



**FIJN WONEN IN DE MOLENHOEK
ROSMALEN, HUYGENSSTRAAT 10**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 570 m³
Woonoppervlakte: 162 m²
Perceeloppervlakte: 289 m²
Bouwjaar: 1970

- ✓ Gelegen in de fijne, groene en kindvriendelijke woonwijk 'De Molenhoek';
- ✓ Aanbouw over de volle breedte;
- ✓ 4 slaapkamers mogelijkheid tot 5;
- ✓ C.V.-ketel Intergas uit 2020.



WELKOM THUIS IN DE HUYGENSSTRAAT 10!

Deze prachtige, twee-onder-een-kapwoning is groen gelegen in een rustige woonstraat in de gewilde woonwijk 'Molenhoek', een kindvriendelijke en vooral zeer groene woonwijk die begin jaren '70 is gebouwd.

Deze woning heeft een fantastische ligging in Rosmalen. Winkelcentrum 'De Molenhoek' bevindt zich op een steenworp afstand, evenals de tennisvelden, speeltuin 'Het Kwekkeltje', zwembad 'Kwekkelstijn', sporthal 'De Hazelaar' en cultureel centrum 'Perron 3'. Het natuurgebied 'De Zandverstuiving' biedt volop mogelijkheden voor zowel de sportieveling als de recreant, of je nu wil wandelen, joggen of er op uit wil trekken met de kinderen. Het NS-station bevindt zich tevens op loopafstand, waardoor je binnen 7 minuten op 's-Hertogenbosch Centraal station staat. Kindcentrum 'De Troubadour' is een paar minuten fietsen en het nieuwe 'Rodenborch College' is vorig jaar verhuisd naar de Groote Wielen, waardoor het bereikbaar is binnen ca. 10 fietsminuten. Rosmalen heeft een gezellig centrum. In 'het dorp', zoals velen het noemen, kun je terecht voor al je dagelijkse boodschappen, de wekelijkse markt op donderdag of gewoon lekker een terrasje pakken op de gezellige 'Driesprong'.



BEGANE GROND

Via de grote eigen oprit kom je bij de garage en de entree van de woning. Binnen in de woning word je verwelkomd door een overvloed aan ruimte en licht. Een mooie lichte hal met garderobenis, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en middels een deur met glaspanelen, toegang tot de living. De houten vloer in de woonkamer en de sfeervolle houthaard creëren een warme en uitnodigende sfeer. De zithoek is gesitueerd aan de voorzijde en heeft grote raampartijen met een heel mooi vrij zicht op het groen in de straat en verder. Door de aanbouw aan de achterzijde is het een fijne en grote woonkamer geworden met in de aanbouw de eethoek en 2 x dubbele tuindeuren en kamerhoge raampartij met een prachtig zicht op de groene tuin. Er is een halfopen keuken aan de achter-/tuinzijde en beschikt over een net keukenmeubel in L-opstelling en lichte kleurstelling.

















EERSTE VERDIEPING

De ruime overloop is voorzien van daglicht en biedt toegang tot 3 slaapkamers (voorheen 4) en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is de grootste van de drie. Dit doordat er twee slaapkamers zijn samengevoegd tot één ruime slaapkamer. Indien gewenst is dit zeer eenvoudig terug te brengen naar twee slaapkamers. Vanaf deze slaapkamer is het balkon bereikbaar boven de aanbouw, een fijne extra buitenruimte. Aan de voorzijde zijn de andere twee slaapkamers gelegen. Ook deze hebben een prima formaat en beschikken over veel daglicht. De badkamer is inpandig gelegen. Een eenvoudige, doch complete badkamer welke is uitgerust met een wastafel, ligbad, douchecabine en een toilet. De slaapkamers zijn voorzien van een lichte vloerbedekking.









TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de ruime zolder bereikbaar. Een brede voorzolder met mogelijkheden, lichtinval middels de dakkapel en de opstelplaats van de combiketel. Deze is ruim genoeg voor bijvoorbeeld een werkkamer. Vanuit de voorzolder is de vierde slaapkamer bereikbaar. Deze is lekker ruim en beschikt over een eigen bedstee en een dakkapel.





TUIN

De privacy biedende achtertuin is ca. 12 meter diep en 9 meter breed en beschikt over een terras, groot gazon en diverse mooie planten. Via een loopdeur is de garage bereikbaar.

Een fijne en grote garage van maar liefst 8 meter diep. In de garage bevindt zich de aansluiting van de wasmachine. Indien gewenst kan deze ook naar de voorzolder verplaatst worden.





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 MET TUIN

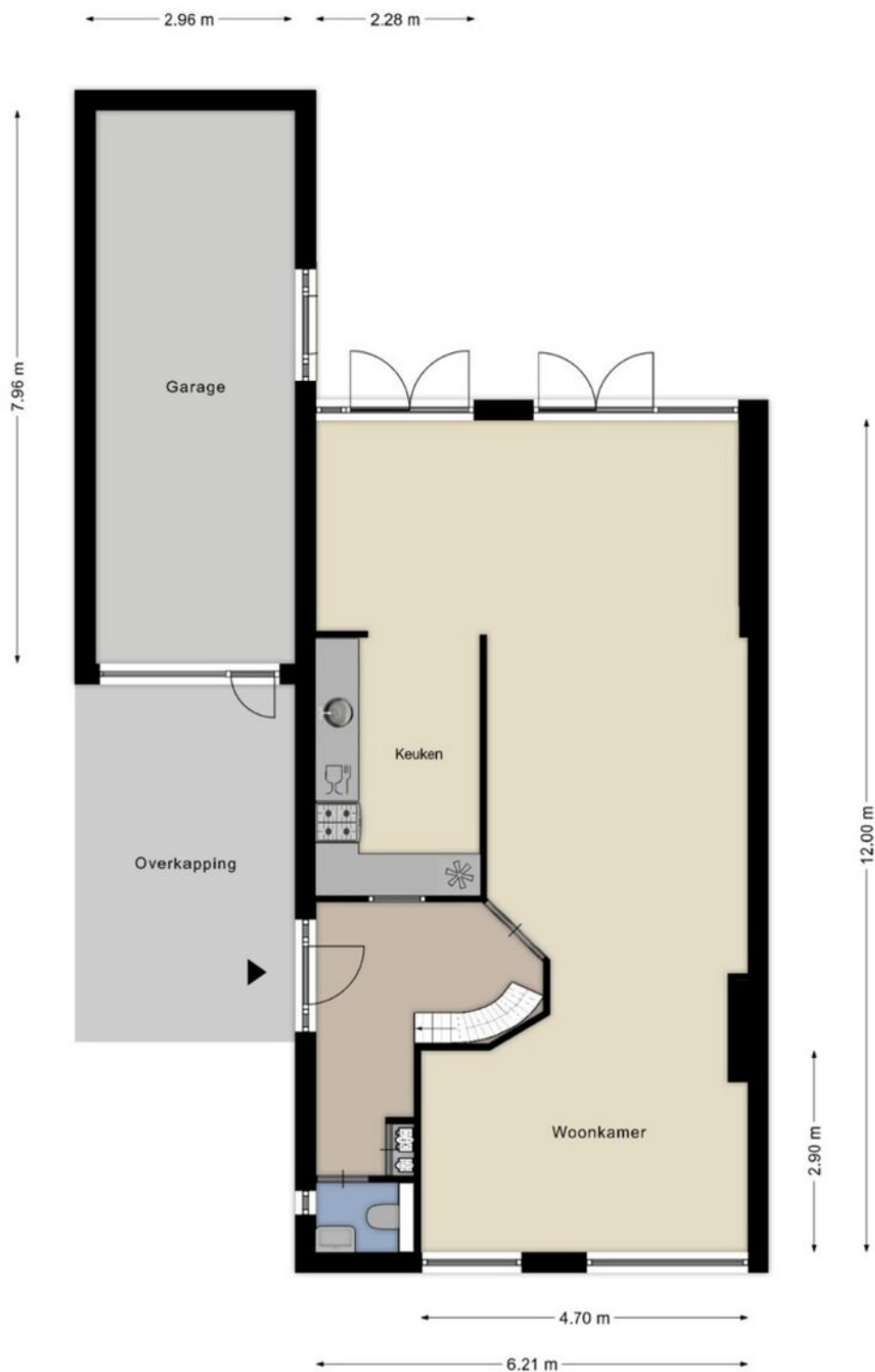


Begane grond met tuin
Huygenstraat 10, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

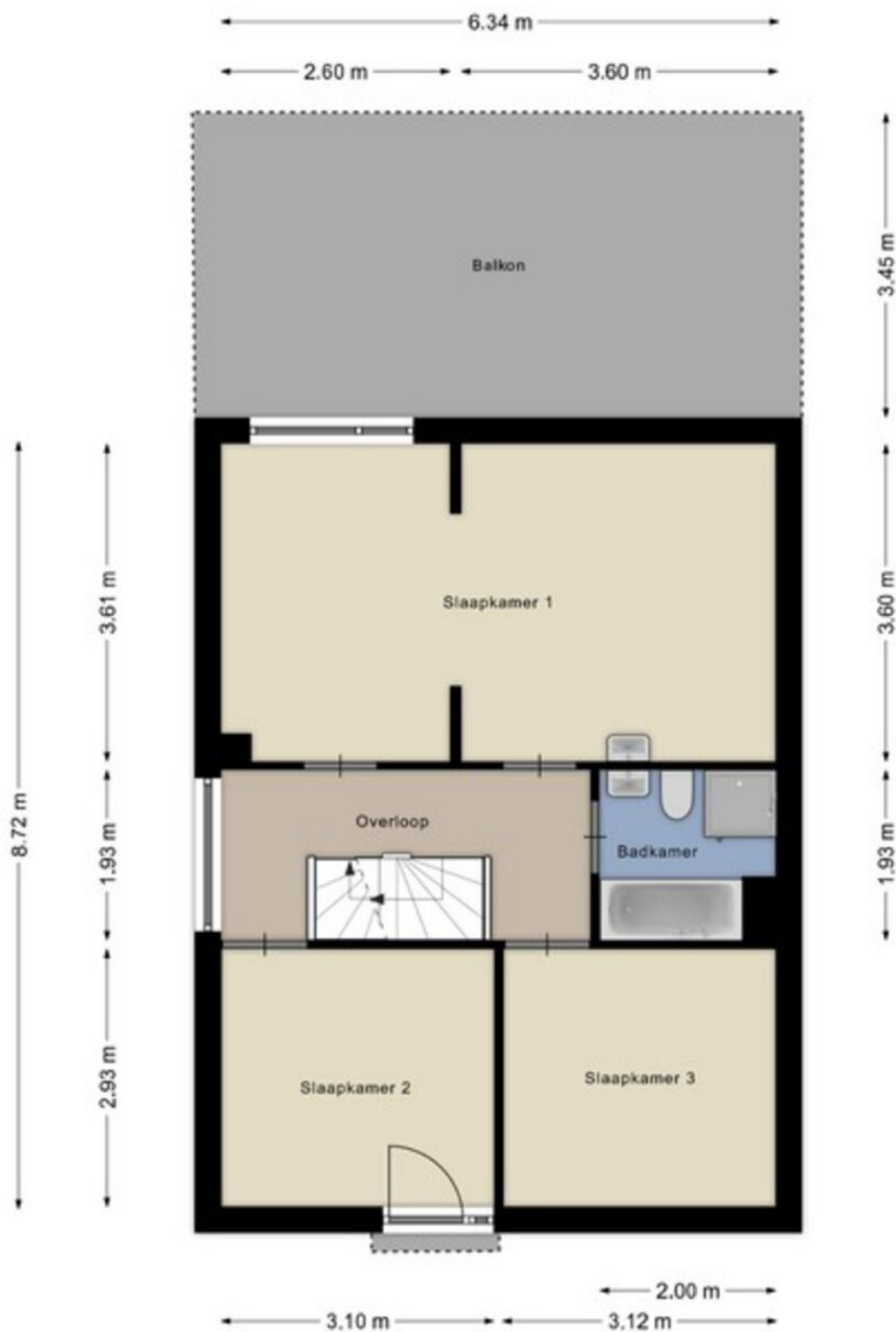


Begane grond
Huygenstraat 10, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

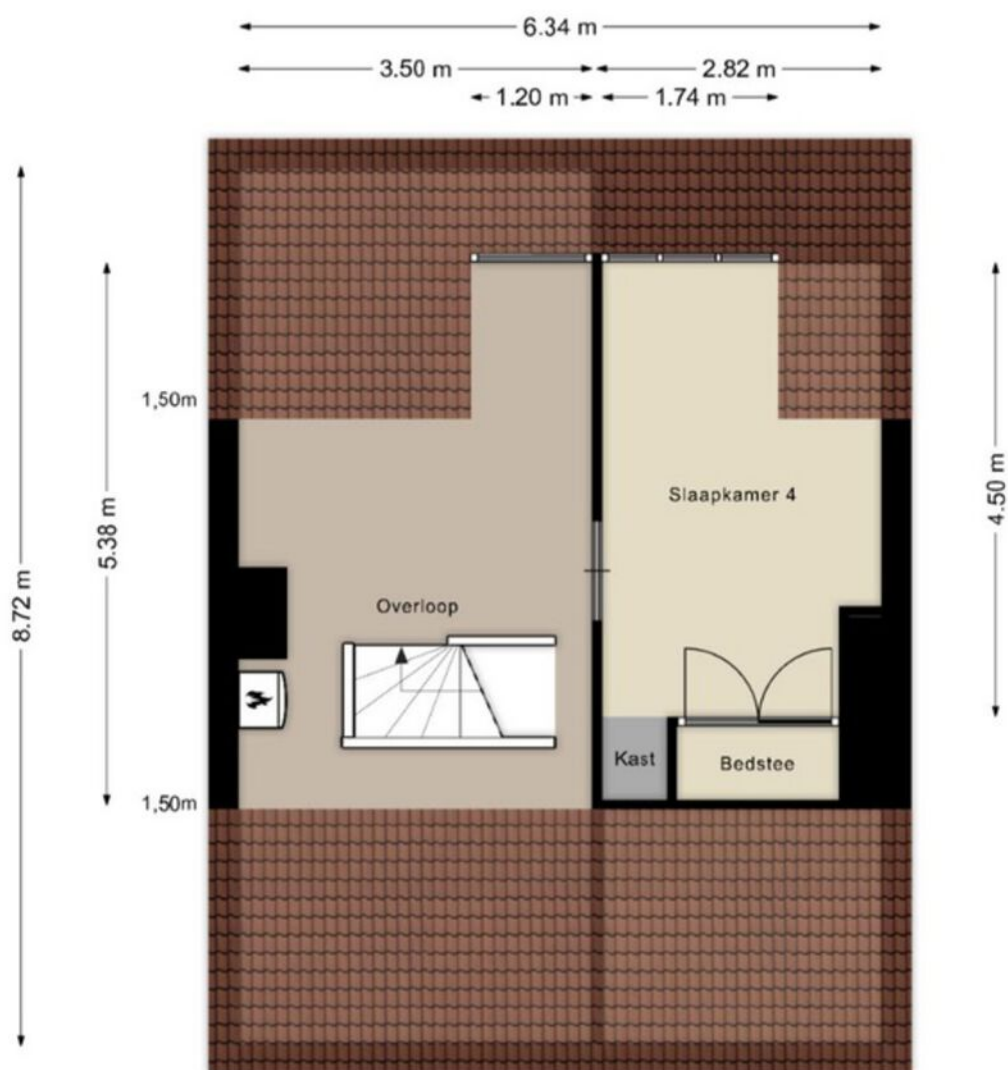


Eerste verdieping
Huygensstraat 10, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Huygensstraat 10, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

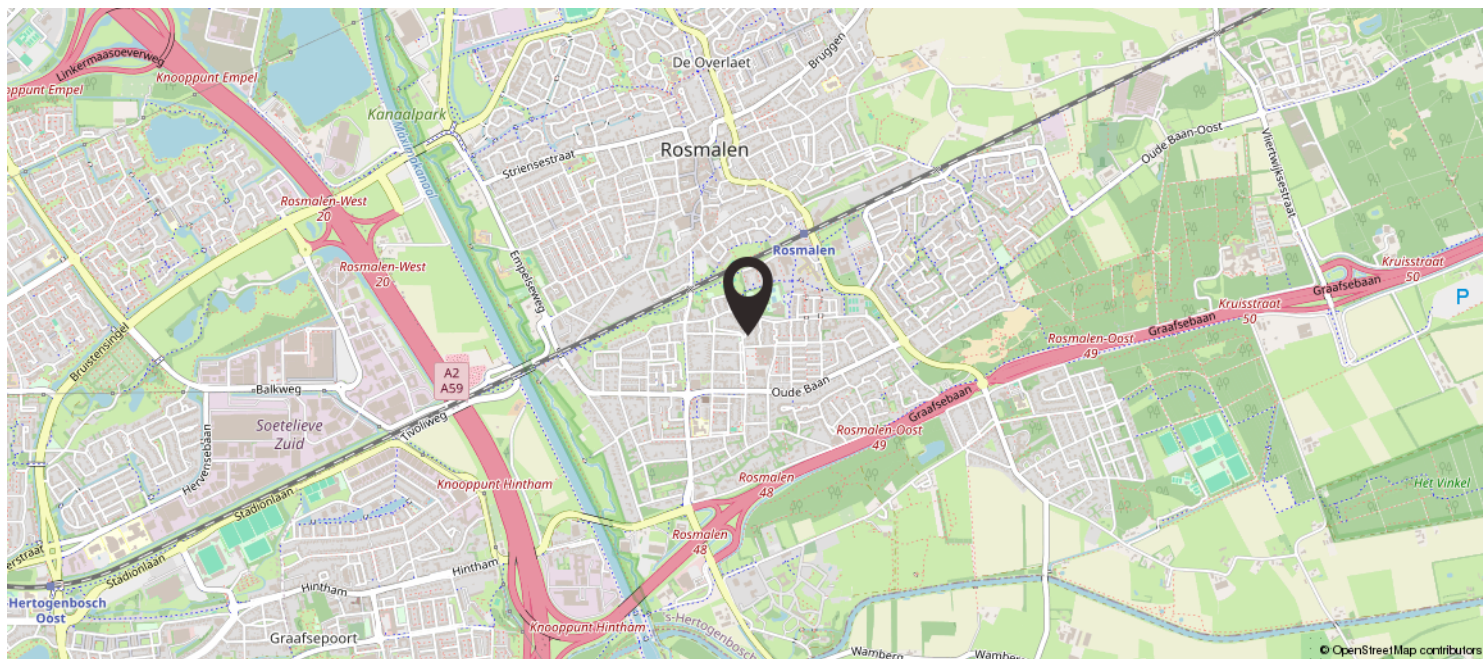
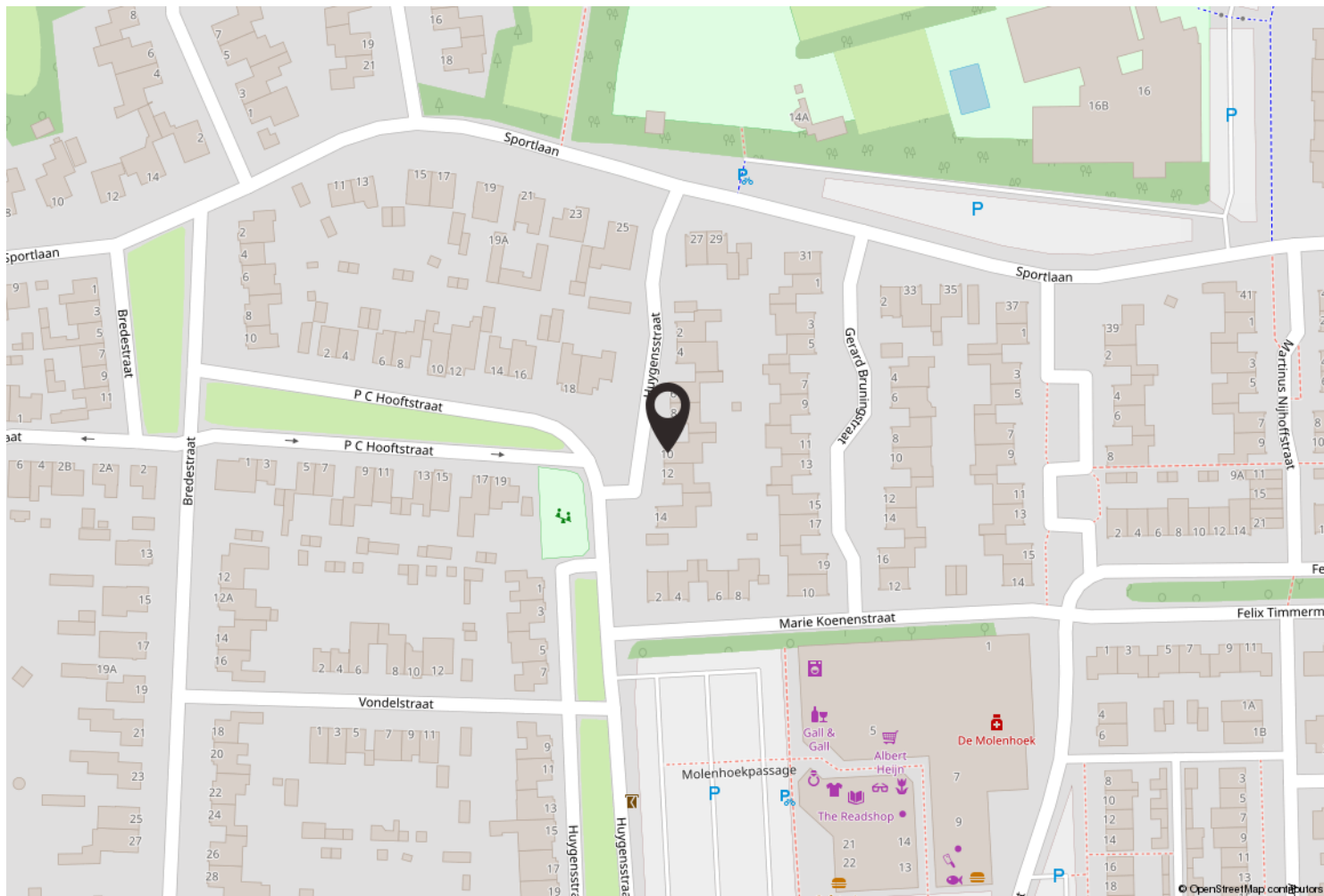
Uw referentie: Huygensstraat 10



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie G Perceel 1178</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 databankrecht.</p>	
--	--	---

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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



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.

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

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

