

Raadhuys  
Makelaars

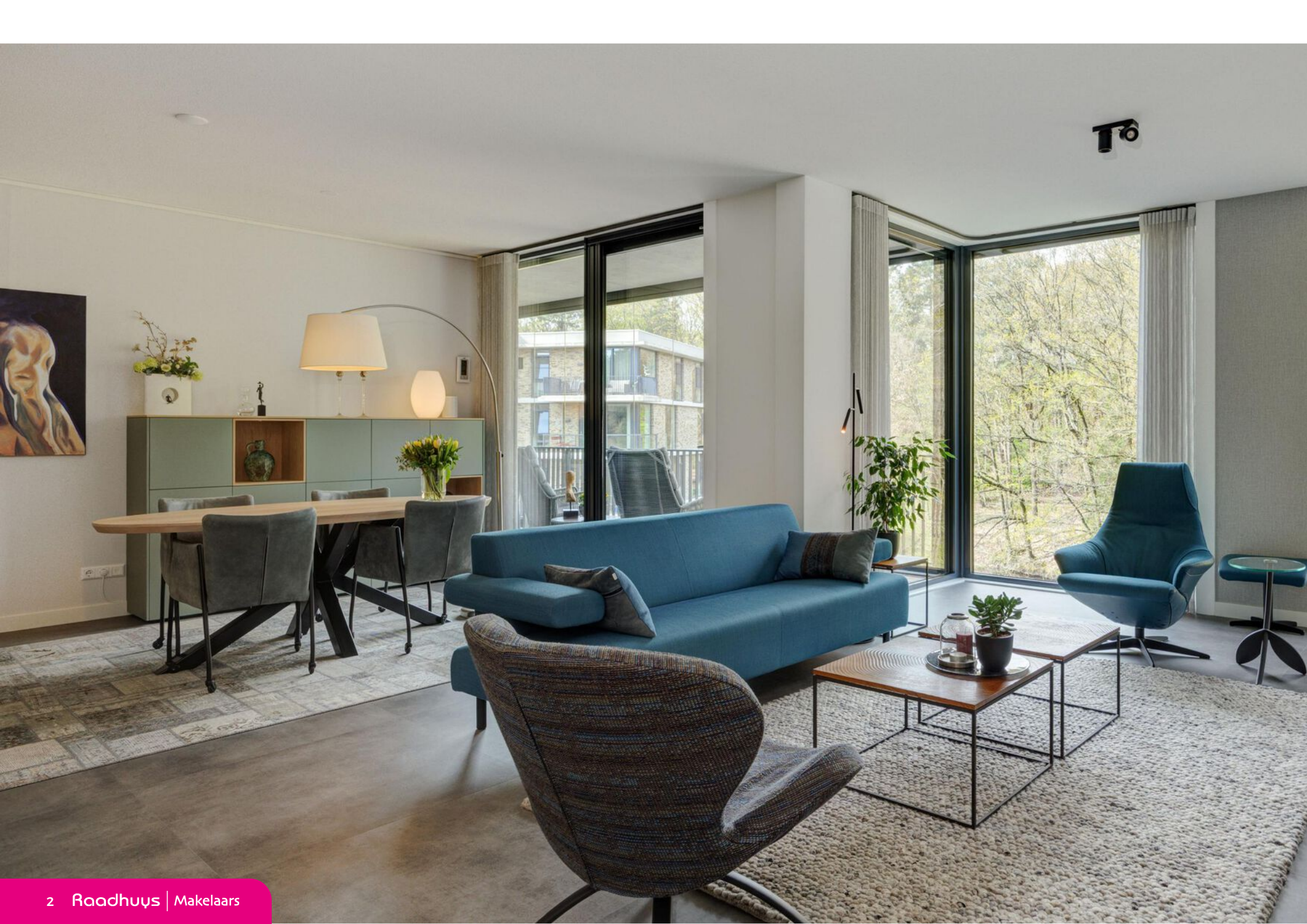


**Paterslaan 44**

**Rosmalen**  
**€ 679.500 k.k.**



raadhuysmakelaars.nl





# ▲ Welkom aan Paterslaan 44, een luxe appartement in het Graefse Bos!

---

Stelt u zich eens voor: u wordt wakker door het ritselen van de bladeren, opent de gordijnen en kijkt uit over een prachtig aangelegde parktuin die naadloos overgaat in de bossen. Dit is geen vakantieoord, dit is uw nieuwe thuis. Aan de rand van Rosmalen, in het exclusieve "Graefse Bos" (2023), bieden wij u dit luxe en levensloopbestendige, turn-key appartement aan. Een plek waar rust, ruimte en moderne duurzaamheid samenkomen op een toplocatie.

De Locatie:

Deze verborgen parel ligt in Rosmalen, tussen Nuland en 's-Hertogenbosch, midden in een uniek stukje natuur. In de voormalige kloostertuin van het "Graefse Bos" zijn drie stijlvolle villa's gerealiseerd met in totaal 53 luxe appartementen. De bosrijke omgeving strekt zich uit van de Zandverstuiving in Rosmalen tot aan de Duyn en Daelseweg in Nuland, met natuurgebieden "Het Sparrenburgbos" en "De Nulandse Heide" als uw directe burens.

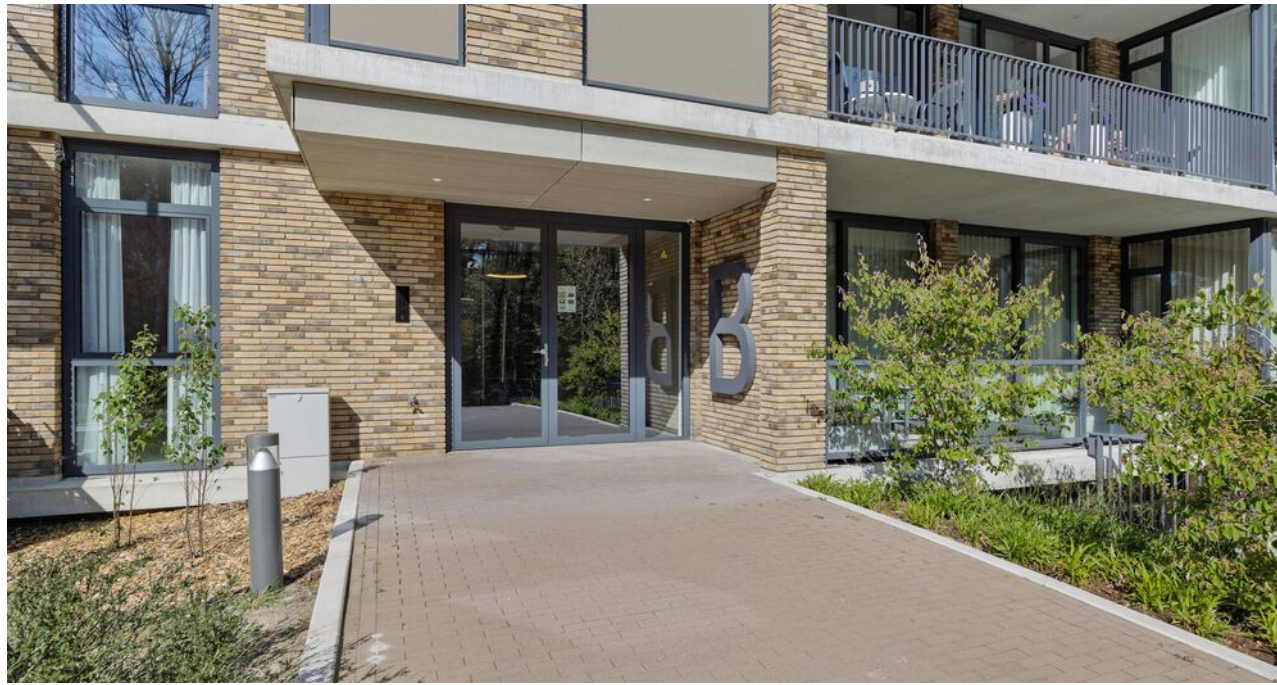
Ondanks de serene rust is de bereikbaarheid uitstekend. Via de A59 of de binnendoor routes bent u overal snel ter plaatse. Het gezellige centrum van Rosmalen ligt op slechts 10 minuten fietsen door de natuur. Ook het bruisende hart van 's-Hertogenbosch is binnen handbereik.

E [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of T 073-4400220

## Entree | begane grond

Bij aankomst ervaart u direct de moderne en toch sfeervolle uitstraling van het complex. De algemene hal is ruim opgezet, rolstoelvriendelijk en voorzien van camerabewaking. Uw post en pakketten worden veilig beheerd via het innovatieve "Bringme"-systeem en dankzij het "éénsleutel-systeem" ervaart u optimaal gemak.





## Indeling appartement

Met de lift of trap bereikt u de eerste verdieping, waar het appartement is gelegen. Zodra u de voordeur opent, valt de hoogwaardige afwerking direct op. De ruime hal biedt toegang tot het gastentoilet en de technische ruimte, waarin de warmtepomp, de wtw-installatie en de royale boiler zijn geplaatst. De aangrenzende bijkeuken met garderobe is volledig op maat ingericht en voorzien van een vriezer, een composiet werkblad met spoelbak en een praktisch ingedeelde kastenwand. In de kastenwand zijn de wasmachine en wasdroger op hoogte opgesteld. Onder deze apparatuur bevinden zich handige uittrekbare softclose werkbladen.

Middels een luxe stalen pui met taatsdeur betreedt u de living. Wat direct opvalt, is de enorme hoeveelheid licht en ruimte die binnenkomt door de kamerhoge raampartijen (met screens). De huidige bewoners hebben de tweede slaapkamer bij de living betrokken, waardoor een riante leefruimte is ontstaan met een prachtig uitzicht over de omgeving. De gehele verdieping (m.u.v. de natte ruimtes) is afgewerkt met een stijlvolle antracietgrijze PVC-tegel van 90x90.

De moderne open keuken is een droom voor iedere kookliefhebber. Het witte kookeiland met Novy inductiekookplaat vormt een prachtig contrast met de houtkleurige kastenwand. Beide zijn voorzien van een luxe keramiek werkblad. Met een vaatwasser op hoogte, een Quooker, een grote koelkast en een combi-oven ontbreekt het u hier aan niets.



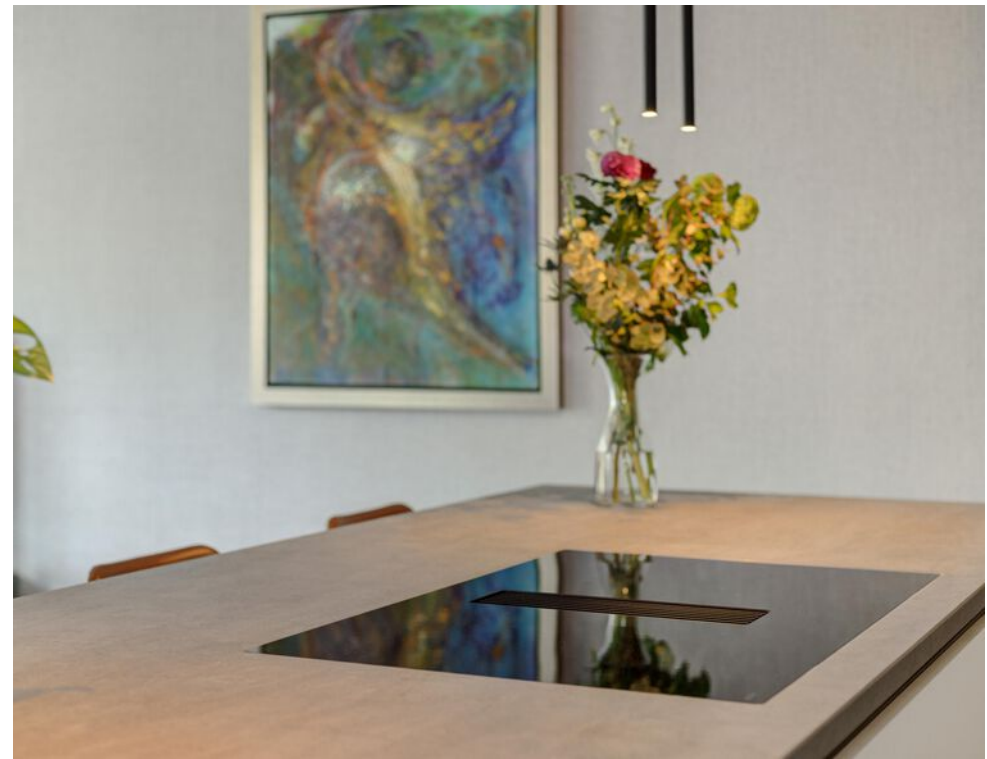
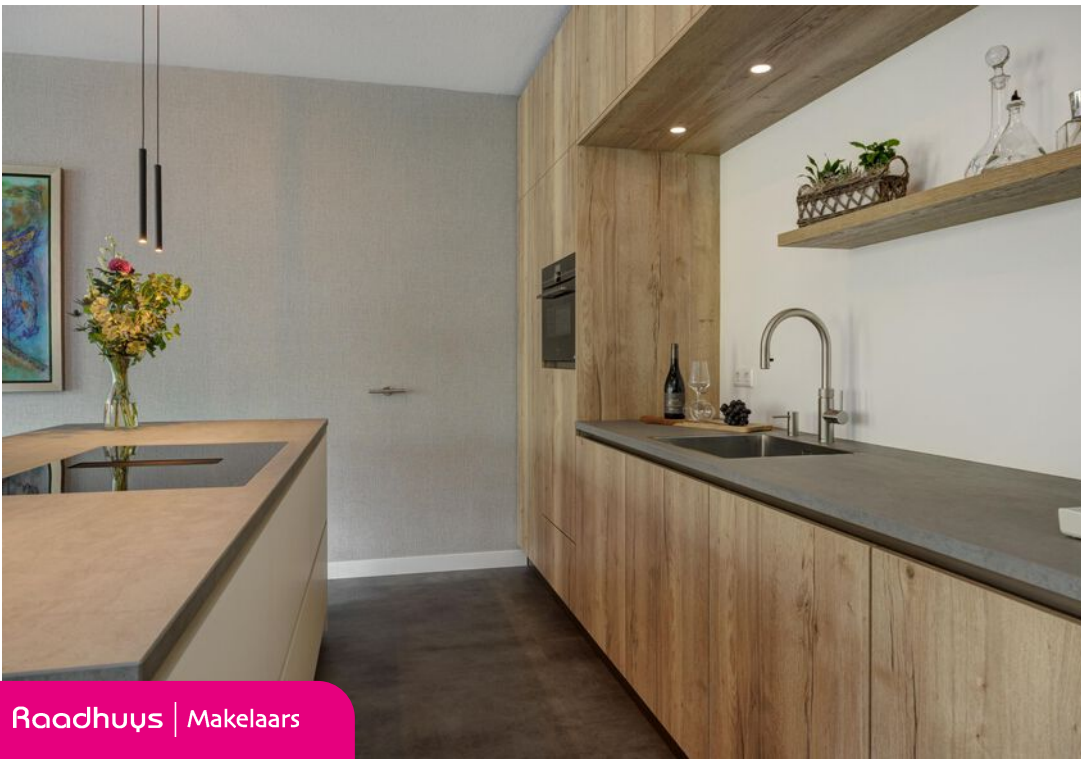








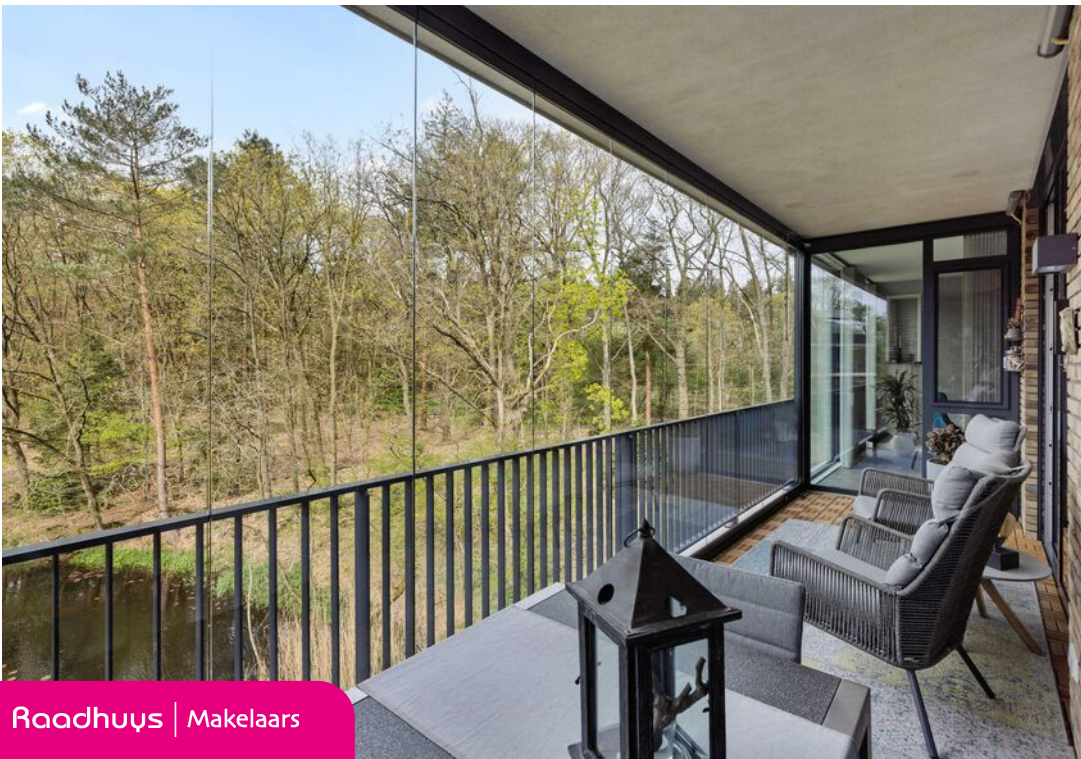




## Balkon

Via de schuifpuien (voorzien van casettehorren) bereikt u het riante balkon op het westen. Dit is met recht een verlengstuk van uw woonkamer te noemen. Het balkon is uitgerust met glazen schuifwand, waardoor u deze ruimte in een handomdraai transformeert tot een beschutte serre. Zo geniet u hier het hele jaar door van het buitenleven en is het zelfs op koelere dagen in de zon heerlijk vertoeven. Met een vrij uitzicht over de bosrand is dit de ultieme plek om tot rust te komen terwijl de seizoenen aan u voorbijtrekken.





## Slaapkamer en badkamer

De royale slaapkamer met vaste kledingkasten is een oase van rust, met een directe toegang tot het balkon. Een stijlvolle houten roomdivider (ter overname) scheidt het slaapgedeelte op elegante wijze van de werkruimte. De comfortabele en-suite badkamer is van alle gemakken voorzien: een dubbel wastafelmeubel, een luxe Geberit douche-toilet, een ruime douche met easydrain en Sunshower en een elektrische designradiator.









## Parkeerkelder

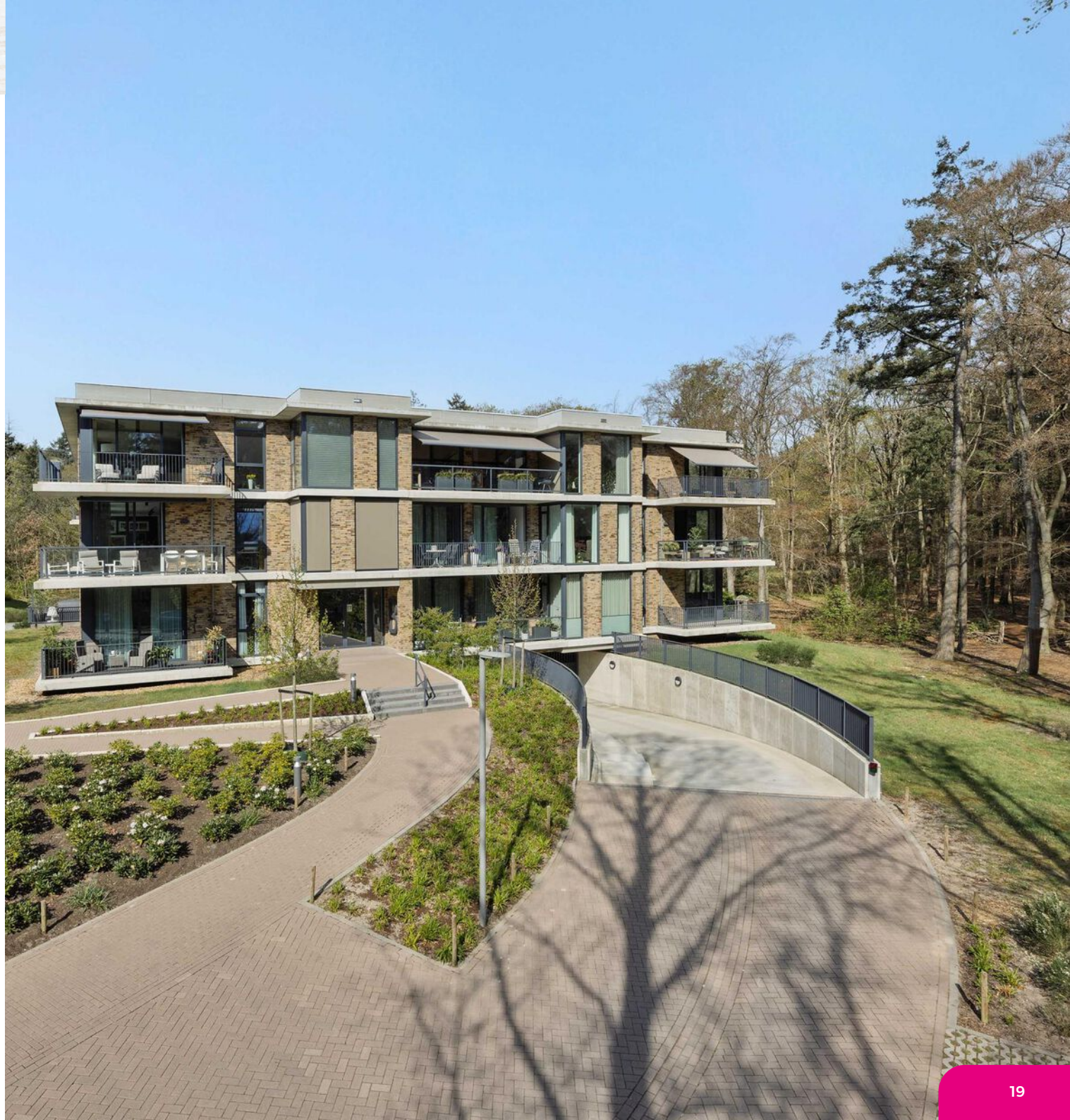
In de afgesloten parkeerkelder beschikt u over een eigen parkeerplaats met een laadpaal voor uw elektrische auto en een dubbele wandcontactdoos. Tevens vindt u hier een dubbele bergkast van 80cm diep voor uw extra opslag. De parkeerplaats is groot genoeg waardoor u ook eenvoudig de fietsen kan stallen.

### De feiten op een rij:

- Energielabel A++++: Extreem duurzaam en energiezuinig.
- Groot balkon op het westen, voorzien van volledig afsluitbare glazen schuifwand.
- Vloerverwarming én vloerkoeling, WTW-installatie en 8 privé zonnepanelen.
- My2N mobiel video toegangssysteem en Casambi-lichtsysteem, te bedienen via uw smartphone of tablet. Zelfs als je onderweg bent, kun je zien wie er aanbelt.
- Luxe stalen deuren en maatwerk interieurbouw.
- Eigen parkeerplaats met laadpaal en extra bergkasten in de parkeerkelder.
- Bijdrage VvE: € 324,- per maand.

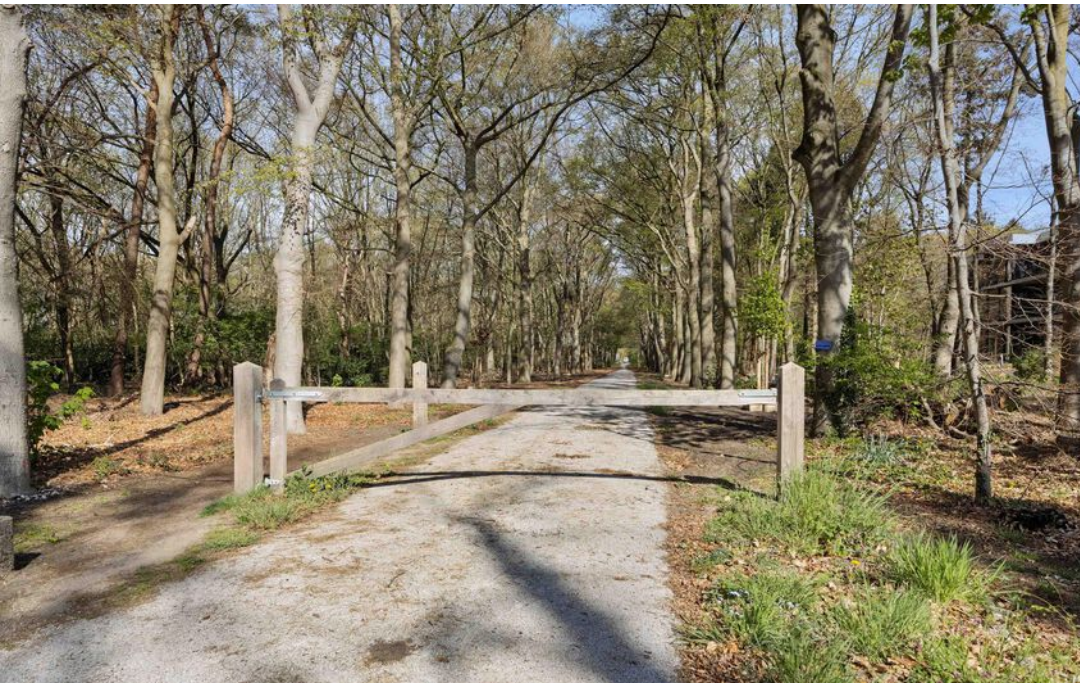
Wilt u de rust en luxe van het Graefse Bos zelf ervaren? Neem contact met ons voor een bezichtiging.

(Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).



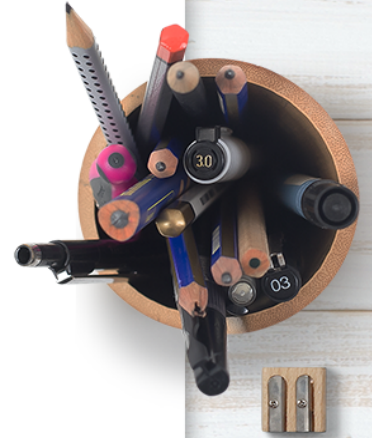




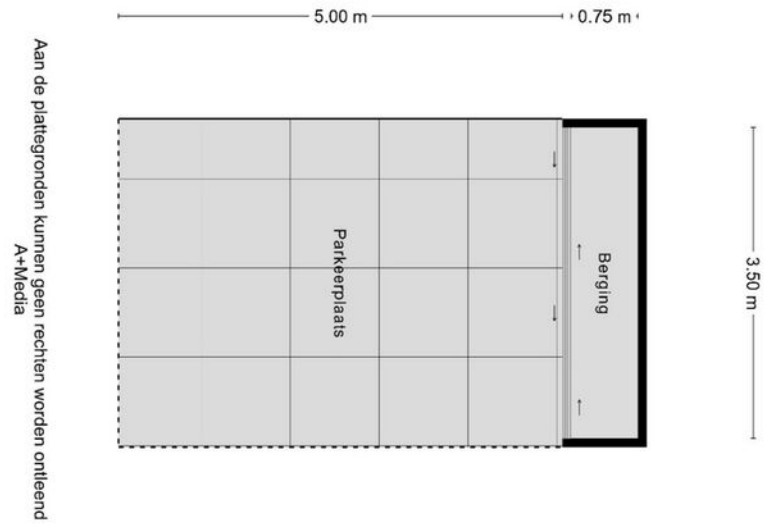




# PLATTEGROND APPARTEMENT



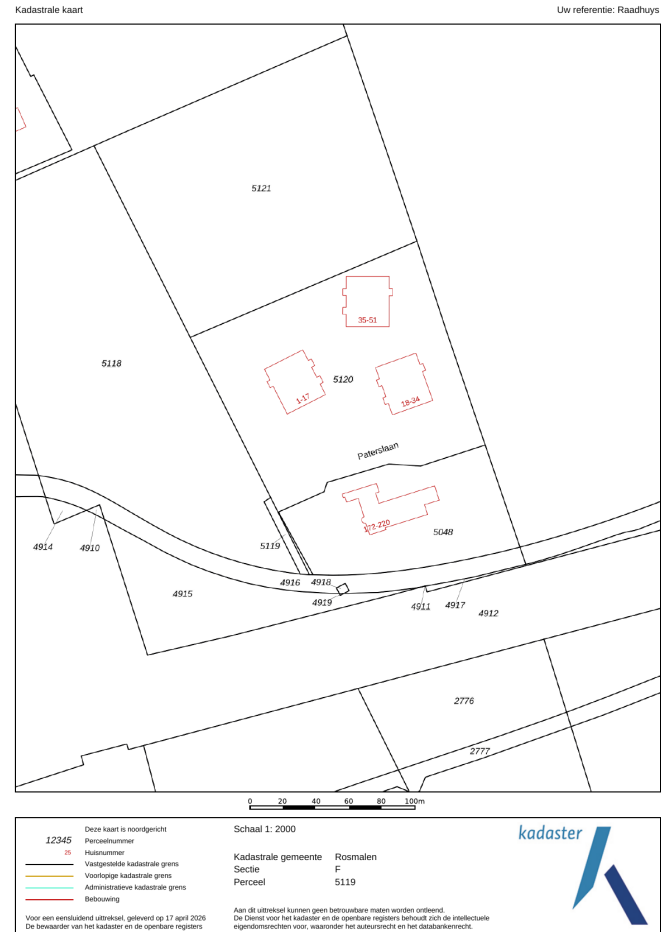
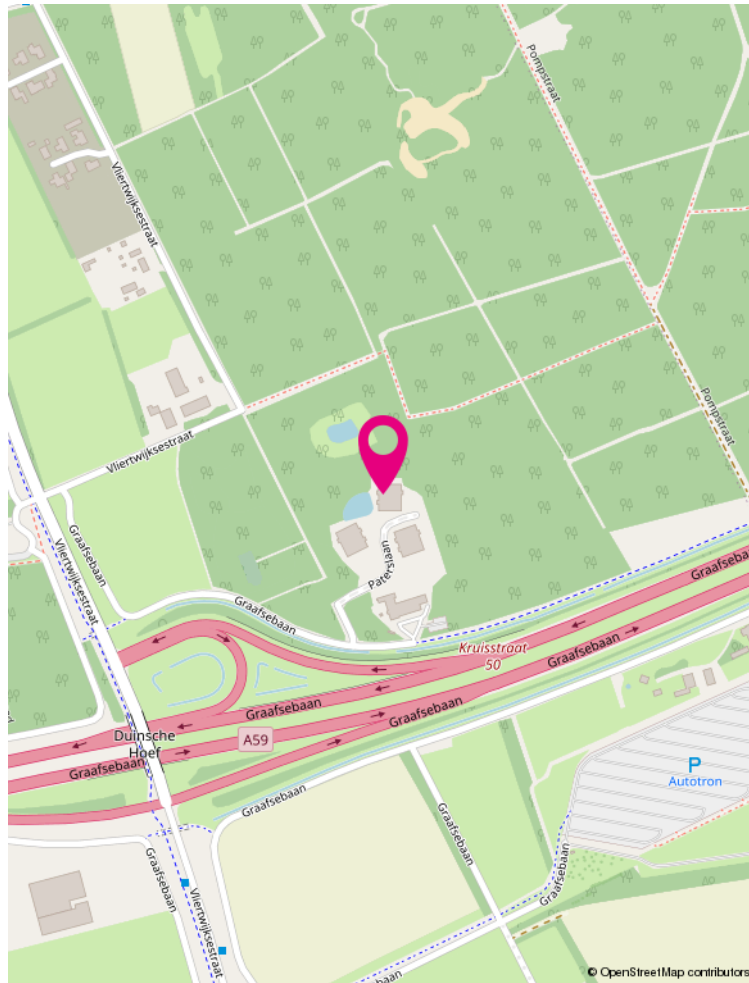
# PLATTEGROND **BERGING EN PARKEERPLAATS**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# LOCATIE KADASTRALE KAART



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

# PATERSLAAN 44

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 679.500,-- k.k.
<b>Soort:</b>	portiekflat
<b>Type:</b>	appartement
<b>Aantal slaapkamers:</b>	1
<b>Inhoud:</b>	352 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Buitenruimte:</b>	14 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	2023
<b>Ligging:</b>	aan bosrand, vrije ligging, buiten bebouwde kom
<b>Garage:</b>	parkeerkelder
<b>Isolatie:</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming:</b>	vloerverwarming en warmtepomp
<b>Energie label:</b>	A++++

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Paterslaan 44
<b>Postcode:</b>	5244 NN
<b>Plaats:</b>	Rosmalen
<b>Gemeente:</b>	Rosmalen
<b>Sectie / Perceel:</b>	F / 5163 A-48 en A-21

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.raadhuysmakelaars.nl)





# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
- lamp boven keukeneiland		✓	
- verlichting terras	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- horizontaal hangmeubel in slaapkamer		✓	
- stellingkasten in bergkasten in de garage		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- vitrages		✓	
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- 4-tal elektrische screens	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	✓		



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem			✓
- Roomdivider slaapkamer			✓
- Casambi verlichtingssysteem	✓		
-	✓		
- Spectral tv meubel zonder tv	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Sunshower	✓		
- (vloer)wissers		✓	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
Kluis		✓	
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	✓		
- warmtepomp	✓		
- WTW installatie	✓		
- Waterontharder			✓
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		



# ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

**Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.**

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

## ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

**Raadhuys**  
Makelaars



### Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

**Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!**  
**073-4400220**

Team Raadhuys Makelaars





# AANDACHTSPUNTEN

---

## **KOSTEN KOPER**

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

## **KOOPAKTE**

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

## **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 het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **FINANCIERINGS-VOORBEHOUD**

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

### **WAARBORG SOM/BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

### **LEVERING**

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **ENERGIELABEL**

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

### **ASBESTCLAUSULE**

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel 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.

### **OUDERDOMSCLAUSULE**

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### **NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE**

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### **AANSPRAKELIJKHEID**

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM ([www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

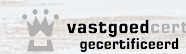
Team Raadhuys Makelaars

**Raadhuys**  
Makelaars



**RAADHUYS MAKELAARS**

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen  
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl