



't Höff

43 appartementen
dichtbij het centrum van Rosmalen



Wonen in een groene,
levendige omgeving



Tuinen van 't Hoff

Om het natuurlijke karakter van de omgeving te versterken, is veel aandacht besteed aan de aanleg van groen in en rondom het gebouw. 't Hoff heeft aan drie zijden een fraaie tuin én er is een aangelegde binnentuin. Hier kun je gezellig zitten, terwijl je geniet van het groen en de rust.



Groenrijk

Links, rechts, voor en achter. Naar welke kant je bij 't Hoff ook kijkt: je ziet groen. Rondom het gebouw en in de straat. En dat verandert niet als je eropuit gaat.

Natuur in de buurt

Hou je van wandelen? Op slechts een steenworp afstand van 't Hoff zijn twee prachtige natuurgebieden: het Sparrenburgbos en de Rosmalense zandverstuiving. Typisch voor het Sparrenburgbos zijn de flinke hoogteverschillen (ontstaan in de ijstijd), de historische akkers en de heide. Superafwisselend dus. Aangrenzend aan het bos ligt de Rosmalense zandverstuiving. Naast een fijne plek om te wandelen, is dit een speelparadijs voor kinderen en honden.

Iets verder van 't Hoff, maar nog steeds dichtbij, ligt het Kanaalpark. Dit is een langgerekt natuurgebied langs het Máximakanaal.

Alles binnen handbereik

Rosmalen is een gezellig dorp met stadse voorzieningen. En het mooie aan wonen in 't Hoff is: die zijn allemaal binnen handbereik.

Gezellig centrum

Op slechts zeshonderd meter van 't Hoff ligt het gezellige dorpscentrum van Rosmalen. Hier is een uitgebreid winkel-aanbod voor de dagelijkse boodschappen en om lekker te shoppen. Aan De Driesprong vind je verschillende bars en restaurants. Het marktplein is ook dé plek voor talloze evenementen.

Perron 3

Aan het begin van de Hoff van Hollantlaan is Perron 3 gevestigd. Dit is het culturele hart van Rosmalen, waar je gezellig een kop koffie kunt drinken en kunt deelnemen aan talloze activiteiten. Met onder andere een theater, een filmzaal, de bibliotheek en een balie van het stadskantoor is Perron 3 een plek voor iedereen.



Scan code voor meer info over Perron 3



Het station en de snelwegen

Tegenover Perron 3 liggen de perrons van NS-station Rosmalen. Vanaf hier reis je eenvoudig naar grotere steden, zoals 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Utrecht en Nijmegen. Dat kan natuurlijk ook via de A2 of de A59, die vlak langs Rosmalen lopen.

Veel voorzieningen in de buurt

Rosmalen kent vele praktische en recreatieve voorzieningen. Zo vind je een golfclub op Landgoed Coudewater, waar je in een prachtige omgeving negen holes kunt lopen. En is in het nabijgelegen verzorgingshuis Anneborch een dependance van het Jeroen Bosch Ziekenhuis gevestigd. Je hoeft het dorp niet snel uit. En wil je dat toch? Dan zijn het station en de snelwegen in de buurt.

's-Hertogenbosch om de hoek

Rosmalen hoort bij de gemeente 's-Hertogenbosch. En dat niet alleen: de Brabantse hoofdstad ligt bij het dorp om de hoek. Vanuit 't Hoff is het slechts een klein halfuur fietsen naar het Bossche centrum of slechts een paar minuutjes met de trein.



Van de Sint-Jan tot de Korte Putstraat

In 's-Hertogenbosch is veel te beleven. Alleen al in het historische stadscentrum kijk je je ogen uit: hier staan de machtige Sint-Janskathedraal en talloze andere oude bouwwerken. Ook stroomt de Binnendieze dwars door de stad. Verder kun je hier diverse musea bezoeken, volop shoppen of genieten van de bourgondische gastvrijheid. Bijvoorbeeld in de altijd gezellige Korte Putstraat.



Theater aan de Parade

Theater aan de Parade is ook zeker het bezoeken waard. De schouwburg is sinds kort gevestigd in een nieuw, hoogwaardig gebouw. Hier staan elke week talloze (internationale) artiesten op het podium om, zoals ze bij het theater zelf zeggen, ieders ogen en oren te openen.

Scan code voor meer info
over Theater aan de Parade





Een strak en stijlvol bouwwerk

't Hoff is een strak en stijlvol bouwwerk met rijke details. Dankzij de lichte kleurstelling, die het natuurlijke gevoel versterkt, past het perfect in de omgeving.

Eigen buitenruimte en berging

Het gebouw telt 43 koopappartementen. Die hebben twee of drie slaapkamers en een gebruiksoppervlak variërend van 68 tot en met 105 m². Elk appartement heeft ook een eigen buitenruimte, met uitzicht op de tuin of de groene omgeving. Op de begane grond is dat een terras en op de eerste en tweede verdieping een balkon. In het appartement heb je een ruime eigen berging.



Parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers

Op het terrein rondom het gebouw is voldoende parkeergelegenheid. Elke bewoner heeft een vaste plaats en kan daarnaast gebruikmaken van de vrije plaatsen – net als bezoekers van 't Hoff natuurlijk. Op het verlichte terrein zijn twee parkeerplaatsen voorzien van een laadpaal en zijn twee plaatsen gereserveerd voor mindervaliden. Er zijn voorzieningen getroffen voor de aanleg van meer laadpalen. Je kunt je fiets stallen in een van de twee gezamenlijke fietsenbergingen.

Volop privacy

Vanaf je eigen buitenruimte kijk je niet alleen uit over het groen, maar geniet je ook volop van privacy. De terrassen op de begane grond zijn voorzien van een gemetselde afscheiding. De balkons op de eerste en tweede verdieping hebben een betonnen afscheiding. Ook kun je ongestoord genieten in de binnentuin, want die is alleen toegankelijk voor bewoners.

Indeling gebouw



Appartement	Bouwnummers
A	1 t/m 4, 10 t/m 13, 14 t/m 17, 23 t/m 26, 29 t/m 32, 38 t/m 41
B	5, 18, 22, 33, 37
C	6, 8, 19, 21, 34, 36
D	28, 43
E	27, 42
F	7, 20, 35
G	9



1^e verdieping



2^e verdieping



Gemak en comfort

Bewoners van 't Hoff profiteren volop van de voordelen van nieuwbouw. Dat zijn onder andere: een lage energierekening, geen onderhoud en juist veel comfort.

Energiezuinig wonen

Het gebouw is bijna energieneutraal. Dat komt vooral door de goede isolatie en het triple glas, maar ook door de technische installaties. Zo worden de appartementen gasloos verwarmd middels een warmtepomp, in combinatie met vloerverwarming en -koeling. Een WTW-ventilatiesysteem (warmteterugwinning) zorgt voor frisse lucht, zónder dat er warmte verloren gaat. Elk appartement heeft drie zonnepanelen, die zijn aangesloten op de eigen meterkast.

Onderhoud en VvE

Je betreft een splinternieuw appartement van hoge kwaliteit. De eerste jaren heb je dan ook nauwelijks onderhoud hieraan. Dat scheelt tijd en kosten. Het onderhoud aan het algemene gedeelte, de binnentuin en de tuin rondom het appartementengebouw regelt de Vereniging van Eigenaren (VvE) voor alle bewoners. Als koper ben je hier lid van.

Gelijkvloers en rolstoelvriendelijk

De appartementen in 't Hoff zijn geschikt voor iedereen. Kijk je al met een schuin oog naar je oude dag? Dan is het goed om te weten dat alle appartementen gelijkvloers zijn en het gebouw rolstoelvriendelijk is.

Lekker veel licht

Een ruimtelijk gevoel: dat krijg je telkens als je jouw appartement binnenkomt. Het is binnen namelijk superlicht, dankzij de grote raamopeningen. Ook zorgt het vele glas voor een fijne verbinding met de omgeving en het groen.



Vloerverwarming- en koeling

Bij modern comfort hoort natuurlijk vloerverwarming, die afzonderlijk instelbaar is. In elk appartement in 't Hoff kun je de woonkamer/ keuken en de slaapkamers afzonderlijk van elkaar verwarmen en koelen.

Appartement A

bouwnummers:

1 t/m 4, 10 t/m 13*, 14 t/m 17, 23 t/m 26*, 29 t/m 32, 38 t/m 41*

- 84 m² gebruiksoppervlakte
- Twee slaapkamers, grenzend aan de binnentuin
- Een terras of een balkon

* gespiegeld ten opzichte van de getoonde plattegrond



Appartement B

bouwnummers:

5, 18, 22*, 33, 37*

- 85 m² gebruiksoppervlakte
- Twee slaapkamers
- Een terras of een balkon

* gespiegeld ten opzichte van de getoonde plattegrond



Appartement C

bouwnummers:
6, 8*, 19, 21*, 34, 36*

- 79 m² gebruiksoppervlakte
- Twee slaapkamers, waarvan één grenzend aan de binnentuin
- Een terras of een balkon

*gespiegeld ten opzichte van de getoonde plattegrond



Appartement D

bouwnummers: 28, 43

- 98 m² gebruiksoppervlakte
- Drie slaapkamers, waarvan één grenzend aan de binnentuin
- Met een groot balkon



Appartement E

bouwnummers: 27, 42

- 105 m² gebruiksoppervlakte
- Drie slaapkamers, waarvan één grenzend aan de binnentuin
- Met een groot balkon



Appartement F

bouwnummers: 7, 20, 35

- 75 m² gebruiksoppervlakte
- Twee slaapkamers, grenzend aan de binnentuin
- Een terras of een balkon



bouwnummer: 9

- 68 m² gebruiksoppervlakte
- Twee slaapkamers
- Met een terras



Afwerking en techniek

Energie

De appartementen voldoen aan de strenge energieprestatie-eisen. Ze zijn voorzien van hoogwaardig (triple) isolatieglas en de schil (het dak, de vloer en de gevel) is optimaal geïsoleerd. Dit maakt de woningen duurzaam, energiezuinig en comfortabel.

Gevels, wanden en vloeren

De buitengevels (spouwmuur) zijn gemetseld en voorzien van hardhouten kozijnen, inclusief inbraakwerend hang- en sluitwerk. Scheidingswanden tussen de appartementen en de dragende wanden zijn van kalkzandsteen, en de niet-dragende wanden van gasbeton. De balkons zijn van beton met daarop een stalen railing. Het trappenhuis en de galerijen zijn uitgevoerd met een striphekwerk van staal.

De binnenwanden van de appartementen zijn behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de meterkast. De wanden van de badkamer zijn tot het plafond betegeld met keramische tegels, en die van het toilet tot ongeveer 1,20 meter hoog. Daarboven komt spuitpleisterwerk. De plafonds in het appartement zijn voorzien van spuitpleisterwerk. De v-naden blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast is niet afgewerkt.

In de badkamer en het toilet liggen keramische tegels op de vloer. In de overige ruimtes in het appartement is een anhydrietgebonden, zwevende dekvloer van ongeveer zes centimeter aangebracht. Let op: vanwege de vloerverwarming mag hier niet in worden geboord of gespijkerd.

Daken

Op de daken ligt een zwarte dakbedekking (mechanisch bevestigd). Ook zijn er zonnepanelen geïnstalleerd.

Installaties

De appartementen worden verwarmd en gekoeld met een lucht-water warmtepomp in combinatie met vloerverwarming en -koeling. Een warmte-terugwin installatie zorgt voor de ventilatie, hier zijn de ventielen in de verblijfsruimten op aangesloten. Deze ventielen regelen de toevoer en afvoer van lucht, waardoor gevelroosters niet nodig zijn.

De elektra-installatie is uitgevoerd conform NEN-1010. Er zijn voldoende elektrische aansluitpunten aanwezig. De kosten voor het aanleggen en aansluiten door de nutsbedrijven zijn opgenomen in de koopsom. Als eigenaar sluit je zelf een contract af met leveranciers van water, elektriciteit, internet, televisie en eventueel een vaste telefoonverbinding. Elk appartement wordt aangesloten op 3 zonnepanelen.

Sanitair en tegels

De badkamer is uitgerust met een enkele wastafel, doucheputje, wastafelmengkraan, douchemengkraan en een handdoekradiator. Het toilet is voorzien van een wand-closetcombinatie, fontein met kraan en closetrolhouder. Optioneel kun je het sanitair wijzigen en uitbreiden in onze projectshowroom.

Voor de vloer- en wandtegels in de badkamer en het toilet krijg je de keuze uit verschillende producten. Zitten jouw tegels er niet tussen? Dan ben je welkom in onze projectshowroom om andere mogelijkheden te bekijken.

Keuken

Het appartement is voorzien van aansluitingen voor een gootsteen en mengkraan, vaatwasser, recirculatieafzuigkap, koelkast met vriesvak, combimagnetron en inductiekookplaat. Optioneel kun je via onze projectshowroom een keuken laten plaatsen.

Inrichting

De (terrein)inrichting die is opgenomen in tekeningen en impressies, is slechts bedoeld om een indruk te geven. Deze behoort niet tot de standaarduitrusting van het appartement.

Via onze kopersbegeleider kun je verschillende opties kiezen om je appartement aan te passen aan je eigen woonwensen.

We nemen je mee in onze klantreis.

In 10 stappen helemaal thuis: van start verkoop tot oplevering.

1. Start verkoop

2. Inschrijven

Wil jij wonen in 't Hoff? Schrijf je dan in voor de appartementen van jouw voorkeur. Meer informatie over de inschrijving vind je op de website.



3. Woningtoewijzing

Als je in aanmerking komt voor één van de appartementen, word je door de makelaar uitgenodigd voor een optiegesprek. Je krijgt dan aanvullende informatie over het appartement en de koopprocedure. Vervolgens krijg je een week tijd om te beslissen of je het appartement wilt kopen. Kom je (nog) niet in aanmerking, dan ontvang je hiervan een email. Je wordt dan automatisch op de reservelijst geplaatst.



4. Ondertekenen Koop-/aannemingsovereenkomst

Als je het besluit hebt genomen om het appartement te kopen, maakt de makelaar het contract op.



5. Notaris

Is aan alle opschortende voorwaarden voldaan? Dan ontvang je de hoerabrief en mag je naar de notaris voor de akte van levering.

Afhankelijk van het moment van aankoop en vervallen opschortende voorwaarden, kan dit moment ook later in het proces plaatsvinden.



6. Keuken, sanitair en binnendeuren

Voor de keuze van je keuken, sanitair en binnendeuren kun je terecht bij onze projectshowrooms.



7. Koperskeuzegesprek

Je ontmoet jouw kopersbegeleider. Samen bespreek je de woning, je woonwensen en het bouwproces. Er zijn veel mogelijkheden om je appartement aan te passen aan jouw persoonlijke wensen.

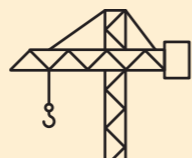
8. Tegels

Voor de keuze van je tegels kun je terecht bij onze projectshowroom.



9. Wij gaan bouwen!

Gedurende het bouwproces organiseren we kijkdagen. Iets inmeten met leveranciers? Dat kan op de kijkdag.



10. Oplevering en nazorg

Het is tijd voor de voorschouw en oplevering. Je ontvangt de sleutels van jouw nieuwe (t)huis.



Na oplevering kun je voor service- en garantiemeldingen terecht bij onze afdeling nazorg.



Wij wensen je veel woongeluk toe.

't Hoff



Heb je interesse?

Is nieuwbouw in een groene, levendige omgeving perfect voor jou? Of wil je meer informatie over dit project? Neem dan contact op met onze makelaars. Meer informatie vind je op de website.



www.thoff.nu

Verkoop en
informatie:

**HET
WAVRE
HUIS**

Ontwikkeling
en realisatie:

 **hoedemakers**

Disclaimer: teksten, tekeningen en impressies zijn met veel zorg samengesteld, voorzien van de meest actuele informatie en bedoeld om een indruk te geven van de sfeer en de mogelijkheden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is gemaakt van gerecycled materiaal, is chloorvrij gebleekt en bevat geen optische witmakers.

