

HEERLIJK

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
193 m²

Perceeloppervlakte
321 m²

Inhoud
816 m³

Tuin oppervlakte
107 m²

Bouwjaar
1993

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B

Burg. Mazairac laan 55 Rosmalen

Laat u verrassen door de enorme ruimte die schuilgaat achter de ingetogen gevel van deze zeer riante semi-bungalow met patio'tuin en garage. Deze semi-bungalow is gelegen op een uitstekende locatie in villawijk de "Gele Hoeve", op korte afstand van o.a. winkels en openbaar vervoer. De semi-bungalow heeft een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 193 m².

INDELING:

Begane grond:

Via de entree met daarin de meterkast betreedt u de royale zitkamer van ca. 52 m². Vanuit de tuingerichte zitkamer heeft u via een schuifpui of een separate deur toegang tot de aangrenzende patio'tuin. De zitkamer is voorzien van een in lichte kleurstelling uitgevoerde natuurstenen vloer en de wanden zijn uitgevoerd in glad stucwerk. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de tv-/eet-/studeerkamer van ca. 22 m² die kan worden afgesloten via schuifdeuren. De aan de voorzijde van de woning gesitueerde moderne open keuken dateert uit 2018 en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vaatwasmachine en combi-oven.

Verder treft u op de begane grond de toiletruimte (met voorportaal) en de praktische bijkeuken aan. In de bijkeuken hangt de c.v.-combi-ketel (Nefit) en bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De op de begane grond gelegen hoofdslaapkamer van ca. 22 m² grenst aan de patio'tuin en is riant van afmeting. Via openslaande deuren is de patio'tuin eveneens bereikbaar. De aan de slaapkamer grenzende riante badkamer (2018) beschikt over een ligbad, inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming voor extra comfort.

Via de open trap in de woonkamer bereikt u de ...

Eerste Verdieping:

Hier bevindt zich de royale mezzanino die uitstekend kan worden gebruikt als bijvoorbeeld een extra studeerkamer of leesruimte. Vanuit de mezzanino heeft u via de balustrade zicht op de woonkamer. Verder treft u op de eerste verdieping twee royale slaapkamers (respectievelijk 12 en 12,7 m²) en de tweede badkamer (2018) met douche, wastafel en toilet aan. Via een vlizotrap in één van de slaapkamers bereikt u de geheel begaanbare royale zolder-/bergruimte.

Patio'tuin:

De geheel omsloten patio'tuin biedt u alle privacy. De patio'tuin is keurig aangelegd en heeft aan de achterzijde een fraai overdekt terras waar het in de zomer heerlijk vertoeven is.

Garage:

Vanuit de patio'tuin heeft u toegang tot de garage. De garage (met pannendak) kan worden verwarmd via een radiator en heeft een elektrisch bedienbare sectionaldeur. Verder beschikt de garage over een kleine half verdiepte wijnkelder.

Bijzonderheden:

Het betreft hier een riante semi-bungalow die qua ruimte menig potentiële koper positief zal verrassen. Een woning die u de mogelijkheid biedt om gelijkvloers te wonen en die beschikt over alle gemakken maar waarbij u aan woonoppervlakte niet hoeft in te leveren!

Nog enkele bijzonderheden:

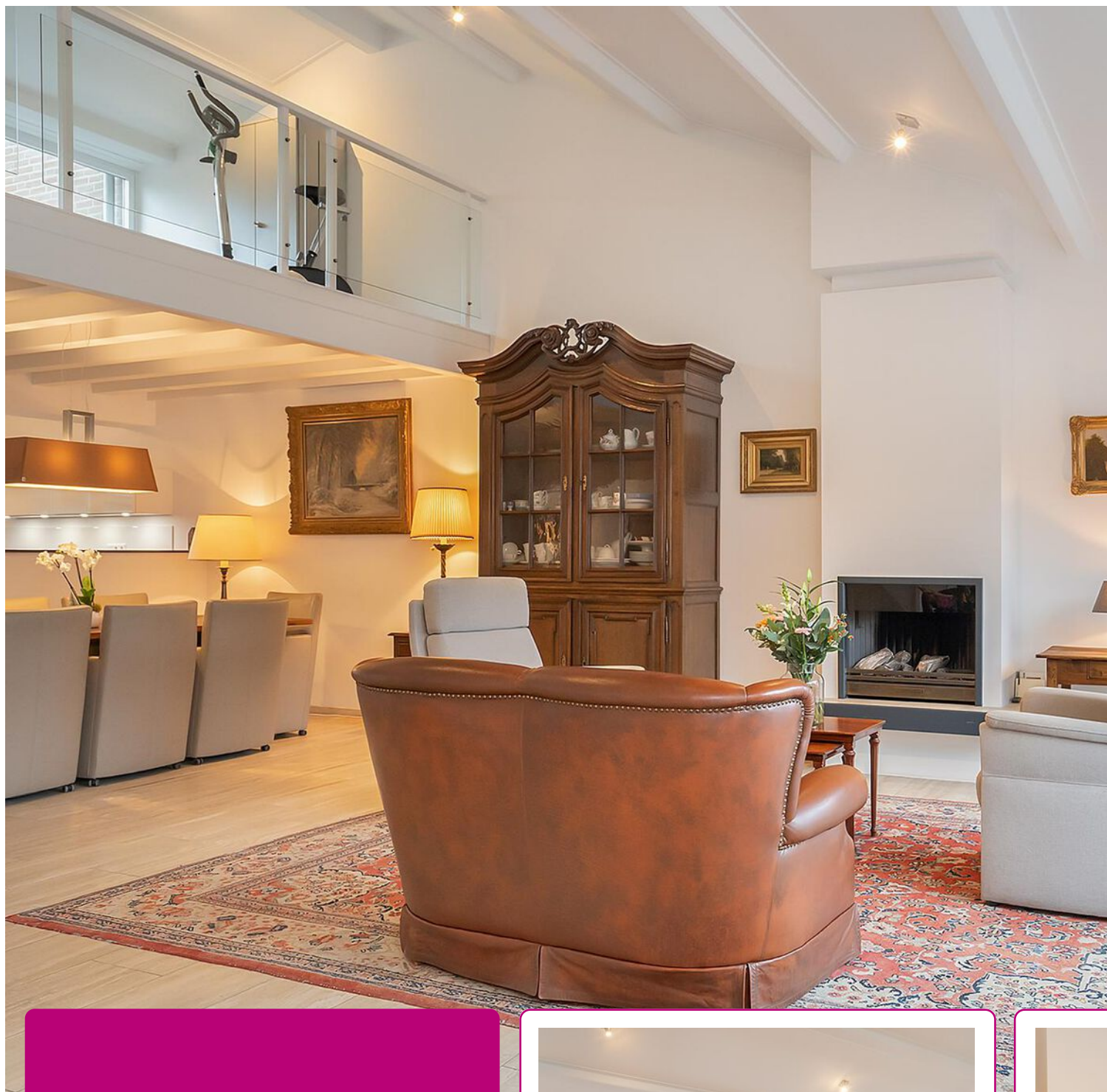
- De begane grond (met uitzondering van de slaap- en badkamer) is voorzien van een natuurstenen vloer;
- Wanden en plafonds afgewerkt met glad stucwerk;
- Keuken uit 2018 met inbouwapparatuur;
- Woonkamer van ca. 52 m²;
- Tv-/eet-/studeerkamer van ca. 22 m²;
- Bijkeuken met aansluitingen wasapparatuur;
- Twee badkamers (vernieuwd in 2018);
- Mezzanino van ca. 20 m² (te gebruiken als lees-/tv-/werkruimte);
- Zolderruimte;
- Verwarmde garage met elektrische garagedeur;
- Volledig privacy biedende patio'tuin met veranda.





*Royale,
tuingerichte
zitkamer!*

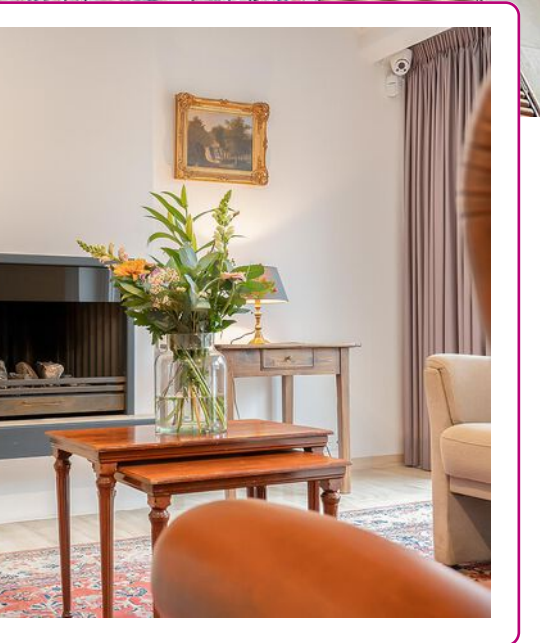




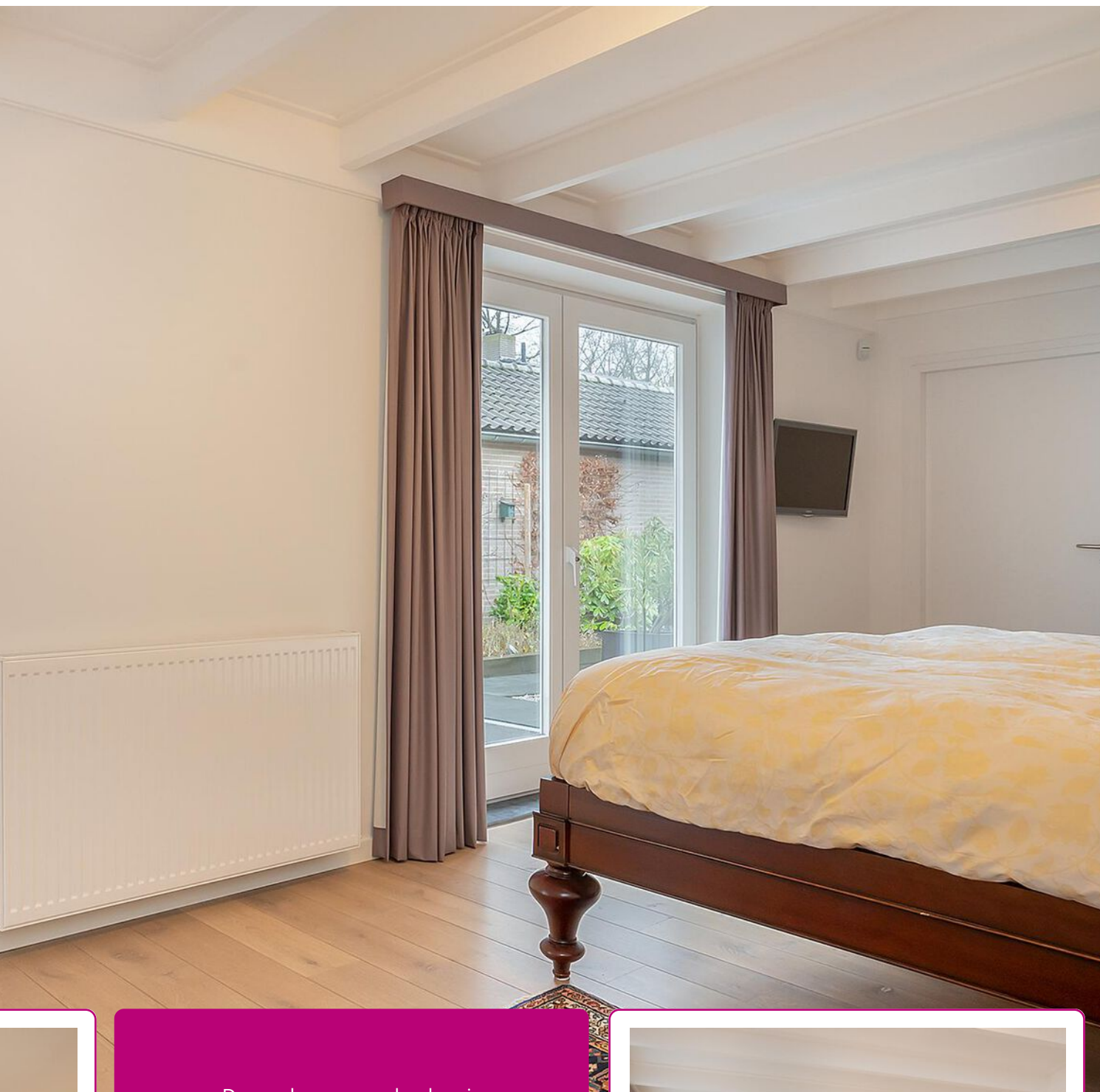
De zitkamer heeft een fraaie
natuurstenen vloer en een
sfeervolle haard.

Aangrenzend bevindt zich de
tv-/eet-/studeerkamer, die kan
worden afgesloten via schuifdeuren.









De moderne open keuken is
gelegen aan de voorzijde
van de woning.

Vanuit de slaapkamer kunt u via de
openslaande deuren heerlijk genieten
van de patiotuin!

De aangrenzende badkamer heeft o.a.
een ligbad en douche!

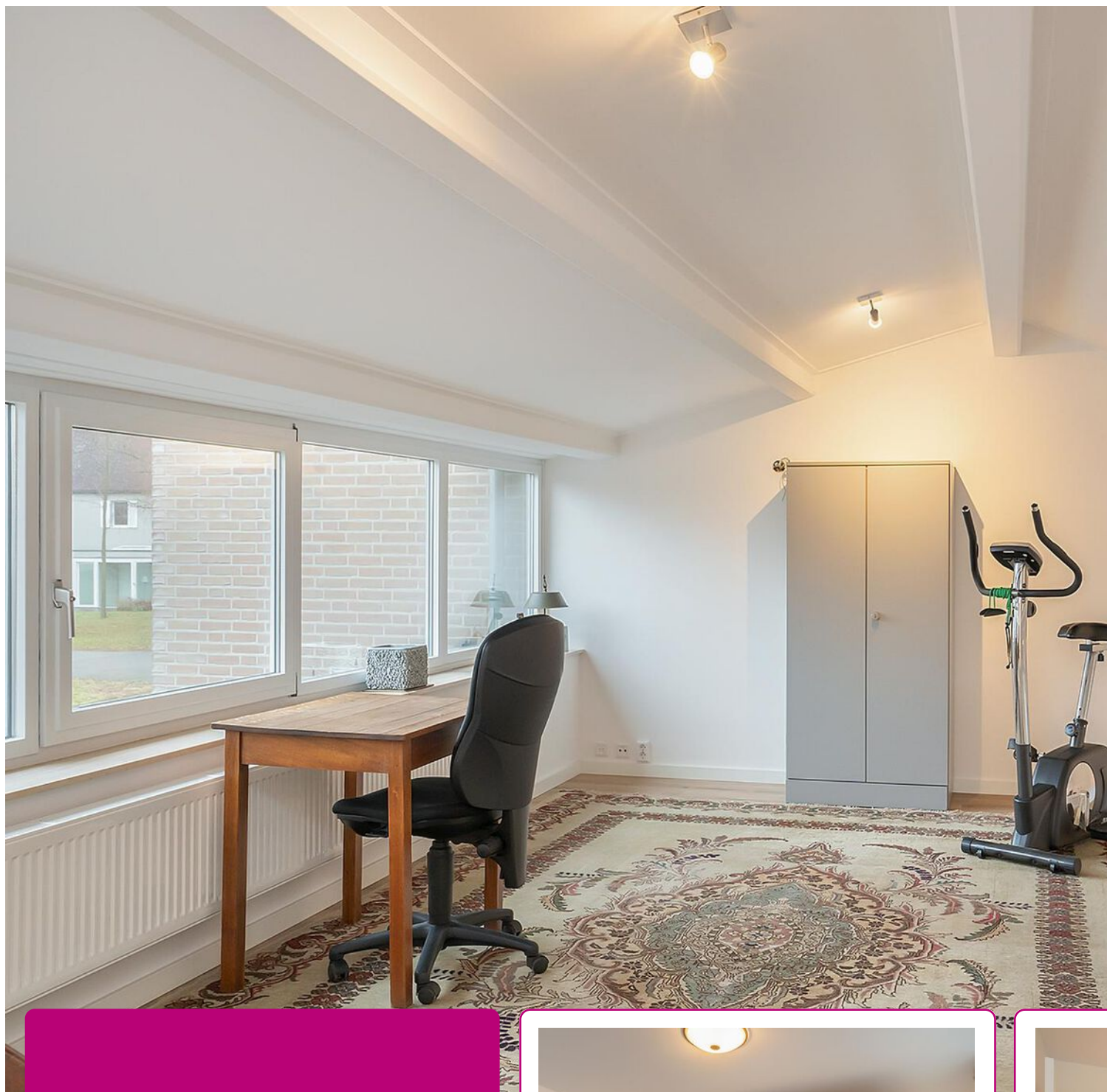






*De mezzanino
is geschikt voor
vele doeleinden!*





Aan ruimte geen gebrek met nog twee royale slaapkamers op de eerste verdieping.

Tevens heeft u hier de beschikking over een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet.









Het is heerlijk vertoeven in de volledig omsloten patiotuin met fraai overdekt terras aan de achterzijde.

U heeft hier volop privacy!





*Ruime,
verwarmde
garage!*

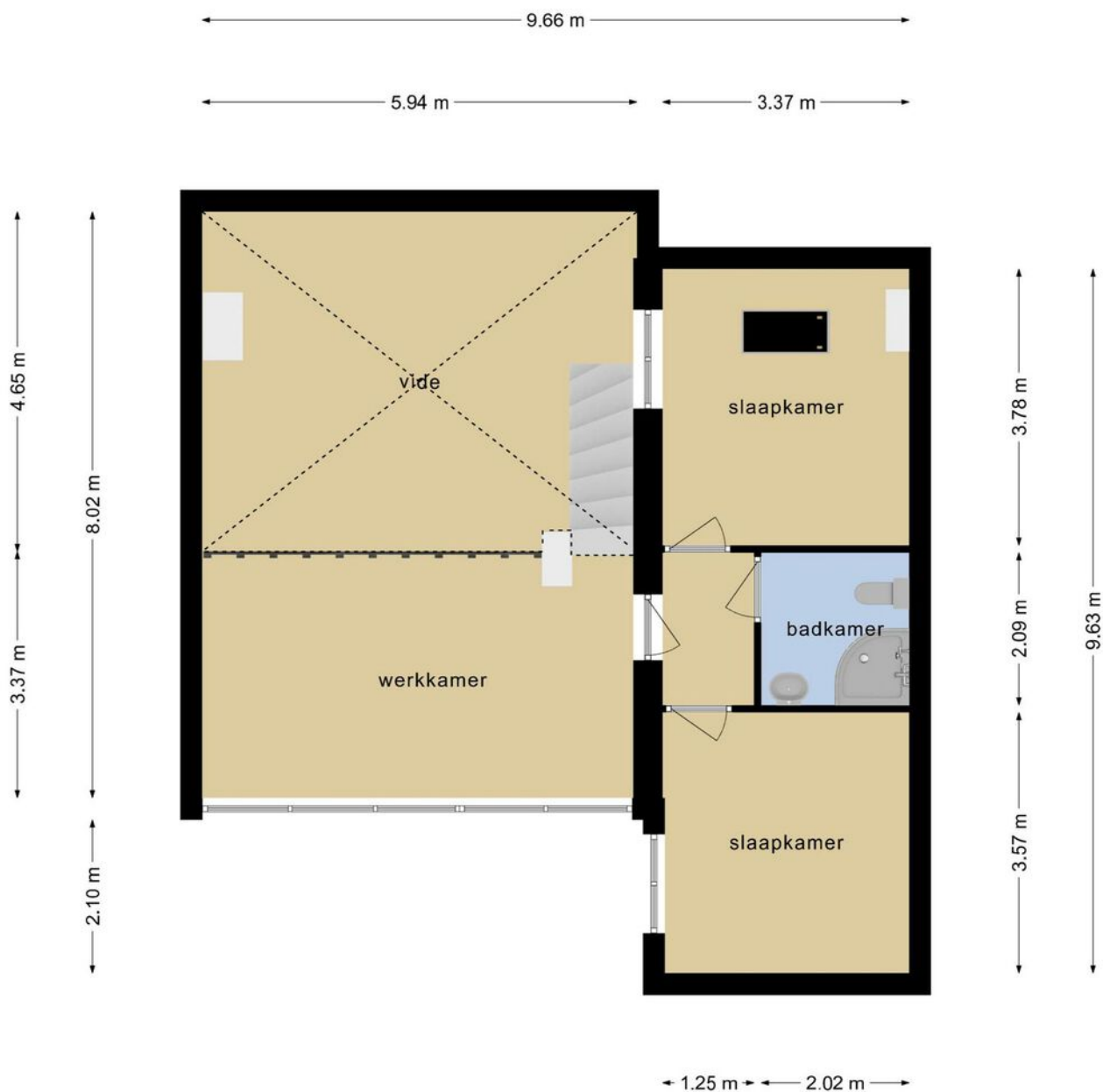


PLATTEGROND



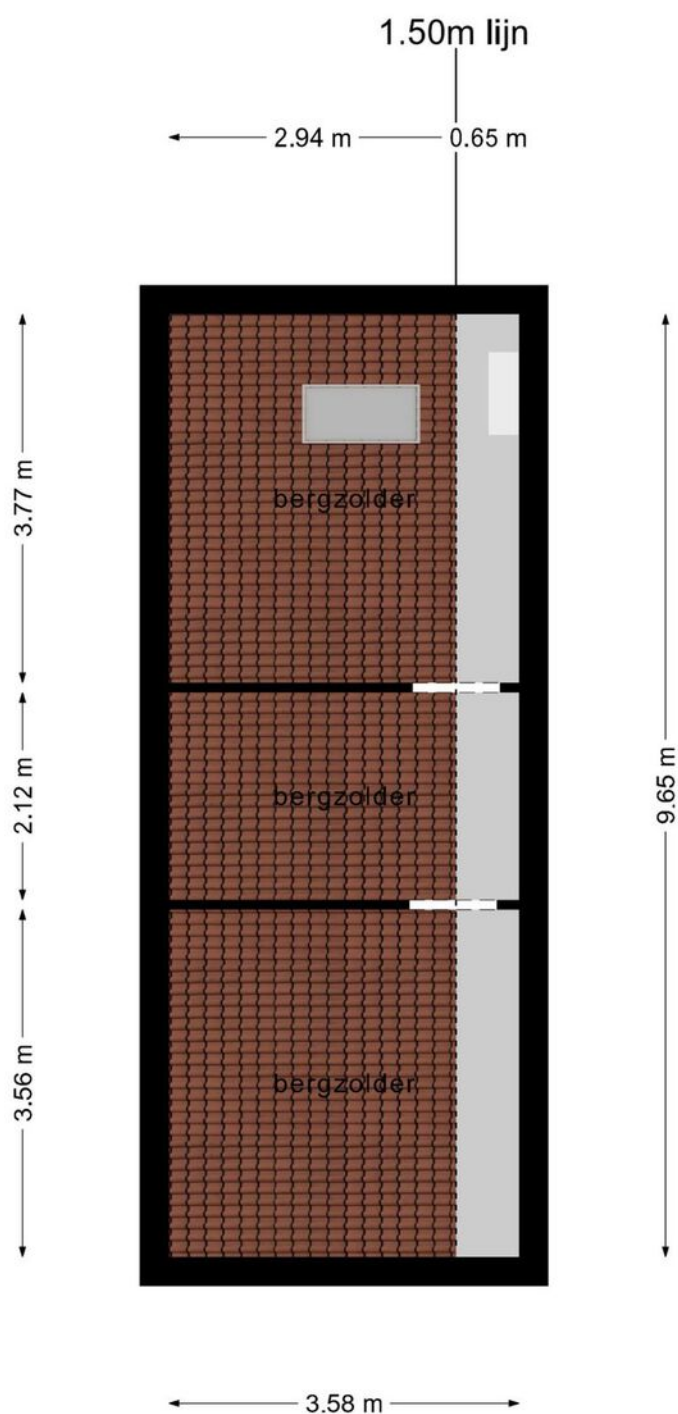
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden.

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: Dominika



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie G

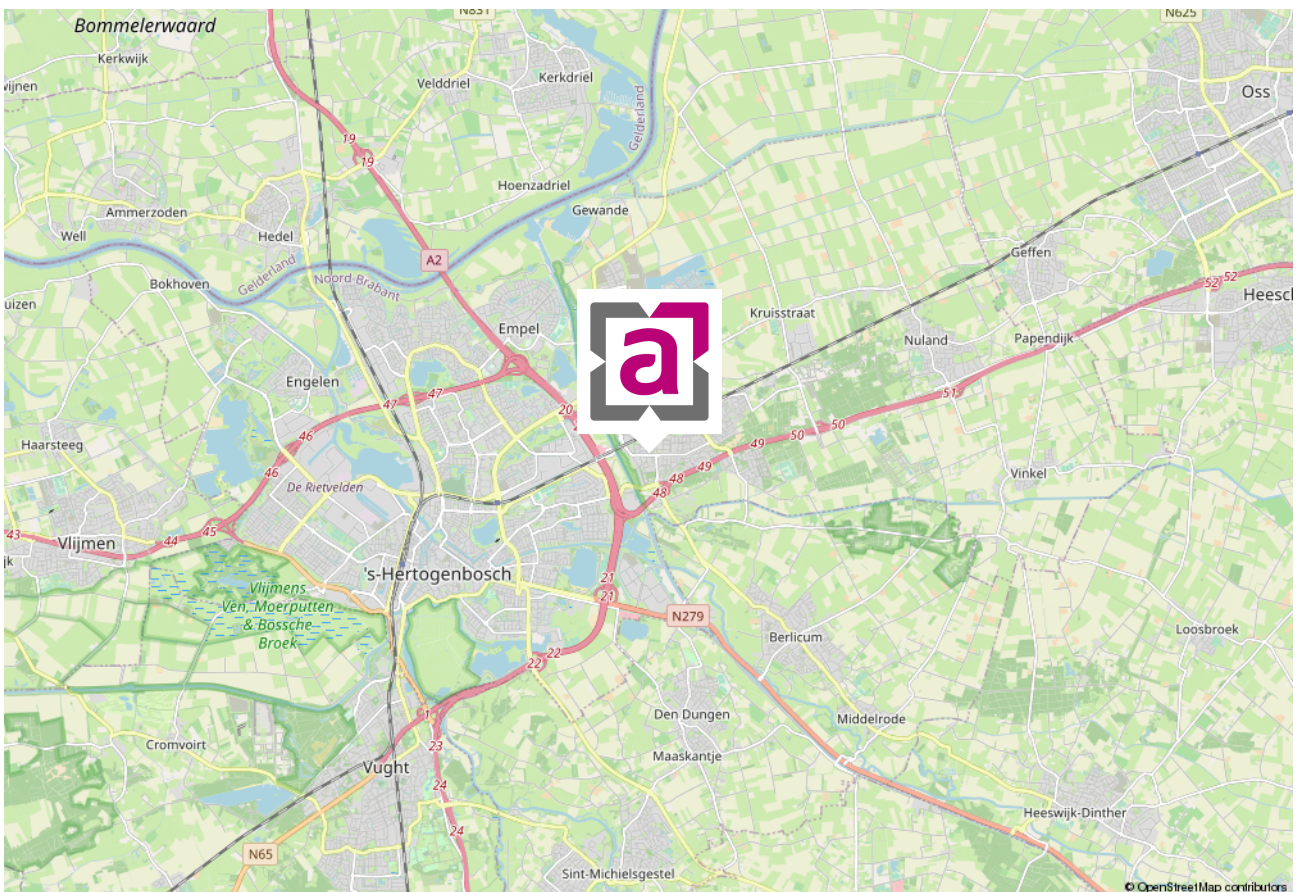
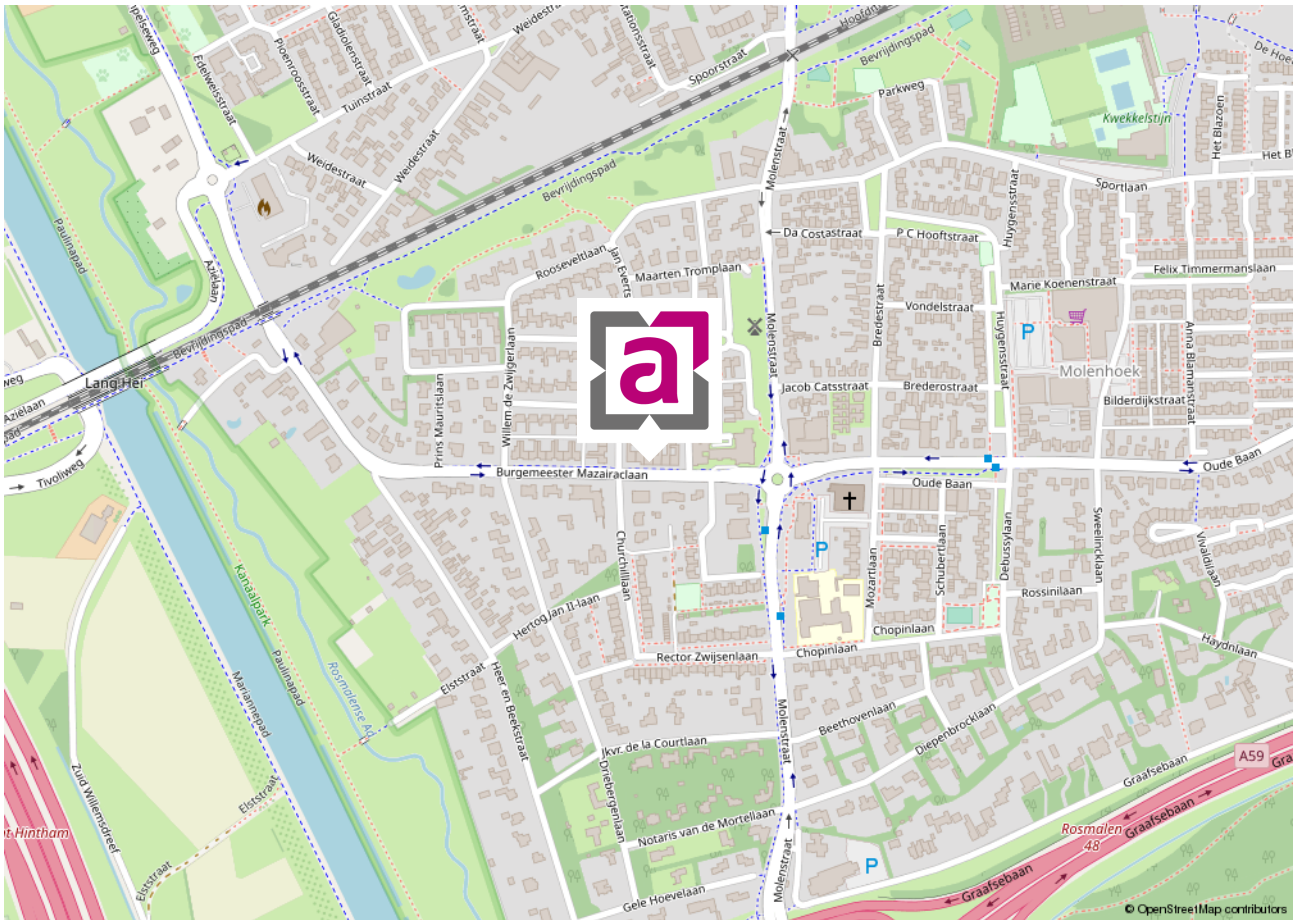
Perceel 3392

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 2022
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 knipoog 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 | 073-5212908 | 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.