

Hendrik Chabotstraat 2

5246 EL Rosmalen





“Instapklare tweekapper op een fijne gezinslocatie”

Op een geliefde en kindvriendelijke plek in Hintham ligt deze verzorgde twee-onder-een-kap hoekwoning met drie slaapkamers, een ruime vrijstaande garage, moderne voorzieningen en een zonnige tuin op het zuiden. Dankzij het onlangs vernieuwde dak, 8 zonnepanelen en de centrale ligging nabij scholen, supermarkten en uitvalswegen, woon je hier comfortabel én energiezuinig.

De Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch bereik je bovendien binnen tien minuten op de fiets.

BOUWJAAR	1964
WOONOPPERVLAKTE	110 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	223 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	C









“Heerlijke lichte
en royale
leefruimtes”

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal met trapopgang, meterkast, toilet en een handige voorraadkast onder de trap. Vanuit de hal is er toegang tot zowel de eetkamer als de woonkamer.

Aan de rechterzijde (tuinzijde) bevindt zich de gezellige eetkamer met een halfopen keuken. De keuken is functioneel ingericht en voorzien van een gasfornuis, oven, afzuigkap en een koel-/vriescombinatie. Dankzij de open verbinding met de eetkamer is dit een fijne plek om te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met het gezin of gasten.

De woonkamer ligt aan de linkerzijde (straatzijde) van de woning en wordt gekenmerkt door een overvloed aan lichtinval via de grote raampartijen. Hier is meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek. De combinatie van licht, ruimte en zicht op de voortuin maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen.











VERDIEPING

“3 slaapkamers en een complete badkamer”

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte. De gehele verdieping (met uitzondering van de badkamer) is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en prettig in te delen, met ruimte voor een groot bed en een kledingkast. Hier bevindt zich ook de toegang tot het balkon aan de voorzijde. De twee overige kamers zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is verrassend compleet en uitgerust met een ligbad, douchecabine en een dubbele wastafel. Het te openen raam biedt daglicht en natuurlijke ventilatie.

De separate berging op de overloop is voorzien van de cv- opstelling, wasmachine,- en droger aansluitingen, daglicht en biedt nog extra bergruimte voor huishoudelijke spullen.













“Zonnige tuin met privacy en comfort”

De achtertuin is heerlijk vrij gelegen, heeft beperkte inkijk en biedt dus veel privacy. Dankzij de ligging op het zuiden profiteer je hier het hele jaar door van een prettige bezonning. De tuin is keurig aangelegd met kunstgras en een royaal terras, waardoor er weinig onderhoud gepleegd hoeft te worden en er volop genoten kan worden.

Aan de woning is een overkapping gerealiseerd, zodat je ook op frisse dagen of tijdens een zomerse regenbui comfortabel buiten kunt zitten. Of je nu een boek leest, gezellig dineert met vrienden of de kinderen laat spelen: deze tuin biedt het allemaal.

Een handige achterom zorgt voor extra gemak en achterin de tuin staat een vrijstaande stenen garage van maar liefst 24 m². Deze is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, verwarming, ramen en een deur naar de tuin. Ideaal als berging, hobbyruimte of extra werkplek.





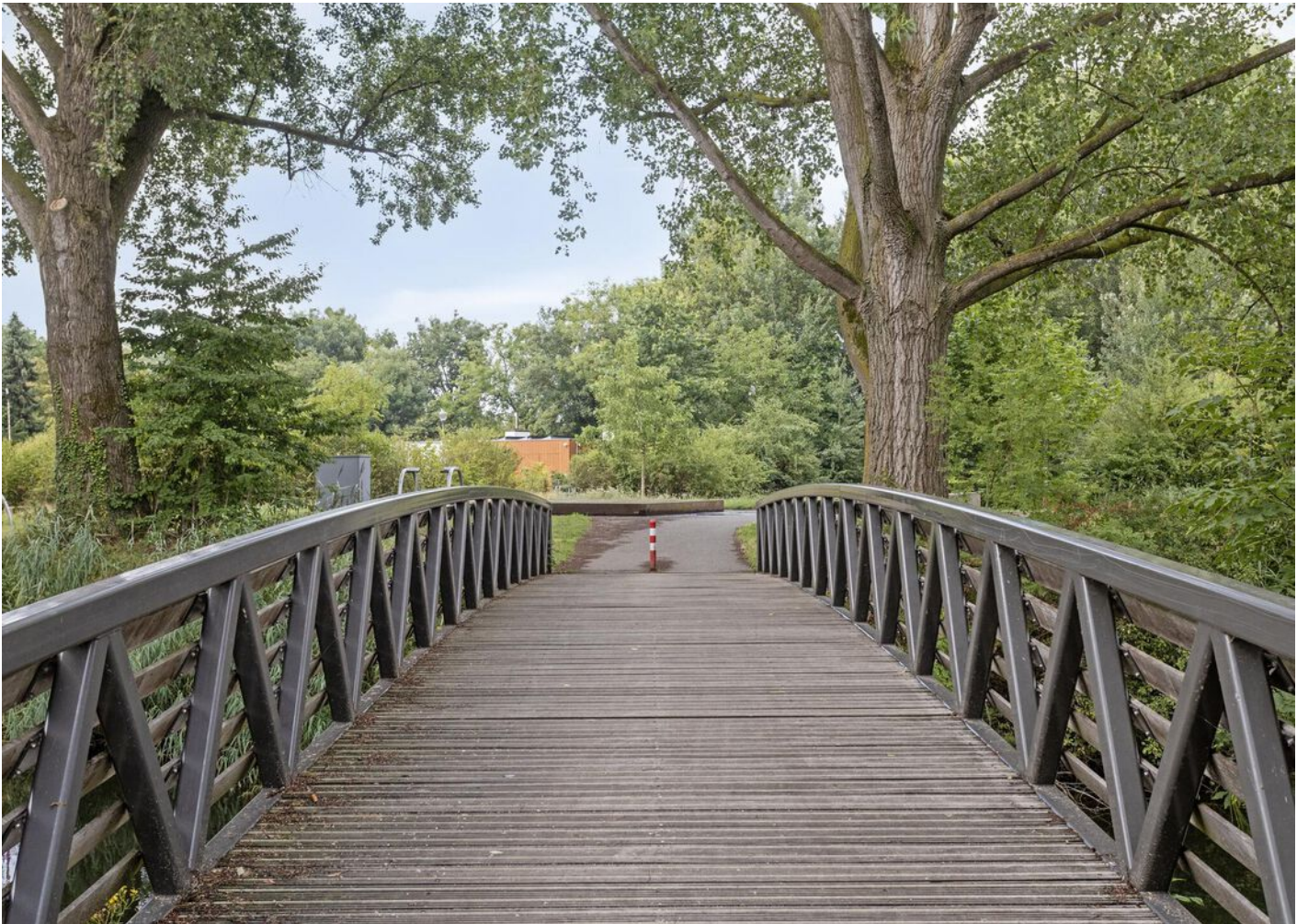














BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-één-kap hoekwoning met vrijstaande garage;
- dak is vernieuwd en opnieuw geïsoleerd in 2024;
- 8 zonnepanelen aanwezig;
- rolluiken op de begane grond rondom;
- ramen bovenverdieping aan tuinzijde voorzien van sunscreens;
- overal kunststof kozijnen, en dus onderhouds vrij;
- zonnige tuin op het zuiden;
- 3 slaapkamers en een nette badkamer;
- kindvriendelijke buurt met scholen, opvang en speeltuinen om de hoek;
- twee supermarkten en een goede OV-verbinding nabij;
- de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch op ca. 10 minuten fietsen;
- kortom: Prachtige, goed onderhouden woning op een zeer goede woonlocatie nabij alle benodigde dagelijkse voorzieningen!



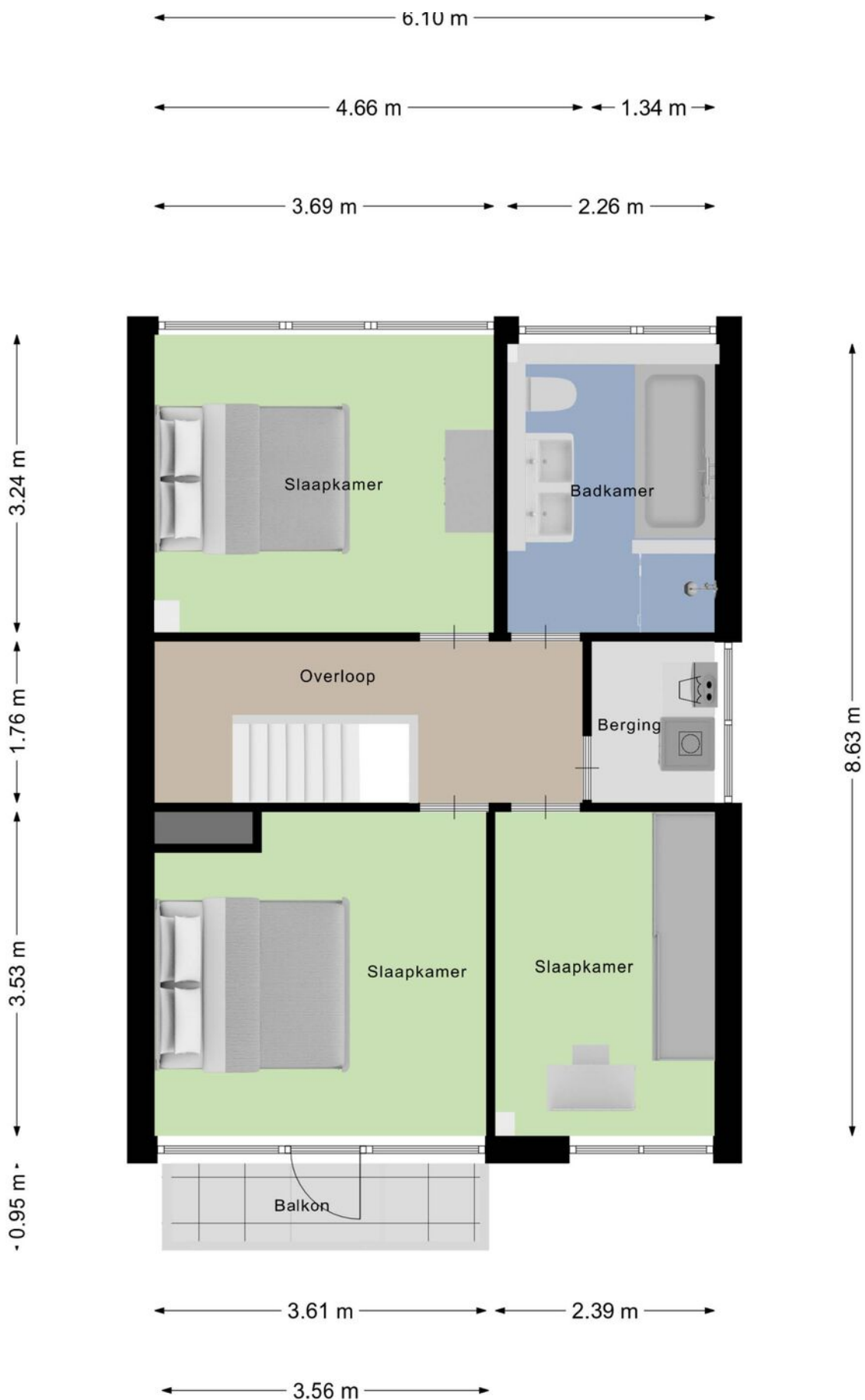
Begane grond met tuin



Begane grond

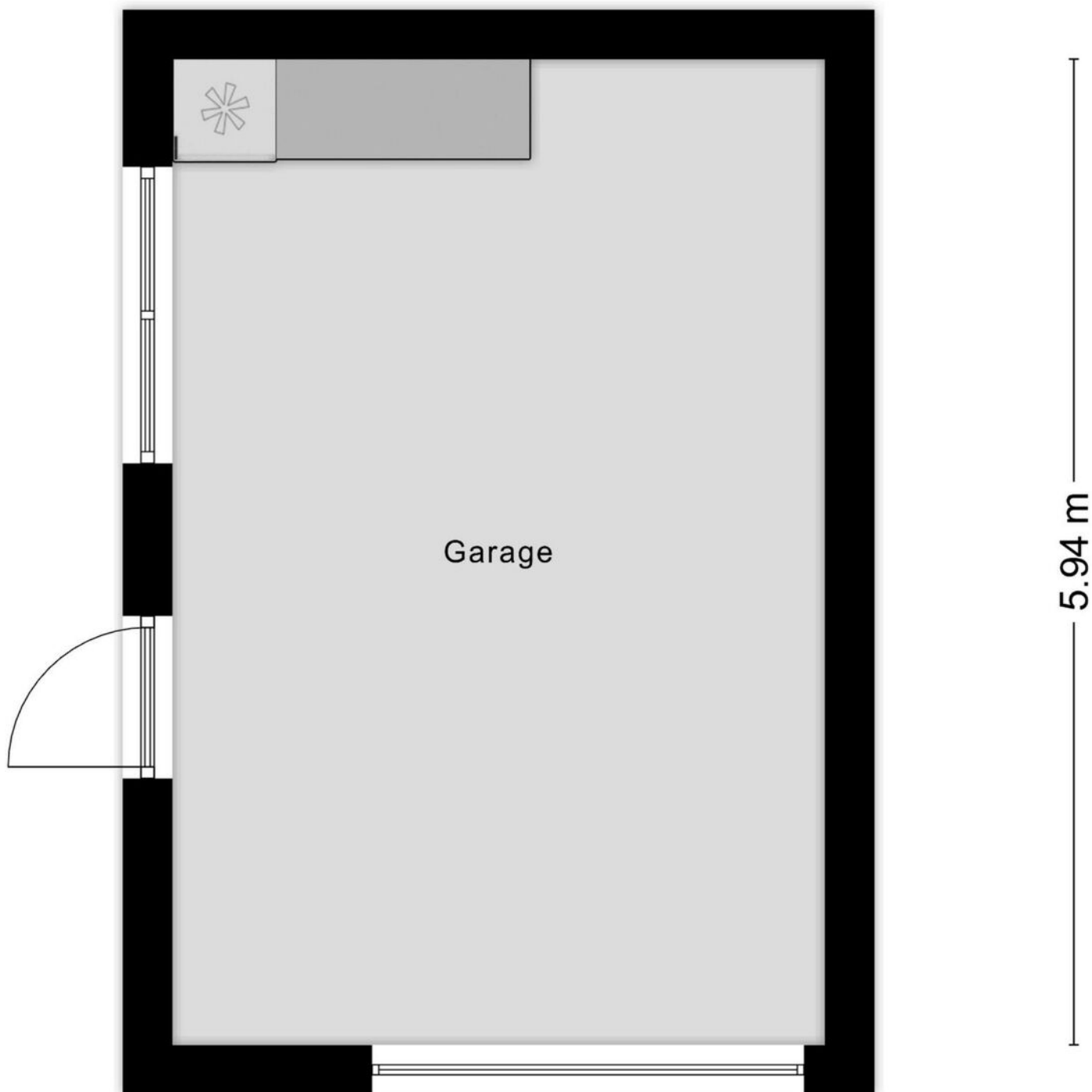


Eerste verdieping



Garage

3.93 m



5.94 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hendrik Chabotstraat



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie E

Perceel 2159

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

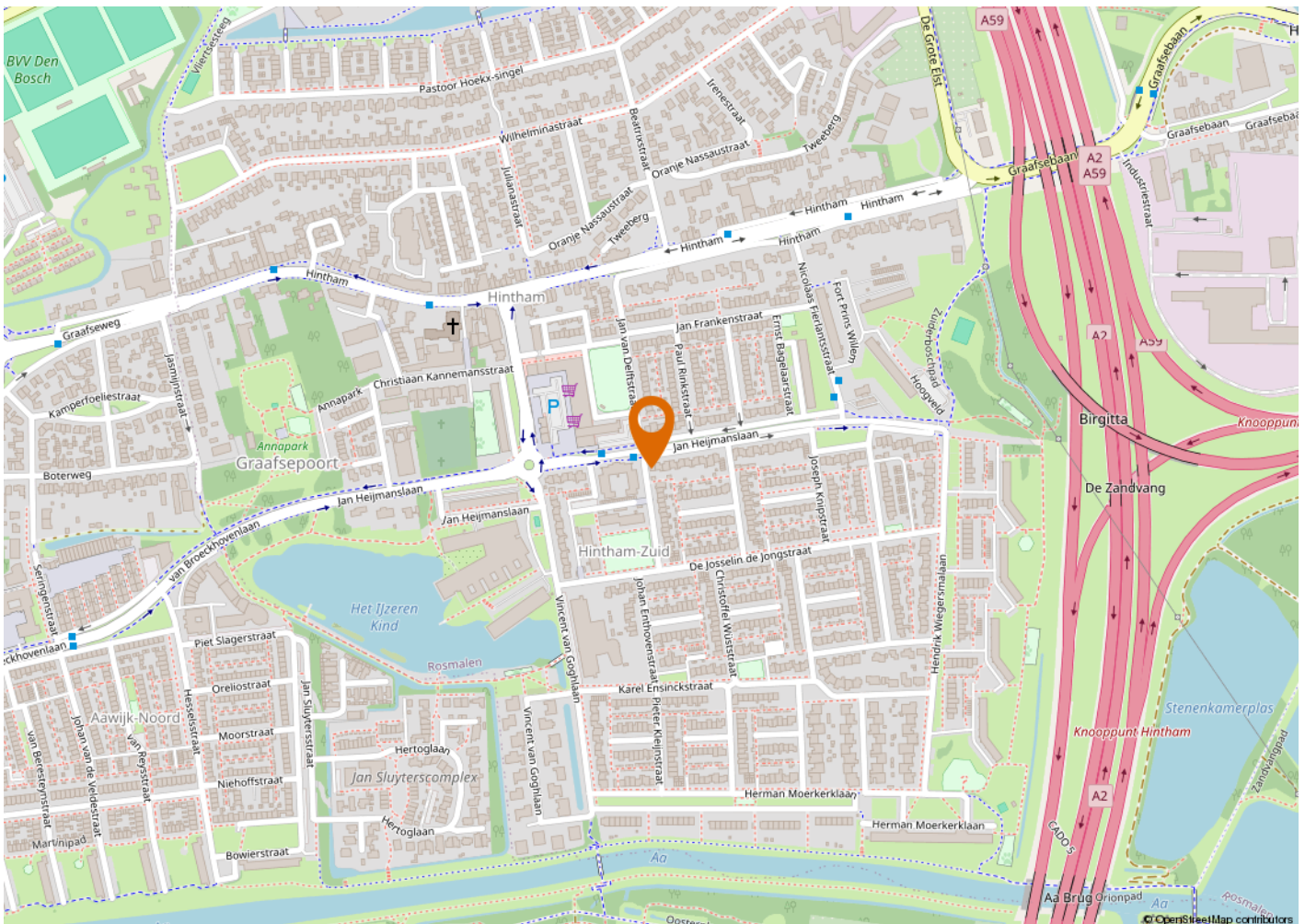
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

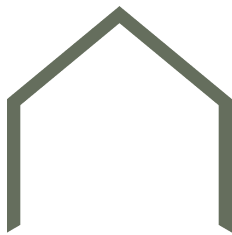
“Rust en vele voorzieningen binnen handbereik en de binnenstad op circa 10 minuten fietsen”



Hendrik Chabotstraat 2 ligt in een rustige en groene woonwijk in Rosmalen. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik: basisschool, kinderopvang, speeltuinen en winkels liggen op loopafstand. Dankzij de goede aansluiting op de A2 en A59 ben je zo onderweg. Voor een avondje uit of een gezellig terrasje fiets je in circa tien minuten naar het bruisende hart van 's-Hertogenbosch.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 500.000,- k.k.
In overleg
1964
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

110 m²
5 m²
22 m²
23 m²
406 m³
223 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

C
Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel
Intergas kombi kompakt hr36/30 a
2016

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint
Zuid

VASTE LASTEN

OZB
VERBRUIK ELEKTRA
TERUGLEVERING ELEKTRA
VERBRUIK GAS

€ 302,15
800 kWh per jaar
1.649 kWh per jaar
654 m³ per jaar

Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 27%

45 - 64: 25%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 43%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 30%



49%



51%



1,0 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 hypotheeken, 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.

