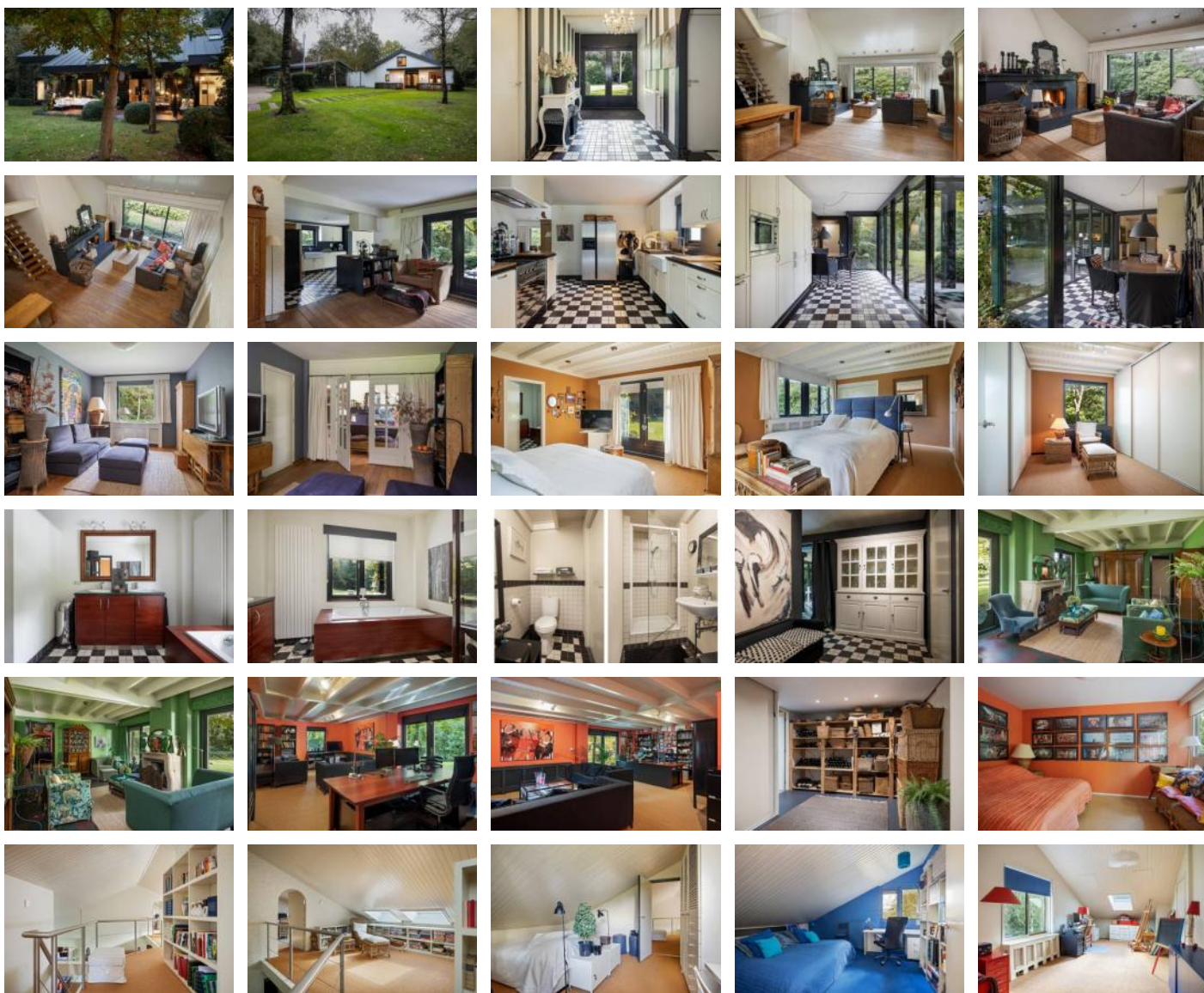




DETAILS

Adres: Rosmalen, Oude Baan-Oost 141
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 1718 m³
Woonoppervlakte: 387 m²
Perceelsgrootte: 10336 m²
Bouwjaar: 1970
Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT



DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

- *De makelaar van de betere huizen* -

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



OUDE BAAN-OOST 141 ROSMALEN

De zoete inval... ideale woning voor levensgenieters en hun naasten.

Prachtige plek midden in de natuur, maar dicht bij alle voorzieningen. Een ideaal huis om met een groot gezin of zelfs meerdere generaties te wonen en te genieten van het leven en goed gezelschap. De mogelijkheden zijn legio!

Droom je van een heerlijk eigen huis met verwarmd zwembad in het bos? Een ontmoetingsplaats waar ouders, kinderen en hun vrienden zich altijd welkom voelen? Waar je gezellig kunt borrelen en barbecuen aan de oever van je eigen vijver? In alle rust, midden in de natuur en toch op zo'n 10 minuten van alle faciliteiten?

Of wil je graag de ruimte voor een groot atelier, een kantoor of een praktijk aan huis, met eventueel de mogelijkheid cliënten te ontvangen? In een zeer rustgevende, idyllische omgeving? Lees dan aandachtig dit aanbod, want deze woning heeft álles wat je je maar kunt wensen.

De omgeving: natuurlijk weldadig

Op deze plek zou je bijna een wellness center verwachten. Het terrein ligt aan de rustige Oude Baan Oost, achter een wal die het huis aan het gezicht onttrekt, en is bereikbaar via een soort bospad. Het huis ligt aan de rand van een grote, parkachtige tuin met volwassen bomen, een vijver vormd als bosven, een speels glooiend gazon, een moestuin en een groot verwarmd zwembad van 12x6 meter met een groot overdekt terras met buitenkeuken en open haard. Tevens is er daar een technische ruimte met omkleed cabine voor het zwembad en 2 ruimtes voor de tractor en tuin gereedschap aanwezig.

Vanuit het huis of vanaf het overdekte, beschutte terras kun je de vosjes in de tuin zien spelen en grote roofvogels zien jagen. En er zijn in geen velden of wegen burens te bekennen. Ondanks die arcadische ligging fiets je toch in vijf minuten naar de dichtstbijzijnde basisschool, in tien minuten naar het gezellige centrum van Rosmalen en in een half uur naar het NS Station Den Bosch (15 minuten met de auto).

Woning met bijgebouw: legio mogelijkheden

Dit is een ideaal gezinshuis, dat volgens de huidige bewoners altijd een 'zoete inval' is geweest. Een feest voor de kinderen en hun vrienden, ook al vanwege de avontuurlijke indeling van de tuin en het luxe zwembad. En door de ruimte in het huis. Je loopt elkaar niet gauw in de weg. De woning bestaat uit twee delen. De oorspronkelijke hoofdwoning en een recenter in L-vorm aangebouwd royaal bijgebouw.

Het 'oude' huis

Opvallend aan het oorspronkelijke huis is dat het pannendak onlangs geheel is vervangen door een gloednieuw zogenaamd 'felsdak', dat bestaat uit een isolatielaag met een dakbedekking van roestvrij staal met een matte coating. Dit geeft het huis een moderne uitstraling en is bovendien zeer onderhoudsarm. De indeling van het huis is als volgt:

Begane grond

De officiële entree, bereikbaar via een pad van natuurstenen in het gazon, bestaat uit twee glazen deuren naar een mooie hal met zwart-witte bloktegels. Hier is ook een gastentoilet. De hal leidt naar de ruime living. Er is een zitgedeelte met imposante open haard en een vide met zicht op de mezzanine. Onder de overloop is een ruim eetgedeelte, prima geschikt voor een groter gezelschap. Hier zijn ook openslaande deuren naar een overdekt terras aan de 'binnenkant' van de gebouwen in L-vorm. Naast de eethoek is de sfeervolle, landelijke keuken met weer dezelfde blokken-tegelvloer als in de hal, een groot gasfornuis en veel werk-, afleg- en kastruimte. In het verlengde van deze keuken ligt een serre-achtige eetkamer, met veel licht door de grote ramen. Alsof je in de natuur zit te ontbijten.

Slapen en fitness op de begane grond

We blijven in het hoofdgebouw, waar aanpalend aan de woonkamer op de begane grond ook een doorgang is naar de grote 'master bedroom'. Deze heeft dubbele deuren naar de tuin, een eigen ruime badkamer met een groot bad in

chique houten ombouw, een aparte douche en toilet. Plus een royale 'walk-in closet' met veel vaste kasten en opnieuw een raam naar de tuin. Verder zijn er op de begane grond nog een fitness-kamer en een intieme, afsluitbare antichambre. Een fijne plek voor de kinderen om te spelen en TV te kijken zonder de gesprekken in de woonkamer te storen.

De verdieping: luxe en rust

Vanuit de hal tussen woonkamer en master bedroom gaat een trap naar de mezzanine met RVS balustrade. Een lekker lichte plek met grote dakramen en een zithoek. Vanuit deze overloop zijn drie slaapkamers te bereiken. Er is op de verdieping een ruime badkamer met douche en veel bergruimte, deels onder de dakschuinte.

Het 'nieuwe' huis

Terug naar beneden. Via de keuken en de eetkamer loop je naar de hal met garderobe van het jongere bijgebouw. Overigens wordt deze tweede entree veel vaker gebruikt dan de hoofdingang. Ook al omdat hij vlak naast het fietsenschuurtje ligt. Rond deze entree zijn verschillende nutsruimten gegroepeerd: een waskamer met aansluitingen voor wasmachine en droger en tevens een extra ijskast, spoelbak en vaatwasser ter ondersteuning van grote diners en partijen, een CV-hok, een berging en een garage/workshop. Verder omvat dit gebouw een lichte 'winterkamer' (de groene kamer op de foto's) met natuurstenen open haard, en een zeer ruim kantoor (herkenbaar aan de warme Siena-tinten). Er is zelfs een extra slaapkamer en een badkamer. Plus over de hele lengte een ruime bergvloering, nooit weg.

Praktijk aan huis? Of tweede generatiewoning?

Het bijgebouw is voor meerdere doeleinden geschikt, ook al doordat er een aparte, derde entree is, dicht bij de weg. Je kunt er bijvoorbeeld een zonnige praktijk van maken en de huidige logeerkamer inrichten als wachtkamer. Of een aparte woning creëren voor een jongere of oudere generatie. Om het leven te delen met toch de nodige zelfstandigheid. Enfin, laat je fantasie de vrije loop om te bedenken hoe dit huis jouw leven kan verrijken. Alles is in perfecte conditie, dus je kunt er zó in!

Brochure

Graag verwijzen wij u naar de brochure. De bepalingen opgenomen in de brochure zijn van toepassing.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



DEN HOLLANDER
— VASTGOED WONEN

Begane grond, Oude Baan-Oost 141 te Rosmalen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.

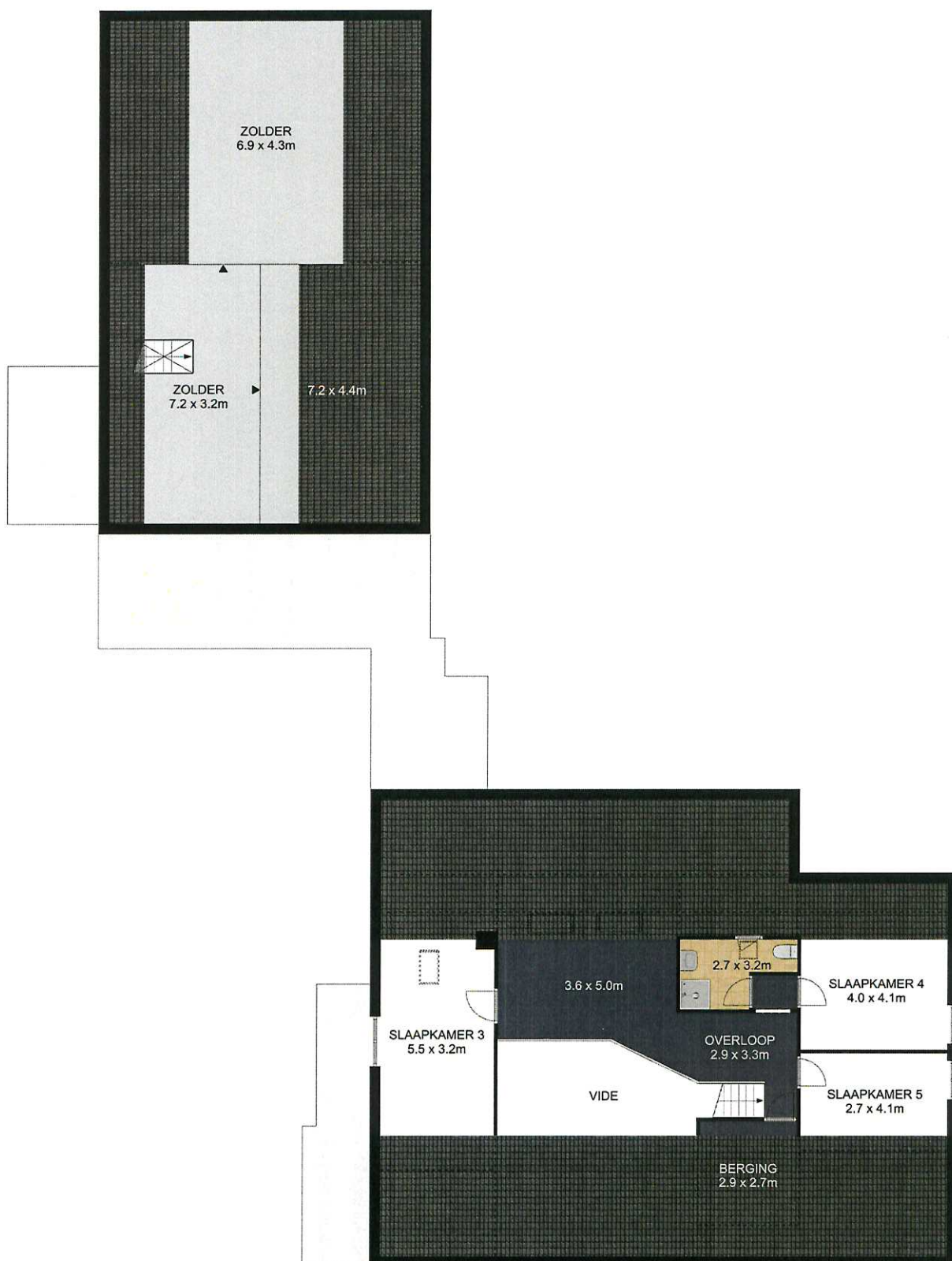
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	387 m ²
	Overige in pandige ruimte	106 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	42 m ²

23.60 m

34.67 m



DEN HOLLANDER

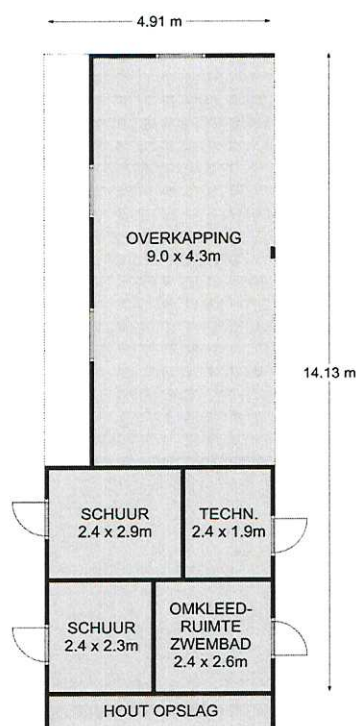
VASTGOED WONEN

1^e Verdieping, Oude Baan-Oost 141 te Rosmalen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	387 m ²
	Overige inpandige ruimte	106 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	42 m ²



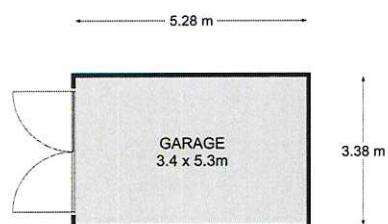
DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

Begane grond, Oude Baan-Oost 141 te Rosmalen
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	387 m ²
	Overige inpandige ruimte	106 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	42 m ²



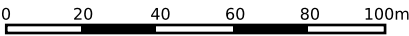
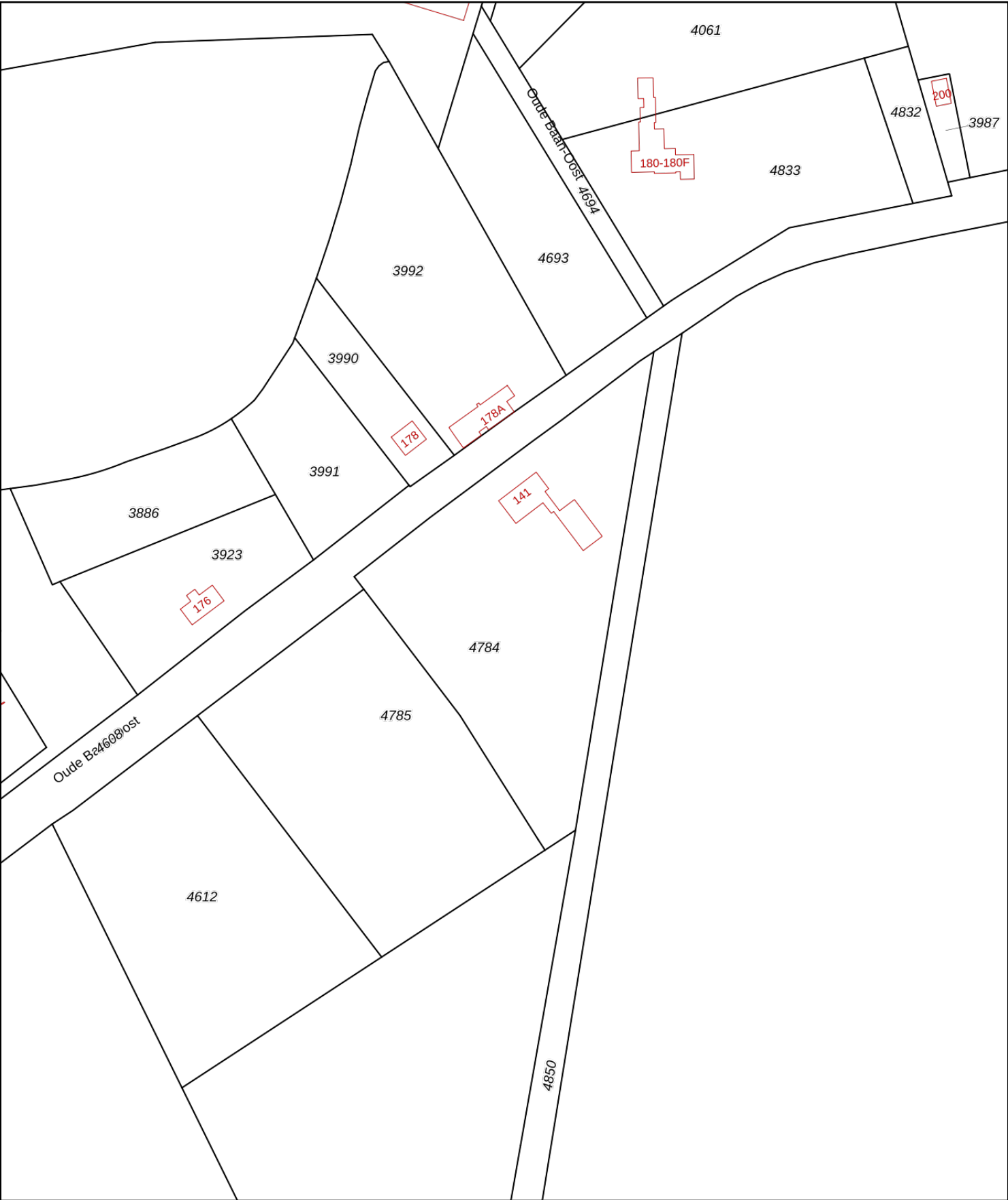
DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

Begane grond, Oude Baan-Oost 141 te Rosmalen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	387 m ²
	Overige inpandige ruimte	106 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	42 m ²



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie F

Perceel 4784

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

Veelgestelde 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 clause 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 notarie le 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.