



**RIANTE EN GEMODERNISEERDE WONING**  
**ROSMALEN, HENDRIK WIEGERSMALAAN 21**

**viermakelaars**

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



# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 598 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 190 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 281 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1965

- ✓ Uitgebouwde woning;
- ✓ Maar liefst 5 slaapkamers;
- ✓ Voorzien van airconditioning;
- ✓ Kunststof kozijnen met dubbel glas;
- ✓ Riante, zeer complete badkamer;
- ✓ Gelegen in mooie en ruime laan.





## ALGEMEEN

---

Deze meer dan riante en gemoderniseerde woning, helft van dubbel met carport, oprit en op- en aanbouw, is gelegen op een mooi perceel in Hintham-Zuid. De woning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers. Veel jonge gezinnen streken in de afgelopen jaren al neer in deze wijk. Niet zo gek, want die combineert het beste van twee werelden. Wil je graag wonen tussen dorp en stad, 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 zijn gelegen in de directe omgeving. Loop of fiets de wijk uit en de natuur lacht je toe. En of je nou gaat voor een rustige wandeling langs het Maximakanaal "Kanaalpark" of voor een snelle tijd op hardloepschoenen langs het "IJzeren kind" of de "Oosterplas", de mogelijkheden zijn ruimschoots aanwezig.



Onder dit dak schuilt een fantastische woning. De woning is royaal, praktisch ingedeeld, compleet en sfeervol en biedt een optimaal wooncomfort. Deze woning is voorzien van een inpandige garage, een keuken met inbouwapparatuur, een bijkeuken, royale living, vijf (slaap)kamers, een luxe, zeer complete grote badkamer en een tuin met een gunstige ligging op het westen.







## BEGANE GROND

---

De voortuin, inclusief carport met een eigen parkeerruimte, is mooi aangelegd. Je komt binnen in de hal met toegang tot de meterkast, de toiletruimte, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de living. De living is optimaal ingedeeld. Aan de voorzijde van het huis is de zithoek ingericht, de eethoek is centraal in de kamer gelegen. Grote raampartijen laten vrolijk daglicht binnen en door de schuipui is er een fijne toegang tot de tuin. De gehele begane grond is voorzien van een mooie laminaatvloer. Centraal in de living is de moderne gaskachel geplaatst, een echte sfeervolle eyecatcher die tevens zorgt voor een behaaglijk gevoel. De keuken is gelegen aan de tuinzijde en van alle gemakken voorzien. De keuken beschikt over diverse apparatuur, zoals een combi-oven, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Aangrenzend is de bijkeuken gelegen. Deze is ruim van opzet en beschikt over een praktisch keukenblok en een toegangsdeur naar de achtertuin. Ook de garage is via de bijkeuken inpandig bereikbaar. De garage is voorzien van een laminaatvloer en een elektrische segmentdeur naar de carport aan de voorzijde.





























## EERSTE VERDIEPING

---

Via de trapopgang in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Grenzend aan de overloop zijn drie (slaap)kamers, waarvan 1 in gebruik als inloopkast, een luxe badkamer en een praktische bergkast gelegen. De badkamer is geplaatst in een voormalige slaapkamer aan de achterzijde en deels in de voormalige badkamer. Hierdoor is de badkamer lekker ruim. De badkamer is modern betegeld en voorzien van een comfortabel ligbad, een inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met waskommen en spiegels. Nog een puntje van comfort; de badkamer beschikt over vloerverwarming. Grote raampartijen in zowel de slaapkamers als de badkamer zorgen voor een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie. De slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking.

















## TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. In Hintham hebben veel woningen een extra verdieping gecreëerd, zo ook deze woning. De tweede verdieping is verrassend ruim van opzet en ingedeeld met nog eens twee grote (slaap)kamers en een berging welke makkelijk tot badkamer kan worden omgebouwd (leidingwerk al aanwezig). Een (slaap)kamer is gelegen aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als thuisbioscoop. Beide kamers zijn uitgerust met airconditioning, de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een screen.







## TUIN

De tuin is prachtig aangelegd met sierbestrating, en heeft een gunstige ligging op het westen waardoor je al vroeg in het jaar van het zonnetje kunt genieten. In de tuin is een vrijstaande houten berging gelegen, dit is tevens de doorgang naar de achterom. Aan de gevel is een prachtige elektrisch bedienbare, waterdichte, veranda-achtige zonneluifel geplaatst.















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  
Hendrik Wiegersmalaan 21, Rosmalen  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

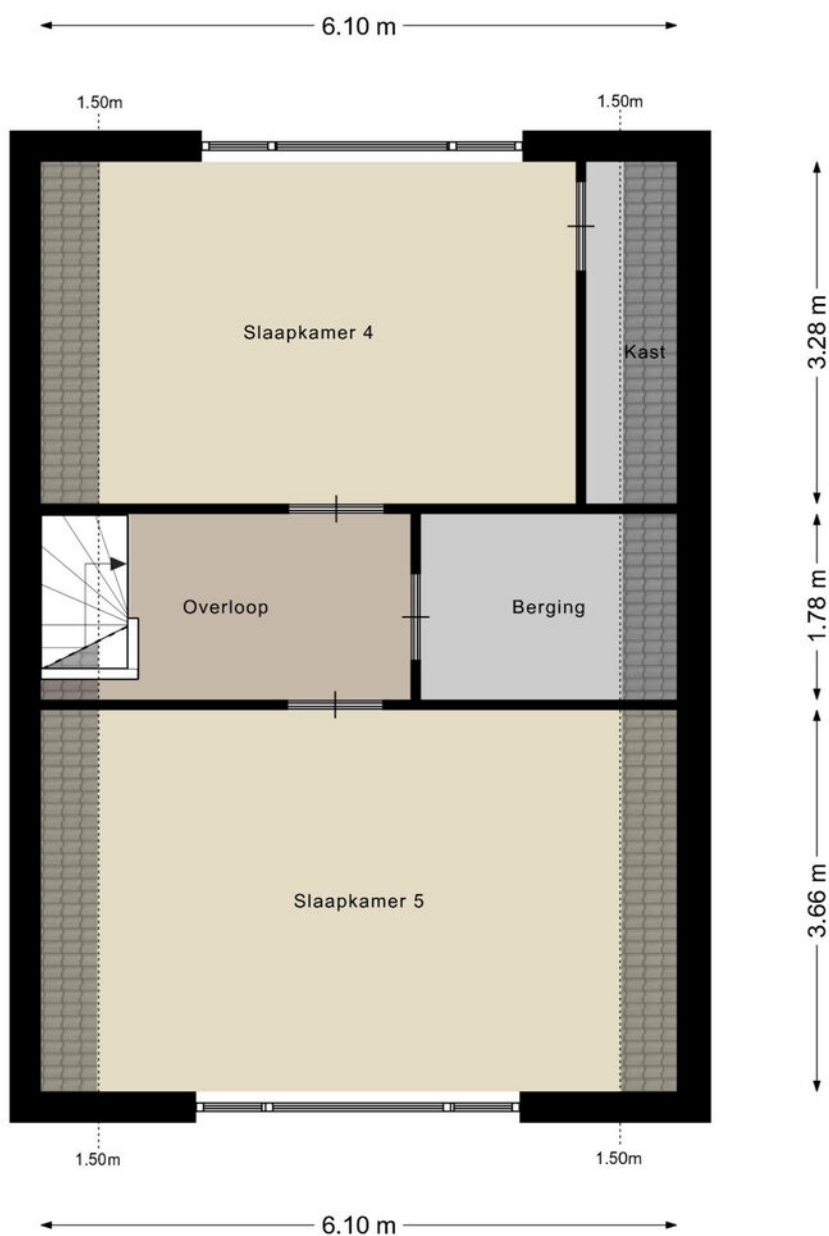


**Eerste verdieping**  
**Hendrik Wiegersmalaan 21, Rosmalen**  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



**Tweede verdieping**  
**Hendrik Wiegersmalaan 21, Rosmalen**  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten in kledingkamer (kasten op zolder en bijkeuken blijven achter)			X
- Kasten garage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Zwarte tapijttegels incl. onderplaten zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Los kookplaatje bijkeuken		X	
- Afzuigkap bijkeuken	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Kraan keuken wordt mogelijk verwisseld met kraan zonder slang		X	
- Koffiebar	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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoekenrek chroom	X		
- Speakers + versterker badkamer			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Losse screen trapraam	X		
Electra audiogroep en bekabeling		X	
Dimmer eettafellamp		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

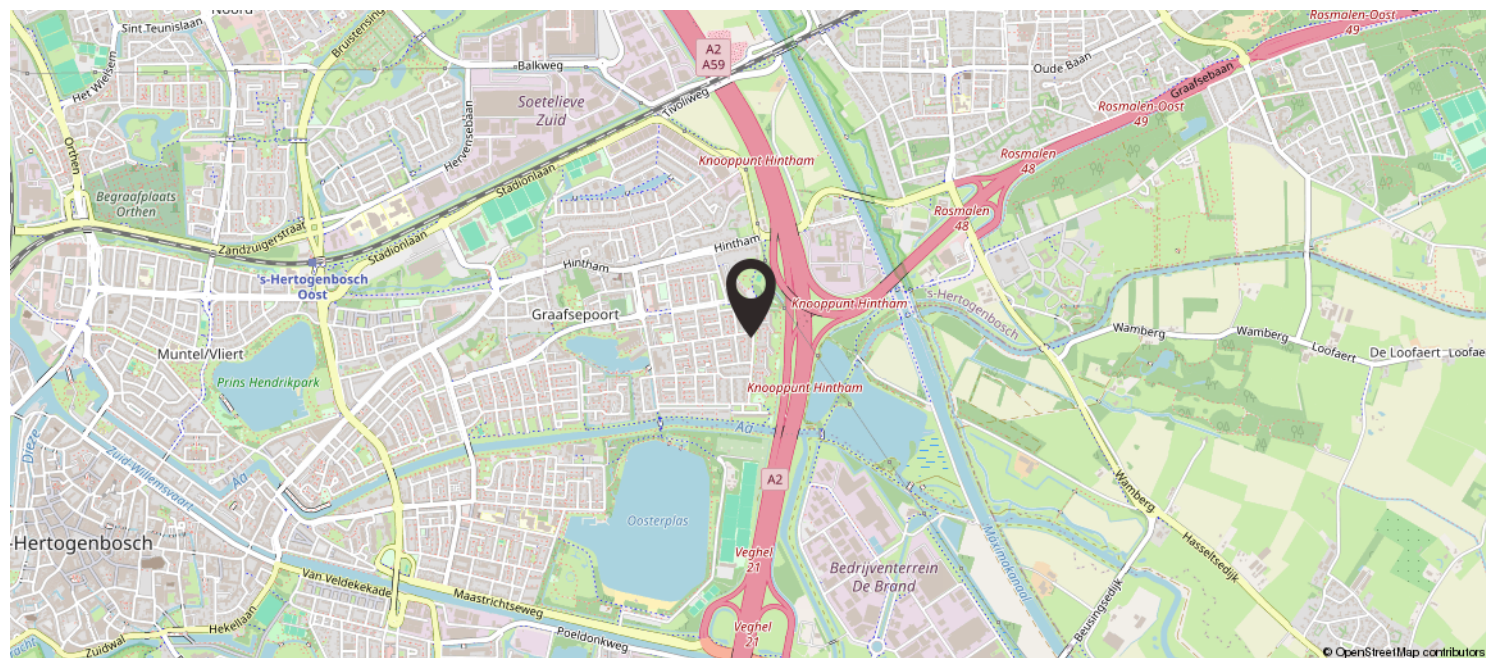
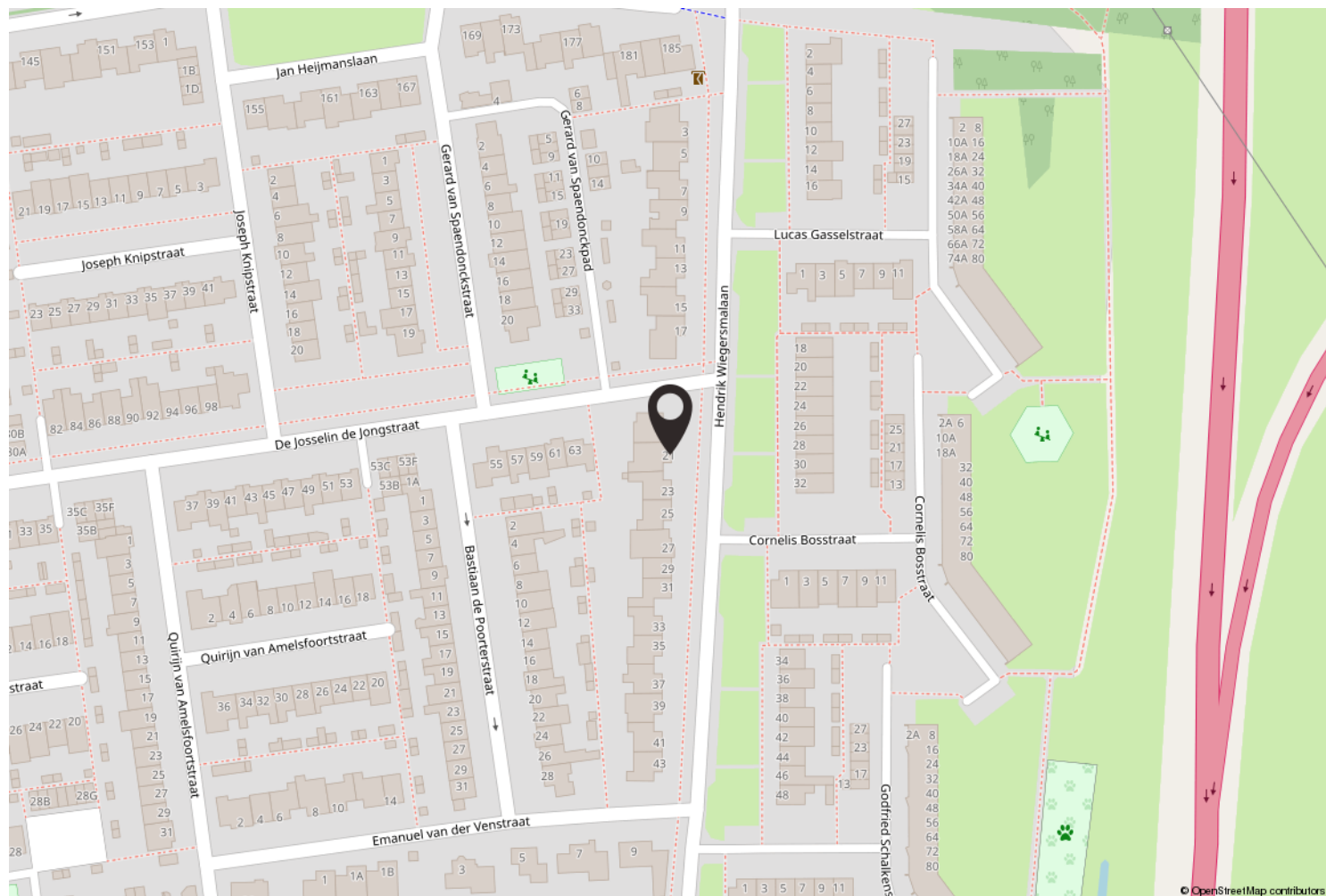


# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lampjes schutting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Vijver + vissen + pomp en losse onderdelen	X		



# LOCATIE OP DE KAART





# 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.





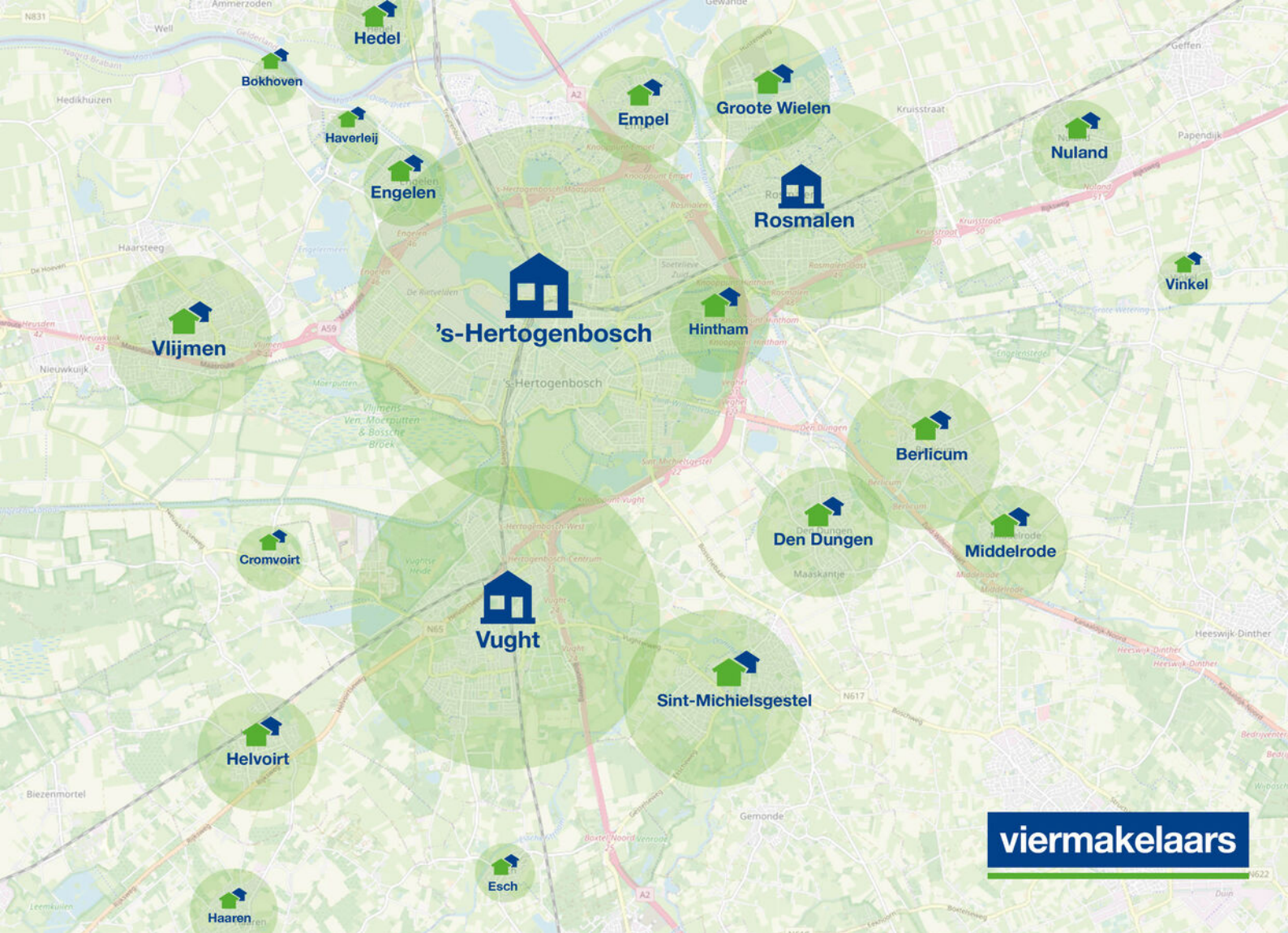
## TEAM VIERMAKELAARS

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.





# 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!



**viermakelaars**

## 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

