



Peelhoeven 7

Welkom aan de Peelhoeven 7 in Rosmalen!

Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning heeft verrassend veel te bieden. Een eigen oprit, een lichte woonkamer, een sfeervolle uitbouw aan de achterzijde, drie slaapkamers, een ruime tweede verdieping en een fijne tuin met overkapping zorgen voor veel ruimte én mogelijkheden.

Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen in een groene en kindvriendelijke omgeving. De woning ligt in de geliefde wijk Sparrenburg, waar rust en groen hand in hand gaan met een prettige ligging ten opzichte van voorzieningen. Zo heb je alles wat je nodig hebt dichtbij, terwijl je vanuit huis ook zo de natuur in loopt.

Op loop- en fietsafstand vind je meerdere speeltuinen, Kindcentrum 't Sparrenbos en sporthal De Hazelaar. Voor een wandeling of een rondje hardlopen liggen het Sparrenburgbos en de Zandverstuiving om de hoek. Ook het centrum van Rosmalen is gemakkelijk per fiets bereikbaar, met volop winkels, horeca en gezellige terrassen.

Het NS-station van Rosmalen ligt op korte afstand en via de A2 en A59 zijn 's-Hertogenbosch en andere bestemmingen snel bereikbaar.



Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de woning. De entree bevindt zich aan de zijkant en komt uit in de hal. Hier vind je de meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de houten trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en is voorzien van een parketvloer. De ruimte laat zich makkelijk op verschillende manieren indelen. Centraal in de living bevindt zich de open keuken, geplaatst in een praktische L-opstelling. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Siemens combi-oven/magnetron, koelkast, 4-pits gasfornuis en vaatwasser. Vanuit de keuken is er een fijne doorkijk naar de eethoek aan de achterzijde.

De uitbouw aan de achterzijde is een echte plus. Hier is een sfeervolle eethoek gecreëerd met openslaande deuren naar de tuin. Er valt hier een mooi zonlicht naar binnen en er ontstaat een aangename plek waar je graag wat langer blijft zitten.

Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met tegelvloer, de aansluitingen voor de wasapparatuur en een loopdeur naar buiten. Vanuit hier loop je rechtstreeks naar de overkapping.

De overkapping is een heerlijke beschutte plek om ook op minder zonnige dagen lekker buiten te zitten. Dankzij de lichtkoepel en het raam blijft de ruimte prettig licht en heb je bovendien zicht op de tuin.













Eerste verdieping

De vaste trap brengt je naar de ruime overloop. Dankzij het aanwezige daglicht is dit een prettige en lichte ruimte. Er is een vaste kast en vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel als één grote kamer in gebruik. De oorspronkelijke indeling is echter nog goed herkenbaar en de deuren zijn nog aanwezig, waardoor deze ruimte indien gewenst weer kan worden verdeeld in twee slaapkamers. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning (2025).

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel.

De badkamer is volledig betegeld en neutraal uitgevoerd met donkere vloertegels en witte wandtegels. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, zwevend toilet, brede wastafel en designradiator. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Op de badkamer na is de gehele verdieping voorzien van een laminaatvloer.





Tweede verdieping

Ook op de tweede verdieping is er verrassend veel ruimte. De vaste trap komt uit op een royale voorzolder met een laminaatvloer en volop kastruimte in de schuine van het dak. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie, type: Nefit Proline uit 2023.

Vanuit de voorzolder is de slaapkamer aan de achterzijde bereikbaar. Ook hier is de ruimte onder de schuine van het dak slim benut als bergruimte. Boven het verlaagde plafond is bovendien extra bergruimte gecreëerd, die vanuit de voorzolder toegankelijk is. Een praktische verdieping met volop mogelijkheden om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. Zo zou je hier eenvoudig twee slaapkamers kunnen creëren.

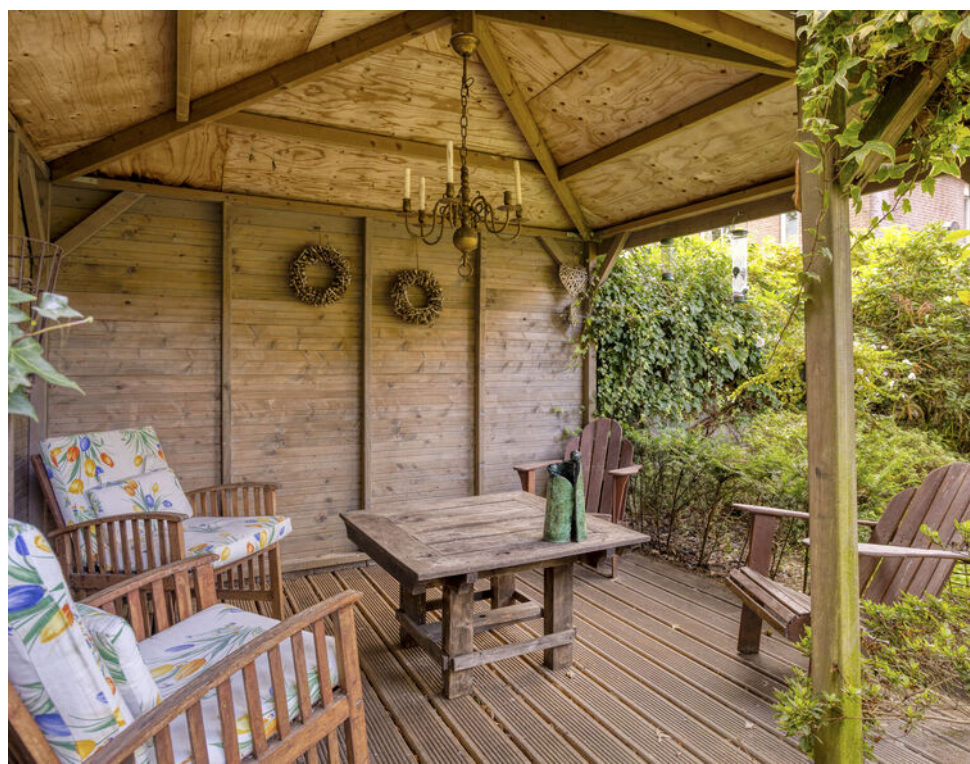
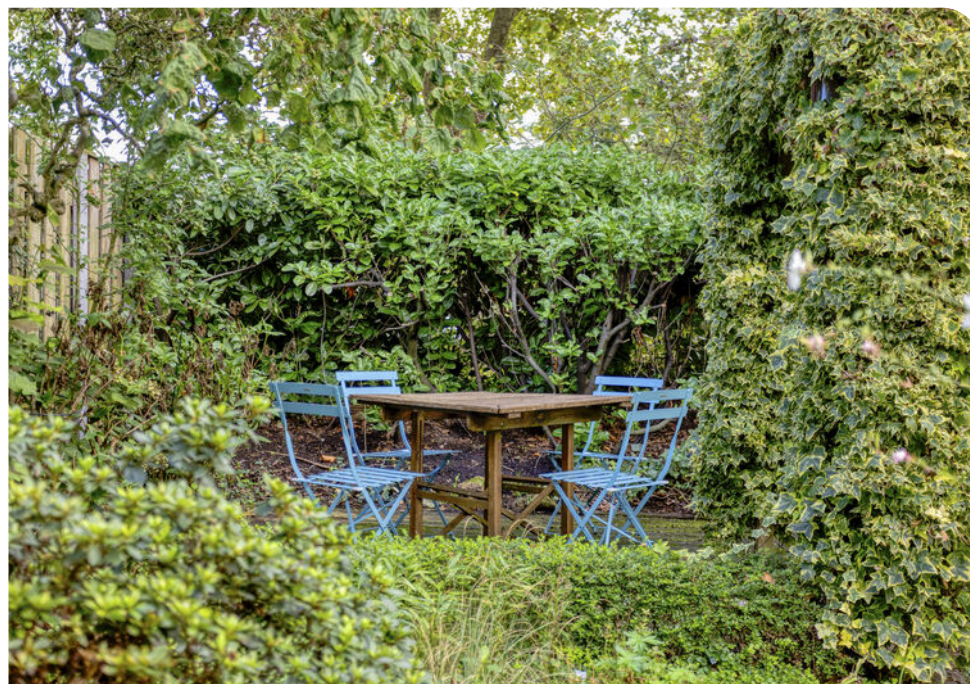




Tuin

Aan de achterzijde ligt een fijne, groene tuin die grenst aan de T.M. Kortenhorstlaan. De tuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Meerdere terrassen en diverse planten zorgen voor een prettige buitenruimte met verschillende plekken om te zitten. Achterin de tuin staat nog een kleine houten overkapping, wat tevens een fijne plek biedt om rustig te zitten. Verder beschikt de tuin over een poort en een stenen berging met openslaande deuren, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.





Goed om te weten

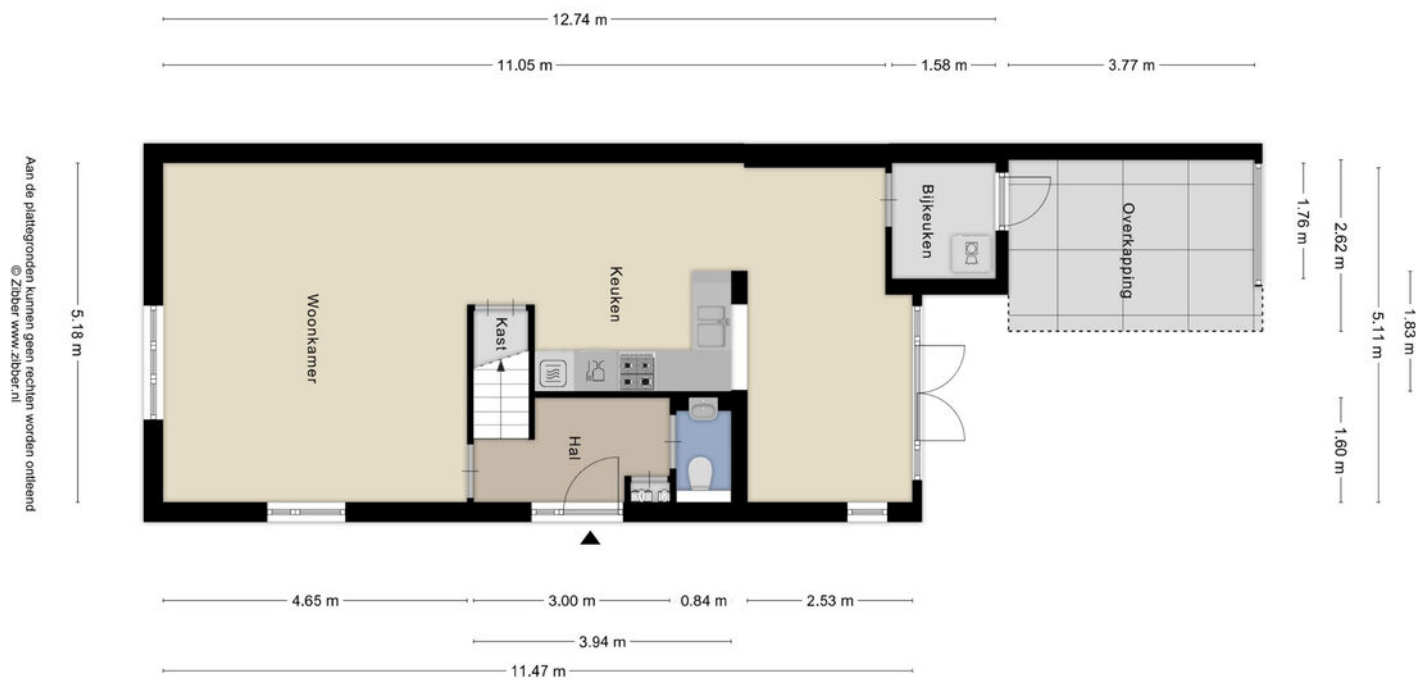
- uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning;
- eigen oprit;
- drie slaapkamers, met mogelijkheid om twee extra slaapkamers te creëren;
- ruime tweede verdieping met slaapkamer en veel bergruimte;
- airconditioning in de slaapkamer aan de voorzijde;
- tuin op het zuidoosten;
- stenen berging met openslaande deuren;
- glas is deels vernieuwd;
- bitumen van de overkapping is vervangen in 2024;
- de nok is gerenoveerd in 2025.

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

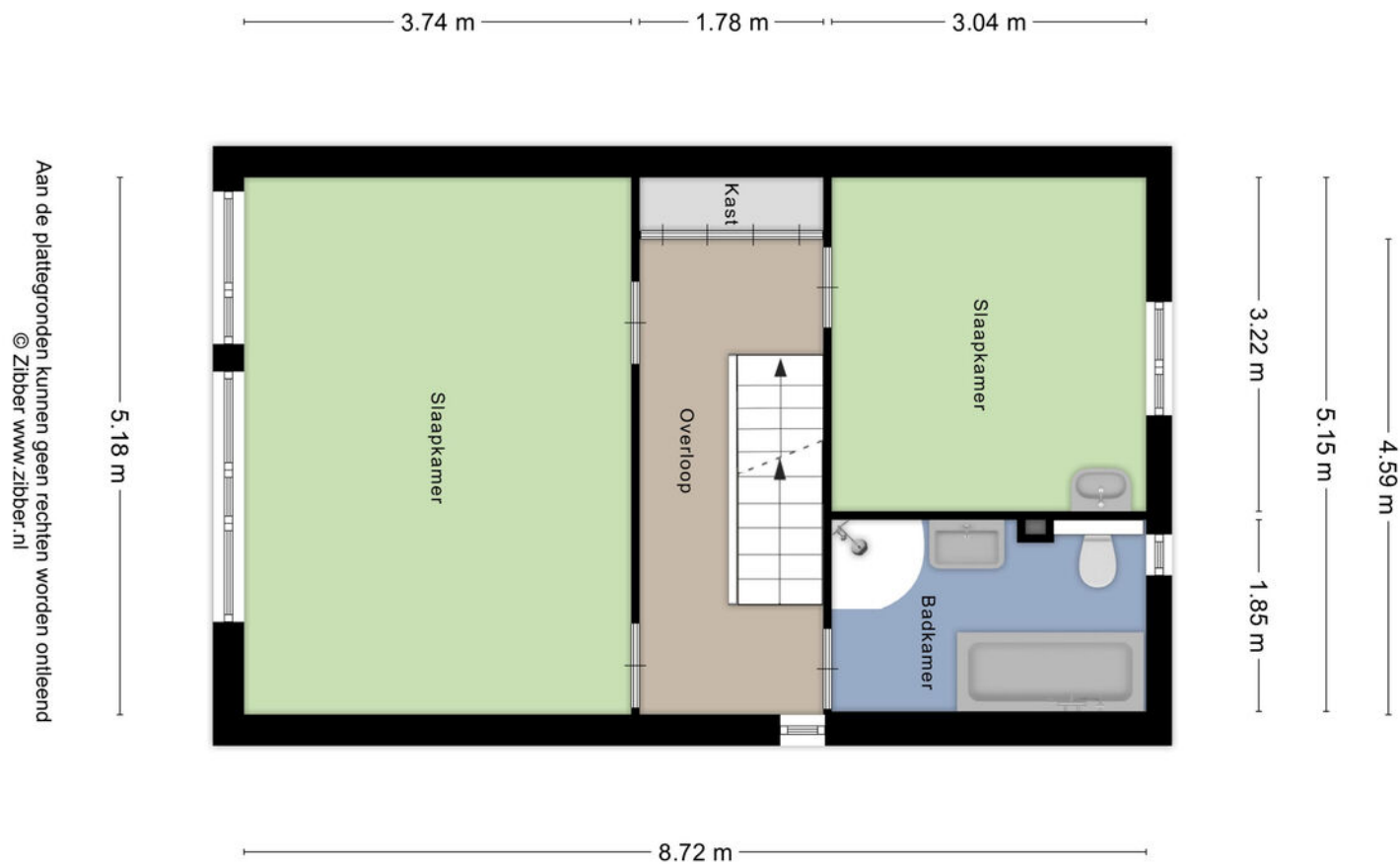




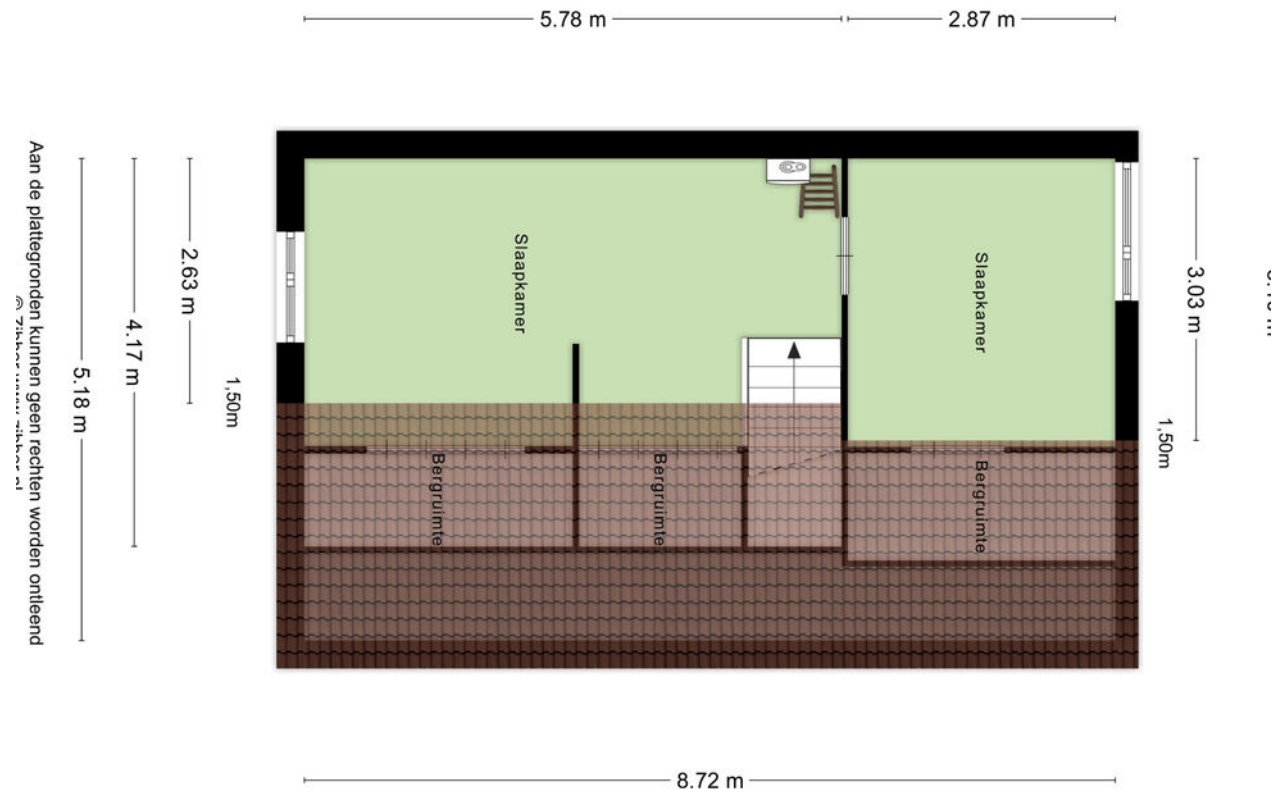
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

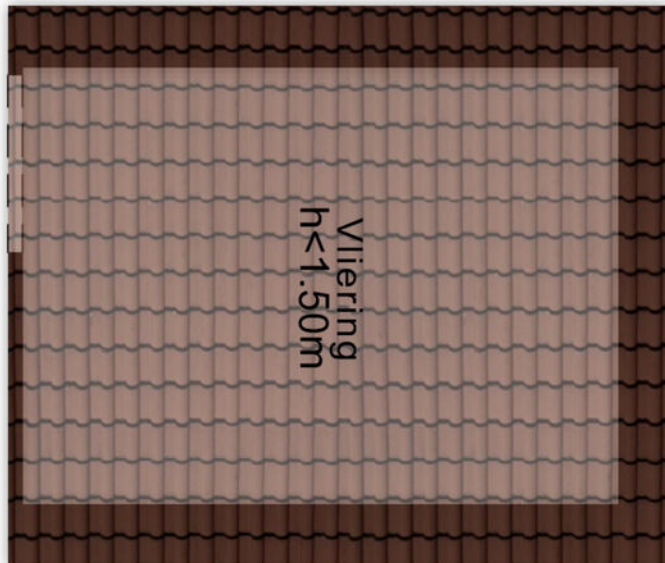


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



PLATTEGROND **vliering**

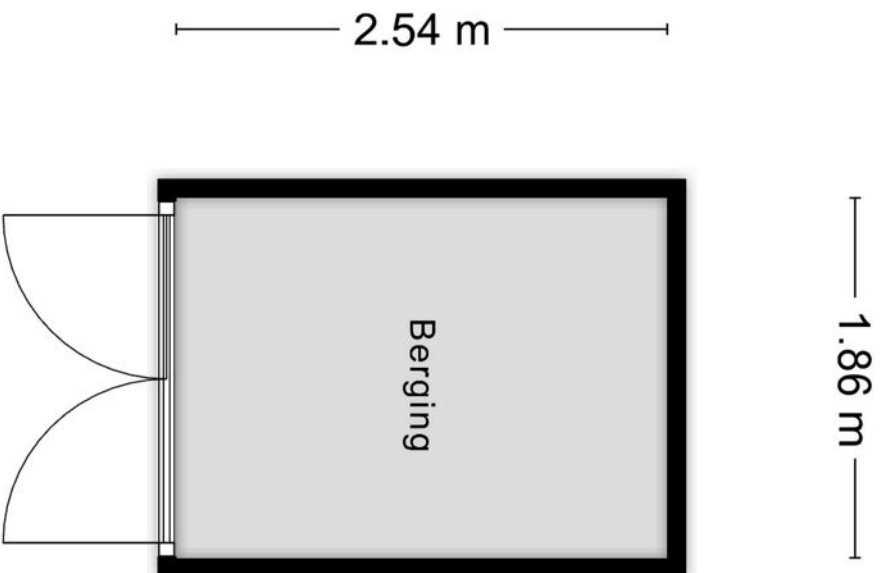
— 2.10 m —



de plattegronden kunnen geen rechten worden ontle
© Zibber www.zibber.nl

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

PLATTEGROND **BERGING**



an de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PEELHOEVEN 7

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 569.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	463 m ³
Perceeloppervlakte:	206 m ²
Woonoppervlakte:	131 m ²
Soort bouw:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dak- en muurisolatie, grotendeels dubbel glas (triple en HR++)
Verwarming:	c.v.-ketel, Nefit Proline uit 2023
Energielabel:	C

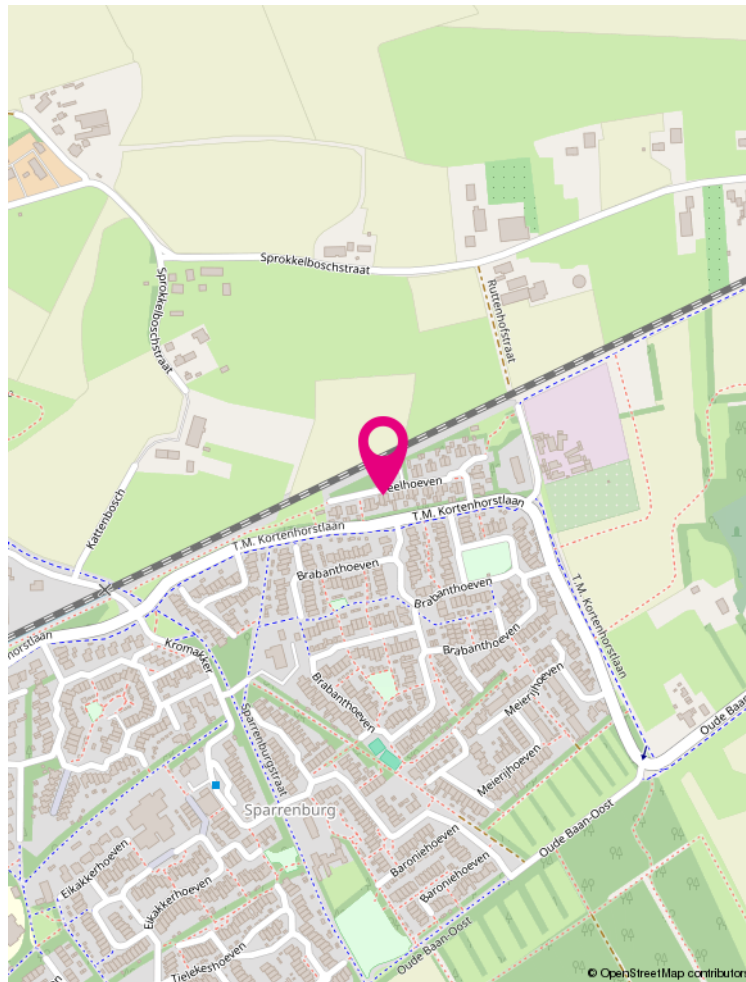
KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Peelhoeven 7
Postcode:	5244 HC
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	F / 4022
Oppervlakte:	206 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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



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			
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoge boekenkast in serre	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		



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			
- spiegelwanden	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		



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
- toilet	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		



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

Overkapping achterin de tuin





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





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.



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.