

# PARTITUURWEG 17, Rosmalen

| Moderne, kubistische Rietveld-woning uit 2016



VRAAGPRIJS € 870.000,- k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
2016



**Tuin ligging**  
noordoost



**Woonoppervlakte**  
202 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
642 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
259 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
4



## Extra bijzonderheden

- Vrij uitzicht
- Verzorgde tuin en achterom
- Riant dakterras met vrij uitzicht
- Multifunctionele tweede verdieping

**Misschien wordt Partituurweg 17  
te Rosmalen wel uw nieuwe Waare  
(T)huis**



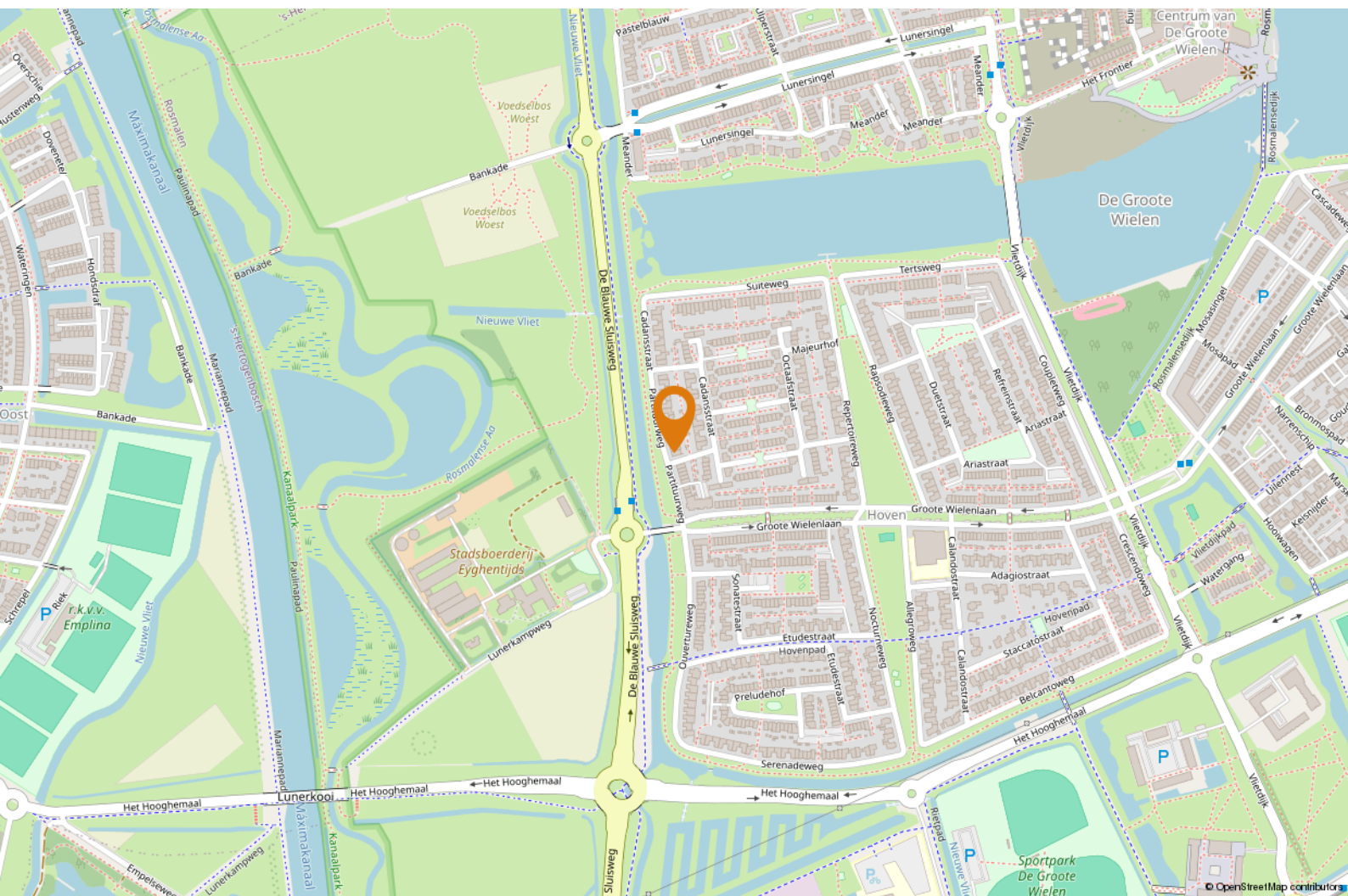


## Locatie

Wonen met vrij uitzicht over het Kanaalpark geeft iedere dag een gevoel van ruimte.

De groene omgeving, de waterpartijen en het ontbreken van directe bebouwing tegenover de woning maken deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

## Rosmalen Partituurweg 17





# OMSCHRIJVING

## **Bijzonder wonen met vrij uitzicht over het Kanaalpark!**

Moderne architectuur, verrassend veel leefruimte, uitzonderlijk wooncomfort én opvallend lage energiekosten. Sommige woningen bieden net dat beetje extra. Meer ruimte, meer mogelijkheden en vooral meer woonplezier. Aan de Partituurweg 17 in Rosmalen staat deze moderne, kubistische Riet-veld-woning uit 2016. Een bijzonder compleet uitgevoerde twee-onder-een-kapwoning met circa 202 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een royale verwarmde serre, drie volwaardige slaapkamers, een multifunctionele tweede verdieping en een riant dakterras.

Wat deze woning direct bijzonder maakt, is de vrije ligging tegenover het Kanaalpark.

Vanuit de woonkamer kijk je uit over groen en water, terwijl je aan de achterzijde geniet van een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en volop privacy.

Binnen komen ruimte, licht en hoogwaardige afwerking samen. De royale woonkeuken vormt het hart van de woning, de verwarmde serre verlengt het woongenot gedurende vrijwel het hele jaar en de tweede verdieping biedt alle vrijheid om wonen, werken en ontspannen naar eigen wens te combineren. Ook achter de schermen is aan veel gedacht. Met een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling, zonnepanelen, CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie en uitgebreide zonwering is deze woning ingericht op comfortabel en toekomstgericht wonen.



# OMSCHRIJVING

En misschien wel zo aantrekkelijk: ondanks de royale woonoppervlakte bedragen de huidige elektriciteitskosten slechts circa € 87 per maand, inclusief het laden van een elektrische auto, gebaseerd op het energiegebruik en contract van de huidige bewoners. Een bijzondere combinatie van ruimte, luxe, duurzaamheid en betaalbaar wooncomfort.

## **Een bijzondere plek in Rosmalen!**

Wonen met vrij uitzicht over het Kanaalpark geeft iedere dag een gevoel van ruimte.

De groene omgeving, de waterpartijen en het ontbreken van directe bebouwing tegenover de woning maken deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich binnen handbereik. Het centrum van Rosmalen, winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar. Ook voor wandelen en fietsen biedt de directe omgeving volop mogelijkheden. Via de nabijgelegen A2 en A59 zijn 's-Hertogenbosch en de omliggende regio uitstekend bereikbaar. Een fijne combinatie van groen wonen en de gemakken van een centrale ligging.



# OMSCHRIJVING

## Begane grond |

### Thuiskomen in ruimte en licht

Bij binnenkomst valt direct de royale en lichte opzet van de woning op. De ruime woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt dankzij de grote raampartijen een prachtig uitzicht richting het Kanaalpark. De sfeervolle haard vormt een aangenaam middelpunt voor ontspannen avonden. Via stijlvolle glazen deuren bereik je de woonkamer en royale woonkeuken, een heerlijke plek waar koken, eten en samenzijn centraal staan. De moderne keuken is uitgevoerd met een praktisch spoeliland, een granieten werkblad en uitgebreide inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken onder andere over een inductiekookplaat met vijf kookzones, een Quooker, vaatwasser en diverse Bosch combi-apparatuur.

Een aanvullende kastenwand met royale Liebherr koel- en vriesvoorzieningen, waaronder een grote diepvriezer met geïntegreerde ijsblokjesmachine, maakt het geheel bijzonder compleet. De open verbinding met de aangrenzende serre geeft deze verdieping een extra ruimtelijk karakter.

De verwarmde serre | Buiten beleven, binnen genieten  
Een van de grote verrassingen van deze woning is de royale serre van circa 21 m<sup>2</sup>. Dankzij de grote glazen puien vloeien binnen en buiten hier op een natuurlijke manier in elkaar over. Vanuit de woonkeuken kijk je rechtstreeks de tuin in en ontstaat een heerlijke extra leefruimte.



# OMSCHRIJVING

Een plek voor lange diners met vrienden, een ontspannen ochtend met uitzicht op de tuin of een gezellige avond, ook wanneer het buiten wat frisser wordt. De serre is voorzien van Panasonic airconditioning met verwarmings- en koelfunctie, zonwering op het serredak en rondom elektrisch bedienbare screens. Hierdoor kun je vrijwel het hele jaar comfortabel van deze ruimte genieten. Samen vormen de woonkamer, woonkeuken en serre een bijzonder royale leefomgeving met volop mogelijkheden voor het dagelijks gezinsleven en het ontvangen van gasten.

## Eerste verdieping |

### Comfort en privacy

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers met prettige afmetingen. De royale hoofdslaapkamer beschikt over veel kastruimte. De overige kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De complete badkamer is uitgevoerd en beschikt over een ligbad, ruime douche en dubbele wastafel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat tweede toilet met sanitair van Villeroy & Boch. De hoogwaardige PVC-vloer zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.



# OMSCHRIJVING

## **Tweede verdieping |**

### **Een wereld aan mogelijkheden**

De tweede verdieping maakt deze woning extra veelzijdig. Hier bevindt zich een royale multifunctionele ruimte die momenteel is ingericht voor werken, fitness en wellness. Of je nu behoefte hebt aan een comfortabel thuishkantoor, een eigen sport-ruimte, een hobbykamer of aanvullende slaapruijnte: deze verdieping biedt volop mogelijkheden om de woning aan te passen aan jouw persoonlijke woonwensen. De hoogwaardige glazen schuifwand van GewoonGers zorgt ervoor dat de verdieping stijlvol van het trapportaal kan worden afgesloten. Deze bijzondere glazen deur afscheidingen komen ook elders in de woning terug. En dan is er nog het royale dakterras.

Vanuit deze verdieping stap je rechtstreeks naar buiten, waar je geniet van een prachtig vrij uitzicht over het Kanaalpark en de groene omgeving. Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

## **Buitenleven |**

### **Iedere dag een beetje vakantiegevoel**

Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde tuin is ingericht met verschillende terrassen, groene borders en meerdere zitgelegenheden. Hierdoor is er altijd wel een fijne plek om buiten te eten, te ontspannen of gezellig samen te zijn. De serre vormt een prachtige verbinding tussen de woning en de tuin. Onder de overkapping is momenteel een jacuzzi geplaatst, waarmee een aanvullende wellnessplek is gecreëerd.

# MEER INFORMATIE

## **Comfort dat je iedere dag ervaart**

Bij deze woning gaat duurzaamheid hand in hand met wooncomfort. De lucht-waterwarmtepomp verzorgt in combinatie met de vloerverwarming en vloerkoeling een aangenaam binnenklimaat. Dankzij de afzonderlijke zoneregeling kan de temperatuur per vertrek worden ingesteld. Dat betekent comfortabel verwarmen tijdens koude dagen en aangename vloerkoeling wanneer de buitentemperaturen oplopen. De CO<sub>2</sub>-gestuurde mechanische ventilatie ondersteunt de luchtkwaliteit in huis, terwijl de elektrisch bedienbare Somfy-screens helpen om zoninstraling en warmte in de verschillende ruimten te beheersen. De zonnepanelen dragen bij aan de eigen elektriciteitsvoorziening en de warmtepompboiler verzorgt het warme tapwater. Ook aan praktische voorzieningen is gedacht, zoals een waterontharder, een vernieuwde meterkast en een uitgebreide technische infrastructuur. De aanwezige thuisbatterij en laadvoorziening voor elektrisch rijden kunnen desgewenst in overleg worden overgenomen.

## **Hoog wooncomfort, verrassend lage energiekosten**

Een royale woning hoeft niet automatisch hoge energielasten te betekenen. Dankzij de combinatie van goede isolatie, een warmtepomp, zonnepanelen en slim energiegebruik beschikt deze woning over een bijzonder aantrekkelijk energieprofiel. De huidige elektriciteitskosten bedragen circa € 87 per maand, inclusief het laden van een elektrische auto. Een opvallend gegeven voor een woning met deze oppervlakte en dit uitgebreide comfortniveau.

Het genoemde bedrag is gebaseerd op het energiegebruik en de contractvoorwaarden van de huidige bewoners. De daadwerkelijke kosten voor een nieuwe eigenaar zijn afhankelijk van onder andere het persoonlijke verbruik, de energieprijzen, contractvoorwaarden en eventueel overgenomen installaties. Het resultaat is een woning waarin niet alleen aandacht is besteed aan wat je ziet, maar juist ook aan het comfort dat je iedere dag ervaart.

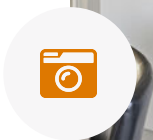
## **Wellness aan huis**

Wie graag thuis ontspant, vindt hier nog meer mogelijkheden. Naast de multifunctionele tweede verdieping zijn momenteel een sauna, stoomcabine en jacuzzi aanwezig. Deze voorzieningen kunnen, evenals het thuisbatterijpakket en de laadvoorziening voor de elektrische auto, eventueel ter overname worden aangeboden. Zo bestaat de mogelijkheid om de woning desgewenst met een bijzonder compleet comfort- en wellnesspakket over te nemen.

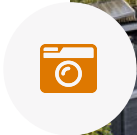
## **Ervaar zelf wat deze woning bijzonder maakt**

Partituurweg 17 is meer dan een ruime en moderne woning. Het is een plek waar architectuur, vrijheid, comfort en duurzaamheid samenkomen. Waar je vanuit de woonkamer geniet van het vrije uitzicht over het Kanaal-park, vanuit de serre de tuin beleeft en op de tweede verdieping alle ruimte hebt om jouw eigen woonwensen vorm te geven. Een woning met karakter, verrassend veel mogelijkheden, een bijzonder compleet afwerkingsniveau én aantrekkelijke energiekosten.



















# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



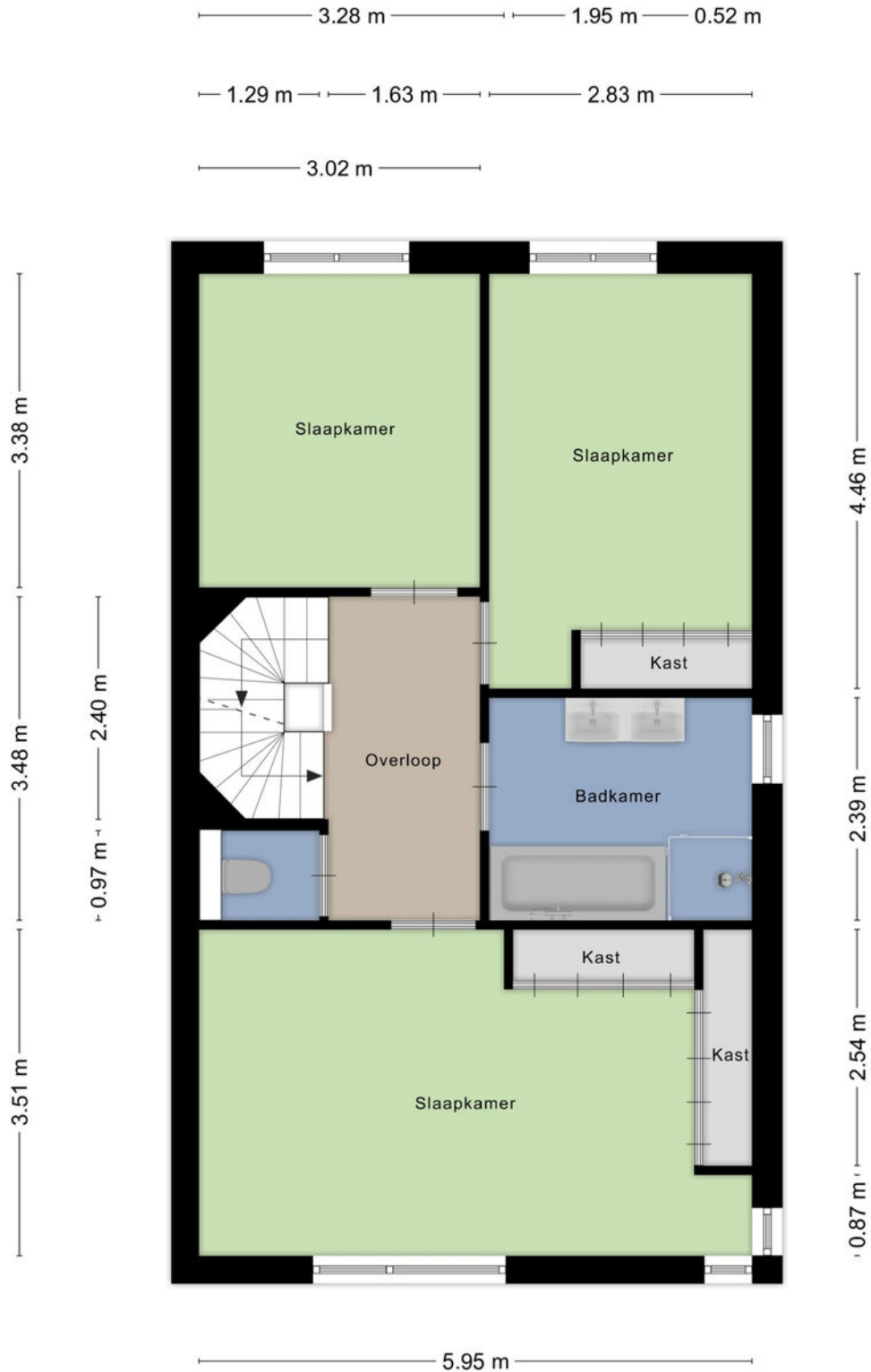
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



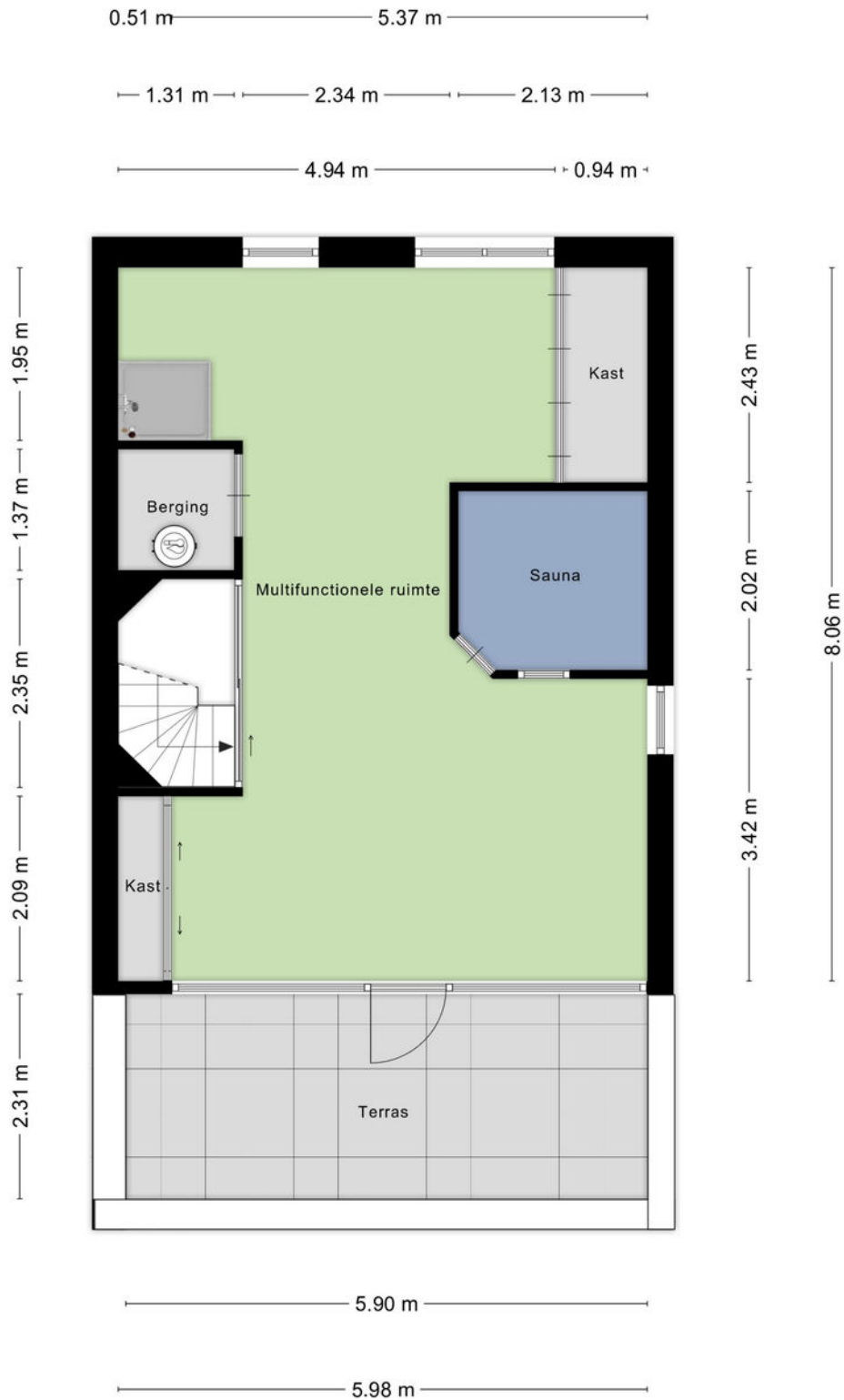
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



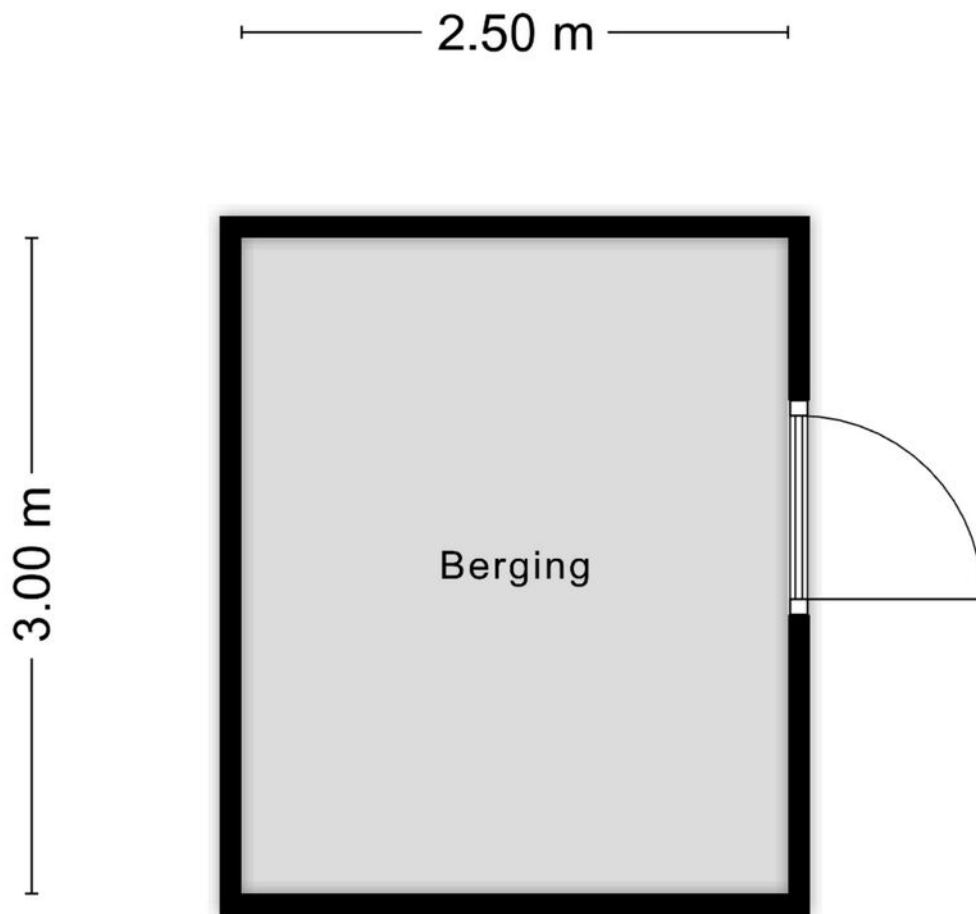
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Page 10 of 10





# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



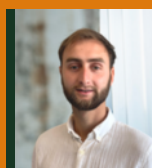
**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



**Floris Heeringa**

NVM Makelaar



**Ilse Rooijackers**

Officemanager



**Mitchell Zenhorst**

NVM Makelaar



# WAT IS MIJN HUIS WAARD?

*Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!*

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [info@hetwaarehuis.nl](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via 073-5236465.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 835 043 27

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

