






Maliskampse Hoeve 2

5248 NW ROSMALEN

 Bouwjaar 2017

 Woonoppervlak 406 m²  Perceelopp. 1145 m²

 Energielabel A++

VRAAGPRIJS € 2.145.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Maliskampse Hoeve 2 Rosmalen


Aan de rand van Maliskamp ligt enigszins verscholen een uniek woonef met drie exclusieve villa's. Hier komt alles samen: rust, ruimte, comfort, privacy en een ongekende woonkwaliteit. Eén van deze villa's is Maliskampse Hoeve 2. Een moderne, vrijstaande villa met een woonoppervlak van maar liefst 406 m² op een perceel van 1.145 m². Het interieur, onder handen genomen door toonaangevend interieur-architect Eric Kuster, is volledig maatwerk en uitgevoerd met hoogwaardige materialen. Grote raampartijen geven een fantastisch gevoel van licht en ruimte en leggen de verbinding met de prachtig aangelegde tuin rondom. Alles ademt klasse en kwaliteit. Tegelijkertijd is de woning uiterst duurzaam en energiezuinig, dankzij onder meer 72 in de dakpannen geïntegreerde zonnepanelen, HR++ beglazing, warmtepomp en vloerverwarming door het hele huis (energietabel A+++). Direct grenzend aan de woningen is nog een gezamenlijke tuin, die aansluit op het natuurgebied de Stapstenen Grootte Wetering. Ook is er een stijlvolle carport waar voor iedere woning plek is voor 2 auto's, maar de woning beschikt uiteraard ook over een eigen, diepe oprit. Het vrij in te delen souterrain met een oppervlakte van 152 m² maakt het geheel extra bijzonder.

Begane grond:


De entree met grote garderobekasten leidt naar de diverse leefruimtes. De leefkeuken, zithoek, werkkamer en speelkamer lopen naadloos in elkaar over en bieden allemaal directe toegang tot de tuin. Een sfeervolle doorkijkhaard vormt de scheiding tussen keuken en zitkamer, terwijl de hoge vide en enorme raampartijen zorgen voor een indrukwekkend ruimtelijk effect en fantastische zichtlijnen. De leefkeuken is een droom voor de kookliefhebber: luxe maatwerk, high-end apparatuur en marmeren werkbladen. Vanuit hier stap je zó onder de uitnodigende overkapping. Een perfecte plek voor lange zomeravonden. De tuin biedt optimale privacy en heeft prachtig vrij zicht op het volwassen groen rondom. Rust en vrijheid in optima forma. Op de begane grond bevinden zich verder een wasruimte, berging, inpandige garage en de luxe afgewerkte toiletruimte.


1e Verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers en twee badkamers, afgewerkt in dezelfde hoogwaardige stijl. De masterbedroom beschikt over een inloopkast en een eigen badkamer en-suite. De overige slaapkamers delen een tweede luxe badkamer. Een speelse vide staat in verbinding met de leefruimtes beneden en versterkt het open karakter van de woning. Ook is er nog een grote berging.

 406 m² Woonoppervlak

 4 slaapkamers

 9 kamers

 2 badkamers

Souterrain:

Het souterrain is een grote verrassing: volledig verwarmd en klaar om naar wens in te delen en te gebruiken. Denk aan een fitnessruimte met eigen badkamer, een bioscoop, een entertainroom of een combinatie daarvan. Uiteraard is er ook volop bergruimte aanwezig.

Deze unieke villa is niet zomaar een huis, maar een leefomgeving op topniveau. Een combinatie van luxe, design en duurzaamheid met een sublieme ligging en een ongekend gevoel van ruimte en vrijheid. 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. Ook het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch en de snelwegen zijn eveneens in een mum van tijd bereikbaar.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 2.145.000,- k.k.
Bouwjaar	2017
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	A+++
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp,
Isolatie	gashaard volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

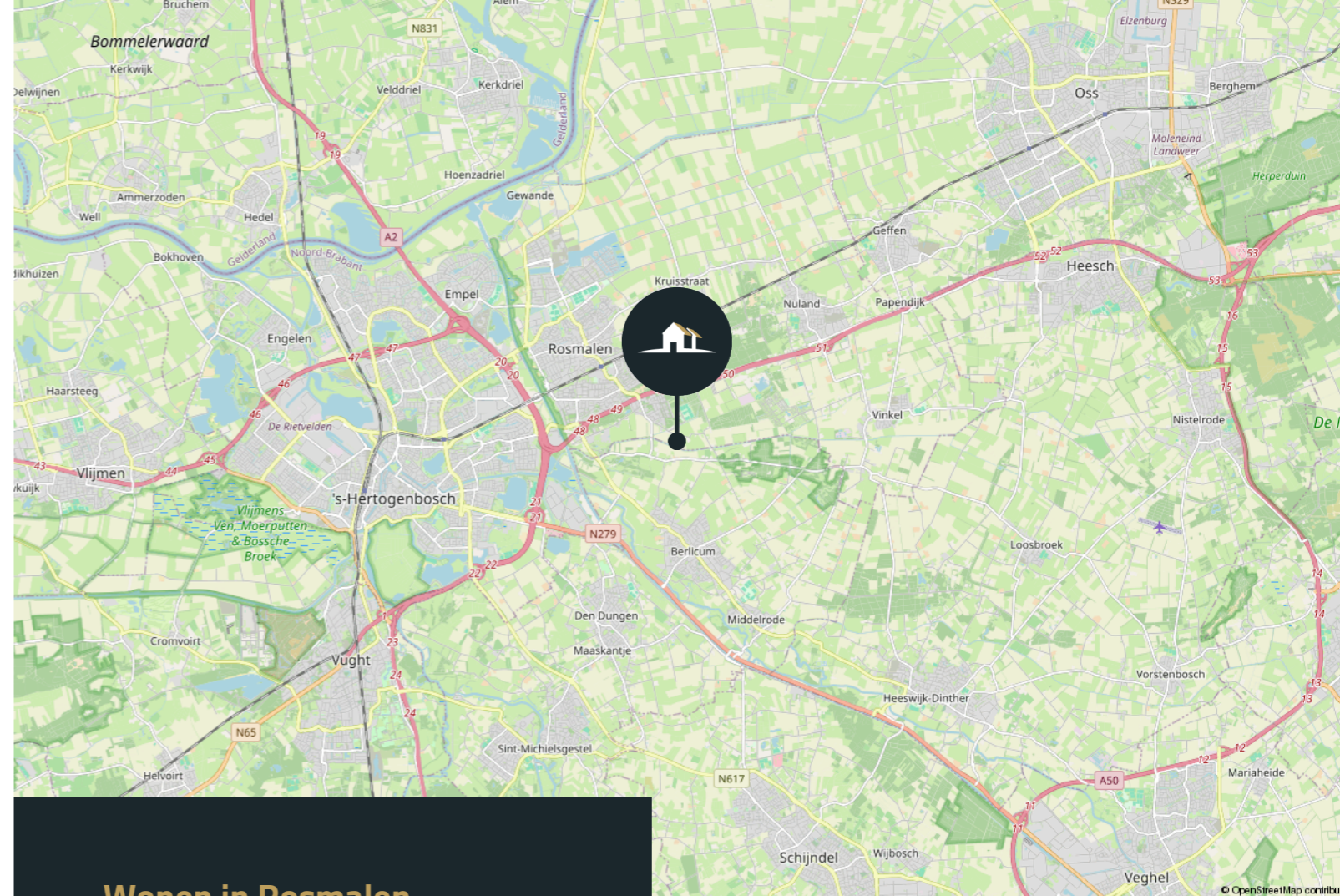
Woonoppervlakte	406 m ²
Perceeloppervlakte	1145 m ²
Inhoud	1526 m ³
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	42 m ²

Indeling

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte & voorzieningen

Tuinligging	tuin rondom
Berging	nee
Garage	inpandig



Wonen in Rosmalen

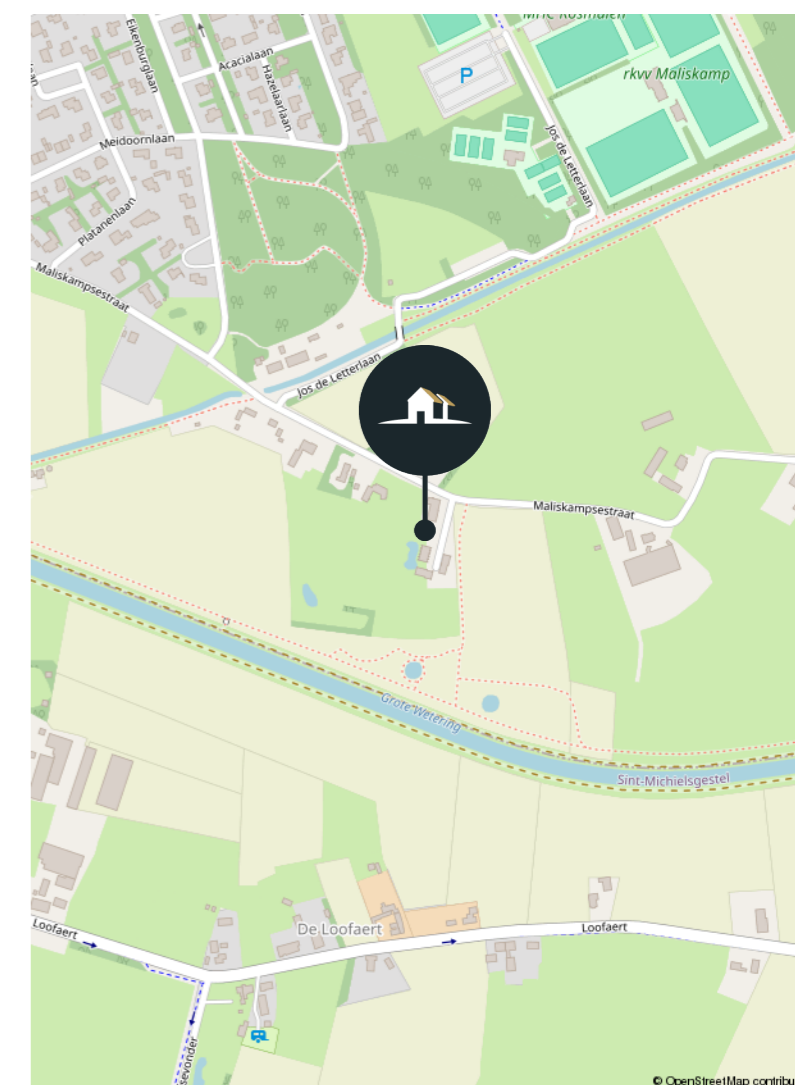
Dorpse sfeer, stedelijke voorzieningen
Rosmalen biedt het beste van twee werelden: een levendig dorpshart met alle voorzieningen én de nabijheid van 's-Hertogenbosch.

Speelruimte en groen
Veel speeltuinen, binnen- en buitenzwembad
Kwekelstijn en bosrijkgebied de Zandverstuiving.

(Openbaar) vervoer
Eigen treinstation en goede busverbindingen naar 's-Hertogenbosch. Tevens de uitvalswegen A2 en A59 op korte afstand.

Voorzieningen
Scholen, winkels, horeca, theater, gezondheidszorg en sportgelegenheden in de directe omgeving.

Populair bij gezinnen
Ruime woningen en kindvriendelijke buurten maken Rosmalen erg gewild.



Zien is ervaren
Woning in beeld







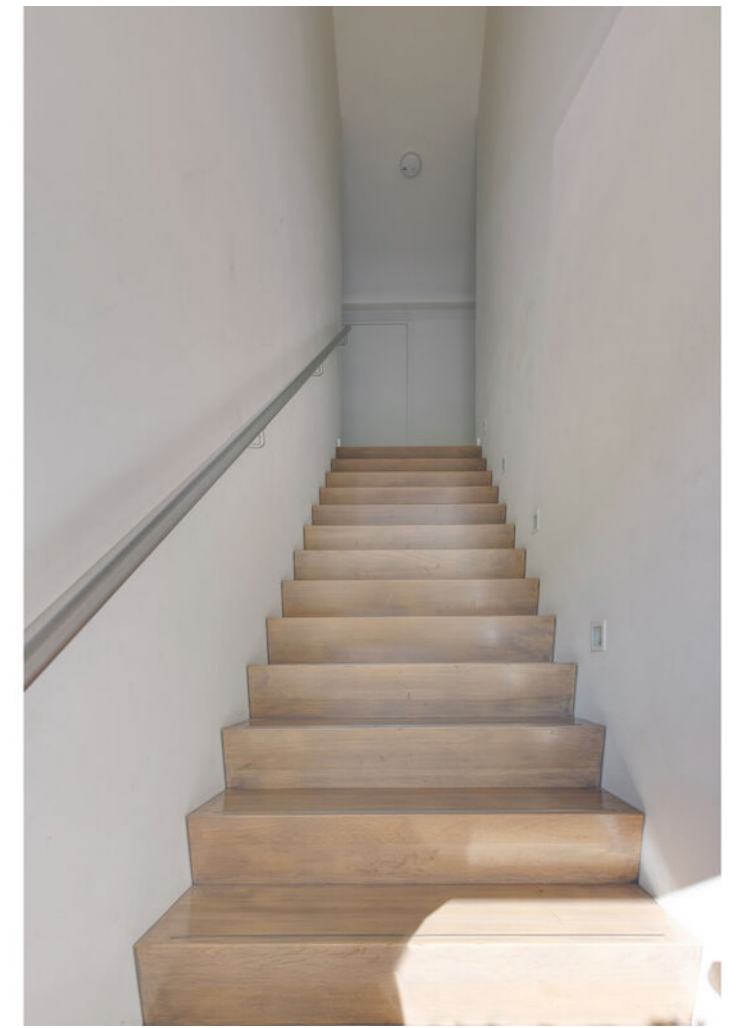
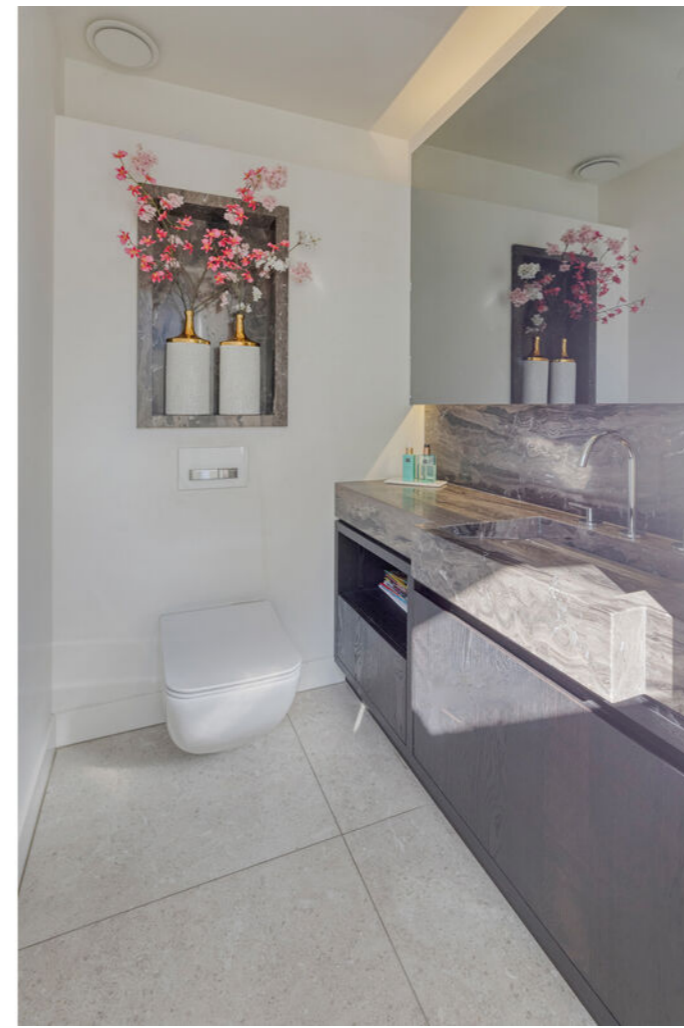


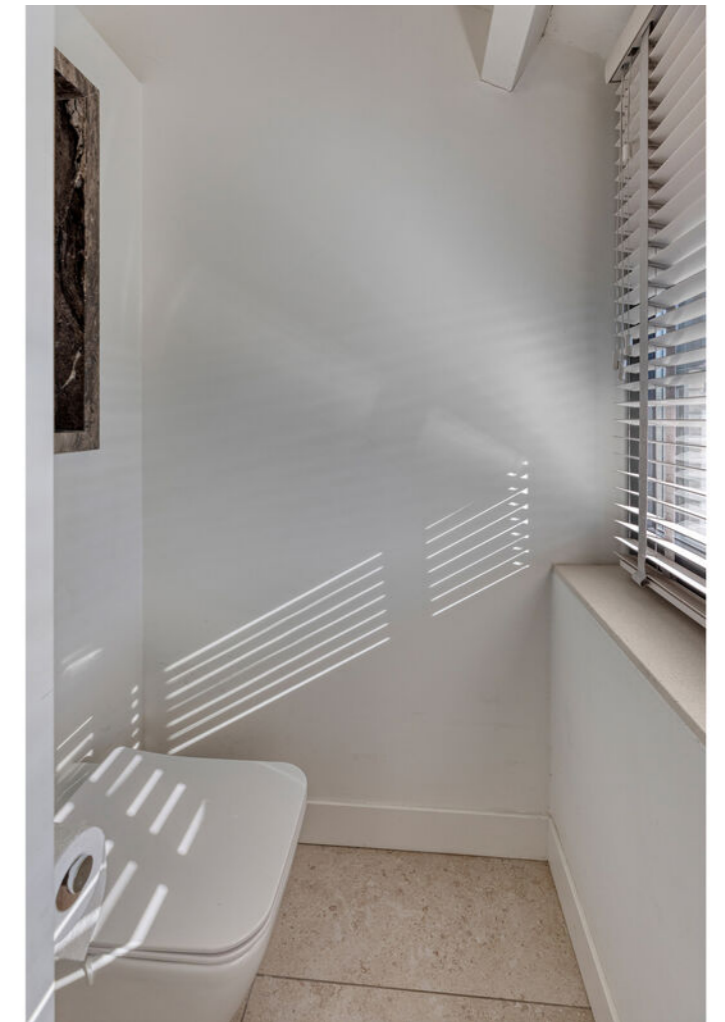




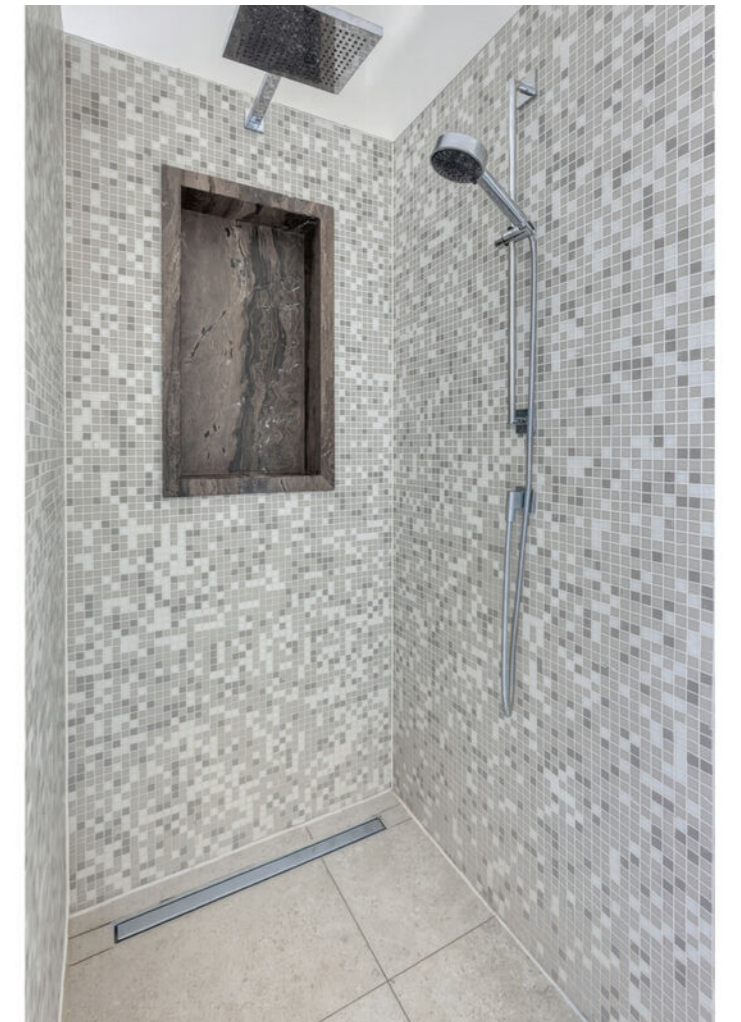
















Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Kadastrale gemeente Rosmalen
Sectie D
Perceel 2864

kadaster

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 eensluitend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Lamp eettafel		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Eric Kuster inbouwkast in speelkamer en master bedroom dressing met spiegeldeuren	X		
- Eric Kuster inbouw meubel eiken fineer onder tv en office opschappenwandkast eiken fineer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		

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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- Eric Kuster Garderobe-/schoenen-/meterkasten hal in eiken fineer	✗		
- Office bureau Eric Kuster eiken fineer met ingelegd leer			✗
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- (gas)fornuis	✗		
- afzuigkap	✗		
- oven	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koel-vriescombinatie	✗		
- vaatwasser	✗		
- Quooker	✗		
- koffiezetapparaat	✗		
- Gaggenau Warmhoudlades 2x	✗		
Keukenaccessoires, te weten			
- Eric Kuster barstoelen 4x			✗
- Dornbracht kranen 2x + spoeldouche 2x	✗		
- Ingebouwde Quooker zeeppomp	✗		

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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
- fontein	✗		
- Gastendoekhouder	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/scherm)	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toilethouder	✗		
- 3x handdoekenrek badkamers	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✗		
(Voordeur)bel	✗		
Alarminstallatie	✗		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✗		
Rookmelders	✗		
Airconditioning	✗		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✗		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✗		

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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	✗		
Zonnepanelen	✗		
Oplaadpunt elektrische auto	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	✗		
- Waterontharder	✗		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
Volledige sproei installatie gazon + druppelinstallatie border	✗		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✗		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✗		
Camera zijkant woning	✗		
Tuin - Bebouwing			
Robot grasmaaier			✗
Breektank Pedrollo t.b.v. ontkoppelen beregeningssysteem tuin	✗		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✗		
- Schommel-/klimrek voor kinderen	✗		

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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Buitenmeubilair (4-delige luxe Borek loungeset, Borek eettafel met 8 stoelen, 2 Borek lounge stoelen + 2x voetenbank incl. kussens)			✗

Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.

Meer weten of kennis maken? Kijk op www.boumij.nl of kom bij ons langs.



Algemene informatie

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

Waarborgsom of bankgarantie

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 de woning dient te storten.

Baten, lasten en verschuldigde canons

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 de kopende partij van de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan ___ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, 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 van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.





Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clausule opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

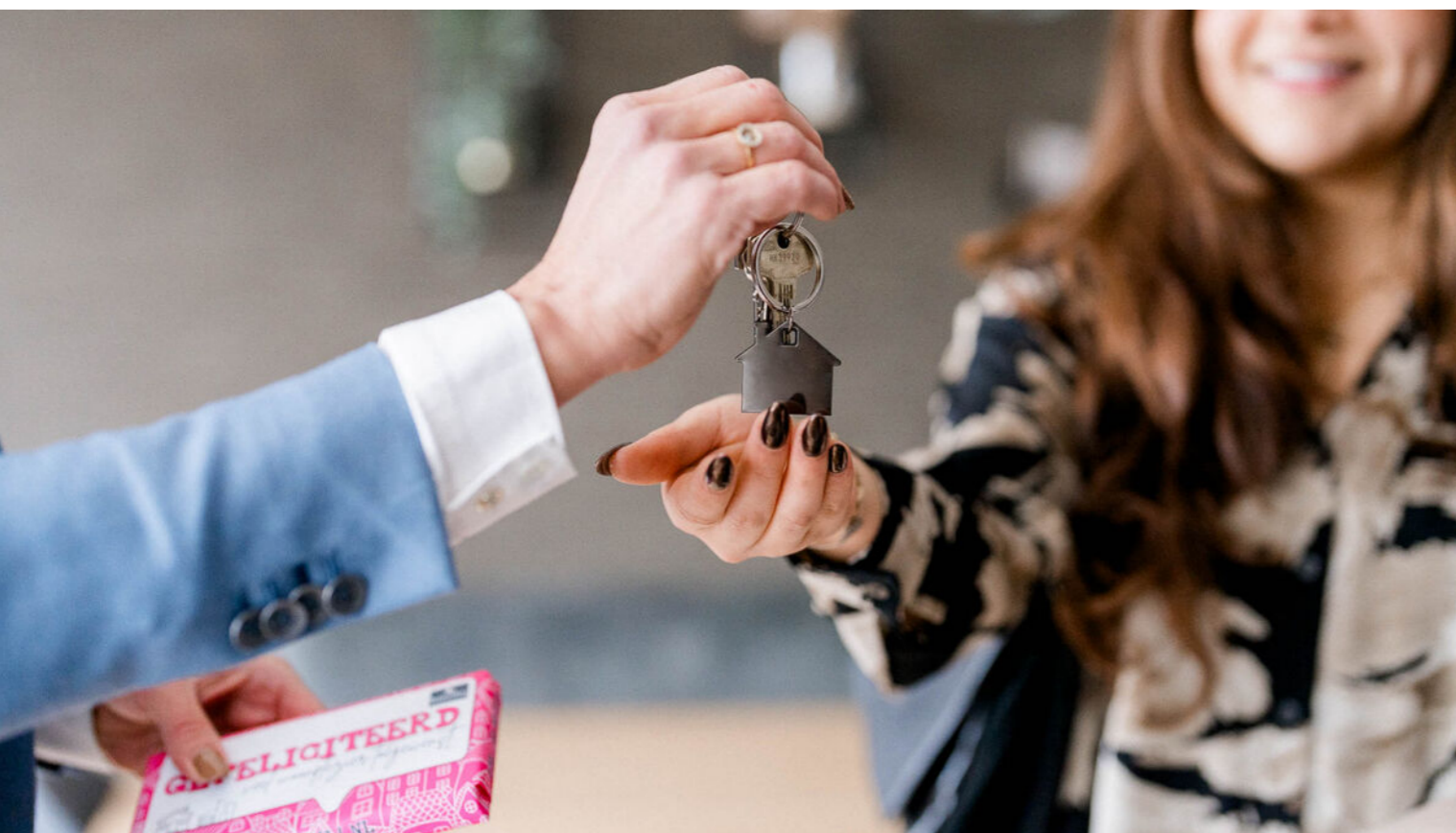
Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



Contactgegevens

073 - 61 22 344
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8
5211 LX Den Bosch

De service van Boumij hypotheken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheken/beoordelingen>

Wat bieden wij u?

Onafhankelijk advies:

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

Expertise:

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

Erkend Financieel Adviseur:

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

Persoonlijke begeleiding:

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar hypotheken@boumij.nl





073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl