t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

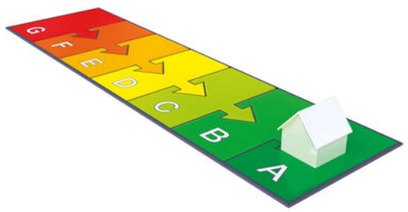


Spirealaan 31 - ROSMALEN

www.tsas.nl

Uitermate rustig en fraai aan brede laan in nieuwbouwwijk De Groote Wielen gelegen MODERNE - uitgebouwde - WONING met voor- en achtertuin, berging en achterom.

- perceel : 141 m² (eigen grond)
- bouwjaar : 2008
- gebruiksopp. : 146 m² (wonen) en 2 m² (overige inpandige ruimte)
- bruto inhoud : 542 m³
- kadastraal bekend : Rosmalen sectie I nummer 3998
- staat van onderhoud : uitstekend
- aantal kamers : 5 kamers waarvan 3 slaapkamers
- centrale verwarming : c.v.-combiketel (Vaillant HR PRO - 2008)
- tuin : voor- en achtertuin (op het zuidwesten)
- aanvaarding : in overleg
- energielabel : A+



De Groote Wielen is een levendige nieuwbouwwijk tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen.

Het moderne, uitgebouwde woonhuis dat wij hierbij mogen aanbieden is fraai gelegen in de groene en kindvriendelijke buurt Broekland. Ruim van opzet en waarbij de woningen zijn aangesloten op een interessante waterloop die een prominente plek inneemt in het landschap. Een innovatief systeem zorgt voor het opbergen van regenwater, is in beweging en komt langs waterzuiverende planten waardoor een ecologisch evenwicht en een goede waterkwaliteit ontstaat.

Een moderne, jonge, wijk met een vijftal basisscholen, peuterzalen en buitenschoolse opvang. Voor het voorgezet onderwijs is er het Rodenborch College. Verschillende medische voorzieningen als gezondheidscentrum, huisarts, apotheek, tandarts en fysiotherapeut.
Natuurlijk ontbreken sportfaciliteiten niet. Denk daarbij aan watersport, voetbal, tennis en paardrijden. In het nabij gelegen winkelcentrum zijn supermarkten en diverse speciaalzaken. Verschillende horecagelegenheden, variërend van een sfeervolle restobar aan het water tot een cafetaria.

De Groote Wielen is uitstekend bereikbaar vanaf de A2 en de A59 via ontsluitingswegen aan de rand van de wijk. Er bevinden zich tal van ruime en veilige voet- en fietspaden.





moderne architectuur



Het woonhuis is van een heel bijzondere architectuur, spraakmakend, modern en daarbij uitermate praktisch en royaal van indeling. Opvallend veel licht waardoor het uitermate aangenaam wonen is op alle drie de woonlagen, in alle kamers en overige ruimtes.

Het pand is van een solide constructie, betonvloeren en volledig in spouw gebouwd waarbij de woningscheidende muren bestaan uit een ankerloze spouw. Er is sprake van een hoogwaardig afwerkingsniveau met vanzelfsprekend uitstekende isolatievoorzieningen. Niet alleen zijn de vloer, de buitengevels en het dak vanuit de bouw goed geïsoleerd, maar ook alle in de houten ramen en kozijnen aanwezige beglazing is van het type HR. Aan de zuidzijde van het hellende dakvlak zijn voldoende zonnepanelen aangebracht. Zowel de gehele begane grondvloer als ook die van de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. De gehele begane grond is afgewerkt met een doorlopende antracietkleurige siergrindvloer. Op de beide verdiepingen ligt een keurige laminaatvloer.

De wanden overal gestukadoord waarbij in ieder vertrek één wand voorzien is van een aardig kleurtje. De plafonds eveneens in strak stucwerk met in de woonkamer sierlijsten en een vijftal inbouwspots.

















eethoek - open keuken





Voortuin en toegang tot het woonhuis. Entree, hal met meterkast incl. uitgebreide technische installaties. Toiletruimte met wandcloset en fonteintje, antracietkleurige vloertegel, de wanden voorzien van witte tegels tot plafondhoogte. De achterwand van het toilet in lichtgrijze wandtegel, eveneens tot plafondhoogte. Toegang tot de ruim bemeten (uitgebouwde) tuingerichte woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren (inclusief hordeur). Afsluitbaar trappenhuis en naastgelegen, ruime, trapkast. Aan de aan de voor-/straatzijde gelegen open keuken met moderne witte keukeninrichting bestaande uit een vaste wandopstelling met onderkastruimte en bovenkastjes. Werkblad met geïntegreerde rvs-spoelbak, ingebouwde diepvries, koelkast, afwasmachine en gecombineerde oven/magnetron. Eiland met onderkast- en ladenruimte, werkblad met geïntegreerde 4-pits inductie kookplaat, rvs-afzuigkap. Het eiland is ruim en biedt naast werkruimte plaats als eetplek/bar. Eerste verdieping met overloop en de aangrenzende drie slaapkamers en badkamer. De hoofdslaapkamer is aan de voor-/straatzijde gesitueerd en strekt zich uit over de volle breedte van de woning. Op een van de wanden is een mooie brede (5-deurs) vaste kastenwand (inclusief televisie) aangebracht. De beide overige slaapkamers liggen aan de achter-/tuinzijde van de woning. Alle slaapkamers met draai-/kiepramen en horren. De badkamer is modern van uitvoering. Inloopdouche met thermostatische mengkraan en glazen douchewand, brede wastafel (meubel) met dubbele kraan, spiegelkast en extra wandmeubel. Toilet (wandcloset) en designradiator. De luxe betegeling is identiek aan die van de eerder omschreven toiletruimte op de begane grond.







open trappenhuis



De tweede verdieping is een ware eyeopener. De gehele vloeroppervlakte bestaat uit één grote open ruimte met een ongelooflijke mooie lichtinval door de raampartijen in zowel de voor- als ook in de achtergevel en niet in de laatste plaats door de hoge, schuine kap met een nokhoogte van maar liefst circa 5,50 meter. In de ruimte treffen we de cv-ketel aan, de aansluitingen voor wasmachine en droger als de omvormer van de zonnepanelen.
En dan tenslotte als kers op de taart in de nok nog een entresol die kan worden gebruikt als bergzolder.

De grote tweede verdieping is uitermate geschikt als hobbyruimte of atelier, maar we kunnen ons ook voorstellen dat een toekomstig eigenaar hier een of meerdere (slaap-) kamer zou willen maken.

De achtertuin is bestraat en aan drie zijden voorzien van houten tuinafscheidingen inclusief een afsluitbare poort als achterom. De houten berging biedt plaats aan voldoende fietsen, tuingereedschap en eventuele winteropslag van tuinmeubels of kussens.
Aan de achtergevel, boven de openslaande tuindeuren en overige ramen, is een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

De woning is instapklaar.





















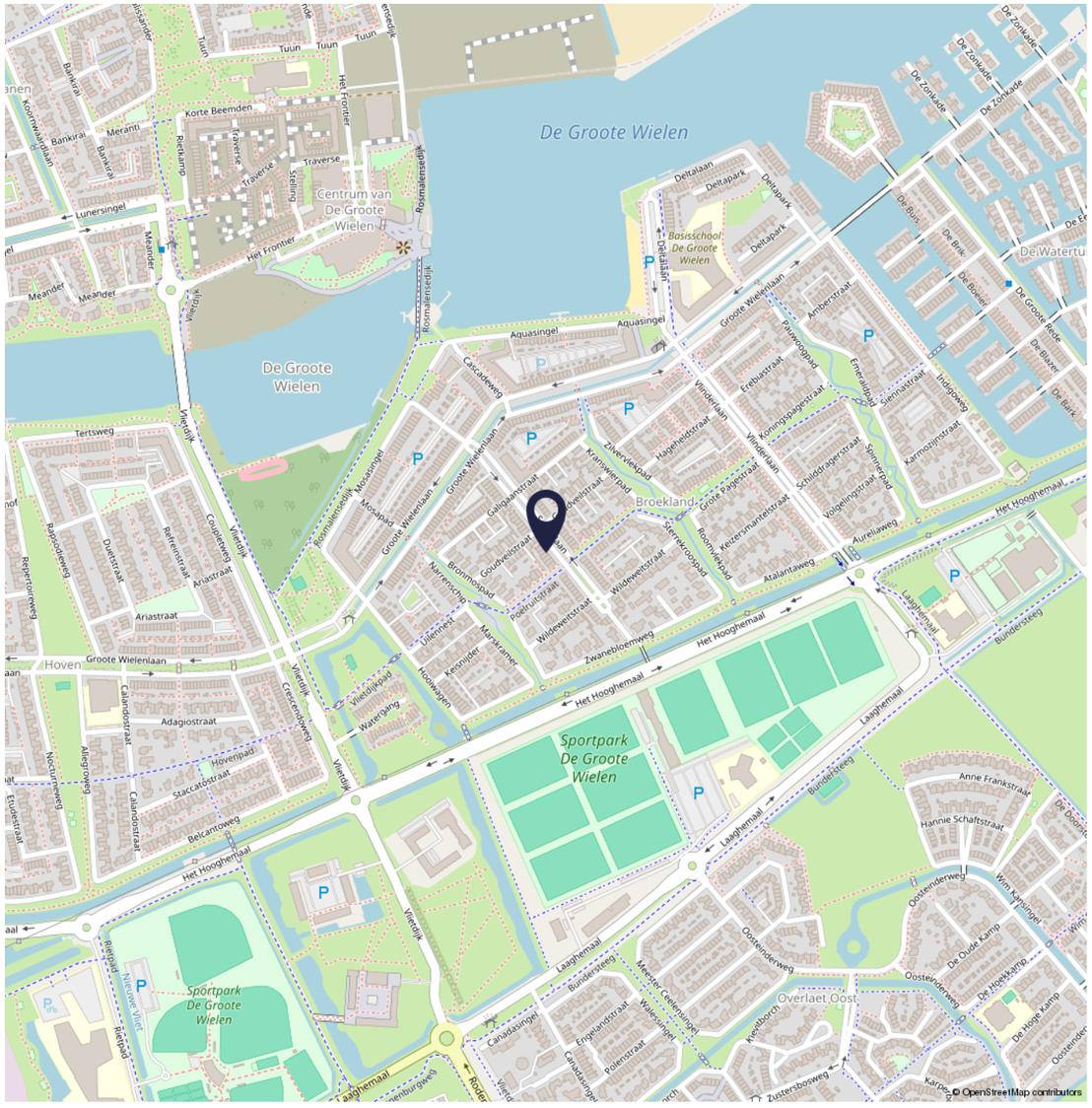




	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten -slaapkamer 1, badkamer	■		
- legplanken - trapkast, begane grond en berging	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		

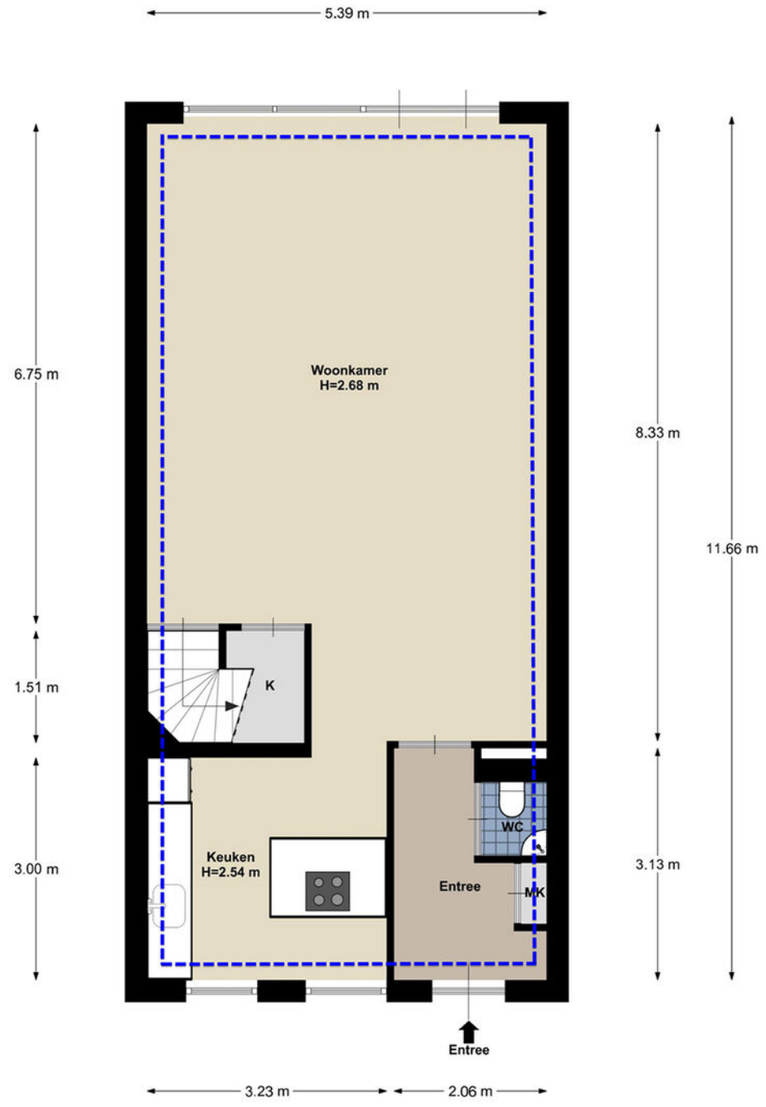
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Mechanische ventilatie	■		
Luchtbehandeling	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Appleboom/olijfboom/magnolia bomen	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		

Spirealaan 31 - 5247 HJ ROSMALEN



Ter informatie
Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom blijkt van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/ verplichtingen geen sprake te zijn anders dan de bij verkoop door de gemeente opgelegde 'Algemene Verkoopvoorwaarden' waarin onder meer de bestaande (bouwkundige) toestand van de woningen onderling is vastgelegd; een erfdienstbaarheid van boombeplanting, van afvoer van hemelwater, overbouwing en parkeerplaatsen, van erfafscheidingen, het recht van weg en voetpad, van riolering van bescherming waterkwaliteit etc. Voor de letterlijke en uitgebreide tekst wordt hierbij verwezen naar de beschikbare titel van aankoop.
Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: zie opname in de beschikbare Vragenlijst B waarin uitgebreide informatie over de (technische) staat van de woning en overige bijzonderheden. .

locatieaanduiding



Begane Grond, Spirealaan 31, ROSMALEN
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

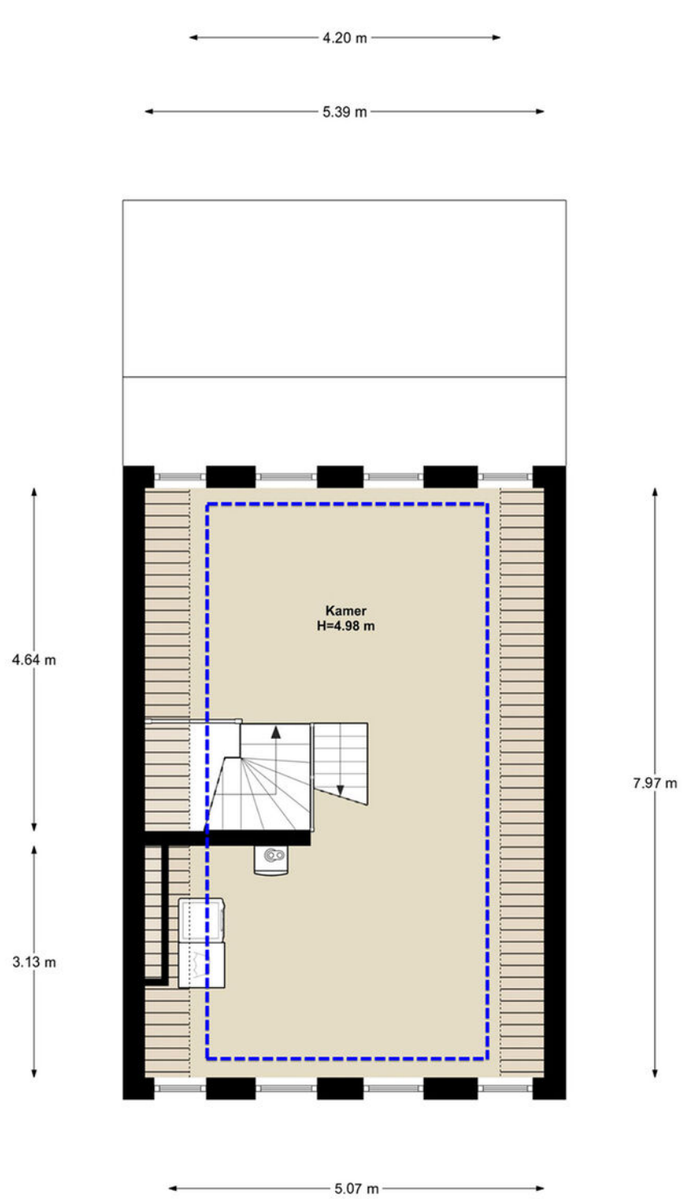
Gebruiksoppervlakte wonen	146	m²
Overige inpandige ruimte	2	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0	m²
Externe bergruimte	8	m²



1e Verdieping, Spirealaan 31, ROSMALEN

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

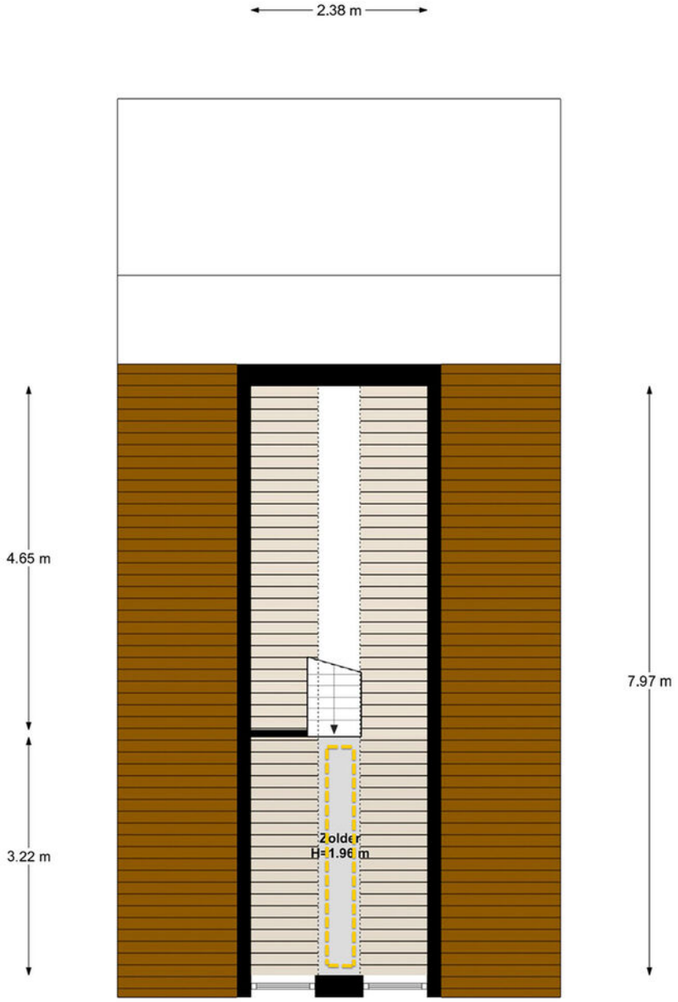
Gebruiksoppervlakte wonen	146	m²
Overige inpandige ruimte	2	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0	m²
Externe bergruimte	8	m²



2e Verdieping, Spirealaan 31, ROSMALEN

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte wonen	146	m²
Overige inpandige ruimte	2	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0	m²
Externe bergruimte	8	m²



3e Verdieping, Spirealaan 31, ROSMALEN

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte wonen	146	m²
Overige inpandige ruimte	2	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0	m²
Externe bergruimte	8	m²

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rosmalen
Sectie	I
Perceel	3998

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.

kadaster

kadaster

Koopovereenkomst
De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak dient schriftelijk te worden aangegaan (wettelijke verplichting). Indien een schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is getekend, wordt de getekende koopovereenkomst terstond aan de koper overlegd na welke ontvangst hij drie dagen bedenktijd ontvangt. De bedenktijd vangt aan op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopovereenkomst heeft ontvangen. Een koper kan binnen deze bedenktijd kosteloos afzien van de koop, zonder opgaaf van redenen. Volgens de Algemene Termijnwet mogen twee van de bedenktijddagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De makelaar hanteert een standaard NVM-koopovereenkomst en stelt deze na ondertekening in handen van de notaris.

Identificatieplicht
Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijke verplicht is in geval van een onroerendgoedtransactie. De makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld – ter bevestiging van deze identificatie – van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Notaris
De koper bepaalt doorgaans de notariskeuze en betaalt deze in geval van "kosten koper". Indien de koper de notariskeuze niet binnen een termijn van 7 werkdagen na de aankoopbeslissing aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de makelaar een notaris aanwijzen die is gevestigd in de plaats waar de aan te kopen onroerende zaak is gelegen.

Lijst van zaken
Dit is een lijst waarop niet alleen onroerende, maar ook roerende zaken kunnen zijn vermeld door verkoper, die al dan niet bij de (ver)koop zijn inbegrepen. Over de waarde van de onroerende zaken is koper aan de fiscus overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover (overgenomen) zaken roerend zijn, behoeft daarover echter géén overdrachtsbelasting te worden betaald. De waarde van de tussen verkoper en koper bepaalde onroerende zaken dient in overeenstemming te zijn met de werkelijke waarde (hierbij uitgaande van over het algemeen: "gebruikte goederen"). De fiscus kan aan de belastingplichtige om opheldering vragen. Blijkt de opgegeven waarde uiteindelijk niet overeenkomstig de realiteit, dan wordt door de fiscus alsnog de verschuldigde overdrachtsbelasting geheven, en in veel gevallen zelfs verhoogd met een boete.

Voorbehoud financiering
Alvorens koper overgaat tot (prijs)onderhandeling dient hij zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden. Koper kan vanaf het moment van overeenstemming tot koop (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering.

Waarborgsom
Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze binnen 3 weken na overeenstemming van verkoop en koop, in handen van de notaris een waarborgsom gestort of bankgarantie afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

Oplevering
Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarop koper de zaak heeft bezichtigd en aangetroffen met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Baten en lasten
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Canons zijn slechts van toepassing indien sprake is van erfpacht.

Risico van overlijden
Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisico verzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking.

Ouderdomsclausule - niet bewoningsclausule
In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale - afhankelijk van de leeftijd van de woning - ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties en eventueel een beperking omtrent de aansprakelijkheid voor asbest. Indien verkopers geen bewoners zijn dan wel nimmer zijn geweest, zal dit worden aangevuld met een niet bewoningsclausule.

Van toepassing zijn ten slotte de algemene voorwaarden der Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. (de NVM), neergelegd in een aan partijen uitgereikte brochure en waaraan geen aanspraken kunnen worden ontleend.

Deze vrijblijvende informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t'sas aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De maten zijn circa-maten. Bezichtiging uitsluitend na afspraak via ons kantoor.

ter informatie



buro t'sas makelaardij
Wat ons kantoor bijzonder maakt? Dat veel klanten bij ons terugkomen. En dat zij ons aanbevelen aan familie, vrienden en kennissen. We hebben veel families in ons bestand staan voor wie wij al decennialang alle aan- en verkopen doen. Daar zijn we trots op!

Klanten vertrouwen erop dat wij voor hen tot het uiterste gaan. Maar ook dat we ons hoofd koel houden en ons niet laten meeslepen door de waan van de dag. We zijn er voor alle klanten en werken voor iedereen even hard. Eigenlijk is het heel simpel: we kopen of verkopen ieder huis alsof het om ons eigen huis gaat. We doen het altijd voor de volle 100 procent.

Gerald P.C. t'sas, register makelaar en taxateur
'Eerlijk is eerlijk: ik herinner me niet alle namen van mijn klanten meer. Maar ik weet nog altijd exact welk gezicht bij welk pand hoort. Hoe lang de sleuteloverdracht ook geleden is. Ik vind het iedere keer weer fantastisch als ik mensen heb geholpen hun huis te vinden; een plek die past bij hun leven en identiteit. Zo'n match, staat dan in mijn geheugen gegrift.
Makelen is mensenwerk. Met iedere klant bouw ik een band op. Voor mij is mijn beroepsethiek daarbij van groot belang. Ik wil iedere zaak afsluiten met een goed gevoel. Integriteit staat voorop. Mijn erecodes zijn me heilig.'

Robert-Jan t'sas, register makelaar en taxateur
'Makelen zit in mijn bloed. Ik ben er dag en nacht mee bezig. In positieve zin! Zelfs als ik op vakantie ben, let ik nog op de huizen die er te koop staan. Hoe zal het er van binnen uitzien? Wat zal de werkelijke waarde ervan zijn? Die vragen spelen altijd door mijn hoofd.
Het leukste van dit vak vind ik, dat je bij mensen thuis komt. Je ziet veel, je hoort veel. Maar dat betekent ook dat je betrouwbaar en discreet moet zijn.
Ik houd van een directe benadering en van duidelijkheid. Ja is ja, nee is nee. Voor mijn klanten ga ik tot het uiterste. Ik houd van de spanning van het onderhandelen en alles wat daar bij komt kijken. Eigenlijk is het heel simpel: ik koop of verkoop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.'

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

Dorpsstraat 27, 5261 CJ Vught | T.073 656 26 49 | info@tsas.nl | www.tsas.nl

funda powered by nvm NVM