



Brochure



Rosmalen | Maliskampsestraat 86

Inhoud : ca. 1.511 m³

Woonoppervlak : ca. 390 m²

Perceeloppervlak : ca. 5.450 m²

Bouwjaar : 1977

Aanvaarding : in overleg

Vraagprijs: €3.250.000,00 kosten koper

Boumij Makelaars B.V. | A.H.J. van Houtum | M.M.P. van den Berg

Hekellaan 6 | 5211 LX 's-Hertogenbosch | Postbus 1446 | 5200 BL 's-Hertogenbosch | Tel. 073 - 6 122 344 | Fax 073 - 6 135 335 | info@boumij.nl | www.boumij.nl
Handelsregister: 16080762 | BTW nr.: NL.8045.04.702.B.01 | IBAN: NL89INGB0660586460 | BIC: INGBNL2A

Alle aanbiedingen zijn informatief. Van toepassing zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken NVM, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.





Inleiding

Unieke Piet Boon villa met aparte guesthouse, zeer geschikt voor dubbele bewoning!

Vrijstaande villa van residentiele topklasse aan de rand van Maliskamp! Uniek, volledig vrij en exclusief wonen, omgeven door weilanden en landerijen. Een object van dit kaliber is exceptioneel en komt niet snel voorbij. Een riant perceel van liefst 5.450 m² met ultieme vrijheid, rust en buitenleven en tegelijkertijd een ligging op korte afstand van alle wenselijke voorzieningen, het centrum van Rosmalen en het Bourgondische 's-Hertogenbosch.

Een ongekende kans om op deze prachtige locatie te wonen in een rietgedekte villa met state-of-the-art afwerking en architectonische allure. De villa is door de gerenomeerde architect Piet Boon compleet verbouwd en daarbij o.a. voorzien van een nieuwe indeling. Het grote perceel is omgeven door weidse natuur en de lichte en open ruimtes in de woning zijn gericht op de omgeving met fenomenaal, weids uitzicht.

De villa is te bereiken via twee op afstand bedienbare poorten. De parkachtig ontworpen tuin rondom is met groen en volwassen bomen omheind en beschikt o.a. over een verwarmd zwembad, meerdere grote terrassen, gazon, hagen en een beregeningsinstallatie. Uniek zijn de doorkijkjes naar de achtergelegen weilanden met grazende koeien. Ook bevindt zich op het perceel een grote, vrijstaande garage met verdieping, meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en een magnifiek, geheel zelfvoorzienend badhuis/guesthouse. De ruim opgezette leefruimtes, de bijgebouwen en het riante perceel zorgen voor een uitermate luxe beleving. Uiteraard is de villa voorzien van een zeer compleet alarmsysteem en consequent doorgevoerd maatwerk/interieurbouw.

Het perceel is gesitueerd aan de zuidzijde van Rosmalen en biedt het beste van twee werelden. Optimale privacy, maar eveneens faciliteiten als een winkelcentrum, scholen, diverse sportaccommodaties en het centrum van Rosmalen op korte fietsafstand. De historische binnenstad van 's-Hertogenbosch is met de auto in ca. 10 min te bereiken en ook de uitvalswegen zijn snel en goed bereikbaar.



Indeling

Begane grond:

Statige entree met toiletruimte, garderobe en dubbele deuren naar de riante living, voorzien van een prachtige haard, balkenplafond en een doorgang naar een 2e grote leefruimte en een werkkamer. Aan de andere zijde is de enorme leefkeuken gesitueerd met een groot kookeiland met bargeeelte, twee wandmeubels, high-end inbouwapparatuur (veelal Miele), gashaard en klasse afbouw. Openslaande deuren leiden naar de tuin en tevens is er een doorgang naar de bijkeuken en een portaal met veel extra bergruimte.

1e Verdieping:

Prachtige overloop, die enerzijds toegang biedt tot de masterbedroom en anderzijds tot een slaapvleugel met nog eens drie slaapkamers. Alle slaapkamers beschikken over veel vaste garderobekasten en de masterbedroom is uitgerust met een luxueuze badkamer en-suite. De overige slaapkamers maken gebruik van de tweede, zeer complete badkamer met ligbad op deze verdieping.

2e Verdieping:

Over de gehele lengte en breedte van de bovenverdieping is een grote zolder voor opslag.

Badhuis:

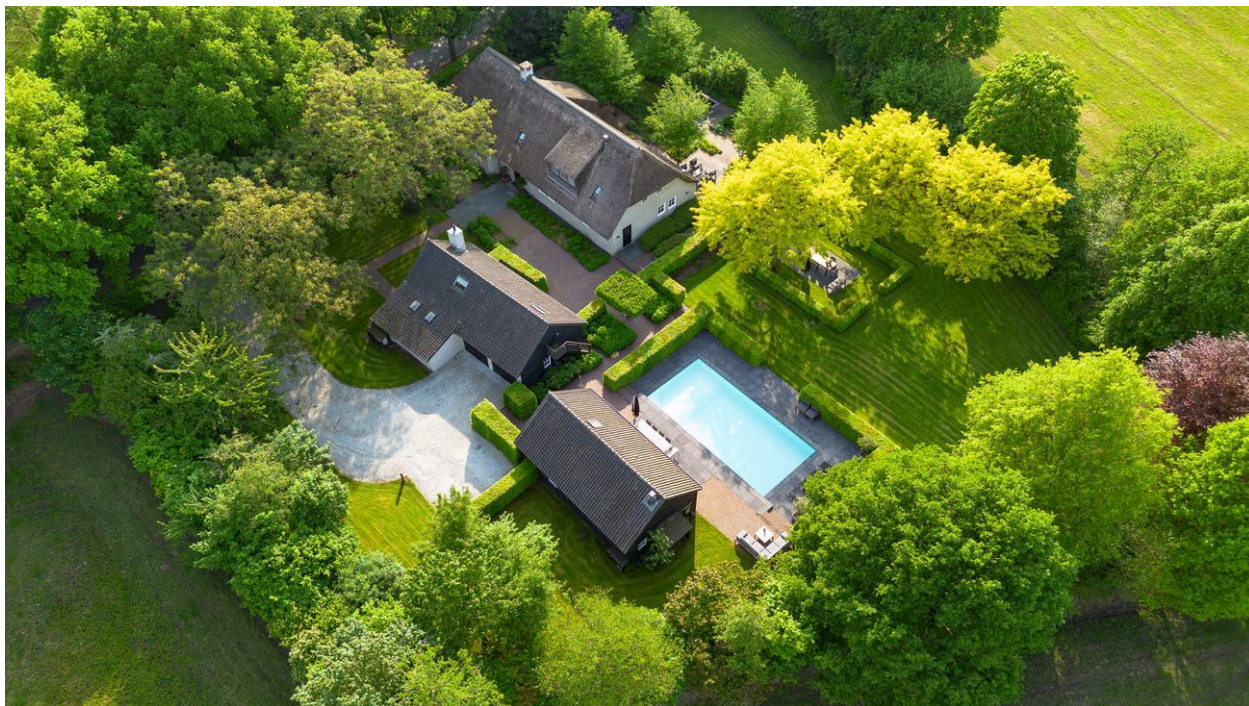
Fenomenaal, vrijstaand en geheel zelfvoorzienend object, grenzend aan het zwembad met een sfeervolle leefruimte met gashaard, luxe keuken en badkamer (inclusief sauna en stoomdouche) en een slaapkamer op de vide. Niet alleen fantastisch voor eigen gebruik, maar ook ideaal als guesthouse of als aparte bewoning voor gezinsleden.

Tuin:

De optimaal privacy biedende tuin is het absolute pronkstuk van deze moderne boerderij. De tuin is als het ware rondom de boerderij gebouwd met vier terrassen, die elk een totaal andere blik op de tuin werpen. Gazon afgewisseld met borders, sierbestrating en grote grijze tegels maken deze tuin uniek. Er bevinden zich twee opritten en elektrische poorten, die toegang tot de woning verlenen. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie met een eigen bron.

Garage:

Op de benedenverdieping bevinden zich een garagedeel voor het stallen van meerdere auto's, bergingen en een technische ruimte voor de installaties. Op de verdieping is een grote chill-/hobbyruimte met eigen entree, keukentje en toiletruimte.

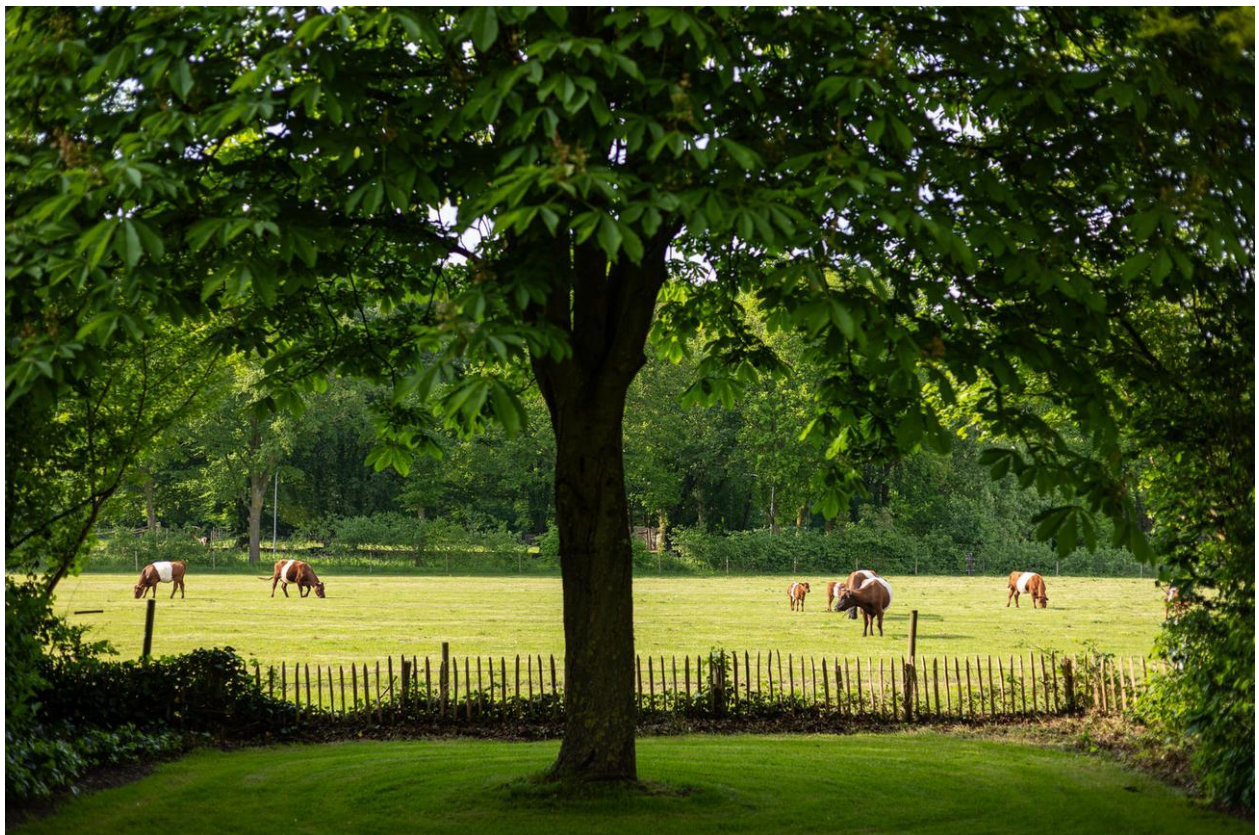
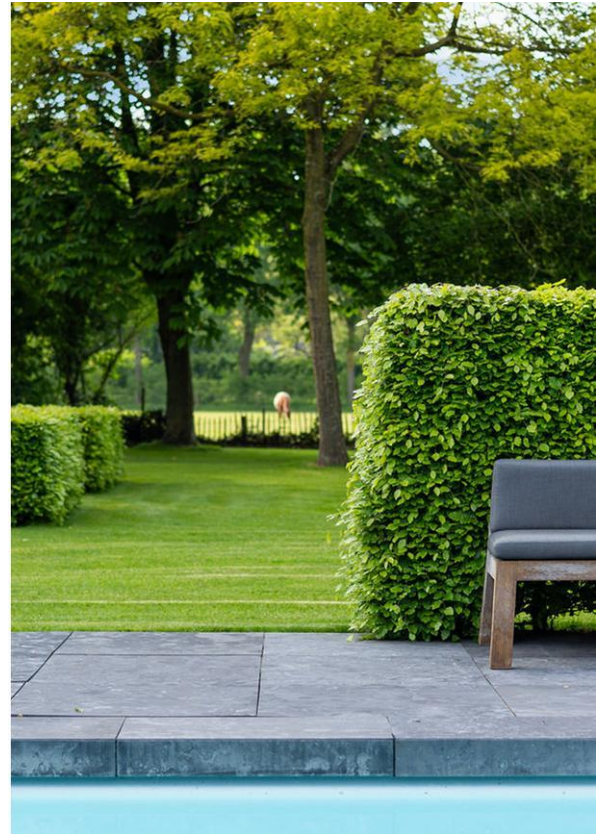


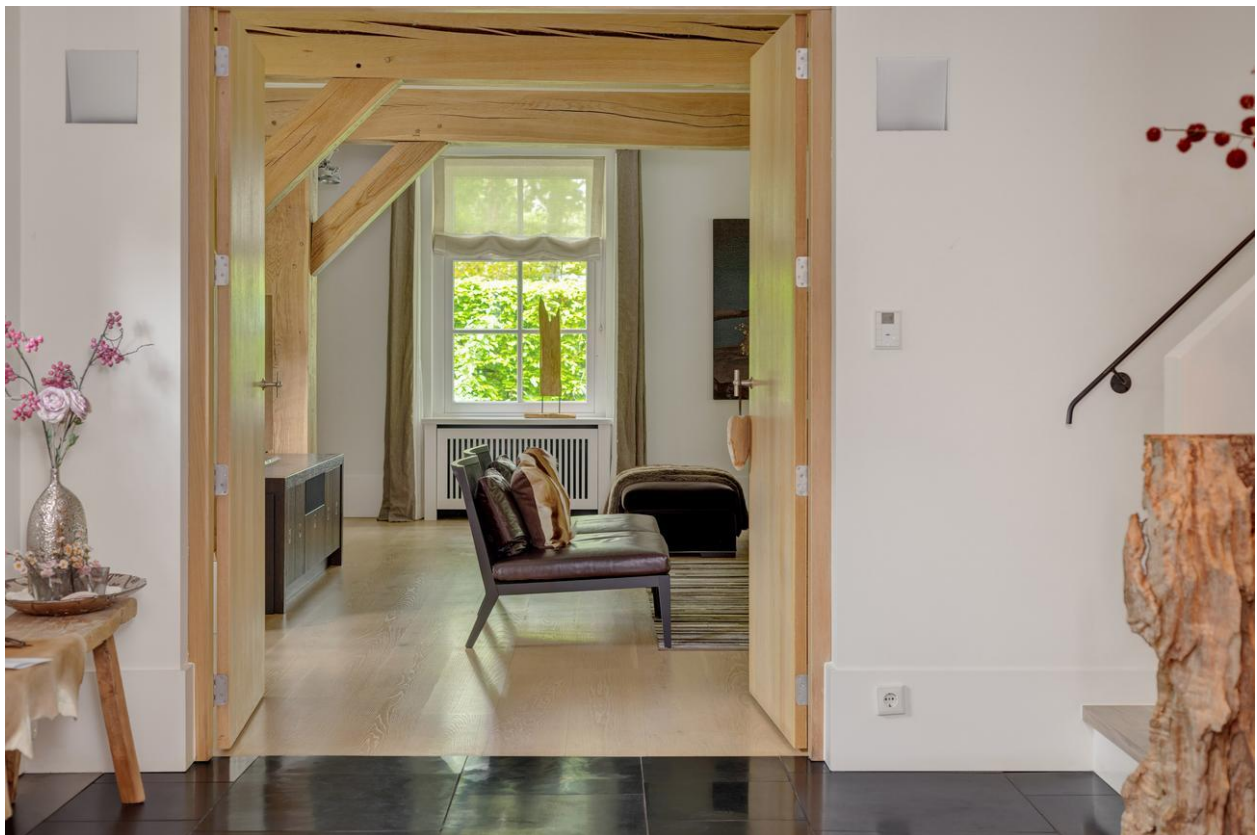




























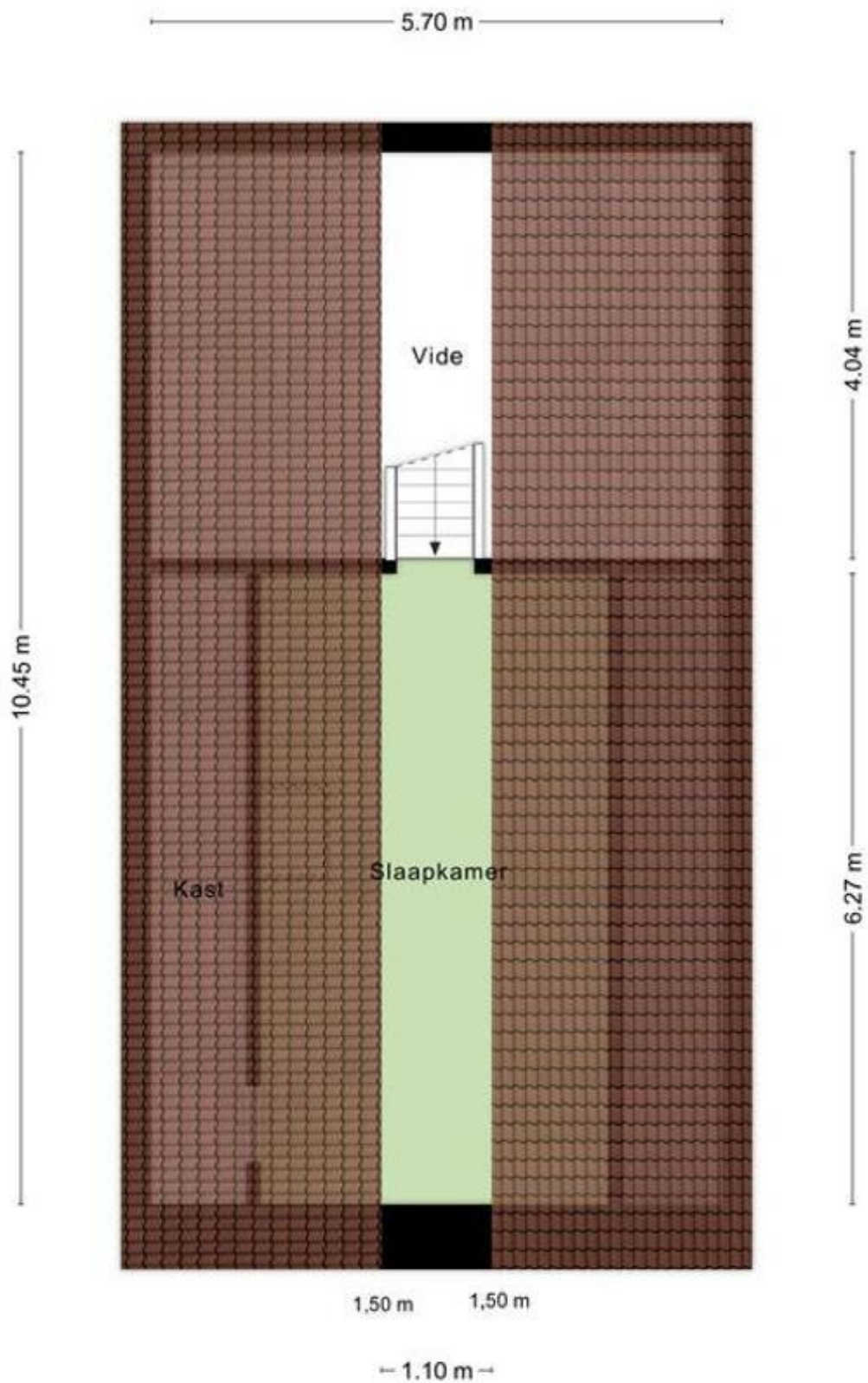
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



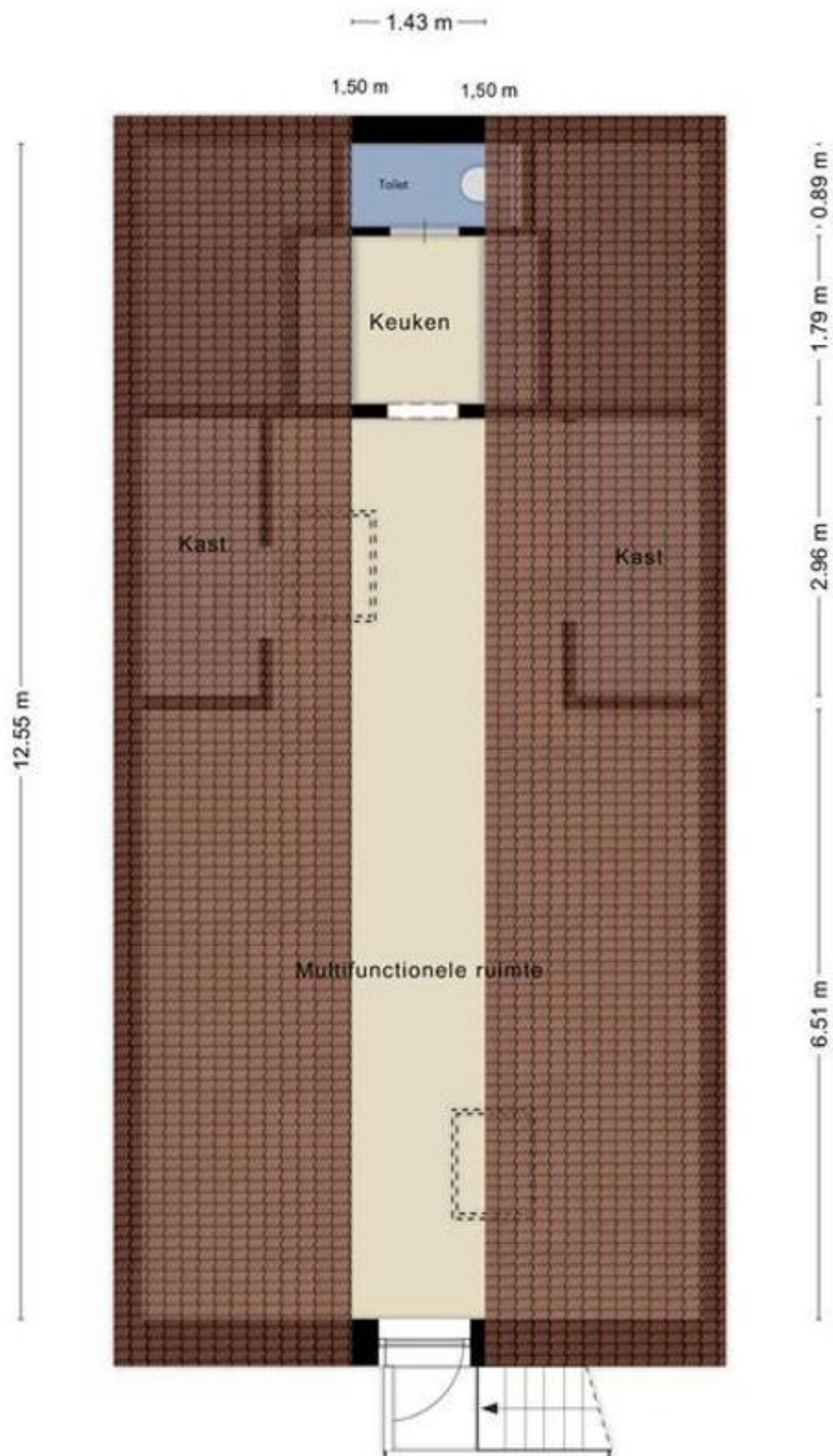
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



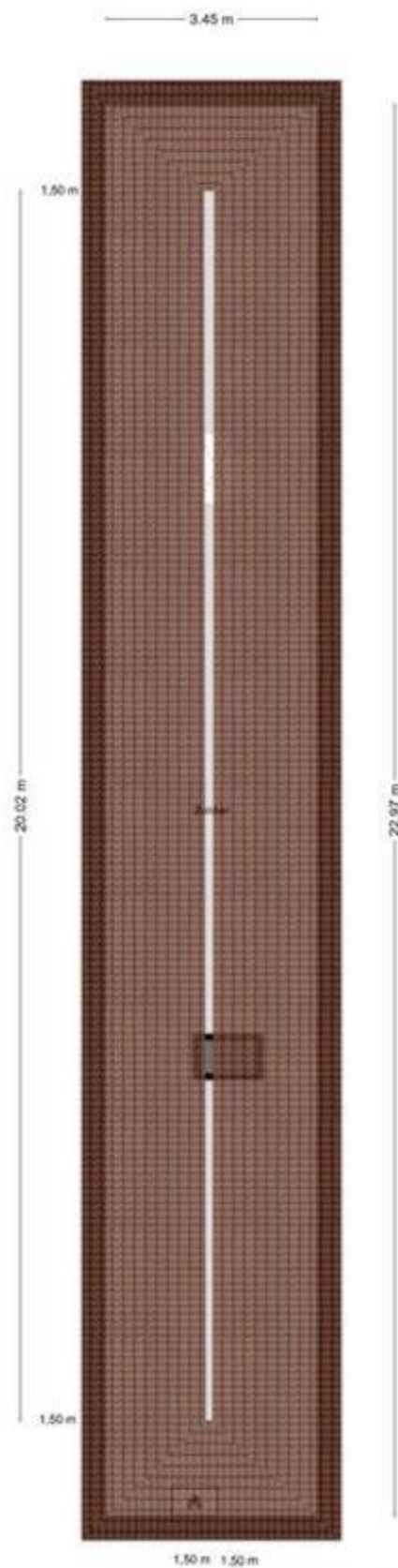
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



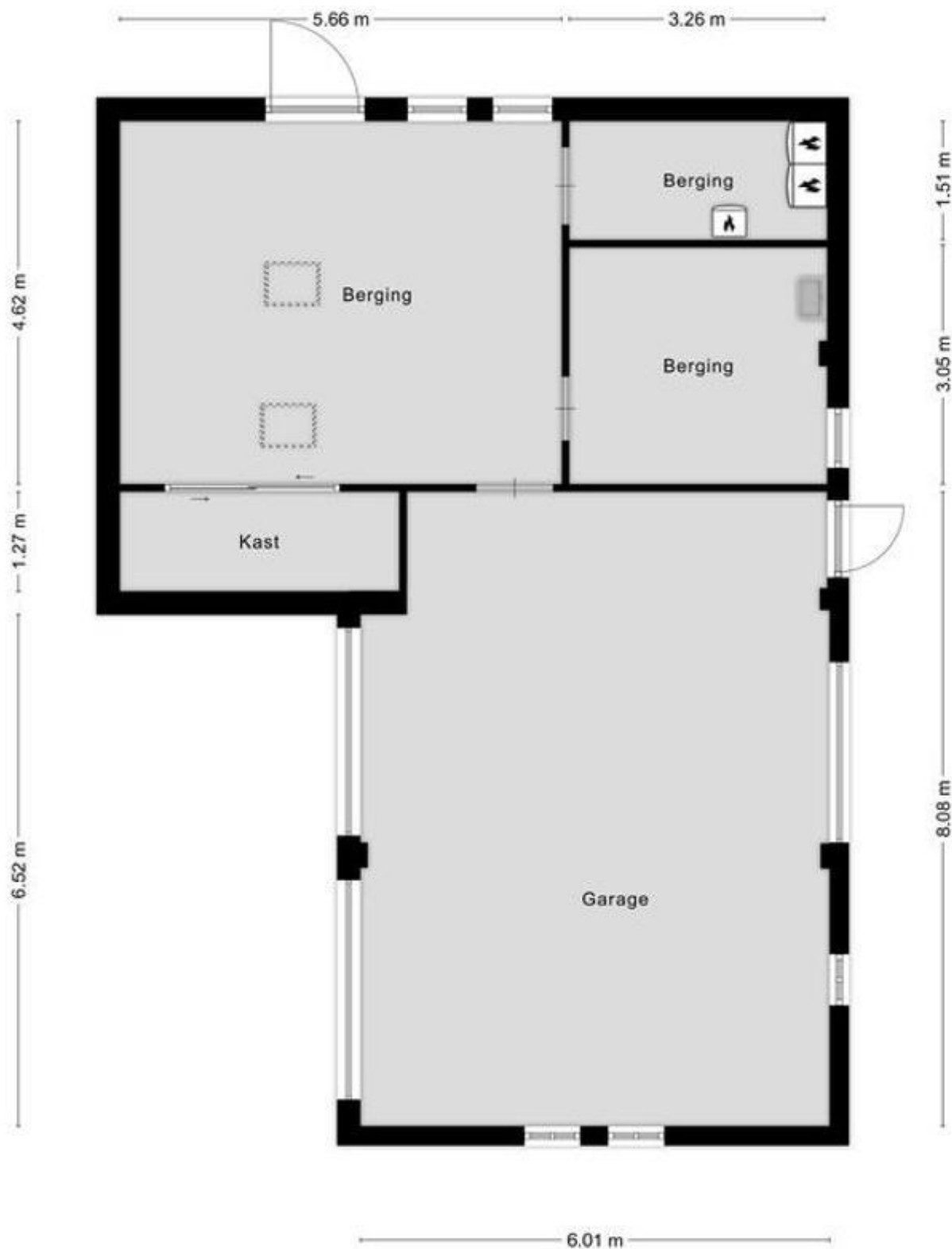
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Maliskampsestr.86



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente: Rosmalen Sectie: D Perceel: 2369	kadaster 
 Vastgestelde kadastrale grens  Voorlopige kadastrale grens  Administratieve kadastrale grens  Bebouwing	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.	
Voor een zensludend uittreksel, geltevd op 1 februri 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		





Over Boumij

Boumij is al zo'n 50 jaar actief als makelaarskantoor op de Bossche woningmarkt. In de dagelijkse praktijk is ons handelen het best te omschrijven als een combinatie tussen dynamiek, persoonlijke aandacht en zorgvuldigheid naar de cliënt. Onze cliënten geven nog dagelijks aan dit te ervaren als zeer belangrijke aspecten in het aan- en verkooptraject. Zij staan dan ook centraal in onze werkwijze. Ons kantoor ligt aan de rand van de binnenstad aan de ringweg en is zowel met het openbaar vervoer als met de auto eenvoudig te bereiken. Op ons eigen terrein beschikken wij over voldoende parkeergelegenheid. Wij ontvangen u graag voor een persoonlijk gesprek en advies over de aanschaf van nieuwe woning of verkoop van uw bestaande woning.

Waarborgsom

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van het pand dient te storten.

Bedenktijd

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 1 september 2003 drie dagen bedenktijd. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. De bedenktijd begint zodra de koper de (door beide partijen) getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Algemeen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. T.a.v. de vermelde informatie en tekeningen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend. Alle maten zijn bij benadering. Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De tekeningen zijn indicatief.





DE SERVICE VAN BOUMIJ MAKELAARS: BOUMIJ HYPOTHEKEN

Waarom deze service?

Al jarenlang horen wij van onze klanten dat de zoektocht naar de juiste hypotheek een enorme klus blijkt te zijn en vaak gepaard gaat met onduidelijke en ondoorzichtige adviezen. Sommige hypotheekadvieskantoren zijn namelijk afhankelijk van de inkomsten die zij ontvangen uit de verkoop van hypotheeken, verzekeringen en aanverwante producten waar zij hun bestaansrecht aan ontleen. Dit kan de onafhankelijkheid van hun advies beïnvloeden met alle gevolgen van dien. Door deze nadelige gevolgen worden niet alleen de kopers, maar ook de opdrachtgevers van onze woningen rechtstreeks geraakt! Dit vinden wij vanzelfsprekend een onwenselijke situatie! 'Boumij Hypotheken' is daarom toegevoegd aan onze organisatie om zodoende de kwaliteit van de hypotheekadviezen rechtstreeks te kunnen toetsen en waarborgen.

Wat is uw voordeel?

Door gebruik te maken van onze hypotheekservice, weet u zeer snel of de financiering van de gewenste koopwoning binnen uw mogelijkheden ligt, met de voor u acceptabele maandlasten. Andersom geeft dat ook onze opdrachtgevers (verkopers) meer zekerheid, omdat daarmee snel helder is of de gewenste aankoop gerealiseerd kan worden. Uiteraard werken onze hypotheekadviseurs volgens stringente geheimhoudingsregels van de AFM. Derhalve wordt over de inhoud van het gesprek nimmer met de makelaars gecommuniceerd.

Hoezo gegarandeerde kwaliteit?

Doordat 'Boumij Hypotheken' is opgericht als serviceonderdeel van Boumij Makelaars heeft het hypotheekadvies in eerste instantie een puur ondersteunende en servicegerichte functie met als doel: een optimale aan- of verkoop van een bestaande woning of nieuwbouwwoning. Alleen tevreden klanten zorgen voor de voor ons zo belangrijke mond-tot-mondreclame. Deze waarborgt namelijk onze eigen toekomst!

Wat mag u verwachten?

Een gedegen, eerlijk, open en helder advies, zonder addertjes onder het gras. Als vanzelfsprekend dragen onze adviseurs ook het Keurmerk Financiële Dienstverlening. Wij hebben een goed doordachte werkwijze ontwikkeld, die u als klant centraal stelt. In 4 effectieve stappen, komen we tot het voor u best passende voorstel:

1. Inventarisatie van uw huidige situatie, wensen en ideeën. Reëel bekijken wat haalbaar is en wat maandlasten gaan worden. Wij gaan naar aanleiding hiervan verschillende mogelijkheden uitwerken.
2. Doornemen van verschillende hypotheekvormen met voor- en nadelen en fiscale consequenties. Er is geen vorm die alleen maar voordelen heeft anders had iedereen dezelfde hypotheek! Vervolgens bespreken van de uitwerkingen waarmee de verschillende keuzemogelijkheden getoond worden.
3. Hierbij gaan we gezamenlijk de puntjes op de i zetten en nemen we eventuele onduidelijkheden weg. Vervolgens gaan we hypotheekofferte aanvragen conform uw wensen en eisen. In dit stadium gaan wij kijken welke bank of verzekeringsmaatschappij de beste rente en voorwaarden heeft conform de eerder geformuleerde wensen.
4. Doornemen en tekenen van de offerte en aanvraagformulieren. Daarna nemen wij het vervolgtraject met u door. Wij verzorgen de volledige administratieve afwerking.

Dit alles betekent een win-win situatie: u een helder en goed advies en wij een tevreden klant!