



Orpheusstraat 1  
-  
Rosmalen



BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR

Makelaars van huis uit



## Te Koop in Rosmalen - Orpheusstraat 1

### Zeer goed verzorgde en instapklare hoekwoning met berging

Royale instapklare hoekwoning met berging, diepe voor- én achtertuin met veranda, mooi gelegen met aan de achterzijde een parkeerplaats. Dit op steenworpafstand van het centrum van Rosmalen! Deze ruime en opvallende brede hoekwoning beschikt onder meer over een moderne gashaard (met ombouw), hagelnieuwe badkamer, moderne keuken, 8 zonnepanelen, elektrisch antraciet screen en nieuwe HR combiketel. De begane grondvloer is geheel vernieuwd, geïsoleerd en uitgevoerd met vloerverwarming. Ook zijn de wanden glad gestukadoord, zijn de kozijnen deels vernieuwd en voorzien van HR++ glas en zijn de dakpannen vernieuwd.

#### Bijzonderheden

- Zeer goed verzorgd én instapklaar. Ruim van opzet
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Bouwjaar 1972
- Renovatieperiode 2007-2023
- Perceeloppervlakte 181 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlak wonen 125 m<sup>2</sup>
- Externe bergingruimte 10 m<sup>2</sup>
- Inhoud 443 m<sup>3</sup>
- Vraagprijs € 425.000,- kosten koper



## Zeer goed verzorgde en instapklare hoek woning met berging

Royale instapklare hoekwoning met berging, diepe voor- en achtertuin met veranda. Mooi gelegen met aan de achterzijde een parkeerplaats.

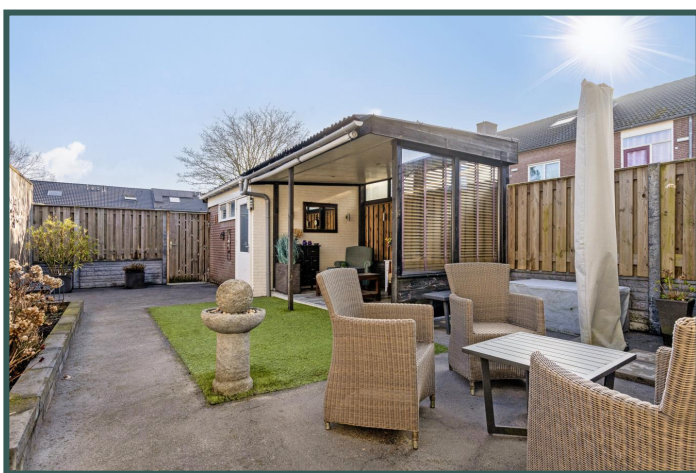
Dit op steenworpafstand van het centrum van Rosmalen! Deze ruime en opvallend brede hoekwoning beschikt onder meer over een moderne gashaard (met ombouw), hagelnieuwe badkamer, moderne keuken, 8 zonnepanelen en nieuwe HR combiketel. De begane grondvloer is geheel vernieuwd, geïsoleerd en uitgevoerd met vloerverwarming. Ook zijn de wanden glad gestukadoord, zijn de kozijnen deels vernieuwd en voorzien van HR++ glas en zijn de dakpannen vernieuwd.

Entree, hal met meterkast, grote kelder (bergkast) en toiletruimte. Woonkamer met moderne gashaard (met ombouw). Voorzien van airco unit en fraaie PVC vloer met vloerverwarming. (ook hal, kelderkast toilet en keuken).

De open keuken is uitgevoerd met een moderne hoekkeukeninrichting voorzien van inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasmachine. Eerste verdieping; overloop met 3 grote slaapkamers en luxe badkamer. Ingericht met ligbad, inloopdouche met hand- en regendouche, wastafel meubel en wandcloset Modern grijs tegelwerk en wit Villeroy & Boch sanitair. Wandspiegel met "anti fog" functie. Vaste trap naar de tweede verdieping; voorzolder met HR combiketel uit 2023. Ruime zolderkamer met (vernieuwde) velux dakraam.

De woning is voorzien van vloerisolatie en de kopgevel is na-geïsoleerd. De woning heeft deels HR++ isolatieglas. Er zijn 8 zonnepanelen geplaatst en de woning heeft daardoor een energielabel C

De woning heeft voor én achter een diepe tuin, achter is er een achterom naar het parkeerterrein. De achtertuin is voorzien van moderne houten met beton schutting. De berging is voorzien van electra en er is een fijne terrasoverkapping/veranda gerealiseerd.





## Kenmerken

Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning met berging en veranda
Aantal kamers	5 kamers
Perceeloppervlakte	181 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlak wonen	125 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	443 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1972
Renovatieperiode	2008-2023
Ligging	Rustige ligging nabij centrum Rosmalen
Tuin	Met achterom
Berging	voorzien van electra
Verwarming	Centrale verwarming middels HR combiketel; radiatoren en vloerverwarming op de begane grond.
Koeling	Airco unit in woonkamer aanwezig
Isolatie	Vloerisolatie, kopgevel geïsoleerd en deels HR++ isolatieglas
Energie label	C

Digitale brochure [www.brouwershonselaar.nl](http://www.brouwershonselaar.nl) & [www.funda.nl](http://www.funda.nl)

Media Video, 360 graden foto's en interactie 2/3D tekeningen

Move/digitale omgeving Bij de uitnodiging/afsprakenbevestiging heeft u de link voor het Move account ontvangen. Hier zijn nadere gegevens en achtergrond informatie van het pand te vinden.

**BrouwersHonselaarMakelaars BV**  
Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum  
T. 073-5032062  
E. [info@brouwershonselaar.nl](mailto:info@brouwershonselaar.nl)  
I. [www.brouwershonselaar.nl](http://www.brouwershonselaar.nl)



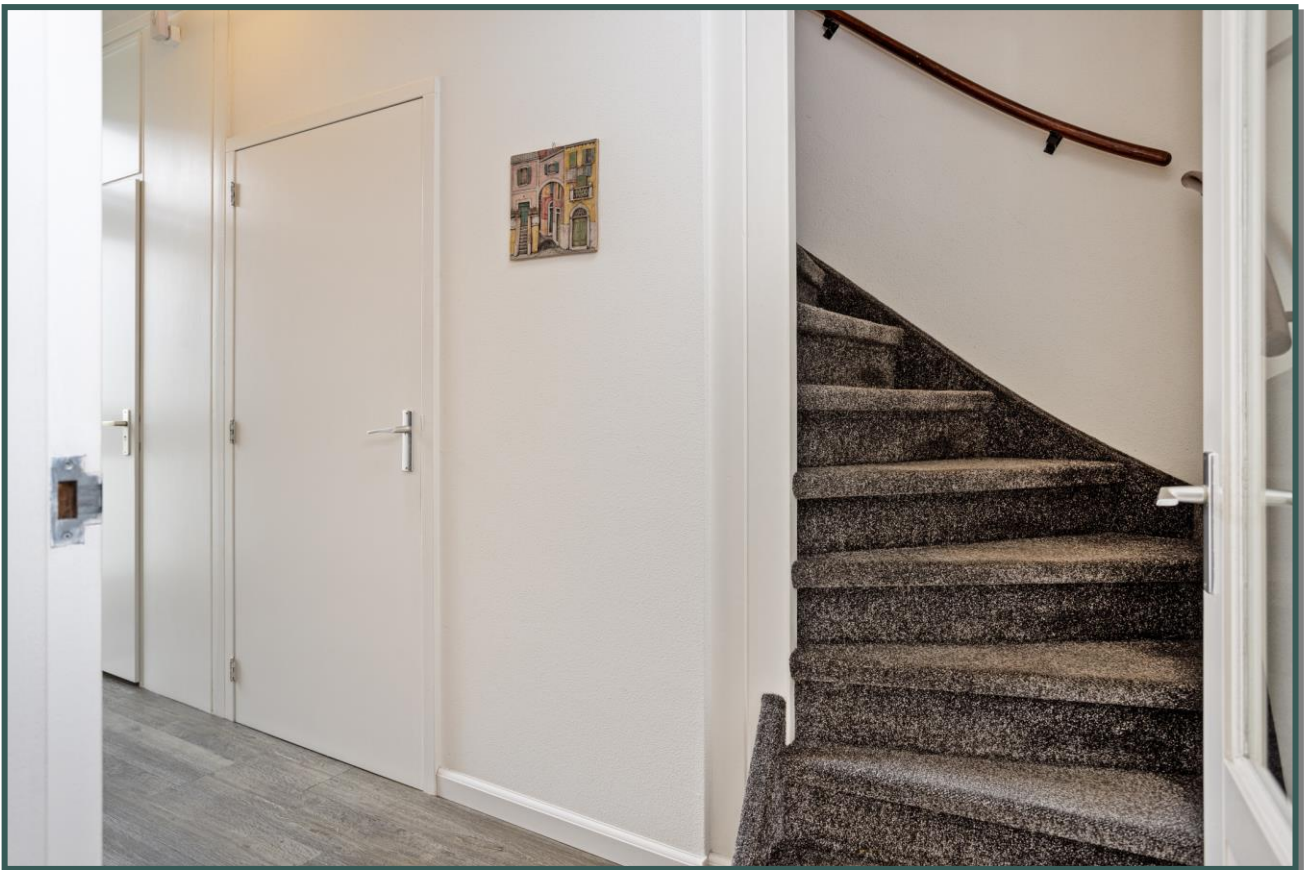














## Begane grond



Indelingstekening uitsluitend ter indicatie



## Begane grond



Indelingstekening uitsluitend ter indicatie

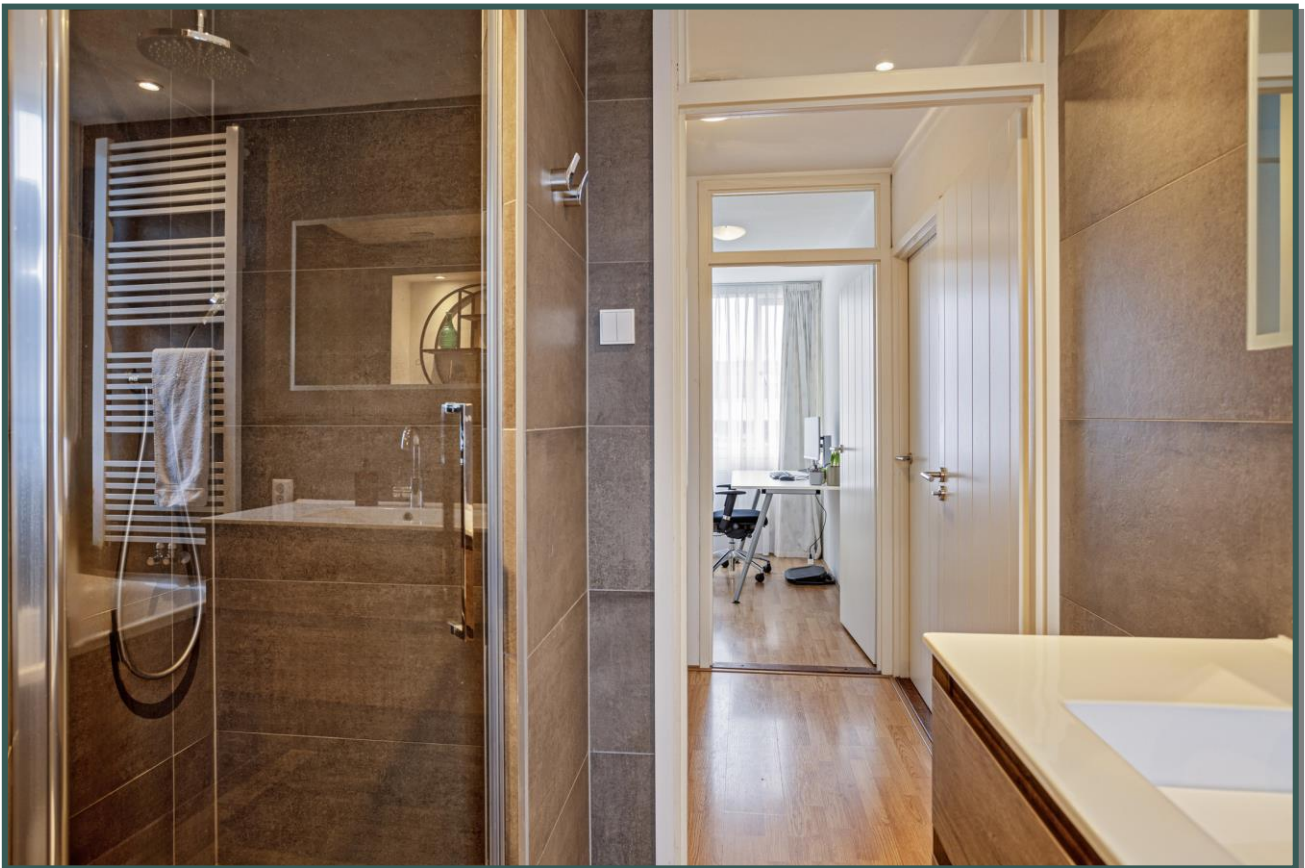




BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR

Makelaars van huis uit





**BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit







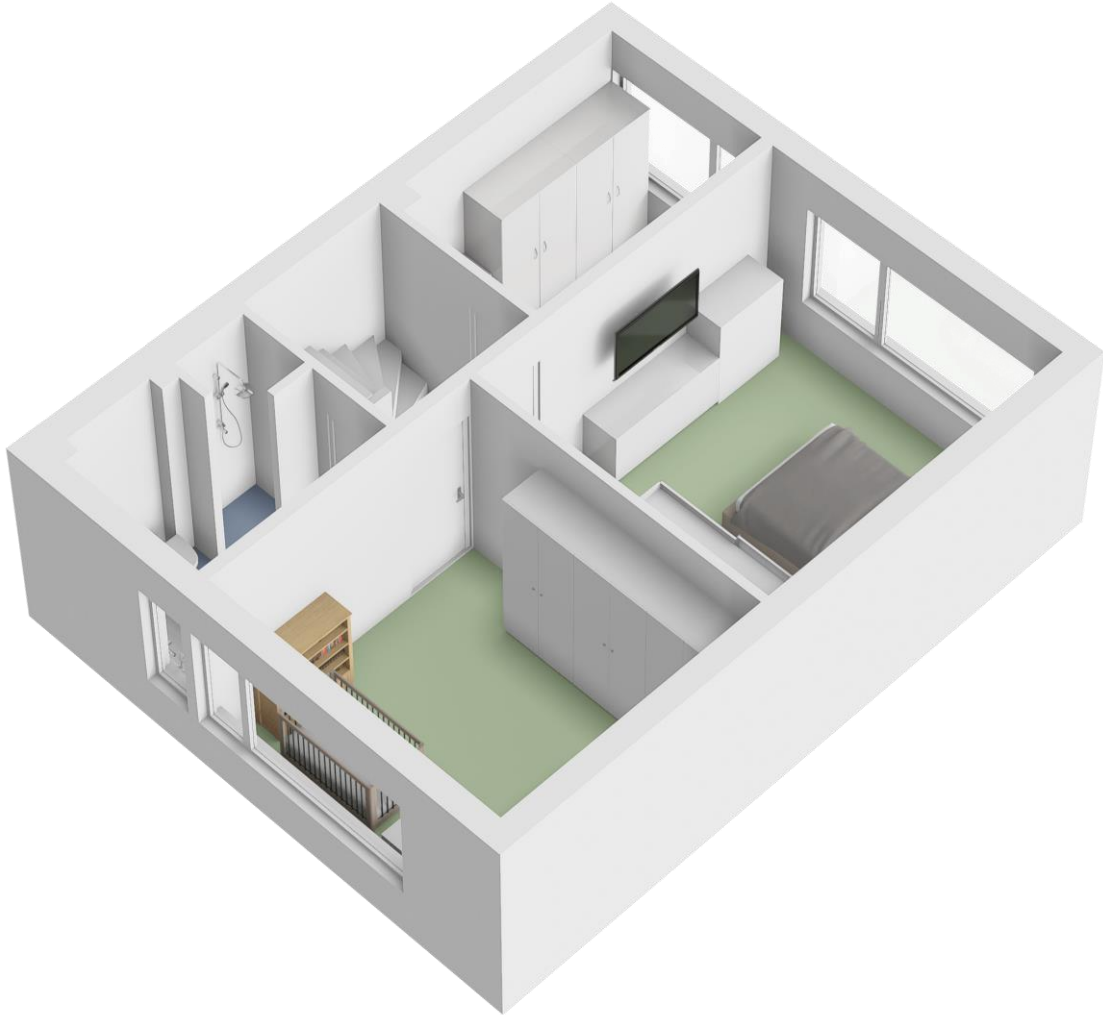
## Eerste verdieping



Indelingstekening uitsluitend ter indicatie



## Eerste verdieping



Indelingstekening uitsluitend ter indicatie







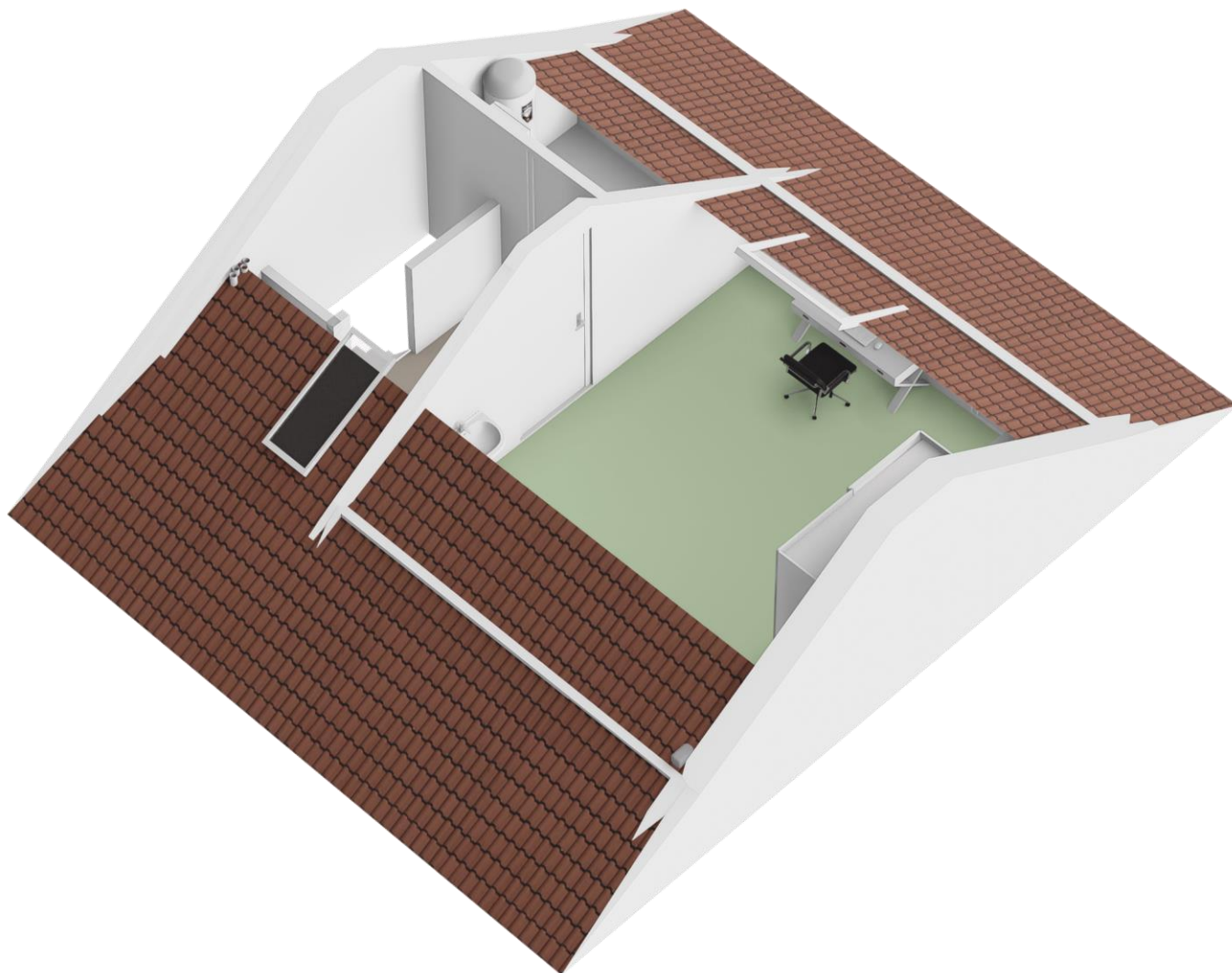
## Tweede verdieping



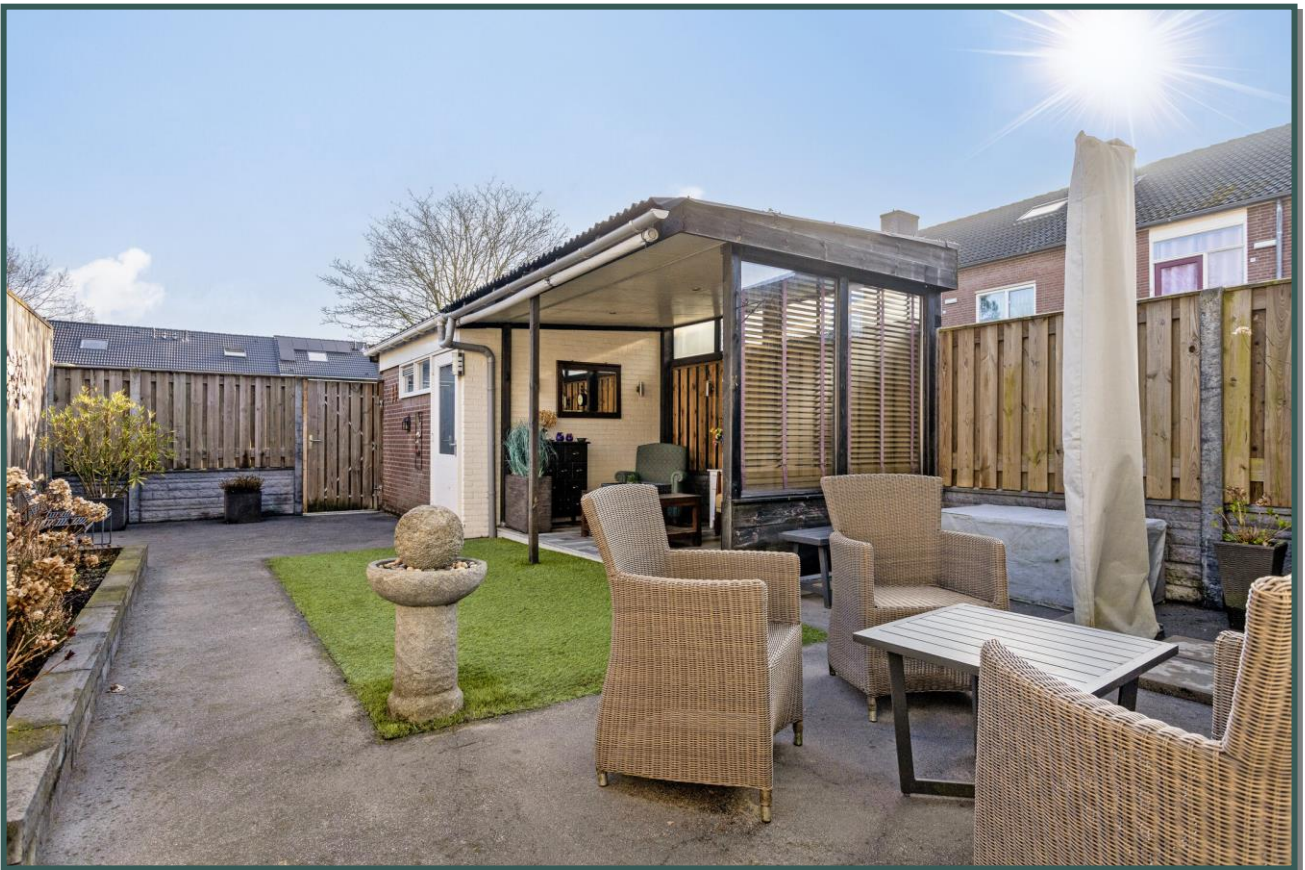
Indelingstekening uitsluitend ter indicatie



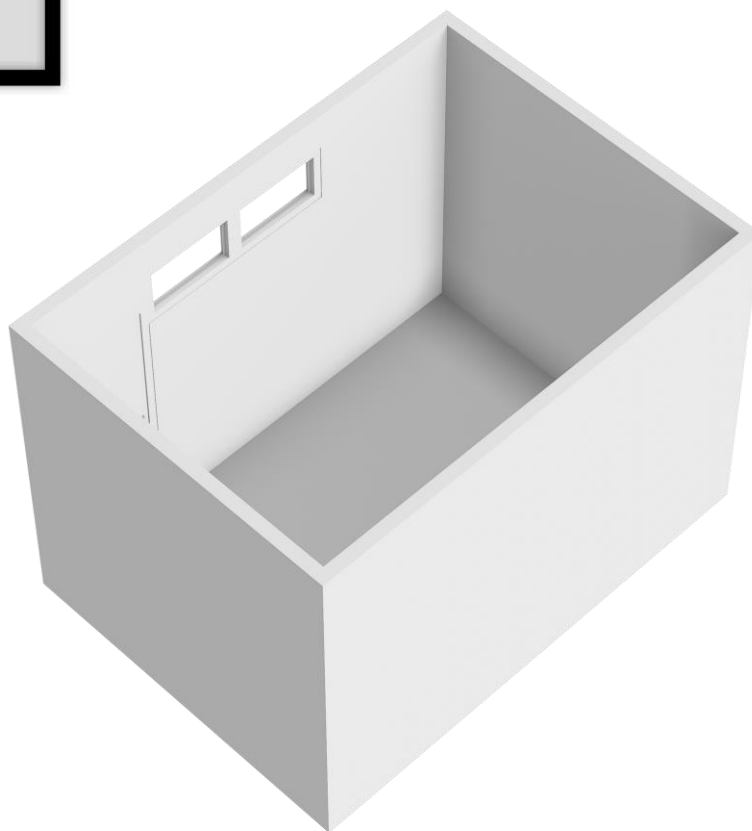
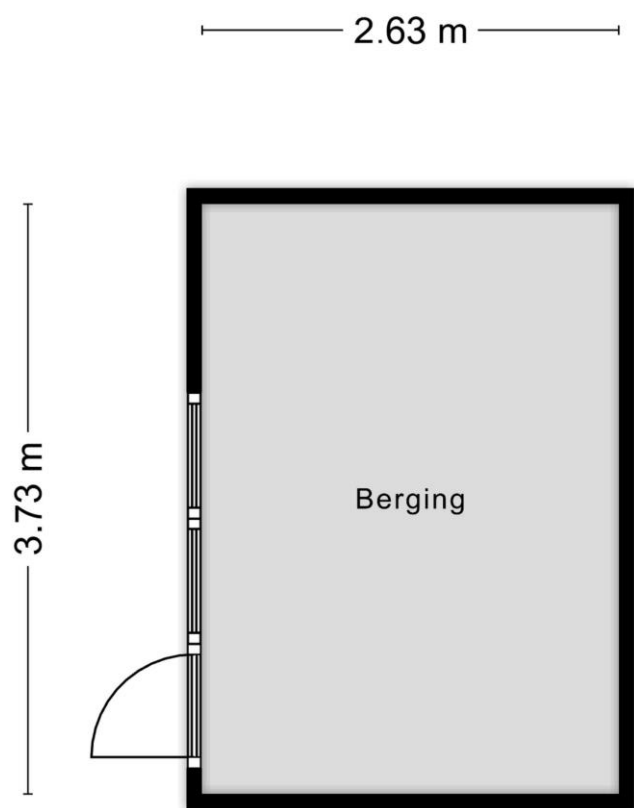
## Tweede verdieping

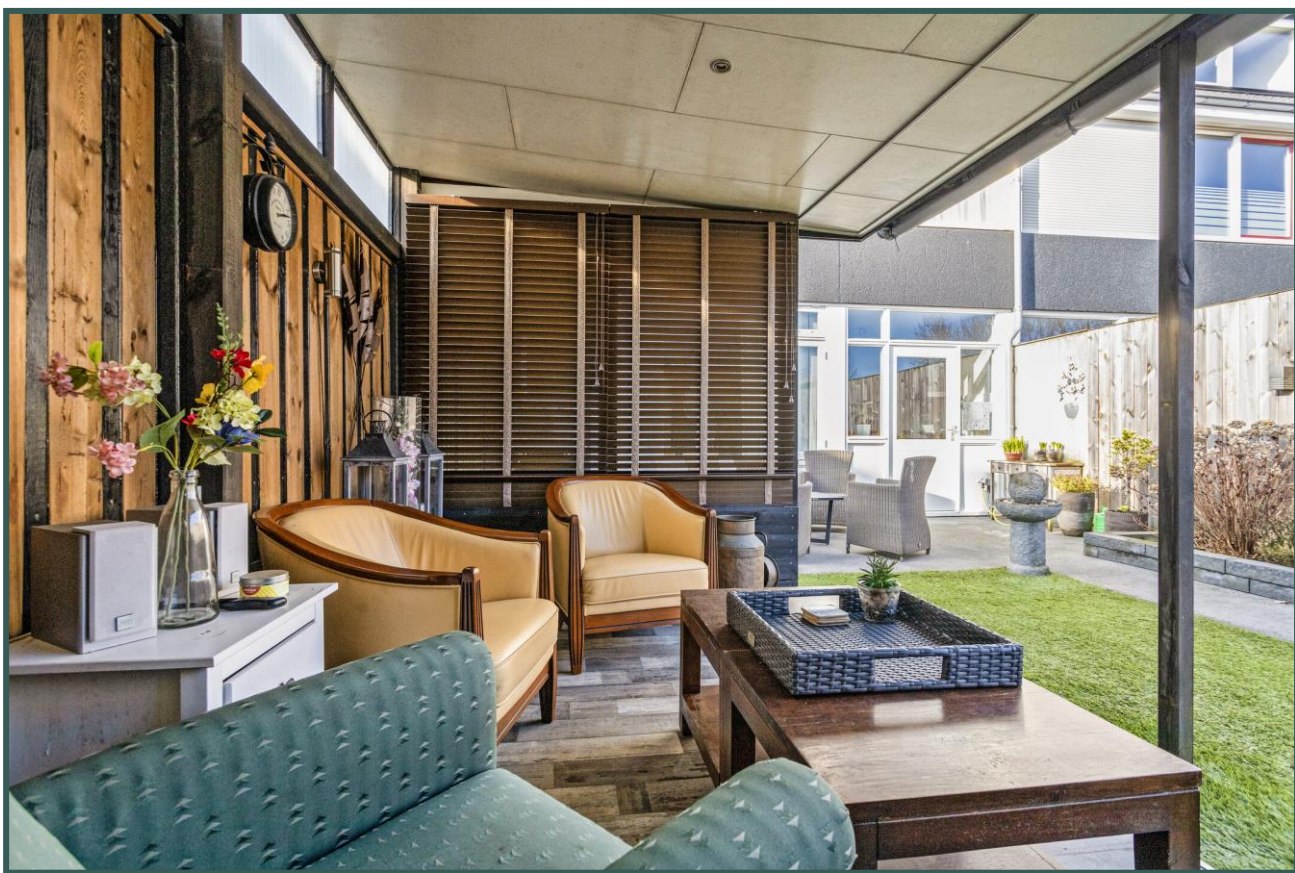


Indelingstekening uitsluitend ter indicatie











BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR

Makelaars van huis uit







# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: BrouwersHonselaaar



Adres Orpheusstraat 1  
Postcode/plaats 5243 XH Rosmalen  
Sectie/Perceel 2205 I 181 m<sup>2</sup>

**BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit



## lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots wc badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen (overige plafondlamp)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- berging/kelderkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stellingkasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën (voor zover aanwezig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren 2x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- pvc	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
gashaard met afstandsbediening kalfire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Aeg combi oven/magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Inductiekookplaat (2023)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



- Close in boiler (daalderop)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-				
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>n.v.t.</b>
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel 2x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat (draadloos)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning 1 unit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie HR combiketel (okt 2023)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens elektrisch bedienbaar (antraciet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>n.v.t.</b>
Zonnepanelen 8 stuks	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting (vaste)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse pollen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Bebouwing</b>				
Buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





## Algemene informatie:

### Kosten koper

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop voor rekening van de koper komen. Wij maken u er op attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper dus geen kosten in rekening brengen. Wij kunnen voor u, indien gewenst, geheel vrijblijvend een berekening laten maken van de bijkomende kosten.

### Gratis NVM prijs check

Het gaat natuurlijk niet alleen over de aankoop van een woning. De opbrengst van uw eigen woning speelt uiteraard een belangrijke rol bij de aankoop. Om u zo goed mogelijk te informeren kunnen wij geheel gratis een prijs check op uw woonhuis uitvoeren. U kunt hiervoor contact opnemen met BrouwersHonselaarMakelaars B.V. en een vrijblijvende afspraak maken.

### Hypotheek

BrouwersHonselaarMakelaars B.V. beschikt over gedegen expertise met betrekking tot hypotheek en verzekeringen. Wilt u een onafhankelijk professioneel financieel advies, dan kunt u daarvoor via ons kantoor een vrijblijvende afspraak maken.

### Aansprakelijkheid

Bij de samenstelling van de informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijving of aanwezige tekeningen. Deze brochure met bijbehorende tekeningen dienen indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten en kunnen afwijken van de meetinstructie. Indien bepaalde maten of afmetingen voor u essentieel zijn raden wij u aan deze zelf na te meten. Door ons wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden, onjuistheden of anderszins dan wel de gevolgen daarvan.

Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum  
T. 073-5032062  
E. [info@brouwershonselaar.nl](mailto:info@brouwershonselaar.nl)  
I. [www.brouwershonselaar.nl](http://www.brouwershonselaar.nl)



## Voorwaarden:

### **Koopakte**

Actueel modelkoopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de consumentenbond en de vereniging eigen huis.

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen.

### **Oplevering**

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, Aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende/leidende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Asbestclausule**

In woonhuizen ouder dan 1995 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Baten en lasten**

Alle baten, lasten, en verschuldigde canons, waaronder Begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van feitelijke levering. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum  
T. 073-5032062  
E. [info@brouwershonselaaar.nl](mailto:info@brouwershonselaaar.nl)  
I. [www.brouwershonselaaar.nl](http://www.brouwershonselaaar.nl)