

Valkeniersingel 47 Rosmalen



KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Woonhuis
Bouwjaar	1987
Soort dak	zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Wonen	123 m²
Overig in pandig	19 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m²
Externe berg ruimte	0 m²
Perceel	264 m²
Inhoud	503 m³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Voorlopig energielabel	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	
Warm water	
Cv-ketel	Nee

Buitenruimte

Ligging	in woonwijk
Ligging achtertuin	Noord-Oost

Bijzonderheden

- De woning is onderdeel van een uitpondingsproject. De notariskeuze van de levering en hypotheek is voorbehouden aan de verkoper en vormt een wezenlijk onderdeel van de overeenkomst. De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij Van Buttingha Wichers Notarissen te 's-Gravenhage.
- Energielabel C
- Koper dient rekening te houden met opknap- en renovatiewerkzaamheden.
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules opgenomen worden: asbestclausule, ouderdomsclausule en uitsluitingsclausule.



Algemeen

Deze tweekapper is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk “De Overlaet”. De woning bevindt zich op slechts enkele minuten lopen van diverse speelvoorzieningen. De opzet van de wijk zorgt ervoor dat de straat zeer verkeersarm is. Het gezellige centrum van Rosmalen is op fietsafstand en via diverse uitvalswegen is de A59, alsmede het centrum van 's-Hertogenbosch makkelijk te bereiken. Parkeren doet u hier eenvoudig op uw eigen oprit maar mocht dit niet voldoende zijn biedt de wijk ook voldoende openbare parkeergelegenheid.

Begane grond

U betreedt de woning via een ruime hal. Deze biedt toegang naar de trapopgang, het toilet en de ruime woonkamer, tevens treft u hier de meterkast aan.

De woonkamer maakt een zeer ruime indruk mede door de goede lichtinval. Zowel aan de voorzijde, als de achterzijde zijn ramen geplaatst en dit geeft in samenwerking een zeer ruimtelijke beleving.





Aan de tuinzijde van de woning zien we de keuken.

De keuken biedt ons tevens doorgang tot de royale achtertuin.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vindt u aan de overloop drie slaapkamers alsmede de badkamer. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een derde slaapkamer en de badkamer.





In de badkamer zien we een ligbad met daarnaast een douche. Ook zien we hier een toilet en een wastafel. De badkamer wordt door middel van een kiepraam geventileerd.





Tweede verdieping

Op de tweede verdieping treffen we een ruime zolder aan, voorzien van een dakraam. Op deze verdieping bevindt zich de standplaats van de C.V combi ketel en er zijn aansluitingen aanwezig voor het plaatsen van wasapparatuur. Deze zolder zou uitstekend dienst kunnen doen als vierde slaapkamer, of hobbyruimte.



Tuin

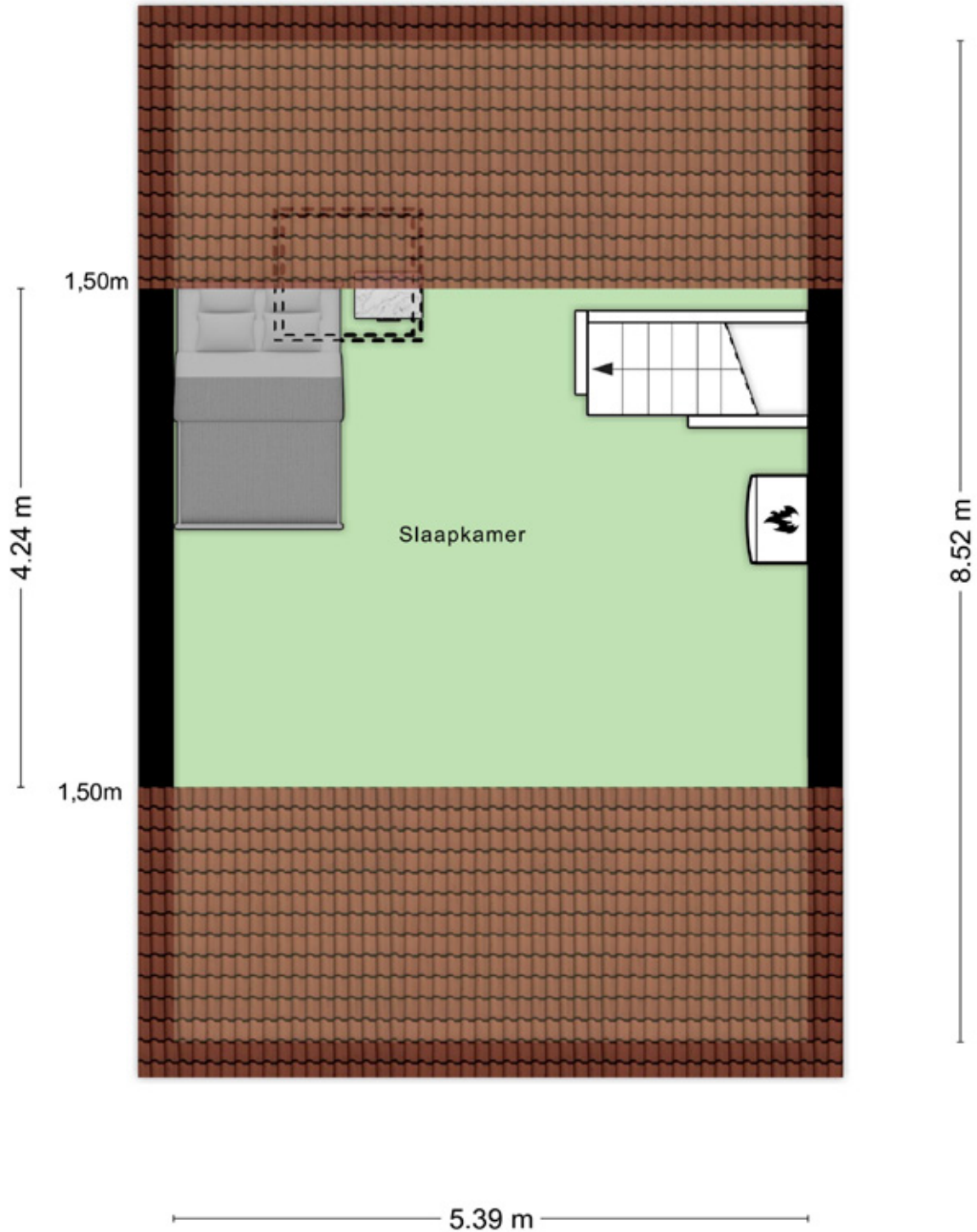
Vanuit de tuin bereiken we ook de ruime garage.



Vanuit de tuin bereiken we ook de ruime garage.









Rudy Welbergen

rudy@vbtmakelaars.nl

Valkeniersingel 47

Rosmalen

BELANGRIJK:

- Bij aankoop zullen wij u verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij u om u te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.
- Bij deze koopakte zal géén lijst van zaken worden gevoegd, aangezien het pand leeg is bezichtigd. Levering geschiedt overeenkomstig de staat waarin het pand is bezichtigd.

- Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.
- De koper is ervan in kennis gesteld dat de notariskeuze voor verkoper een onderdeel van deze overeenkomst vormt en derhalve aan verkoper is voorbehouden.
- Een eventueel voordeel ten aanzien van de overdrachtsbelasting als gevolg van de doorverkoop door verkoper binnen de daarvoor wettelijke bepaalde termijnen komt ten goede aan de verkoper.
- Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.

Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het Hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Door de jarenlange ervaring van onze makelaars, weten zij als geen andere wat er speelt op de lokale woningmarkt. Samen met jou bepalen zij o.a. een scherpe vraagprijs en geven je een advies over de presentatie van jouw huis of appartement. Wil je concrete informatie over de huizenmarkt of kennis maken met onze makelaars? Onze makelaars staan je graag te woord tijdens een persoonlijk kennismakingsgesprek. Dit kan op een van onze kantoren, of bij jou thuis.

Onze Hospitality Managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen tijdens jouw verhuisperiode. Een goede klantbeoordeling betekent zeer waarschijnlijk dat de verwachtingen die ons team met jou heeft besproken zijn uitgekomen. In basis is het dan ook onze taak om de verwachtingen vanuit beide partijen helder te hebben om hierdoor teleurstellingen te voorkomen. Het team van vb&t Makelaars heeft natuurlijk als absolute doel een meer dan tevreden klant! Daarom willen wij niet alleen jouw verwachtingen uit laten komen, maar we doen er graag nog een schepje bovenop, zodat je positief verrast zal zijn!





Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.



vb&t makelaars

's-Hertogenbosch

Leeghwaterlaan 20

5223 BA 's-Hertogenbosch

T 073-750 28 68

E denbosch@vbtmakelaars.nl

W www.vbtmakelaars.nl

EASIE

T 088-5454601

E mail@easie.nu

www.easie.nu

