



C

**WONEN TUSSEN DORP EN STAD**  
**ROSMALEN, HERMAN MOERKERKLAAN 8**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)



# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 422 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 117 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 237 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1971

- ✓ CV-ketel, Intergas uit 2021;
- ✓ Geheel voorzien van dubbel glas, deels HR en deels HR++;
- ✓ Gevels zijn geïsoleerd;
- ✓ Houten kozijnen vervangen in 2006, kunststof kozijnen in 2022;
- ✓ Voegwerk gevels in 2022 vervangen.





## ALGEMEEN

---

Deze sfeervolle woning is gelegen in één van de mooiste lanen in de wijk Hintham-Zuid. Het object ligt centraal tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen. Veel jonge gezinnen hebben zich in de afgelopen jaren al in deze wijk gevestigd. Dat is niet verwonderlijk, want hier worden het beste van twee werelden gecombineerd. Als je graag wilt wonen tussen dorp en stad, nabij de Oosterplas, dan is Hintham de ideale plek. De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch en het dorpscentrum van Rosmalen zijn zeer goed bereikbaar, evenals de uitvalswegen A2, A59 en A50. Supermarkten, scholen, sportverenigingen en medische voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Loop of fiets de wijk uit en de natuur wacht op je. Of je nu kiest voor een rustige wandeling langs het Maxima-kanaal "Kanaalpark" of voor een snelle hardloopsessie langs het "IJzeren kind" of de "Oosterplas", de mogelijkheden zijn talrijk.





## INDELING | BEGANE GROND

---

Via de mooi aangelegde voortuin, met een eigen parkeerplaats voor uw auto, bereik je de hal. Daar bevinden zich de meterkast, de toiletruimte, de trapkast, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de doorzon woonkamer, alsmede de zij-uitbouw (voormalige garage). De woonkamer is optimaal ingedeeld: aan de voorzijde is voldoende plek voor de zithoek en aan de achterzijde de eethoek. Grote raampartijen zorgen voor veel en natuurlijk licht. De woonkamer is voorzien van een mooie houten vloer. Centraal in de woonkamer staat een sfeervolle houtkachel, een echte blikvanger die snel voor een extra behaaglijk gevoel zorgt. De moderne halfopen keuken bevindt zich aan de tuinzijde en is geplaatst in een rechte opstelling. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gaskookplaat en afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven/magnetron. Er ligt een antracietgrijze tegelvloer. Via een loopdeur in de keuken en via openslaande deuren in de woonkamer is de achtertuin bereikbaar. Vanuit de hal is inpandig de zij-uitbouw bereikbaar, welke is gecreëerd in de voormalige garage. Dit is een ideale ruimte voor bijvoorbeeld een werkkamer, loungekamer of speelkamer voor de kinderen. Aangrenzend, en ook inpandig bereikbaar, ligt achter deze ruimte de bijkeuken met de aansluitpunten voor wasapparatuur. In het verlengde van de bijkeuken is ook nog een berging gelegen.































## EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de hal bereik je de overloop van de eerste verdieping. Aan de overloop grenzen vier slaapkamers en een badkamer. De badkamer is eveneens toegankelijk via de ouderslaapkamer, is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met mengkraan, een wastafel met spiegelkast en een toilet. De gehele verdiepingvloer, behalve de badkamer, is afgewerkt met vloerbedekking.















## TUIN

De tuin is gelegen op het Noorden en voorzien van sierbestrating en plantenborders. Zodra het zonnetje doorbreekt is de tuin een heerlijke plek om lekker een kopje koffie te drinken! Een poort leidt u naar de achtergelegen brandgang. Kinderen spelen natuurlijk altijd graag in de tuin, maar ze kunnen tevens hun hart ophalen in de fijne speeltuin aan het einde van deze mooie laan. Achter de bijkeuken is een schuur aangebouwd. Deze is bereikbaar vanuit de achtertuint en is geschikt voor bijvoorbeeld het stallen van de fietsen ed.











Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.



# PLATTEGROND

## BEGANE GROND

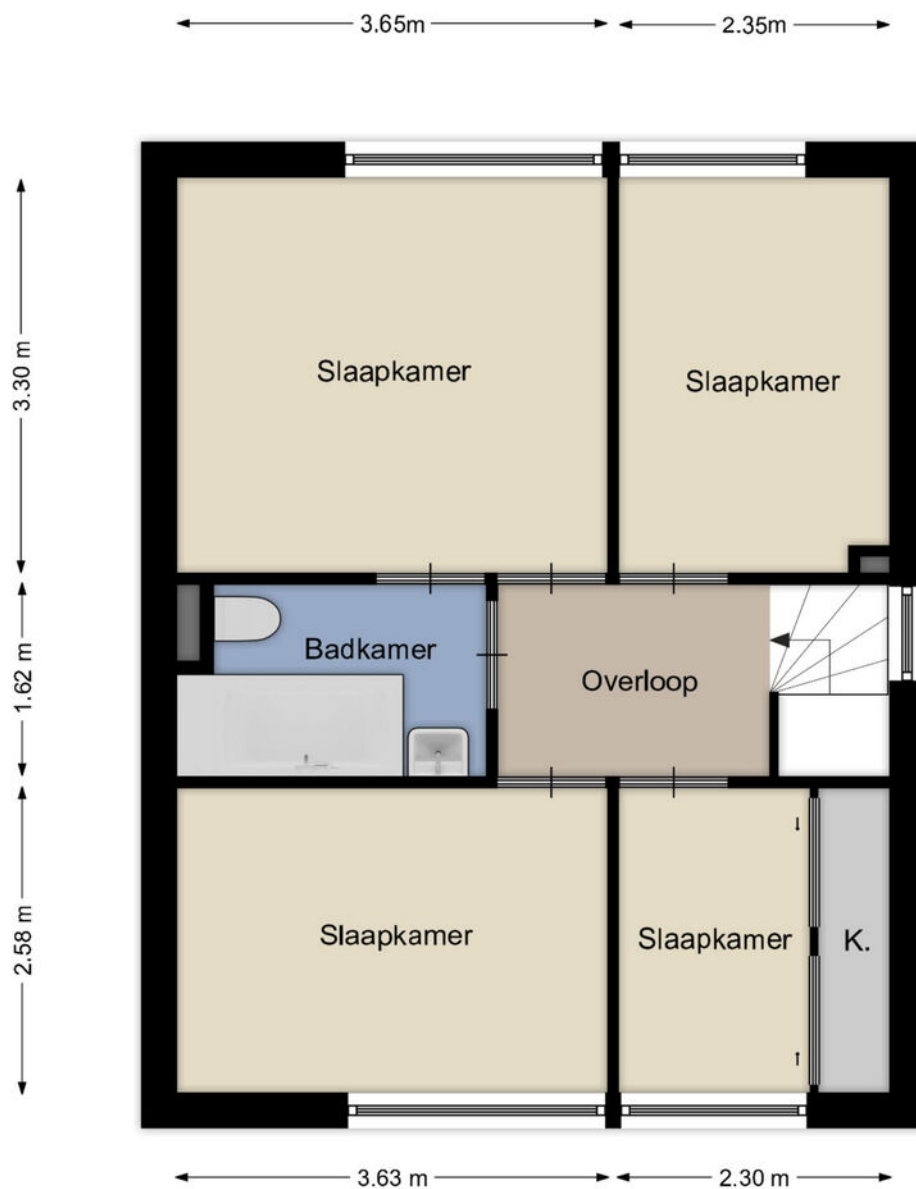


Begane grond met tuin  
Herman Moerkerklaan 8, Rosmalen  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING



**Eerste verdieping**  
**Herman Moerkerklaan 18, Rosmalen**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Plafonnière boven en in toilet en washok	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast Schuur en overloop	X		
- Schuifdeurkast 4 legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Inbetween woonkamer voorzijde	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- Tegelwerk	X		
- Behang bovenverdieping	X		
Overig, te weten			
- Kachel/haard voor houtblokken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- Handdoekhaak	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegelkast wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

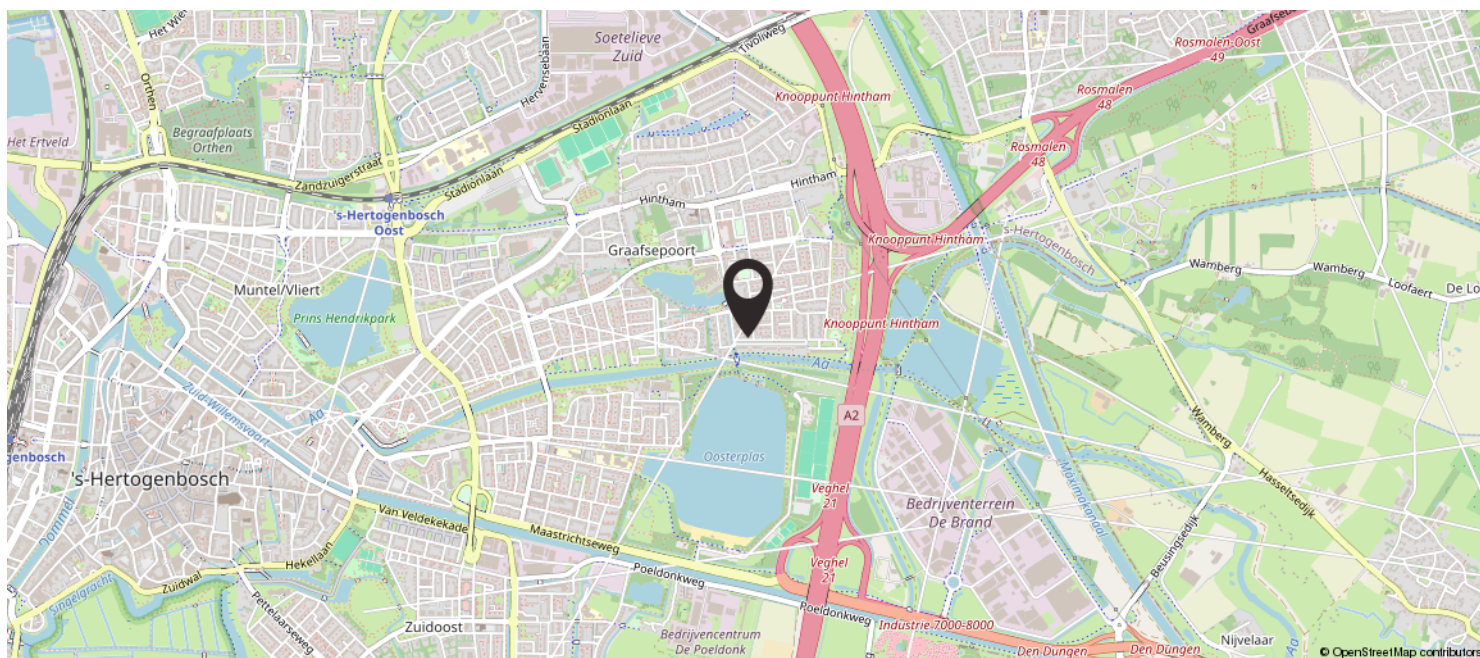
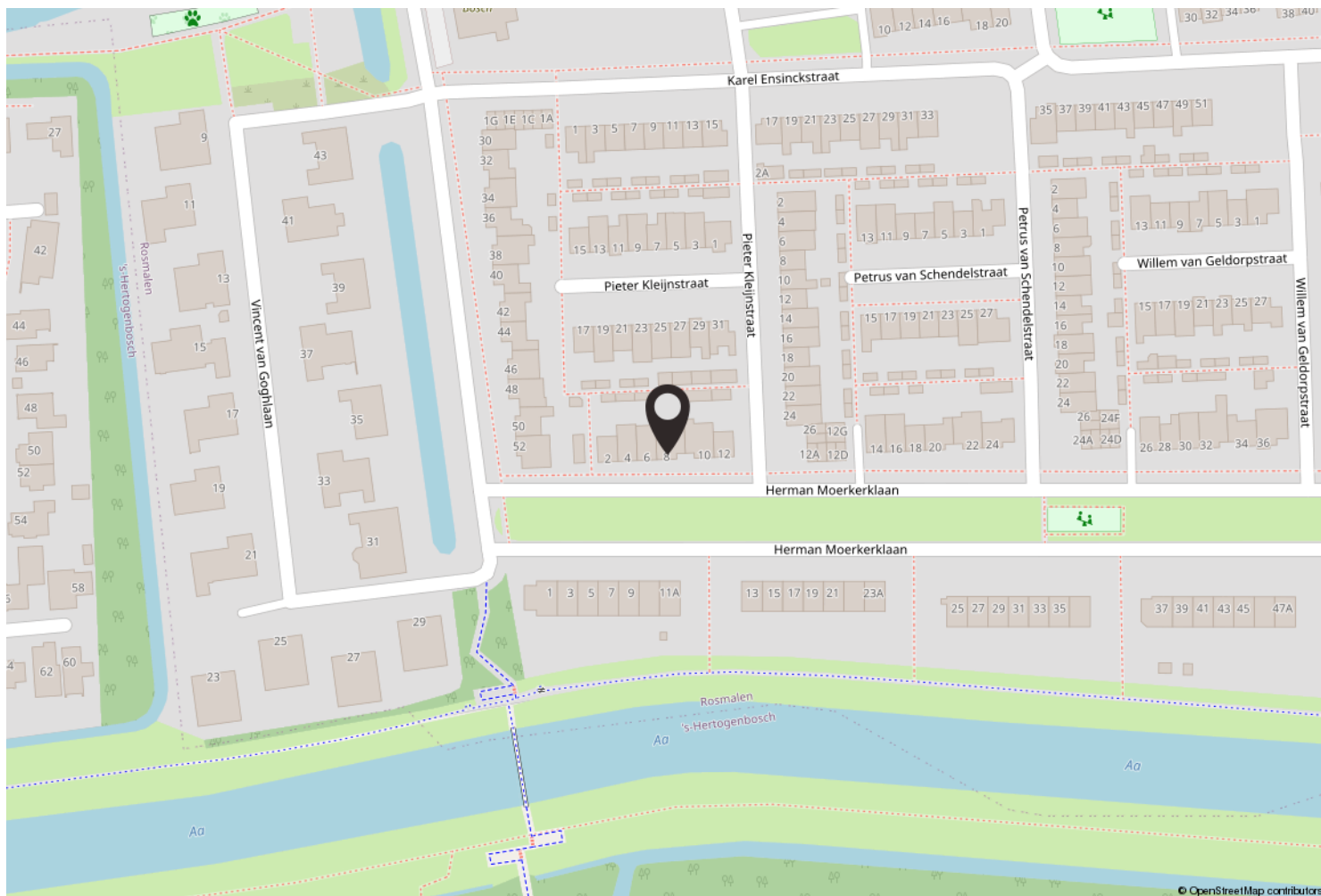
Uw referentie: Herman Moerkerk



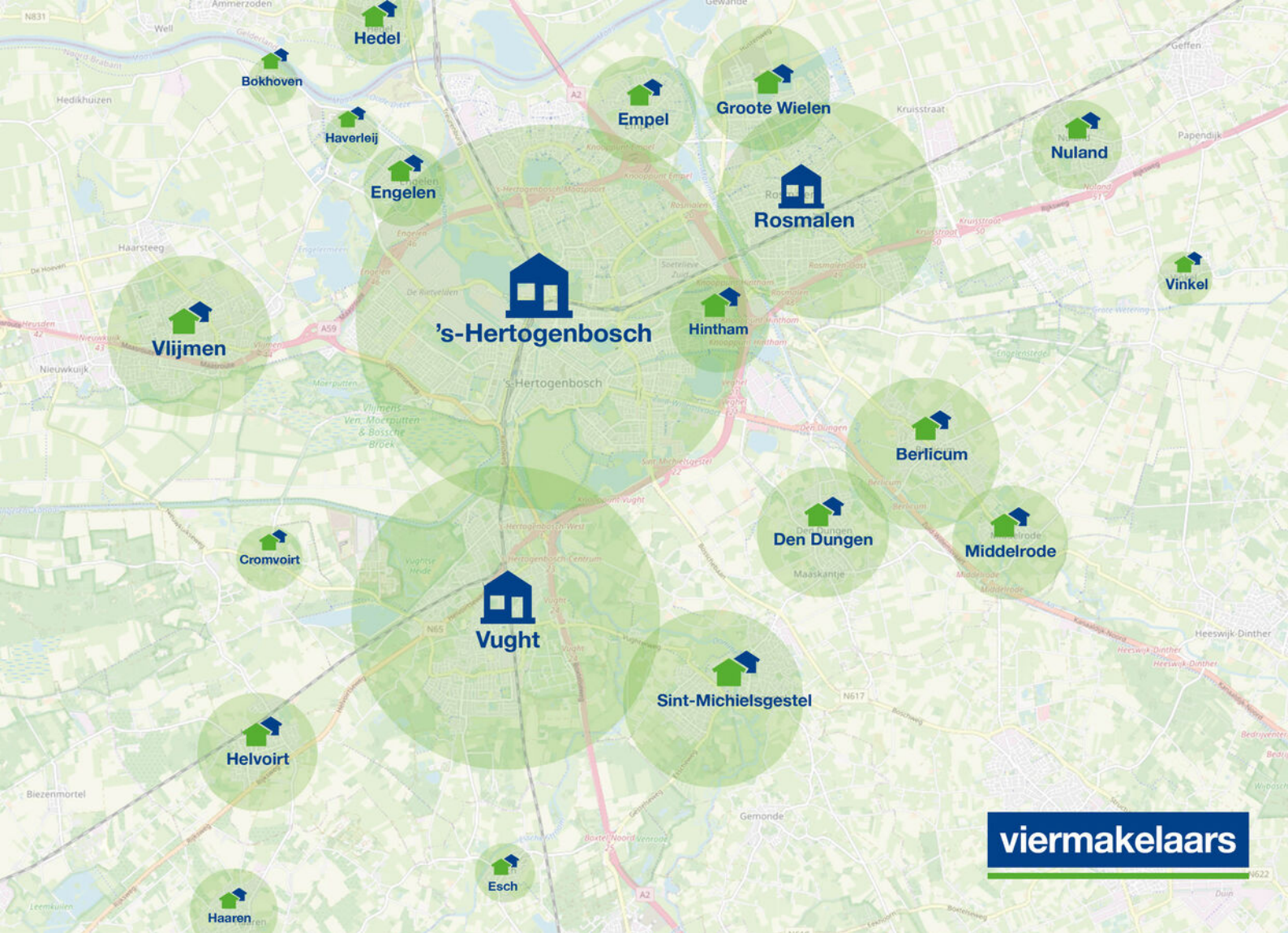
<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie E Perceel 3131</p> <p>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.</p>	
--	--	---



# LOCATIE OP DE KAART







# WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

## VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!





ONZE KLANTEN  
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE  
EN LEES VERDER OP  
ONZE WEBSITE!



## ROMPERTDREEF 28

Geschreven maart 2024

Het contact en de besprekingen rondom de verkoop waren zeer positief. Een duidelijke onderbouwing van wat het huis zou gaan opbrengen. Ook de bezichtigingen werden prima door gecommuniceerd en achteraf duidelijk doorgesproken.

8

## HOOGSTRAAT 12

Geschreven maart 2024

Niet de eerste keer bij Viermakelaars. We kennen Bram de Backer inmiddels al best een tijd en het is altijd weer heerlijk met hem te 'werken'. Hij heeft veel kennis, is een goede adviseur en voor ons de beste makelaar. Daarnaast is hij als persoon ook nog eens top! Ik raad Bram en Viermakelaars iedereen aan. Volgende keer (als die er is) zeker weer!

10





## TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden.

De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



# BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

## Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

## Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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.

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.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

## Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

## Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten 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 vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

## Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangerend blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

## Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

## Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

## 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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# viermakelaars



Walter Breedveldplein 2  
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656  
info@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
vught@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl

