

GRAAFSEBAAN 12, Rosmalen

| Vrijstaande rietgedekte villa



VRAAGPRIJS € 1.295.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2011-2020



Tuin ligging
Rondom



Woonoppervlakte
214 m²



Inhoud
794 m³



Perceeloppervlakte
900 m²



Aantal slaapkamers
3



Extra bijzonderheden

- Energielabel A+++
- Royale leefruimtes
- Levensloopbestendig
- Parkeerruimte voor meerdere auto's

**Misschien wordt Graafsebaan 12
te Rosmalen uw nieuwe Waare
(T)huis!**

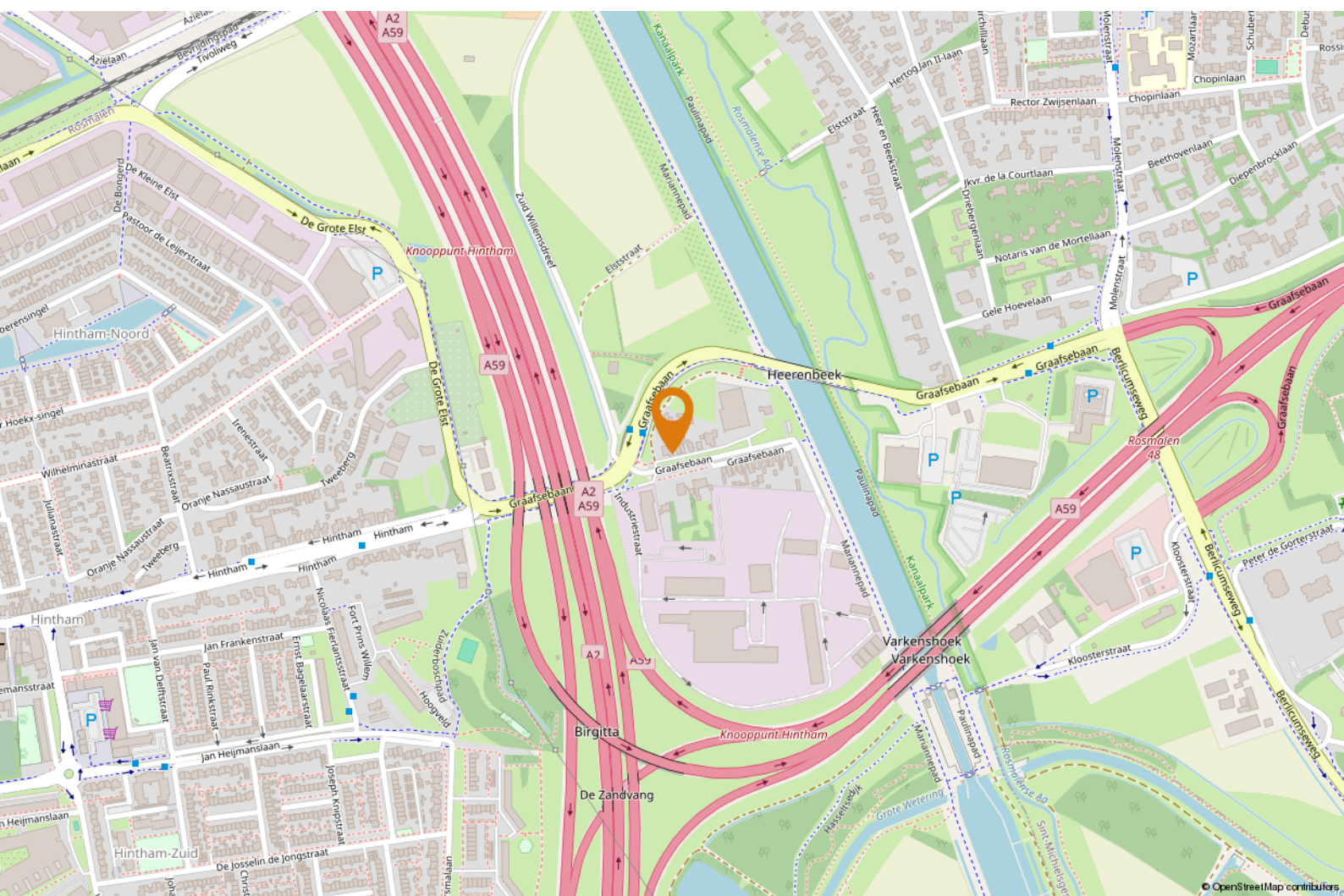




Locatie

De villa bevindt zich op een fijne locatie met volop privacy, maar met alle voorzieningen en de stad binnen handbereik.

Rosmalen Graafsebaan 12





OMSCHRIJVING

Onder architectuur gebouwd door Beek Bouwmeesters en volledig naar wens ontworpen: deze vrijstaande, rietgedekte villa aan de Graafsebaan combineert stijl, comfort en duurzaamheid. De woning is levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, beschikt over een luxe entree en royale leefruimtes, en wordt omringd door een onder architectuur aangelegde tuin met automatische poort, verlichting en beregening.

Dankzij de luchtwarmtepomp en zonnepanelen (9.450 Wp) is de woning toekomstbestendig. Waar luxe en rust samenvloeien Elke keer wanneer de automatische poort langzaam opent, voel je dat dit een bijzondere plek is. Het perceel van 900 m2 is volledig omsloten door groen. Perfect aangelegde borders, subtiële verlichting en een automatische beregeningsinstallatie zorgen ervoor dat

de tuin altijd in topconditie is en 's avonds een warme, bijna magische sfeer heeft. De oprit aan de achterzijde biedt volop parkeerruimte voor 2 auto's en zorgt voor privacy en gemak. Vanuit hier loopt de tuin naadloos over in het huis, waardoor de entree nog meer allure krijgt.

INDELING begane grond:

Binnen ervaar je direct de grandeur van de entree. Hoge deuren, royale lichtinval en maatwerkafwerking zetten de toon: dit is een woning waarin luxe en stijl samenkomen. Vanuit de hal ontvouwt het huis zich in vloeiende lijnen naar de leefruimtes. De woonkamer is licht, ruim en ontworpen om te ontspannen. Grote glazen puien brengen de tuin als het ware naar binnen.



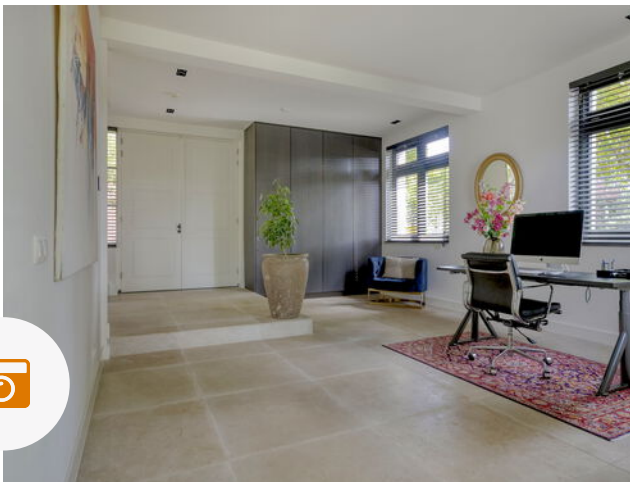
"Klaar voor de toekomst"



De haard, ingebouwd in een strakke wand met maatwerkkasten, creëert warmte en intimiteit. Het is een plek waar avonden vanzelf vertragen, waar gezelligheid en comfort hand in hand gaan.

De keuken is het bruisende hart van het huis. Het royale kookeiland van gesinterd steen voelt als een podium, omlijst door glas en met uitzicht op de vijver in de tuin. Hier beginnen de ochtenden ontspannen met koffie en uitzicht, en eindigen de avonden in goed gezelschap rond de eettafel. De slaapkamer op de begane grond voelt als een luxe hotelsuite. Met directe toegang tot de tuin en een eigen badkamer is dit een plek van rust en comfort – en de garantie dat het huis ook in de toekomst volledig levensloopbestendig is.

INDELING 1e verdieping: Op de verdieping komen authenticiteit en eigentijdse luxe samen. De originele balkenconstructie dateert uit de jaren 30e, de karakteristieke lijnen en de verfijnde afwerking geven de slaapkamers en badkamer een unieke sfeer. Hier vind je de ruimte en rust die nodig is voor een modern gezin of gasten, met volop mogelijkheden om de indeling naar eigen wens te gebruiken. Wat dit huis extra bijzonder maakt, is zijn duurzaamheid. De woning is volledig gasloos (uitgezonderd op de sfeer gashaard), uitgerust met een luchtwarmtepomp, WTW-installatie en een royale installatie van 30 zonnepanelen. De combinatie van energiezuinigheid, hoogwaardige isolatie en moderne techniek maakt het wonen hier niet alleen comfortabel, maar ook verantwoord en klaar voor de toekomst.



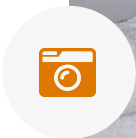








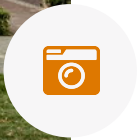












PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 www.cibier.nl



PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



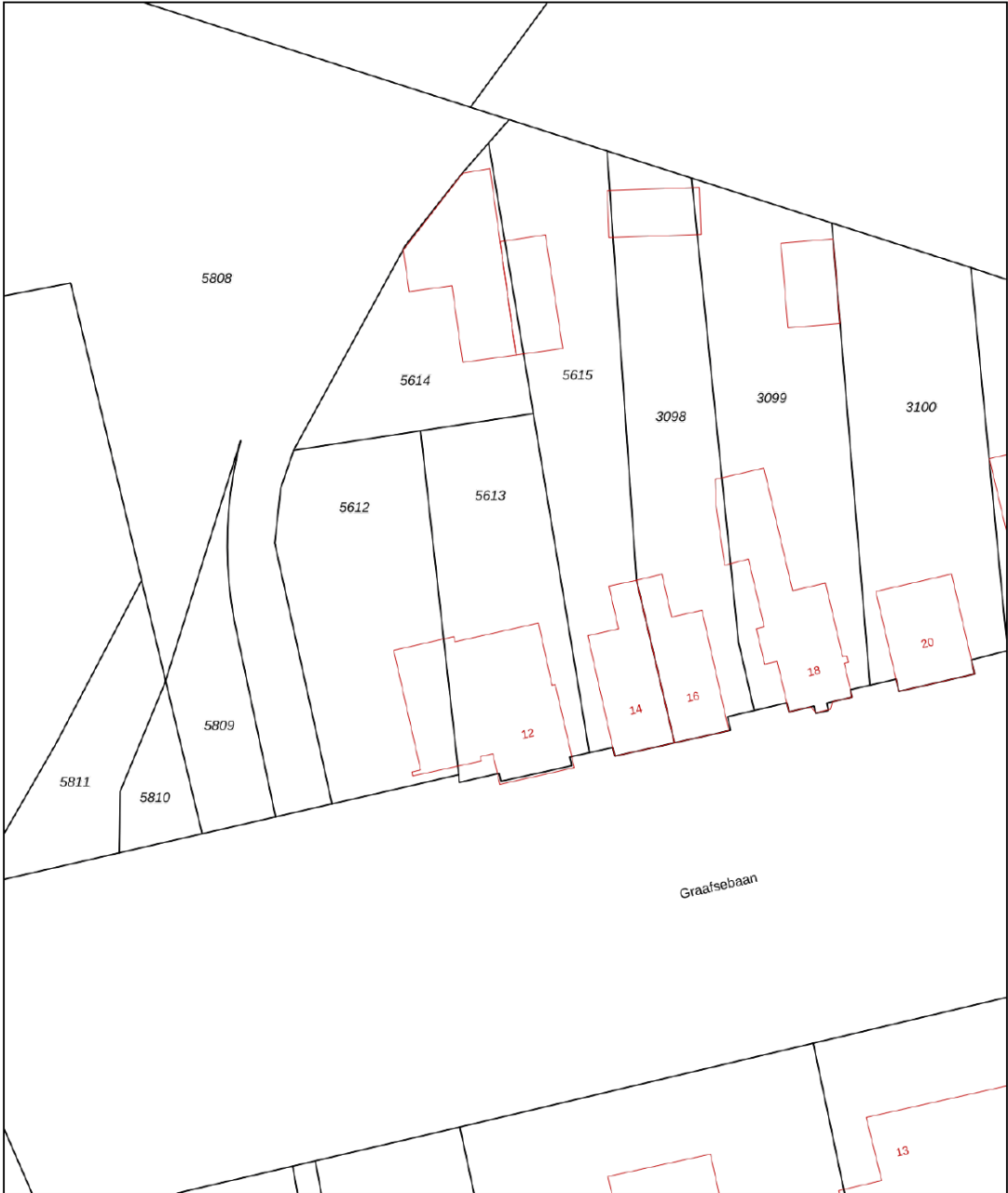
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: graafsebaan 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Rosmalen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5613
	Bebouwing		
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.			



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

(Gas)kachels X

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- magnetron X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

Rookmelders

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Zonnepanelen	X
Oplaadpunt elektrische auto	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- boiler	X
Tuin - Inrichting	
Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X
Tuin - Verlichting/installaties	
Buitenverlichting	X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X



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



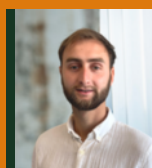
Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

NVM Makelaar



Ilse Rooijackers

Officemanager



Mitchell Zenhorst

NVM Makelaar



Renco Prins

Nieuwbouwspecialist



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 of telefonisch via **073-5236465**.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 1771 1113



www.hetwaarehuis.nl



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



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

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

