

Raadhuys
Makelaars



Heer en Beekstraat 29



raadhuysmakelaars.nl

Rosmalen
€ 3.250.000,- k.k.





Luxe, royale villa op uniek perceel met energielabel A+++!

Aan één van de meest geliefde straten in de wijk De Gele Hoeve in Rosmalen is deze uiterst luxe villa gelegen. Deze royale woning is in 2022 met veel zorg, aandacht en hoogwaardige materialen gebouwd en afgewerkt.

Deze exclusieve villa beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 357 m² en is gelegen op een prachtig perceel van 1.275 m². De circa 40 meter diepe achtertuin heeft een gunstige ligging op het westen en biedt optimale privacy. De tuin is voorzien van een verwarmd zwembad met solardek, meerdere zonneterrassen, een stijlvolle tuinkamer en een zeer verzorgd aangelegd gazon. De voortuin beschikt over parkeercapaciteit voor meerdere auto's en is afsluitbaar middels elektrische poort. De woning is volledig voorbereid op modern en comfortabel wonen. Zo is de gehele villa (4 etages) voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling, diverse airconditionings, 13 zonnepanelen, hoogwaardige isolatie, triple glas, WKO systeem en een uitgebreid domotica systeem. Hiermee kunnen onder andere de verlichting, raamdecoratie, de dakramen en de buitenzonwering automatisch worden bediend. De installaties, verwarming/koeling/ventilatie kunnen eveneens worden bestuurd met het domotica systeem, zowel thuis als op afstand. Een weerstation op het dak zorgt ervoor dat de desbetreffende screens waar de zon op staat, automatisch dicht gaan. De woning beschikt over een nieuw energielabel A+++ . Dankzij de uitstekende isolatie en energiebesparende maatregelen zijn de maandelijkse energielasten zeer beperkt. Tevens zorgen de hoogwaardige isolatie en efficiënte installaties in de zomer voor een aangename koelte en is er 's winters maar weinig verwarming nodig, doordat de kou nauwelijks binnendringt.

De gehele woning is hoogwaardig afgewerkt met onder andere strak stucwerk, chique behang, PVC vloeren en tegelvloeren. De woonkeuken en master badkamer betreffen exclusief maatwerk door een interieurbouwer. De indrukwekkende woonkeuken met een 6,5 meter hoog plafond beschikt over elektrisch bedienbare dakramen met zonwering. Dankzij de open verbindingen met de living, de tuin én de multifunctionele kantoor-/speel-/slaapkamer ontstaat er een bijzonder ruimtelijk geheel. Vanuit zowel de living als de woonkeuken zorgen de openslaande deuren voor een optimale verbinding met de tuin.

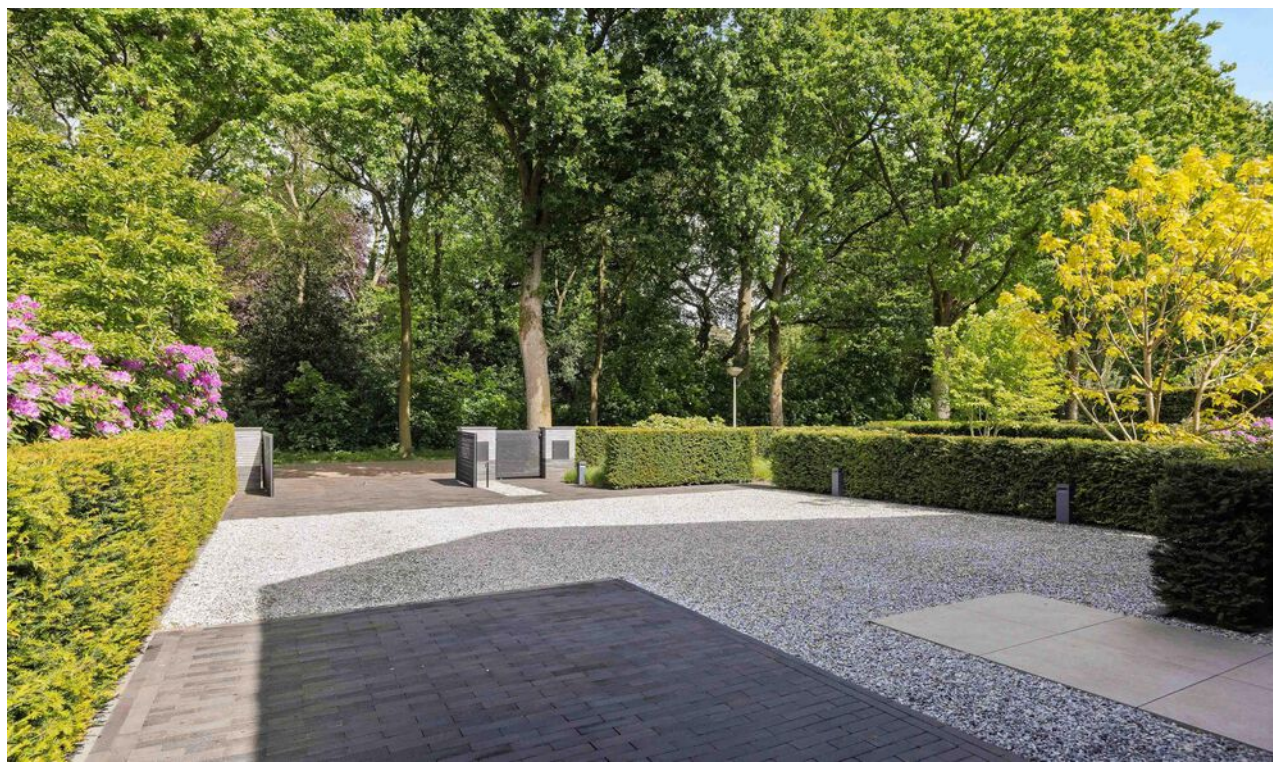
De villa beschikt daarnaast over een royale kelder, een inpandige garage en 3 luxe badkamers. Elk detail in deze

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Villawijk De Gele Hoeve behoort tot de meest geliefde woonlocaties van Rosmalen. Deze groene, ruim opgezette wijk kenmerkt zich door brede lanen, volwassen bomen, royale percelen en een rustige, exclusieve uitstraling. Hier woont u in een omgeving waar ruimte en privacy centraal staan.

Tegelijkertijd profiteert u hier van een uitstekende bereikbaarheid en een centrale ligging. Diverse voorzieningen, waaronder winkelcentrum Molenhoekpassage, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station Rosmalen bevinden zich op korte afstand. Het gezellige centrum van Rosmalen en de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn eveneens gemakkelijk bereikbaar. De uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Utrecht zijn snel bereikbaar via de nabijgelegen A2 en A59.

Een unieke villa voor wie wil wonen op één van de mooiste locaties van Rosmalen.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Representatieve hal met toiletruimte, meterkasten en uitgebreide elektrische verdeelinstallaties. Vanuit de hal is er o.a. toegang tot de inpandige garage en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.

De luxe woonkeuken beschikt over een hoog plafond (6,5 meter) met elektrisch bedienbare dakramen.

De stijlvolle maatwerk woonkeuken, gerealiseerd door een interieurbouwer, is onder andere voorzien van een Quooker, wijnklimaatkast, vriezer, koelkast, vaatwasser op hoogte, stoomoven en een heteluchtoven met magnetronfunctie. De keuken staat in open verbinding met de living, de achtertuin en een multifunctionele ruimte welke uitstekend geschikt is als kantoor, speelkamer of slaapkamer. De living beschikt over een sfeervolle gashaard, veel lichtinval en openslaande deuren naar de prachtige achtertuin.

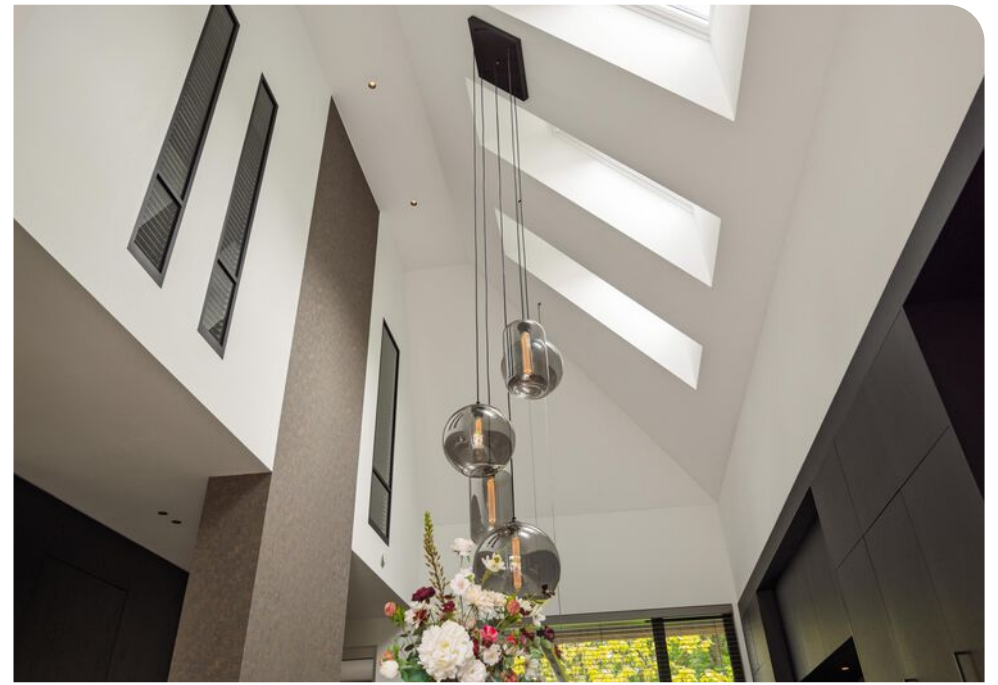














"Multifunctionele ruimte!"

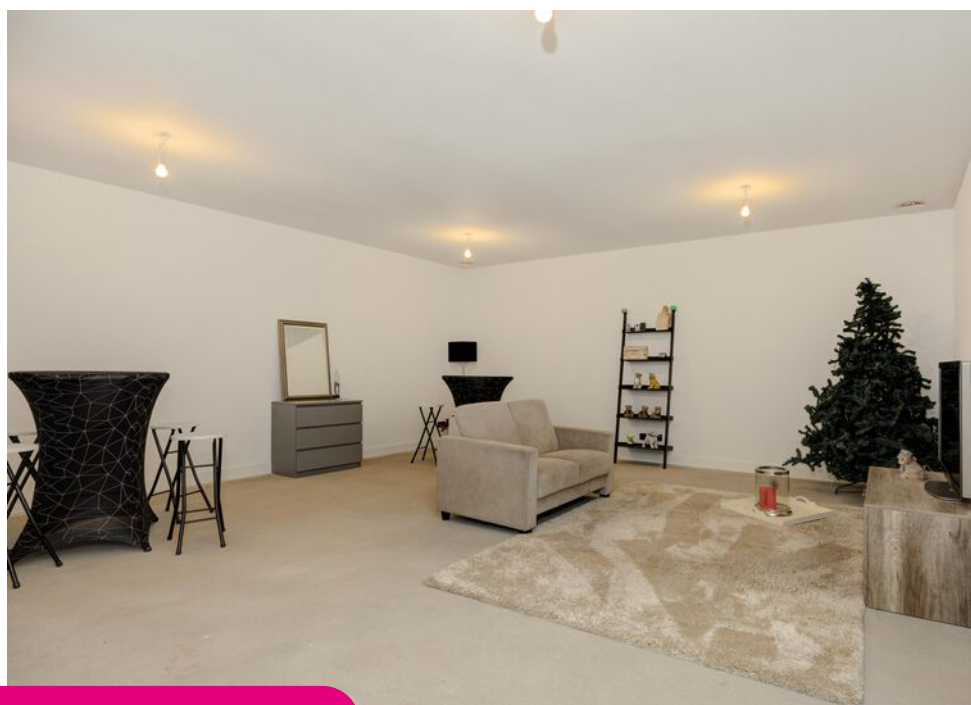
Via een tweede hal/tussenportaal bereikt u de inpandige garage, de bijkeuken met wasruimte, een tweede toiletruimte, een badkamer en de prachtige tuinkamer met glazen schuifwanden met vrij uitzicht over de tuin en het verwarmde zwembad.

Vanuit de keuken is de royale kelder bereikbaar.

De kelder beschikt over een indrukwekkende oppervlakte van ruim 60 m² en leent zich uitstekend voor diverse doeleinden. In de kelder is een separate ruimte aanwezig waar onder andere de technische installatie van de bodemwarmtepomp is gesitueerd.









INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

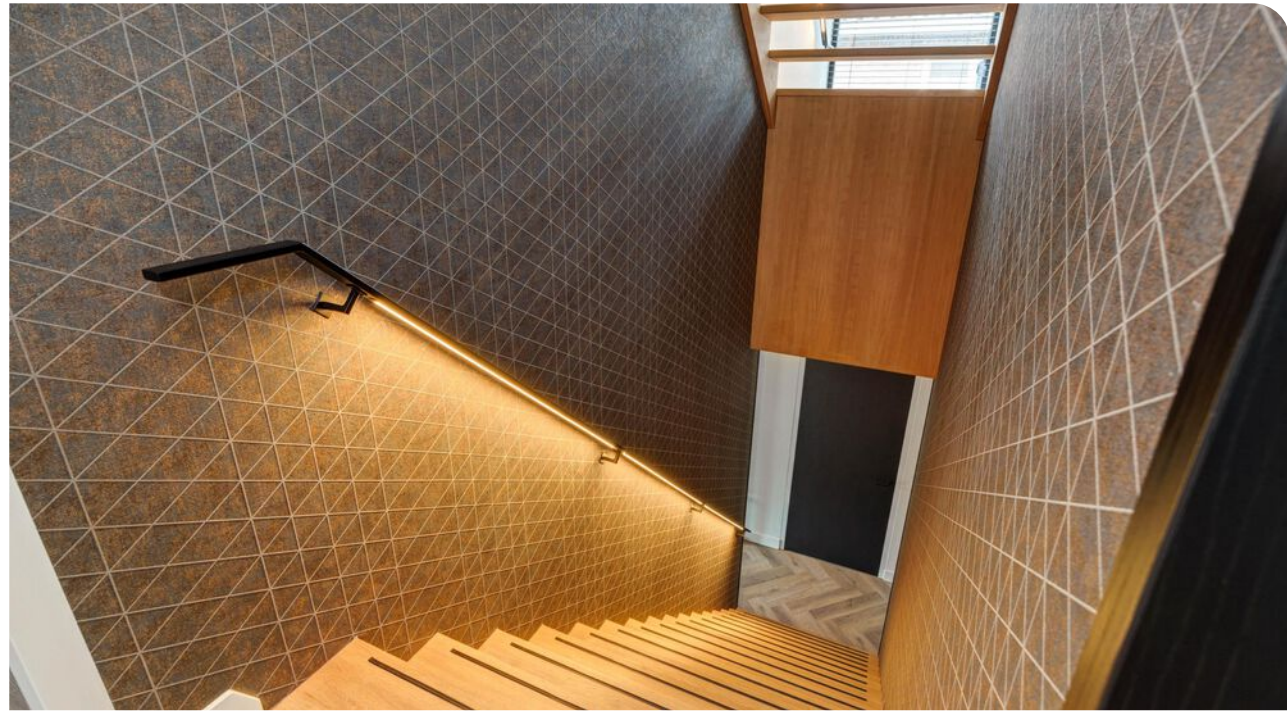
De overloop biedt een speels zicht op de woonkeuken beneden en geeft o.a. toegang tot drie slaapkamers, één van de badkamers en separate toiletruimte.

Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, domotica gestuurde raamdecoratie en buitenzonwering (sunscreens).

De luxe master bedroom aan de achterzijde beschikt over een prachtig zicht op de tuin en de ramen zijn voorzien van elektrische gordijnen.

De master bedroom heeft toegang tot een exclusieve privébadkamer voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, inlopdouche met infrarood sunshower, toilet en vaste kastenwand. De badkamer is op maat gemaakt door een interieurbouwer.

De tweede badkamer op deze verdieping beschikt over een inlopdouche en wastafel. Daarnaast zijn alle spiegels uitgevoerd met sensorbediening, verlichting en verwarming.

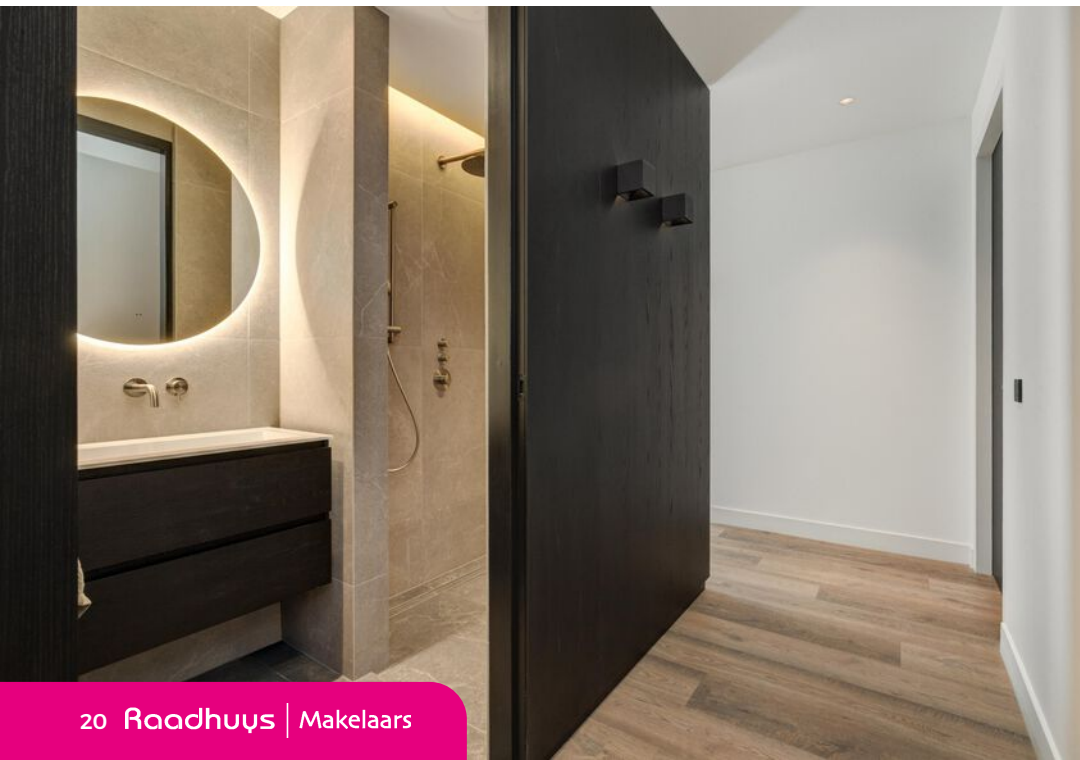


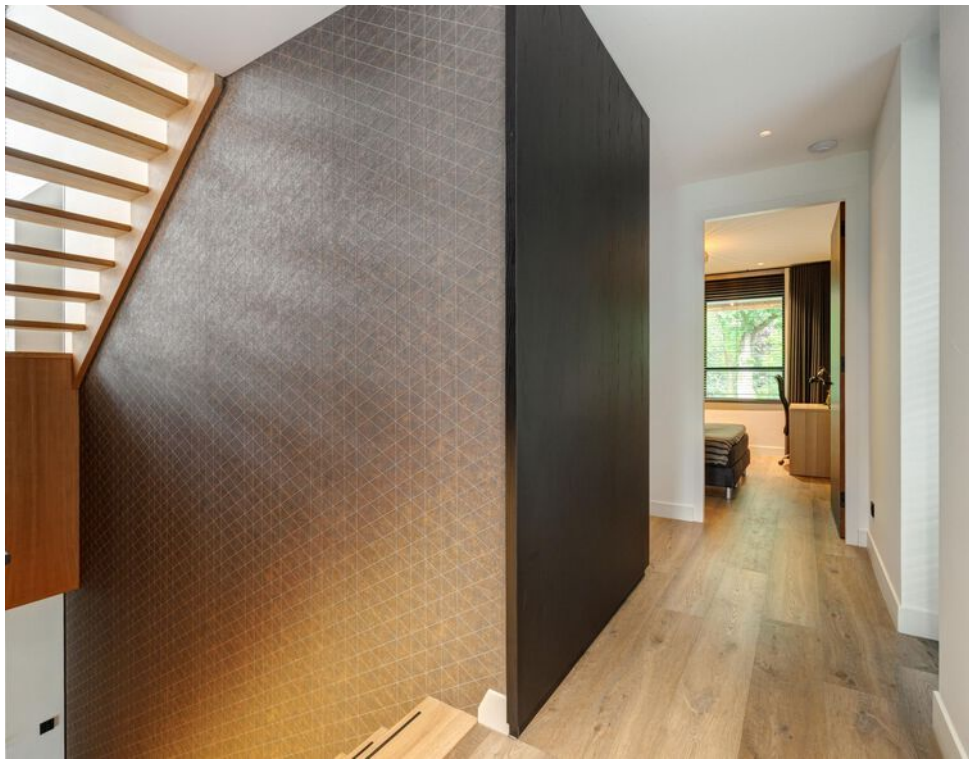














INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Royale verdieping met multifunctioneel voorportaal, momenteel ingericht als kantoorruimte, maar uitstekend geschikt als slaapkamer of hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping nog een slaapkamer, alsmede een technische ruimte.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De adembenemende achtertuin van circa 40 meter diep is fraai aangelegd met meerdere terrassen, een groot gazon, sproeiinstallatie en diverse zitgelegenheden. De tuin is vrij gelegen aan het Kanaalpark met het Maximakanaal wat zorgt voor optimale privacy. De tuin is aangelegd door een Meester Hovenier en wordt hierdoor tevens onderhouden. In de tuin bevindt zich het verwarmde zwembad met solardek.

Daarnaast is er een houten berging aanwezig met de zwembadinstallatie. In de voortuin is een fietsenberging gesitueerd. Beide bijgebouwen zijn geïsoleerd en duurzaam met bamboe afgewerkt.

De luxe tuinkamer met glazen schuifwanden maakt het buitenleven compleet.

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













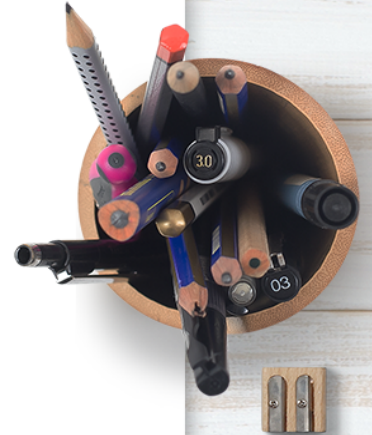




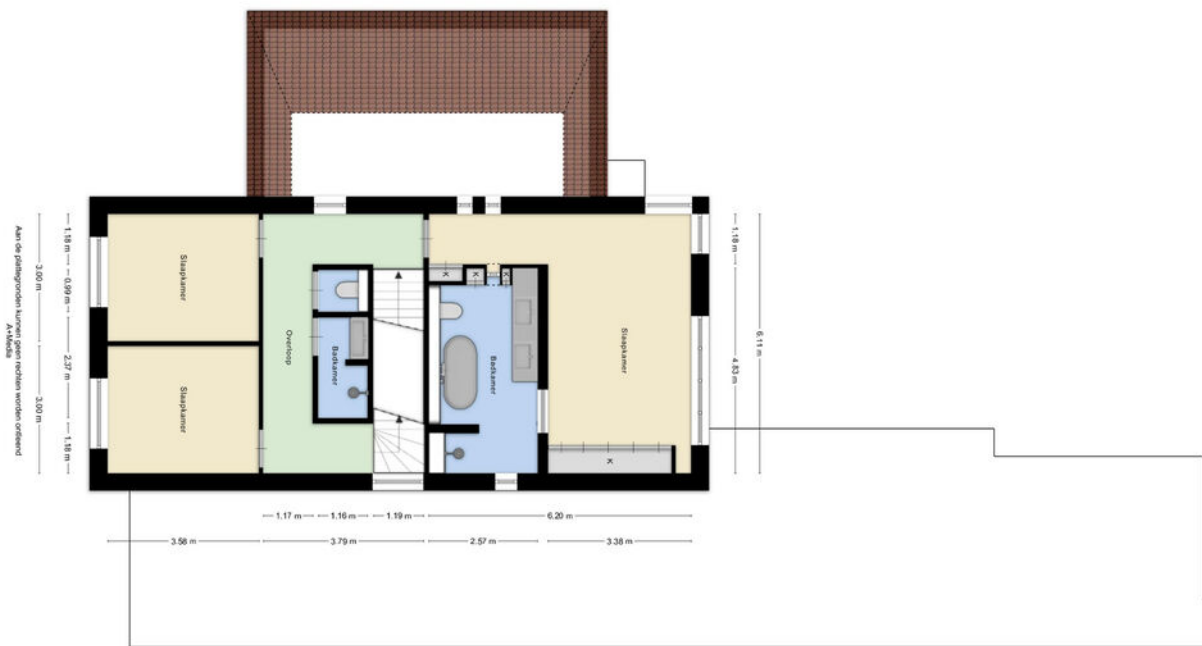




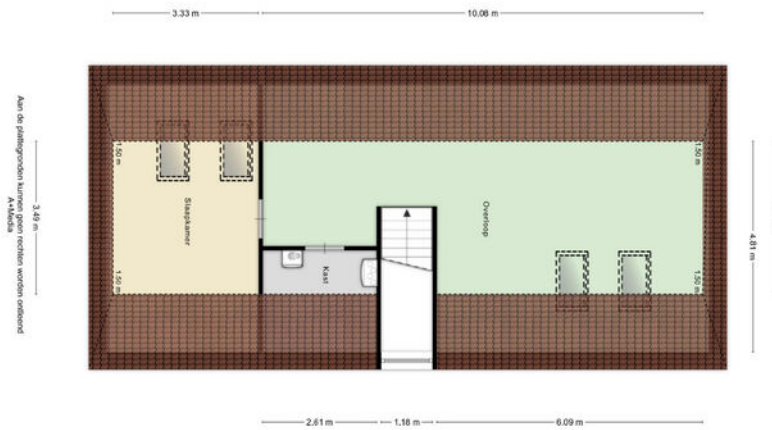
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



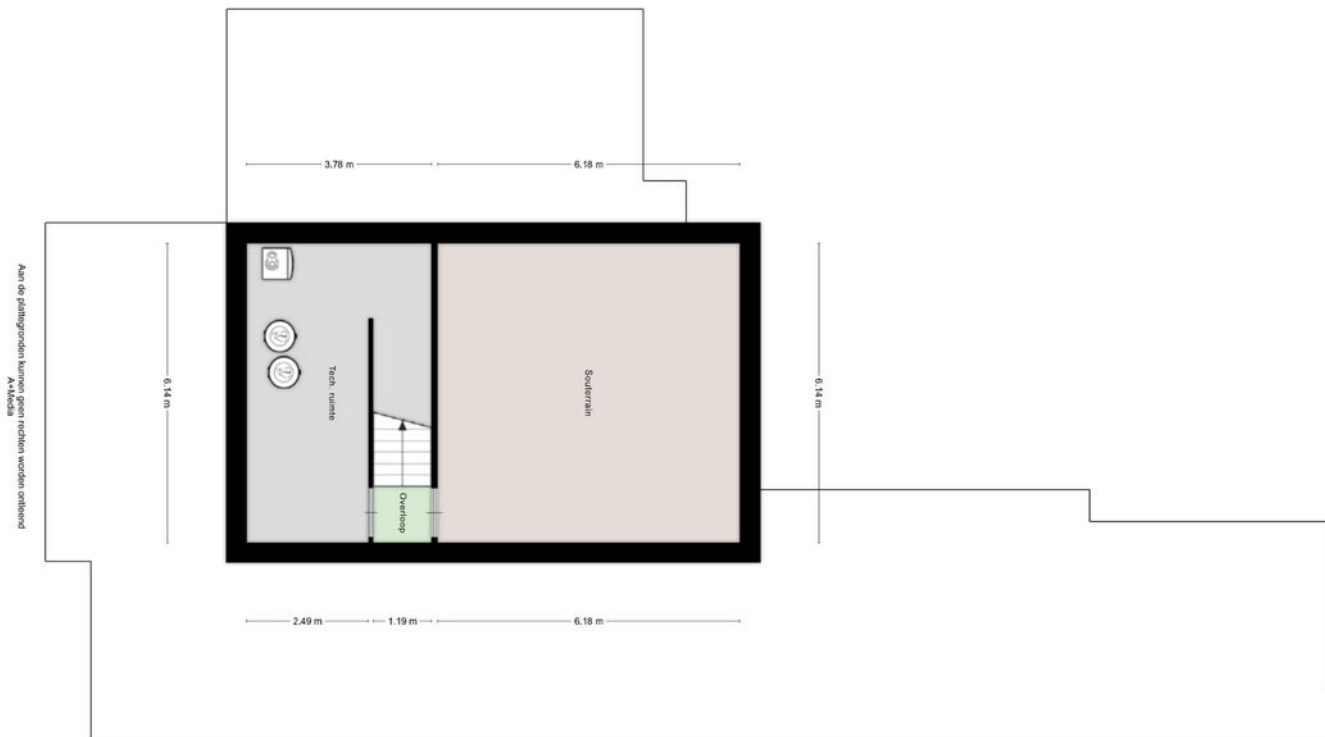
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



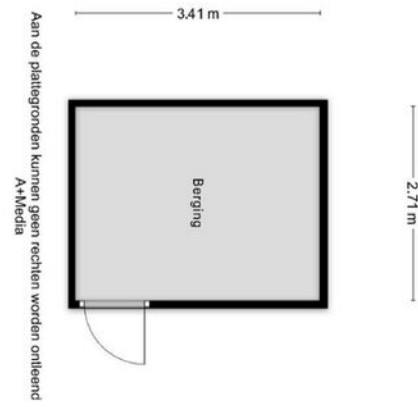
PLATTEGROND **KELDER**



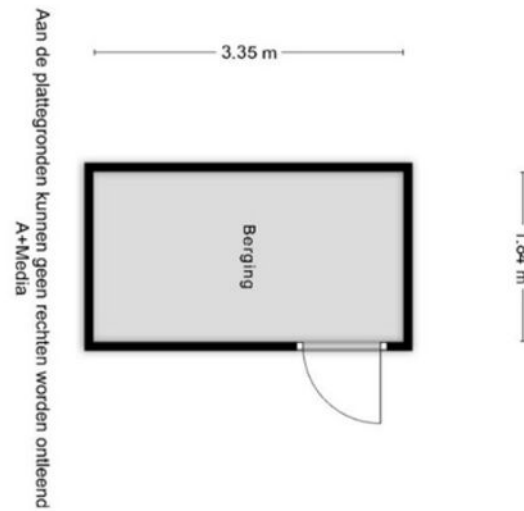
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
A-Makela

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

PLATTEGROND **BERGING 1**

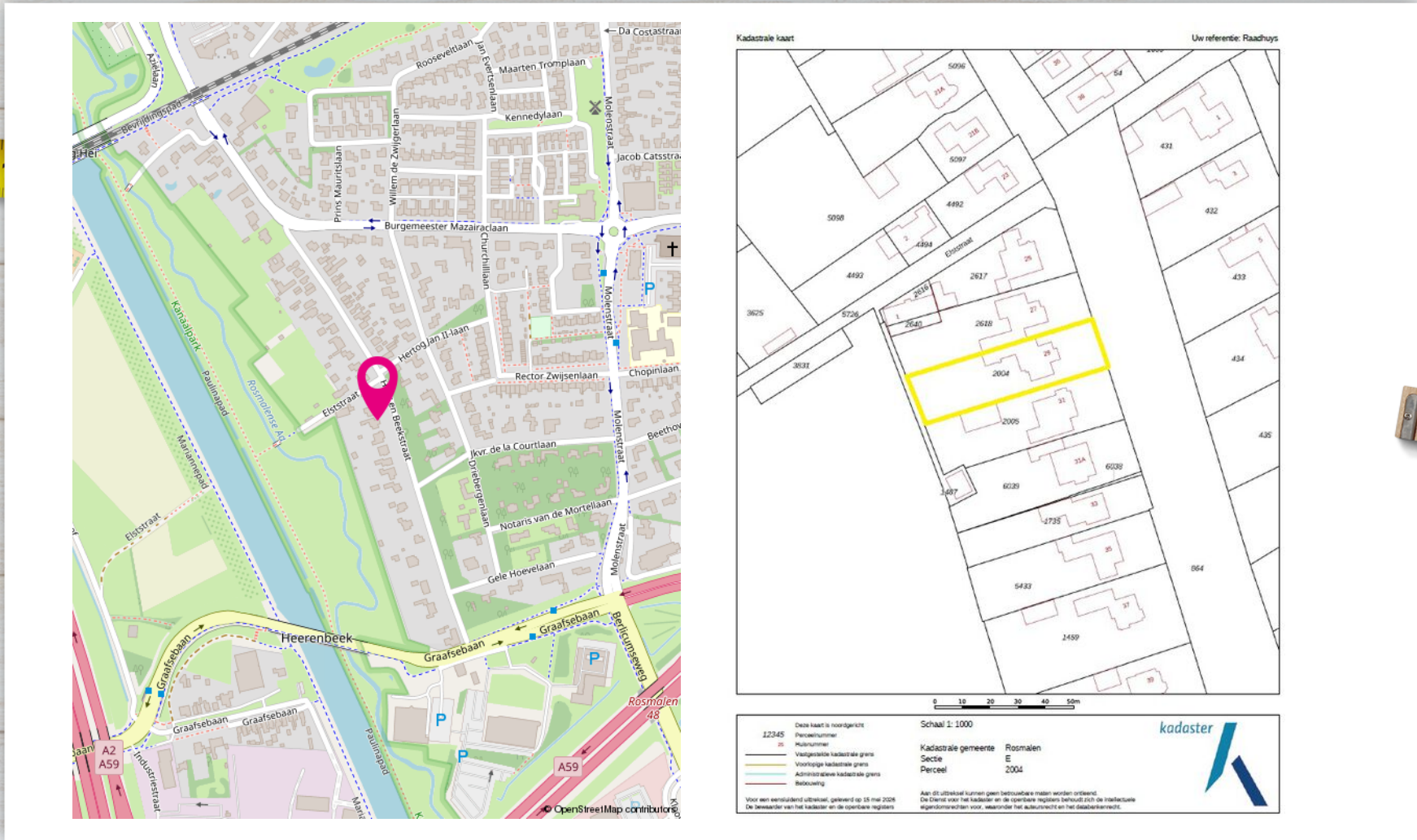


PLATTEGROND **BERGING 2**



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



HEER EN BEEKSTRAAT 29

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 3.250.000,- k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Inhoud:	1396 m ³
Perceeloppervlakte:	1275 m ²
Woonoppervlakte:	357 m ²
Slaapkamers:	6
Bouwjaar:	2022
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	aangebouwd steen, inpandig
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming + koeling geheel
Energie label:	A+++

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Heer en Beekstraat 29
Postcode:	5242 AC
Plaats:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	E / 2004
Oppervlakte:	1275 m ²
Soort:	Volle eigendom

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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	✓		
- PVC	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		



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
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- 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)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
Rookmelders	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			✓
Waterslot wasautomaat			✓
Zonnepanelen	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			



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
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- Robotmaaier			✓
- Zwembad robot			✓



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 bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit 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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

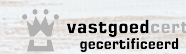
Team Raadhuys Makelaars

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