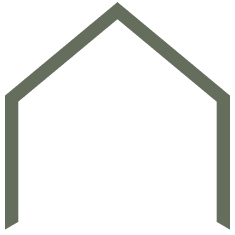


# Bosboompad 15

## 5246 BT Rosmalen





# “Royaal wonen op een unieke locatie”

Wonen op een unieke plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen? Dit royale hoek-appartement op de begane grond biedt u precies dat.

Met een lichte living van circa 65 m<sup>2</sup>, een luxe keuken, twee ruime slaapkamers en een zonnig terras met vrij uitzicht over het IJzeren Kind, ervaart u hier iedere dag het ultieme wooncomfort. In de onderliggende parkeergarage bevindt zich nog een eigen parkeerplaats en berging zodat u hier zorgeloos kunt wonen op een toplocatie in Rosmalen.

<b>BOUWJAAR</b>	2010
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	2
<b>ENERGIELABEL</b>	A







Bij binnenkomst voelt u het direct: dit is een appartement waarover is nagedacht.

De ruime entree geeft u toegang tot alle vertrekken en vormt een prettige binnenkomer. Het gehele appartement is uitstekend geïsoleerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam woonklimaat in elk seizoen.

De royale living vormt het hart van de woning. Wat hier direct opvalt is de plafondhoogte van circa 3,25 meter, dit zorgt voor een extra gevoel van ruimte en grandeur. In combinatie met de grote raampartijen en de schuifpui naar het terras ontstaat een lichte, open leefruimte waarin binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Het vrije uitzicht over de natuurrijke omgeving maakt het geheel compleet.



**“Licht, ruimte en uitzicht komen hier samen”**





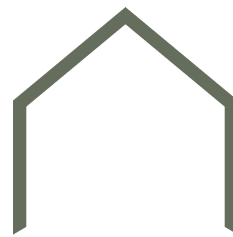








“Stijlvolle en  
luke open  
keuken met  
diverse  
apparatuur die  
direct in  
verbinding  
staat met de  
eetkamer”

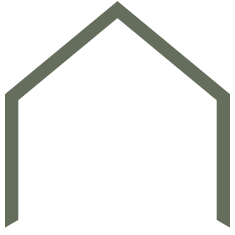


**KEUKEN**

De open keuken is stijlvol en luke uitgevoerd met een wandopstelling en een royaal kook-/spoeiland. U beschikt hier over alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, stoomoven, combi-oven en een koffiemachine. Een ideale plek om uitgebreid te koken en gasten te ontvangen.







## “Rust, ruimte en comfort”

Het appartement beschikt over twee volwaardige slaapkamers van respectievelijk circa 17 en 11 m<sup>2</sup>. Beide kamers zijn ruim opgezet en profiteren van het vrije uitzicht over het groen en het water, wat zorgt voor een rustgevende sfeer. De grootste slaapkamer beschikt nog over een vluchtdeur naar een betegeld terras. Net als in de living draagt ook hier de royale plafondhoogte bij aan het aangename gevoel van ruimte en comfort.

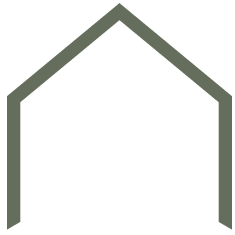
De badkamer is royaal en compleet ingericht. Hier vindt u een ligbad, een inloofdouche, twee wastafels en een tweede toilet. De afwerking is verzorgd en sluit perfect aan bij het luxe karakter van het appartement.

Daarnaast is er een separate toiletruimte en een praktische inpandige berging met opstelplaats voor de cv-installatie en witgoed aansluiting.









**BALKON**

## “Genieten van rust en natuur”

Het balkon van circa 12 m<sup>2</sup> is een heerlijke plek om te ontspannen. Hier zit u vrij en kijkt u uit over het IJzeren Kind en de omliggende natuur.

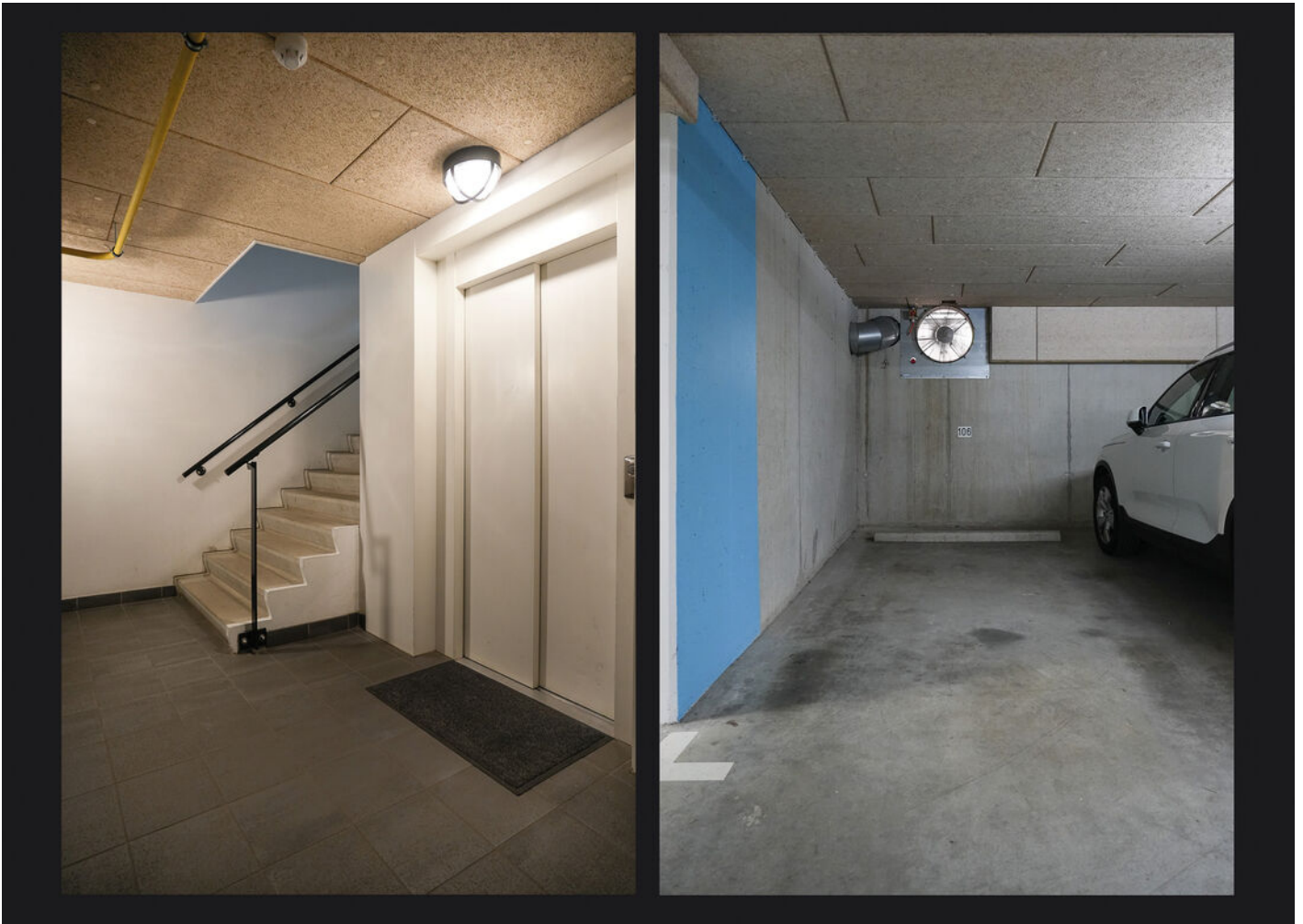
Of u nu 's ochtends rustig de dag begint met een kop koffie of 's avonds geniet van de ondergaande zon, dit is een plek waar u iedere dag tot rust komt.

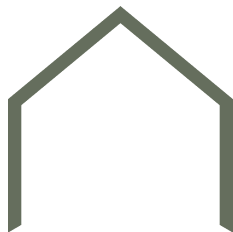
Het comfort van deze woning wordt verder versterkt door de praktische voorzieningen. In de ondergelegen parkeergarage beschikt u over een eigen parkeerplaats en een privé berging, ideaal voor het opbergen van spullen.

Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig, waardoor ook uw fietsen veilig en droog gestald kunnen worden.









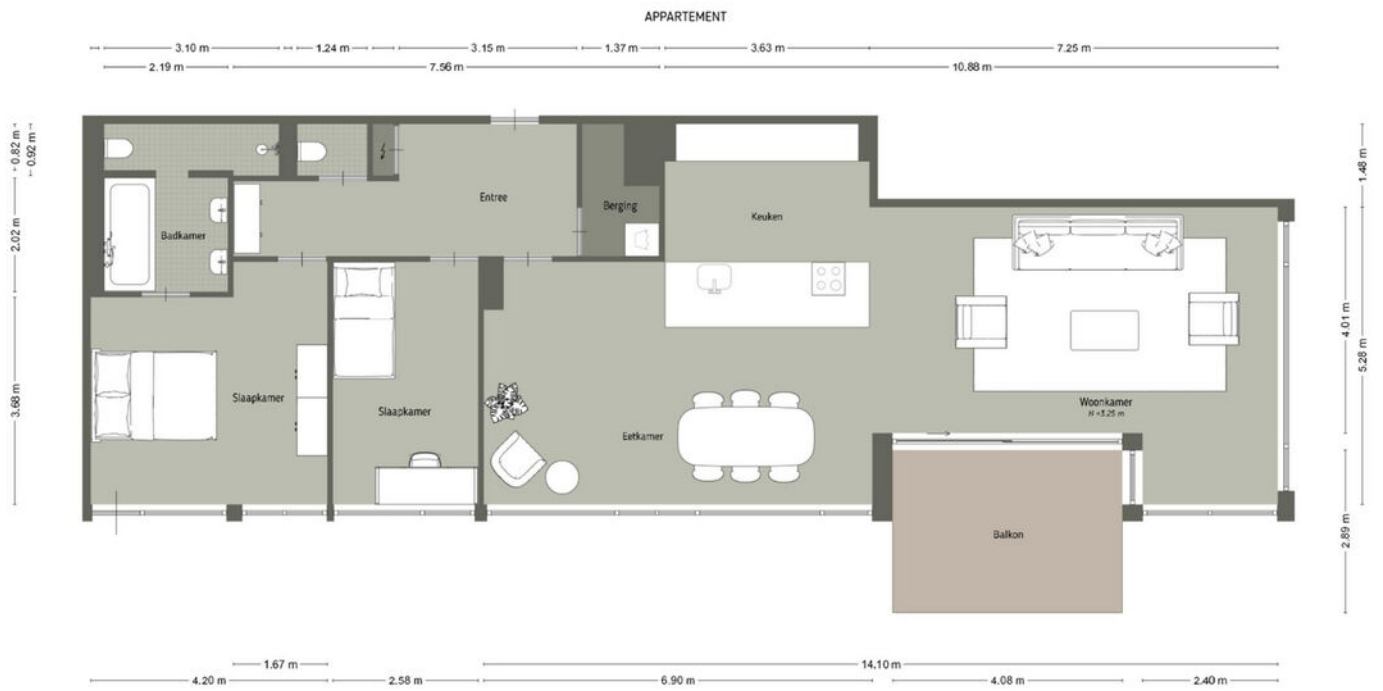
## BIJZONDERHEDEN

- Royaal hoek appartement op de begane grond.
- Lichte living van circa 65 m<sup>2</sup>.
- Luxe keuken met kookeiland en complete inbouwapparatuur.
- Twee ruime slaapkamers.
- Volledig voorzien van vloerverwarming.
- Balkon van circa 12 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht.
- Eigen parkeerplaats en privé berging in de parkeergarage.
- Energielabel A.
- Gelegen in een luxe en verzorgd appartementencomplex.
- Kortom; een royaal en luxe afgewerkt hoek appartement met uniek uitzicht op een toplocatie in Rosmalen!





# Appartement

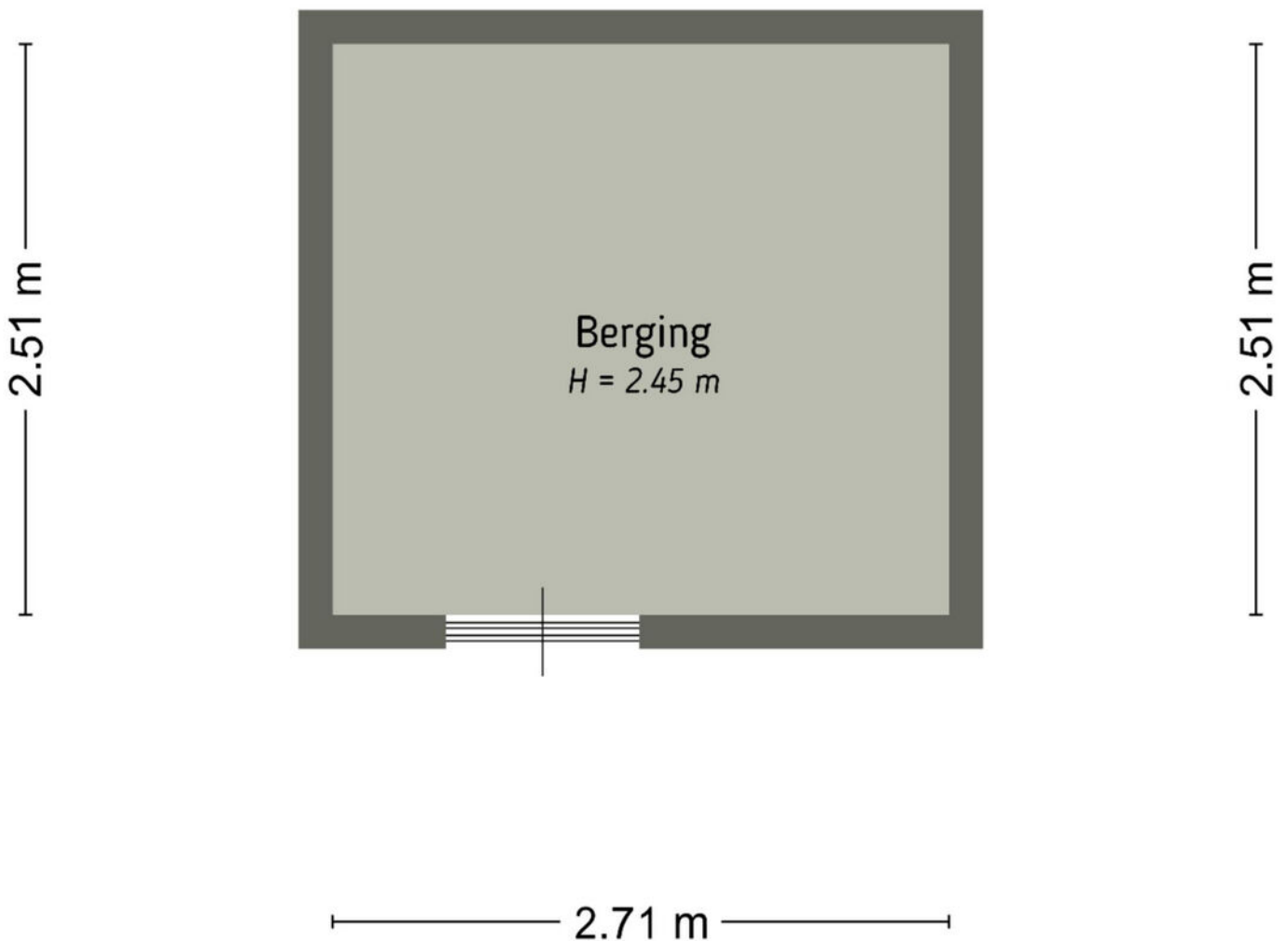


De plattegronden zijn door Malipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatscheping kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Malipo.nl

# Berging

## BERGING

2.71 m



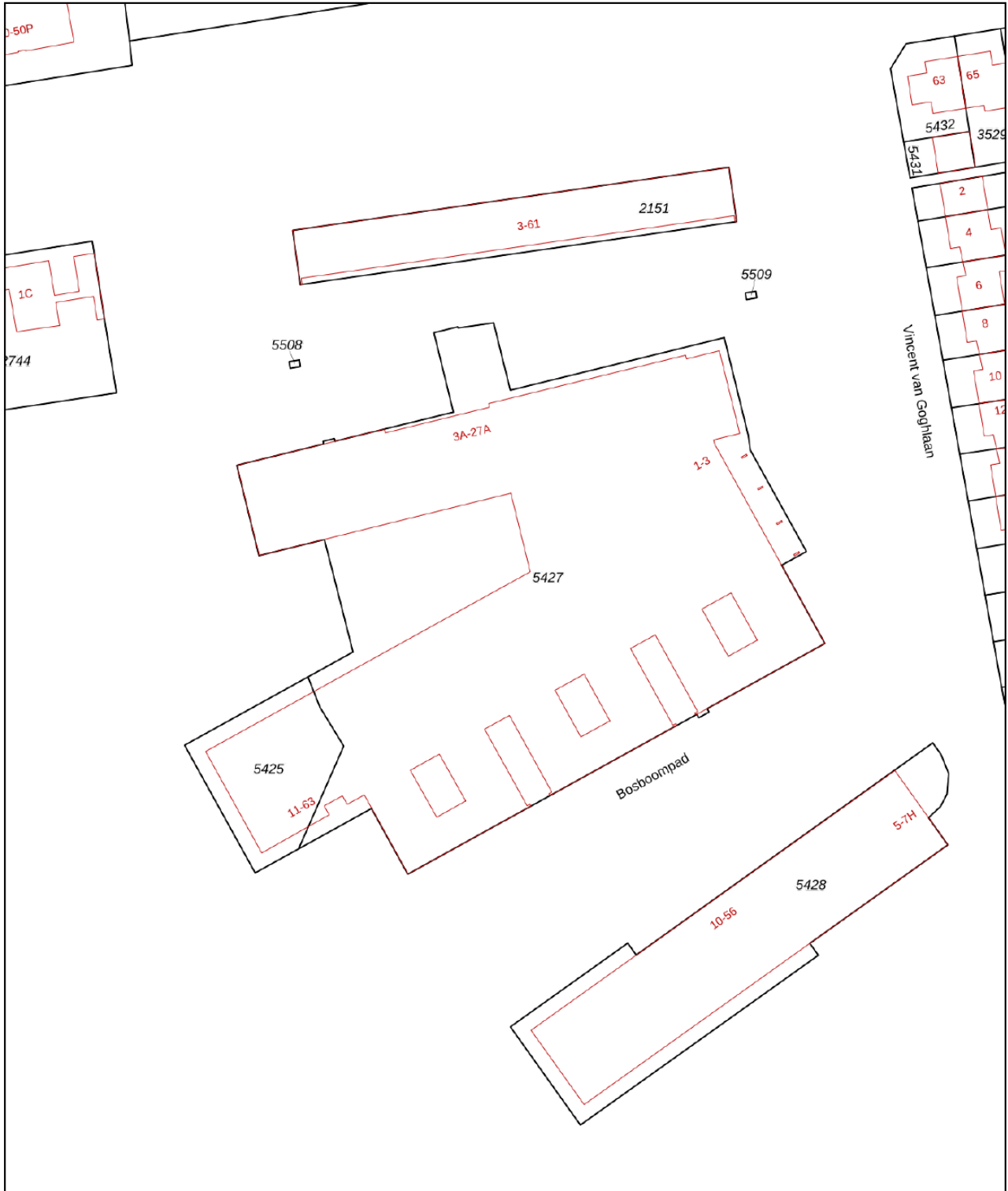
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

© maltipo.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bosboompad 15



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie E

Perceel 5425

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

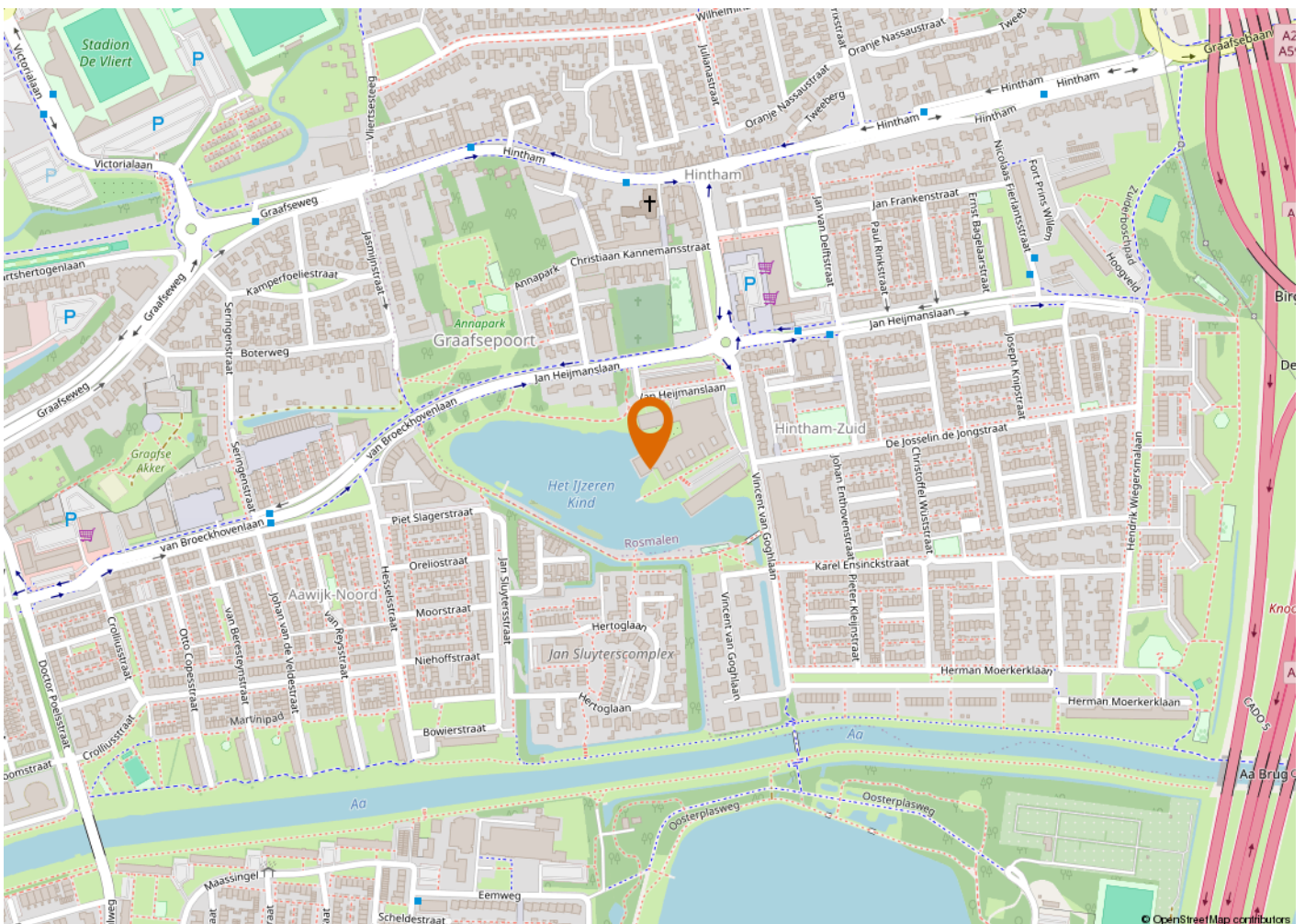
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# “Natuur en vele voorzieningen binnen handbereik”



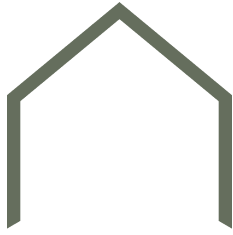
U woont hier in het geliefde Hintham, waar rust en natuur centraal staan. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij: een winkelcentrum met supermarkten ligt op loopafstand en ook het Annapark bereikt u binnen enkele minuten.

Dankzij de gunstige ligging bent u bovendien snel in het centrum van Rosmalen of de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch en bereikt u de uitvalswegen eenvoudig.









## KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 699.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	2010
BESTEMMING	Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	126 m <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	12 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	7 m <sup>2</sup>
INHOUD	529 m <sup>3</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
CV KETEL	Intergas HR ketel 2025

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed tot uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	Goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Balkon
POSITIE	Middag en avond zon

### VASTE LASTEN

OZB	
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€260,- per maand
SERVICEKOSTEN (VVE)	€287.62 per maand



# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 10%    15 - 24: 9%    25 - 44: 21%  
45 - 64: 22%    65+: 38%

Koop / huur



Koop: 60%    Huur: 40%

Huishoudens



Eenpersoons: 47%    Zonder kinderen: 36%  
Met kinderen: 18%



46%



54%



1,0 per huishouden

# ALGEMENE INFORMATIE

## VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

## ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

## HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

## ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

## RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

## NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

## WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

## BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

## VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# “Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

## ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

