

Raadhuys  
Makelaars



**Brabanthoeven 62**



raadhuysmakelaars.nl

**Rosmalen**  
**€ 479.500**





# Sfeervol wonen in hartje Brabanthoeven - Welkom thuis!

---

Ben je op zoek naar een fijn gezinshuis in een kindvriendelijke, groene wijk? Dan is deze tussenwoning in het hart van Brabanthoeven precies wat je zoekt. Hier woon je heerlijk rustig en omringd door groen, maar heb je toch alle voorzieningen die je nodig hebt binnen handbereik.

De ligging is echt ideaal. Op loopafstand vind je meerdere speeltuinen, kindcentrum 't Sparrenbos en sporthal De Hazelaar. Houd je van de natuur? Het Sparrenburgbos en de Zandverstuiving liggen om de hoek voor een heerlijke wandeling.

Op de fiets ben je binnen een paar minuten in het gezellige centrum van Rosmalen met al zijn winkels en terrasjes. En moet je de stad uit? Dankzij het nabijgelegen NS-station en de snelwegen A2 en A59 ben je zó in 's-Hertogenbosch. Of je nu de auto, de fiets of het OV pakt: je zit hier altijd goed.

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

## Begane grond

Parkeer je auto op je eigen oprit - waar je de beschikking hebt over een eigen laadpaal - en kom binnen! In de ruime hal vind je een moderne toiletruimte, meterkast, garderobe en de trap naar boven. Zodra je de woonkamer instapt, valt de mooie lichtinval direct op. De grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een frisse uitstraling, en de eikenhouten parketvloer geeft de ruimte direct sfeer. Je deelt de kamer gemakkelijk in met een ruime zithoek aan de voorzijde en een gezellige eethoek aan de tuinzijde.

De moderne hoogglans nachtblauwe keuken vind je in de uitbouw aan de achterzijde. Deze is van alle gemakken voorzien, zoals een granieten aanrechtblad, veel kastruimte (waaronder een apothekerskast) en diverse inbouwapparatuur, te weten: een oven én combi-oven, koelkast, close-in boiler, vriezer, 5-pits gasfornuis met RVS afzuigkap en een vaatwasser. Dankzij de vloerverwarming heb je hier nooit koude voeten terwijl je staat te koken! Dankzij de loopdeur en het raam heb je ook hier direct contact met de tuin.













## Tuin

Via de keuken loop je zo de achtertuin in. Dit is een heerlijk plekje waar je veel privacy hebt, omdat je geen directe achterburen hebt. Door de uitbouw van de burens is er een beschermt hoekje ontstaan waar je onder de luifel heerlijk kunt loungen. De tuin is prachtig aangelegd met sierbestrating, een pergola, bloemen en planten, een fijn terras en een handige stenen berging voor je fietsen en tuingereedschap. Achterin de tuin vind je een handige stenen berging voor je fietsen en tuingereedschap. Tussen deze berging en de poort is een overkapping geplaatst. Via de poort achterom kom je direct op het fiets-/wandelpad (De Groene Long) dat dwars door de wijk loopt en de kinderen veilig en vrij door de wijk laat bewegen.







## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers gelegen. Eén daarvan is momenteel ingericht als een handige kastenkamer, maar is natuurlijk ook perfect als kinderkamer of werkkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen wastafelmeubel. De badkamer is modern en compleet met een ligbad, een ruime douche, wastafelmeubel en tweede toilet. Fijn om te weten: alle kozijnen zijn (op het raampje in de badkamer na) vervangen door onderhoudsvrij kunststof met dubbel glas.









## INDELING VAN DE WONING

---

### Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je op de zolderverdieping. Dankzij de dakkapel met kunststof kozijn is hier een volwaardige, ruime vierde slaapkamer ontstaan. Deze slaapkamer beschikt ook nog over praktische opbergruimte achter de knieschotten. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor je wasmachine, de CV-ketel (Intergas, 2024) en de omvormer voor de zonnepanelen.





## Feiten en cijfers

- Energielabel B
- 10 zonnepanelen
- Intergas C.V.-ketel (2024).
- Kunststof kozijnen met dubbel glas op de 1e en 2e verdieping.
- Veel privacy in de achtertuin.
- Gelegen in een groene, kindvriendelijke wijk.

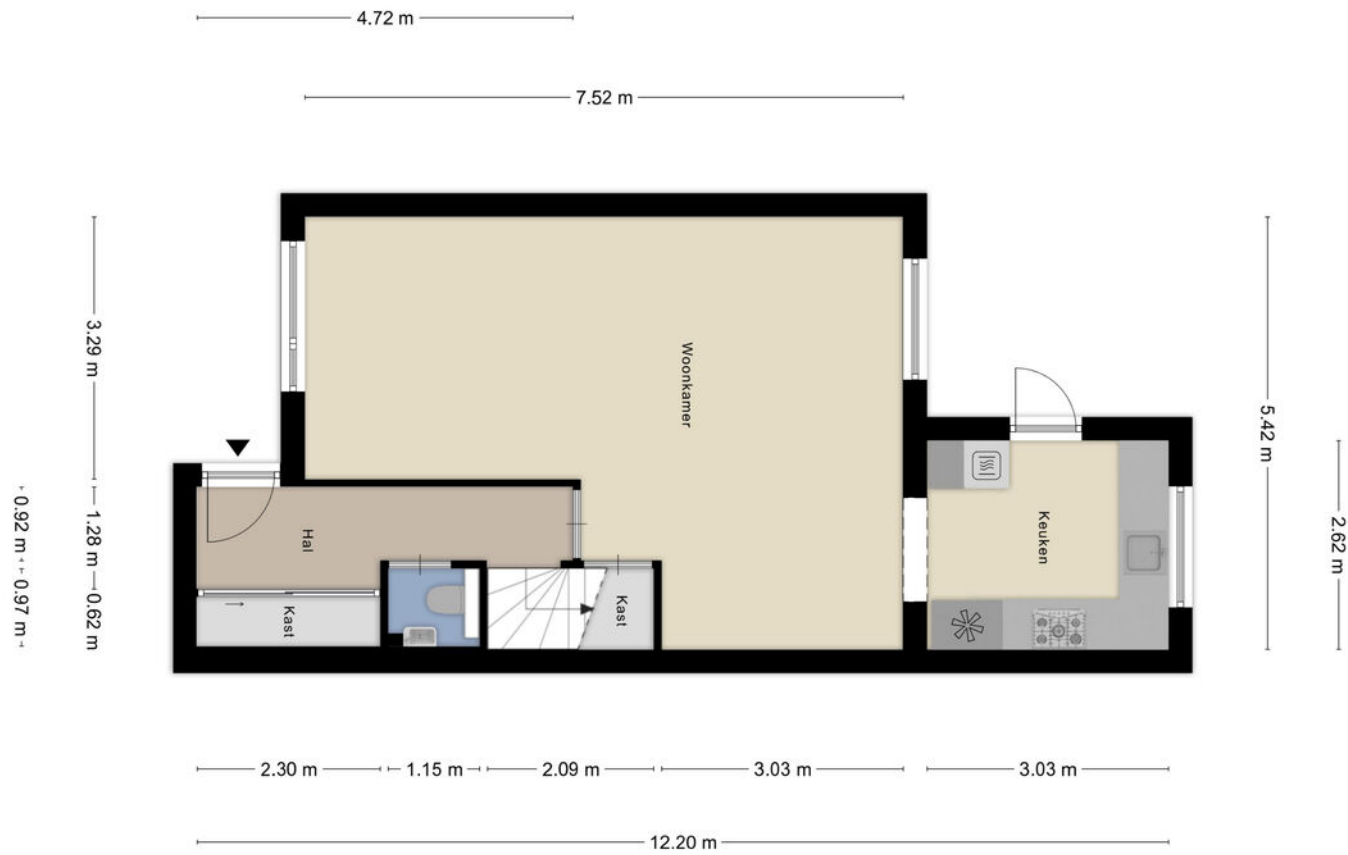


Deze tekst is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





# PLATTEGROND **BEGANE GROND**

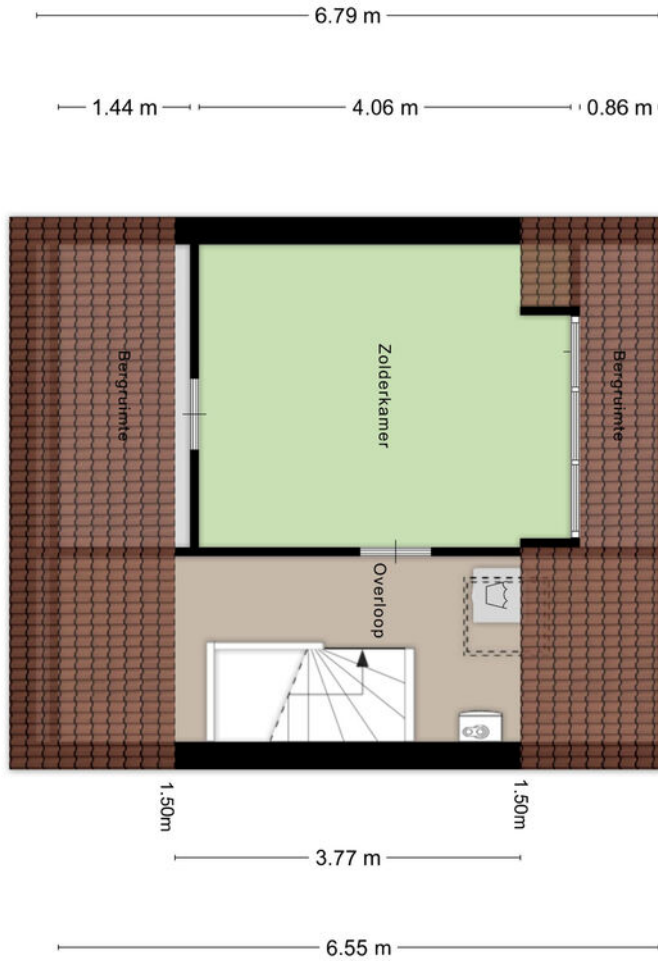


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



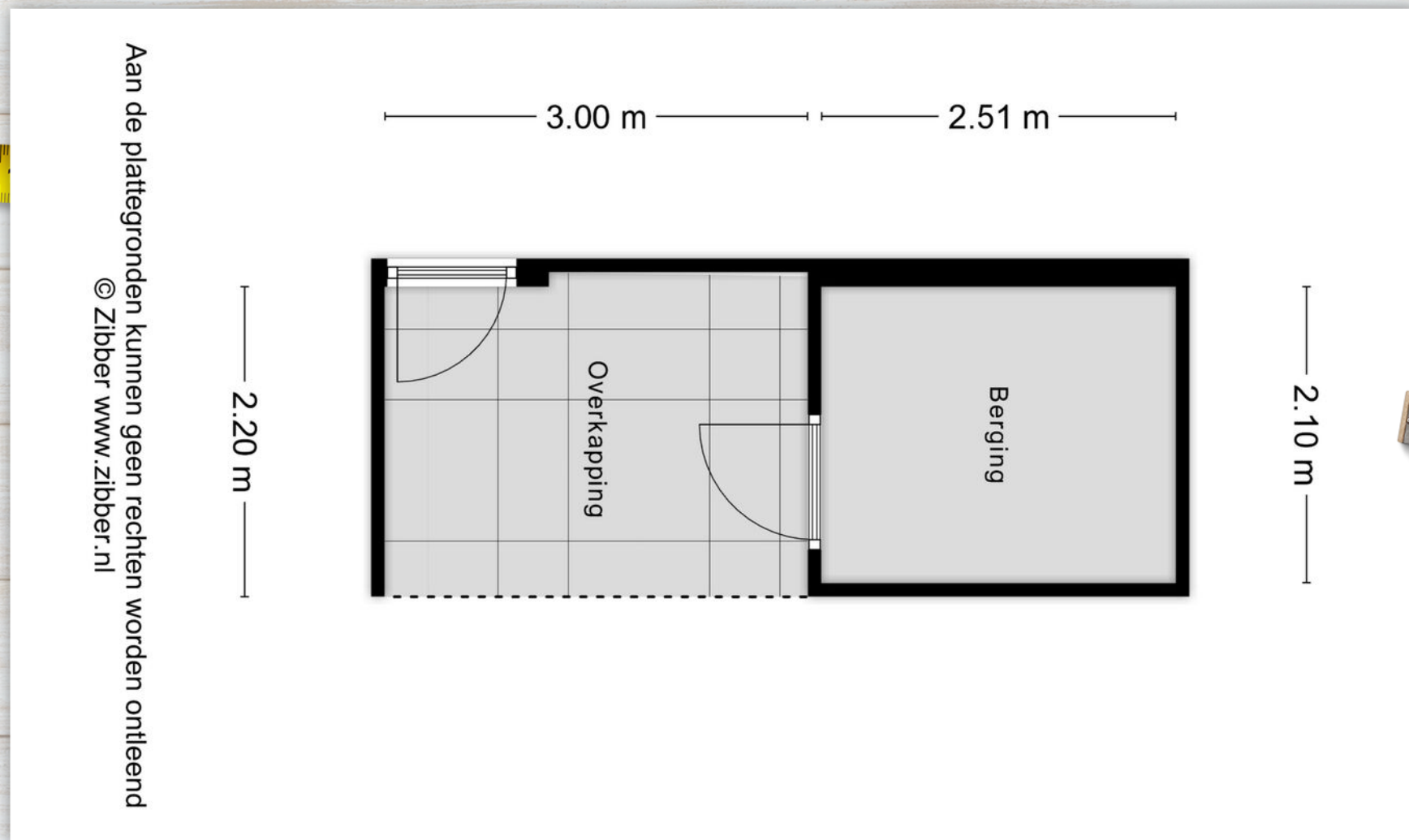
# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

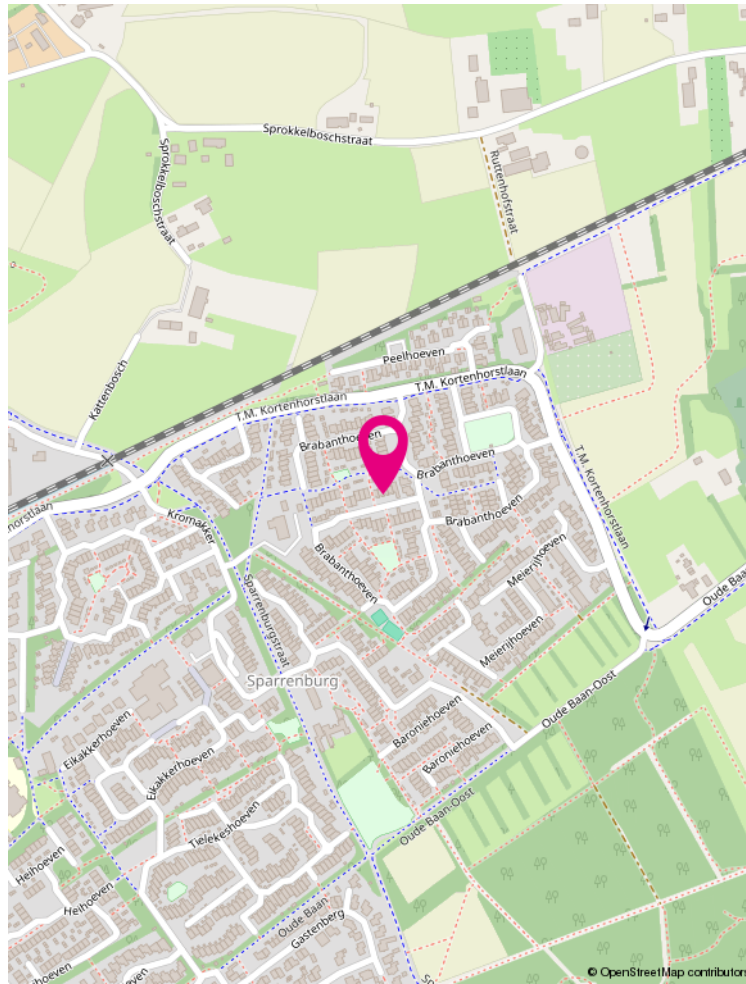


# PLATTEGROND **BERGING**



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

# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

# BRABANTHOEVEN 62

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 479.500
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	tussenwoning
<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Inhoud:</b>	410 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	163 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	116 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1981
<b>Ligging:</b>	In woonwijk
<b>Tuin:</b>	voortuin, achtertuin
<b>Garage:</b>	geen garage
<b>Isolatie:</b>	muurisolatie, grotendeels HR++ glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel, Intergas 2024, vloerverwarming in de keuken
<b>Energielabel:</b>	B

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Brabanthoeven 62
<b>Postcode:</b>	5244 HH
<b>Plaats:</b>	Rosmalen
<b>Gemeente:</b>	Rosmalen
<b>Sectie / Perceel:</b>	F/4132
<b>Oppervlakte:</b>	163 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	Volle eigendom

[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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- plavuizen	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



# 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
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		



# 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
- toiletborstel(houder)	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders			✓
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten			✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		



# 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](http://raadhuysmakelaars.nl)

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

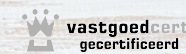
Team Raadhuys Makelaars

**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