

Raadhuys
Makelaars



Brabanthoeven 43



raadhuysmakelaars.nl

Rosmalen
€ 519.500 k.k.





▲ Welkom aan de Brabanthoeven 43 in Rosmalen!

Ben je op zoek naar een fijn gezinshuis in een kindvriendelijke, groene wijk? Dan is deze tussenwoning in het hart van de Brabanthoeven precies wat je zoekt. Hier woon je heerlijk rustig en omringd door groen, maar heb je toch alle voorzieningen 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 openbaar vervoer pakt: je zit hier altijd goed.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

Aan de voorzijde is de woning een stukje uitgebouwd, waardoor de hal groter is geworden. In de hal bevinden zich de meterkast (vernieuwd en uitgebreid in 2020), de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. De strak afgewerkte wanden, de onderhoudsvriendelijke houtlook tegelvloer en de openslaande deuren (met horren) naar de tuin zorgen voor een moderne en sfeervolle uitstraling. De woonkamer biedt voldoende plek voor een gezellige zithoek én een eethoek, en staat in open verbinding met de keuken aan de voorzijde.

De moderne hoogglans keuken is geplaatst in 2020 en voorzien van veel kast- en werkruimte. De opstelling is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora-inductiekookplaat met interne afzuiging, een combi-oven/magnetron, stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasser op hoogte, Quooker en een mooie koffienis. Vanuit de keuken kijk je uit over de straat aan de voorzijde.











Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine, een wastafelmeubel met spiegelkast en een tweede, zwevend toilet. Dankzij het aanwezige dakraam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.









Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een brede dakkapel aan de achterzijde, waardoor hier een volwaardige vierde slaapkamer is gerealiseerd. Op de voorzolder bevinden zich de opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas HRE uit 2024) en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Op de hele tweede verdieping is bovendien handige bergruimte achter de knieschotten aanwezig.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin

In deze verzorgde, groene achtertuin op het noordoosten geniet je 's ochtends vroeg al van de zon. Blikvanger is de pergola met flexibele zonweringsdoeken, waardoor je altijd kunt kiezen tussen zon en schaduw. De tuin is praktisch ingericht met een ruime vrijstaande berging met overkapping en een achterom die direct uitkomt bij het nabijgelegen speeltuintje 'het kleine plein'.









Fijn om te weten:

- Energielabel A;
- Modern afgewerkte woning;
- Keuken geplaatst in 2020;
- Vier slaapkamers;
- 11 zonnepanelen (geplaatst in 2023);
- Dakpannen vernieuwd in 2023;
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk.



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

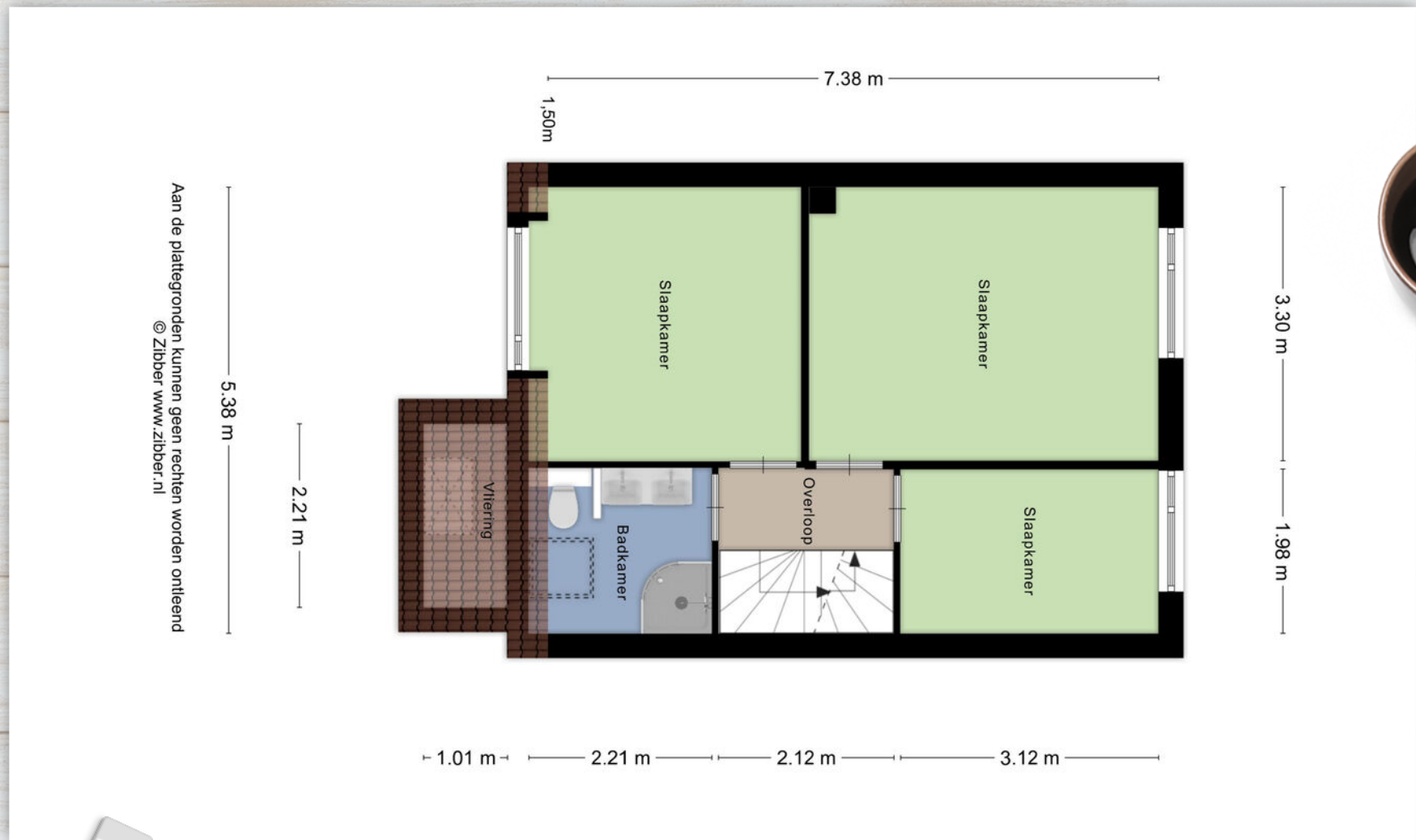


PLATTEGROND **BEGANE GROND**



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

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



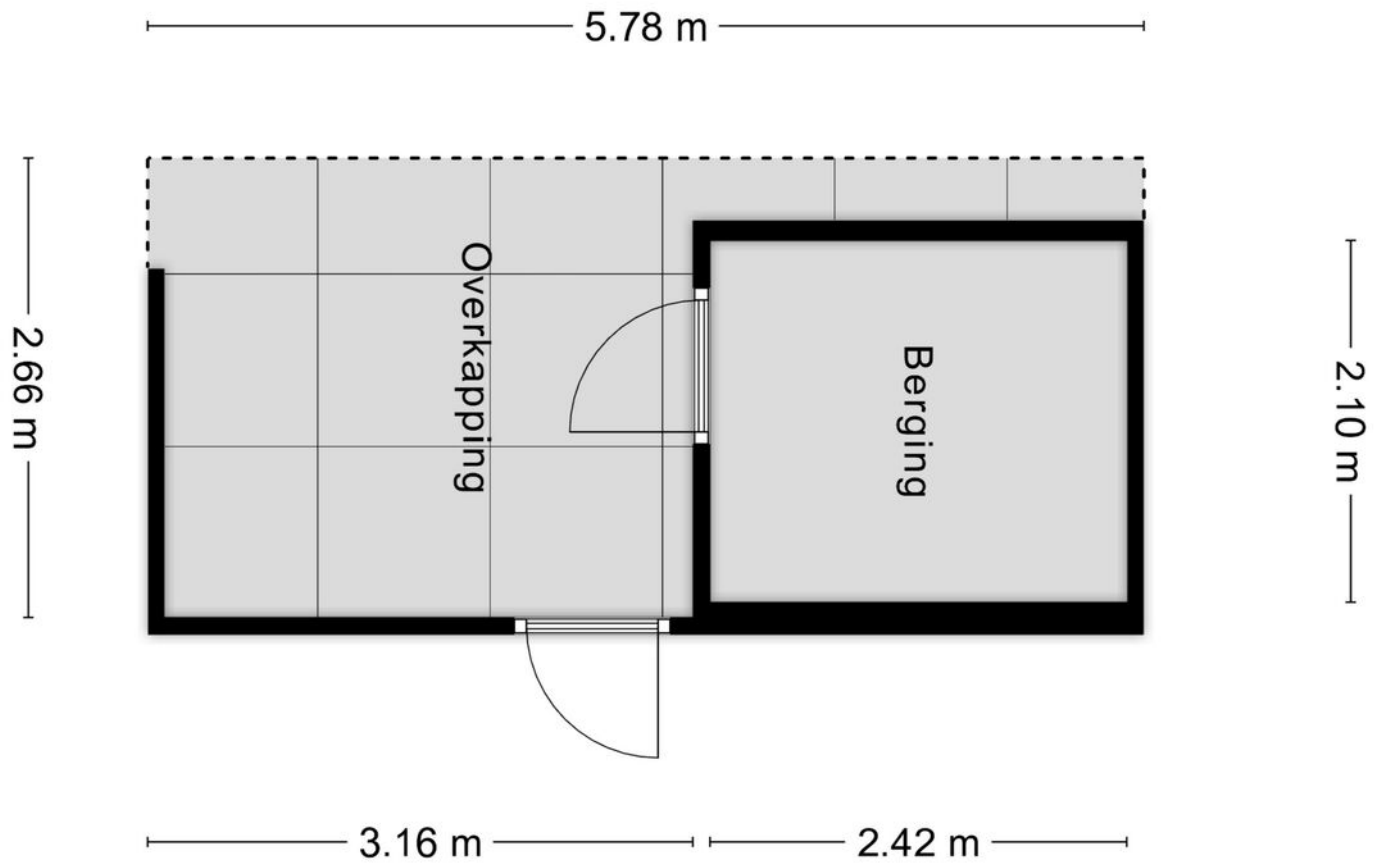
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



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



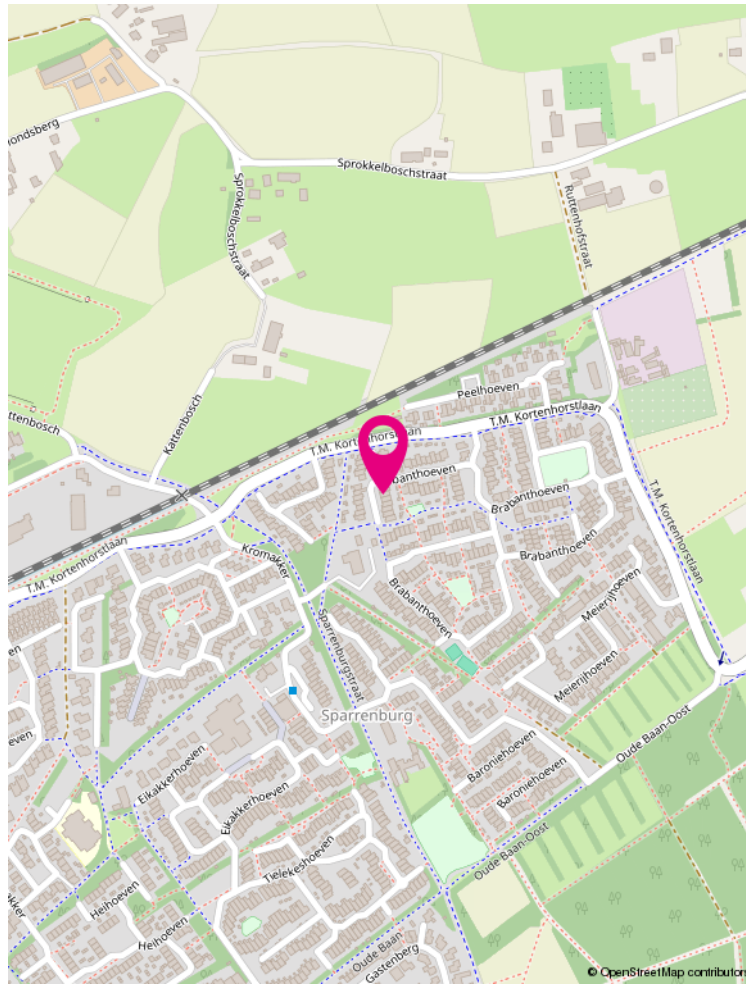
PLATTEGROND **BERGING**



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

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

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart Uw referentie: Raadhuis



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie F	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4099	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beboewing		

Voor een e-mailend uittreksel, gelieve op 1 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



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



BRABANTHOEVEN 43

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 519.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	414 m ³
Perceeloppervlakte:	149 m ²
Woonoppervlakte:	117 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1981
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Brabanthoeven 43
Postcode:	5244 HG
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	F / 4099
Oppervlakte:	149 m ²
Soort:	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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast grote slaapkamer [wit/grijs]	✓		
- kast kleine kamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, 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
- spiegelwanden		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- stoomoven	✓		
- espressomachines en koffiemaler		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			



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
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
terras zonwering met rol gordijnen	✓		
zonwering velluxraam badkamer ,	✓		
waterontharder			✓
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		



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
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie op voorkamer	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
tafel/stoelen/accesoires		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		
- tuinslanghaspel voor en achter	✓		



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).



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