



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Pastoor de Leijerstraat 25
5246 JA Rosmalen
€ 539.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:



De Huizenbemiddelaar
Den Bosch

Pastoor de Leijerstraat 25
5246 JA Rosmalen

denbosch@dehuizenbemiddelaar.nl
0736448757

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Pastoor de Leijerstraat 25



Woonoppervlakte: 184 m²



Perceeloppervlakte: 338 m²



Inhoud: 680 m³



Bouwjaar: 1999



Aantal kamers: 7



Soort woning: herenhuis



Type woning: vrijstaande woning



Vraagprijs: € 539.000 k.k.



Omschrijving Pastoor de Leijerstraat 25

Vrijstaande woning met ruime voorziening voor het nieuwe werken.

Vrijstaand, beschut, ruimte en veel opbergmogelijkheden. Dat zochten Mart en Mieke toen ze in 1999 deze woning kochten. Ze vonden in Hintham Noord tijdens de bouwphase dit huis en met enige aanpassingen voldeed het aan hun wensen. Wat er nog te wensen overbleef, werd in de loop van de jaren aangebracht.

Bij de oplevering werd al direct gedacht dat er een grote keuken moest komen, nu die kwam er ook.

Er staat nu een keuken met maar liefst 34 keukenlades en kastjes. Want ja, als je een grote familie en veel vrienden hebt, heb je ook veel servies was de gedachte van Mieke. Dit alles heeft in de keuken een plaatsje gevonden. Vele vernuftige kastjes zijn dan ook geïnstalleerd.

De heerlijke grote huiskamer is een prima plek om met vele mensen te vertoeven. De duurzame parketvloer, de bibliotheekhoek, met de opmaat gemaakte notenhouten bibliotheekkast welke achterblijft, maken uw wooncomfort compleet. De schuifpui geeft u direct toegang naar de tuin.

De op maat gemaakte glas deur van hal naar huiskamer geeft een bijzondere lichtinval.

Aan de voor- en zijkant van de woning zijn er elektrisch bedienbare screens en aan achterzijde zijn er een rolluiken. Langs de meeste muren zijn schilderijlijsten aangebracht zodat u geen gaten hoeft te boren. De schilderijlijsten zijn weggewerkt achter de sierlijsten.

In 2003 is de woning aan de achterzijde uitgebreid en is er een ruime bijkeuken gerealiseerd met enorm veel bergruimte.

Indien in de toekomst er een nieuwe keuken geplaatst gaat worden, zou deze ruimte er ook bij betrokken kunnen worden. Hierdoor ontstaat er een open keuken annex tuinkamer.

Ook is in 2003 de garage volledig verbouwd en voorzien van een nieuwe pui. Deze ruimte heeft alle voorzieningen om vanuit huis te kunnen werken.



Omschrijving Pastoor de Leijerstraat 25

De trap naar de 1e verdieping is voorzien van tapijt. Deze verdieping heeft 3 slaapkamers. Op de vloeren in de slaapkamers en overloop ligt laminaat.

De grote slaapkamer aan de voorzijde van woning heeft een vaste hoekkast met spiegel en inloop- gedeelte. Het raam van deze slaapkamer is voorzien van een screen.

Het raam van de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een rolluik.

De badkamer is van alle gemakken voorzien, zoals een dubbele wastafel, bad, douche, toilet en designradiator. Door het wastafelmeubel en een extra kast zijn er meer dan voldoende opbergruimtes.

Met een vaste open trap gaat u naar de 2e verdieping. Hier treft u 2 kamers.

Beide kamers bieden achter de knieschotten, welke voorzien zijn van schuifdeuren, een enorme bergruimte.

In de kamer aan de achterzijde bevinden zich de droger, wasmachine, cv-ketel en de mechanische ventilatie. Ook de omvormer voor de zonnepanelen is hier geplaatst.

Deze ruime kamer is voorzien van Velux dakraam.

Ook is er aardig wat geïnvesteerd in de tuin, er zijn diverse terrassen.

Ondergronds bevindt zich een wirwar aan slangen voor een sproei-installatie, er is een vijver aangelegd en om de vissen gezond en het water helder te houden is er een filterinstallatie en een plantenvijver gerealiseerd. De tuin, een groene oase, is een waar vakantieparadijs met het geklater van water op de achtergrond. De verlichting zowel aan de muren als in het plateau bij de vijver zorgen 's avonds voor een romantisch geheel. Er zijn diverse plekken waar u heerlijk uw eigen kruiden en of groente kunt kweken. De tuin biedt veel privacy en er is door de haar omvang altijd wel een plekje in zon. Vele dieren hebben de weg al hierna toe gevonden, o.a. egeltjes, eekhoorntjes en een diversiteit aan vogels.

Omdat 2019 het jaar van jaar van energiebeheersing is, is er kritisch naar alle verbruiksbronnen gekeken. Alle keukenapparatuur is vervangen, er is gekozen voor zuinige apparaten. De meeste lampen zowel binnen als buiten zijn vervangen door ledverlichting, maar bovenal zijn er zonnepanelen aangebracht. Dit alles maakt dit huis super zuinig in elektragebruik. De opbrengst zal in de meeste gevallen ruim voldoende zijn voor uw verbruik door de 21 panelen.

Vindt u het wat, wonen en werken aan huis? Of in de toekomst op begane grond wonen en slapen? Deze royale vrijstaande woning met 5 slaapkamers, enorme keuken, bijkeuken, kantoor, zonnige tuin met achterom biedt het hele assortiment.

Bent u nieuwsgierig geworden, bel ons voor afspraak. Mart en Mieke leiden u graag rond.





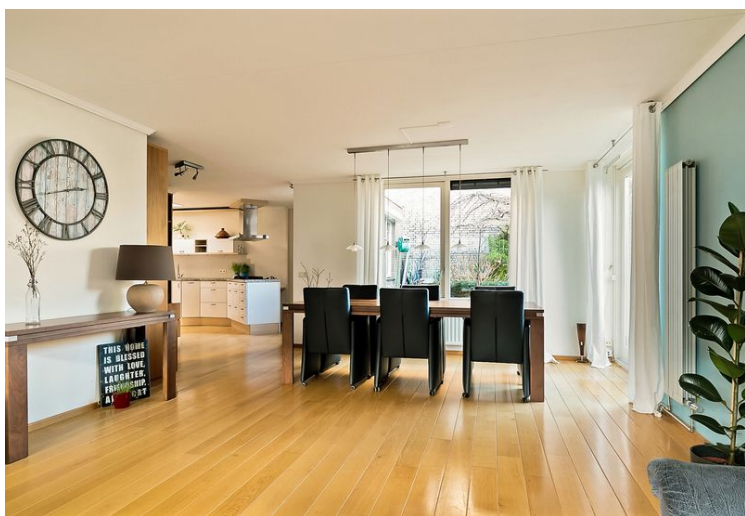
Omschrijving Pastoor de Leijerstraat 25

Feiten en weetjes;

- Hal, woonkamer en keuken voorzien van originele eiken parketvloer
- Dicht bij A2 en A59
- Dicht bij scholen en kinderdagverblijven
- In de wijk zijn er diverse speelvoorzieningen
- Tuin ligt op zuidoosten
- Alle muren zijn voorzien van stucwerk en daarna af gefilmd en voorzien van muurverf.



Pastoor de Leijerstraat 25 in beeld

















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Pastoor de Leijerstraat 25
Postcode	5246 JA
Plaats	Rosmalen
Land	Nederland
Bouwvorm	bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	herenhuis
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1999
Woonoppervlakte (m ²)	184
Perceeloppervlakte (m ²)	338
Inhoud (m ³)	680
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Verwarming	c.v.-ketel
C.V. ketel	intergas compact CW5
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbel glas
Tuin	voortuin, zijtuin



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.



Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclause.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig tarief vanaf € 995,- inclusief btw.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Ter vergelijking: courtage makelaars brengen vaak 1% ex btw van de verkoopprijs in rekening bij de aankoopbegeleiding. Een behoorlijk verschil dus!

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

