

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

HOEFBERG 23

ROSMALEN



prijs op aanvraag

www.allroundmakelaardij.nl

info@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	prijs op aanvraag
Servicekosten	geen servicekosten
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR en dubbele beglazing

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 151 m ²
Inhoud	ca. 500 m ³
Perceeloppervlakte	256 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	2018
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	noordwesten
---------	-------------



Fantastische plek om te wonen. Deze woning is instap klaar!

Aan de rand van Rosmalen, in de gewillige wijk Molenhoek, staat deze fantastische en zeer goed onderhouden twee onder een kap woning. Vier slaapkamers, twee badkamers een royale living die in open verbinding staat met de eetkamer. Er is veel aandacht gegaan naar modernisering en verduurzaming. De woning met als bouwjaar 1988 heeft een energielabel A. Met 19 zonnepanelen, HR beglazing en met dak-, muur- en vloerisolatie. Daarbij is zijn twee airco's geplaatst voor extra comfort bij warme of koude dagen.

De in een kindvriendelijke buurt gelegen woning heeft een goede ligging. Vanuit hier ben je binnen enkele minuten in het centrum van Rosmalen en zijn de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Utrecht binnen 2 autominuten bereikbaar.

- Royale living in open verbinding met de eetkamer;
- Warme uitstraling woonkamer met sfeervolle gashaard en recentelijke vernieuwde visgraat PVC vloer;
- Volledige keuken met o.a. kookeiland en Quooker;
- Vier slaapkamers met een strakke afwerking;
- Badkamer op de eerste en op de tweede verdieping;
- Energielabel A, 19 zonnepanelen, volledige isolatie;
- In privacy gelegen tuin met overkapping en achterom.

BEGANE GROND:

Entree/Hal: De hal met garderobe, meterkast en toiletruimte. Bij binnenkomst is direct duidelijk dat er aandacht is voor afwerking. Strakke afwerking van wanden en plafond, visgraatvloer die naadloos doorloopt in de woonkamer. De hoge plinten maken de afwerking compleet.

Woonkamer: Bij binnenkomst valt meteen op hoe ruim deze woonkamer is. Hier is ruimte genoeg voor een royale zithoek. Vanuit hier is er toegang tot de eetkamer middels de openslaande en suite deuren. De grote raampartijen en lichtkoepel aan de achterzijde, zorgt voor veel lichtinval en voor een prettig contact met de achtertuin. De tuin is via openslaande deuren te bereiken.

Vanuit de living is er ook toegang tot de keuken die eveneens in open verbinding staat met de eetkamer. In de keuken en eetkamer is vloerverwarming aanwezig. De voormalige garage is in gebruik als bijkeuken. Ideaal voor opslag. Hier zijn ook de vuilopzuigingen en de CV ketel (vaillant 2018) gesitueerd.



Keuken: De moderne, greeploze keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De keuken is opgesteld in een rechte opstelling met in het midden een kookeiland van formaat. Van vele gemakken voorzien. Je vindt er een Quooker en vaatwasser van 2024, gasfornuis, een warmhoud lade, een koelkast en een combi-, en stoomoven op ooghoogte. Vanuit de keuken is er toegang tot de royale bijkeuken en de tuin.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is in 2019 gemoderniseerd, het gevoel van een SPA in huis gehaald. Het heeft een dubbele wastafel, een inloofdouche, toilet en designradiator. De ruime slaapkamers zijn strak afgewerkt en voorzien van nette vloer. Tevens is er een airco op deze verdieping welke kan verkoelen en verwarmen.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is de hoofdslaapkamer en de tweede badkamer gesitueerd. Ideaal om de dag ontspannen af te sluiten, of lekker om de kinderen in te laten badderen. Ook op deze verdieping is een airco geplaatst welke kan verkoelen en verwarmen.

TUIN:

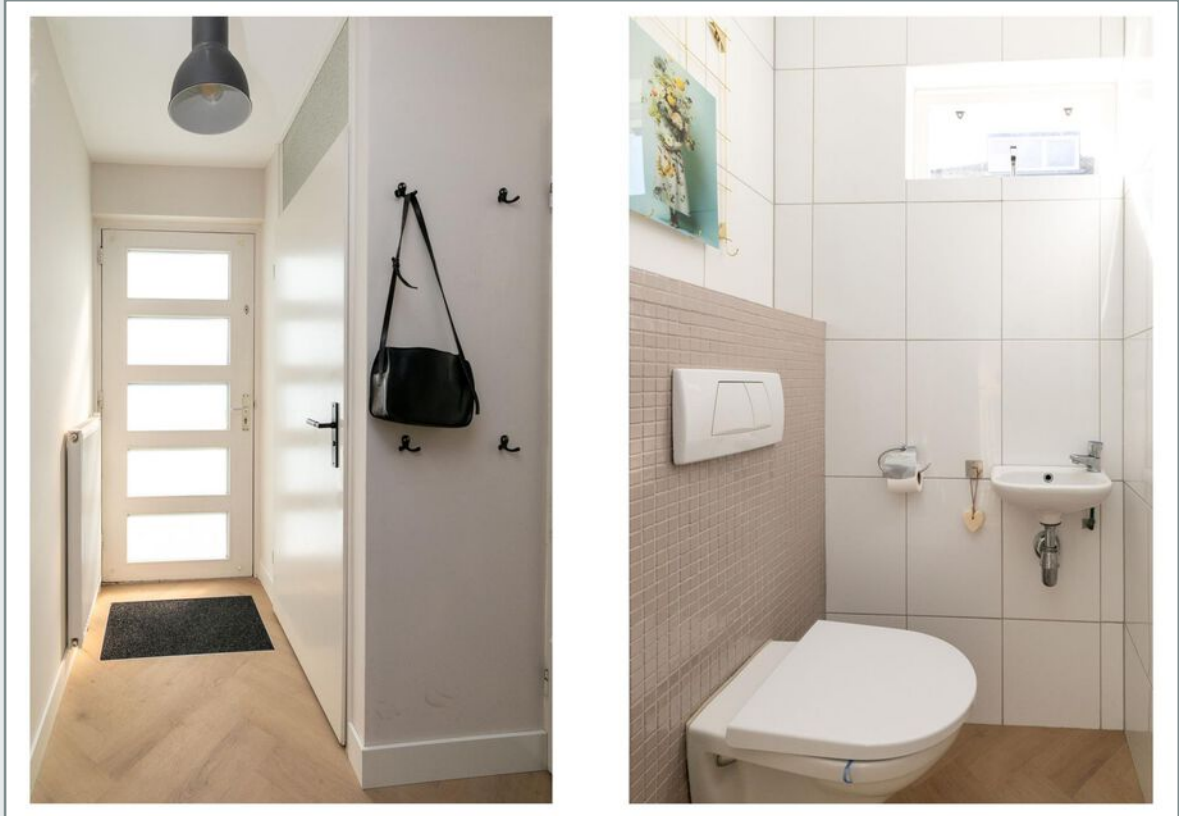
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een achterom. De houten berging achter in de tuin is ideaal voor het opbergen van je tuinspullen en het stallen van je fietsen. De tuin ligt op het noordwesten waardoor je tot laat in de avond kunt genieten van de laatste zonnestralen. Even niet in de zon? Dan zit je heerlijk in de schaduw onder de sfeervolle overkapping.

OMGEVING:

De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Er is een zeer uitgebreid aanbod aan zowel basis- als middelbare scholen, veel sport en ontspanningsmogelijkheden en voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de winkels op fiets- en loopafstand.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed! Neem voor een bezichtiging snel contact met ons op!









Begane grond | Hoefberg 23 Rosmalen













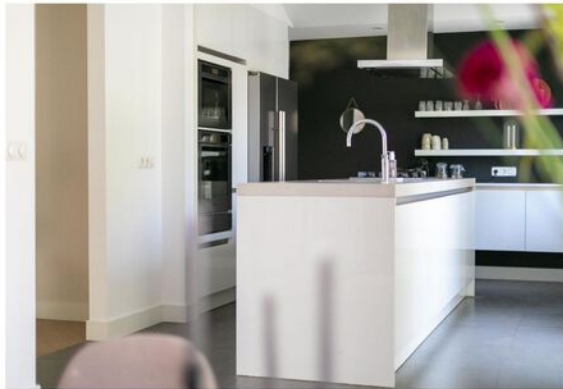










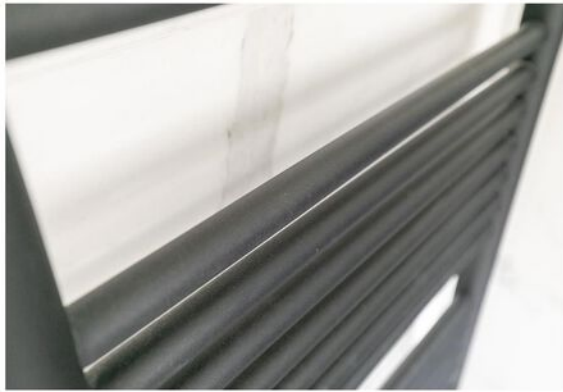


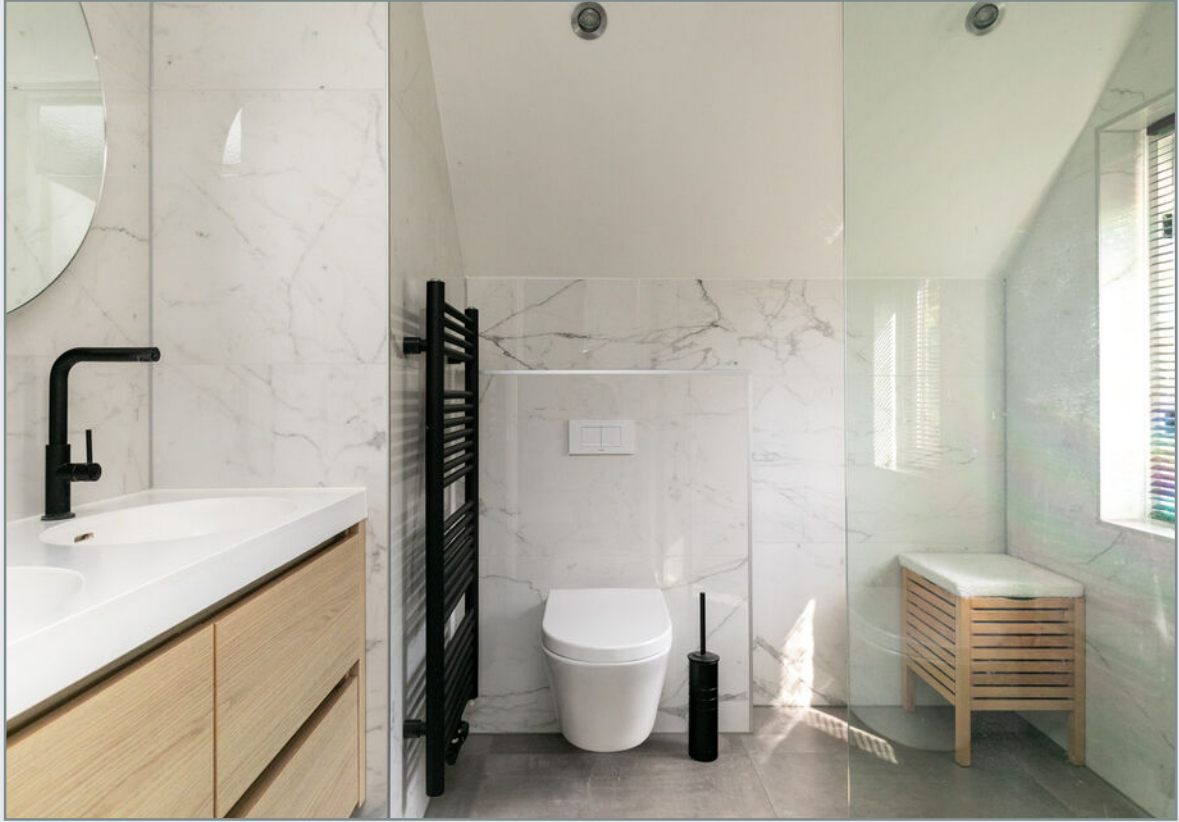
Eerste verdieping | Hoefberg 23 Rosmalen







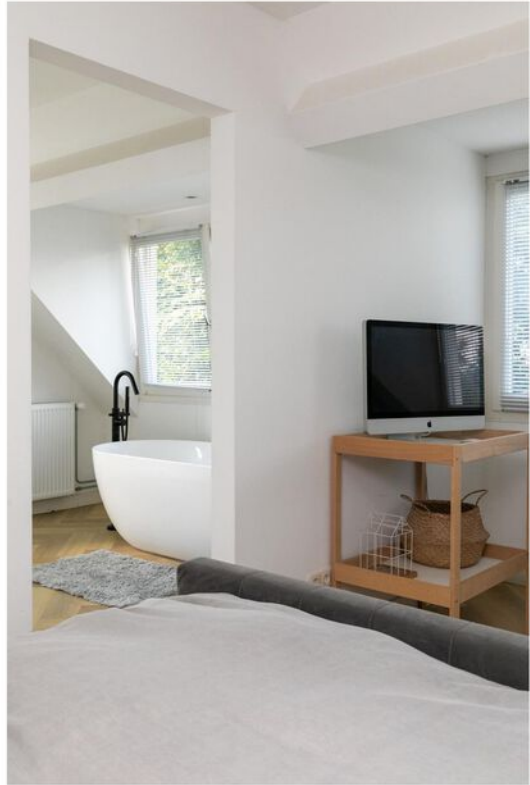


















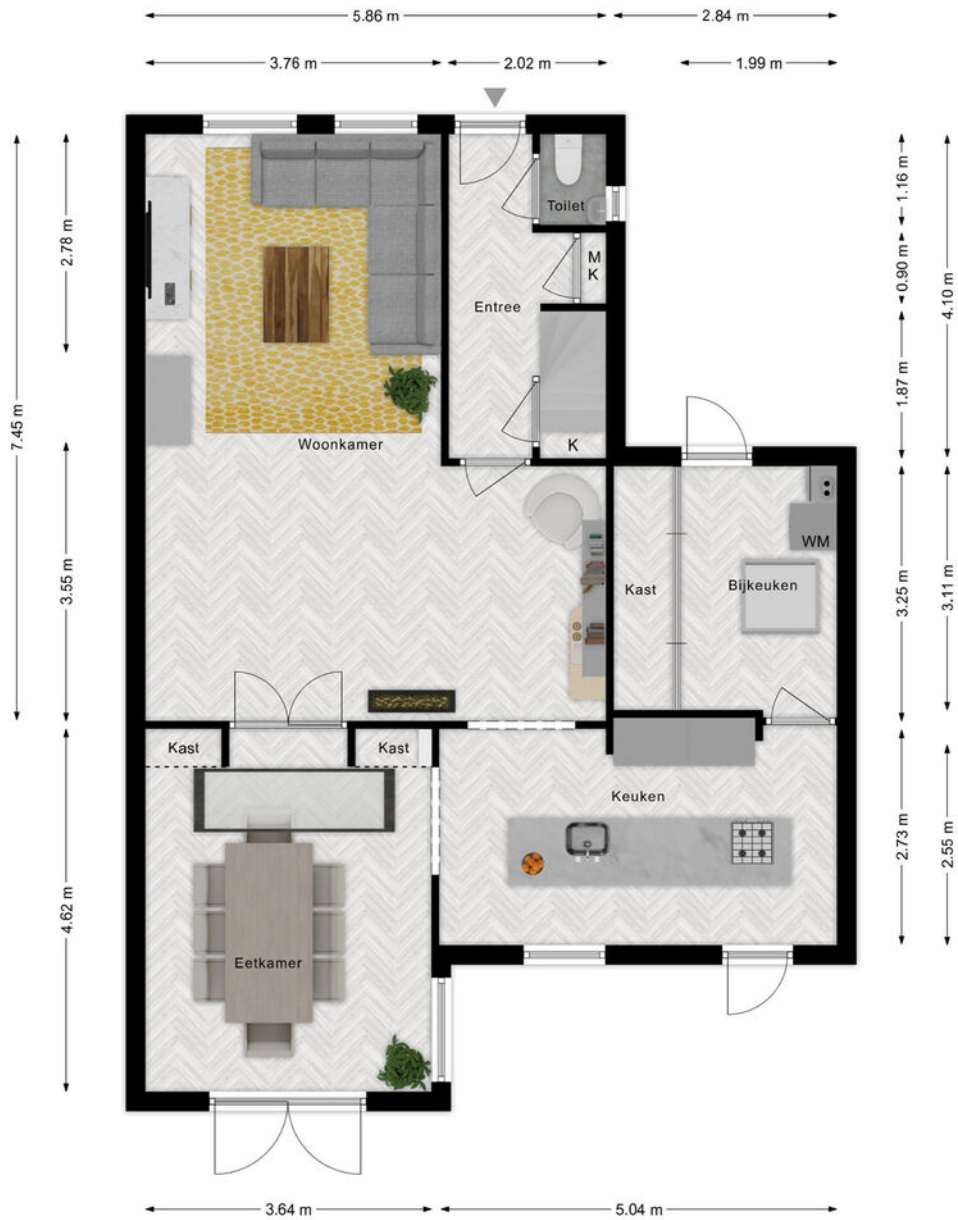




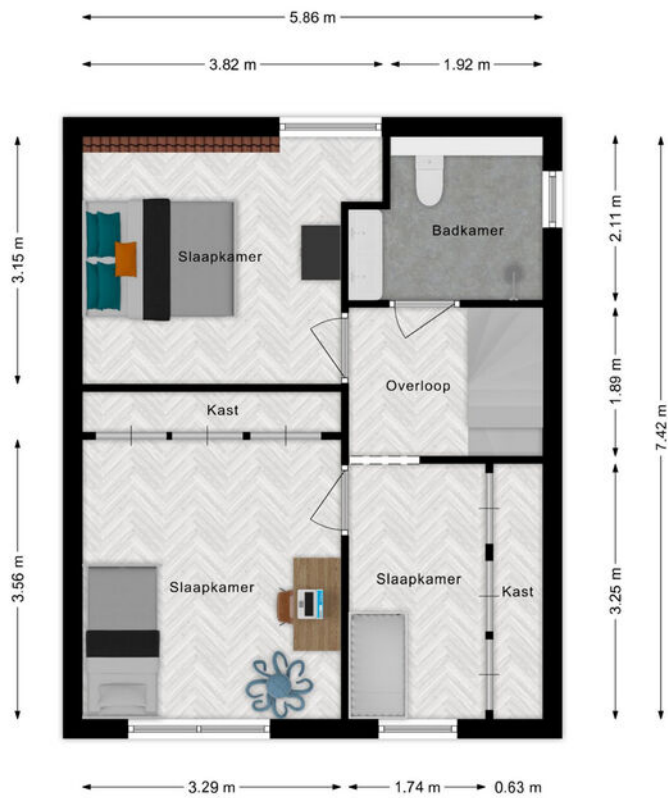


Plattegrond

Begane grond



Eerste verdieping

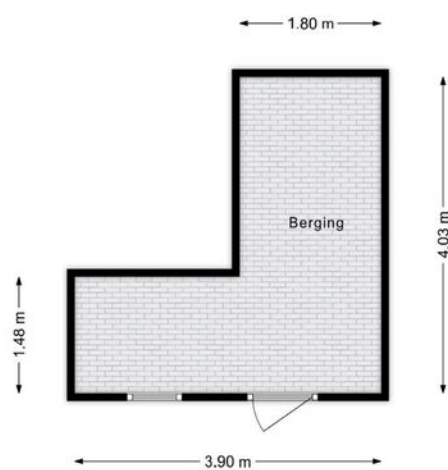


Tweede verdieping



Plattegrond

Berging



Begane grond met tuin



Koopakte: VBO model

Notaris: Door de koper aan te wijzen

Waarborgsom: Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Financieringsvoorbehoud: Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Oplevering: In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemeen: Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

Belangrijk:

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. Dit vloeit voort uit 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'





ALLROUND MAKELAARDIJ

Tilburg

Korvelplein 212

5025 JX Tilburg

info@allroundmakelaardij.nl

013-592 0080

