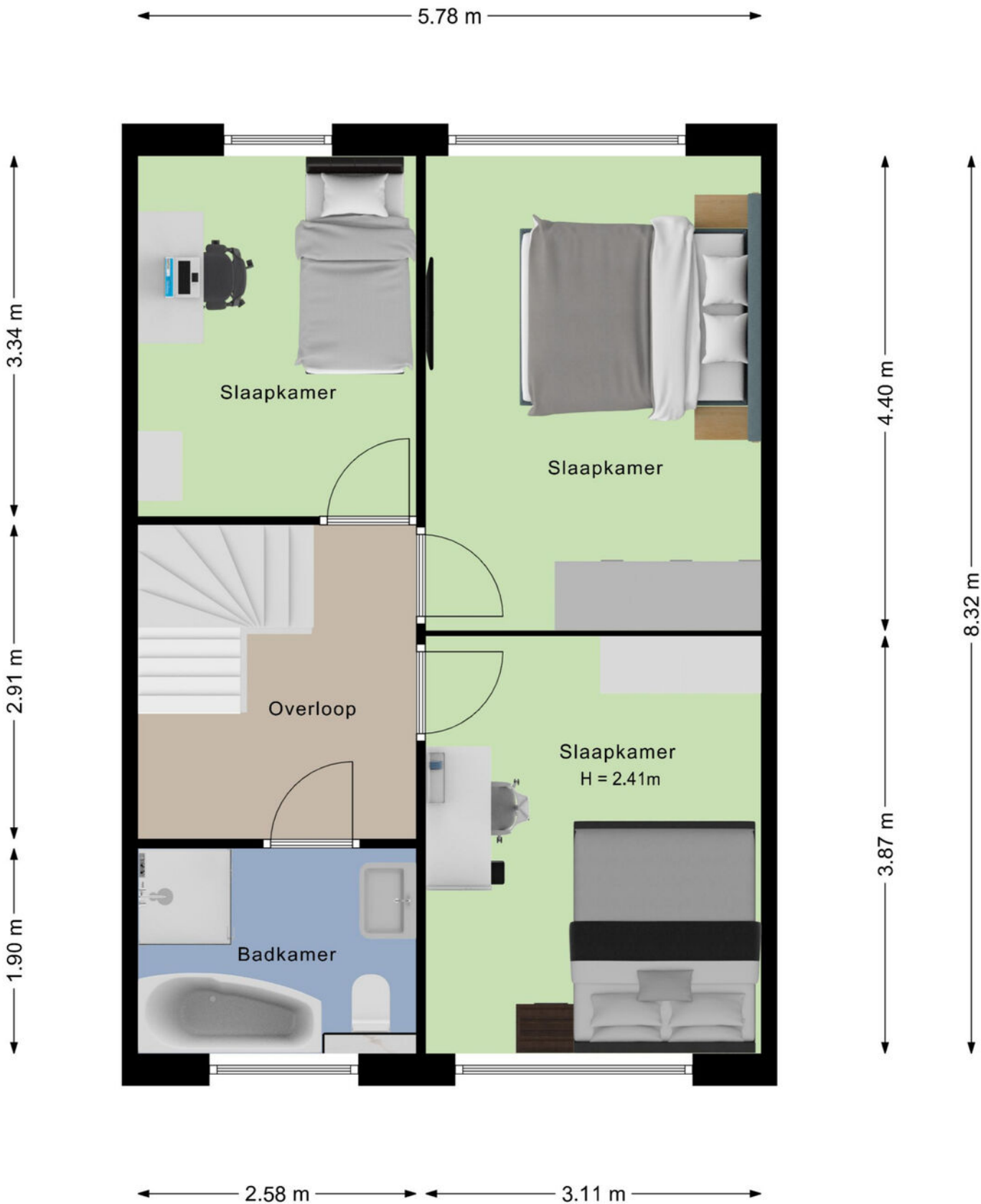
Begane grond met tuin



Begane grond



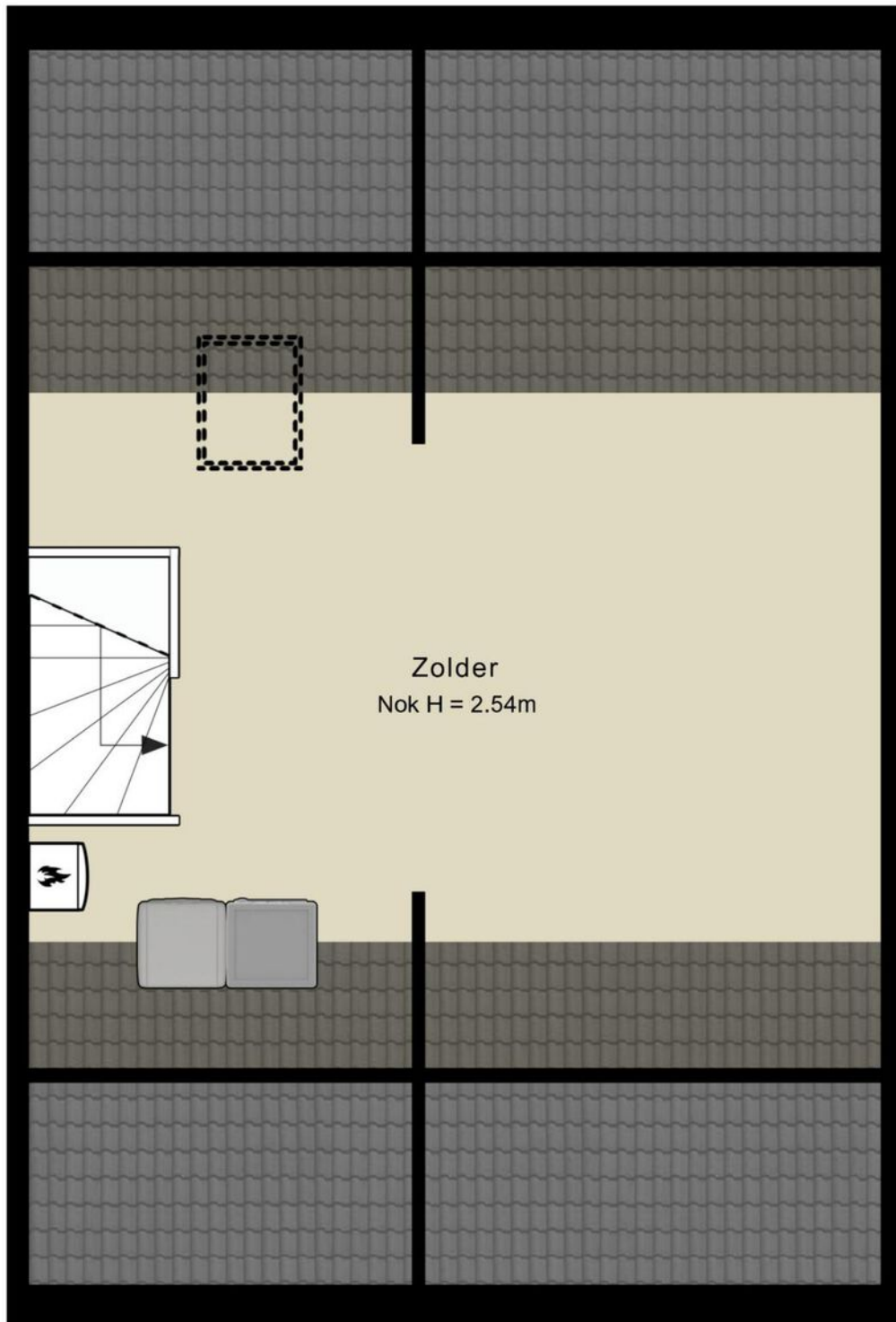
Eerste verdieping



Tweede verdieping

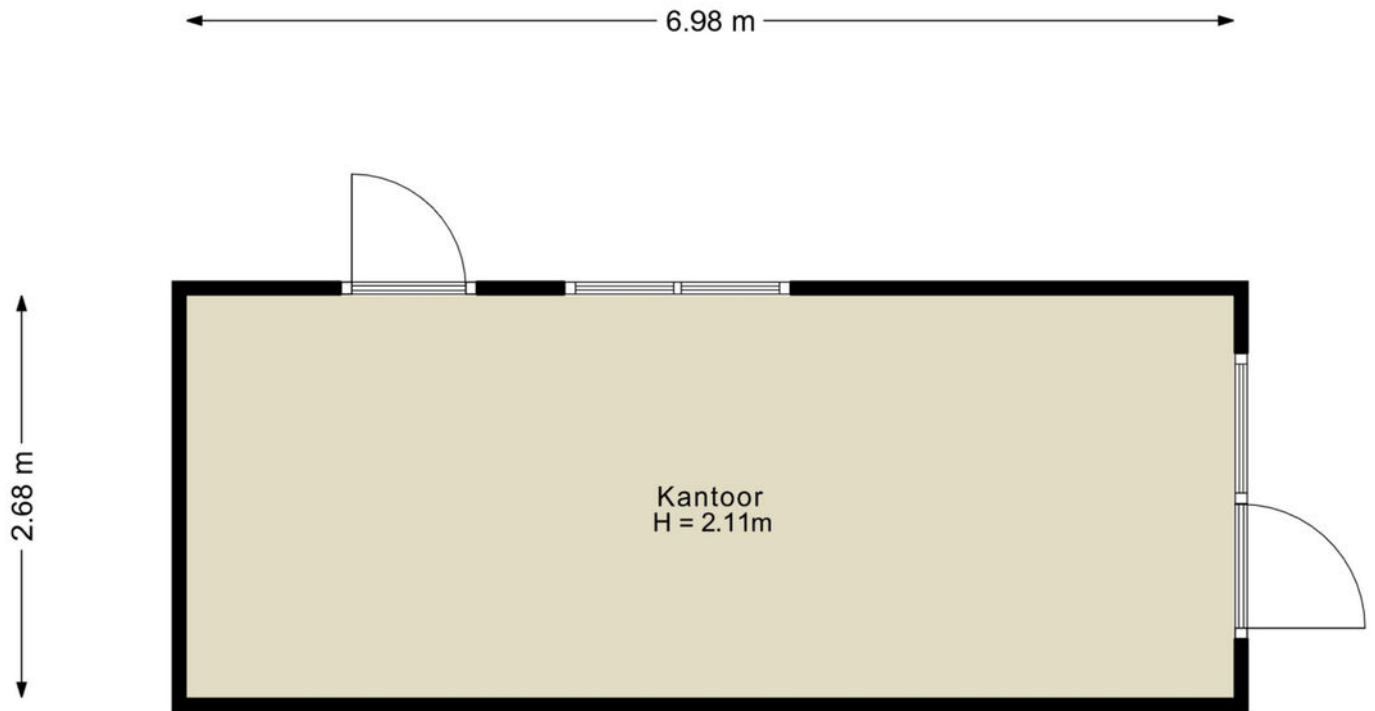
5.74 m

5.40 m



3.70 m

Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Raadhuisstraat 74



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie H

Perceel 1942

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

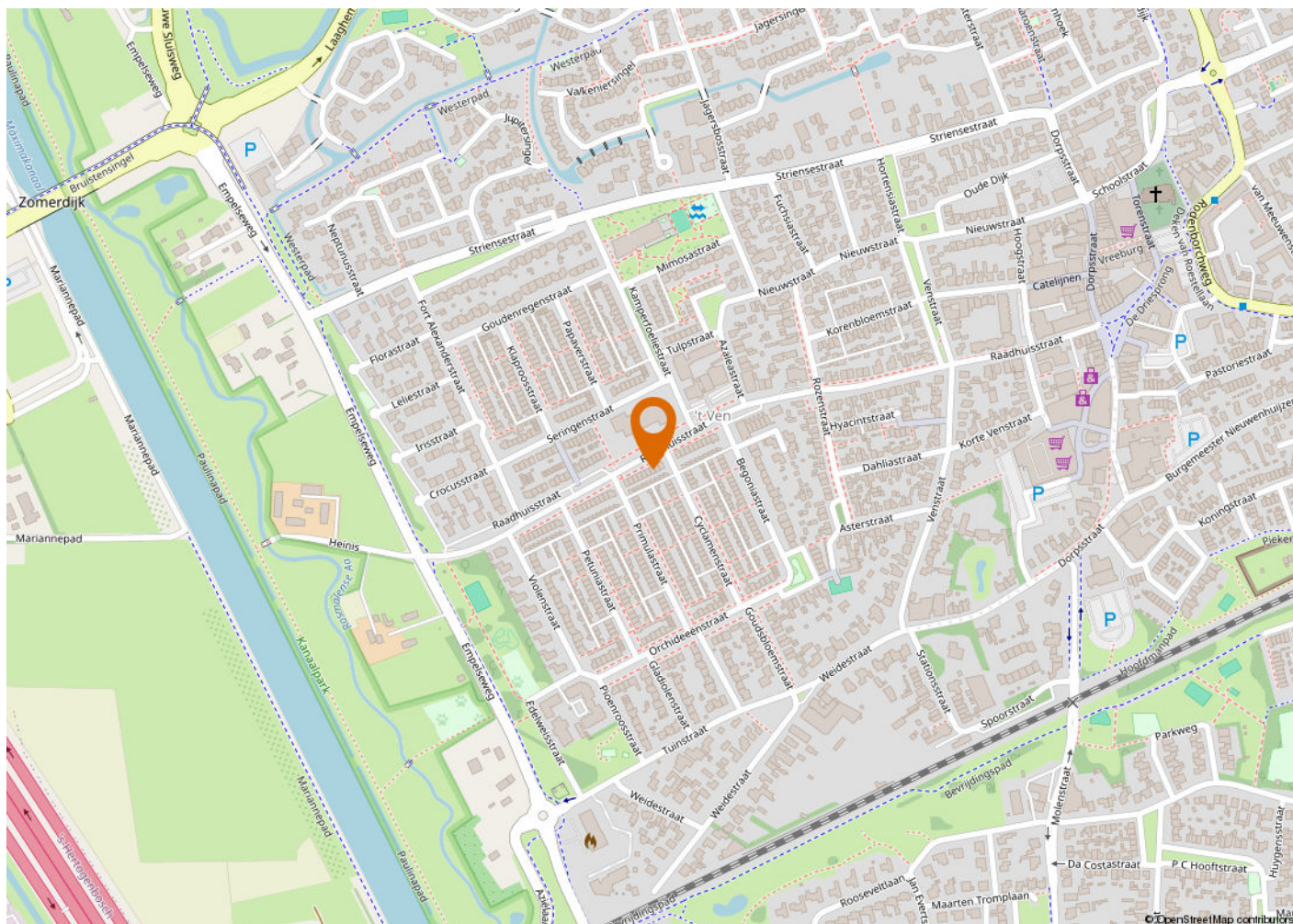
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

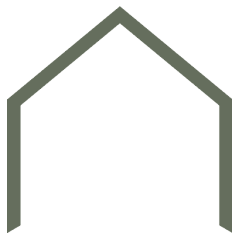
“Rust, groen en
toch vele
voorzieningen
binnen
handbereik”



Wonen aan de Raadhuisstraat betekent genieten van een rustige woonwijk op loopafstand van het gezellige centrum van Rosmalen. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportclubs en horeca zijn snel bereikbaar.

Ook de uitvalswegen en het NS-station liggen vlakbij, waardoor je zo in 's-Hertogenbosch of verder bent. Een fijne locatie met het beste van dorp en stad.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 425.000
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1972
BESTEMMING	Woonruimte
OPPERVLAKTEN EN INHOUD	
WONEN	136 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	0 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0 m ²
INHOUD	415 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	161 m ²
ENERGIE	
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	HR+ glas
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel, gashaard
CV KETEL	Bosch 2010
ONDERHOUD	
ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed
BUITENRUIMTE	
TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint
POSITIE	Zuidoost
VASTE LASTEN	
OZB	€289,94
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€282,-



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 10% 15 - 24: 8% 25 - 44: 20%
45 - 64: 25% 65+: 36%

Koop / huur



Koop: 64% Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 44% Zonder kinderen: 37%
Met kinderen: 19%



47%



53%



1,1 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.

