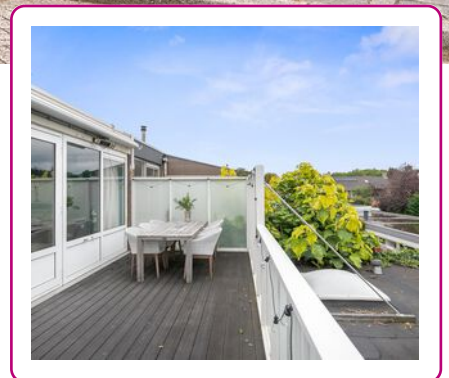
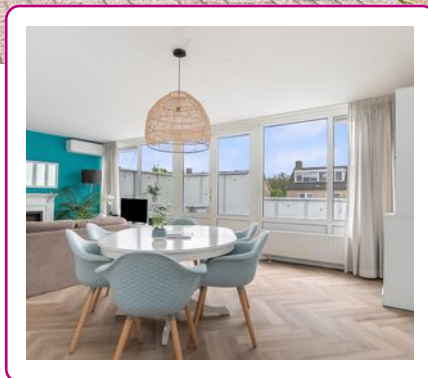




# WONEN!



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

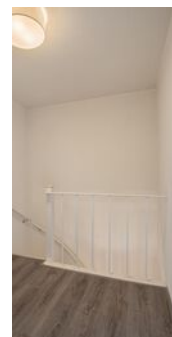
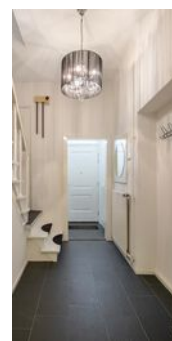
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**103 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
---

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

Dakterras  
**22 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar  
**1960**

Aantal kamers  
**3**

Aantal slaapkamers  
**2**

Energie label  
**E**



# Oude Baan 3 Rosmalen

FRAAI BOVENAPPARTEMENT MET 3 KAMERS (2 SLAAPKAMERS) EN EEN RUIM DAKTERRAS, GUNSTIG GELEGEN IN DE WIJK "MOLENHOEK" EN MET ALLE BELANGRIJKE VOORZIENINGEN IN DE NABIJHEID. (AANVAARDING JULI 2024).

Gebruiksoppervlakte wonen: 103 m<sup>2</sup>,  
Gebouw gebonden buitenruimte: 29 m<sup>2</sup>,  
Inhoud: 325 m<sup>3</sup>,  
Bouwjaar: 1960.

## INDELING:

### Begane grond:

De entree van het appartement is gelegen aan de voorzijde van het gebouw op de begane grond. Je komt binnen in de hal met daarin de meterkast, de trapopgang naar de verdieping, de toiletruimte en de berging/wasruimte met daarin de aansluitingen voor de wasapparatuur. De toiletruimte is deels betegeld en is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich het woongedeelte. De gang geeft toegang tot de woonkamer, de slaapkamers en de badkamer. De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning, is uitgevoerd met airconditioning en heeft via de openslaande deuren toegang tot het royale, op het zuiden gelegen dakterras. Door de grote raampartijen aan de achterzijde is er veel lichtinval. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de halfopen keuken. Deze is uitgevoerd met een keukenmeubel in U-vorm en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, vaatwasmachine, inductiekookplaat, koelkast en diepvriezer. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een pvc-vloer in visgraatmotief. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de twee slaapkamers. Deze zijn ruim van afmeting en voorzien van een fraaie laminaatvloer. De grote slaapkamer is voorzien van airconditioning. De badkamer is volledig betegeld en is uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en wandcloset. Het plafond is voorzien van inbouwspots en een openslaande deur geeft toegang tot het balkon aan de voorzijde.

### Dakterras:

Het royale dakterras heeft een oppervlakte van maar liefst 22 m<sup>2</sup>. Het terras is gelegen aan de achterzijde van de woning, biedt voldoende privacy en is heerlijk gelegen op het zuiden, dus een gunstige zonligging. Tevens is er een zonneluifel en een terrasverwarming aanwezig.

### Bijzonderheden:

- Aanvaarding juli 2024;
- Woonkamer met toegang tot dakterras;
- Twee ruime slaapkamers;
- Complete badkamer;
- Airconditioning aanwezig;
- Gehele woning, m.u.v. de badkamer, voorzien van kunststof kozijnen;
- Royaal dakterras met zonneluifel en terrasverwarming;
- Bouwjaar c.v.-ketel 2022;
- Gunstig gelegen in de wijk Molenhoek, nabij NS-station, winkelcentrum De Molenhoekpassage, basisschool, uitvalswegen A2 en A59 en alle belangrijke voorzieningen.

Zien wij je binnenkort?

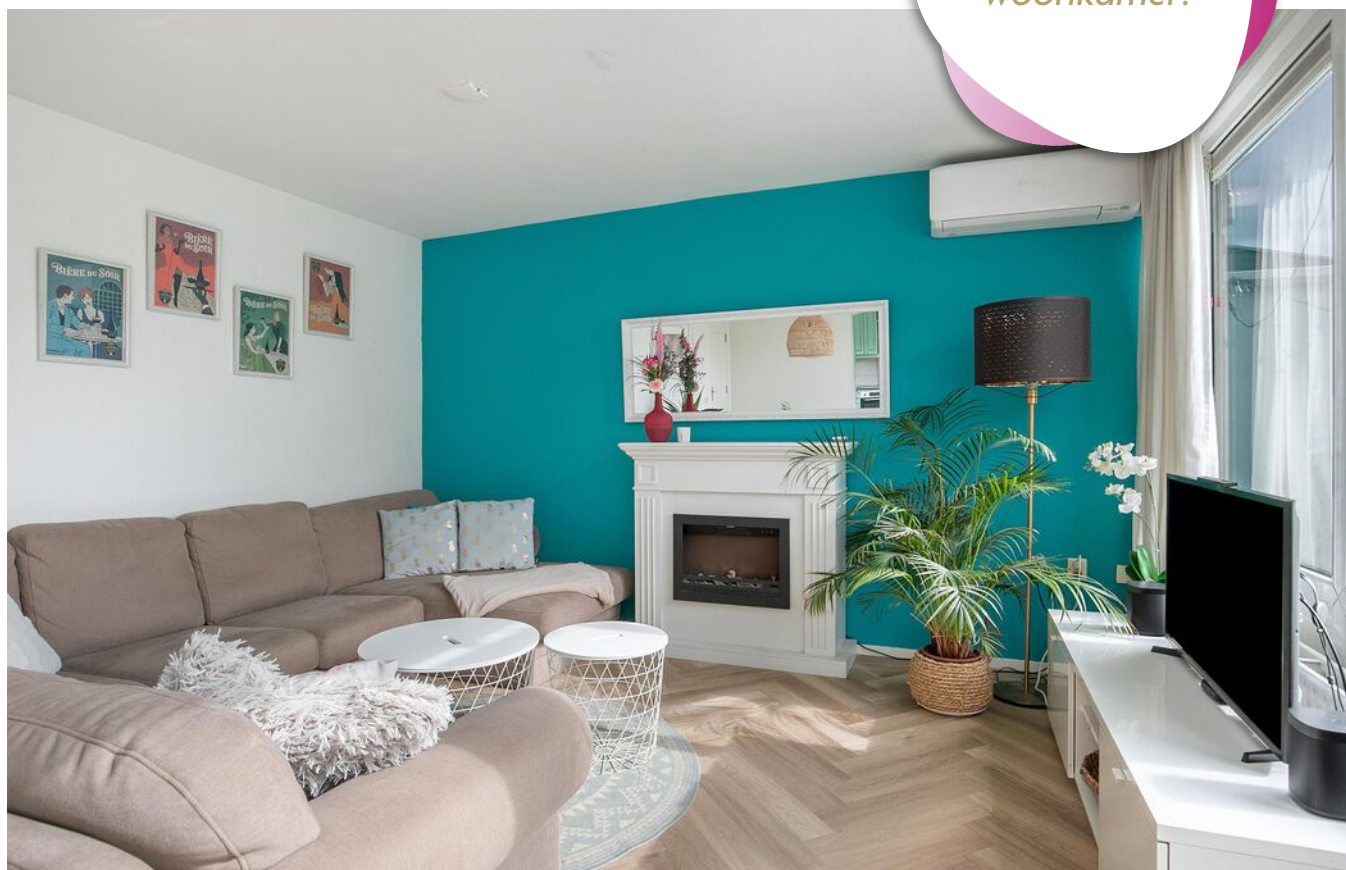


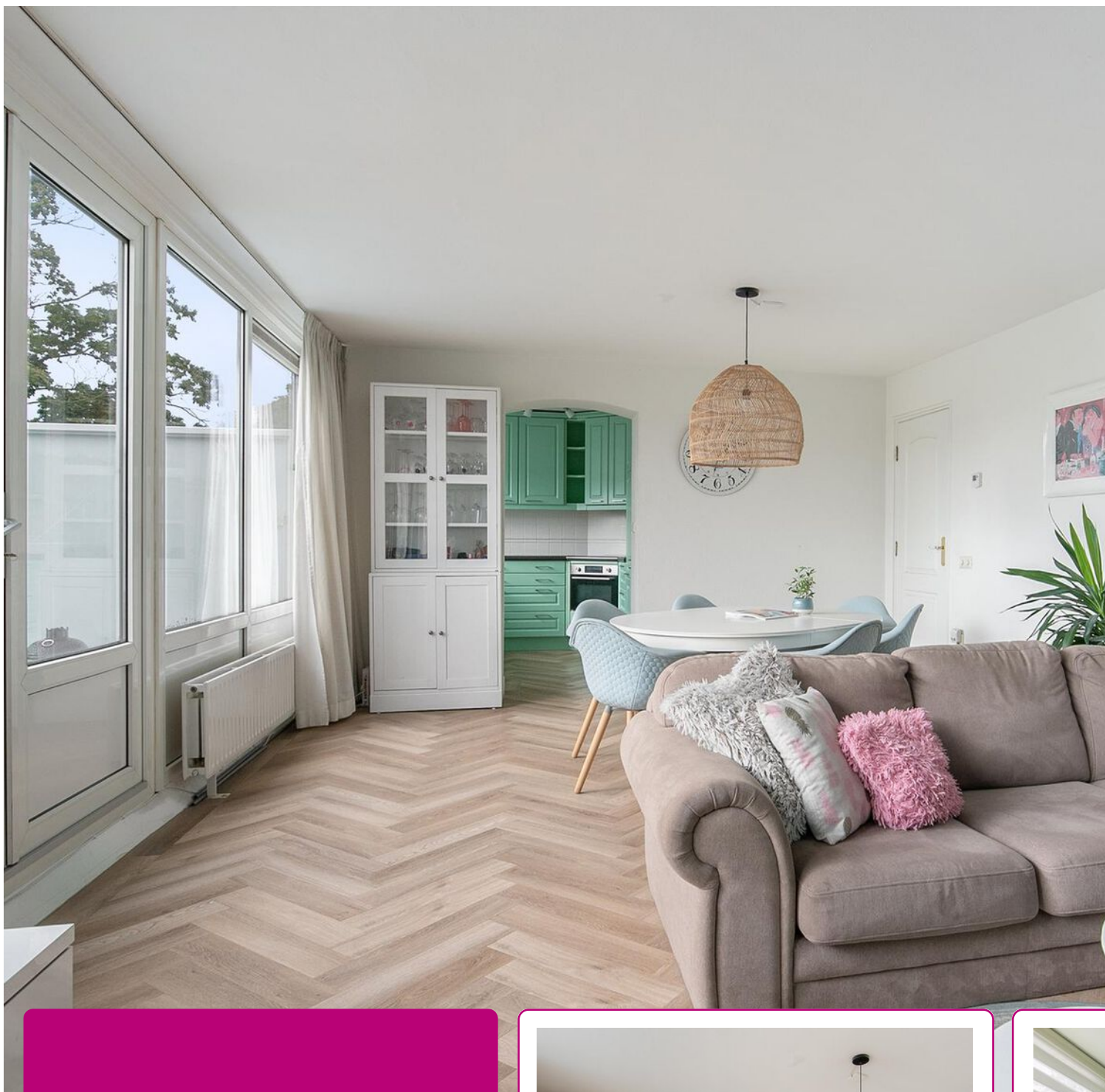






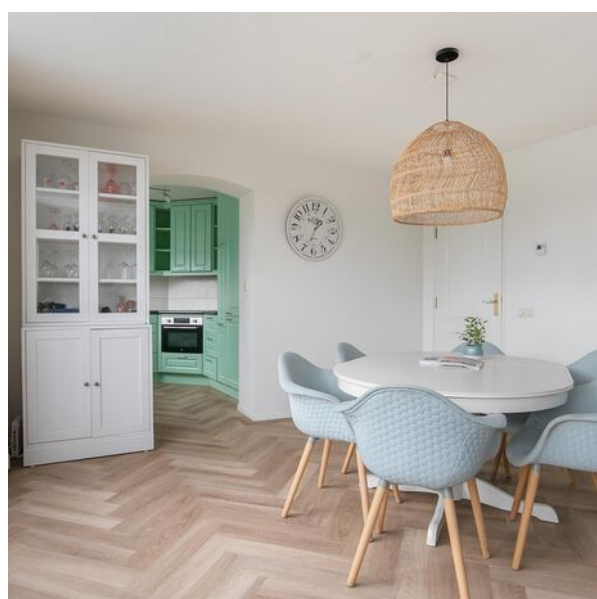
*Heerlijk lichte woonkamer!*





De woonkamer met aansluitend de halfopen keuken met opstelling in U-vorm.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief.

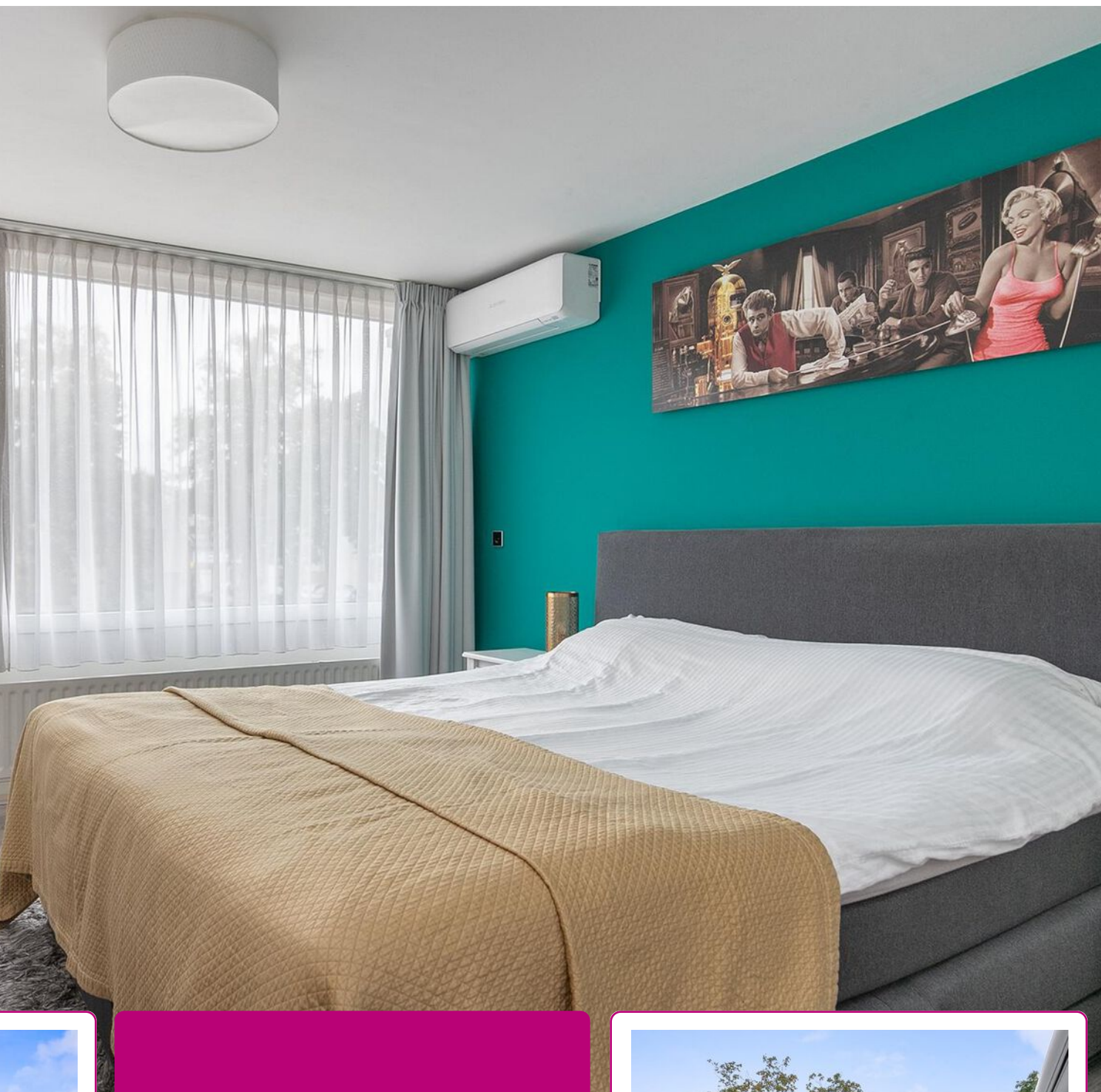






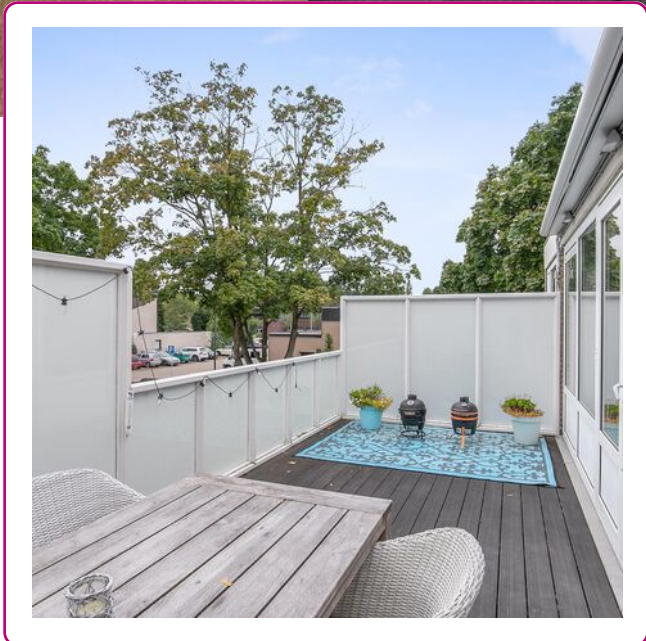






Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers, waarvan een voorzien van airconditioning.

Het dakterras is ruim van afmeting en is gunstig gelegen op het zuiden. Je kunt hier dus heerlijk genieten van de zon!





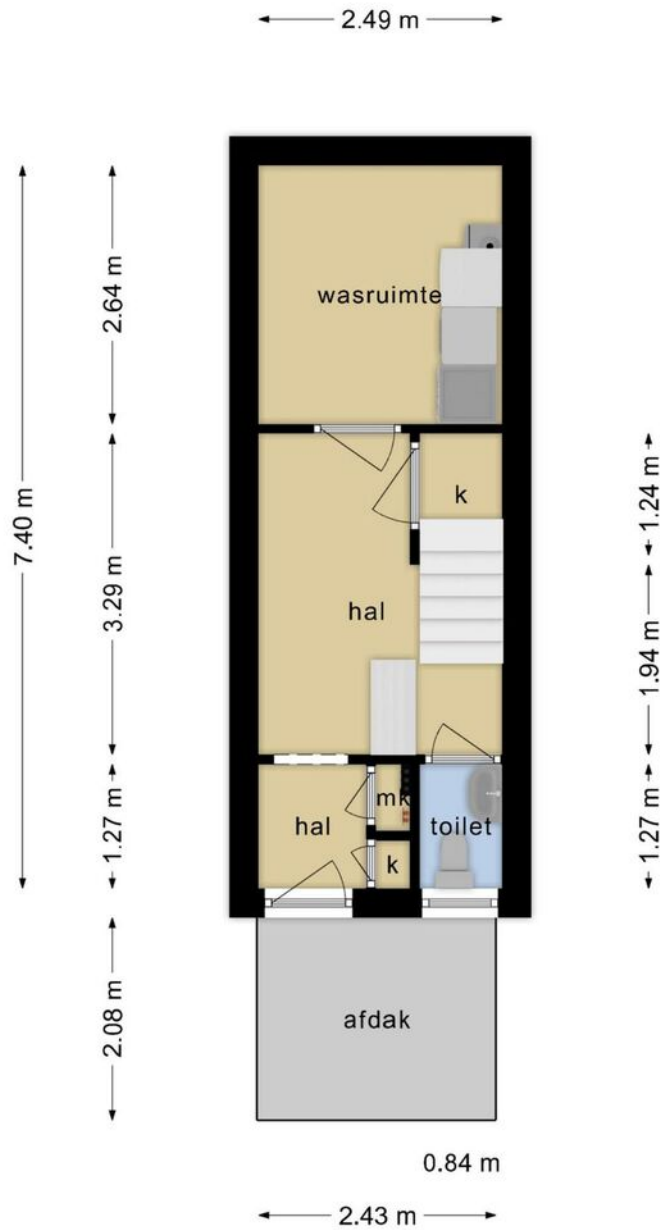








# PLATTEGROND



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

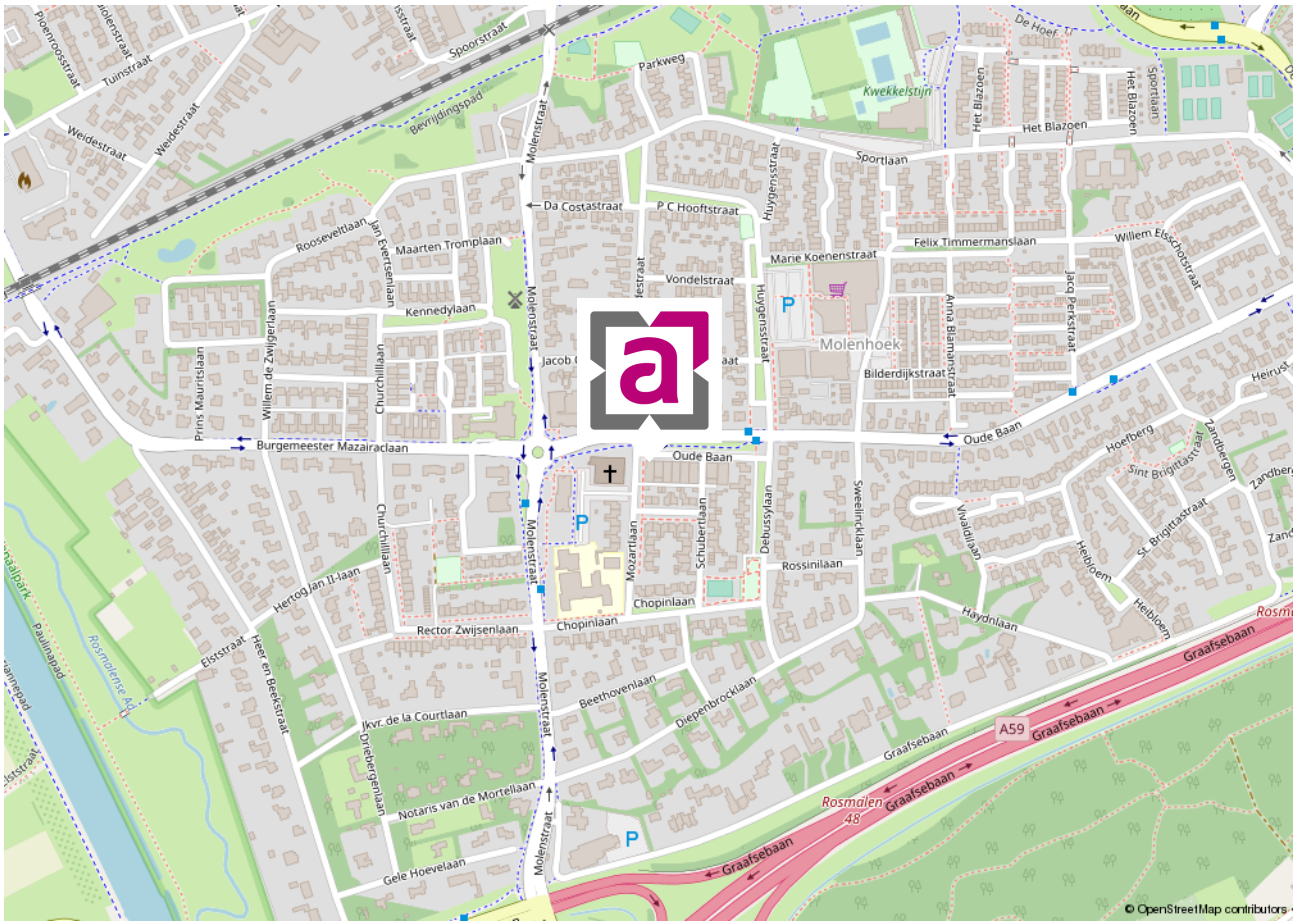


# PLATTEGROND



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

# 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.