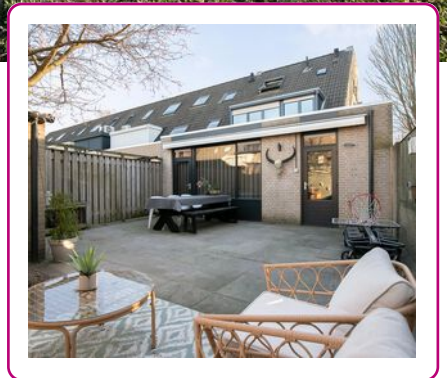
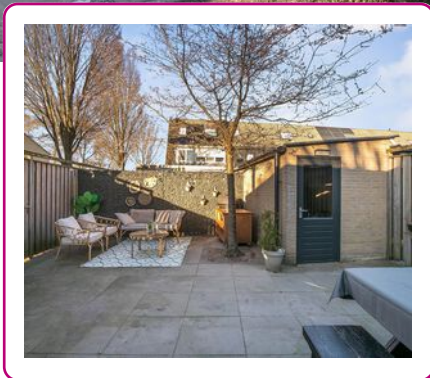
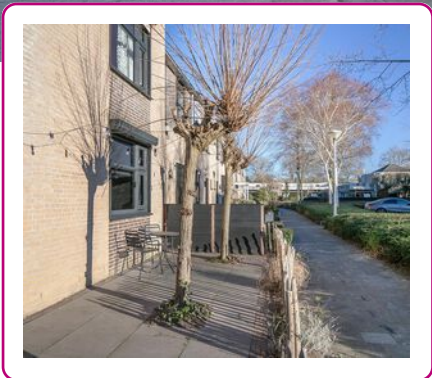




# WONEN!



Een huis  
*verkopen* en  
*aankopen*  
doe je met  
Abelen!

Klanten waarderen  
ons met een:

**9.4**



# WELKOM

## UW NVM-MAKELAAR IN ROSMALEN, DEN BOSCH EN OMGEVING

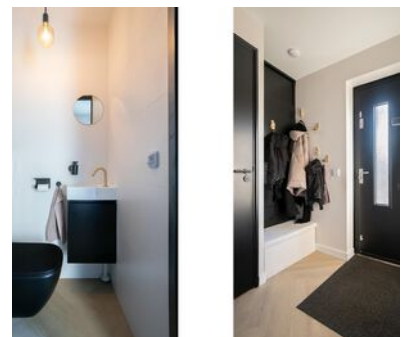
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

Een bewuste keuze ... een keuze voor meer persoonlijke aandacht, eigentijdse werkwijze en een dienstverlening afgestemd op uw wensen. En natuurlijk een resultaatgerichte aanpak waarbij alle moderne middelen worden ingezet om de hoogste opbrengst te behalen. En daar nemen wij alle tijd voor.

*Abelen Makelaars maakt het mogelijk!*



*Kijk snel verder!*



### VOLG ONS EN MIS NIKS

Met Abelen Makelaars en Taxateurs kun je zorgeloos jouw hart verpanden! Dé makelaar voor Rosmalen, 's-Hertogenbosch en omgeving!



# KENMERKEN

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

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

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

Tuin oppervlakte  
**50 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar  
**1991**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie­label  
**B**

# Tjalkhof 8 's-Hertogenbosch

Volledig gemoderniseerde, instapklare en aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwde hoekwoning met 4 slaapkamers. Dit paretje is gelegen in de wijk De Maaspoort op een fraaie locatie aan een rustig hofje.

## INDELING:

Begane grond: Via de zij-entree kom je in de moderne hal met daarin de meterkast, de trapopgang naar boven en de toiletruimte (2021). De toiletruimte is modern uitgevoerd en voorzien van een wandcloset en fonteinmeubel. Vanuit de hal ga je verder naar de woonkamer. De woonkamer is heerlijk ruim en heeft veel daglicht door de grote raampartijen. Tevens heb je vanuit de woonkamer toegang tot de bijkeuken en de trapkast (ideaal voor het opbergen van allerlei spullen). Aan de achterzijde heb je via een openslaande deur toegang tot de tuin. De open keuken (2021) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is modern en strak uitgevoerd met een donker keukenmeubel met licht werkblad en een kastenwand. De keuken is uiteraard voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, een Selsiuz kokend waterkraan, een vaatwasmachine, een combi hetelucht-/stoomoven, een koelkast en een diepvriezer. De bijkeuken is keurig afgewerkt en hier bevinden zich een keukenblok met spoelbak, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de verdeler van de vloerverwarming. Via een openslaande deur heb je toegang tot de tuin.

De gehele begane grond is uitgevoerd met een pvc-vloer in visgraatmotief waaronder vloerverwarming is aangebracht.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is voorzien van vloerbedekking en de overige slaapkamers en de overloop zijn voorzien van vinyl. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn uitgevoerd met een kunststof dakkapel en hebben extra opbergruimte achter de knieschotten. De badkamer is in 2021 gemoderniseerd en beschikt over een ruime douche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een wandcloset. Tevens is er elektrische vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping: De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De royale overloop is voorzien van airconditioning (2022) en biedt veel (opbergruimte). Tevens bevindt zich hier de opstelplaats voor de c.v.-installatie (2021). De slaapkamer op deze verdieping is ruim van afmeting en heeft een fijne lichtinval door de ramen aan de voorzijde en het grote dakraam aan de achterzijde.

Tuin: De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt voldoende privacy. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en heeft een mooie volgroeide boom als middelpunt. Het terras is voorzien van een zonneluifel. Je kunt hier heerlijk genieten! Aan de zijkant van de woning is er nog een achterom aanwezig en tevens bevindt zich er nog een praktische schuur/berging in de tuin.

Ligging: De Maaspoort is een ruim opgezette woonwijk met veel groen en veel voorzieningen.

Winkelcentrum "Lokerenpassage" en sportaccommodaties zijn in de nabijheid aanwezig. De uitvalswegen (A59) zijn goed bereikbaar, het openbaar vervoer is prima geregeld en binnen 10 minuten sta je in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch.

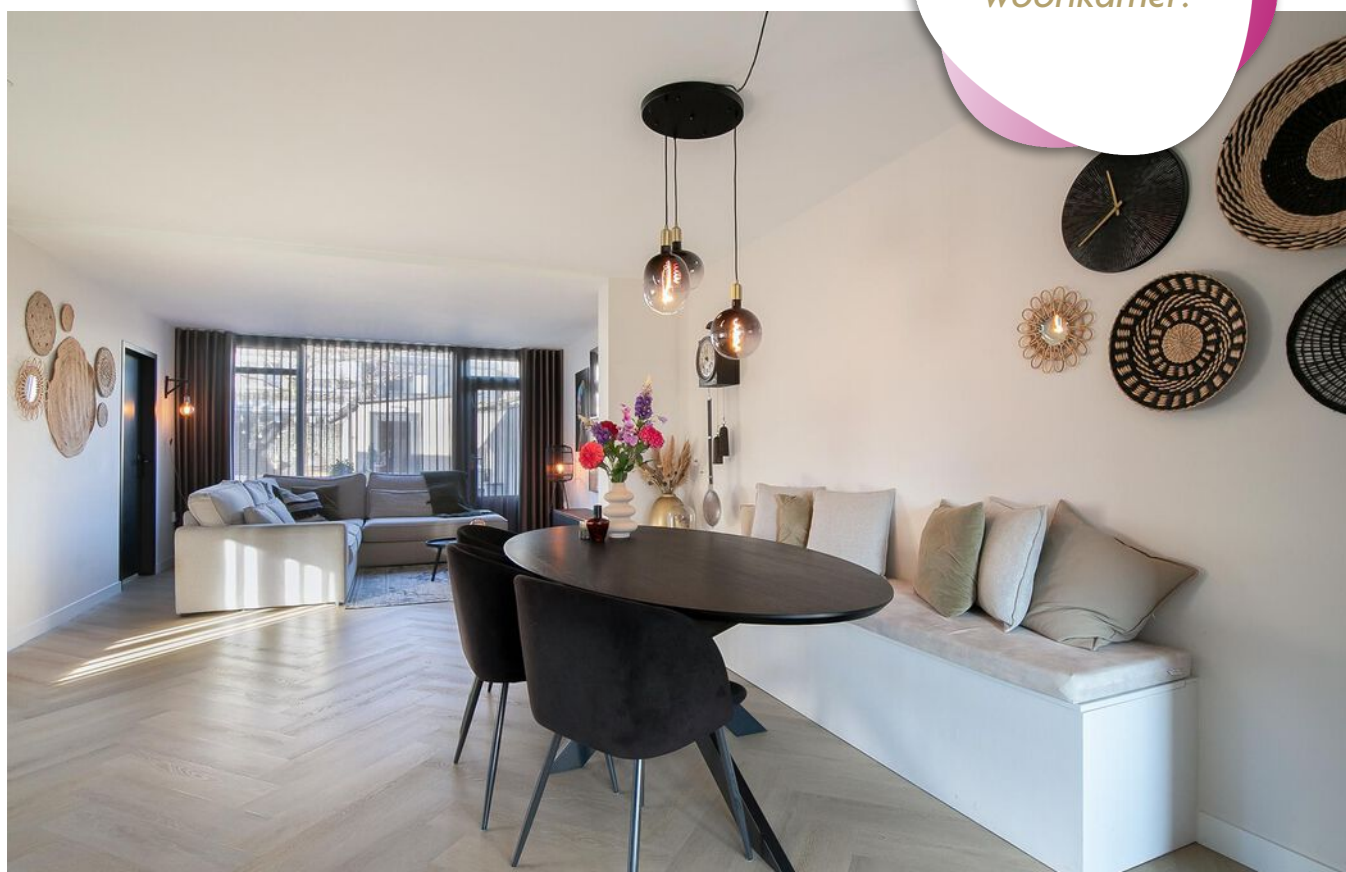
## Bijzonderheden:

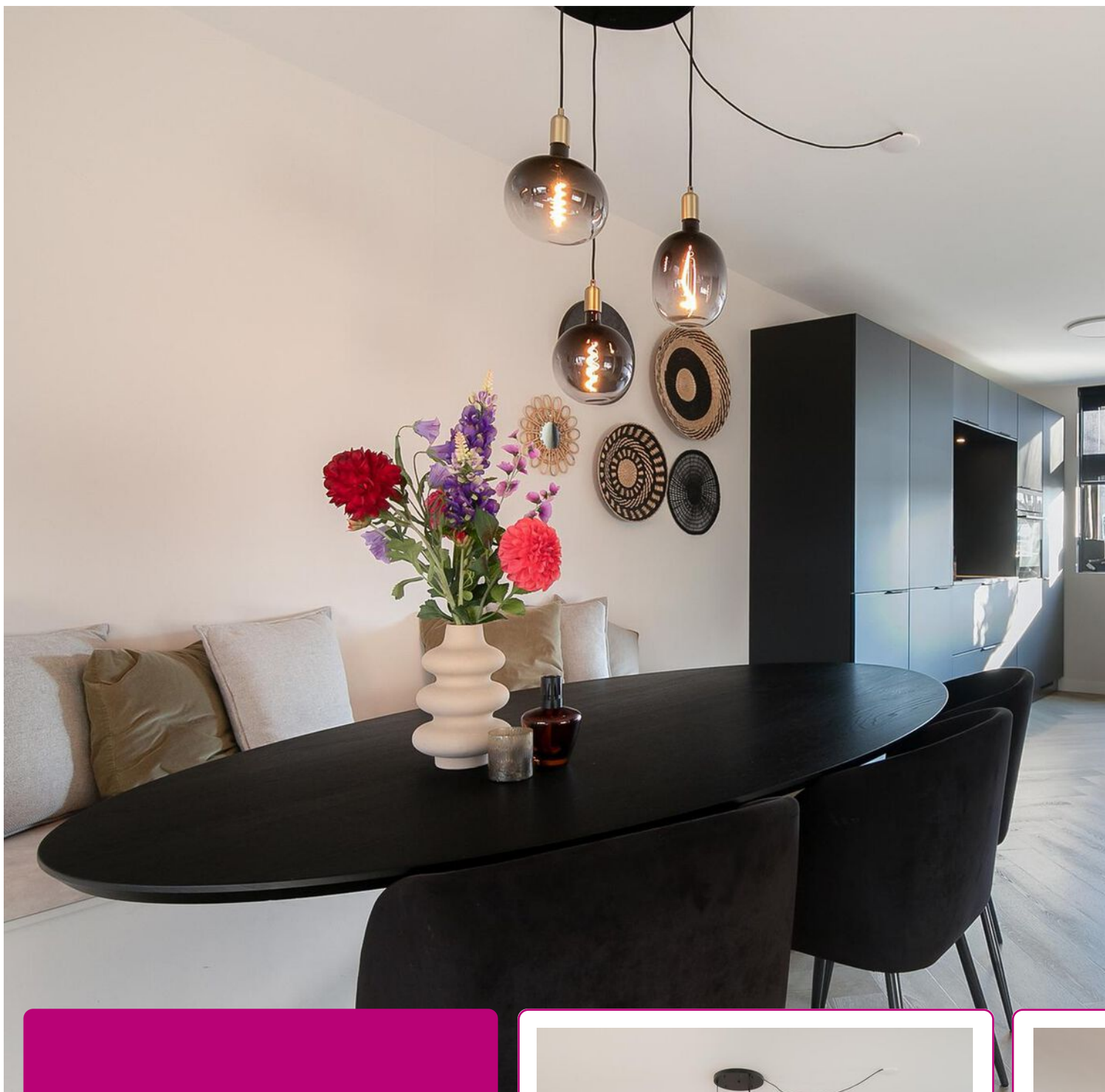
- Instapklare, moderne woning;
- Veel leefruimte op de begane grond;
- Moderne keuken (2021) met inbouwapparatuur;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Vier slaapkamers;
- Moderne badkamer (2021) met elektrische vloerverwarming;
- Er zijn 6 zonnepanelen aanwezig;
- Eerste verdieping voorzien van rolluiken;
- Achterom aanwezig;
- Buitenschilderwerk 2022;
- Alle noodzakelijke voorzieningen in de nabijheid.





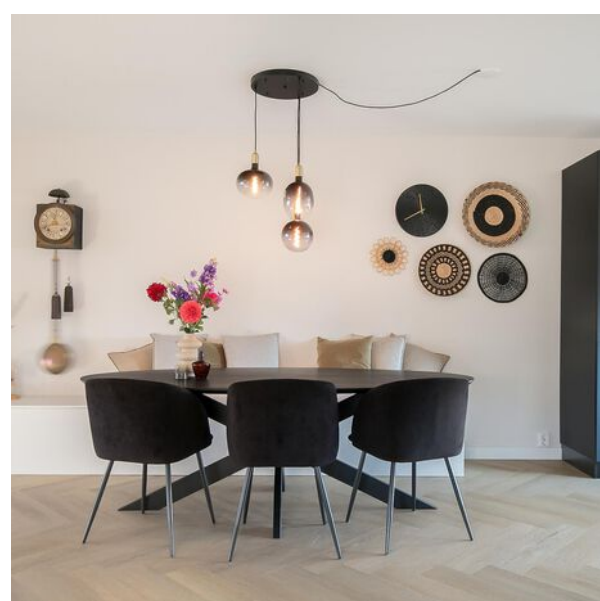
*Heerlijk lichte  
en ruime  
woonkamer!*





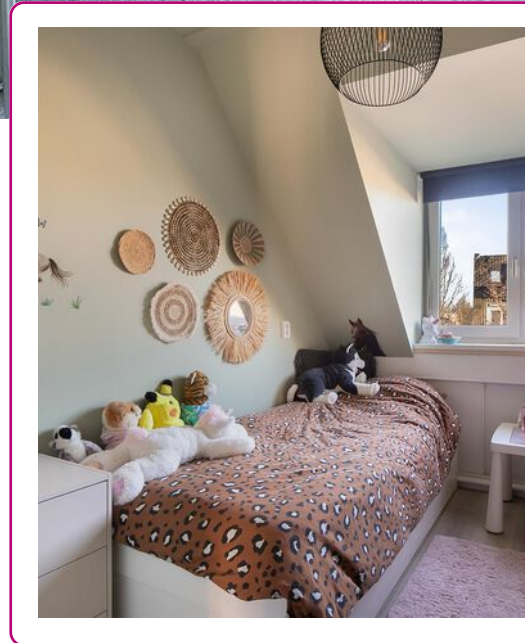
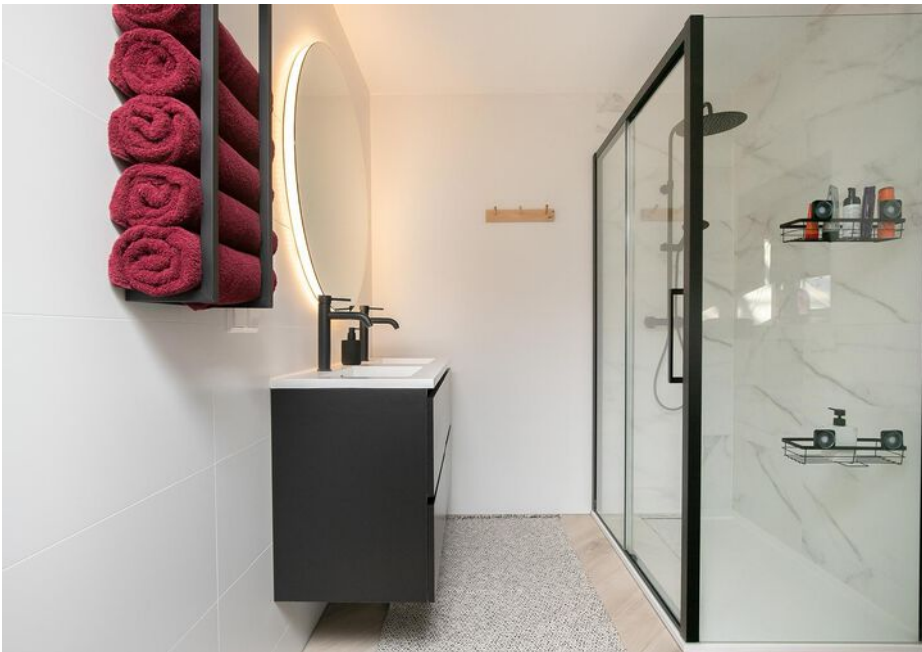
Een moderne, strakke afwerking, een fraaie visgraatvloer, donkere kozijnen, kortom instapklaar!

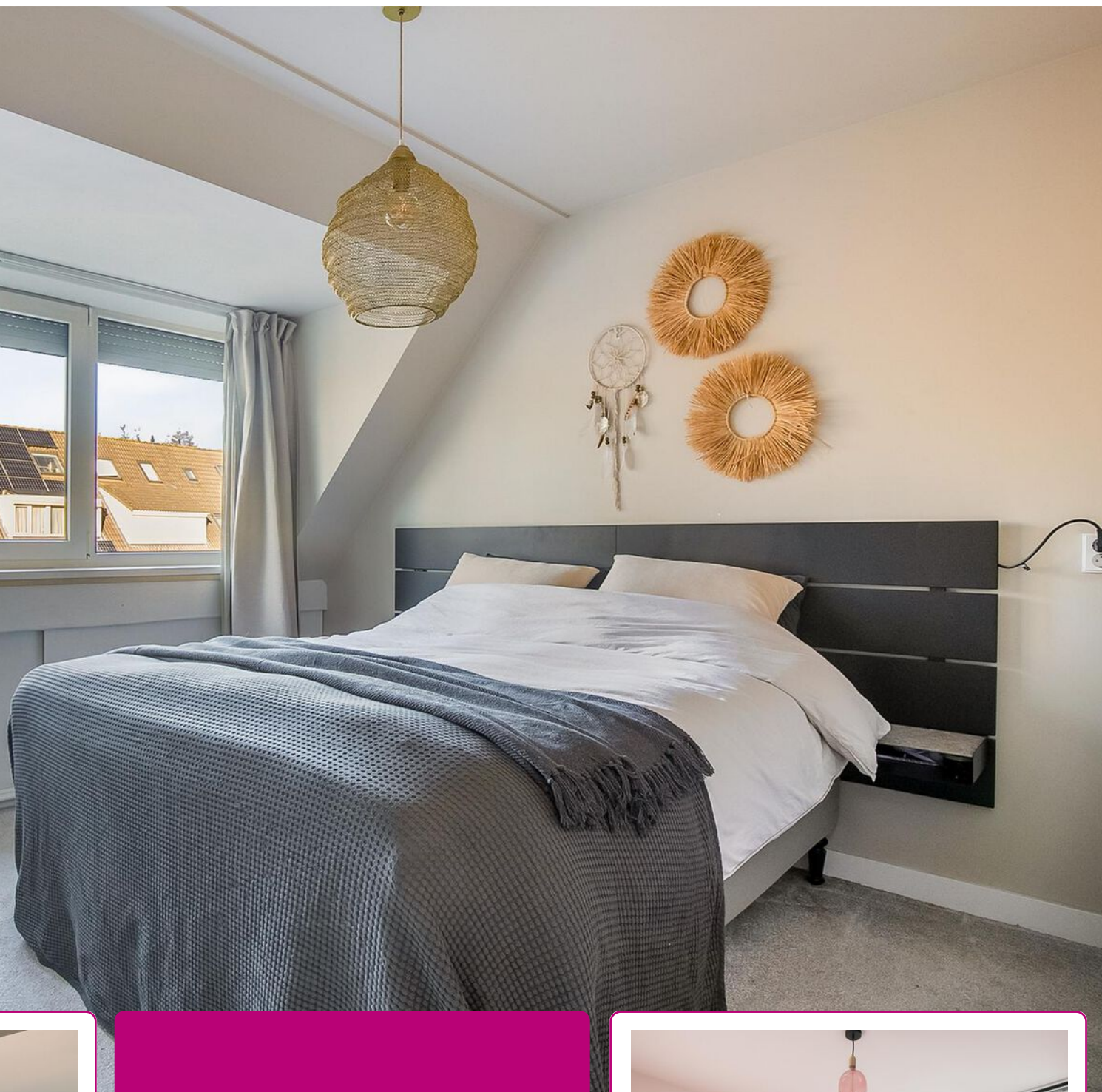
Ook de open keuken met strakke kastenwand en inbouwapparatuur is een plaatje!



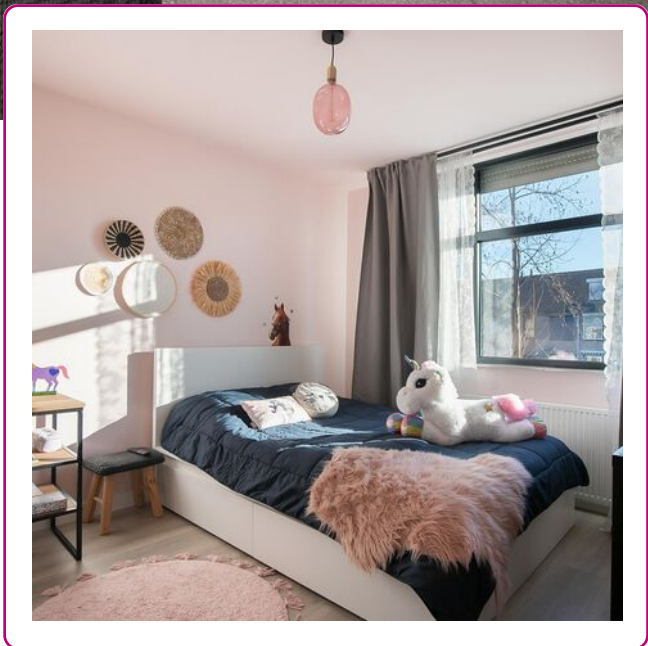


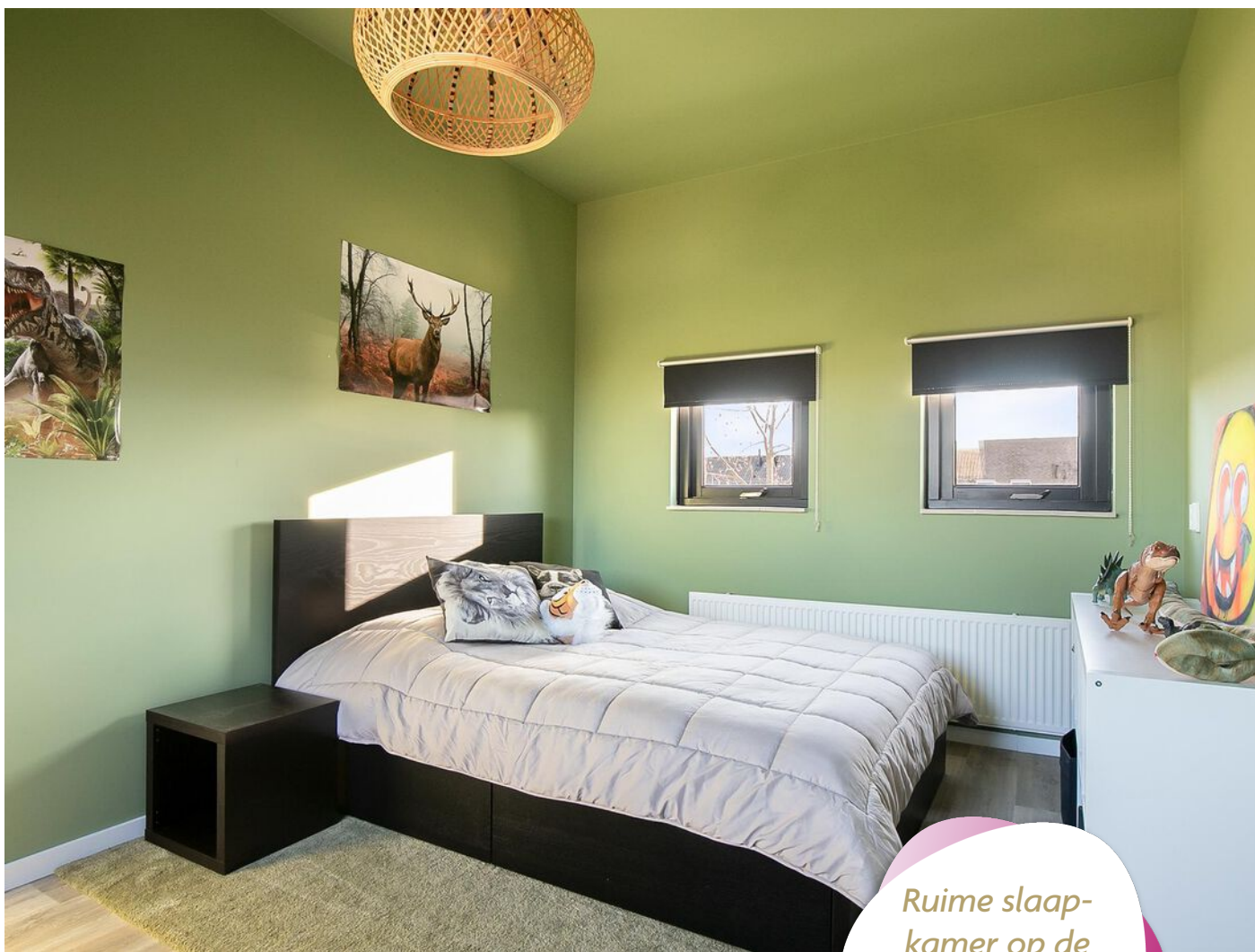




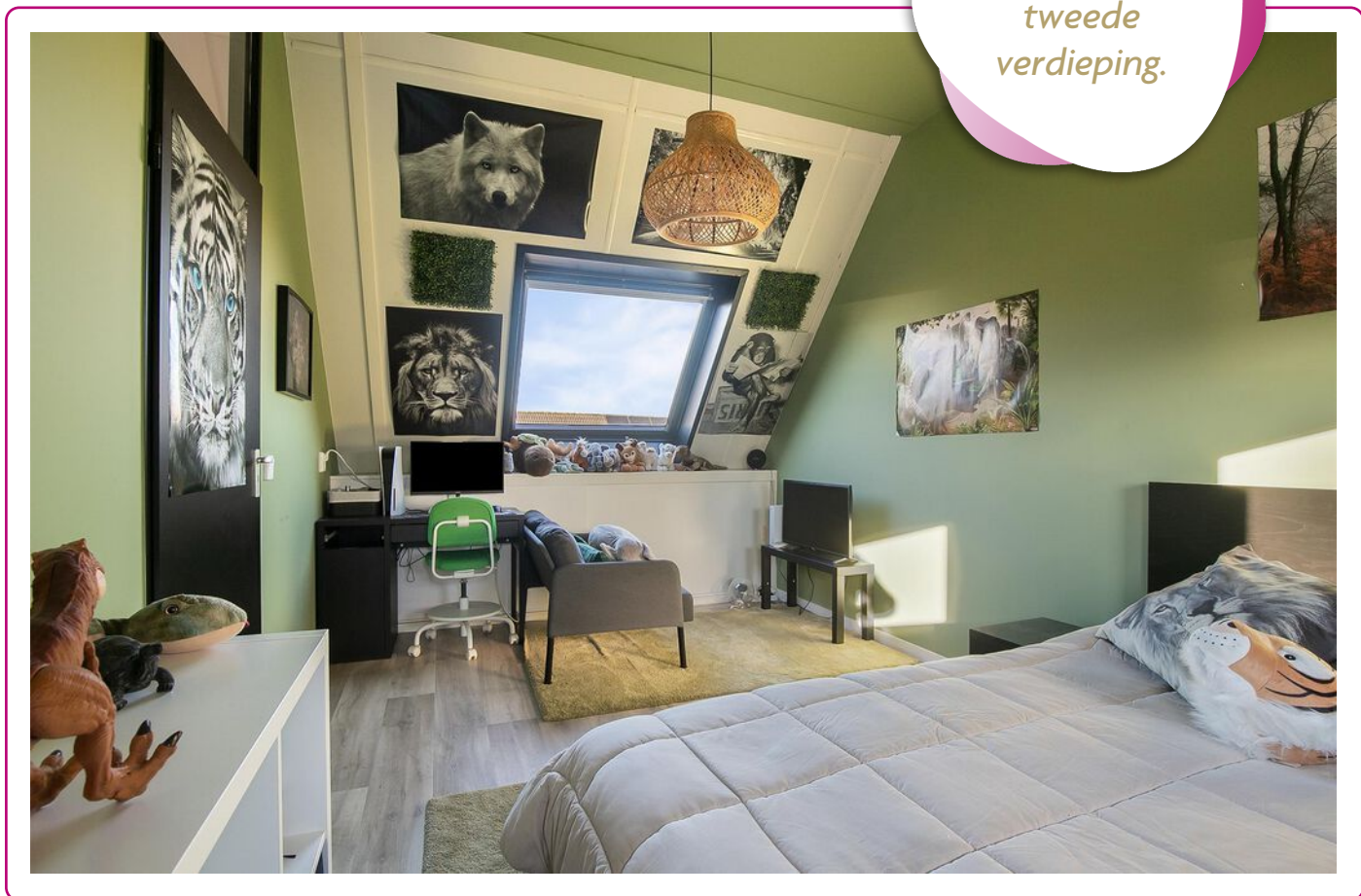


Ook de eerste verdieping ziet er keurig uit met 3 fijne slaapkamers en een moderne badkamer met een ruime douche.



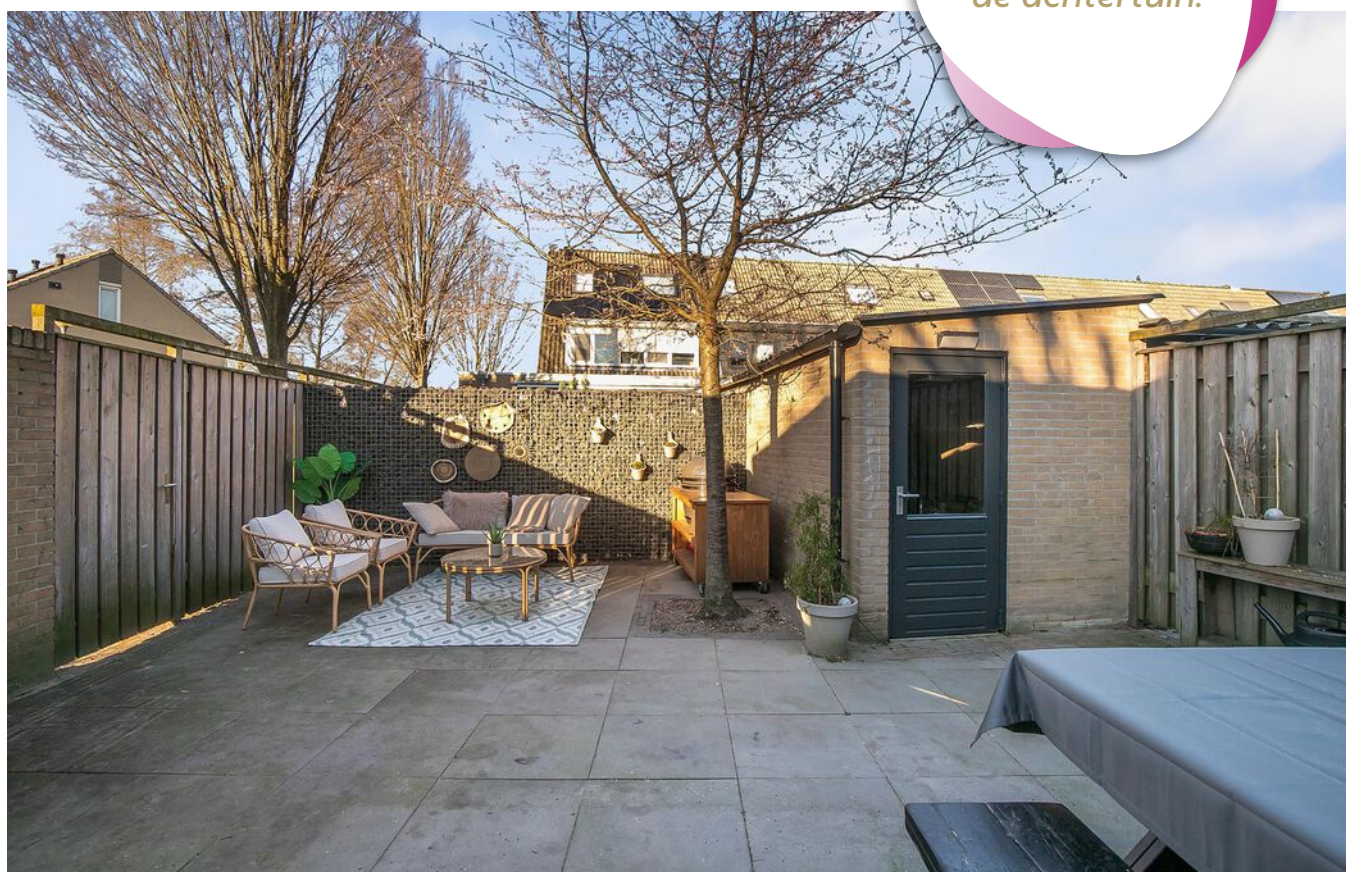


*Ruime slaap-  
kamer op de  
tweede  
verdieping.*



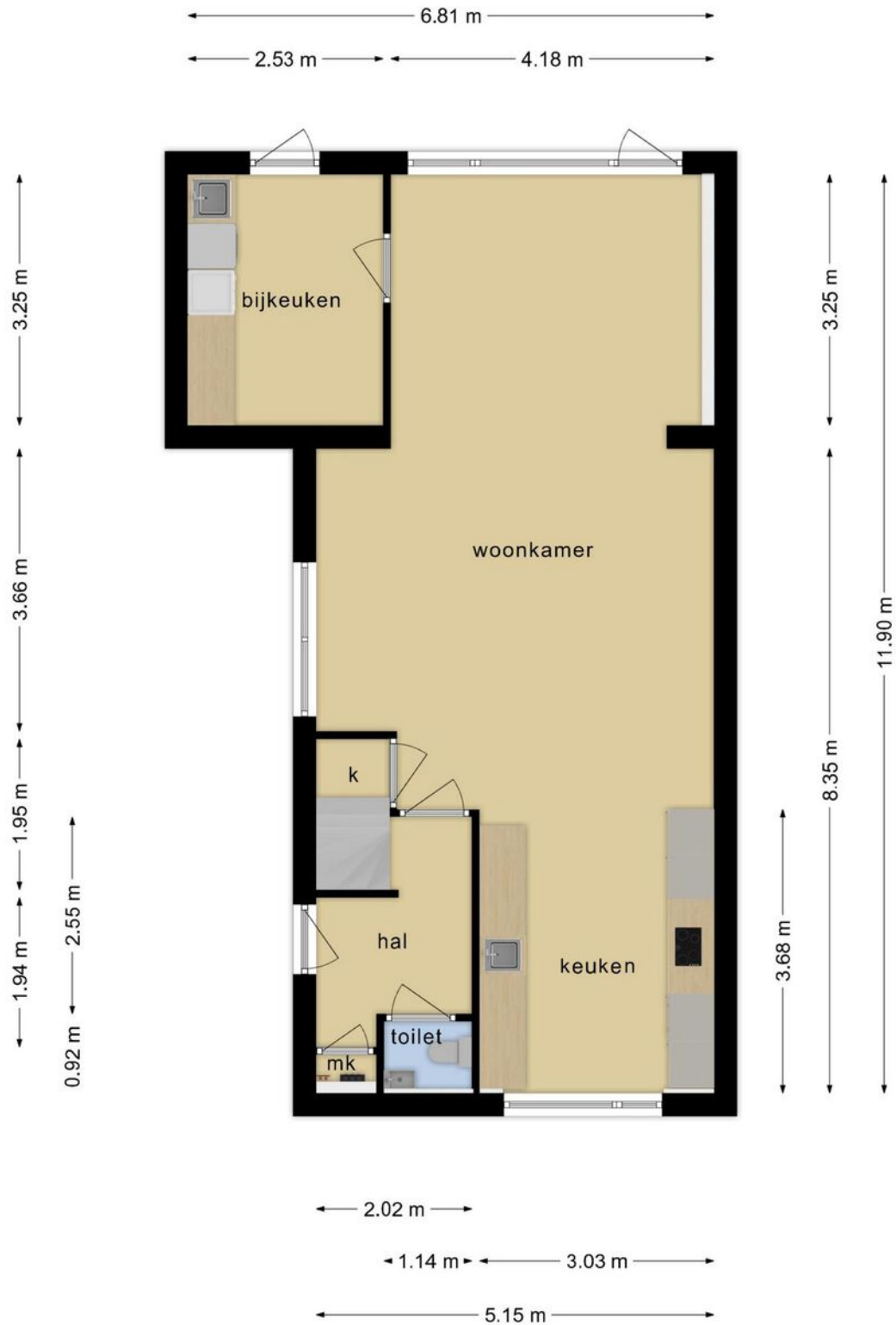


*Je kunt lekker  
genieten in  
de achtertuin.*



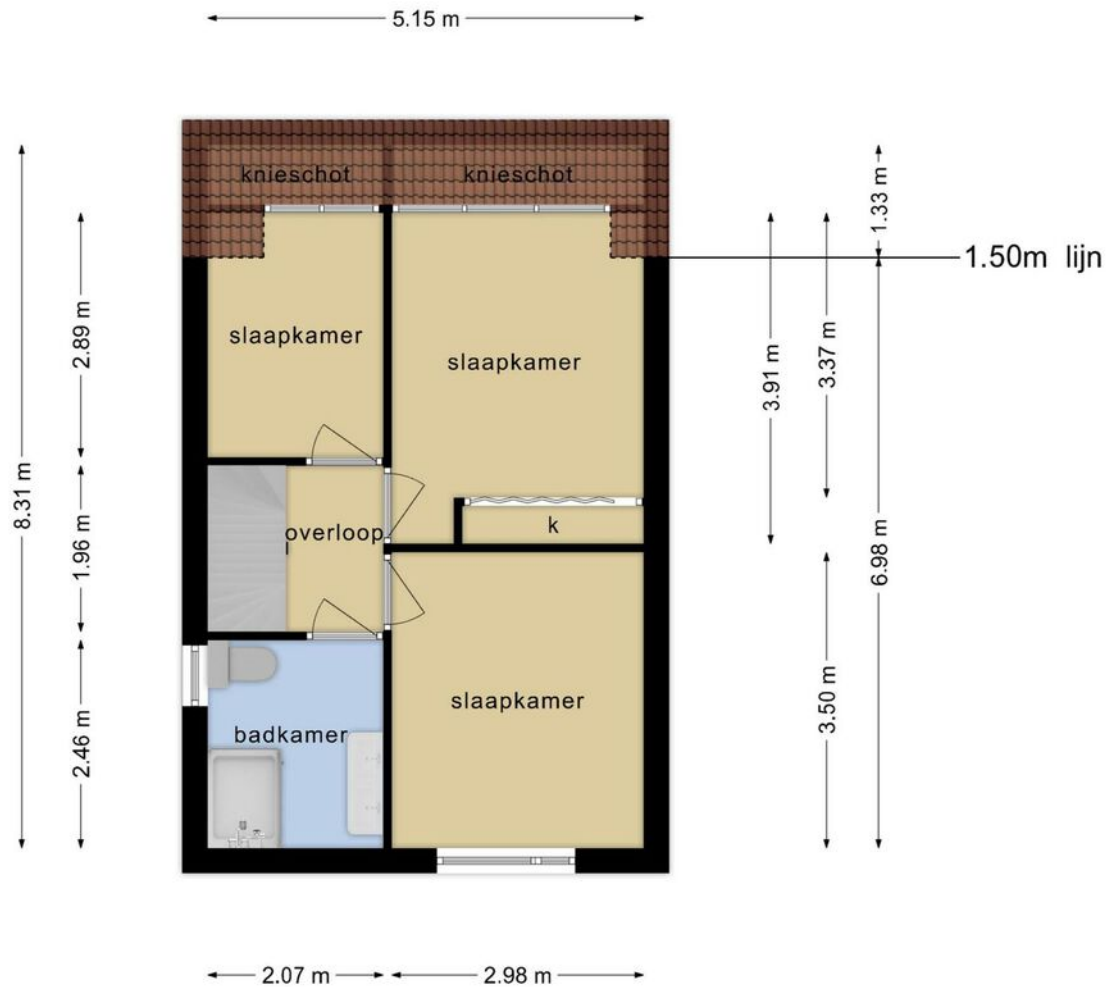


# PLATTEGROND



**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

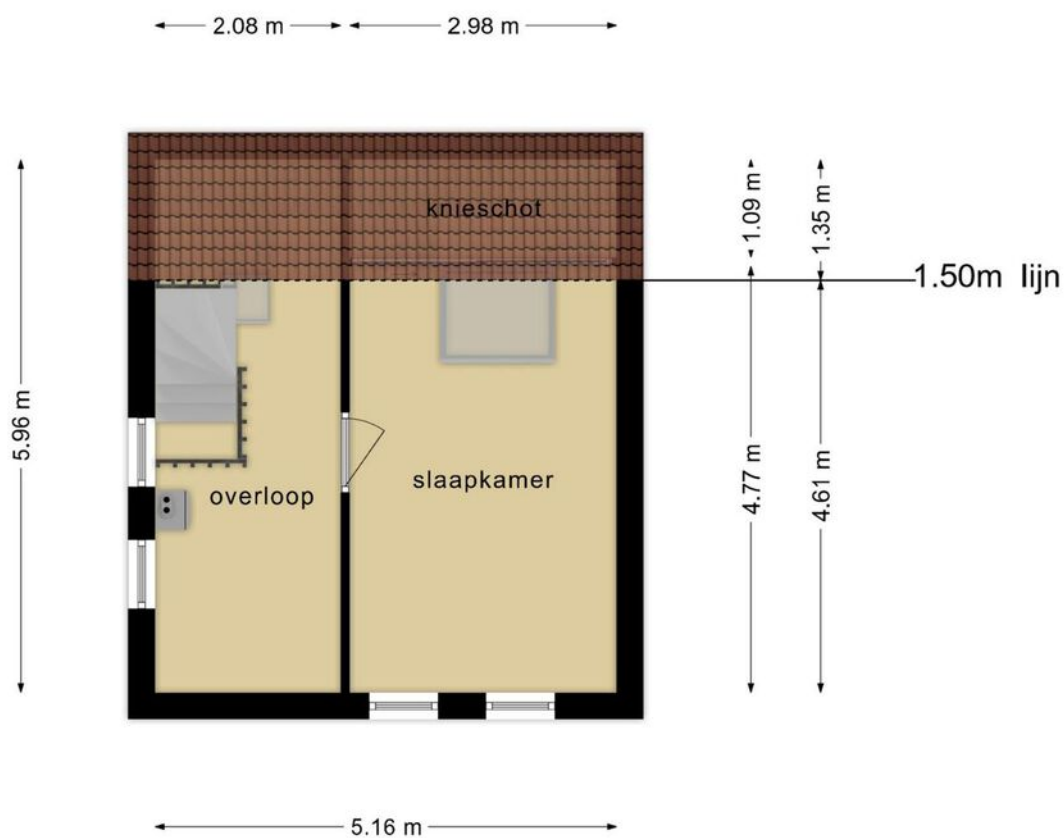
# PLATTEGROND



**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**



# PLATTEGROND



**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: D.P.



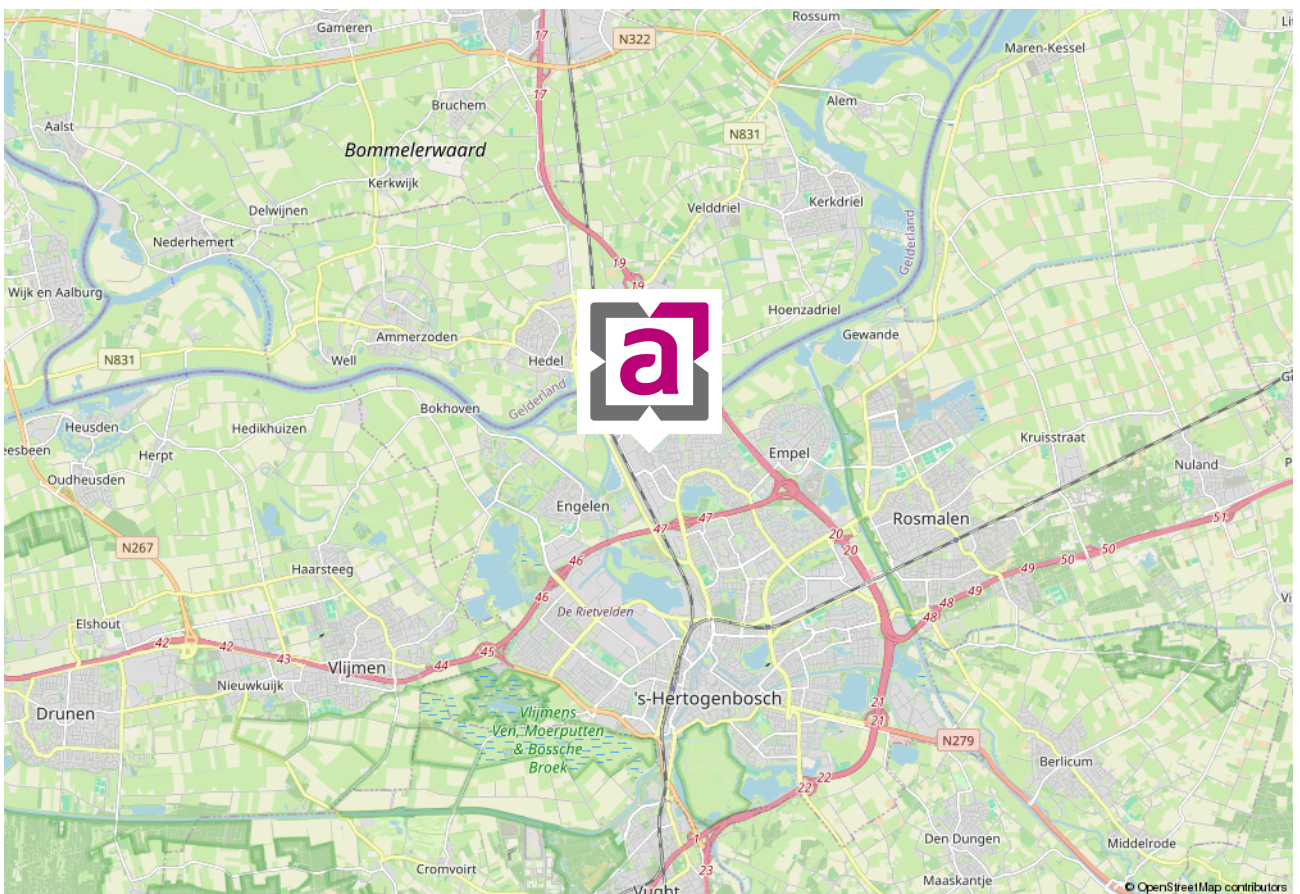
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie T	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4085	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



# WIE ZIJN WIJ ...



**Marc Abelen RM RT**  
NVM-makelaar (directeur)



**Roos Abelen A-RM**  
Assistent-makelaar



**Dominika Prijt**  
Commercieel medewerker



**Angela Manders**  
Commercieel medewerker

Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

Een bewuste keuze voor meer persoonlijke aandacht, eigentijdse werkwijze en een dienstverlening afgestemd op uw wensen. En natuurlijk een resultaatgerichte aanpak waarbij alle moderne middelen worden ingezet om voor u de hoogste opbrengst te behalen. En daar nemen wij alle tijd voor ... bij ons geen snel georganiseerd open huis, maar alle tijd voor de koper van uw woning!

De begrippen service en kwaliteit worden in bijna elk commercieel praatje wel genoemd, maar er zijn maar weinig kantoren die er ook echt werk van maken. Bij ons kantoor staan deze begrippen hoog in het vaandel en werken wij iedere dag weer aan de verbetering van onze service. Wij evalueren onze dienstverlening regelmatig, volgen de ontwikkelingen in de huizenmarkt op de voet en stellen hoge eisen aan onze medewerkers.

Ervaar het zelf en nodig ons uit voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. U zult merken dat onze makelaars geen standaard verkooppraatje vertellen, maar wel een goed verhaal hebben. Niet voor niets waarderen onze klanten ons met een mooie 9,4! Door de NVM zijn wij niet voor niets beoordeeld als UITSTEKEND (met een knipoo naar Excellent)! En met resultaat! Steeds meer mensen kiezen ons kantoor als aankoopmakelaar of verkoopmakelaars in Rosmalen of Den Bosch en omgeving.

*Abelen Makelaars maakt het mogelijk!*

# VASTGOEDSTYLING



## *Thuis in styling*

Wij hechten veel waarde aan professionaliteit. Wij zijn Roos Abelen en Do Prijt en zijn gecertificeerd House of KIKI vastgoedstylisten. Wij hebben niet alleen oog voor detail en styling. Wij weten namelijk ook wat kopers verwachten. Zo maken we graag het verschil voor onze klanten. Wij laten uw huis opvallen door middel van professionele verkoopstyling en woningfotografie, wat resulteert in een hogere opbrengst van uw huis!

*Met stijlvolle groet,  
Roos Abelen en Do Prijt*





*Bel of  
mail ons!  
073-5212908*

## **INTERESSE IN DEZE WONING?**

**Neem dan vrijblijvend contact met ons op.**

Burg. Mazairaclaan 2, 5242 AV Rosmalen | [info@abelen.nl](mailto:info@abelen.nl) | 073-5212908 | [abelen.nl](http://abelen.nl)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.