Raadhuys Makelaars

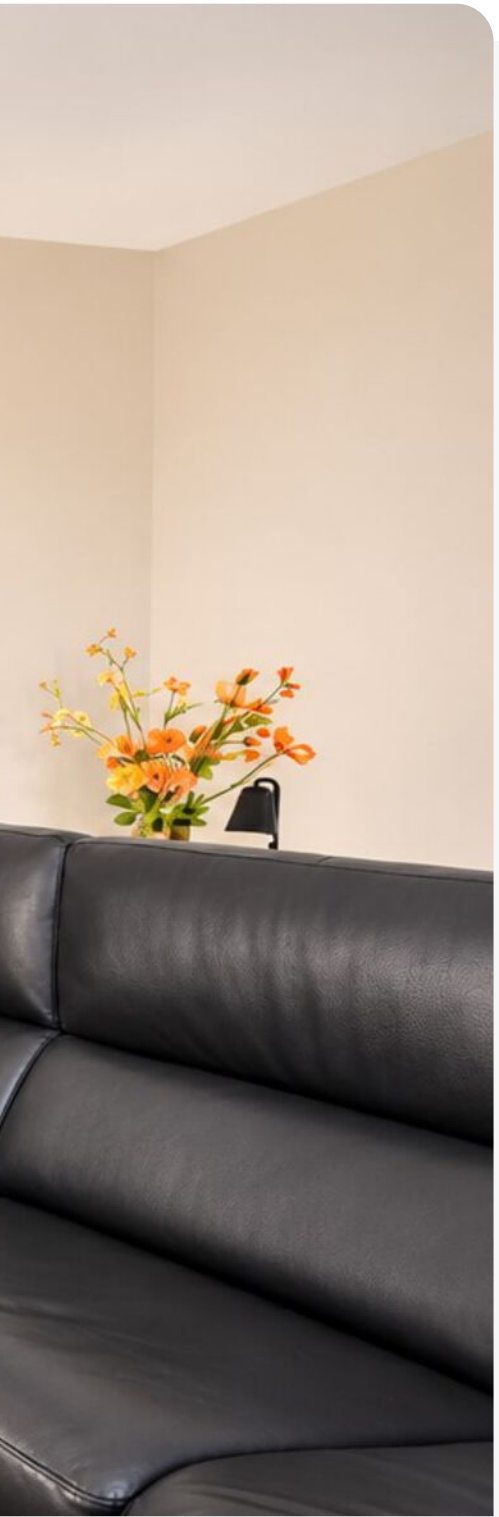


Partituurweg 17

Rosmalen
€ 849.500 k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Bijzonder wonen met vrij uitzicht over het Kanaalpark!

Moderne architectuur, verrassend veel leefruimte, optimaal wooncomfort en opvallend lage energiekosten.

Uniek wonen, met ruimte, comfort én opvallend lage energiekosten! Aan de Partituurweg 17 in Rosmalen woon je in een moderne, kubistische twee-onder-een-kapwoning met vrij uitzicht over het Kanaalpark, circa 181 m² woonoppervlakte en een royale verwarmde serre van maar liefst 21 m² (de serre is niet inbegrepen in de genoemde woonoppervlakte). Daarnaast beschikt de woning over een riant dakterras. De combinatie van een ruime woonkeuken, sfeervolle woonkamer, multifunctionele tweede verdieping en fraai aangelegde tuin maakt dit een heerlijk compleet huis. Bovendien is de woning uitstekend geïsoleerd en uitgerust met onder meer een warmtepomp, vloerverwarming en -koeling en zonnepanelen met een opbrengst van circa 9.000 kWh per jaar. Met huidige elektriciteitskosten van slechts circa € 87,- per maand, inclusief het laden van een elektrische auto, is dit een woning waar ruimte, luxe, duurzaamheid en energiezuinig wonen op een bijzonder aantrekkelijke manier samenkomen.

Een van de bijzondere kenmerken van deze woning is het vrije uitzicht over het Kanaalpark. Vanuit de woonkamer kijk je uit over het groen en het water. Aan de achterzijde bevindt zich een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en veel privacy. Een heerlijke combinatie van vrij wonen en een beschutte buitenruimte.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Ruimte, licht en een heerlijke woonkeuken

Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte indeling op. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over het Kanaalpark. De sfeervolle haard zorgt hier voor extra warmte en gezelligheid.

De ruime woonkeuken vormt een centraal onderdeel van de begane grond. Met een spoeleiland, granieten werkblad, Quooker en moderne inbouwapparatuur is dit een fijne plek om uitgebreid te koken en gezellig te tafelen. Daarnaast beschikt de keuken over een extra keukenwand met een extra grote koelkast, een diepvriezer met ijsblokjesmachine en een praktische werkkast. Dankzij de open verbinding met de aangrenzende serre loopt de leefruimte op een natuurlijke manier in elkaar over.











De serre: een verlengstuk van de leefruimte

Een echte blikvanger is de verwarmde serre van circa 21 m². Door de grote glazen puien is er volop contact met de tuin en het buitenleven, terwijl je hier ook op minder zonnige dagen comfortabel kunt verblijven.

De serre is voorzien van verwarming, koeling en elektrisch bedienbare zonwering, waardoor deze ruimte vrijwel het hele jaar door te gebruiken is. Een heerlijke plek voor lange diners, ontspannen momenten of gezellige avonden met familie en vrienden.




WELCOME



Volop mogelijkheden op de verdiepingen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet.

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Deze royale verdieping is momenteel ingericht met mogelijkheden voor werken, fitness en wellness. Daarnaast beschikt deze verdieping over een extra douche en een stoomcabine. Uiteraard kan de ruimte, afhankelijk van de persoonlijke woonwensen en bouwkundige mogelijkheden, ook worden benut als hobbyruimte, speelkamer of aanvullende slaapruimte. Zo zijn er mogelijkheden om twee á drie slaapkamers te realiseren. Ter inspiratie zijn hiervan visualisaties gemaakt.

Vanuit deze verdieping is het riante dakterras bereikbaar. Hier geniet je opnieuw van het vrije uitzicht over het Kanaalpark.





















INDELING VAN DE TUIN

Genieten van het buitenleven

De verzorgde achtertuin is fraai aangelegd en beschikt over verschillende terrassen, groene borders en meerdere zitgelegenheden. Dankzij de ligging en inrichting is er volop gelegenheid om op verschillende momenten van de dag van het buitenleven te genieten.

De serre vormt een mooie verbinding tussen de woning en de tuin. Verder beschikt de tuin over een vrijstaande berging met elektra en verwarming en een praktische achterom via een dubbele poort. Nabij de openslaande poort en de berging bestaat bovendien de mogelijkheid om een carport te realiseren.

Onder de overkapping bevindt zich momenteel een jacuzzi, die eventueel ter overname wordt aangeboden.

Ook aan parkeergelegenheid is gedacht: pal naast de woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.













Comfortabel en energiezuinig wonen

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is deze woning uitstekend uitgerust. Een lucht-waterwarmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling zorgen in combinatie met de 26 zonnepanelen, CO2-gestuurde warmte-terugwinventilatie (WTW) en elektrisch bedienbare zonwering voor een aangenaam binnenklimaat.

Bijzonder aantrekkelijk zijn de huidige elektriciteitskosten van circa € 87,- per maand, inclusief het laden van een elektrische auto. Dit bedrag is gebaseerd op het energieverbruik, de aanwezige installaties en de contractvoorwaarden van de huidige bewoners. De daadwerkelijke kosten voor een nieuwe eigenaar kunnen hiervan afwijken.

Daarnaast zijn diverse voorzieningen, waaronder een thuisbatterij, laadvoorziening, sauna, stoomcabine en jacuzzi, eventueel in overleg ter overname beschikbaar.



Een woning met volop mogelijkheden

Partituurweg 17 biedt een bijzondere combinatie van moderne architectuur, ruimte, comfort en duurzaamheid. Met het vrije uitzicht over het Kanaalpark, de royale leefruimtes, de verwarmde serre en het riante dakterras is dit een woning die op meerdere punten weet te verrassen.

Benieuwd naar deze bijzondere woning? Je bent van harte welkom om de ruimte, het comfort en de fijne ligging zelf te komen ervaren tijdens een persoonlijke bezichtiging.

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





Bijzonderheden

- Moderne kubistische twee-onder-een-kapwoning uit 2016.
- Vrij uitzicht over het Kanaalpark.
- Royale woonkamer met sfeervolle haard.
- Uitgebreide woonkeuken met spoeleiland en extra keukenwand.
- Verwarmde serre van circa 21 m², van alle gemakken voorzien.
- Vier volwaardige slaapkamers, met mogelijkheid om totaal circa vijf à zes slaapkamers te realiseren (zie visualisaties).
- Complete badkamer op de eerste verdieping.
- Multifunctionele tweede verdieping met extra douche en stoomcabine.
- Riant dakterras met vrij uitzicht.
- Verzorgde achtertuin met meerdere terrassen.
- Mogelijkheid tot het realiseren van een carport in de achtertuin.
- Dubbele poort als achterom.
- Voldoende parkeergelegenheid pal naast de woning.
- Energielabel A, geldig tot 14 oktober 2030.
- Lucht-waterwarmtepomp met vloerverwarming en vloerkoeling.
- 26 zonnepanelen met een jaarlijkse opbrengst van circa 9.000 kWh.
- Warmte-terugwinventilatie (WTW), CO2-gestuurd.
- Elektrisch bedienbare Somfy-screens.
- Diverse energie- en wellnessvoorzieningen, waaronder een accupakket, eventueel ter overname.
- Aanvaarding in overleg.







PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **BEGANE GROND MET TUIN**



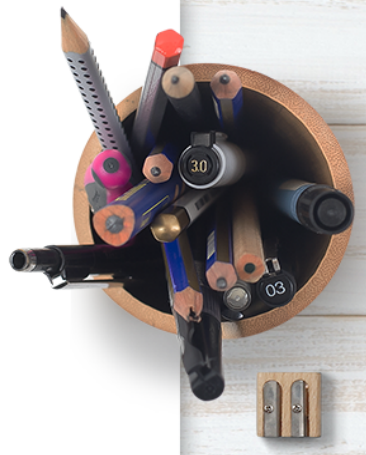
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



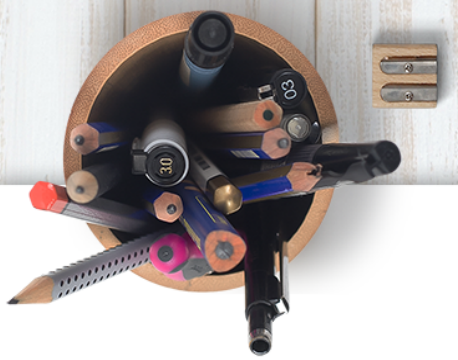
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

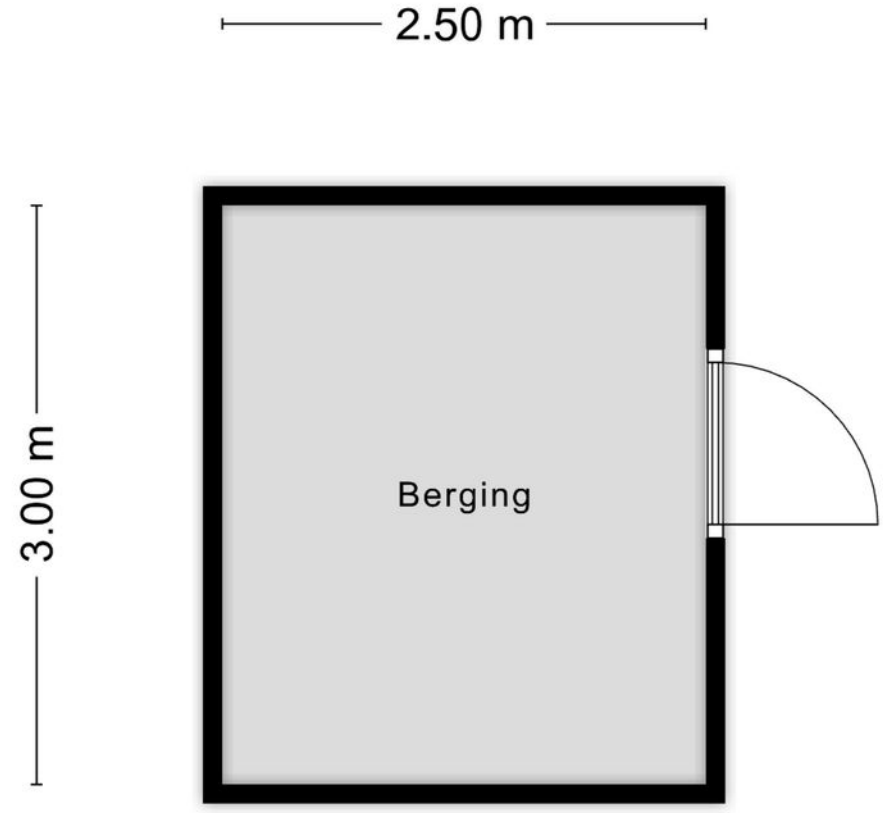
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**





PLATTEGROND **BERGING**

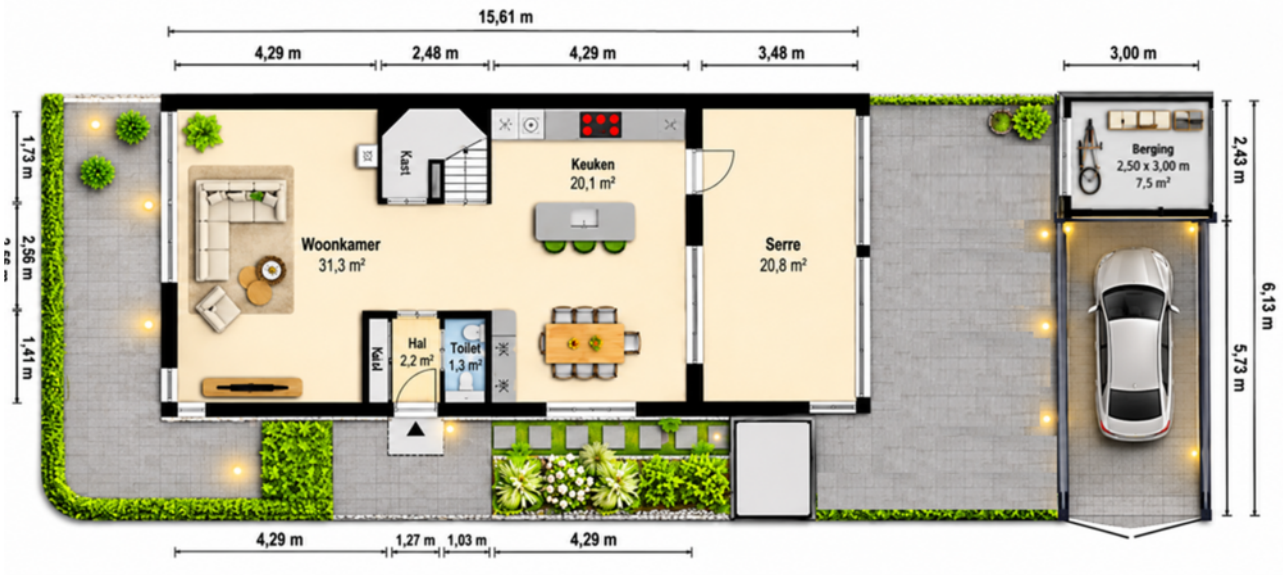




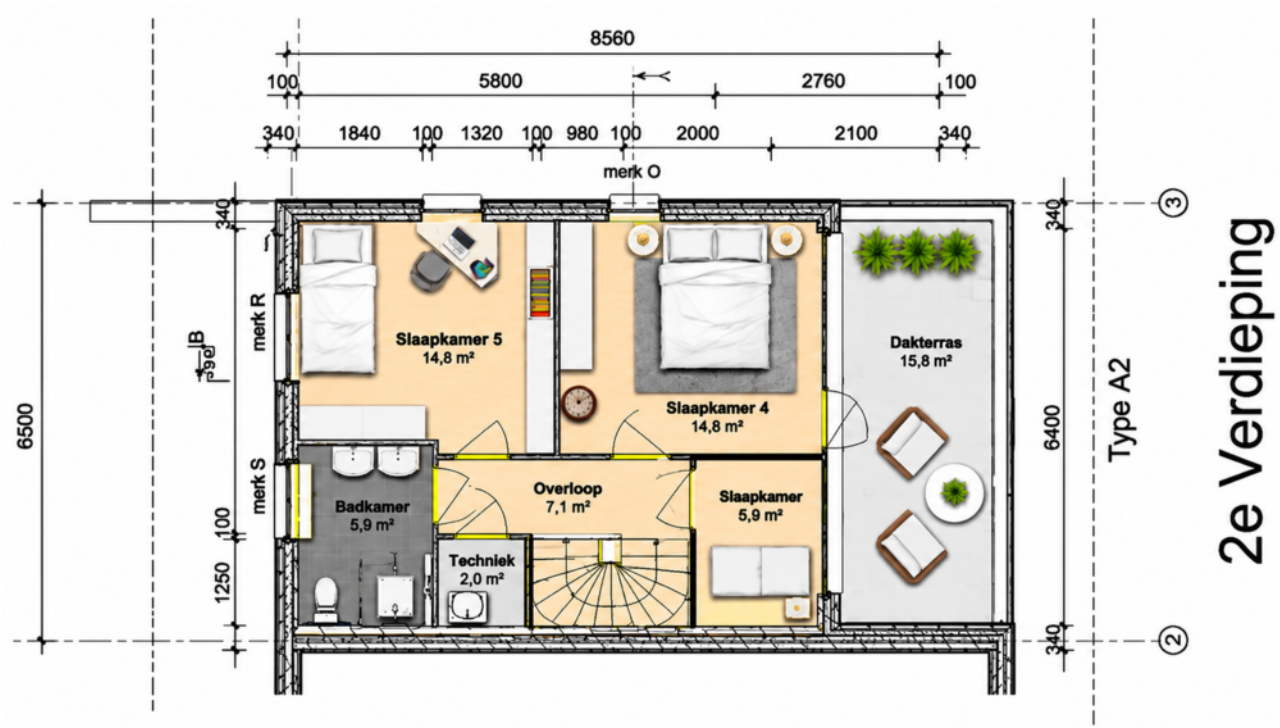
an de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleer

© Zibber www.zibber.nl

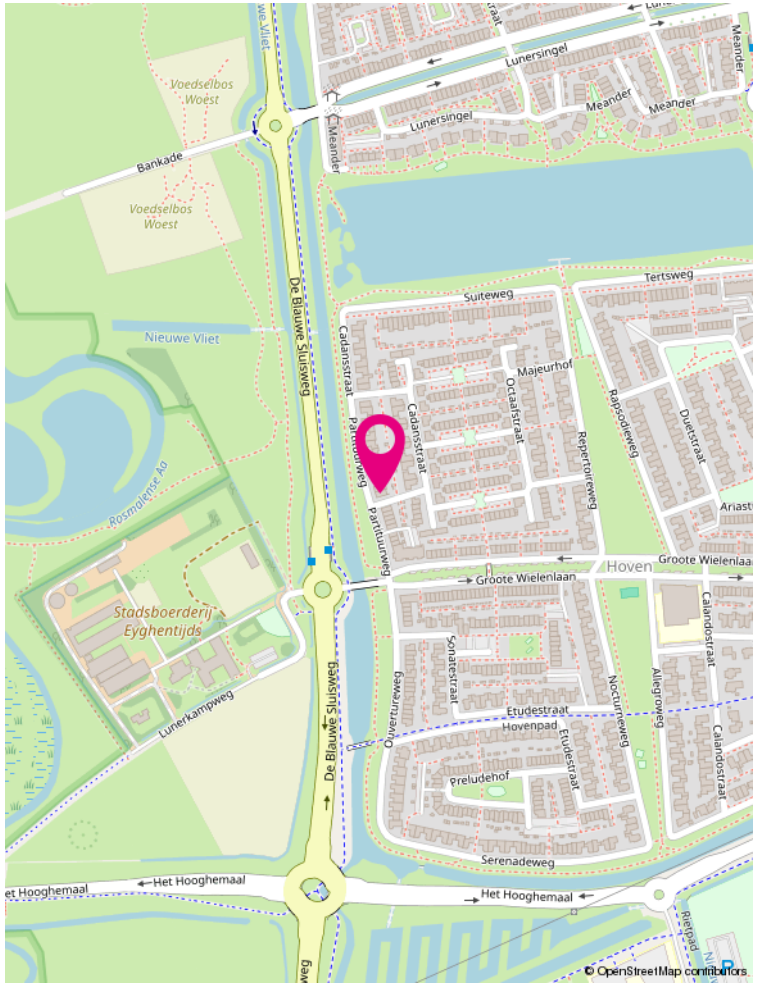




Visualisaties van mogelijke indelingen



LOCATIE **KADASTRALE KAART**





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

PARTITUURWEG 17

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 849.500 k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type:	2^1 kapwoning
Aantal slaapkamers:	4 (mogelijkheid tot 6 slaapkamers)
Inhoud:	642 m³
Perceeloppervlakte:	259 m²
Woonoppervlakte:	181 m²
Serre:	21 m²
Garage:	Nee, wel mogelijkheid voor het realiseren van een carport
Bouwjaar:	2016
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	Voor-, achter en zijtuin
Isolatie:	Volledig geisoleerd
Verwarming:	Vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmtepompboiler
Slim energiemanagement systeem:	Ja
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Partituurweg 17
Postcode:	5245 BV
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H / 6500
Oppervlakte:	259 m²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl



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.

Raadhuys
Makelaars

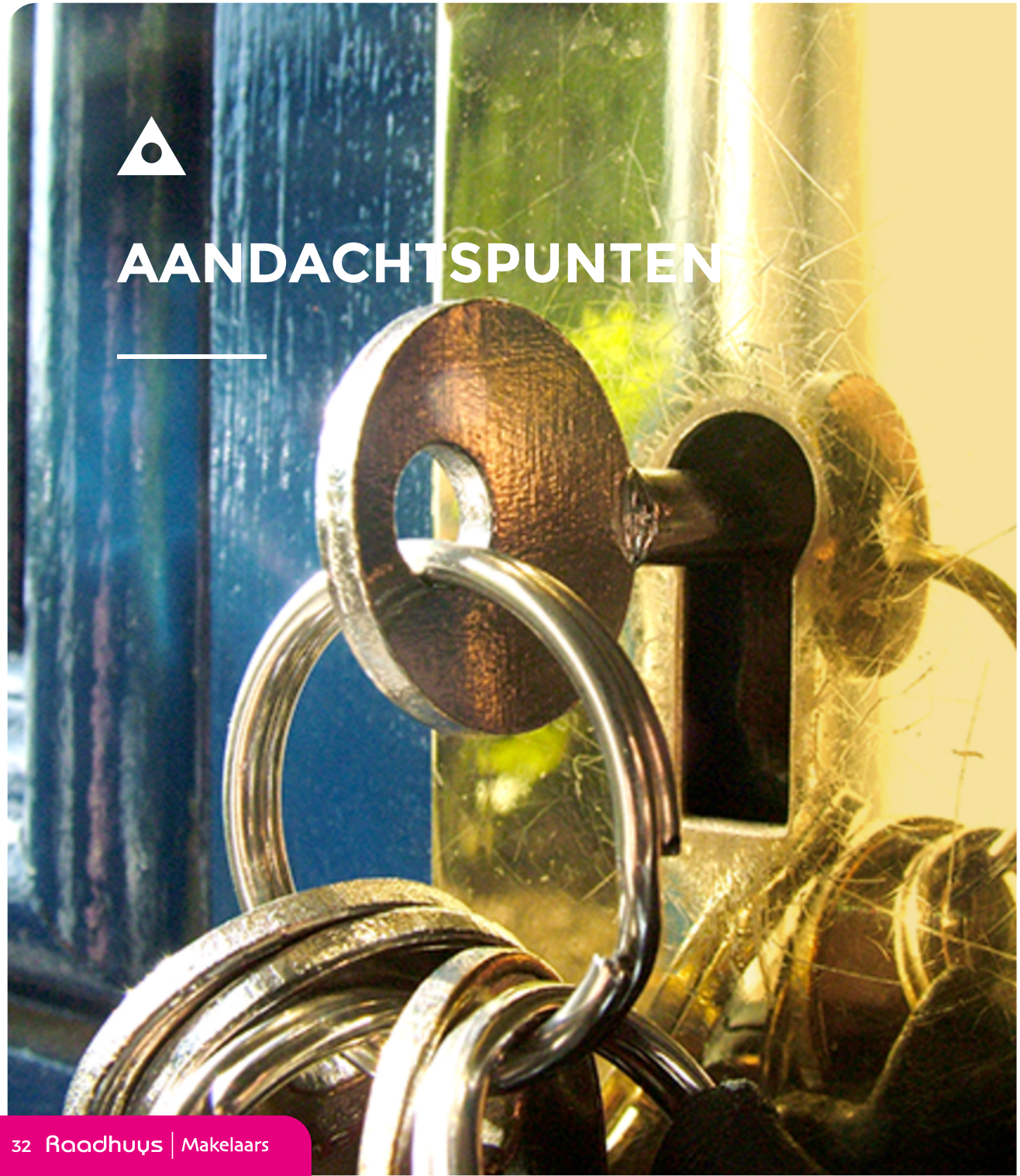
Jouw huis verkopen?

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.

WAARBORGSOM/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.

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).

funda powered by nvm
NVM
raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@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.

raadhuysmakelaars.nl