



VLIERTWIJKSESTRAAT 50

5244 NH ROSMALEN



RUBEN GREVE

MAKELAAR WONEN RMT

ruben@hrs.nl

06 11 30 34 51

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
De tuin	14
Eerste verdieping	18
Zolder	25
Bijzonderheden	26
Plattegronden	27
Extra informatie	31
Aantekeningen	33

OVER DEZE WONING

Welkom in deze indrukwekkende en stijlvol afgewerkte, rietgedekte villa op een ruim perceel nabij Den Bosch.

Deze riante woonboerderij met maar liefst acht kamers telt bijna 400 m² aan hoogwaardig woongenot. Het ligt op een prachtig, bosrijk perceel van ruim 10.000 m², waar rust, ruimte en privacy volledig tot hun recht komen.





KENMERKEN

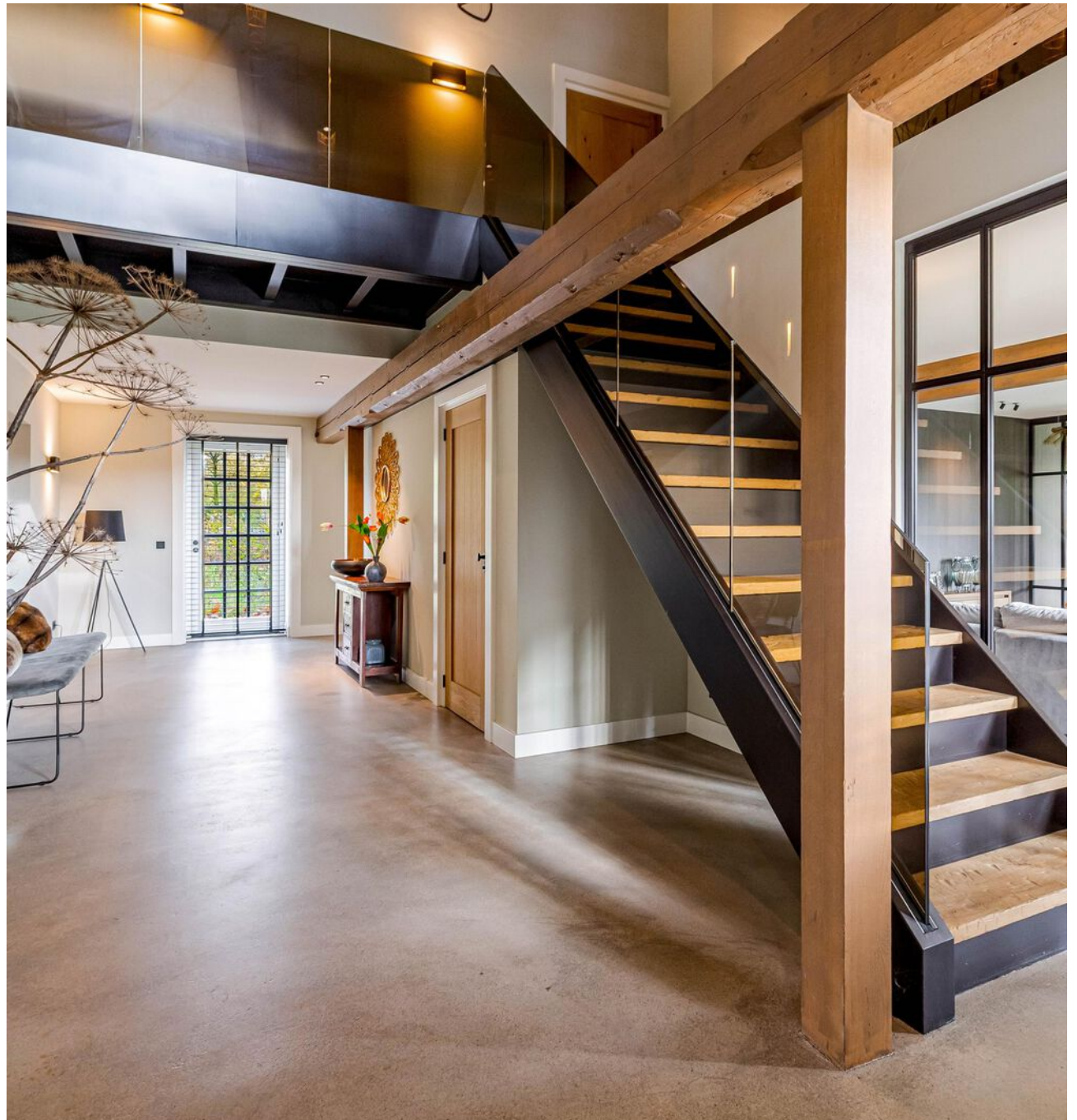
VRAAGPRIJS:	1.895.000,00	AANTAL KAMERS:	8
BOUWJAAR:	1926	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
WOONOPPERVLAKTE:	364 M ²	AANTAL WOONLAGEN:	3
PERCEELOPPERVLAKTE:	12500 M ²	TUINLIGGING:	Rondom
INHOUD:	1524 M ³	WIJK:	Binckhorst

BEGANE GROND

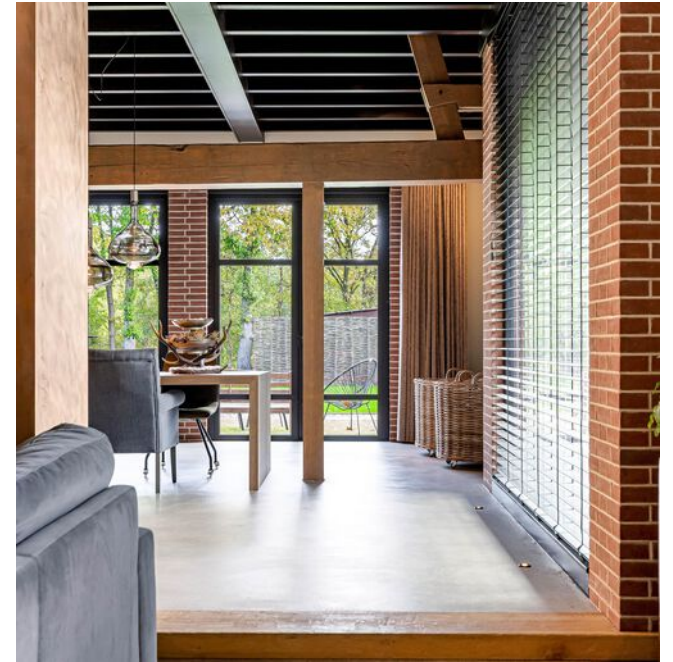
Bij binnenkomst voelt u direct de luxe en het karakter van de woning. De royale hal met betonnen vloer valt op door de authentieke houten balken en de elegante trap met balustrade van rookglas, een stijlvolle binnenkomst die de toon zet voor het verdere interieur.

Links van de hal bevindt zich een grote multifunctionele kamer, momenteel ingericht als hobbyruimte, maar ook uitstekend geschikt als slaapkamer of kantoor. De karakteristieke raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en benadrukken het gevoel van een luxe landhuis. Vanuit deze ruimte loopt u via de hal naar de royale woonkamer, waar comfort en sfeer centraal staan. De betonnen vloer, houten balken en subtiële niveauverschillen creëren een harmonieus geheel dat doet denken aan een interieur uit een woonmagazine, maar met een warme, uitnodigende uitstraling.

De woonkamer sluit naadloos aan op de ruime keuken met kookeiland en vaste kastenwand. Hier is het genieten van moderne, hoogwaardige inbouwapparatuur en een smaakvolle inrichting die koken tot een waar genoegen maakt. Aan de aangrenzende eettafel bij het kookeiland is het heerlijk dineren of borrelen met familie en vrienden.



















DE TUIN

Vanuit de keuken leiden de openslaande deuren direct naar de zeer riante tuin. Het terras, het recent aangelegde gazon en de zorgvuldig geplante sierbeplanting creëren samen een prachtige buitenruimte met subtile hoogteverschillen. En niet te vergeten: een privézwembad voor ultiem buitenplezier.

De tuin ligt rondom de woning en biedt overal een gevoel van vrijheid en privacy. Direct grenzend aan de keuken vindt u een terras, en een kleine stap naar links leidt naar de overdekte chill-ruimte. Vanuit hier loopt u zo naar het zwembad, waar u volledig privé kunt genieten van een verfrissende duik. Het gehele perceel is omringd door een laurierhaag, waardoor u ongehinderd van uw buitenruimte kunt genieten. Aan de rechterzijde bevindt zich een multifunctionele opslagruimte. Daarnaast is er volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's.







EERSTE VERDIEPING

Via de imposante trap bereikt u de royale, beton gevlinderde overloop die toegang geeft tot de master bedroom met luxe badkamer en suite voorzien van dubbele wastafel, regendouche en hangcloset, waarbij elk detail luxe uitstraalt.

Vanuit de overloop heeft u bovendien toegang tot vier andere recent gerenoveerde, stijlvolle slaapkamers.

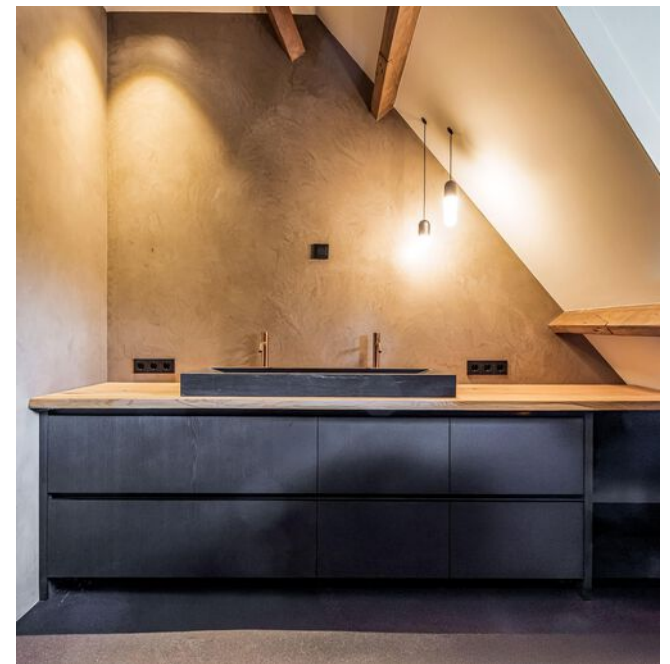
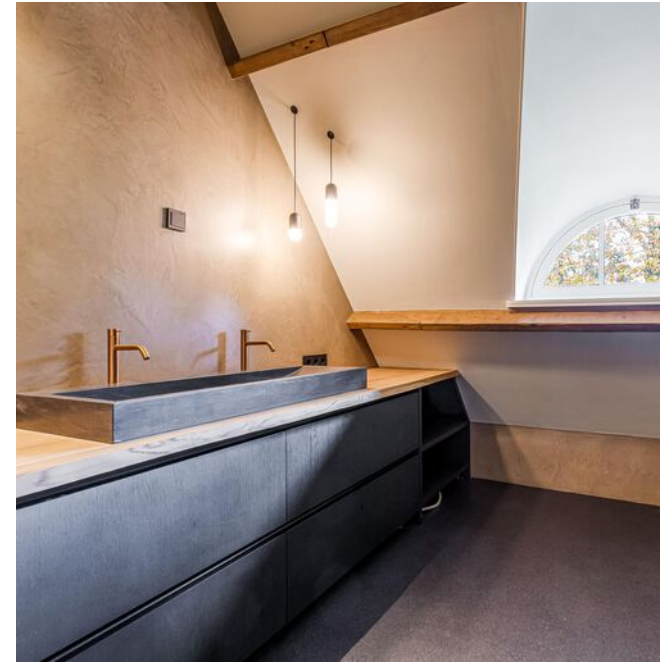


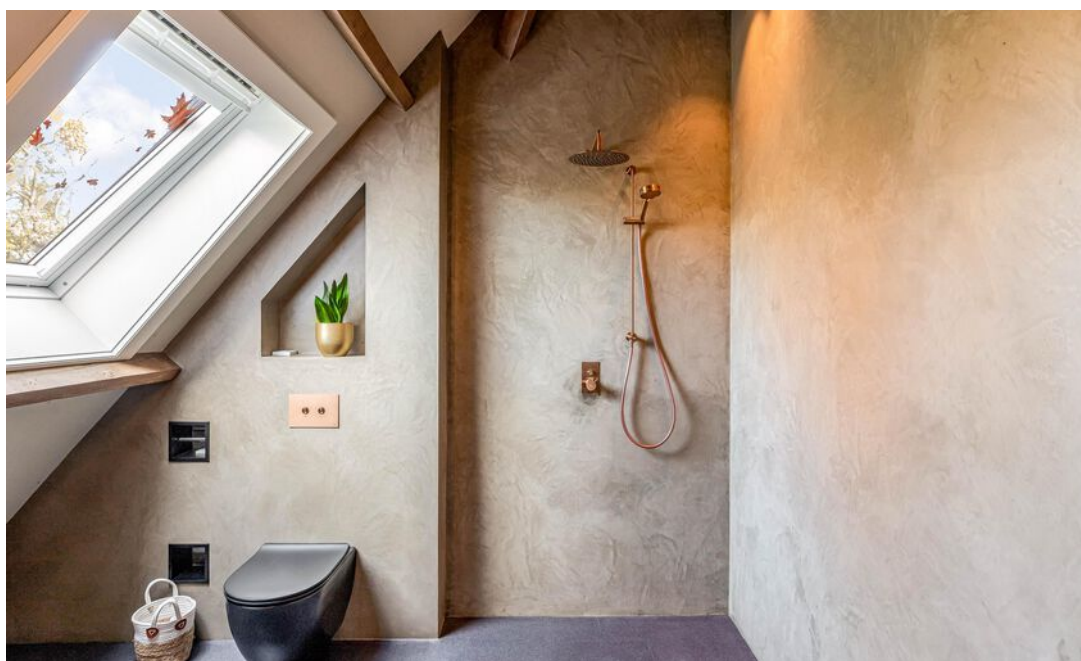














ZOLDER

De bergzolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt één grote, recent afgewerkte ruimte. Deze ruimte is flexibel in gebruik en kan in de toekomst dienen als extra slaapkamer, werkruimte of als royale bergruimte.

BIJZONDERHEDEN

- De boerderij is in 2005 aangewezen als gemeentelijk monument.
- Het gehele rieten dak is vernieuwd.
- Tuin beschikt over een beregeningsinstallatie.
- Het schilderwerk is recent uitgevoerd.
- Mogelijkheid voor gelijkvloers wonen of voor kantoor- of praktijkruimte aan huis.
- Het royale perceel biedt volop mogelijkheden voor paarden, kleinvee of andere dieren, direct aan huis.



PLATTEGRONDEN

Begane grond

Begane grond

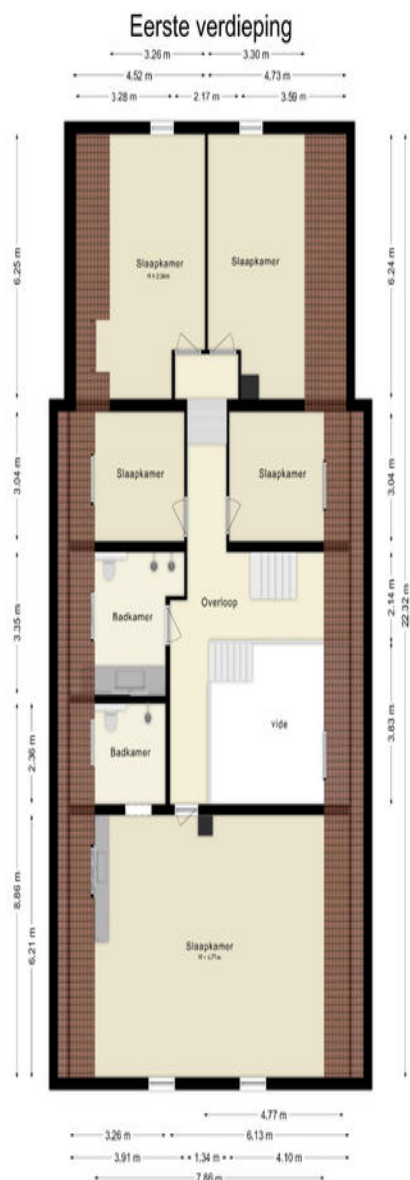


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (open)afmetingen zijn vereenvoudigd. Getoonde openafmetingen
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (bak)ramen, deuren, kachelen en sanitair onderlijnen tonen
alleen de posities van de voorstelling, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

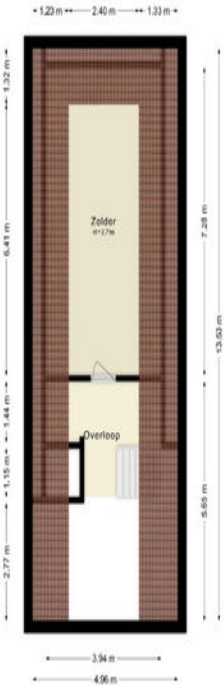
Alle oppervlaktewaarden zijn vereenvoudigd. Geefde oppervlaktewaarden
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogte.

© HJUB House Visuels 2023

PLATTEGRONDEN

Zolder

Zolder



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woonruimte. De symbolen voor raamtypes, deuren, meubels en sanitair onderdelen komen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen, of deze elementen zijn bij berekening geslaagd.

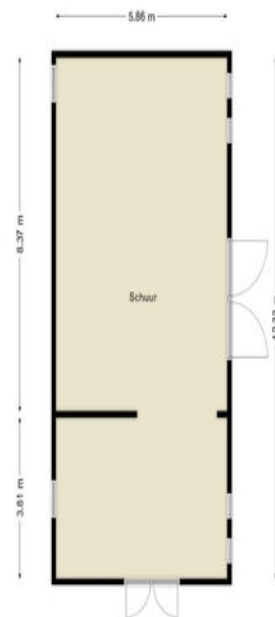
Alle afmetingen/maten zijn vermeerderd. Getoonde afmetingen/maten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm hoogte/lijn.

© HJLH House Visuals 2025

Schuur

PLATTEGRONDEN

Schuur



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woninginrichting.
De symbolen voor dakramen, deuren, keukens en sanitair worden alleen
aan de positie van de voorstelling, niet het exacte type of de exacte afmetingen,
al deze elementen zijn bij berekening geplaatst.

Alle oppervlaktes zijn vereenvoudigd. Gevoerde oppervlaktes
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogte.

© HUB House Visuals 2025

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

HRS MAKELAARS

BRUGSTRAAT 33

5211 VS 'S-HERTOGENBOSCH

📞 073- 80 000 08

✉️ INFO@HRSWONEN.NL

[HRS.NL/EXCLUSIEF](https://hrs.nl/exclusief)