

VLIETDIJK 236

ROSMALEN



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2008
Type:	appartement
Kamers:	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 320 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 86 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 9 m² (loggia)
Externe bergruimte:	ca. 3 m²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label	A+

Rosmalen / Comfortabel wonen in Klooster Baptist

Gelijkvloers en comfortabel wonen in Klooster Baptist, omringd door een park en fraai gesitueerd in de nieuwbouwwijk de Groote Wielen. Op de eerste verdieping, te bereiken met een lift, is dit verrassend ruime driekamer hoekappartement met lichte loggia in verkoop gekomen. Vanuit het appartement kijk je niet alleen naar het groene park, maar ook naar de goed onderhouden binnentuin. Dankzij de isolatie, ramen met HR++ glas en collectieve warmteopwekking en -koeling via een warmtepomp heeft dit appartement het gunstige energielabel A+. Bij het appartement horen een berging en een vaste parkeerplek in de parkeergarage. Ben je op zoek naar een instapklaar, goed onderhouden appartement in Rosmalen dan ben je hier aan het juiste adres!

LOCATIE

Het appartementencomplex Klooster Baptist staat in de nieuwbouwwijk de Groote Wielen aan de noordkant van Rosmalen. De supermarkt en vele sportfaciliteiten zijn op loopafstand, net als het centrum van Rosmalen. Hier vind je winkels, speciaalzaken, restaurants en terrassen in een gemoedelijke setting. Rosmalen heeft een eigen treinstation, basis- en middelbaar onderwijs en een gunstige ligging net buiten 's-Hertogenbosch. Zo is de binnenstad van de provinciehoofdstad iets meer dan 6 kilometer fietsen en ook met de bus en trein goed bereikbaar. De snelwegen A2 en A59 zorgen voor goede verbindingen richting Tilburg, Eindhoven, Nijmegen, Utrecht en Amsterdam.

HAL EN BERGING

De hal is een grote ruimte met een lichte tegelvloer, voorzien van vloerverwarming met koelfunctie. Deze vloer ligt niet alleen in de hal, maar in bijna het hele appartement. In de berging is ruimte om de wasmachine en droger neer te zetten, waardoor deze niet in de badkamer hoeven te staan.

WOONKAMER EN KEUKEN

De lichte woonkamer staat in verbinding met de eetkeuken, die samen ruim 33 m² groot zijn. Vanuit de

woonkamer kijk je naar de binnentuin en aan de andere zijde naar de loggia, met het park als prachtig achtergronddecor. De woonkamer kan geheel als zitkamer worden ingericht en in de eetkeuken is ruimte voor de eettafel. In de keuken staat een moderne hoekopstelling met een zwart granieten blad en alle benodigde inbouwapparatuur: een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast met vriesvak en een vaatwasser.

SLAAPKAMERS

Dit lichte, goed onderhouden appartement heeft twee ruime slaapkamers van 13.7 en 12.1 m². De grootste slaapkamer grenst aan de binnentuin en vanuit de andere slaapkamer kijk je naar het park.

BADKAMER EN TOILETRUIMTE

De badkamer is ingedeeld met een ligbad, inloepdouche en een wastafel. Het toilet met fonteintje zit in een aparte ruimte, waardoor visite niet in de badkamer hoeft te komen. In beide ruimtes zijn de wanden betegeld in een lichte kleur en liggen er zwarte, vierkante tegels op de vloer.

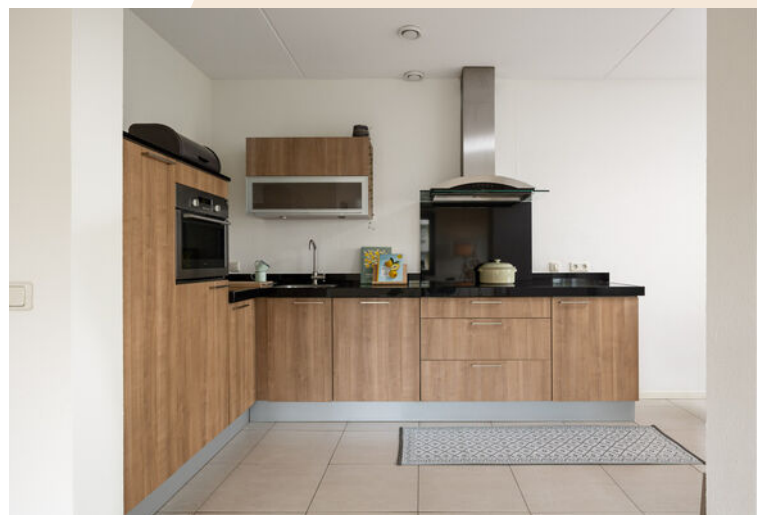
LOGGIA

Vanuit de woonkamer is de 4.50 meter brede loggia op het oosten en zuiden te bereiken, voorzien van glazen schuiframen en houten terrastegels. Aan de zuidkant kijk je naar de mooie binnentuin en aan de oostkant richting het park.

BIJZONDERHEDEN:

- Verwarming via een collectieve warmteopwekking- en koeling (gasloos)
- Laagtemperatuur vloerverwarming (met koelfunctie) in het hele appartement
- Vaste parkeerplek in de parkeergarage
- Het schilderwerk aan de binnenzijde is recent uitgevoerd
- VvE bijdrage € 157,- per maand (appartement, berging en parkeerplaats)
- Ergielabel A+

















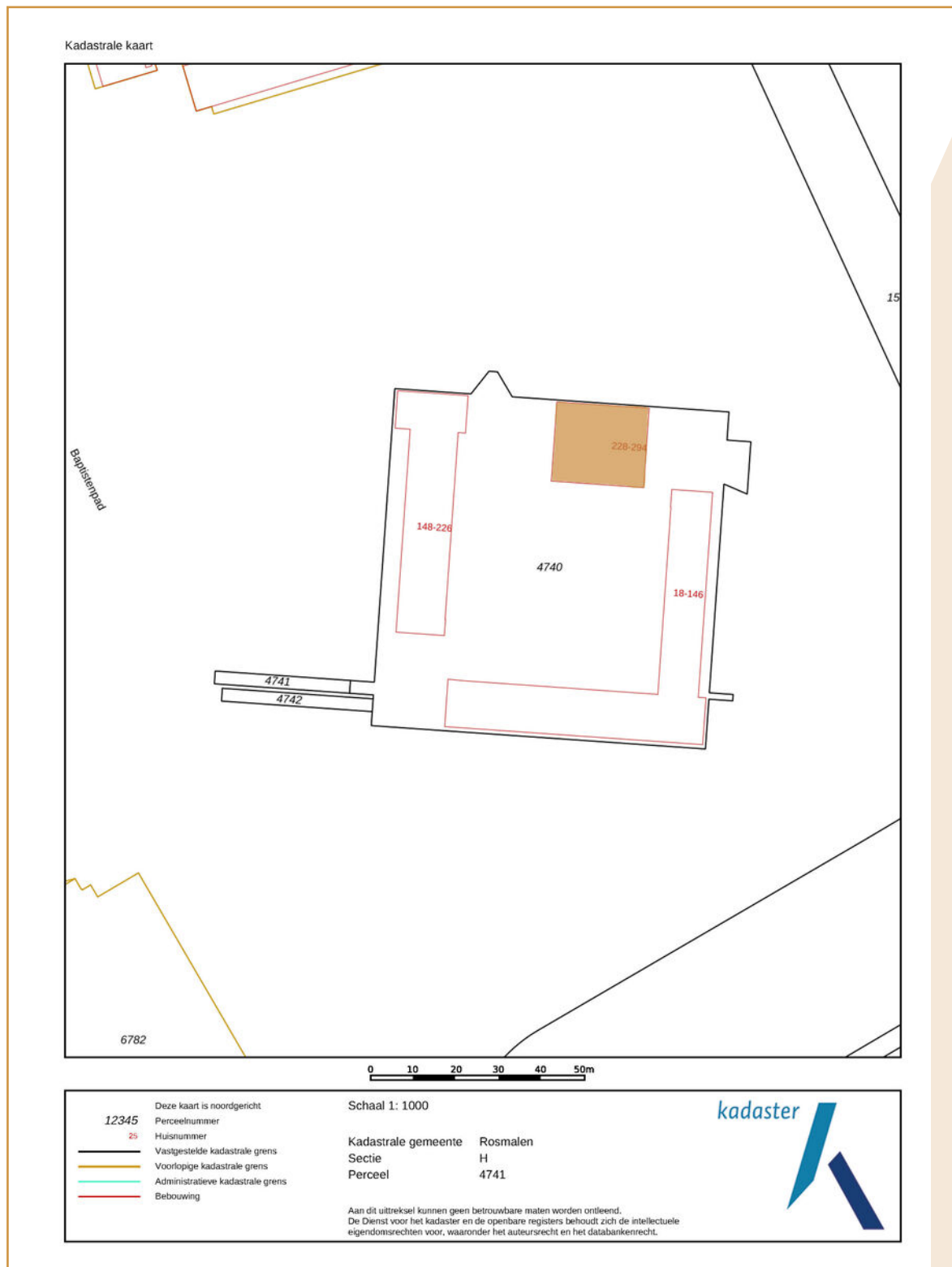




Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Enkele lampen in hal, toilet en keuken blijven achter	X		
- Opbouwspots loggia blijven achter	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Voor zover aanwezig, gaan mee		X	
- Stallingrek berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming	X		
Tuin - Inrichting			
Houten vlondertegels loggia	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 actuele 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. De maten zijn indicatief.

Algemene informatie

BOUWKUNDIG RAPPORT (INDIEN AANWEZIG)

Verkoper stelt een bouwkundig rapport beschikbaar als invulling van zijn mededelingsplicht, zonder enige garanties te geven. Verkoper staat niet in voor de bevindingen uit het rapport en adviseert aan koper om zelf een bouwkundig rapport of nader onderzoek te laten uitvoeren.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien een woning een bouwjaar heeft van 1995 of eerder, dan zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

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!



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

