



DE HOEF 512 ROSMALEN

“ Perfect afgewerkte gezinswoning met 4 slaapkamers, luxe afwerking en een zonnige tuin en eigen parkeerplaats ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
2022



WOONOPPERVLAKTE
133 M²



ENERGIELABEL
A+++



INHOUD
460 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
113 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

KOMWONEN in deze perfect afgewerkte en over de volle breedte uitgebouwde gezinswoning met een luxe keuken en badkamer, 4 slaapkamers en een zonnige, sfeervol aangelegde tuin op het zuidwesten met ruime berging en achterom naar de eigen parkeerplaats.

Woonoppervlak: 133m²

Inhoud: 460m³

Perceel: 113m²

Bouwjaar: 2022

Energie label: A+++

De WONING

Deze woning heeft een beschutte ligging, kenmerkt zich door hoogwaardige materiaalkeuzes, voorziet je van alle luxe en comfort en is volledig opgetrokken met rechte muren, zodat alle ruimte optimaal benut wordt. Gesitueerd in het nieuwste, ruim opgezette gedeelte van de wijk De Hoef. Via het Wandelpark loop je zo naar het centrum van Rosmalen met haar vele voorzieningen. Ook het NS station, winkelcentrum De Molenhoek, scholen, speelveldje, zwembad Kwekelstijn, theater Perron 3 en natuurgebied de Zandverstuiving bereik je vanuit hier in een mum van tijd. De woning is bovendien strategisch gelegen ten opzichte van de uitvalswegen. Mede door de goede infrastructuur ben je in ca. 15 minuten in het hart van de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch.

Deze prachtige BENG-woning (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is geheel instapklaar, heerlijk royaal en voldoet aan alle hedendaagse eisen betreffende isolatie en energiezuinigheid. O.a. voorzien van een luchtwarmtepomp, 5 stuks zonnepanelen, aluminium kozijnen met HR++ beglazing (achterzijde zonwerend) en vloerverwarming en -koeling op alle verdiepingen. De platte dakdelen zijn voorzien van een sedum dakbedekking. De smaakvolle afwerking maakt de woning extra aantrekkelijk. De woning is aan de achterzijde voorzien van screens.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
9 m²



INDELING

Begane grond:

Entree in de hal met de toiletruimte, meterkast en een mooie aluminium deur naar de woonkamer, welke is afgewerkt met strakke wanden en plafond en een keramische tegelvloer (met houtmotief) voorzien van vloerverwarming (inclusief vloerkoeling!). Door de aanbouw aan de achterzijde over de volle breedte is de woonkamer heerlijk ruim van opzet en de grote raampartijen zorgen voor een fijn, licht karakter. De luxueuze keuken bevindt zich aan de voorzijde en geniet van een vrij uitzicht op het groen. De twee moderne, wandmeubels beschikken veel werk- en bergruimte en high-end inbouwapparatuur: o.a. een Quooker, combi-oven/magnetron, stoomoven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, wijnklimaatkast, hoge koelkast en een vriezer. In de woonkamer bieden openslaande deuren toegang tot de tuin en halverwege de woonkamer bevindt zich nog een praktische trapkast (voorzien van een waterontharder).

De tuin is fraai aangelegd met een speelse indeling. Er is voldoende ruimte voor een tuintafel, een goede BBQ, alsmede voor borders met divers groen. Tegen de achtergevel is een heerlijke elektrische zonneluifel bevestigd. Achterin de tuin bevindt zich een ruime houten berging en de achterom naar het parkeerterrein met de eigen parkeerplaats (mét voorzieningen voor een elektrische laadpaal).

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 fijne slaapkamers met een hoogwaardige laminaat vloer. Door de ligging van de woning zijn de slaapkamers allemaal prettig en rustig gelegen. De luxe badkamer is uitgevoerd met een diepe inloopdouche met hand- en regendouche, een brede wastafel met dubbele kraan en bijpassend meubel, een designradiator, spiegel, bergkast en een 2e toilet. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming en -koeling en strakke wand- en plafondafwerking.

Tweede verdieping:

Royale verdieping met hetzelfde afwerkingsniveau als de rest van de woning en een volwaardige 4e slaapkamer. In de technische ruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de WTW-unit en de standplaats van de luchtwarmtepomp.









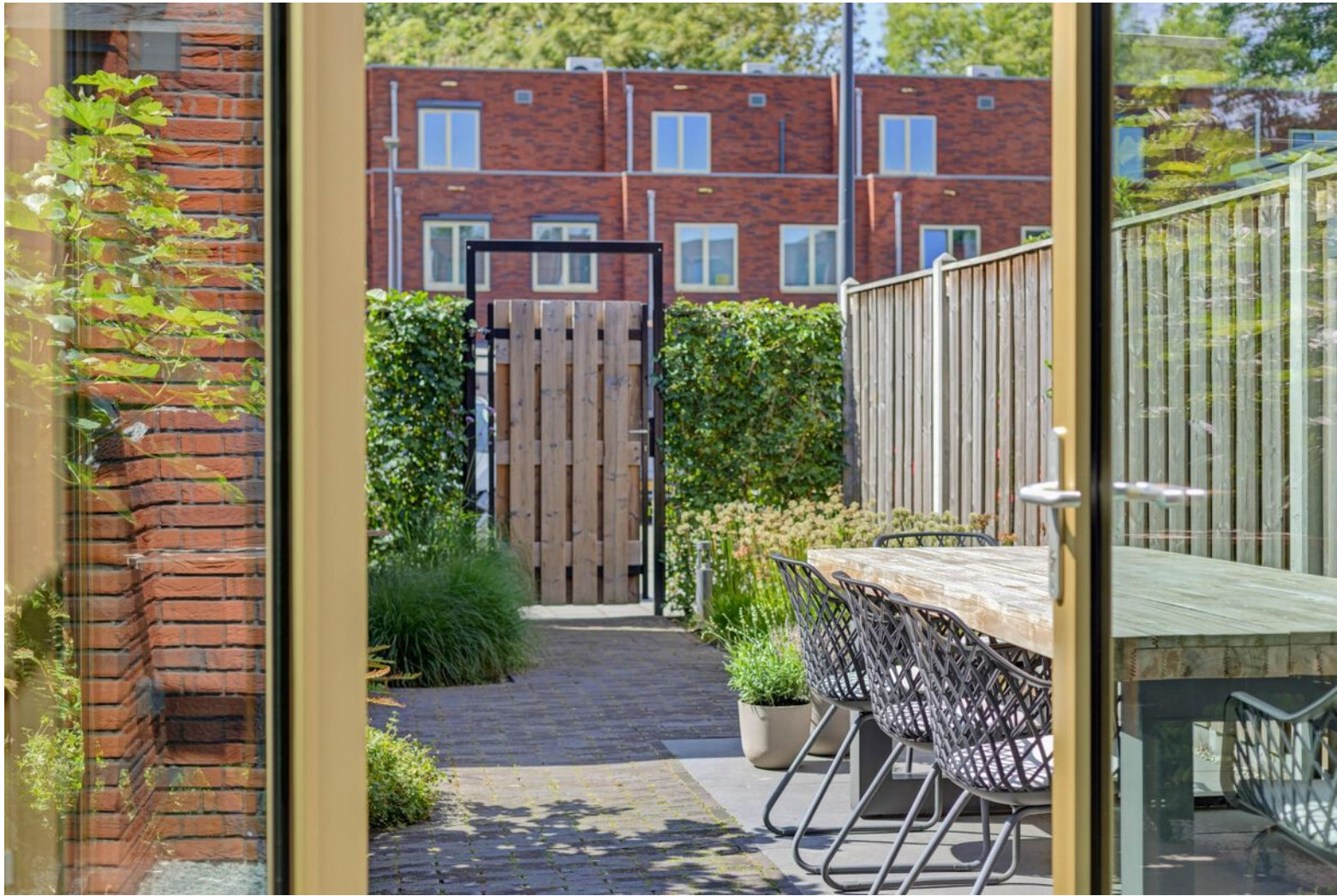




























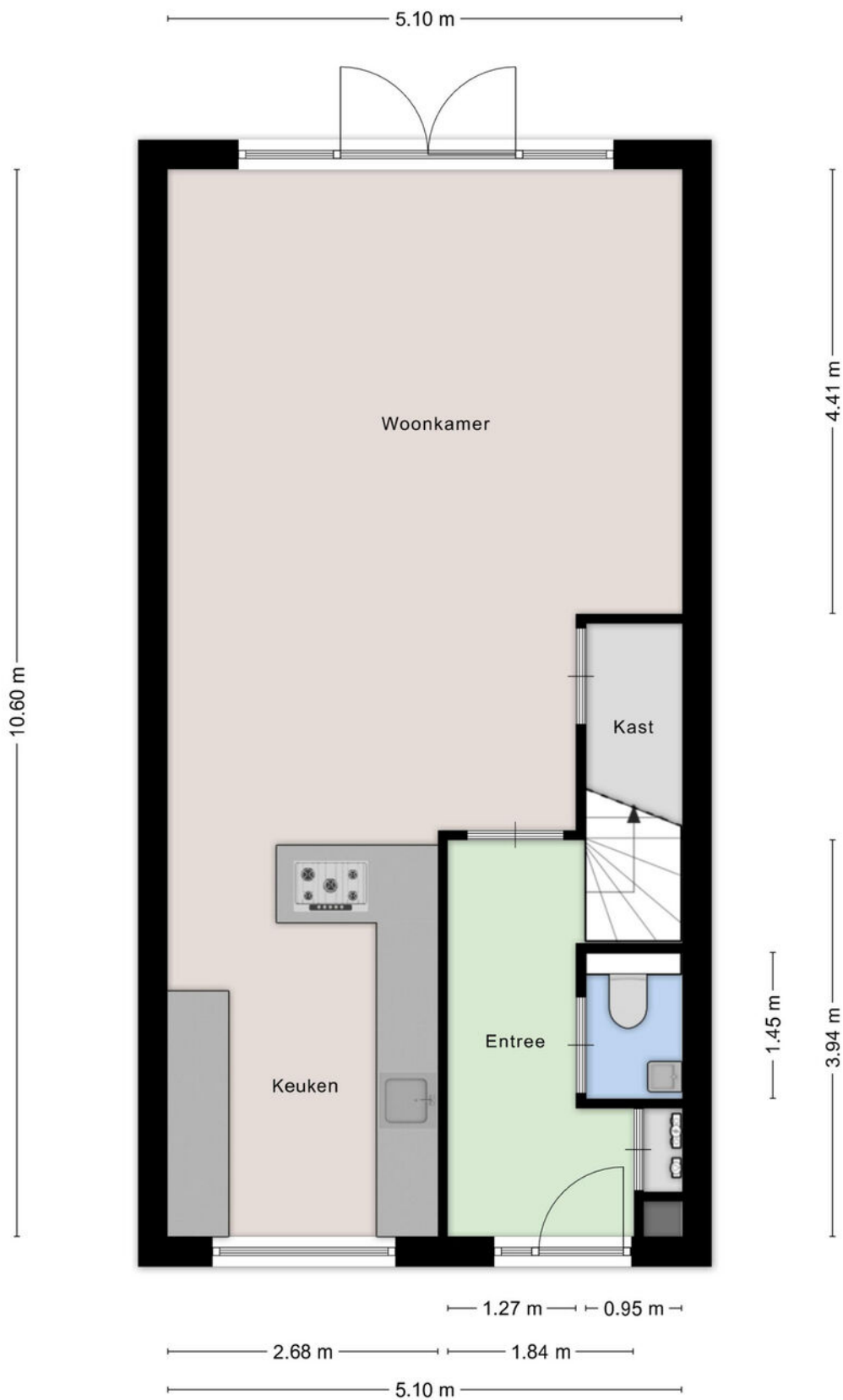






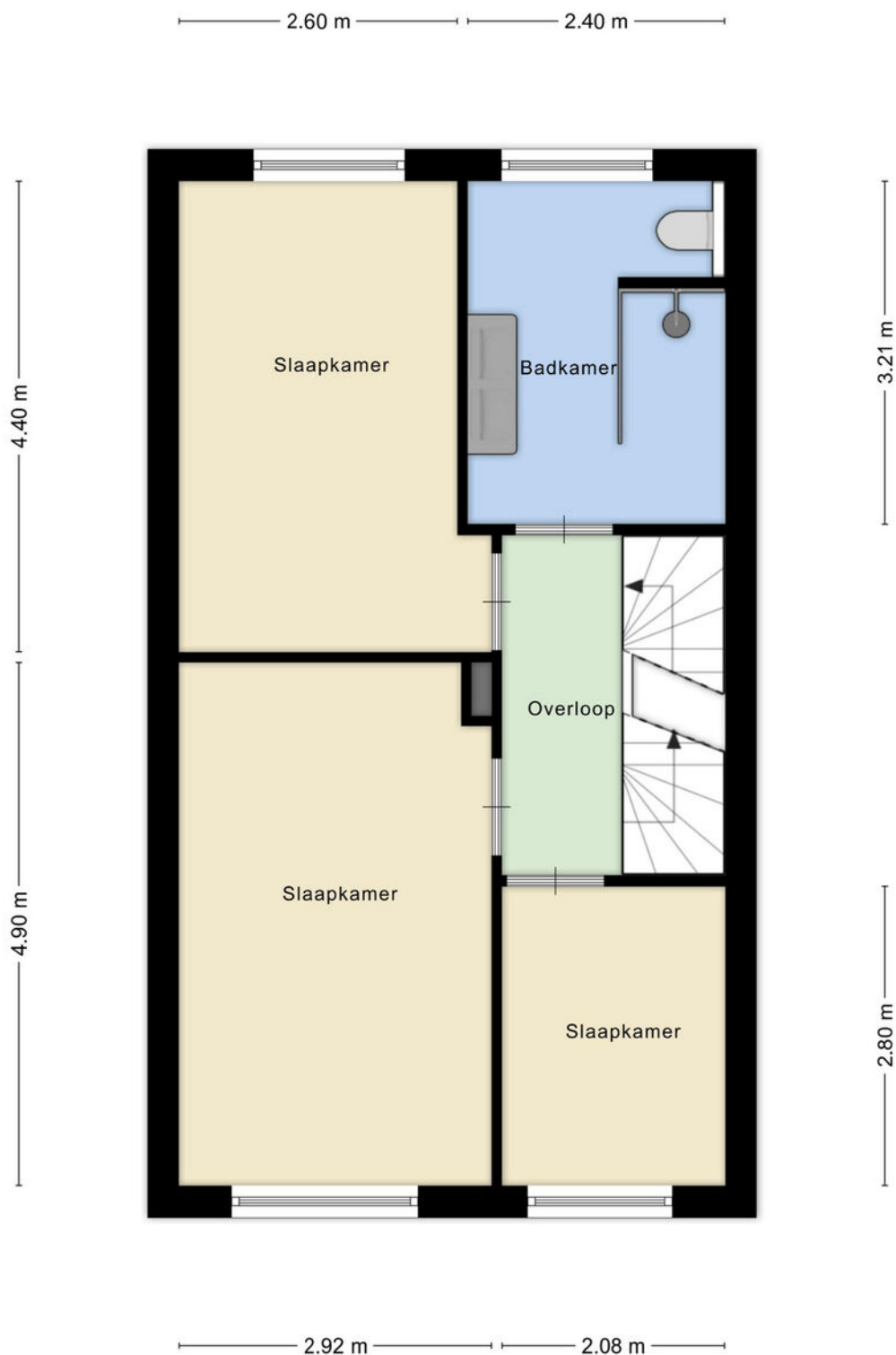


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND



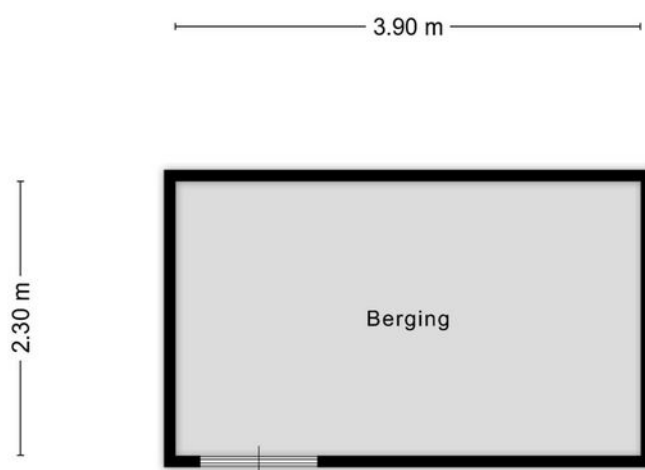
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

PLATTEGROND

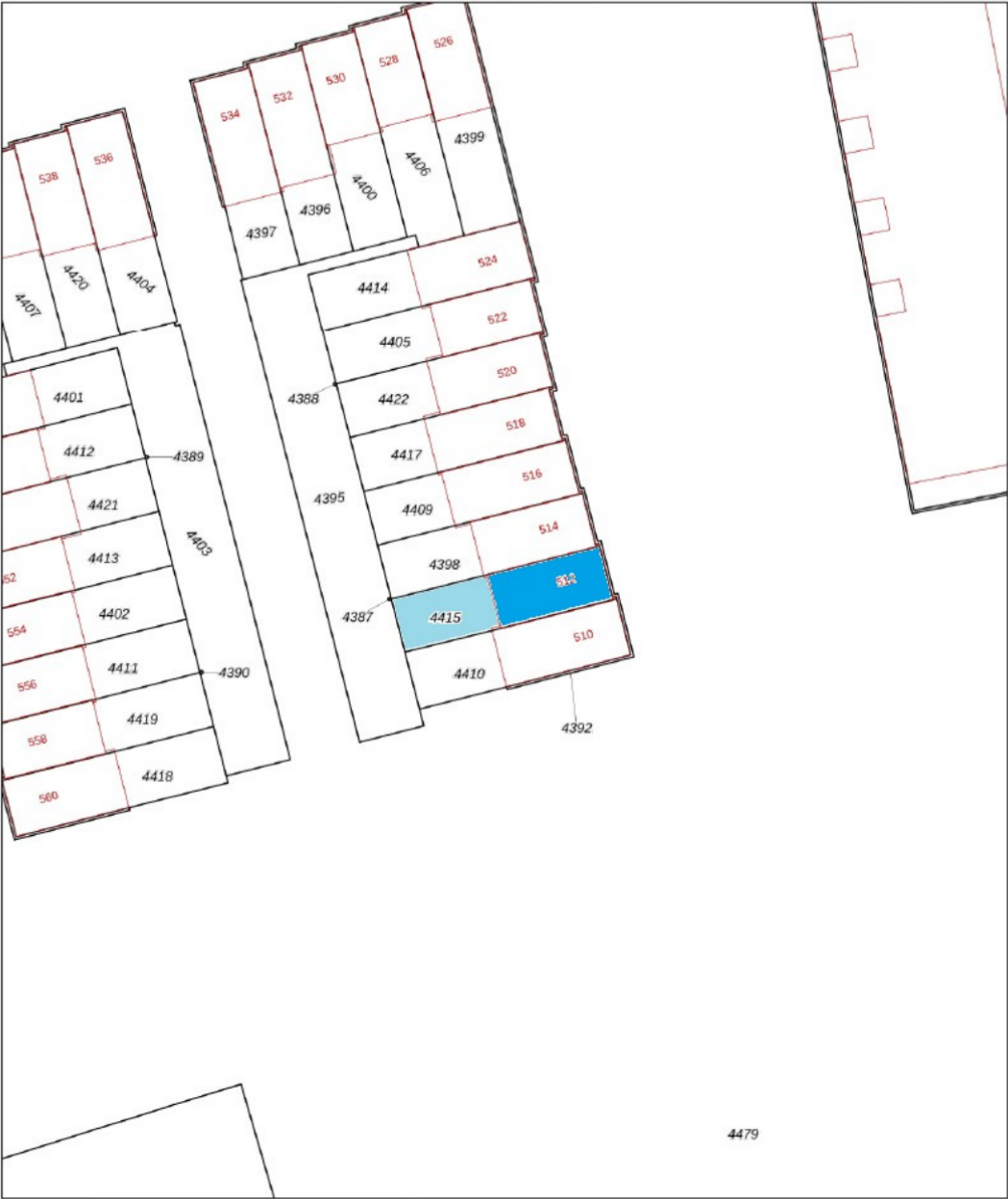


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: De hoof 512



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosmalen

G

4415

kadaster

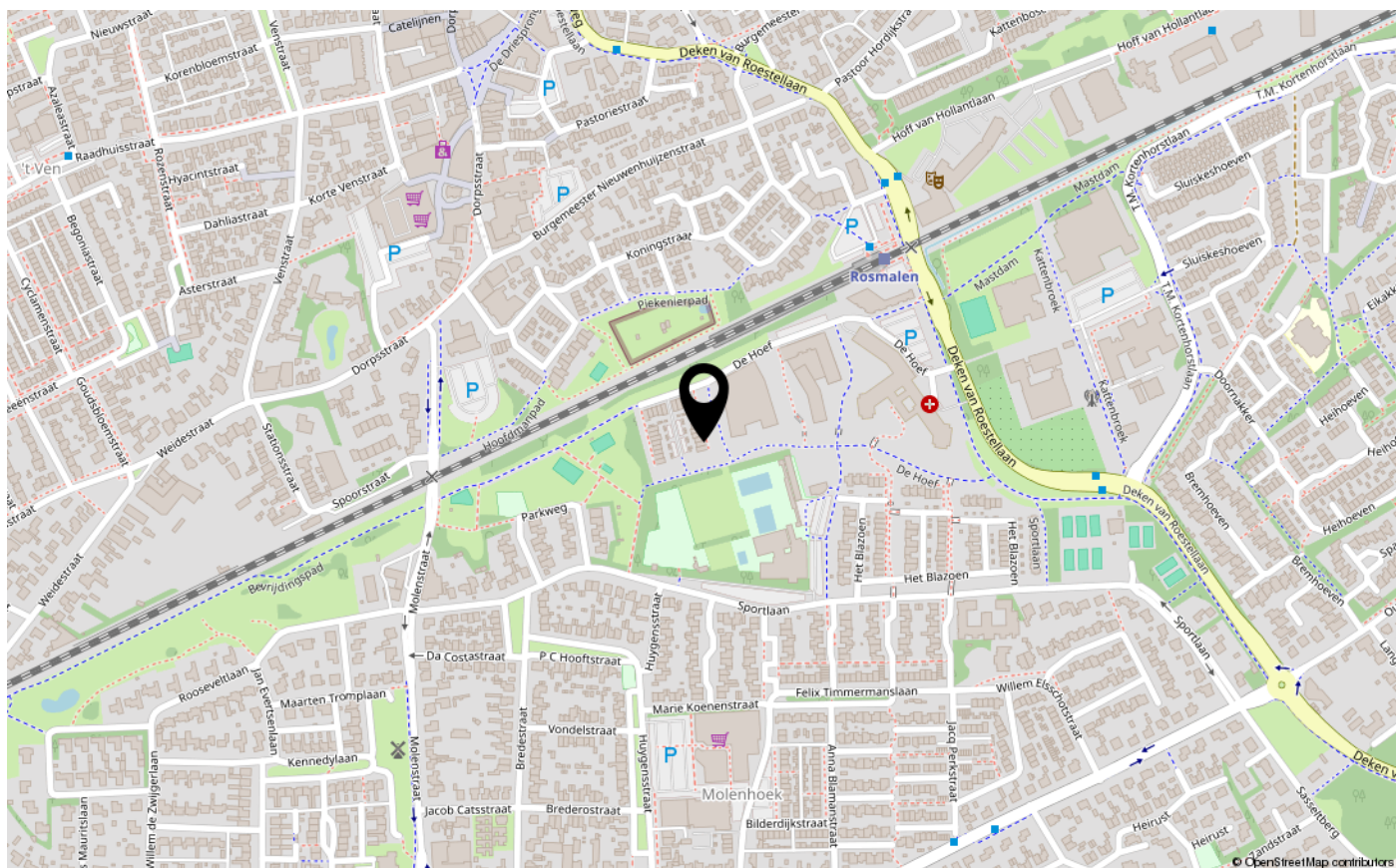
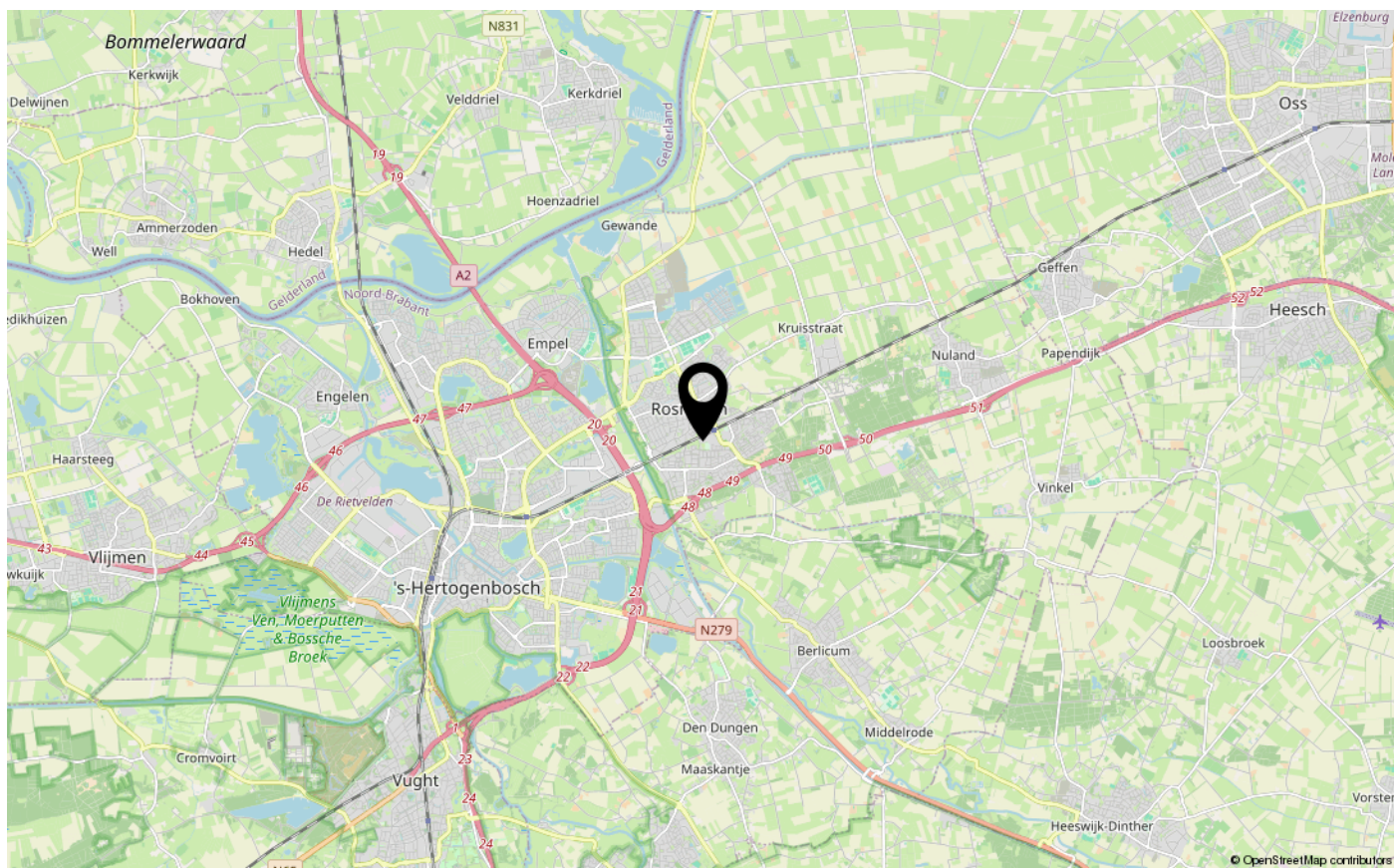
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 30 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast hoofdslaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Kapstok	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnkast	X		
- Quooker Cube			X
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Waterontharder			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Bastard Kamado Large			X
- Tuinslanghaspel		X	



INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Tertsweg 1 | 5245 BH | Rosmalen

073-3035334 | info@kom-wonen.nl | www.kom-wonen.nl

