



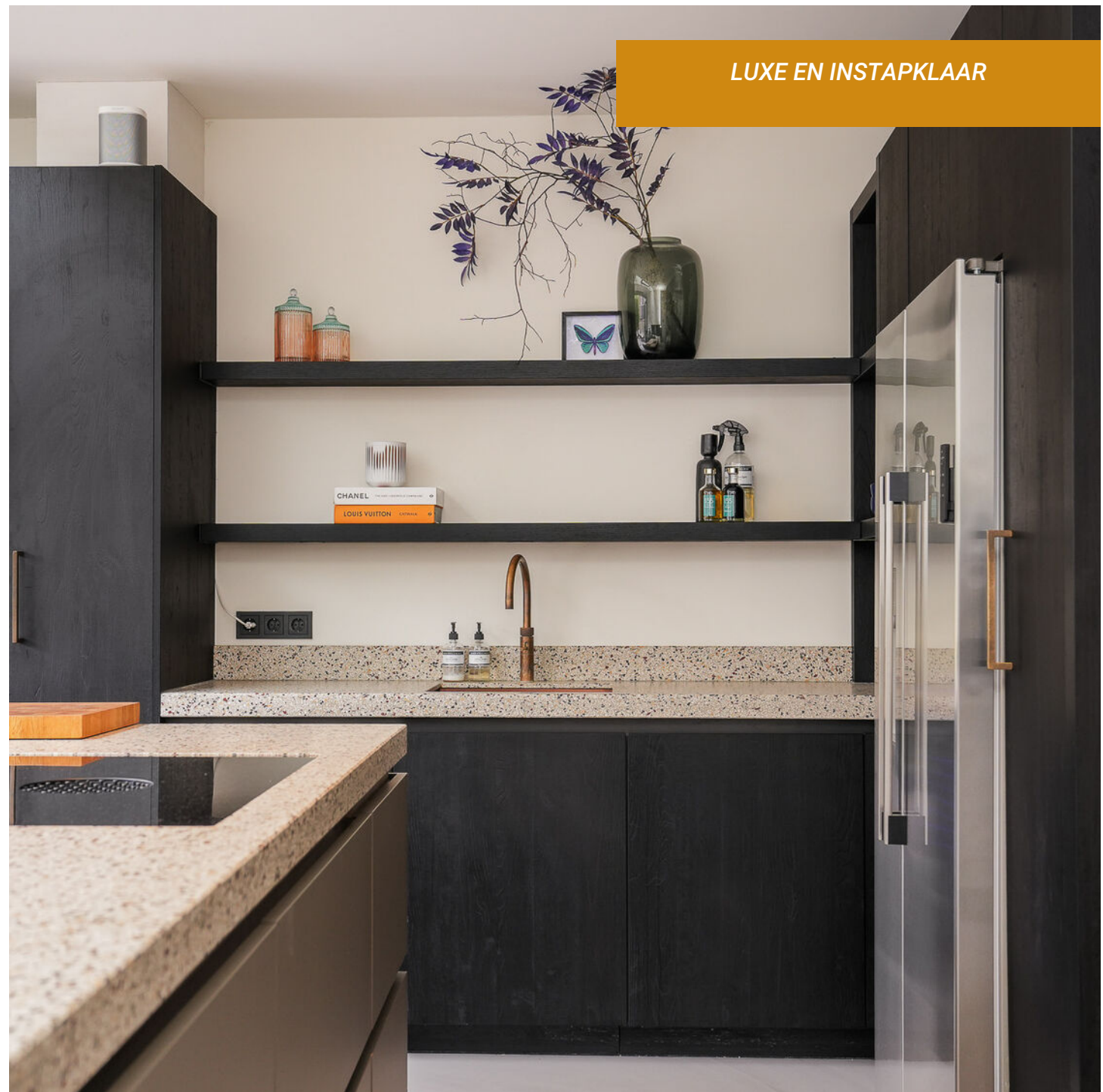
DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

SFEERVOL UITGEBOWDE GEZINSWONING

ALLEGROWEG 32
5245 AH ROSMALEN





ALLEGROWEG 32 | ROSMALEN

In de gewilde wijk de Groote Wielen staat deze instapklare gezinswoning in de jaren '30 stijl; gebouwd in 2010 en succesvol uitgebreid in 2021. Het resultaat is een heerlijk royaal huis met een comfortabele leefruimte, een tuingerichte luxe keuken, een extra tuinkamer/chillruimte, vier ruime slaapkamers (mogelijkheid voor vijf) en twee moderne badkamers – waarvan één als privé-en suite.

De woning kent optimaal comfort en een zeer hoogwaardige afwerking, met onder andere vloerverwarming op alle verdiepingen, gietvloeren, hoge plinten, staallook deuren met glas, een goed uitgedacht lichtplan en strak stucwerk. Buiten ligt een onderhoudsvriendelijke tuin, een oprit voor meerdere auto's en een laadpunt voor elektrisch rijden.

De ligging maakt het plaatje compleet: rustig en kindvriendelijk, met vrij uitzicht op een groene strook en een speeltuin voor de deur. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en het station liggen op loop- of fietsafstand, terwijl de A2 en A59 snelle verbindingen bieden met 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Utrecht.

UW CONTACTPERSOON VOOR DEZE WONING



073 657 34 44

contact@denhollander.com

www.beterehuizen.nl

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen

212 m²

Inhoud totaal

804 m³

Perceeloppervlakte

269 m²

Bouwjaar

2010

Energie label

A

Prijs

€ 945.000 k.k.



RUIMTE EN LICHT

Via de eigen, betegelde oprit – lang genoeg voor meerdere auto's – bereikt u de deels overdekte entree aan de zijkant van de woning. Hier begint direct het gevoel van comfort: een ruime hal met trapopgang, meterkast, praktische bergruimte en een stijlvol afgewerkte toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Achter de brede industriële taatsdeur (staallook met glas) bevindt zich de leefruimte, met aan de voorzijde het zitgedeelte. Grote raampartijen zorgen hier voor veel natuurlijk licht en bieden een vrij uitzicht op het groen, de nabijgelegen speeltuin en de sfeervol aangelegde voortuin met leibomen en een taxushaag.

In het midden van de leefruimte ligt het eetgedeelte, een uitnodigend deel van de kamer dat de zithoek en de keuken met elkaar verbindt. Hier is volop ruimte voor een lange eettafel, perfect voor gezellige maaltijden met het gezin en sfeervolle avonden met familie en vrienden.





LUXE

De luxe keuken strekt zich aan de achterzijde uit over de volledige breedte van de in 2021 geplaatste aanbouw. Hier komt design samen met functionaliteit: een L-vormige opstelling, natuurstenen werkbladen, een royaal kookeiland met bar, Bora kookplaat, inbouw elektrapunten en veel kastruimte.

De kastenwand biedt onder meer plaats aan een vaatwasser, oven, Amerikaanse koelkast, wijnklimaatkast, Quooker en een uittrekbare koffiecormer. Een moderne gashaard geeft extra warmte en sfeer, terwijl de harmonicadeur en de lichtstraat zorgen voor een zee van licht en een directe verbinding met de tuin.







VEELZIJDIG

Grenzend aan de keuken ligt de tuinkamer – een veelzijdige ruimte met openslaande deuren naar de achtertuin. Ideaal als tweede zithoek, speelkamer, kantoor, hobbyruimte of rustige loungehoek.

Via deze kamer heeft u tevens toegang tot de berging, voorzien van een uitstortgootsteen, openslaande deuren naar de oprit en een betonvloer.



COMFORT VOOR HET HELE GEZIN

De gietvloer met vloerverwarming loopt door op de eerste verdieping, waar drie ruime slaapkamers en de eerste badkamer zijn gesitueerd. Twee slaapkamers, waarvan één met inloopkast, liggen aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Alle kamers zijn strak afgewerkt en praktisch ingedeeld.

De badkamer is royaal en volledig betegeld in neutrale tinten, met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel in meubel, wandcloset en designradiator. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Via de houten trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich de master bedroom: een grote lichte en sfeervolle ruimte met dakkapel, hoge nok, airconditioning en lichte vloerbedekking. De eigen, moderne badkamer en suite maakt dit tot een luxe privéverblijf, voorzien van inloopdouche, dubbele waskommen, wandcloset, designradiator en groot dakraam.

Vanuit hier is bovendien een praktische bergruimte bereikbaar, waarin onder meer de CV-ketel en de unit van de mechanische ventilatie zijn gesitueerd. Verder is er op deze verdieping een wasruimte aanwezig en de mogelijkheid tot het creëren van een extra kamer.









BUITENLEVEN

De achtertuin, georiënteerd op het oosten, is volledig omsloten en onderhoudsvriendelijk ingericht met een groot terras, strakke plantenborders, leibomen, lavendel, hortensia's en een ingegraven trampoline. Zowel buitenverlichting als buitenkraan zijn aanwezig.

Omgeving – groen, kindvriendelijk en uitstekend bereikbaar

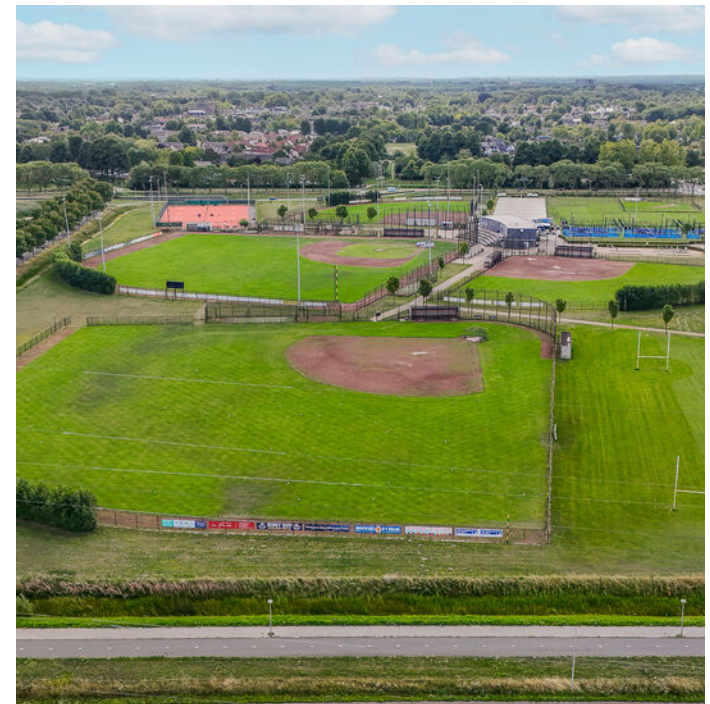
De Allegroweg ligt in De Groote Wielen, een geliefde en moderne wijk met een ruime opzet, brede lanen, waterpartijen en veel groen. Voor de deur ligt een speeltuin en in dezelfde straat is er basisschool Kindcentrum De Hoven.

Op korte afstand liggen Campus aan De Lanen met kinderopvang, basisonderwijs, voortgezet onderwijs én buitenschoolse opvang en het Rodenborch College, een moderne campus waarin voortgezet onderwijs (vmbo-t, havo, vwo) gecombineerd wordt met hoogwaardige sportfaciliteiten, op korte afstand. Het Rodenborch College is officiële Topsport Talentschool (LOOT-school). Winkels, sportfaciliteiten en gezondheidscentra liggen ook nabij.

Met de auto bereikt u via de A2 en A59 binnen enkele minuten 's-Hertogenbosch, en ook Eindhoven en Utrecht zijn snel bereikbaar. Het station van Rosmalen en diverse busverbindingen maken de bereikbaarheid compleet.









HOOGTEPUNTEN IN VOGELVLUCHT

- Jaren '30 stijl (bouwjaar 2010) met hoogwaardige afwerking
- Instapklaar en energiezuinig; label A
- Geweldige uitbouw aan de achterzijde uit 2021
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Vier slaapkamers, twee badkamers (één en suite)
- Luxe keuken met o.a. een kookeiland en harmonicadeuren richting de onderhoudsvriendelijke achtertuin
- Tuinkamer / Chillruimte met openslaande deuren
- Eigen oprit voor meerdere auto's + laadpunt
- Vrij uitzicht op groenstrook en speeltuin
- Rustige, kindvriendelijke ligging dicht bij voorzieningen en uitvalswegen

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEEDE VERDIEPING



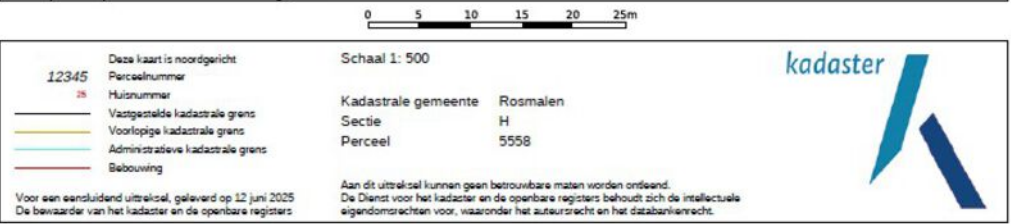
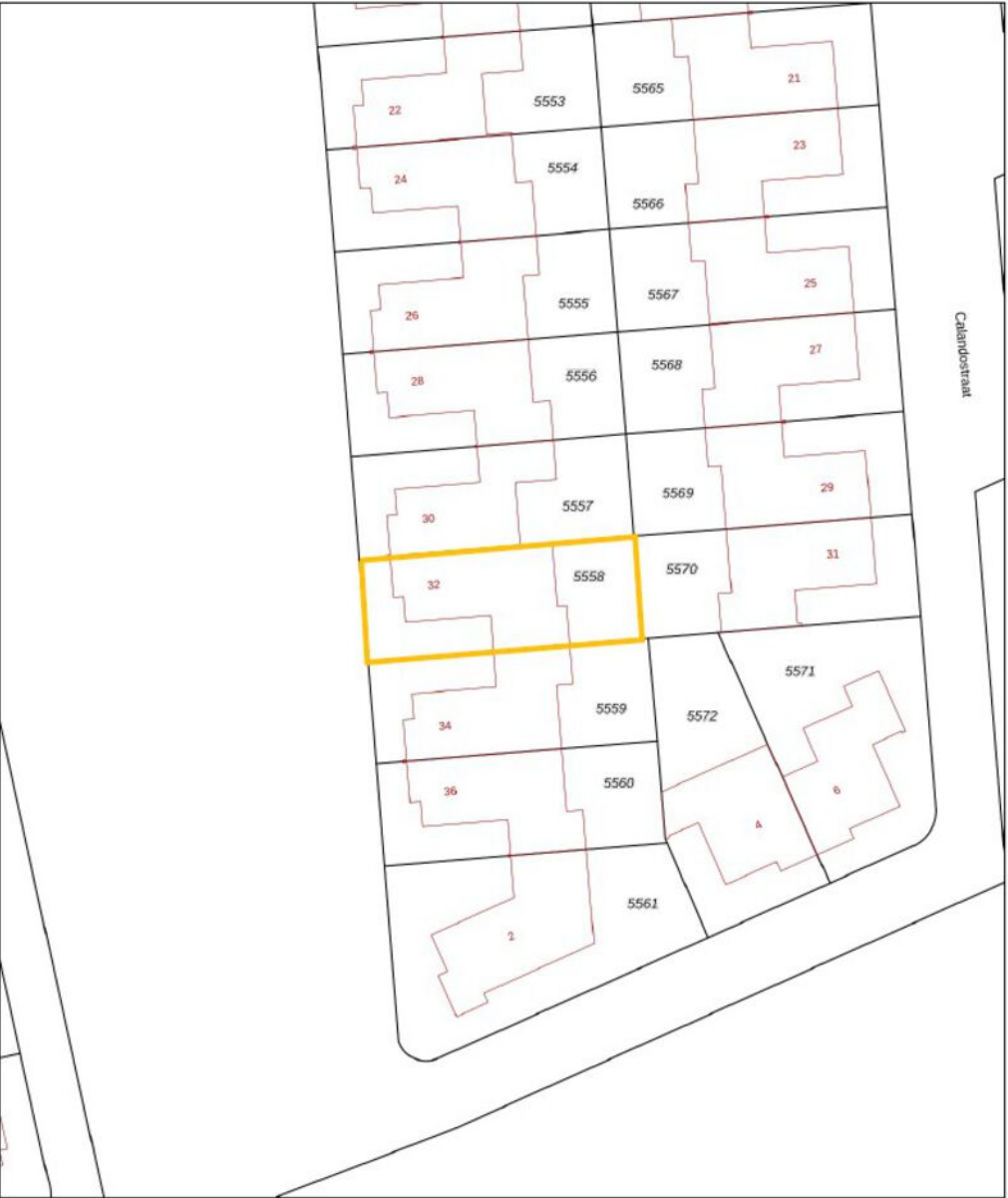
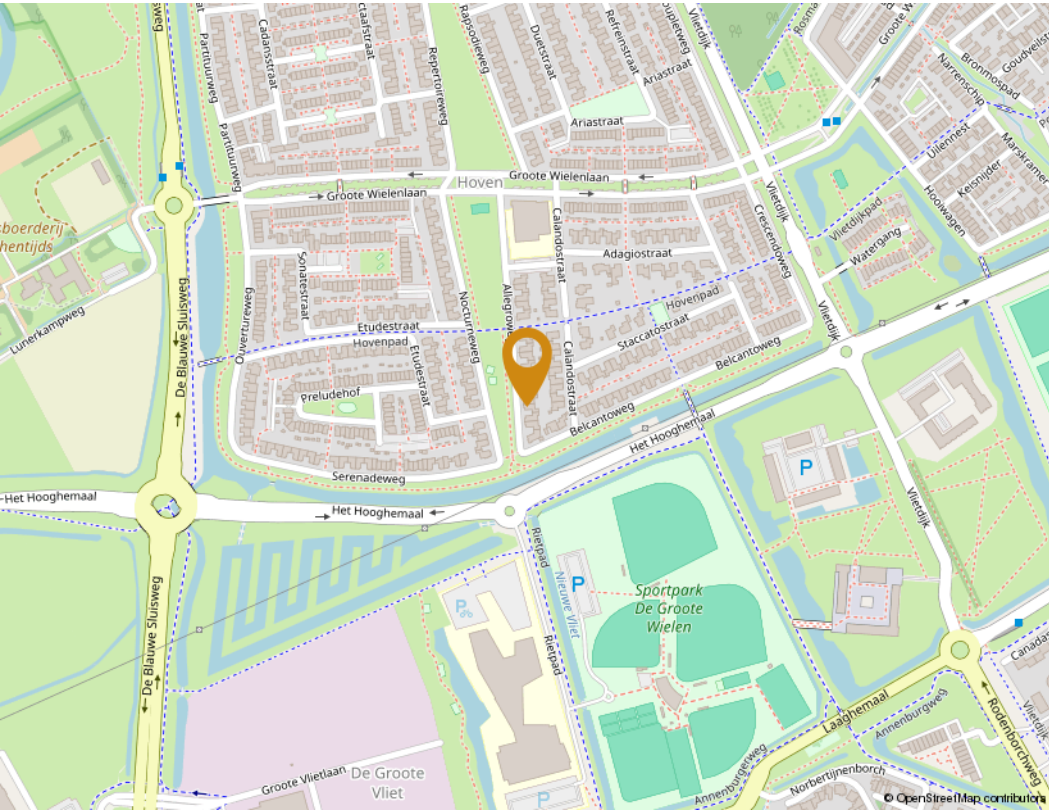
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

SITUATIE

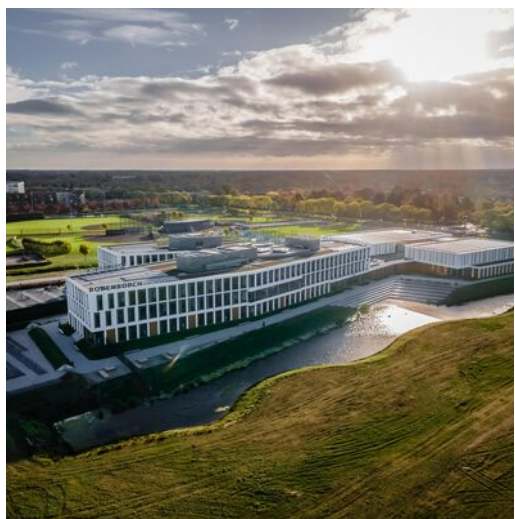


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

KADASTER & LOCATIE



Gemeente Rosmalen
Kadastraal sectie H
Kadastrale nummers 5558
Perceeloppervlakte 269 m²



Wist u dat Rosmalen

- ruim 35.000 inwoners telt?
- tijdens carnaval 'Zandhazendurp' genoemd wordt?
- op slechts 10 minuten fietsen van de Bossche binnenstad ligt?
- een van de oudste nederzettingen in de regio is?

WONEN IN ROSMALEN

Rosmalen is een levendige en geliefde woonplaats in de gemeente 's-Hertogenbosch. Hoewel het sinds 1996 officieel onderdeel is van de stad, heeft het zijn eigen dorpskarakter en hechte gemeenschap behouden. Met groene lanen, een sfeervol centrum en moderne voorzieningen is het een ideale plek voor gezinnen, jonge professionals én senioren.

De geschiedenis van Rosmalen gaat terug tot de middeleeuwen, toen het nog een agrarisch dorp was, omringd door akkers en weilanden. In de loop van de 20e eeuw groeide het sterk, met nieuwbouwwijken zoals Molenhoek en het waterrijke De Groote Wielen. Hier vind je een gevarieerd woningaanbod: van karakteristieke jaren '30-woningen tot eigentijdse architectuur.

De omgeving is rijk aan groen en water. Aan de oostkant ligt de Groote Wielenplas, een recreatie- en natuurgebied waar je kunt wandelen, fietsen en watersporten. Ook de Rosmalense Heide, het Kanaalpark en diverse buurtparken bieden volop mogelijkheden voor ontspanning in de buitenlucht.

Rosmalen bruist van de activiteiten: van het jaarlijkse carnaval en de kermis tot sportieve hoogtepunten zoals het internationale tennistoernooi Libéma Open. Het centrum biedt een breed scala aan winkels, horeca en markten, aangevuld met goede scholen, sportverenigingen en culturele voorzieningen.

Dankzij de ligging aan de A2 en A59, én een eigen treinstation, is Rosmalen uitstekend verbonden met steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Utrecht. Hier woon je met het comfort van de stad, maar met de rust en gezelligheid van een dorp.

OVER ONS

Den Hollander Vastgoed Wonen

Ons motto is; we willen de hoogste kwaliteit leveren en helpen onze cliënten, zoals wij ook zelf geholpen willen worden. Om de beste te kunnen zijn, zijn wij ervan overtuigd dat specialisatie een noodzaak is. Ieder segment van de woningmarkt heeft weer zijn specifieke aandacht. Immers een huis van € 200.000 wordt echt anders verkocht dan een huis van € 700.000 of meer. Wij hebben ons gespecialiseerd in het segment € 700.000 plus. En dat doen wij al ruim 25 jaar met veel succes!

Vanuit onze centrale basis in Vught kennen wij de markt van binnenuit. Hier zijn wij opgegroeid; wij wonen en werken er. Door onze duidelijke keuze voor de betere huizen in onze regio en de wil om de beste te zijn met de daarbij behorende service bereiken wij aantoonbaar significant betere resultaten dan andere makelaars.

Onze aanpak

Iedere woning, perceel of monument is een project op zich. Of het nu om een verkoop, een aankoop of om een taxatie gaat. Persoonlijk contact, grondige marktanalyses, een gedegen voorbereiding en maatwerk staan bij ons bovenaan. Wij kiezen samen met u de juiste strategie. Wij hanteren duidelijke procedures, een concreet plan van aanpak en hebben regelmatig overleg. Ons team staat permanent voor u klaar om u deskundig en persoonlijk te begeleiden.

Zo willen we zelf geholpen worden, zo helpen wij ú ook.



Mr. Gijs D. den Hollander

NVM REGISTER MAKELAAR TAXATEUR
NWWI TAXATEUR ONROERENDE ZAKEN



Sandra van Doggenaar

ACCOUNT MANAGER



Iris Tossaint

PROJECTMANAGER VASTGOED & VERKOOPSTYLING



Charline Maekelbergh - Boeren

ACCOUNT MANAGER

VEEL GESTELDE VRAGEN SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Veel gestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming. Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde(n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde(n).

b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde(n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.

d. De opdrachtgever besluit anders dan a, b of c. De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

OVERIG

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en

vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien. Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen; Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering. Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notariële akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag

zijnde 10% van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: 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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v., waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

De makelaar van de betere huizen

Wilt u weten wie wij zijn en hoe wij werken?
Neem contact met ons op of kijk op beterehuizen.nl
Graag tot snel!

"Torengaard"
Dorpsstraat 1, 5261 CJ Vught
073 657 34 44 | contact@denhollander.com

