SPOORMAKERS
makelaardij



Spoormakers Makelaardij BV
De Kuilen 21
5292 NG Gemonde

073 - 2032633
info@spoormakersmakelaardij.nl
www.spoormakersmakelaardij.nl

TE KOOP

Korte Venstraat 9
5241 CR | Rosmalen

SPOORMAKERS
makelaardij

OVER DE WONING

"Prettig gelegen in rustige straat bij het centrum."



Spoormakers Makelaardij heet je van harte welkom aan de Korte Venstraat 9 te Rosmalen.
Deze vrijstaande woning beschikt over 4 slaapkamers en een riante leefruimte. Daarnaast is de woning voorzien van een garage, carport en een ruime oprit, waardoor je beschikt over volop parkeergelegenheid op eigen terrein.
De woning is gelegen in een rustige straat, op een fijne locatie op loopafstand van het gezellige centrum van Rosmalen. Ook diverse uitvalswegen, zoals de A2 en A59, zijn gemakkelijk bereikbaar. Rosmalen biedt volop voorzieningen voor jong en oud. Hierbij kun je denken aan diverse speciaalzaken, supermarkten, horecagelegenheden, meerdere basis- en middelbare scholen en verschillende sportaccommodaties.
Met vier slaapkamers, volop leefruimte, een energielabel B en een rustige, maar centrale ligging is deze woning dan ook uitermate geschikt voor zowel gezinnen als stellen.

SPOORMAKERS
makelaardij

INDELING

HAL
Je komt binnen in een ruime en lichte hal, die direct een prettige indruk geeft van de woning. Vanuit de hal heb je toegang tot de leefruimte, het toilet en de meterkast. Daarnaast bevindt zich hier de vaste trap naar de eerste verdieping.

LEEFRUIMTE
Vanuit de hal bereik je de lichte leefruimte. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van veel natuurlijk daglicht. De ruimte is praktisch ingedeeld met een gezellige zithoek aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de achterzijde. Via de schuifpui staat de leefruimte in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

Aan de achterzijde bevindt zich tevens de halfopen keuken, die van alle gemakken is voorzien. Zo beschikt de keuken over een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, koelkast met vriesvak, vaatwasser en Quooker. Daarnaast bieden de bovenkastjes volop extra opbergruimte voor servies en andere keukenspullen. Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische bijkeuken.

BIJKEUKEN
De bijkeuken is direct bereikbaar vanuit de keuken en vormt een fijne, praktische aanvulling op de woning. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast zijn er twee handige bergkasten aanwezig, waarvan één is voorzien van de cv-installatie. Hierdoor is er voldoende ruimte om diverse huishoudelijke spullen netjes op te bergen.

Vanuit de bijkeuken heb je bovendien toegang tot zowel de garage als de tuin, wat deze ruimte extra praktisch maakt.

GARAGE
De garage is zowel binnendoor bereikbaar via de bijkeuken als via de oprit middels openslaande deuren en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, auto en het opbergen van gereedschap en andere spullen. Een fijne extra ruimte die bijdraagt aan het praktische wooncomfort van de woning.

EERSTE VERDIEPING
Via de vaste trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot maar liefst vier ruime slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich daarnaast een vlizotrap die toegang biedt tot de bergzolder. De sfeervolle badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een toilet.

BERGZOLDER
Middels de vlizotrap op de eerste verdieping bereik je de praktische bergzolder. Deze ruimte biedt volop extra opbergmogelijkheden.

TUIN
De heerlijke achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt veel privacy. Dankzij de groene inrichting en gevarieerde beplanting geniet je hier van een fijne, rustige plek om buiten te ontspannen. De tuin beschikt over verschillende fruitbomen, waaronder een appelboom, kersenboom en zwarte kersenboom. Daarnaast zijn er druiven aanwezig en zorgt de prachtige blauwe regen bij de pergola voor een sfeervol en groen geheel.

Onder de overkapping is een gezellige zithoek gecreëerd, waar je heerlijk beschut kunt zitten en tot in de late uurtjes van het buitenleven kunt genieten. Verder bevindt zich in de tuin een praktische houten berging.

Via de achterom bereik je de oprit met carport, wat zorgt voor een praktische verbinding tussen de tuin en de parkeergelegenheid.

Ook de voortuin draagt bij aan de groene uitstraling van de woning. Hier bevindt zich onder andere een pruimenboom.

SPOORMAKERS
makelaardij



BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning
- Ideale ligging op loopafstand van centrum Rosmalen
- Ruime leefruimte
- Oprit, garage en een carport
- Vier slaapkamers
- Energielabel B

Lichte leefruimte dankzij grote ramen voor en achter.

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.

Bouwjaar
1992

Inhoud
545 m³

Perceel
344 m²

Aantal slaapkamers
4

Woonoppervlakte
127 m²

Energielabel
B

*De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m2 niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de oppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm.
Spoormakers Makelaardij BV laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

SPOORMAKERS
makelaardij



ENTREE EN TOILET





SPOORMAKERS
makelaardij



LEEFRUIMTE



SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij



LEEFRUIMTE





KEUKEN

SPOORMAKERS
makelaardij



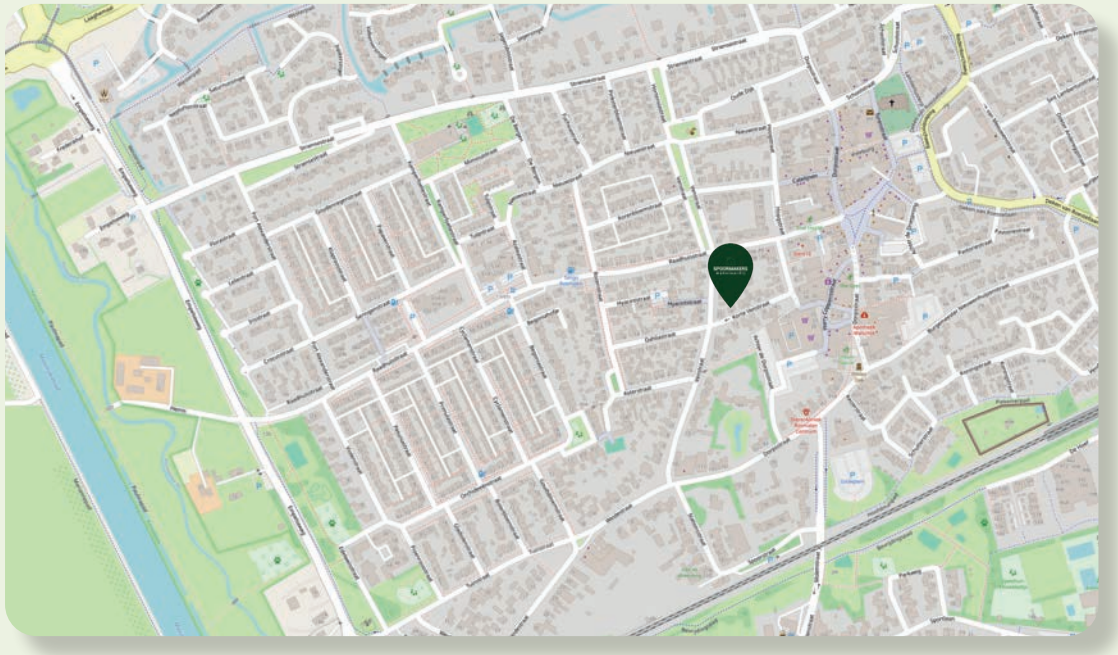


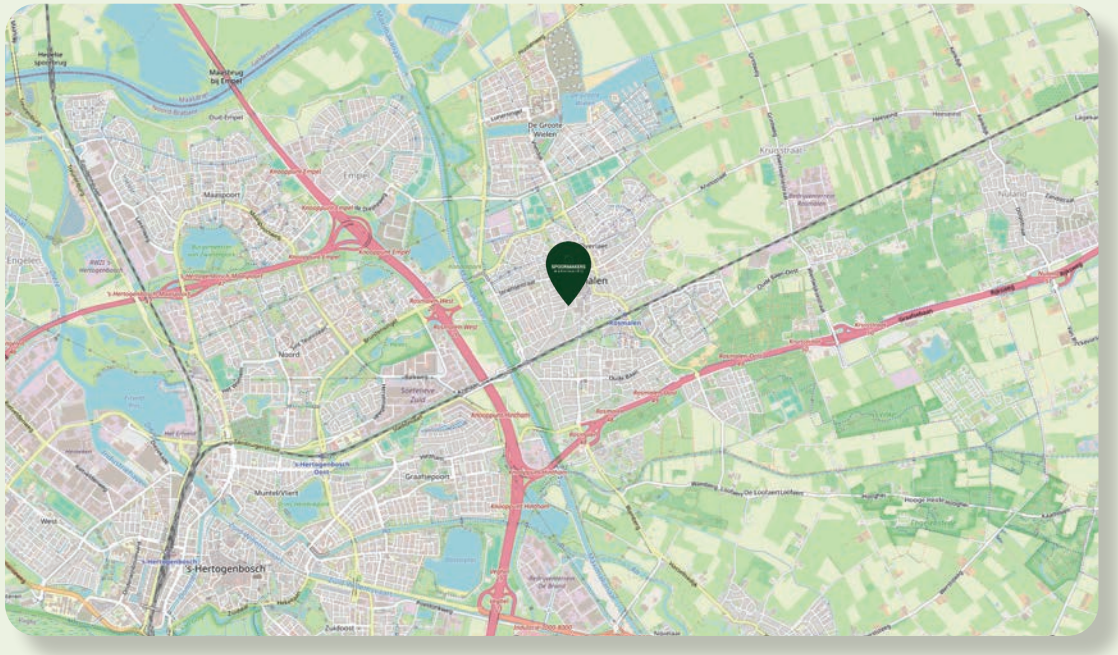
BIJKEUKEN



LIGGING VAN DE WONING

Rosmalen







SPOORMAKERS
makelaardij

De voordelen van wonen in Rosmalen

- Rosmalen is goed bereikbaar dankzij de ligging nabij de A2 en A59, met verbindingen richting Nijmegen, Utrecht, Tilburg en Eindhoven. Ook is er een eigen NS-station.
- Je geniet hier van de combinatie van stad en natuur, met het Eikenburgbos en de Rosmalense zandverstuiving als fijne plekken voor een wandeling tussen bos, heide en stuifzand.
- Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch ligt binnen bereik, waar je uitgebreid kunt winkelen, uit eten kunt gaan of gezellig een terrasje kunt pakken.
- Met winkels, scholen en diverse sportverenigingen biedt Rosmalen volop voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, onderwijs en ontspanning.

KADASTRALE KAART





SPOORMAKERS
makelaardij



OVERLOOP



SPOORMAKERS
makelaardij



MASTER SLAAPKAMER



SPOORMAKERS
makelaardij



BADKAMER





SPOORMAKERS
makelaardij



EERSTE VERDIEPING



SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij



EERSTE VERDIEPING





EERSTE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij



GARAGE



SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij





TUIN



TUIN

SPOORMAKERS
makelaardij



BEGANE GROND & TUIN

SPOORMAKERS
makelaardij



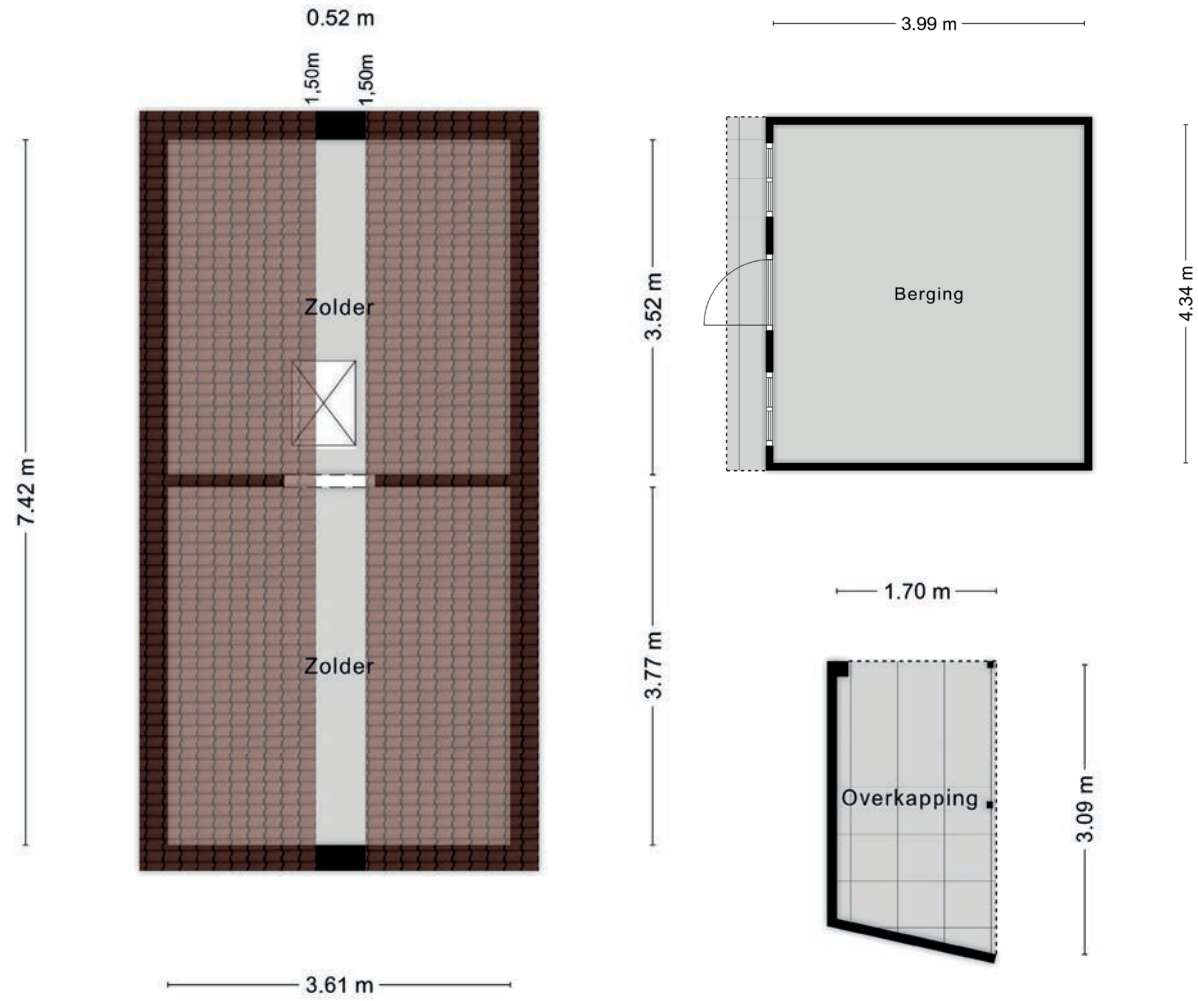
BEGANE GROND

SPOORMAKERS
makelaardij



EERSTE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij



ZOLDER, BERGING & OVERKAPPING

BEWONERS AAN HET WOORD

Wonen aan de Korte Venstraat 9 heeft voor mij altijd iets bijzonders gehad. De rust en stilte, gecombineerd met de vele lichtinval, geven de woning een open en prettig karakter. Ik zeg weleens tegen mijn kinderen dat er twee woningen zijn die ik echt in mijn hart heb gesloten: mijn eerste appartement in Amsterdam en deze woning.

Juist daarom was de beslissing om te verhuizen niet gemakkelijk. Na bijna twaalf jaar ieder een eigen woning te hebben gehad, hebben mijn partner en ik besloten samen te gaan wonen. Na een lange zoektocht vonden we uiteindelijk een nieuwe plek in Vleuten. Met pijn in mijn hart neem ik afscheid van deze woning en ik hoop dat de nieuwe bewoners hier net zo veel plezier aan zullen beleven als ik heb gedaan.

Wat ik erg fijn vind, is dat de woning in ieder seizoen weer een andere favoriete plek heeft. In het voorjaar zit ik graag aan de voorzijde, onder de carport, met de zon op mijn gezicht. Je maakt daar gemakkelijk een praatje met voorbijgangers en buurtbewoners. In de zomer is juist de achtertuin heerlijk. De bomen zorgen voor verkoeling en je geniet er van veel rust en privacy.

Ook de ligging is ideaal. Het winkelcentrum ligt praktisch om de hoek en op donderdag wandel ik graag naar de markt. De notenkraam, kaaskraam en viswagen zijn inmiddels echte favorieten geworden. In het voorjaar en de zomer wakker worden met het gefluit van vogels blijft voor mij bovendien een klein geluksmoment.

Mijn favoriete plek in huis is toch wel de woonkamer. Niet te groot en niet te klein, heerlijk licht en in de zomer prettig koel wanneer het raammarkies wordt gebruikt. Het is een woning waar ik met ontzettend veel plezier heb gewoond en waar veel mooie herinneringen achterblijven.







9,5

Funda Review

Het is geen afstandelijke makelaar in pak, maar een toegankelijk en oprecht persoon. Open maar ook direct, neemt je mee in 't proces, gelijkwaardig en luistert naar wat ook bij jou als verkoper past en denkt mee. Is gedreven en enthousiast in zijn vak.
Het contact is prettig en de bereikbaarheid top.
En dan heb je ook nog met team Spoormakers het gevoel dat je ontzorgd wordt en dat heb ik als zeer prettig ervaren.



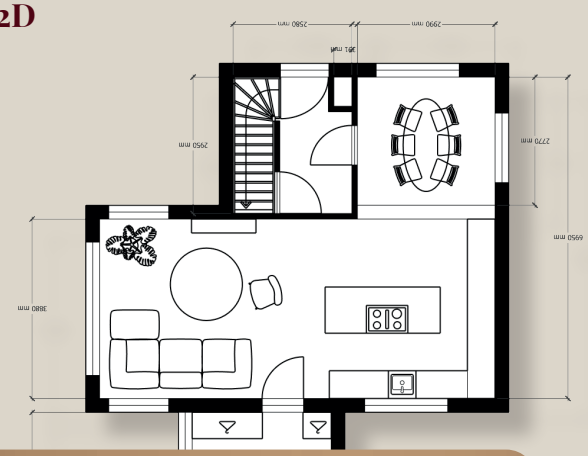
HEB JE EEN TAXATIE NODIG?

Of je nu een taxatie nodig hebt voor een hypotheek aanvraag, de verkoop van je woning, de aankoop van een nieuwe woning of in verband met een erfenis.

WIJ BRENGEN JE GRAAG IN CONTACT!

VIB 3D
VISUALISATIE BUREAU

2D



3D



WIL JE GRAAG EEN VISUALISATIE VAN JE VERBOUWING?

Bij VIB 3D helpen we je graag met het visualiseren van je woning.
Of je nu net een huis hebt gekocht, of plannen hebt om je huidige woning te verbouwen, wij maken jouw ideeën tastbaar met heldere 2D- en 3D-impressies. Zo krijg je een duidelijk beeld van de mogelijkheden en zie je direct hoe jouw woning eruit kan komen te zien.

Met onze visualisaties wordt het makkelijker om keuzes te maken, plannen te verfijnen en je droomwoning stap voor stap werkelijkheid te laten worden.

Neem contact met ons op voor meer informatie.

info@vib3d.nl
www.vib3d.nl
@vib3d.visualisatiebureau

VIB 3D
VISUALISATIE BUREAU



Thijssens Advies staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Op maat gemaakt advies, inlevingsvermogen in u als klant en een grote servicegerichtheid.

Als onafhankelijk financieel advieskantoor hebben we ons met name gespecialiseerd in hypotheken, verzekeringen en financiële planning.
Zowel voor de particuliere als de zakelijke markt.

In een persoonlijk gesprek brengen we graag uw huidige financiële situatie in kaart. Mede door onze jarenlange ervaring op het gebied van financiële dienstverlening en aandacht voor persoonlijke benadering krijgt u bij ons altijd het juiste advies over financiële producten en diensten die passen bij uw huidige of toekomstige situatie.

Het advieskantoor van Thijssens Advies is gevestigd aan de Nieuwstraat op nummer 17 in Sint-Michielsgestel. Hier bent u tijdens kantooruren op afspraak van harte welkom. Onze adviseurs helpen u graag om uw financiële puzzel compleet te maken!

T: 073 - 553 0395
E: info@thijssensadvies.nl
W: www.thijssensadvies.nl

THIJSSENSADVIES
financieel bewust

Hypotheekrenteaftrek is een fiscaal voordeel waarvan je kunt profiteren als je een hypotheek of lening hebt voor je woning. Door de betaalde rente af te trekken van je inkomen, verminder je je belastingaanslag.

Hier zijn enkele belangrijke punten om te overwegen:

1. VOORWAARDEN VOOR HYPOTHEEKRENTEAFTREK:
- Geldt voor hypotheek of lening gebruikt voor aankoop, verbouwing of verbetering van eigen woning.
- Schuld moet in maximaal 30 jaar worden afgelost.

2. HYPOTHEEK VOOR JE EERSTE HUIS:
- Kies tussen annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek.
- Lineaire hypotheek heeft hogere maandlasten in beginjaren, minder geschikt voor starters.

3. HYPOTHEEK BIJ VERHUIZING:
- Huidige hypotheek kan in meeste gevallen worden meegenomen bij verhuizing.
- Bij duurder huis: annuïteiten- of lineaire hypotheek voor nieuw deel.

4. HYPOTHEEK OVERSLUITEN:
- Spaarhypotheek, bankspaarhypotheek of aflossingsvrije hypotheek kan soms worden overgesloten.
- Voor verhoging nieuw deel: annuïteiten- of lineaire hypotheek.

5. TIJDELIJK HUREN:
- Bij tijdelijk huren na verkoop, behoud recht aftrekbare aflossingsvrije hypotheek alleen mogelijk bij koop in het jaar volgend op de verkoop van je woning.
- Verkoop oude woning in 2023, aankoop nieuwe woning voor 31-12-2024 geldt alleen als er al een aflossingsvrije hypotheek is van voor 1-1-2013.

6. WONING VERHUREN EN BELASTINGREGELS:
- Regels bij verhuur complex, vooral met (bank)spaarhypotheek of beleggingshypotheek.
- Overleg met financieel adviseur voor duidelijkheid.

7. SCHEIDEN EN HYPOTHEEK:
- Na scheiding, vaak annuïtaire of lineaire lening voor overgenomen deel.
- Maandlasten kunnen stijgen.

8. LENEN VOOR VERBOUWING:
- Rente fiscaal aftrekbaar bij annuïtaire aflossing.
- Overweeg spaargeld voor (deel van) verbouwing om hoge hypotheekrente te vermijden.

9. PERSOONLIJKE LENING VERSUS HYPOTHEEK:
- Rente persoonlijke lening hoger, terugbetaling in 10 jaar.
- Maandlasten hoger, hypotheek biedt spreiding over 30 jaar.

Ontdek alle mogelijkheden voor hypotheekrenteaftrek en maak weloverwogen keuzes voor jouw financiële toekomst!

MICHIEL VAN KEMPEN
BOUWINSPECTIE

BOUWKUNDIGE INSPECTIE DOOR MICHIEL VAN KEMPEN BOUWINSPECTIE

VOOR EEN WELOVERWOGEN AAN- OF VERKOOP.

Bij het kopen van een woning wil je met een gerust hart de stap zetten. Michiel van Kempen Bouwinspectie biedt een onafhankelijke bouwkundige keuring, zodat je goed geïnformeerd de juiste keuze kunt maken. Door een grondige inspectie van het pand – van dak tot fundering – krijg je inzicht in de werkelijke staat van de woning.

Als gecertificeerd bouwkundig inspecteur kijk ik verder dan wat je met het blote oog ziet. Met mijn no-nonsense aanpak ontvang je een duidelijk rapport waarin gebreken of verbeterpunten eenvoudig worden toegelicht. Zo kun je met vertrouwen onderhandelen.

WAT LEVERT EEN BOUWKUNDIGE INSPECTIE OP?

- Objectieve en gedetailleerde informatie: Je krijgt inzicht in de staat van de woning en weet precies waar je aan toe bent.
- Kostenbesparing bij de onderhandelingen: Een bouwkundig rapport helpt bij het onderhandelen over de prijs. Als er gebreken zijn, kun je de vraagprijs realistisch aanpassen en herstelkosten meenemen in de discussie.
- Onafhankelijk en betrouwbaar: Als gecertificeerd Integraal Woning Inspecteur (IWI) ben ik volledig onafhankelijk en geef ik een eerlijke beoordeling.
- Snelle en heldere rapportage: Je ontvangt snel een gedetailleerd rapport, inclusief een kostenraming voor herstelwerkzaamheden.

Met een bouwkundige inspectie voorkom je onverwachte kosten en krijg je een beter overzicht van de woning. Zo maak je een slimme keuze en ben je goed voorbereid op de aankoop.

Wist u dat we bij de aan- en verkoop van huizen een belangrijke verantwoordelijkheid delen?

De koper heeft een **onderzoeksplicht** terwijl de verkoper een **informatieplicht** heeft.



ENKELE REACTIES VAN ONZE TEVREDEN KLANTEN

"Thanks a lot for the detailed report and thorough inspection. It met our expectations!"

"Bedankt voor de uitstekende service, het was prettig om iemand te treffen die zijn werk zo leuk vindt."

"De bouwkundige keuring heeft ons enorm geholpen bij de uiteindelijke beslissing. Dank je wel!"

Aarzel niet en neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een afspraak te maken. Wij kijken ernaar uit u van dienst te zijn.



WEET WAT JE (VER)KOOPT!

sertum
INSTITUUT ONDERHOUDSKUNDIGEN VASTGOED

IWI integraal woning inspecteur

Michiel van Kempen
info@michielvankempen.nl
www.michielvankempen.nl

TOEGEVOEGDE WAARDE: RISICO'S IN KAART BRENGEN

- ELEKTRICITEIT
- ASBEST
- FUNDERING
- VOCHT
- BETONROT
- HOUTWORM

Bel mij voor een afspraak! **06 38 25 97 61**





DARILYN-JILL
INTERIOR DESIGN

De carrière van Darilyn-Jill van den Bersselaar in de wereld van interieur begon in de sfeervolle omgeving van Naarden-Vesting, waar zij als technisch tekenaar en ontwerper aan de slag ging bij Bad Arsenaal.
Daar legde ze een solide basis in het werken met high-end interieurs en maatwerkoplossingen. In 2018 zette zij haar ervaring voort bij Janine Dongen Interieur, Ontwerp & Advies, een nieuw creatief label opgericht door dezelfde eigenaar, Janine Dongen. Binnen dit bureau groeide Darilyn-Jill door tot een veelzijdig interieurontwerpster, waarbij ze een essentiële rol speelde in het ontwerpen en realiseren van hoogwaardige interieurs voor een breed scala aan opdrachtgevers. Tien inspirerende jaren lang werkte zij intensief samen met Janine Dongen en bouwde ze niet alleen aan prachtige projecten, maar ook aan een diepgaand begrip van het vak.
In april 2025 voelde het moment juist om een nieuwe stap te zetten: de start van haar eigen onderneming.

Als interieurontwerpster met een scherp oog voor detail en een intuïtief gevoel voor ruimte, creëert Darilyn-Jill high-end interieurs die tot in de kleinste nuances kloppen.
Ze specialiseert zich in unieke, maatwerk oplossingen voor klanten die op zoek zijn naar tijdloze elegantie, uitgebalanceerde ruimtes waarin esthetiek en functionaliteit naadloos samenkomen in hun leef- of werkomgeving.

Darilyn-Jill werkt samen met een netwerk van vakmensen, ambachtslieden en leveranciers om haar ontwerpen tot leven te brengen. Of het nu gaat om een totale interieurtransformatie of het verfijnen van een bestaande ruimte - ze begeleidt je met zorg, creativiteit en oog voor kwaliteit.

www.darilyn-jill.nl | info@darilyn-jill.nl | 06 53 92 91 85

WAAROM SPOORMAKERS MAKELAARDIJ?

Doordat we samenwerken met andere lokale bedrijven, is ons netwerk lokaal en groot. Zo kunnen we snel en gericht te werk gaan en een potentiele koper voor je woning vinden of andere zaken rondom aan- of verkoop regelen.

Een belangrijke kernwaarde bij Spoormakers Makelaardij is het persoonlijke contact en de persoonlijke begeleiding. We werken in een klein team zodat je nooit van het kastje naar de muur wordt gestuurd en we snel te bereiken zijn.
We luisteren naar je wensen en gaan daarmee aan de slag.

Overweeg je om eventueel je woning te koop te zetten, dan bieden we je de mogelijkheid om gratis en vrijblijvend een waardebepaling te laten uitvoeren door Tom. Hierdoor weet je snel de huidige marktwaarde van je woning.

SPOORMAKERS
makelaardij

Makelaardij Spoormakers is een team van mensen, die met hart en ziel het vak uitoefenen. Het begeleiden, informeren, ondersteunen en geruststellen van personen die een uitdaging (avontuur) aangaan gezien het kopen/verkopen van een woning.
Voor meesten is dit geen dagelijkse bezigheid, Team Makelaardij Spoormakers geeft je met hun persoonlijke gerichte, professionele manier van werken het gevoel van een warm bad en begeleid je van A tot Z.

10!



SPOORMAKERS
makelaardij

WAAR MOET JE AAN MOET DENKEN BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?

1. **BUDGET:** bepaal uw budget en wat u bereid bent te betalen voor een huis. Houd rekening met extra kosten, zoals notaris- en makelaarskosten.
2. **LOCATIE:** zoek naar een locatie die past bij uw levensstijl en behoeften, bijvoorbeeld nabijheid van werk, school, openbaar vervoer en winkels.
3. **TYPE WONING:** bepaal het type woning dat bij u past, bijvoorbeeld een appartement, tussenwoning of vrijstaande woning.
4. **WOONWENSEN:** bepaal uw woonwensen, zoals het aantal, badkamers en de grootte van de tuin.
5. **STAAT VAN HET HUIS:** let op de staat van het huis en eventuele gebreken, zoals lekkages of achterstallig onderhoud.
6. **ENERGIEZUINIGHEID:** let op de energiezuinigheid van de woning en de aanwezigheid van isolatie en dubbel glas.
7. **FINANCIERING:** bekijk welke financieringsmogelijkheden er zijn, zoals een hypotheek of eigen vermogen.
8. **MAKELAAR:** schakel een deskundige makelaar in om u te helpen bij het vinden van uw droomhuis en het proces van aankoop te begeleiden.
9. **BEZICHTIGING:** plan een bezichtiging om het huis zelf te bekijken en te ervaren of het aan uw wensen voldoet.
10. **ONDERHANDELING:** bereid u voor op het onderhandelen over de prijs en eventuele voorwaarden van de aankoop.

Volg ons!

SPOORMAKERS
makelaardij

Aan- en verkoopmakelaar voor jou in de regio!



HEB JE VRAGEN?

Bel gerust!

073 - 2032633
info@spoormakersmakelaardij.nl
www.spoormakersmakelaardij.nl

OVERIG

Graag maken wij met jou vrijblijvend een afspraak voor het bezichtingen van de woning. Uiteraard kunnen we ook geheel vrijblijvend de mogelijkheden bespreken voor de verkoop van je huidige woning.

BOD UITBRENGEN
Ben je enthousiast over de woning en wil je graag een bod uitbrengen?
Dat kan op de volgende manieren: via je account op jouwmakelaar.online of door een e-mail te sturen naar Spoormakers Makelaardij, te bereiken via info@spoormakersmakelaardij.nl.
De makelaar zal je bod zo spoedig mogelijk voorleggen aan de verkopende partij en er hierna bij je op terugkomen.

De verkoper kan meerdere dingen doen met jouw bod; het accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Wanneer er een tegenvoorstel op jouw bod komt is er sprake van een onderhandeling. Wanneer je in onderhandeling bent, kunnen bezichtigingen met andere eventuele kopers gewoon plaatsvinden.
Totdat de handtekening door de verkoper is gezet, ben je er nog niet van verzekerd de woning te krijgen. Je kan nog altijd overboden worden, dus daarom is snel handelen gewenst.

Voor biedingen boven de vraagprijs geldt dat de maximale waarde voor het voorbehoud van financiering de hoogte van de vraagprijs is. Er wordt een periode van 4 tot 6 weken gehanteerd na het ondertekenen van de schriflijke overeenkomst.

Wanneer er overeenstemming is tussen kopende en verkopende partij omtrekkende hoofdzaken als bijvoorbeeld prijs en leverdatum en details zoals bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en eventuele voorwaarden, wordt de concept-koopovereenkomst opgesteld.

KOOPOVEREENKOMST
De koopovereenkomst wordt opgemaakt door ons kantoor, conform Vastgoed Nederland model.
De koopovereenkomst dient binnen 5 werkdagen te worden ondertekend, tezamen of digitaal.

BOUWKUNDIGE KEURING
Je kunt een bouwkundige keuring laten uitvoeren op de woning, deze dien je te laten uitvoeren voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte, of in de bedenktijd.

ONDERZOEKSPLICHT KOPER
Je dient de woning goed te onderzoeken voorafgaand de koop. Denk aan een grondige inspectie van de woning, mogelijk bijgestaan door een deskundige (zoals een makelaar of een bouwtechnicus). Dit dient te gebeuren voordat de koopovereenkomst wordt gesloten, zo koop je niet een woning met de verkeerde voorstelling van zaken. Hiermee duiden wij op jouw onderzoeksplicht. Eveneens is de verkopende partij verplicht niet alleen op zijn eigen belangen te letten en rekening te houden met de koper. De verkoper zal de koper gevraagd én ongevraagd moeten inlichten over feiten betreffende de te koop aangeboden woning.

BEDENKTIJD
Je hebt het recht als koper (indien je niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) binnen de bedenktijd de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd is wettelijk vastgelegd op drie dagen en begint om 0.00 uur de dag nadat je als koper de (kopie) van de tussen beide partijen opgemaakte getekende akte hebt ontvangen. Zo heb je de gelegenheid om deskundigen te raadplegen.

NOTARIS
Je mag als koper je eigen notaris aanwijzen.

WAARBORGSOM
De koper dient binnen 4 weken na de schriftelijke overeenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te hebben, ter waarde van 10% van de koopsom. Dit om zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen vast te stellen.

OPLEVERING
De woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken. Verder erken je bij de oplevering de heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning is vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

BATEN EN LASTEN
Vanaf de datum van notarieel transport, komen deze voor rekening van jou (de koper). Hieronder vallen alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing).
Alle lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

LIJST VAN ZAKEN
Wil je graag weten welke onroerende zaken achterblijven in de woning? Je kunt de lijst van zaken inzien op je jouwmakelaar.online account.
De lijst wordt automatisch bindend voor beide partijen en als bijlage toegevoegd aan de koopovereenkomst wanneer tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets wordt afgesproken over de inhoud van de lijst.

ALGEMEEN
Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. T.a.v. de vermelde informatie en tekeningen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid. Alle informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Alle maten zijn bij benadering. De tekeningen zijn indicatief. Ten aanzien van de bouwkundige situatie, bestemmingsplan etc. nemen wij geen enkele verantwoording. We stellen je uiteraard in de gelegenheid, indien gewenst, hiernaar zelf een onderzoek te doen of te laten doen. Je dient je vooraf te vergewissen van de situatie, zodat achteraf geen teleurstelling ontstaat.

SPOORMAKERS
makelaardij



Spoormakers Makelaardij BV
De Kuilen 21
5292 NG Gemonde

073 - 2032633
info@spoormakersmakelaardij.nl
www.spoormakersmakelaardij.nl

KvK 80011462
Iban NL87INGB0008587901
BTW nr. NL8611527884B01

BINNENKORT VAN JOU!?

Korte Venstraat 9
5241 CR | Rosmalen