

# OUDE BAAN 6 A ROSMALEN



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



**Algemene informatie:**

**Soort:** Vrijstaande woning

**Kamers:** 4 (voorheen 5)

**Woonoppervlakte:** ca. 135m<sup>2</sup>

**Inhoud:** ca. 629m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:** 575m<sup>2</sup>

**Bouwjaar:** 1958

## ROSMALEN / Fijn wonen in 'De Molenhoek'

Op een zeer fijne locatie in de gewilde woonwijk 'De Molenhoek' ligt deze ruime vrijstaande woning met garage en carport.

De woning ligt op een gunstige locatie ten opzichte van het gezellige centrum van Rosmalen, het NS station van Rosmalen en de uitvalswegen naar A2 en A59. Maar ook bevinden zich op relatief korte afstand scholen, winkelcentrum De Molenhoekpassage, sportvoorzieningen en diverse natuurgebieden.

Op de begane grond bevindt zich de ruime woonkamer met gashaard, de eetkamer, de tuinkamer, de half open keuken en de garage / berging.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (voorheen drie), een wasruimte en een complete badkamer.

Op de tweede verdieping treft u een royale bergzolder met zolderkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime verdiepte achtertuin met atelier en tuinhuis.

Kortom, een ruime vrijstaande woning gelegen in wijk 'De Molenhoek' met een gunstige ligging nabij alle voorzieningen en uitvalswegen!





# Begane grond

## HAL

In de hal bevindt zich de garderobe, een verdiepte kelderkast, een toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

## ROYALE WOONKAMER, KEUKEN & TUINKAMER

De royale woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard en diverse raampartijen waardoor u kunt genieten van veel lichtinval en een direct contact heeft met de tuin.

De woonkamer, eetkamer, keuken en ruime tuinkamer staan in open verbinding met elkaar. Door deze speelse indeling biedt deze woning u diverse mogelijkheden. De gehele vloer van de begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De keuken beschikt over veel kastruimte met ingebouwde koelkast, hetgeen zorgt voor een welkome aanvulling voor het opbergen van diverse spullen binnen handbereik.

## INPANDIGE GARAGE

De inpandige garage is voorzien van een bergzolder. Voorts is er een aparte bergkast met uitstortgootsteen.









# Eerste verdieping

## OVERLOOP

De overloop op de eerste verdieping geeft u toegang tot twee slaapkamers (voorheen drie slaapkamers), een separate wasruimte en een ruime badkamer. De gehele eerste verdieping is voorzien van een wollen vloerbedekking (Louis de Poortere).

## SLAAPKAMERS

De grote slaapkamer is voorzien van vaste kastruimte en toegang tot het balkon. Deze kamer biedt u de mogelijkheid tot het creëren van twee slaapkamers. De tweede slaapkamer is eveneens ruim met een afmeting van ca. 3,40 x 3,29 meter.

## WASRUIMTE

Op deze verdieping bevindt zich een separate wasruimte voorzien van een raam, wastafel en aansluitingen voor de wasapparatuur.

## BADKAMER

De ruime badkamer beschikt over een ligbad, een douche met thermostaatkraan, een wastafel en een toilet.













# Tweede verdieping & Tuin

## ZOLDER

Via een vlizotrap bereikt u de keurig afgewerkte zolder met vaste vloerbedekking en een aparte c.v.-ruimte. Deze zolderverdieping beschikt over een voorzolder, een zolderkamer, diverse inbouwkasten en een dakraam.

## TUIN & CARPORT

De fraai aangelegde achtertuin is voorzien van diverse terrassen, plantenborders, een vijver en een houten berging. In de tuin beschikt u over een atelier/werkkamer met openslaande tuindeuren.

Tijdens zonnige periodes kan men al vanaf circa 10:00 uur tot 20:00 uur genieten van zon in de tuin. Doordat de tuin verdiept is gelegen, zit men tevens in de tuin wat meer beschermt tegen de wind.

Aan de voorzijde van de woning treft u een royale oprit en carport met parkeergelegenheid voor twee auto's en een achterom.





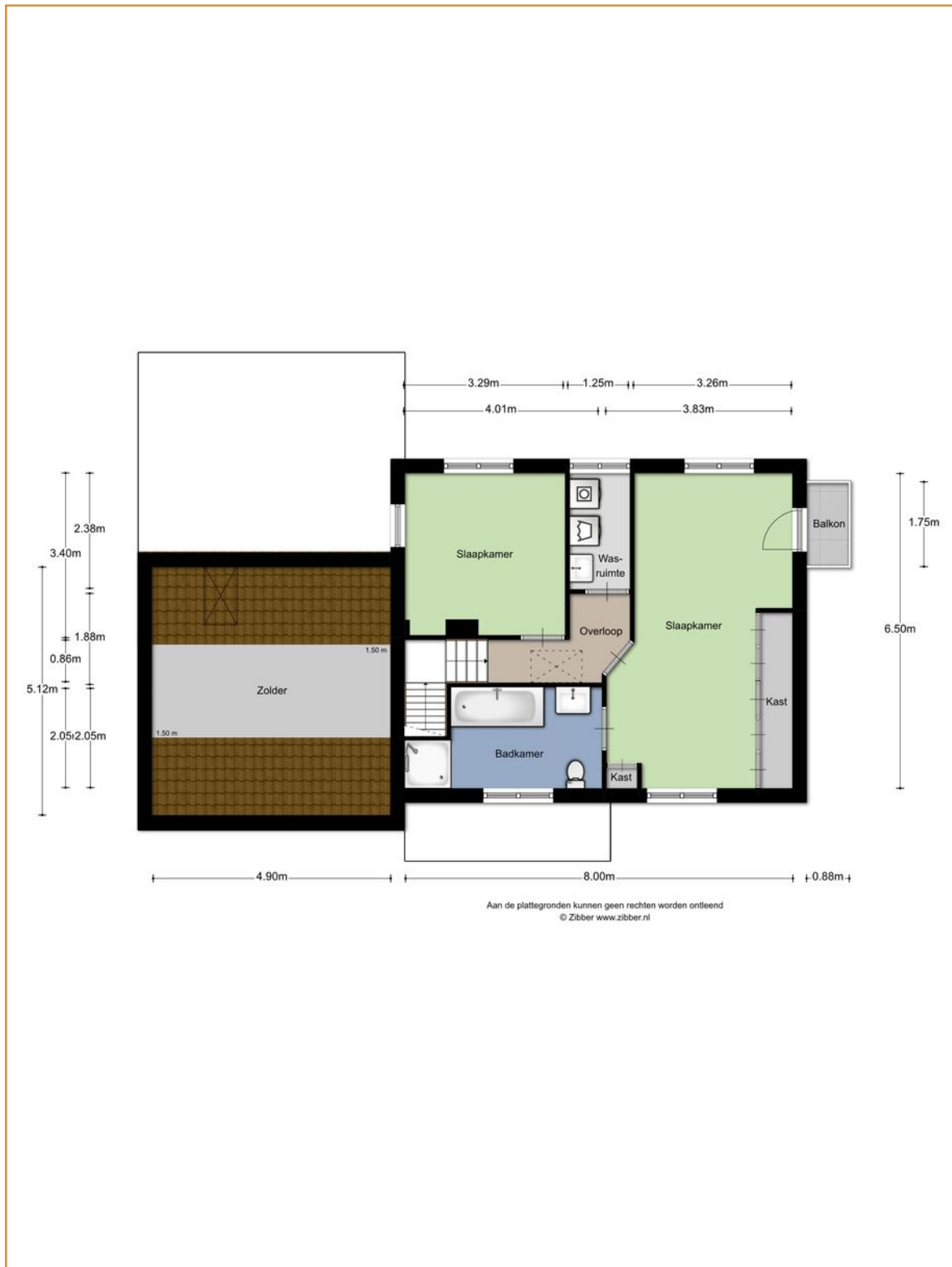




# Plattegrond

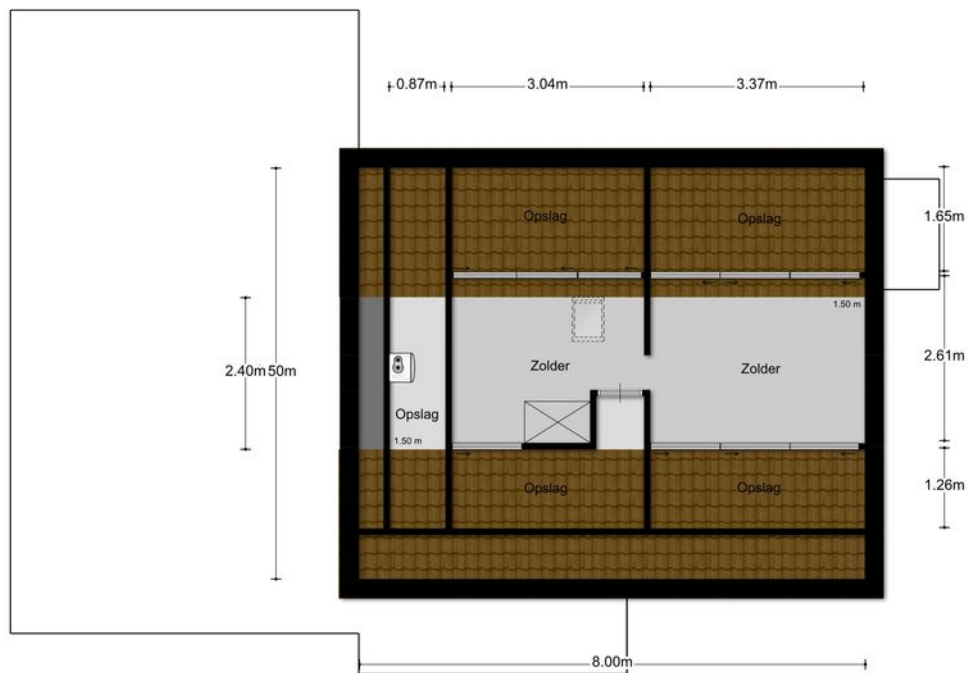


# Plattegrond





# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - interieur</b>                    |               |          |              |     |
| <b>Verlichting, te weten:</b>                |               |          |              |     |
| Inbouwspots/dimmers                          | x             |          |              |     |
| Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers   | x             |          |              |     |
| Losse (hang)lampen                           |               | x        |              |     |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b> |               |          |              |     |
| -  |               | x        |              |     |
| -  |               |          |              |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten:</b>              |               |          |              |     |
| Gordijnrails                                 | x             |          |              |     |
| Gordijnen                                    |               | x        |              |     |
| Vitrages                                     |               | x        |              |     |
| Rolgordijnen                                 | x             |          |              |     |
| Lamellen                                     |               |          |              | x   |
| Jaloezieën                                   |               |          |              | x   |
| (losse) rollen/rolhorren                     |               |          |              | x   |
| Hordeur                                      | x             |          |              |     |
| <b>Vloerdecoratie, te weten:</b>             |               |          |              |     |
| Vloerbedekking                               | x             |          |              |     |
| Parketvloer                                  |               |          |              | x   |
| Houten vloer(delen)                          |               |          |              | x   |
| Laminaat                                     |               |          |              | x   |
| Plavuizen                                    | x             |          |              |     |
| (voorzet) openhaard met toebehoren           |               |          |              | x   |
| Allesbrander                                 |               |          |              | x   |
| Houtkachel                                   |               |          |              | x   |
| (Gas)kachels                                 | x             |          |              |     |
| Designradiator(en)                           |               |          |              | x   |
| Radiatorafwerking                            |               |          |              | x   |
| <b>Overige, te weten:</b>                    |               |          |              |     |
| Spiegelwanden                                |               |          |              | x   |
| Schilderij ophangstelsysteem                 |               |          |              | x   |



# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Keuken</b>                               |               |          |              |     |
| Keukenblok met bovenkasten                  | x             |          |              |     |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b> |               |          |              |     |
| Kookplaat                                   |               |          |              | x   |
| (gas)fornuis                                | x             |          |              |     |
| Afzuigkap                                   | x             |          |              |     |
| Magnetron                                   |               |          |              | x   |
| Oven  | x             |          |              |     |
| Combi-oven/combimagnetron                   |               |          |              | x   |
| Koelkast                                    | x             |          |              |     |
| Vriezer                                     |               |          |              | x   |
| Koel-vriescombinatie                        | x             |          |              |     |
| Vaatwasser                                  | x             |          |              |     |
| Quooker                                     |               |          |              | x   |
| Koffiezetapparaat                           |               |          |              | x   |
| <b>Keukenaccessoires, te weten:</b>         |               |          |              |     |
| -   |               |          |              |     |
| -   |               |          |              |     |
| <b>Sanitair/sauna, te weten:</b>            |               |          |              |     |
| Toilet met de volgende toebehoren:          |               |          |              |     |
| Toilet                                      | x             |          |              |     |
| Toiletrolhouder                             | x             |          |              |     |
| Toiletborstel(houder)                       | x             |          |              |     |
| fontein                                     | x             |          |              |     |
| <b>Badkamer, te weten:</b>                  |               |          |              |     |
| Ligbad                                      | x             |          |              |     |
| Jacuzzi/whirlpool                           |               |          |              | x   |
| Douche (cabine/scherm)                      | x             |          |              |     |
| Stoomdouche (cabine)                        |               |          |              | x   |
| Wastafel                                    | x             |          |              |     |
| Wastafelmeubel                              |               |          |              | x   |
| Planchet                                    |               |          |              | x   |
| Toiletkast                                  |               |          |              | x   |
| Toilet                                      | x             |          |              |     |
| Toiletrolhouder                             | x             |          |              |     |
| Tandenborstel(houder)                       | x             |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                        |               |          |              | x   |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Exterieur / installaties / energiebesparing, te weten:</b>               |               |          |              |     |
| Schotel/antenne   |               |          |              | X   |
| Brievenbus  | X             |          |              |     |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie  |               |          |              |     |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                             |               |          |              |     |
| Rookmelders   |               |          |              |     |
| Screens/rolluiken   |               |          |              | X   |
| CV met toebehoren   | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |     |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>                                      |               |          |              |     |
| Via CV-installatie  | X             |          |              |     |
| Boiler  |               |          |              | X   |
| Close-in boiler   | X             |          |              |     |
| Geiser  |               |          |              | X   |
| Mechanische ventilatie  |               |          |              | X   |
| Luchtbehandeling  |               |          |              | X   |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten:</b> |               |          |              |     |
| -   |               |          |              |     |
| -   |               |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                     | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat   |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat   |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen  |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - inrichting, te weten:</b>   |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| Beplanting  | X             |          |              |     |
| <b>Verlichting/installaties, te weten:</b>                                  |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                  |               |          |              | X   |
| <b>Bebouwing, te weten:</b>   |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging   | X             |          |              |     |
| (Broei)kas  |               |          |              | X   |



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Overig tuin</b>   |               |          |              |     |
| (Sier)hek  |               |          |              | x   |
| Vlaggenmast(houder)  |               |          |              | x   |
| <b>Overige</b>   |               |          |              |     |
| CV / geiser / boiler   |               |          |              | x   |
| Keuken / tuin / kozijnen   |               |          |              | x   |
| Intelligente thermostaten e.d.   |               |          |              | x   |
| Stadsverwarming  |               |          |              | x   |
| Zonnepanelen   |               |          |              | x   |
| Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen? |               |          |              |     |
| Bijlage(n) over te nemen contracten:   |               |          |              | x   |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |
|  |               |          |              |     |

# Algemene informatie

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

## REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

## BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

## VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

## FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

## NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

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



# Algemene informatie

## **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

## **BOD EN SLUITEN KOOP**

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

## **VRAGEN?**

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

Lierenbout 10  
5283 AT Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

