

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

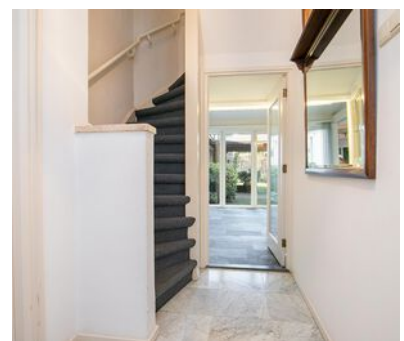
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
245 m²

Perceeloppervlakte
1.111 m²

Inhoud
987 m³

Tuin oppervlakte
464 m²

Bouwjaar
1956

Aantal kamers
9

Aantal slaapkamers
4

Energie label
E

Burg. Woltersstraat 3 Rosmalen

RIANTE EN LEVENSBESTENDIGE 2/1 KAPWONING MET DUBBELE GARAGE, GELEGEN OP EEN PERCEEL VAN MAAR LIEFST 1.111 M² OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM!

Op loopafstand van het centrum van Rosmalen staat deze comfortabele 2/1 kapwoning uit 1956 te koop. Beschikkend over maar liefst 4 slaapkamers, 2 badkamers, zowel een enorme woonkamer als living met een luxe serre, uitgebreide keuken, dubbele garage en riante tuin met meerdere zitplekken kom je hier aan niets tekort. Een van de badkamers en een slaapkamer bevinden zich op de begane grond, wat het tevens een levensloopbestendige woning maakt.

Ook de locatie is zeer goed: centraal gelegen nabij het centrum van Rosmalen op steenworp afstand. Hier kun je voor alle denkbare voorzieningen terecht. Ook beloopbaar zijn het treinstation (waar je over een snelle verbinding met Den Bosch beschikt), een wandelpark, scholen en speeltuinen.

Indeling:

Begane grond:

Je komt binnen in een ruime entree, waar tegels met marmerprint de vloer sieren, omringd door witte muren. Hier vind je de meterkast, een toilet en de deur naar een tweede hal die weer toegang biedt tot een grote leefruimte, vaste trap naar boven en de deur naar de living.

De woonkamer is erg ruim en voorzien van een warme vloer, veel lichtinval en sfeervolle houten steunbalken. Hier is dan ook genoeg plek voor het creëren van meerdere zit- of eethoeken. Een grote glazen schuifdeur leid je verder naar de rest van de living en de eetkamer.

Ook deze kamer heeft veel leefruimte. Hier liggen grote grijze stenen plavuizen op de vloer en de prachtige houten balken geven het geheel veel sfeer. Binnenkomend vanuit de woonkamer kijk je uit op de riante eethoek waar in het midden een luxe serre met glazen plafond te vinden is, waardoor hier veel lichtinval is. Aan je rechterhand beland je in de open keuken, terwijl je rechtdoor voorbij de eethoek uitkomt bij de bijkeuken en een slaapkamer met een inloopkastenkamer grenzend aan de serre.

In de keuken vind je een licht granieten aanrecht in een U-vorm en witte keukenkasten. Hier beschik je over zowel een hetelucht- als combi oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en een dubbele spoelbak. Zo ben je ook hier van alle gemakken voorzien.

Ook de bijkeuken is ruim, waar je boven een nette tegelvloer over een extra aanrechtblok beschikt met een klassiek houten werkblad en idem kastjes. Ook vind je hier plek en de aansluitingen voor je wasmachine en droger, een deur naar een ruime slaapkamer en de tuindeur.

De slaapkamer op de begane grond heeft uitzicht over de tuin en de serre. Hier heb je met meer dan 20 m² alle ruimte voor een riant bed, kasten en eventueel een bureau. Uiteraard is deze kamer ook zeer goed in te richten als bijvoorbeeld kantoorruimte, met een schuifdeur die direct toegang geeft tot de tuin.

Aangrenzend zijn nog een inloopkast en nette badkamer met douche, toilet en wastafel gelegen.

Eerste verdieping:

De vaste trap in de hal leidt naar een centrale overloop waar nog 3 slaapkamers, een ruime inbouwkast, apart toilet en de tweede badkamer aan grenzen. Op de vloer vind je hier een laagpolig blauw tapijt, met in de aangrenzende kamers een authentieke parketvloer in blokpatroon.

De drie slaapkamers verschillen in grootte, waarbij eentje is voorzien van vaste kasten en de ander van een wastafel. De badkamer is keurig ingericht met volledig witte betegeling. Hier beschik je over een riant ligbad, bidet en dubbele wastafel. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte.

Tweede verdieping:

De zolder is te bereiken middels een vlizotrap op de overloop. Dit betreft een veelzijdige ruimte, opgesplitst in 2 delen middels een open scheidingswand. Met enkel de betonnen ondervloer is het voor de hand liggend op de zolder voor opslag te gebruiken, maar dit is een ruimte met veel mogelijkheden.

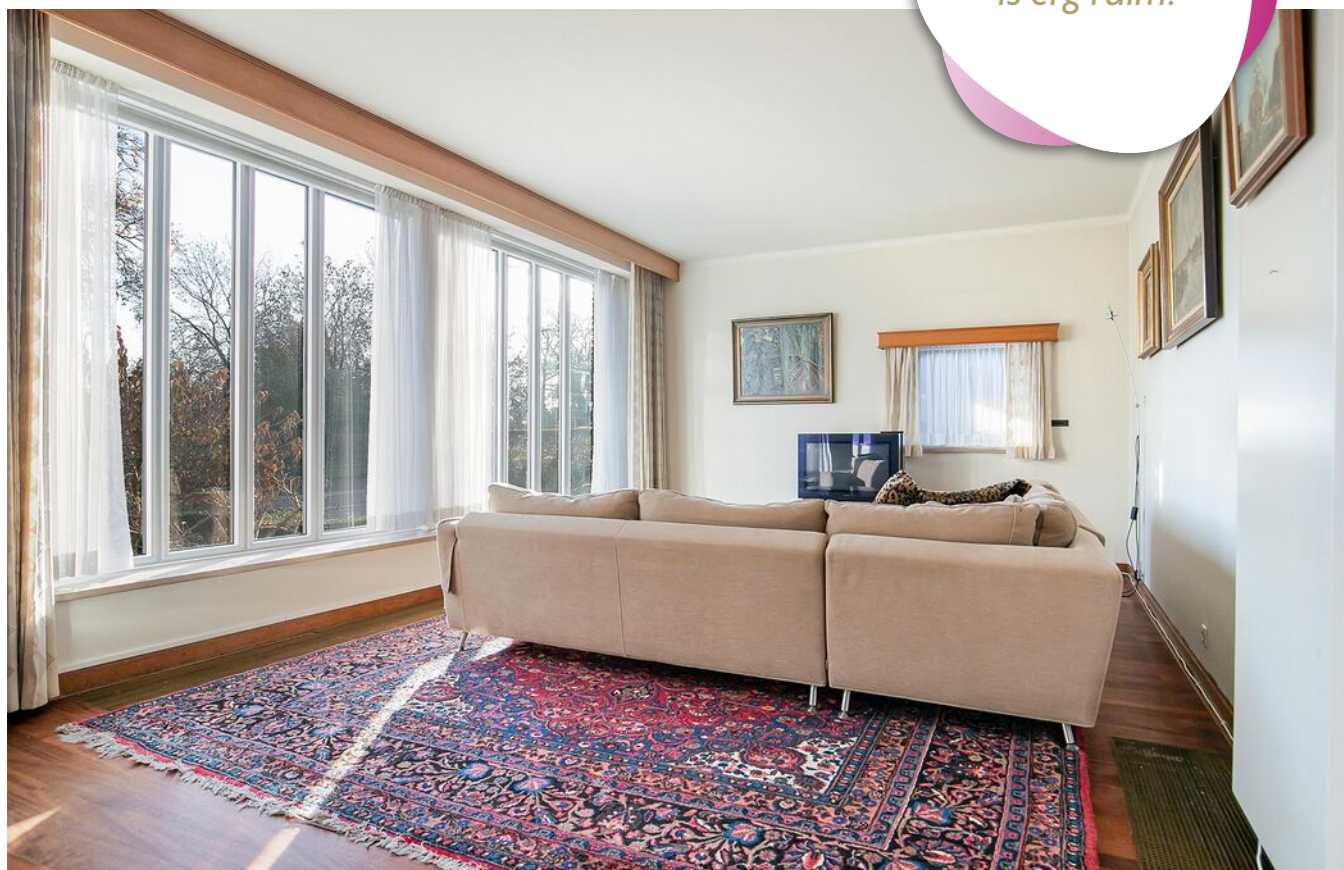
Buitenruimte

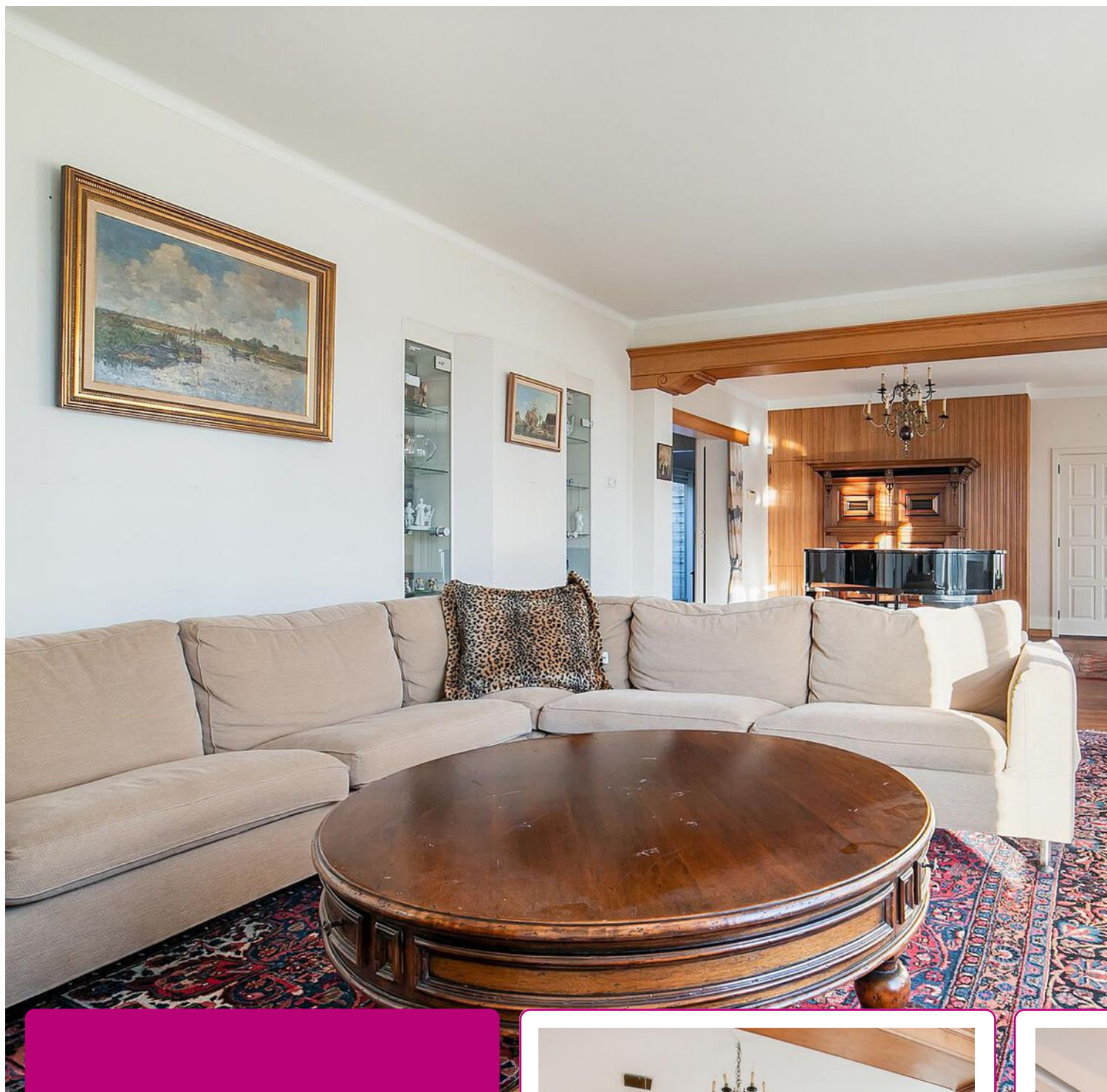
De achtertuin is een heerlijke plek van deze woning en enorm ruim, aangezien deze om de woning loopt. Hier ben je voorzien van een riant grasveld, overdekte terrassen, volwassen groen en enorm veel ruimte. Dit maakt het een tuin met veel mogelijkheden en de ideale plek om te genieten van de zon en buitenlucht! Tevens vind je hier nog een berging en dubbele garage.





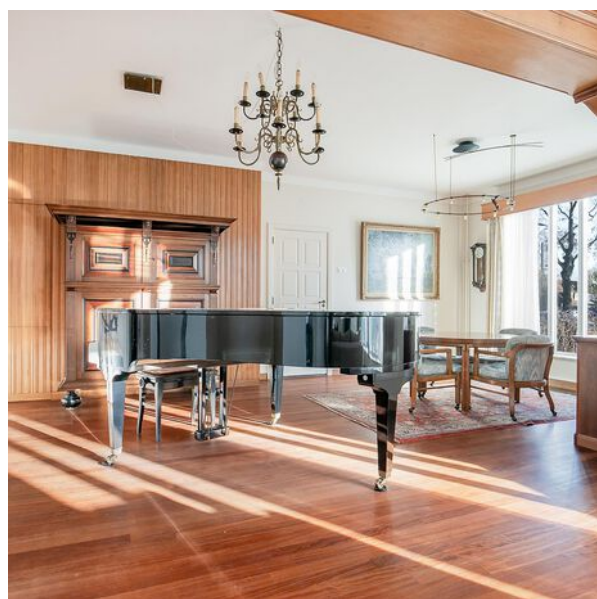
*De woonkamer
is erg ruim!*





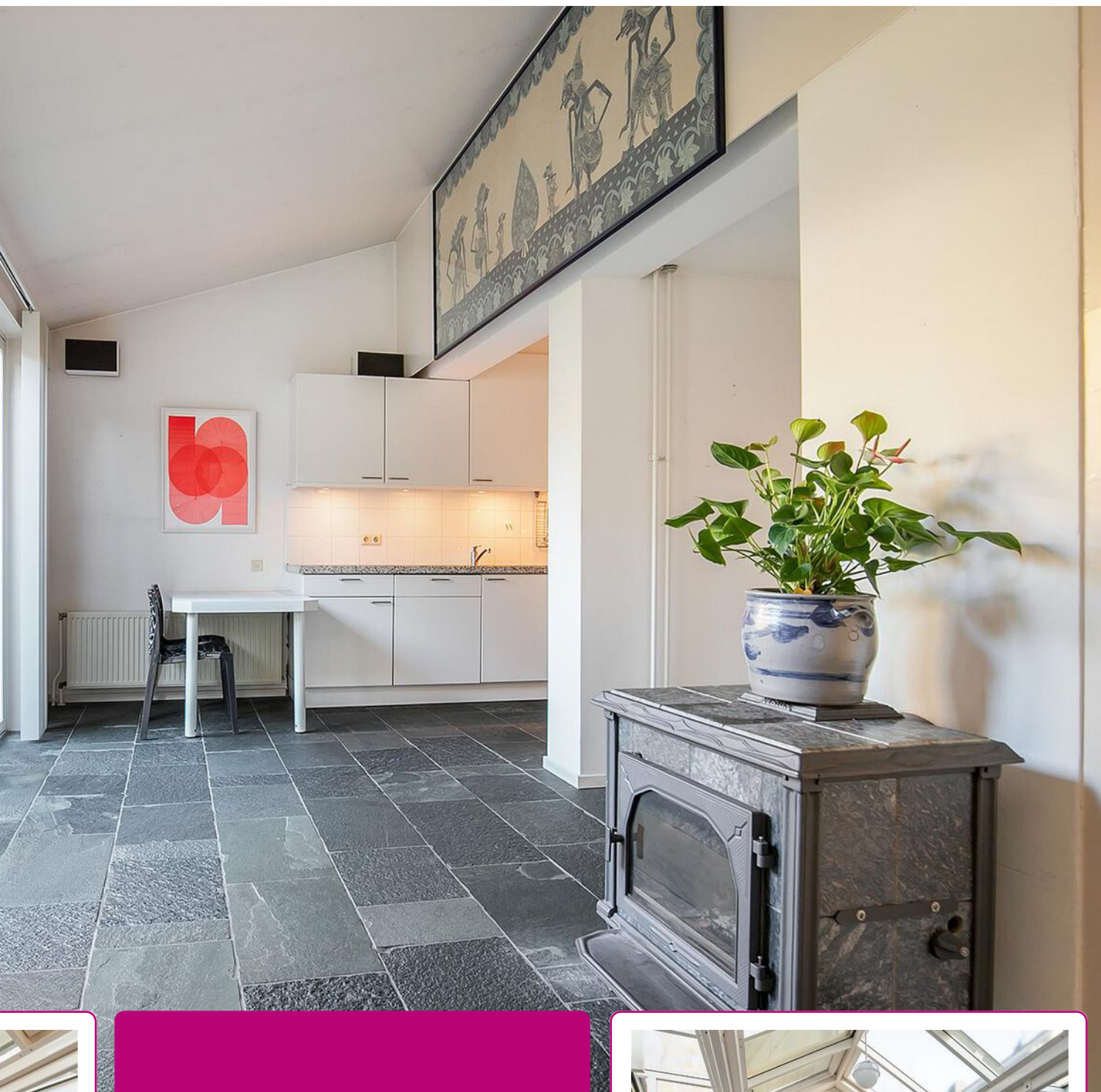
De woonkamer is voorzien van een warme vloer en is heerlijk licht! Een schuifdeur geeft toegang tot de eetkamer.

Ook de eetkamer heeft veel leefruimte en is voorzien van grijze stenen plavuizen op de vloer.









De open keuken met licht keukenmeubel en granieten blad is voorzien van alle gemakken.

De luxe serre met glazen plafond is centraal gelegen!

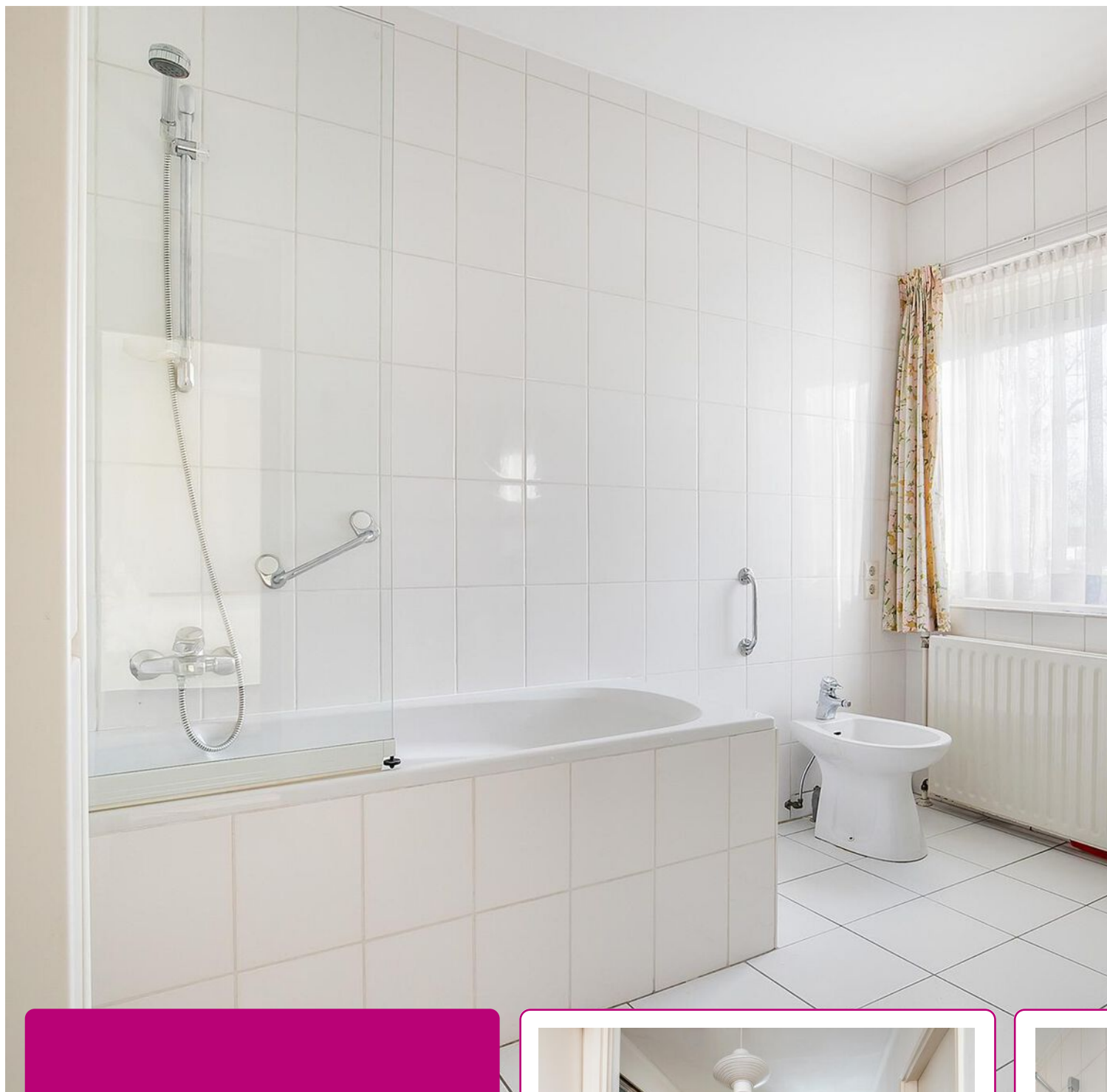






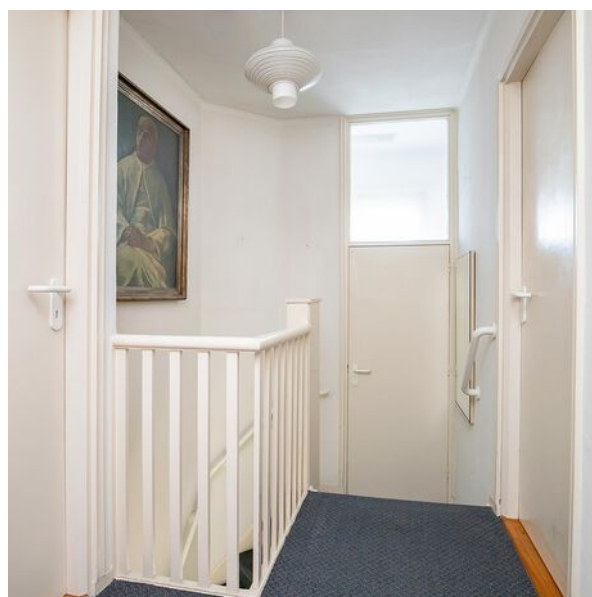
*Slaapkamer en
badkamer op de
begane grond!*





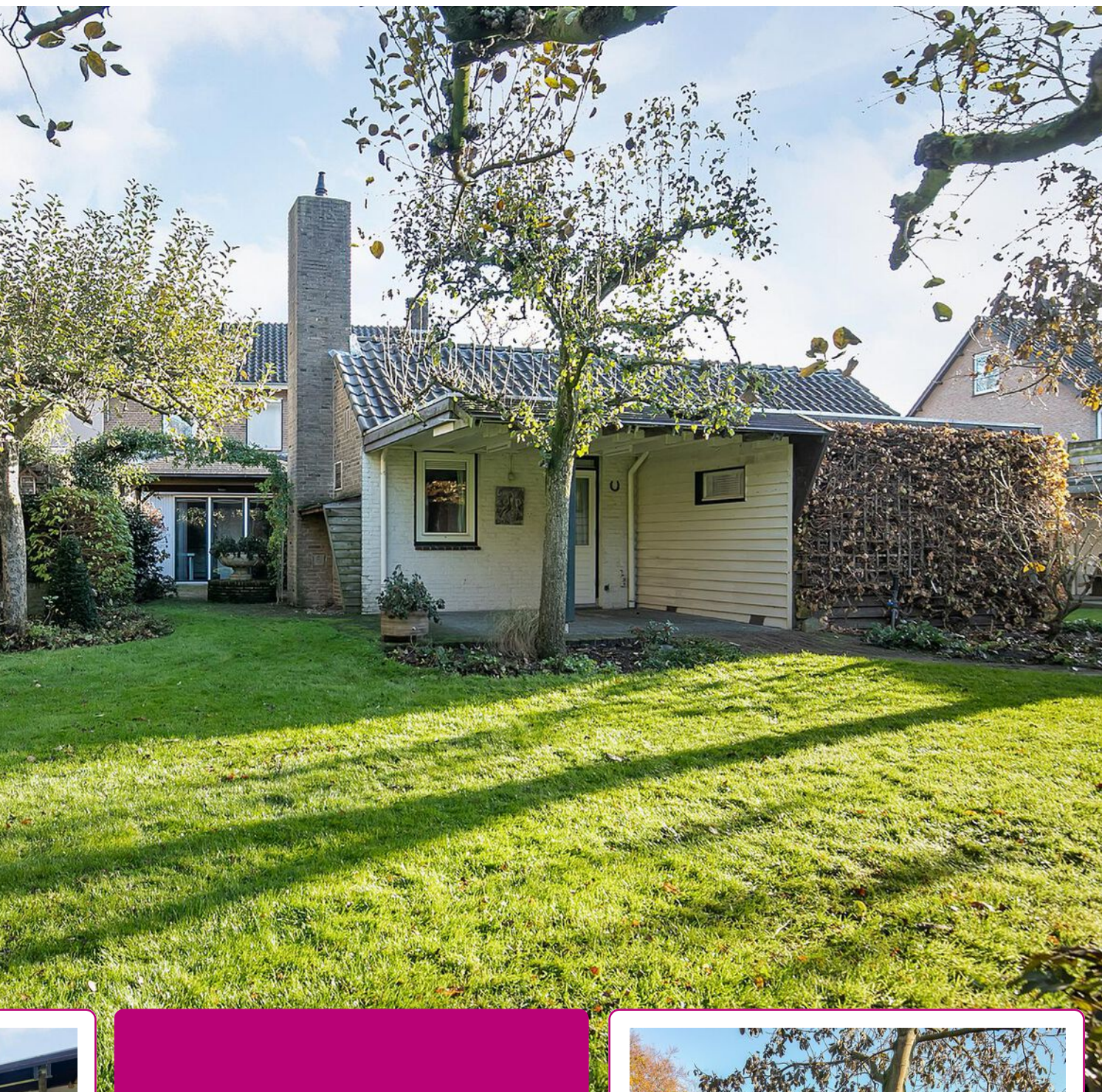
Op de eerste verdieping
bevinden zich drie slaapkamers en de
tweede badkamer.

De badkamer is keurig ingericht en
voorzien van een ligbad, bidet en
dubbele wastafel.









De diepe tuin is een ideale plek om te genieten van de zon en buitenlucht!

De tuin biedt enorm veel ruimte, heeft een riant grasveld en volwassen groen!





*Meerdere over-
dekte zitplekken
in de riante tuin!*



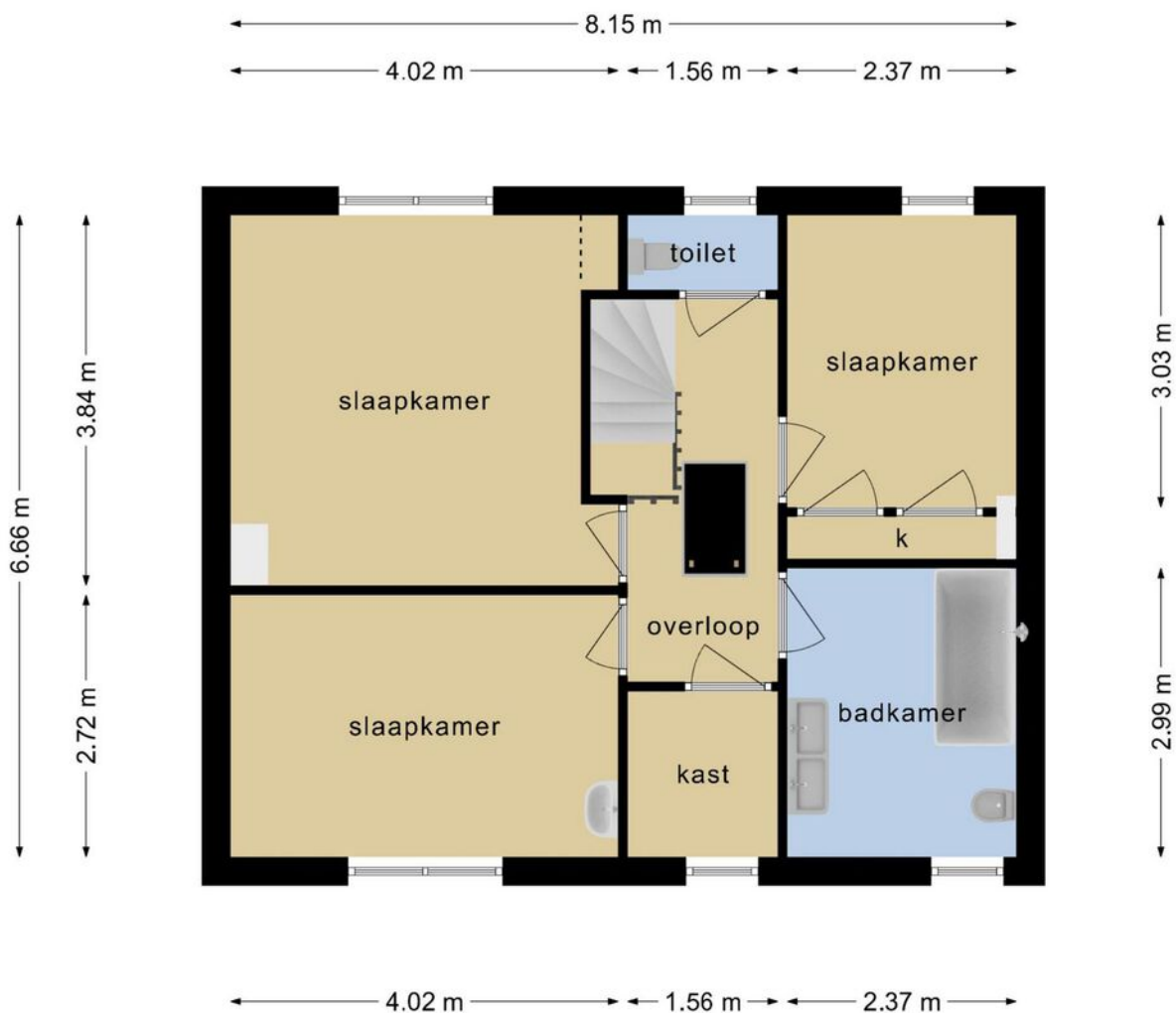


PLATTEGROND



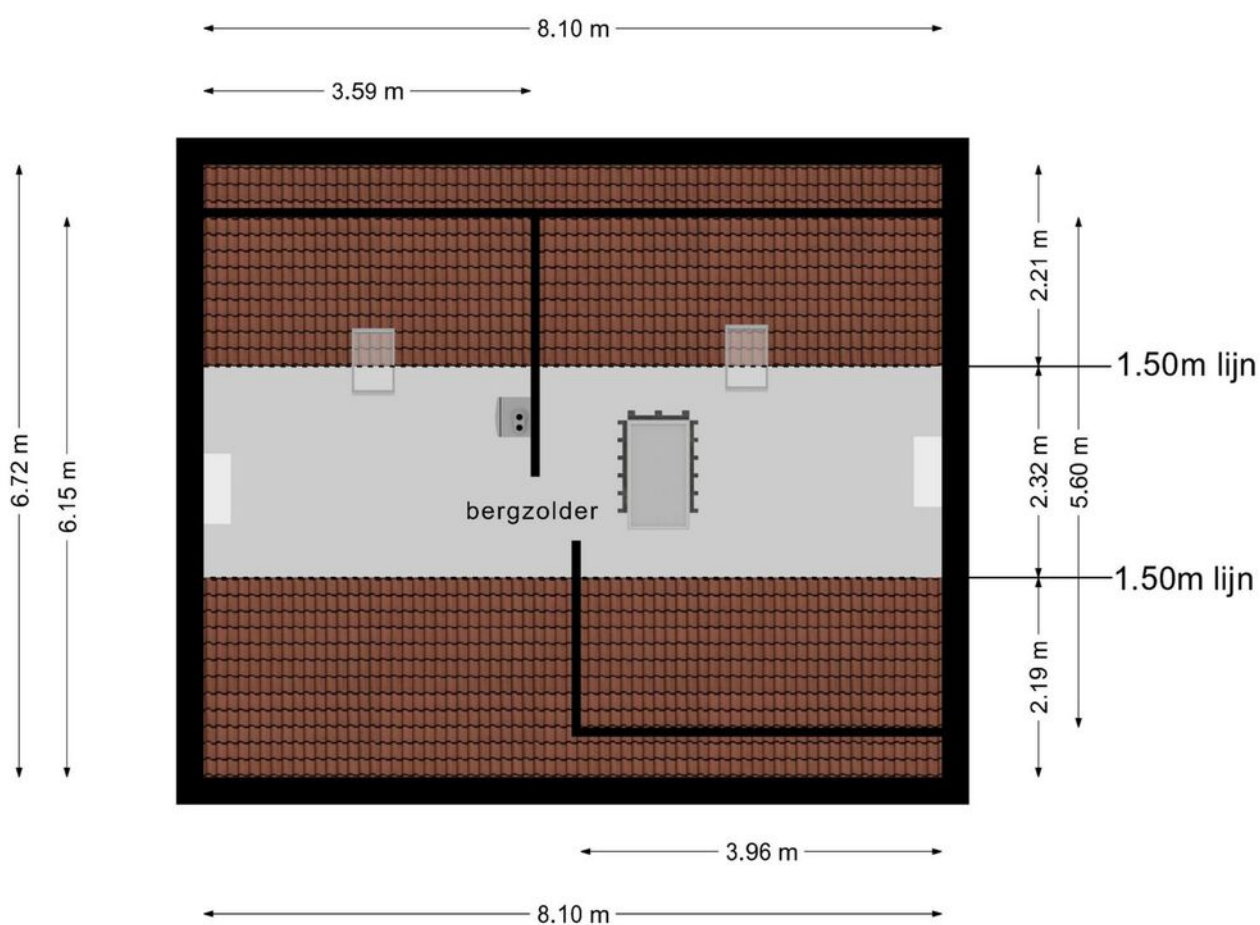
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



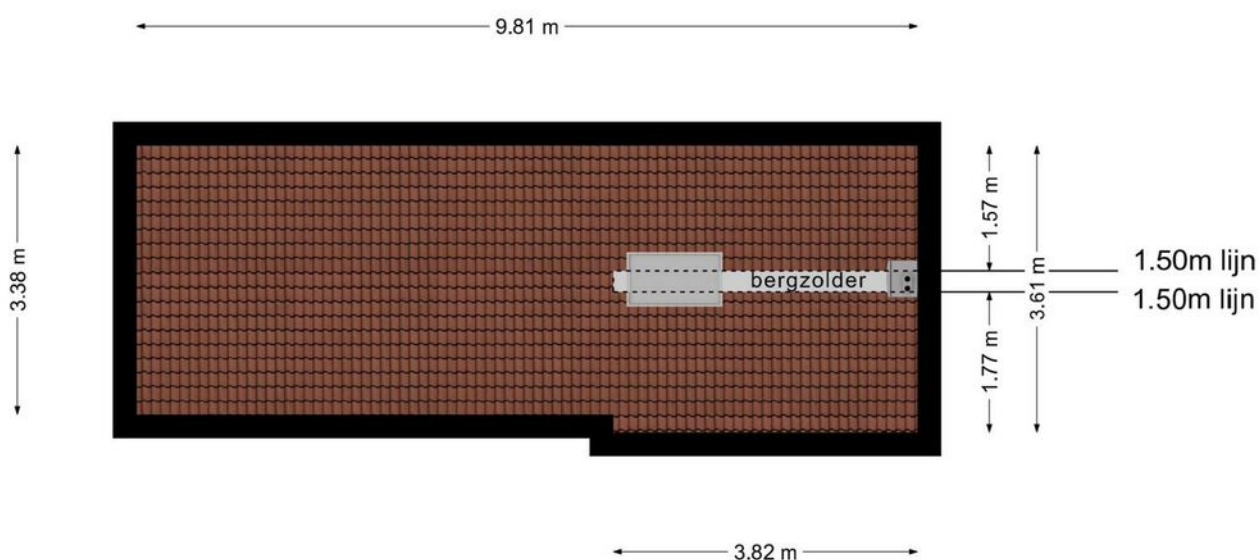
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

PLATTEGROND



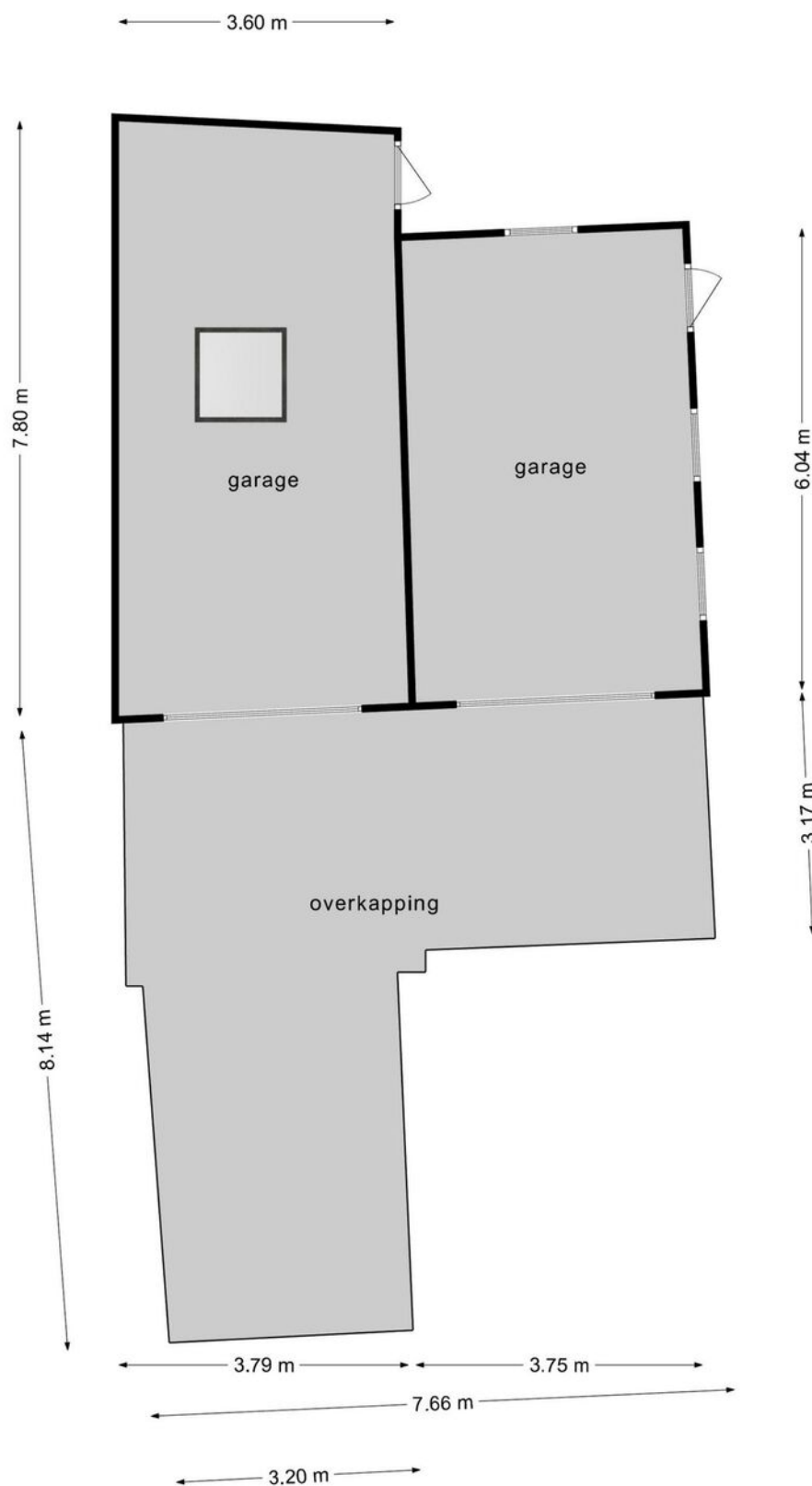
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

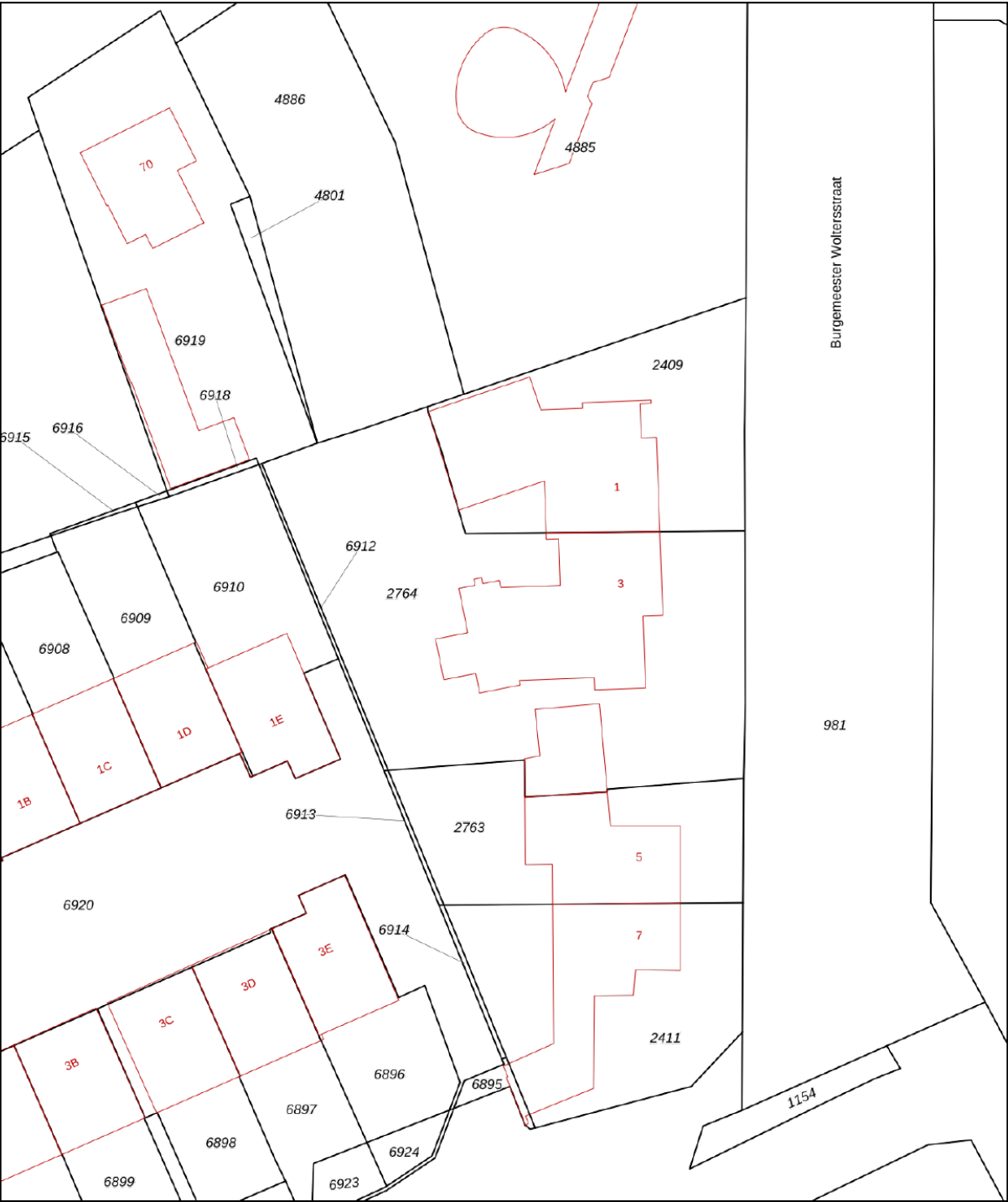


**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

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 H

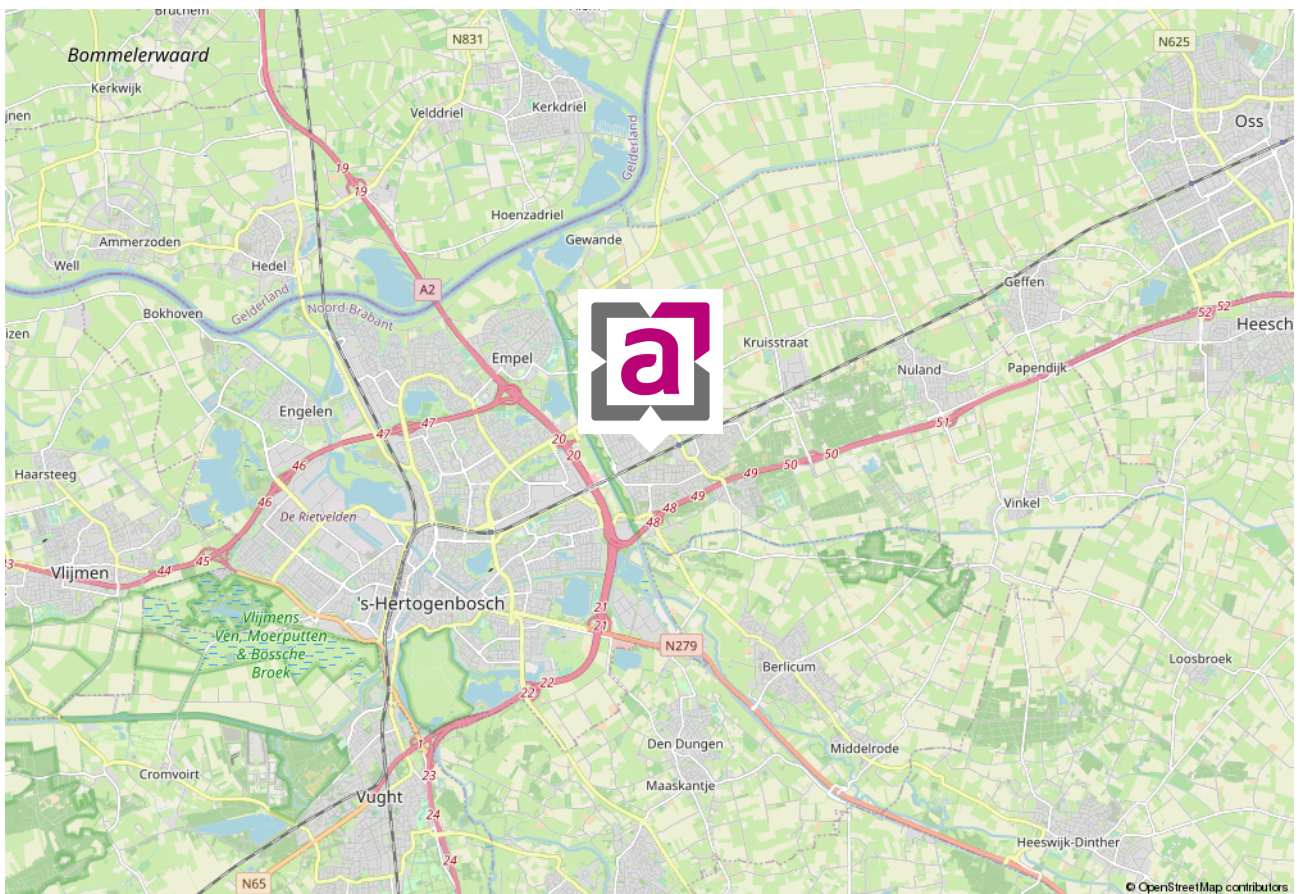
Perceel 2764

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 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 kennis-makingsgesprek. 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 aankoop-makelaar 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 MOOIE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

Burg. Mazairaclaan 2, 5242 AV Rosmalen | info@abelen.nl | 073-5212908 | abelen.nl