



Pauwoogpad 11





▲ **UITGEBOUWDE 2-ONDER-1 KAP WONING MET GARAGE EN TUIN (ZUIDWESTEN)!**

Op een rustige locatie in de Groote Wielen gelegen, uitgebouwde 2-onder-1 kap woning met 5 slaapkamers, 2 badkamers, vrijstaand bijgebouw/garage met parkeergelegenheid op eigen terrein en een 15 meter diepe achtertuin met overkapping op het zuidwesten. Gelegen op een royaal perceel van 280m² op loopafstand van de Groote Wielenplas!

De instapklare, statige woning is gelegen in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, met groenstrook aan de voorzijde, in de kindvriendelijke en populaire wijk De Groote Wielen. De woning is de afgelopen 2 jaar goed onderhouden en voorzien van een nieuwe visgraat PVC-vloer met vloerverwarming op de begane grond (2024), nieuwe vloeren op de verdiepingen (2024), nieuwe badkamer (2024), airconditioning in de woonkamer en de master bedroom (2024), binnen schilderwerk (2024), stalen deur in de woonkamer (2024) en een overkapping in de achtertuin (2025).

Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo is de woning volledig geïsoleerd, geheel voorzien van vloerverwarming en zijn er 13 zonnepanelen (2024) geplaatst. Op de begane grond is woning over de volle breedte uitgebouwd waardoor er een grote tuingerichte living met openslaande deuren is ontstaan. Aan de voorzijde is de woning voorzien van een woonkeuken met kookeiland en plek voor een eettafel. Op de eerst verdieping, met hoge plafonds, bevinden zich 3 slaapkamers, een luxe badkamer en een separaat toilet. Als kers op de taart is de tweede verdieping ook nog eens voorzien van 2 slaapkamers en een tweede badkamer. Tevens is er veel lichtinval in de gehele woning door de aanwezigheid van de grote en lange raampartijen. Om het geheel compleet te maken is er voor de garage parkeergelegenheid op eigen terrein en een sfeervolle 15 meter diepe achtertuin met overkapping op het zuidwesten.

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

Gelegen op een centrale plek in de wijk De Grootte Wielen, op een steenworp afstand van de Grootte Wielenplas, waar je kan uitwaaien op het strand, kan varen op het water en heerlijk kan wandelen in het groen. Een omgeving die uitermate geschikt is voor jong en oud. De woning is gesitueerd op een gunstige locatie ten opzichte van de uitvalswegen, waardoor je in enkele minuten op de A59 en de A2 kunt zijn. Diverse fiets- en wandelpaden zorgen voor een goede aansluiting met het centrum van Rosmalen. Met het openbaar vervoer ben je binnen 20 minuten in het centrum van 's-Hertogenbosch. Als je een beetje sportief bent ingesteld, fiets je ook in 20 minuten naar het centrum van 's-Hertogenbosch en ben je binnen 5 minuten in het centrum van Rosmalen. Op een steenworp afstand bevinden zich onder andere basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, vele speeltuinen en een nieuw winkelcentrum.

Er is nog veel te vertellen over het woonplezier en de woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Deze woning is zeker een bezichtiging waard, je bent bij deze van harte uitgenodigd!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van de woning betreden we de hal met toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en een uitgebreide meterkast. Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer.

Bij binnenkomst in de living valt directe de royale ruimte op, mede door de uitbouw aan de achterzijde van de woning is hier een mooie woonkamer gecreëerd. De woonkamer, met airconditioning, heeft speelse zijramen en grote raampartijen aan de achterzijde met openslaande deuren met toegang tot de tuin.







Aan de voorzijde van de woning is de woonkeuken gesitueerd met praktische trapkast en grote raampartijen met een (loop)deur naar de voortuin. De speelse keuken is geplaatst in een T-vorm en is voorzien van een spoelbak, quooker, inductiekookplaat met 5 zones, afzuigkap, combimagnetron, oven, koelkast, vriezer en bergruimte in de lades en de kastjes. Bij het raam is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel.



De begane grond is afgewerkt met visgraat PVC-vloer met vloerverwarming en gladde wandafwerking met glasvliesbehang.

Vanuit de woonkamer gaan we middels een vaste trap naar de eerste verdieping. De trap is van de woonkamer gescheiden met een stalen taatsdeur.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, een royale badkamer en een separaat toilet. Deze verdieping is voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming (per kamer apart instelbaar).

De eerste slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is met ruim 13m² mooi van omvang. Vanuit deze kamer heb je een mooi zicht op de achtertuin. De tweede en derde slaapkamer zijn aan de voorzijde van de woning gelegen. Alle kamers zijn voorzien van draai-/kiepramen en één

kamer heeft een zijraam met Frans balkon..

Tenslotte bereiken we de royale, luxe badkamer met ligbad (Whirlpool), inloopdouche, dubbele wastafel met eiken meubel en 2 kranen uit de muur, wandkast, 2 spiegels met verwarming en vloer- en deels wandverwarming. De badkamer is vernieuwd in 2024 en is volledig betegeld met een grijze marmerlook tegel. Het separate toilet is v.v. een wandcloset.

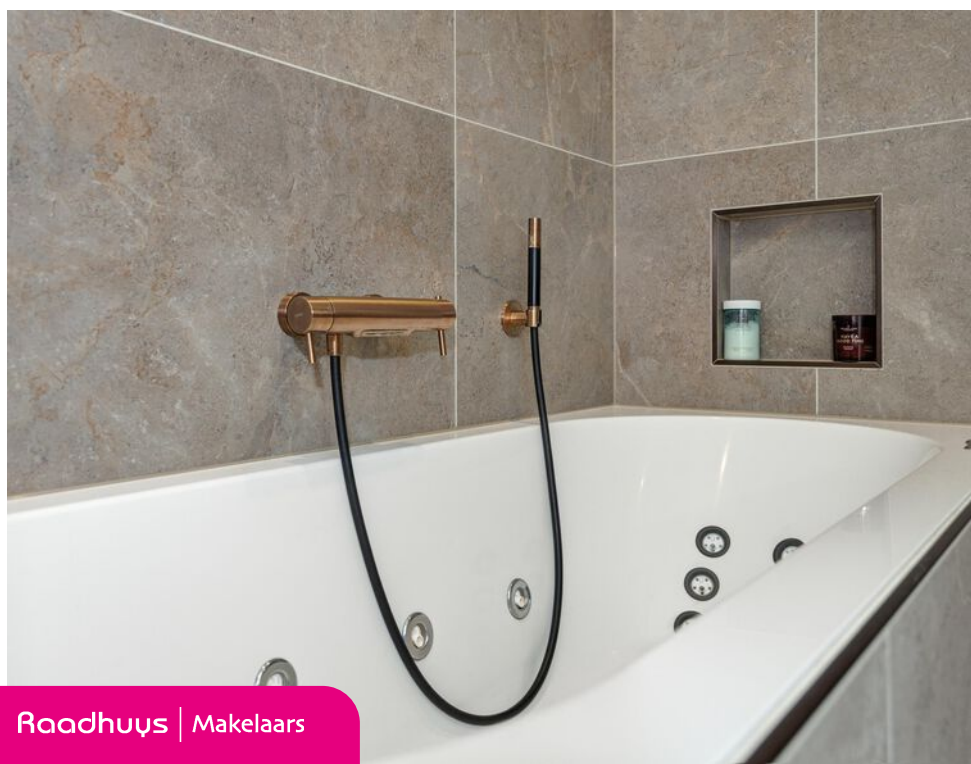
Terug op de overloop gaan we middels een vaste trap naar de tweede verdieping.













INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

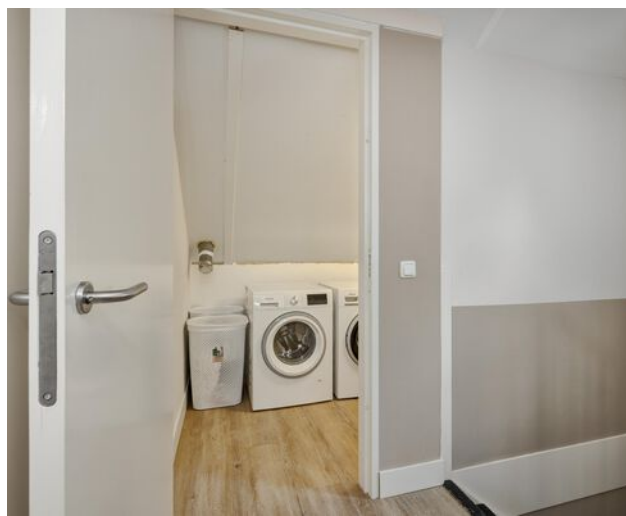
Via de vaste trap is de overloop te bereiken met zijraam en toegang tot 2 slaapkamers en de was-/stookruimte. Tevens is er de overloop toegang tot de bergverlating. Deze verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer met vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de master bedroom met doorloop naar de tweede badkamer en een kast met de c.v.-opstelling. Deze slaapkamer is tevens voorzien van airconditioning. Aan de achterzijde is de vijfde (slaap)kamer met Velux dakraam gelegen.

De badkamer is volledig betegeld met een witte wandtegels en antraciet vloertegel en is voorzien van een inloopdouche en een wastafel met meubel.

De wasruimte is aan de achterzijde gesitueerd en voorzien van de aansluitpunten voor de wasmachine en droger en de WTW-installatie.

Deze verdieping maakt de woning helemaal af!











INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Via de openslaande deuren bereiken we de sfeervolle en heerlijk zonnige achtertuin. De tuin is gelegen op het zuidwesten en is 15 meter diep! Naast de woning is een achterom met afsluitbare poort geplaatst. De tuin is voorzien van een groot terras met natuurstenen bestrating, gazon met sproei-installatie, groenborders, buitenkraan, elektra en een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Achterin de tuin is een sfeervolle overkapping (met elektra en spotjes) geplaatst waar je heerlijk kunt zitten met zicht op de woning. Een fijne en groene tuin!

Garage/bijgebouw:

De vrijstaande stenen garage/multifunctionele ruimte is toegankelijk via openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur vanuit de tuin. De garage is v.v. elektra, water, de omvormer van de zonnepanelen, dakraam en een trap naar de vide met bergruimte. Ook een ideale ruimte om in te richten als chillruimte. Voor de garage is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met laadpaal.

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





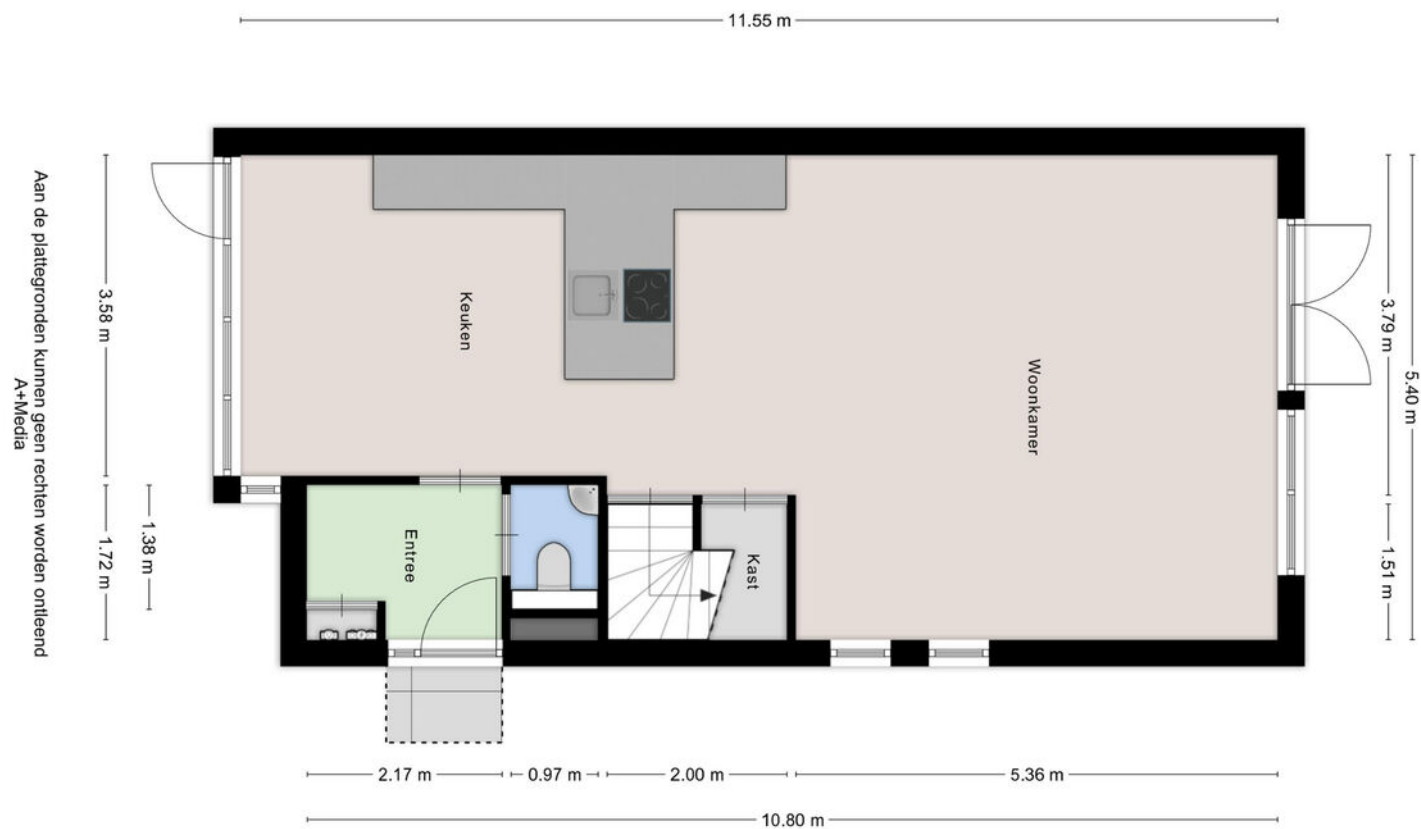




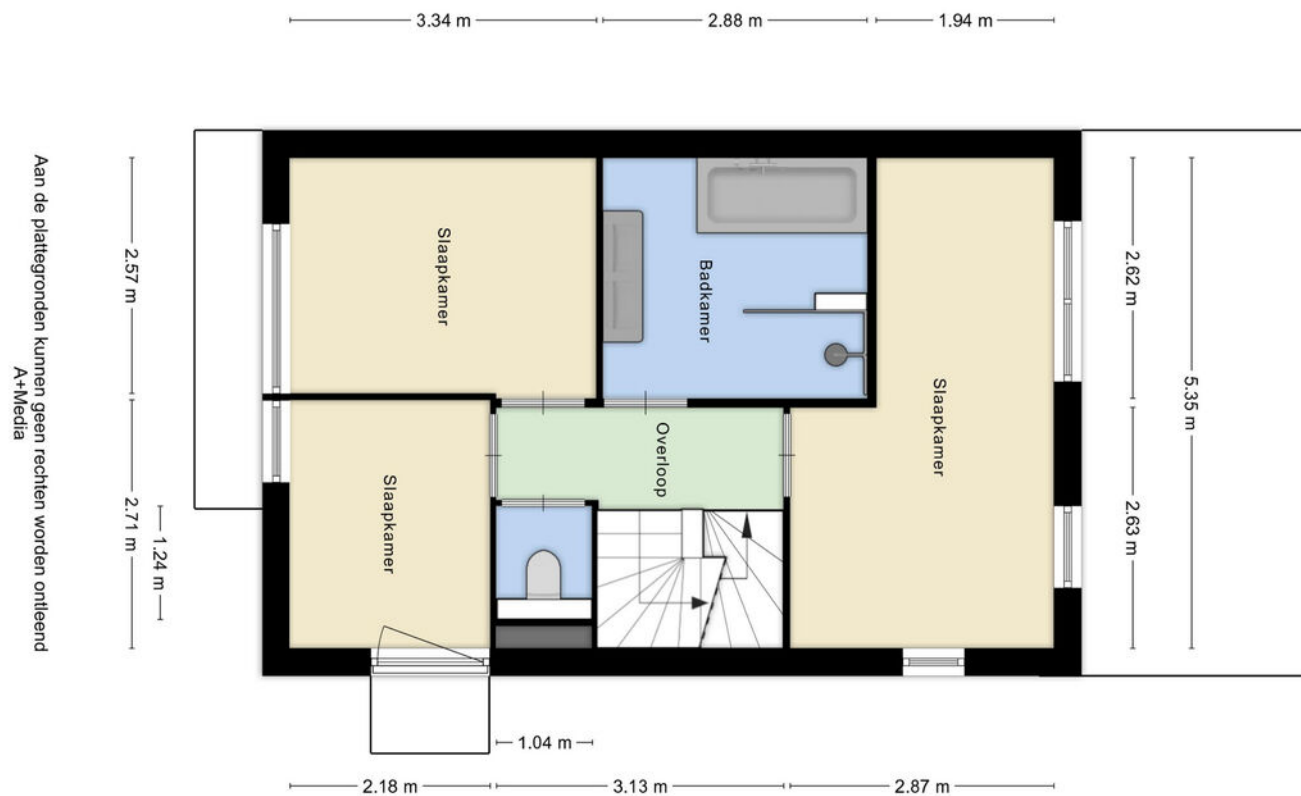




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



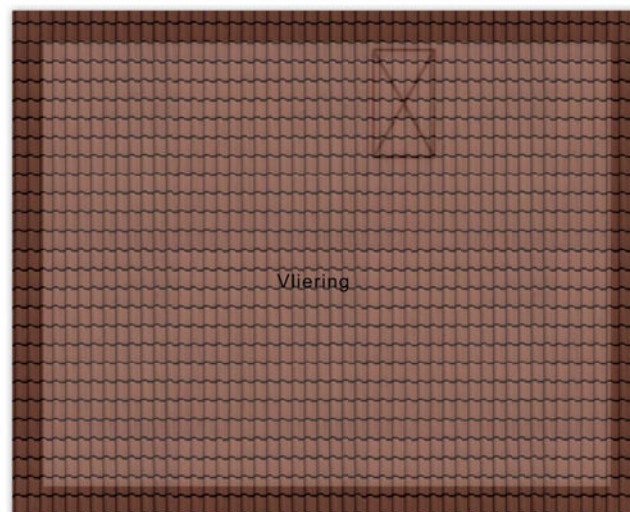
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



PLATTEGROND **VLIERING**

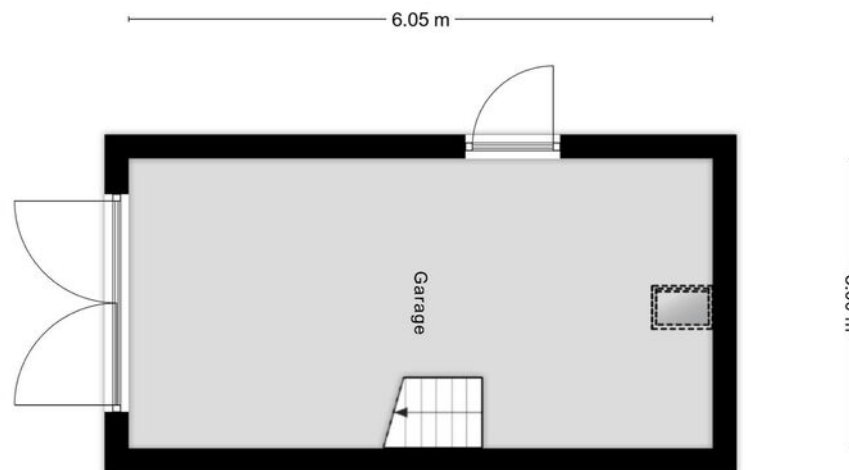


Vliering

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

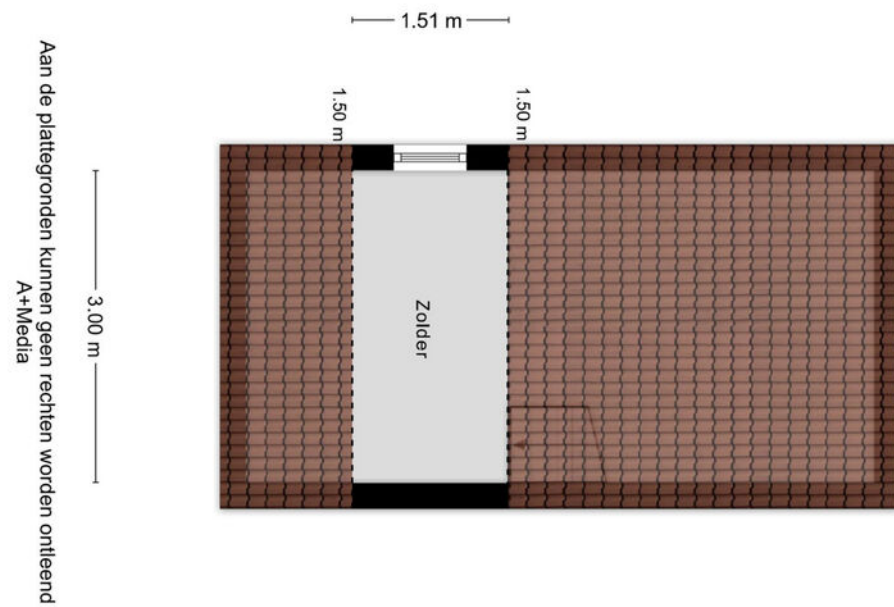
PLATTEGROND **GARAGE**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

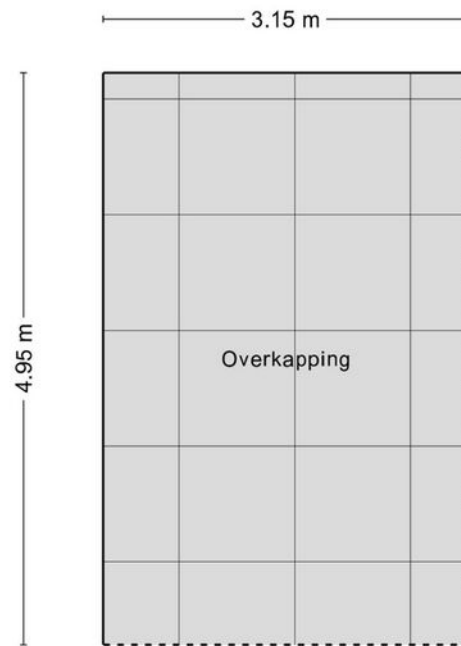


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

PLATTEGROND **VIDE GARAGE**



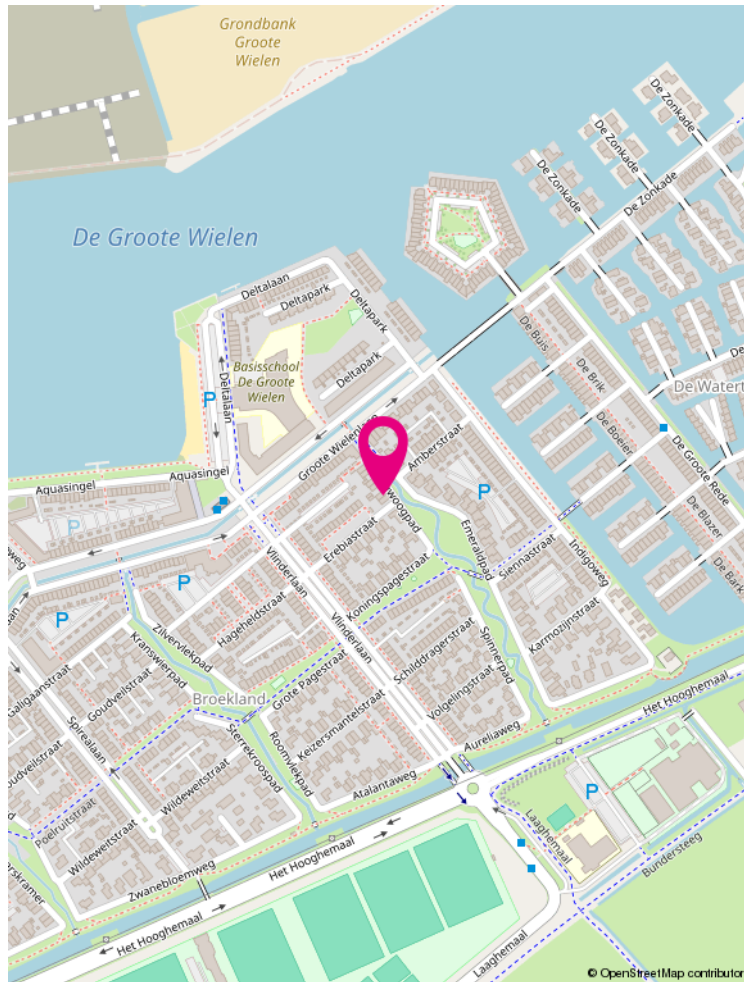
PLATTEGROND **OVERKAPPING** IN TUIN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

PAUWOOGPAD 11

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 769.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	545 m ³
Perceeloppervlakte:	280 m ²
Woonoppervlakte:	160 m ² (waarvan 139 m ² woning en 21 m ² bijgebouw)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2006
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (HR++)

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Pauwoogpad 11
Postcode:	5247 KK
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	I / 3319
Oppervlakte:	280 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
- Dimmers (Betreft de ECODIM dimmers met zigbee) kunnen worden overgenomen, badkamer blijft achter.			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast trapkast	✓		
- inbouwkasten bijgebouw (exclusief keukenkastjes)	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer gehele woning	✓		
- Droogloop mat hal (op maat)	✓		



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
Overig, te weten			
- Domotica systemen		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	✓		



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/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel		✓	
Alarminstallatie		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting			✓
vaste beplanting blijft met uitzondering van de kleine appelboomjes (geschenk)		✓	



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
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		✓	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		



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 kantoortijden.

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.



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).



“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

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.