

Raadhuys  
Makelaars



**Kastanjelaan 7**

**Rosmalen**

**€ 1.450.000,-- k.k.**



raadhuysmakelaars.nl





# ▲ Welkom bij Kastanjelaan 7!

---

Graag nemen wij u mee naar de Kastanjelaan in Rosmalen. Aan deze groene laan in het geliefde Villapark Eikenburg (Maliskamp) ligt deze royale, vrijstaande en levensloopbestendige villa. Dit doordachte familiehuis combineert luxe en optimaal wooncomfort met een heerlijk ruimtelijk gevoel. Met een riante living, een speelse op-kamer (studie), een luxe leefkeuken, vijf comfortabele slaapkamers en drie badkamers (waarvan één slaapkamer met badkamer en suite op de begane grond), ontbreekt het u hier aan niets. De aangelegde tuin rondom biedt een oase van rust en privacy op een mooi perceel van 809 m<sup>2</sup>. Een unieke kans op een fantastische, bosrijke locatie.

## Woonomgeving

Villapark Eikenburg in de wijk "Maliskamp" staat bekend als een bosrijke en privacybiedende woonomgeving met prachtige, brede lanen. De wijk is bijzonder kindvriendelijk en gunstig gelegen ten opzichte van diverse voorzieningen. Op korte afstand vindt u sportaccommodaties (tennis, hockey, golf en voetbal), een basisschool, speeltuin 't Lijsterbosje en dierenpark Maliskamp. Ook natuurgebieden zoals de Zandverstuiving en landgoed De Wamberg liggen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen wandelt u zo naar de buurtsupermarkt.

Het centrum van Rosmalen met haar gevarieerde winkelaanbod, de gezellige donderdagmarkt, het NS-station en diverse scholen is in enkele autominuten of per fiets uitstekend bereikbaar. Daarnaast is de bereikbaarheid richting de A59 (met een snelle aansluiting op de A2 en A50) optimaal. Wilt u genieten van de Bossche gezelligheid? Het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch ligt op slechts 6 kilometer afstand.

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

Al bij aankomst toont de villa haar verzorgde en royale karakter. De brede voortuin is ingericht met volwassen groen en planten borders. De twee opritten zijn volledig voorzien van sierbestrating, aangelegd in een stijlvol visgraatverband. Het lichte metselwerk van de gevels vormt een prachtig contrast met het donkere pannendak en de donkere raamkozijnen. Aan de linker- en rechterzijde biedt een elegant, zwart smeedijzeren hekwerk toegang tot de achtertuin. Via de verhoogde, overdekte entree bereikt u de voordeur.

#### Entree/hal:

Via de overdekte entree met dubbele deuren stapt u binnen in een royale ontvangsthal. Dankzij de vide is dit een heerlijk lichte binnenkamer. De hal is praktisch ingedeeld met een garderobe, een uitgebreide meterkast en een handige bergkast. Ook bevindt zich hier het ruime, geheel betegelde gastentoilet met een zwevend closet en een wastafelmeubel. Vanuit de hal bereikt u enerzijds de living en anderzijds de slaapkamer met badkamer op de begane grond.







### Riante living:

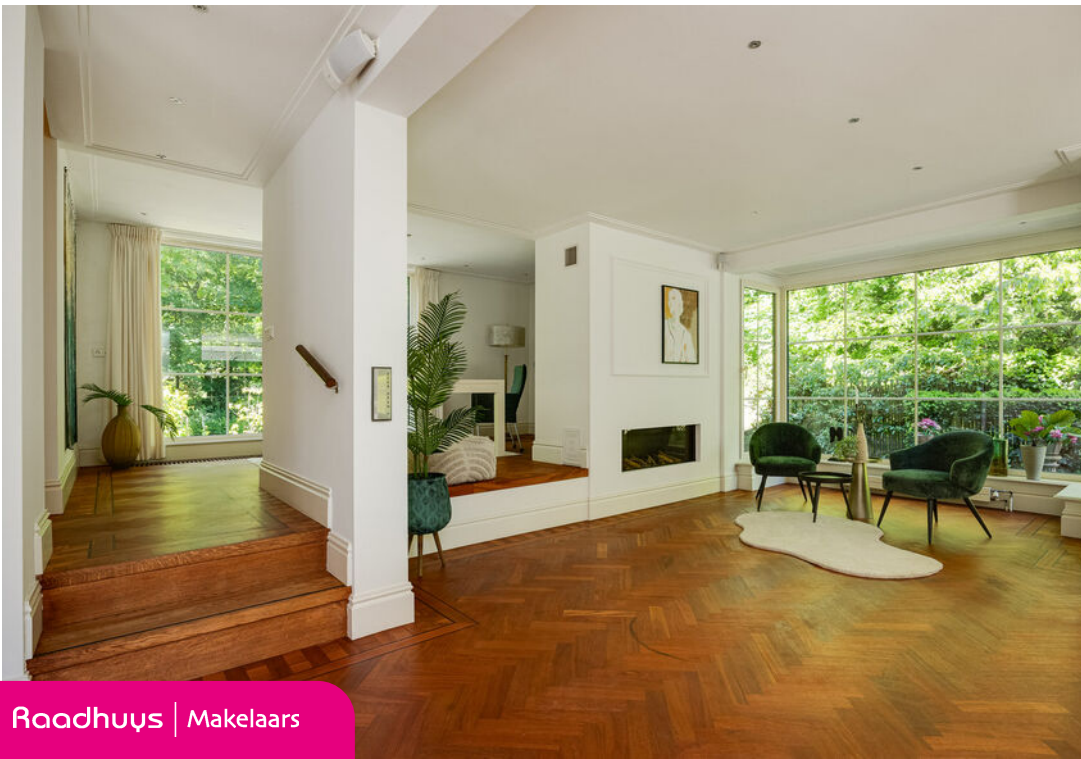
De sfeervolle, uitzonderlijk lichte en royale woonkamer is prachtig afgewerkt met een houten visgraatvloer met een dubbele bies, hoge plinten en een strak plafond met verfijnde inbouwverlichting. Een moderne gashaard zorgt hier voor een warme en behaaglijke ambiance. Dankzij de grote raampartijen en de erker geniet u van een schitterend, groen zicht op de rondom gelegen tuin.

De dubbele harmonicadeuren (voorzien van horren) kunnen over de volledige breedte worden opengevouwen, waardoor binnen en buiten op zomerse dagen werkelijk naadloos in elkaar overlopen. Aan de achtergevel hangen bovendien twee grote, elektrisch bedienbare luifels die op warme dagen voor een aangename schaduw op het terras zorgen. De living heeft een indrukwekkende open indeling die vloeiend overloopt in het riante eetgedeelte en de luxe keuken, terwijl er tevens een open verbinding is met de hoger gelegen studeerkamer.











### Studie / werkkamer (Op-kamer):

Deze multifunctionele en ruime kamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De ruimte ligt twee treden hoger dan de living. Dit subtiele niveauverschil geeft de kamer – ook wel een 'op-kamer' genoemd – een bijzonder speels karakter. De kamer staat in open verbinding met de woonkamer, waardoor het ruimtelijke gevoel optimaal behouden blijft. De stijlvolle afwerking met de houten visgraatvloer en inbouwverlichting is ook hier consequent doorgevoerd. Dankzij de riante, kamerhoge raampartij met roede verdeling geniet u van een fantastische lichtinval en een prachtig uitzicht op de voortuin. Vanuit deze kamer biedt een vaste, fraai weggewerkte trap toegang tot de eerste verdieping.





### Keuken & bijkeuken:

De moderne, greeploze designkeuken is een absolute droom voor de kookliefhebber en uitgerust met kwalitatief hoogwaardige inbouwapparatuur.. Het riante kook- en spoeliland met een donker granieten werkblad is voorzien van een mengkraan en een geïntegreerde vaatwasser. Het kookgedeelte beschikt over een brede inductiekookplaat met een ingebouwde RVS teppanyaki-plaat, met daarboven een royale, roestvrijstalen afzuigkap. In de omliggende kastenwanden bevindt zich een indrukwekkend arsenaal aan hoogwaardige apparatuur op comfortabele ooghoogte, bestaande uit een combi-oven, een reguliere oven en een stoomoven.

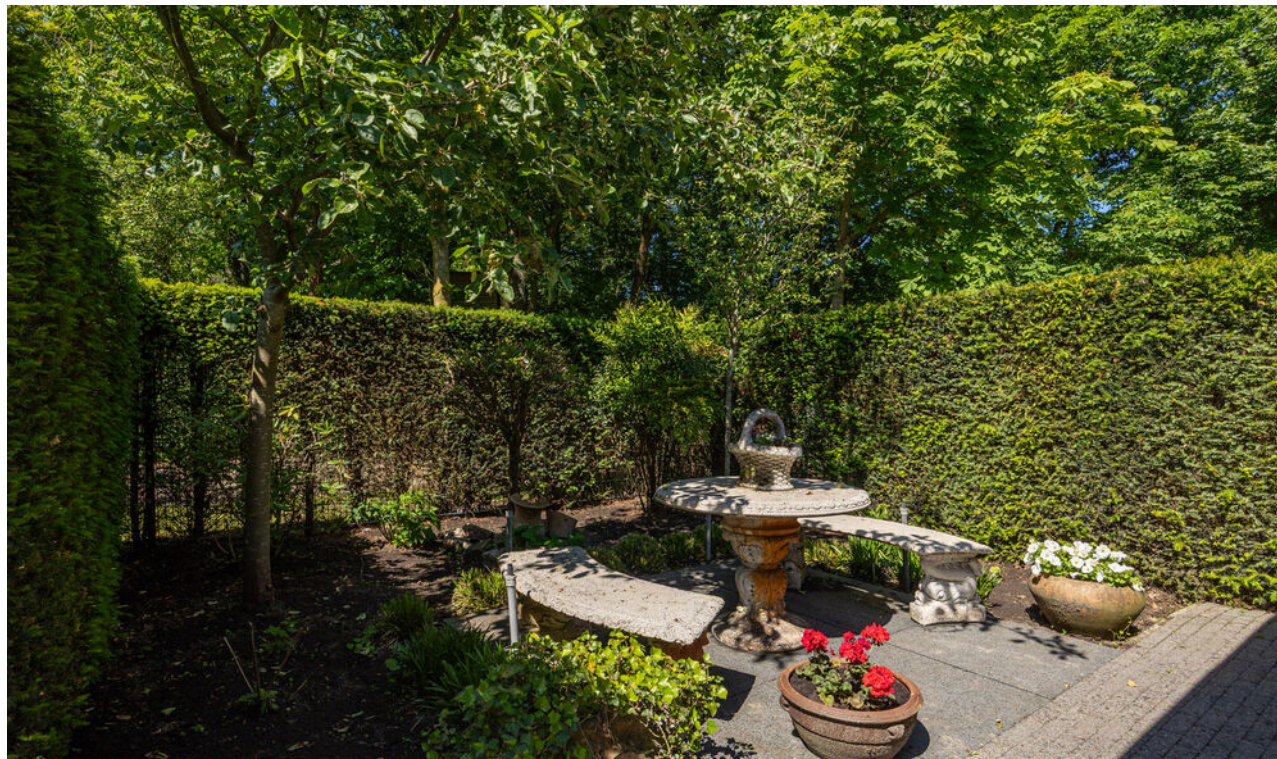
Aangrenzend bevindt zich, een trapje lager, de ruime en volledig betegelde bijkeuken. Deze praktische ruimte is voorzien van een modern extra keukenmeubel, vaste kasten en biedt plaats aan een extra koelkast en vriezer. De aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier op comfortabele werkhoogte geplaatst. Vanuit de bijkeuken heeft u bovendien direct toegang tot de sfeervol aangelegde zijtuin.











### Slaapkamer 1 (met badkamer en-suite):

Comfortabel en levensloopbestendig wonen. Deze kamer ligt aan de voor-/zijkant van de woning en biedt optimale privacy. De ruimte is strak afgewerkt, voorzien van nieuwe vloerbedekking en inbouwspots. De en-suite badkamer is direct vanuit de slaapkamer bereikbaar en is uitgerust met een mozaïek tegelvloer, een douche, zwevend toilet en een wastafel. Een raam zorgt voor licht en natuurlijke ventilatie. Dankzij de indeling van de tuin, en doordat er een hoge heg is geplaatst, voel je hier veel privacy.





## Eerste Verdieping

De lange, lichte overloop met vide kijkt prachtig uit over de entree. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de gehele verdieping van een opvallend ruimtelijk gevoel. Alle vertrekken zijn afgewerkt met strak stucwerk en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbelglas.





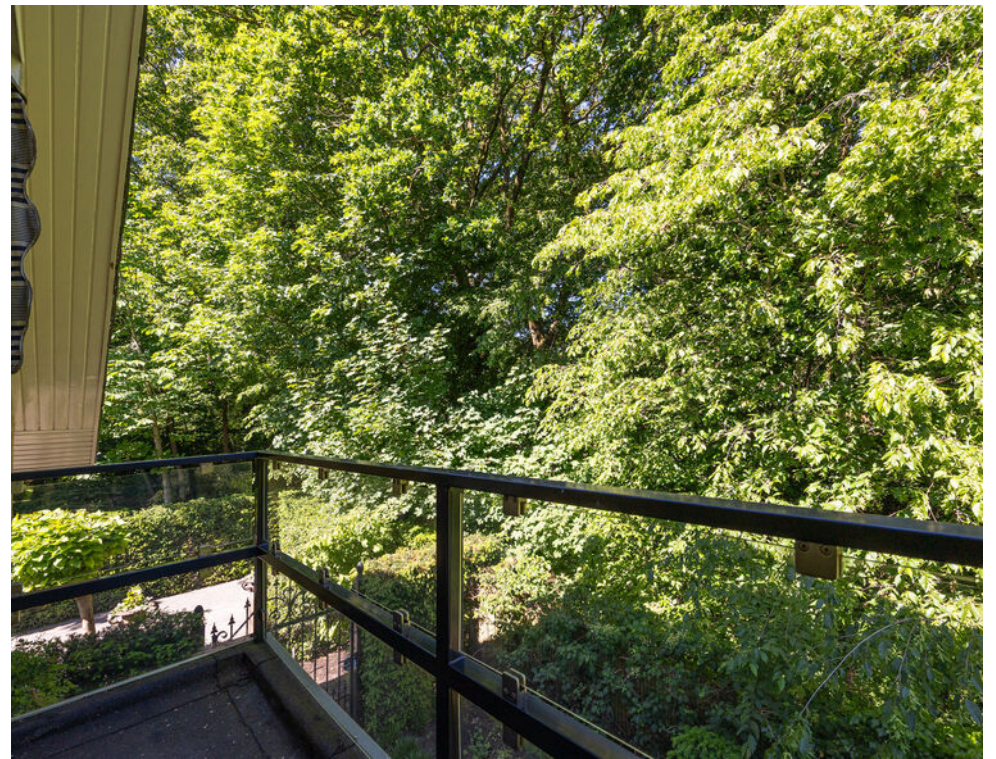
**Slaapkamer 2:** Gelegen aan de oostkant van de villa, met een schuifpui naar het balkon (voorzien van een sfeervolle markies). Deze kamer beschikt over een eigen badkamer en suite met mozaïekvloer, douche, zwevend toilet en wastafel. Tevens is er toegang tot een grote bergruimte onder de schuine kap.

**Slaapkamer 3:** Een royale kamer gelegen aan de achterzijde, voorzien van een grote dakkapel met openslaande ramen en horren.

**Slaapkamer 4:** Gesitueerd aan de westzijde van de gang, met een speelse, deels verhoogde indeling. De zijramen zijn uitgerust met horren en een markies.

**Slaapkamer 5:** Gelegen aan de voorzijde, eveneens zeer ruim van opzet en voorzien van een dakkapel met draai-kiepramen en horren.











### Hoofdbadkamer:

De badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een wastafelmeubel, een comfortabel hoekbad, een aparte douchecabine, een zwevend toilet en een designradiator. De grote dakkapel (met openslaande ramen en horren) zorgt voor een fijne lichtinval.

### Aparte Bergruimte:

Bereikbaar vanaf de overloop, met de opstelling van de cv-ketel. Na het plaatsen van een dakraam kan hier desgewenst eenvoudig een extra (slaap)kamer worden gerealiseerd.





## Tuin

De rondom gelegen tuin is prachtig aangelegd en biedt een fijne balans tussen groen en comfort. Door de opzet met strak gesnoeide hagen en volwassen bomen geniet u hier van volledige privacy en rust. Het royale hoofdterras sluit direct aan op de living en is voorzien van grote, moderne terrastegels. Daarnaast zijn er verspreid over de tuin diverse zithoeken gecreëerd, waardoor er gedurende de dag altijd een plek in de zon of juist in de luwte te vinden is.

De tuin is volledig ingericht op gebruiksgemak met een ingebouwde beregeningsinstallatie en diverse vaste waterpunten. Achterin bevindt zich een houten berging voor het opbergen van tuingeredschap en kussens. Aan de voorzijde beschikt het perceel over de twee eerder genoemde aparte opritte, wat zorgt voor ruim voldoende parkeerplekken voor ten minste vier auto's op eigen terrein.











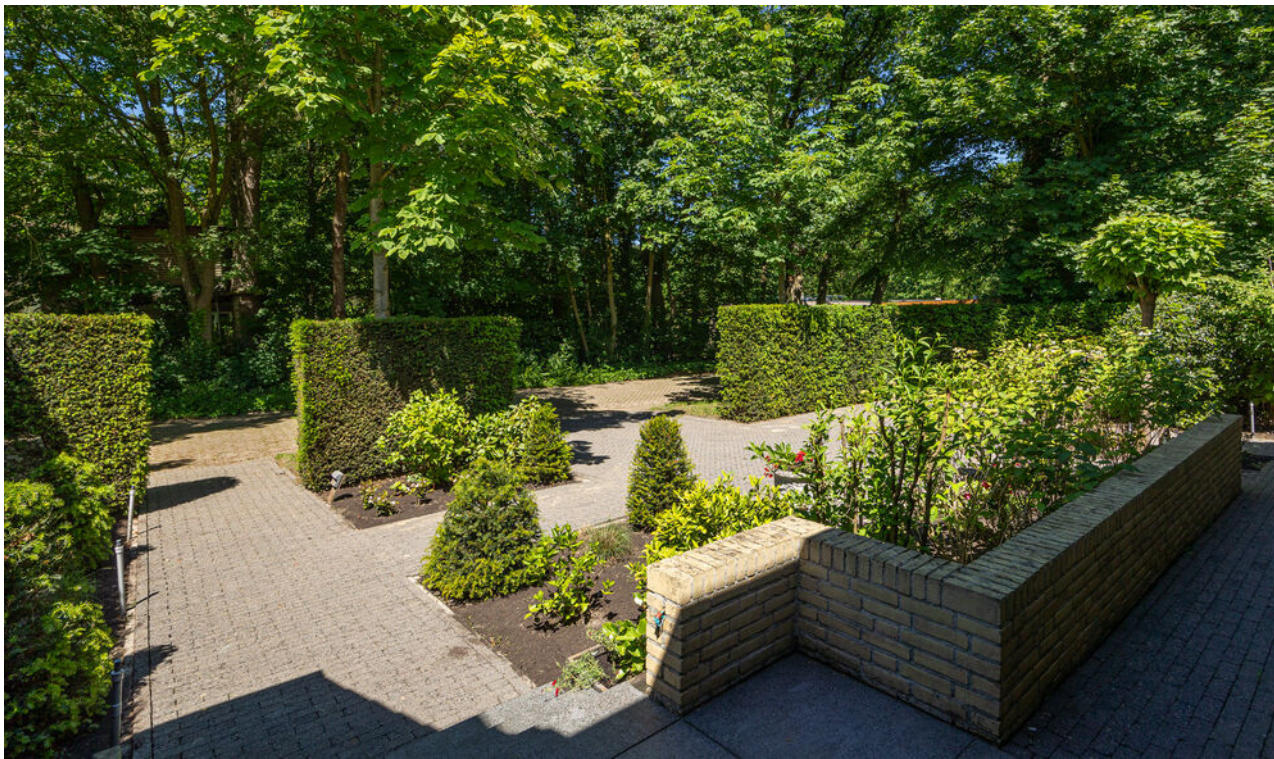


### Kort samengevat:

- Vrijstaande, levensloopbestendige villa met een slaap- en badkamer op de begane grond.
- In totaal 5 royale slaapkamers en 3 complete badkamers.
- Prachtig perceel van 809 m<sup>2</sup> met een mooi aangelegde tuin, een houten berging en optimale privacy.
- Goed afwerkingsniveau met strak stucwerk, sfeervolle inbouwspots en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbelglas.
- Rondom voorzien van openslaande ramen en deuren met horren, sfeervolle markiezen aan de zijgevels en twee grote elektrische luifels aan de achterzijde.
- Twee opritten met parkeergelegenheid voor zeker 4 auto's.
- Gelegen op een absolute toplocatie in het bosrijke en rustige Villapark Eikenburg te Maliskamp.

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



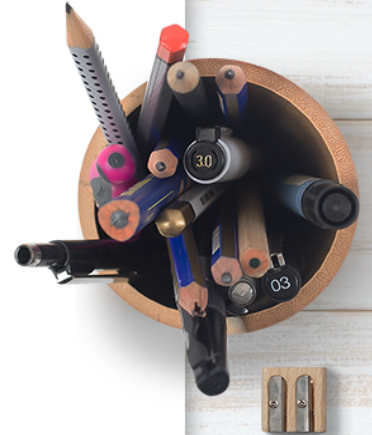




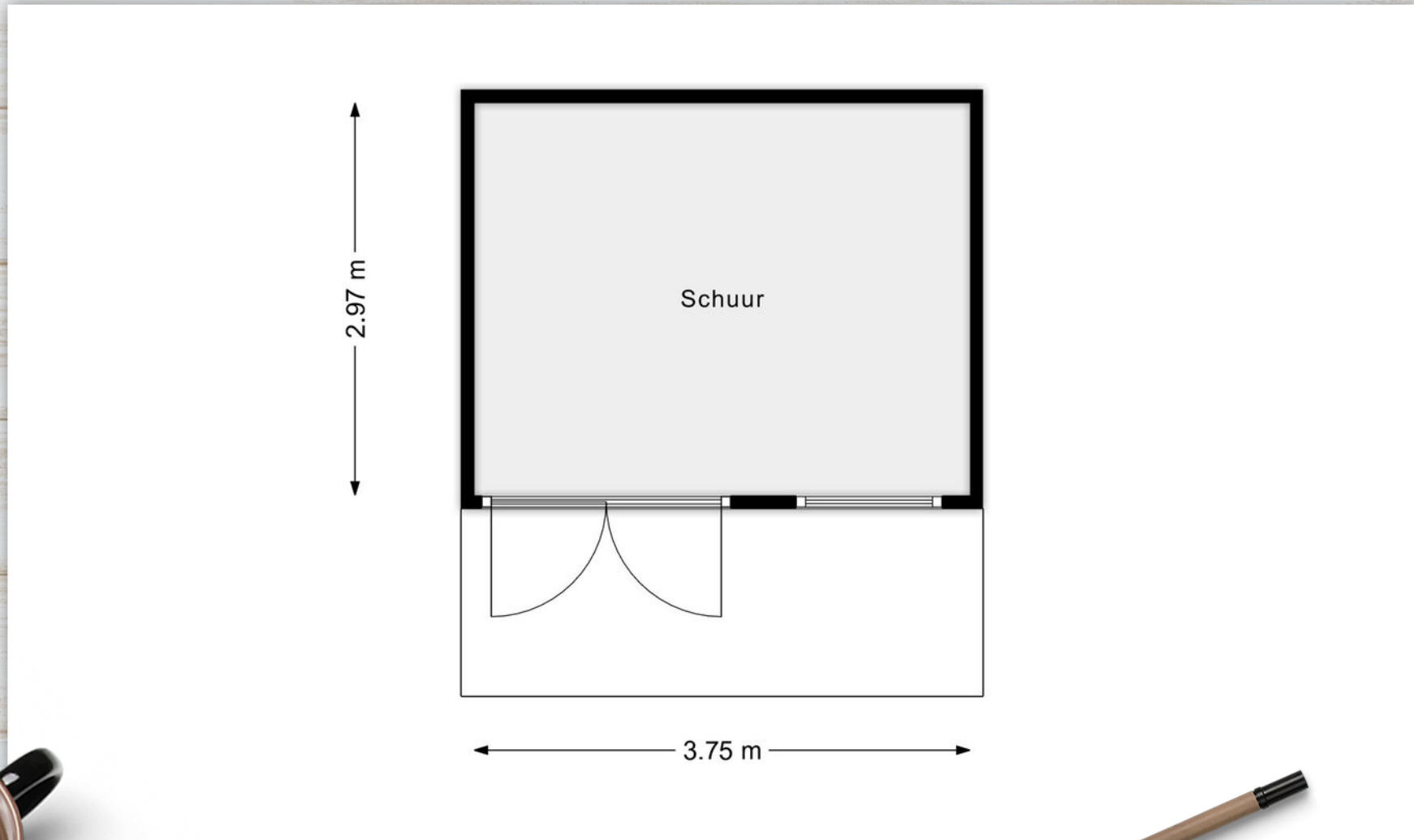
# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



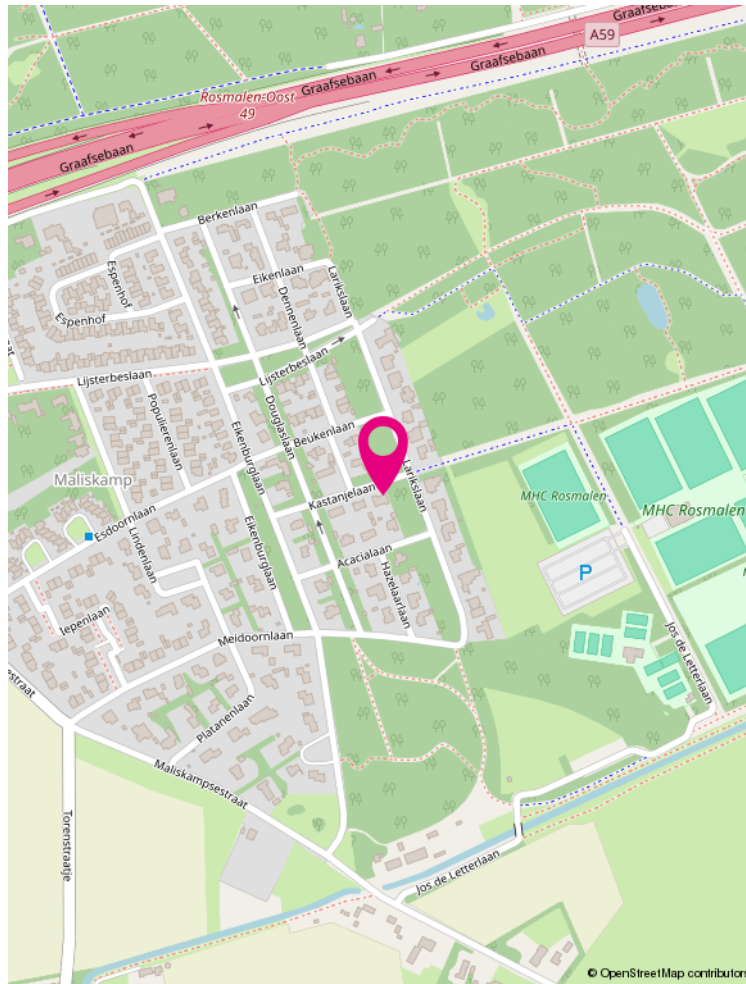
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND **SCHUUR**



# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

# KASTANJELAAN 7

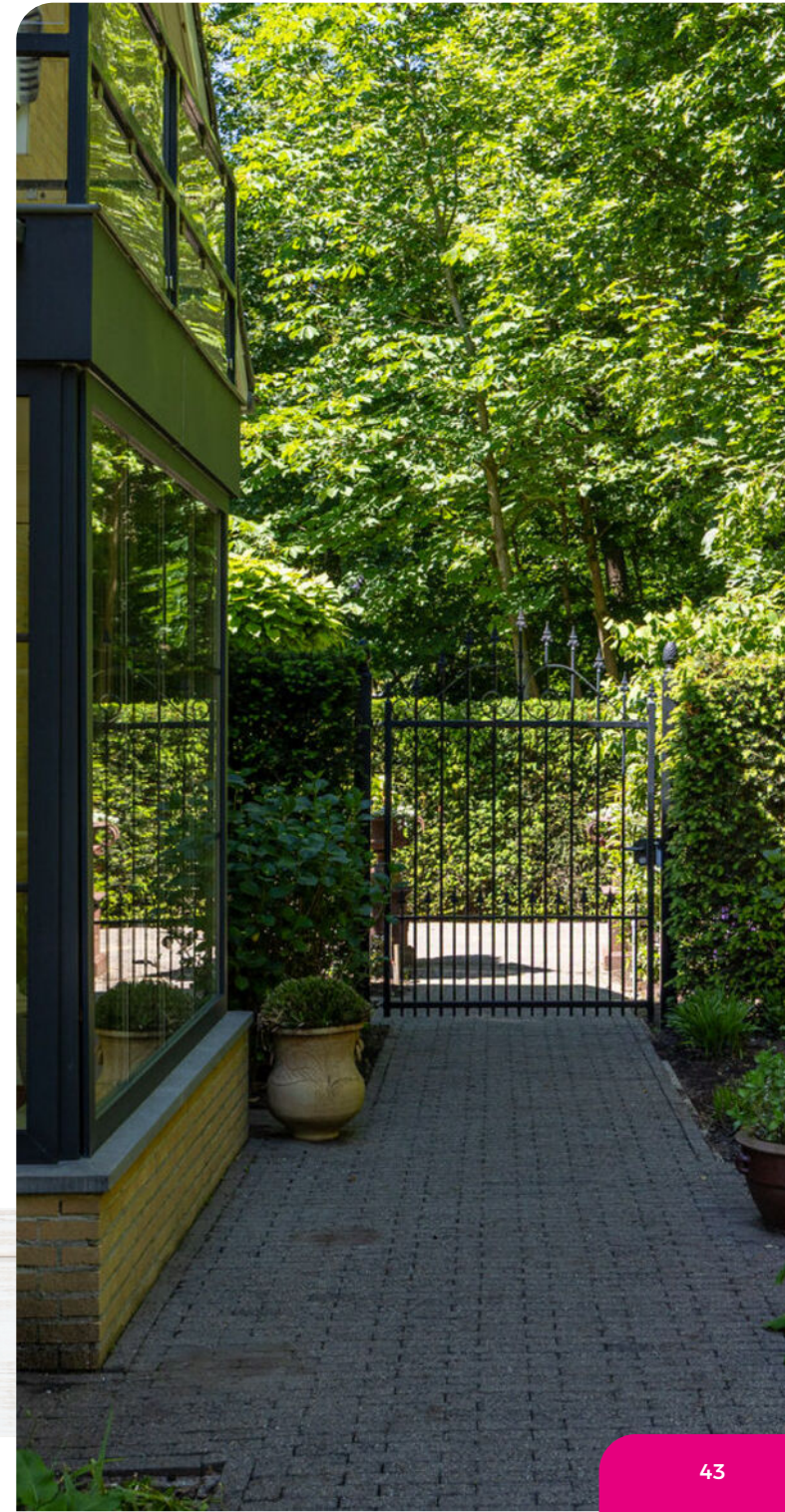
## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 1.450.000,-- k.k.
<b>Soort:</b>	villa
<b>Type:</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Inhoud:</b>	871 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	809 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	287 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1969
<b>Ligging:</b>	in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
<b>Tuin:</b>	tuin rondom
<b>Garage:</b>	geen garage
<b>Isolatie:</b>	dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energie label:</b>	C

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Kastanjelaan 7
<b>Postcode:</b>	5248 BG
<b>Plaats:</b>	Rosmalen
<b>Gemeente:</b>	Rosmalen
<b>Sectie / Perceel:</b>	D / 1856
<b>Oppervlakte:</b>	809 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	✓					
- rolgordijnen	✓					
- lamellen	✓					
- jaloezieën	✓					
- (losse) horren/rolhorren	✓					
<b>Woning - Keuken</b>						
Keukenblok (met bovenkasten)				✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten						
- kookplaat	✓					
- (gas)fornuis	✓					
- afzuigkap	✓					
- magnetron	✓					



# 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
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			



# 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
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting			✓
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
<b>Tuin - Overig</b>			



# 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
Overige tuin, te weten - (sier)hek	✓		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			



# 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”

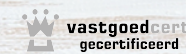
Team Raadhuys Makelaars

**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