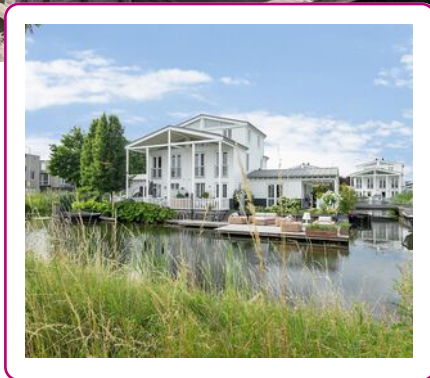


HEERLIJK

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

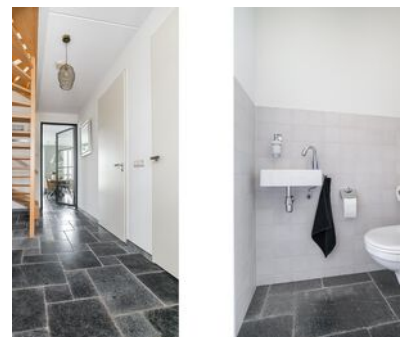
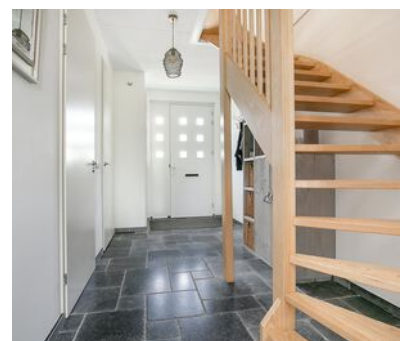
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
146 m²

Perceeloppervlakte
269 m²

Inhoud
581 m³

Tuin oppervlakte
59 m²

Bouwjaar
2005

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B



De Blauwe Oever 15 Rosmalen

BIJZONDERE EN INSTAPKLARE WATERVILLA (2/1 KAP) MET DIVERSE VERANDA'S, EEN WAANZINNIG VLONDERTERRAS EN EEN EIGEN AANLEGSTEIGER GELEGEN IN DE WATERTUINEN IN DE GROOTE WIELEN!

NDELING:

Begane grond;

De woning is te betreden via een royale en betegelde oprit die geschikt is voor het parkeren van twee auto's. Vanwege de architectuur heeft de woning al direct een unieke uitstraling, wat uitnodigt om de woning verder te ontdekken!

Bij binnenkomst in de woning valt op dat het hier om een uitstekend onderhouden woning gaat met veel leefruimte. Via de hal kun je naar de berging, het aparte toilet of het woongedeelte. De riante woonkamer kenmerkt zich door veel lichtinval, een prachtig hoog plafond en veel ruimte. Op de begane grond is dan ook meer dan genoeg plek voor een open keuken met eetgedeelte en een woonkamer. De woonkamer heeft een sfeervolle haard, waaromheen je een knusse zithoek kunt creëren. Daarnaast geven de imposante raampartijen met shutters niet alleen veel lichtinval, maar ook toegang tot de twee veranda's en de fraaie zij- en achtertuin.

De open keuken (SieMatic) is modern ingericht met eigentijdse keukenkasten en witte tegels op de wand. Hier kom je aan niets tekort met gasfornuis, oven van Siemens, rvs afzuigkap, vaatwasser, Quooker, Amerikaanse koelkast en meer. Doordat het een open eetkeuken betreft kun je hier gezellig natafelen. Voor extra opbergruimte kun je terecht in de aangrenzende bijkeuken.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en de badkamer gesitueerd. De badkamer is luxe en hier ben je voorzien van veel comfort met een fijn ligbad, wastafel, douche en toilet. De badkamer is volledig betegeld met witte en bruine betegeling, wat het een net geheel maakt.

De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en kenmerkt zich door veel lichtinval en openslaande deuren. Vanaf hier kijk je uit over het water en het prachtige groen, dat is pas fijn wakker worden! De andere slaapkamer is iets kleiner en daardoor ideaal in te richten als thuishok, inloopkast, kinderslaapkamer of iets anders, aan jou de keuze!

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap op de overloop. Laat je hier verrassen door een ruime derde slaapkamer en ruime overloop met vaste kast.

Buitenruimte:

De meerdere veranda's, de fraaie achter- en zijtuin én de ligging op een eilandje aan het water maken deze woning uniek. De twee veranda's zijn enorm sfeervol en beiden overdekt, waardoor je hier het gehele jaar door van kunt genieten. Een van de veranda's én de achtertuin zijn daarnaast prachtig gelegen aan het water. Hier krijg je een heerlijk vakantiegevoel met gazon, veel groen en houten aanlegsteiger op het water. De aanlegsteiger, waar je dus je eigen bootje kunt aanleggen, maakt het plaatje helemaal compleet. Dus lekker met je sloepje varen of lekker suppen naar de recreatieplas en het strandje, het kan hier vanuit je achtertuin!

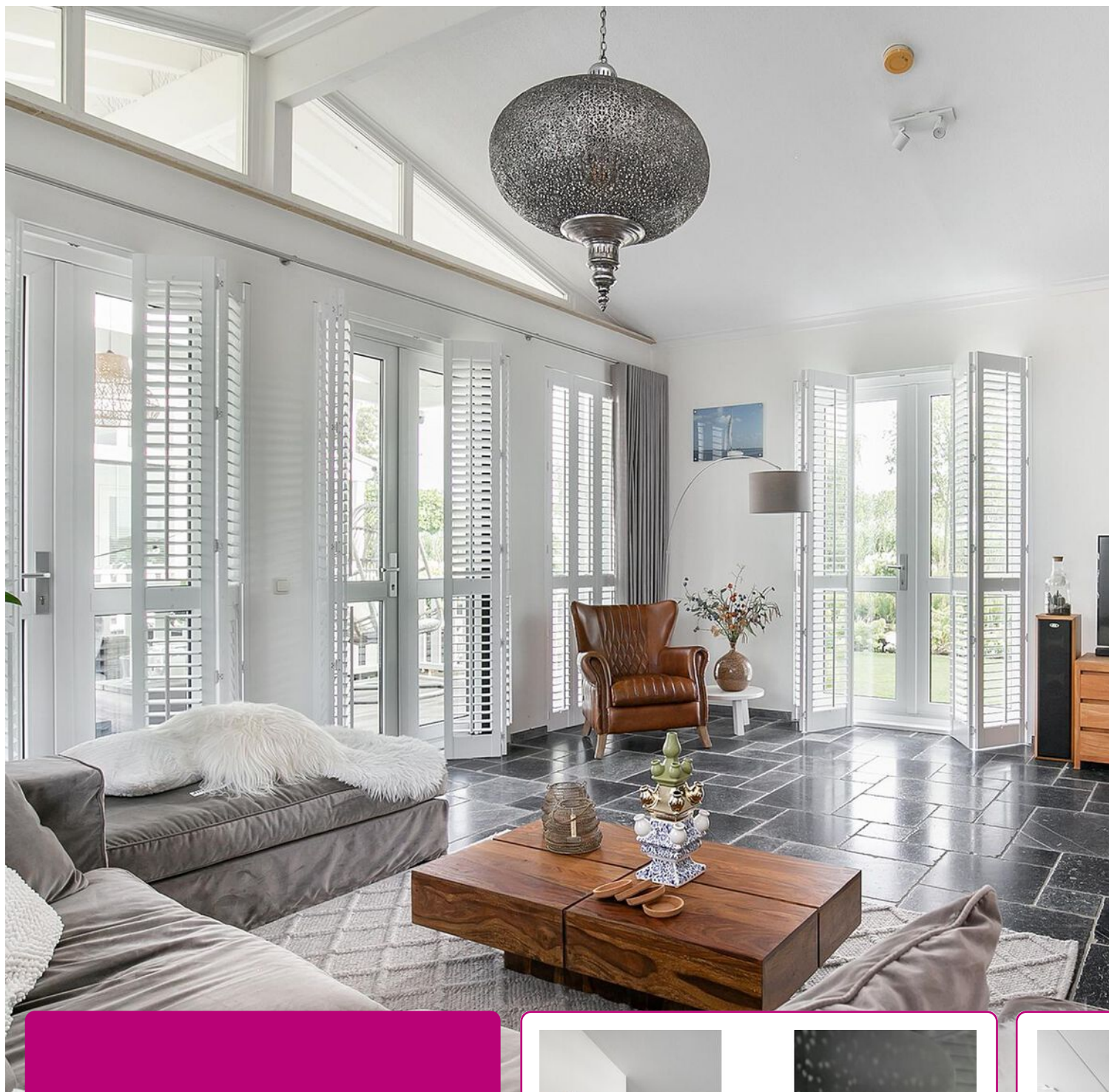
I





*Heerlijke zit-
kamer met grote
raampartijen met
shutters!*





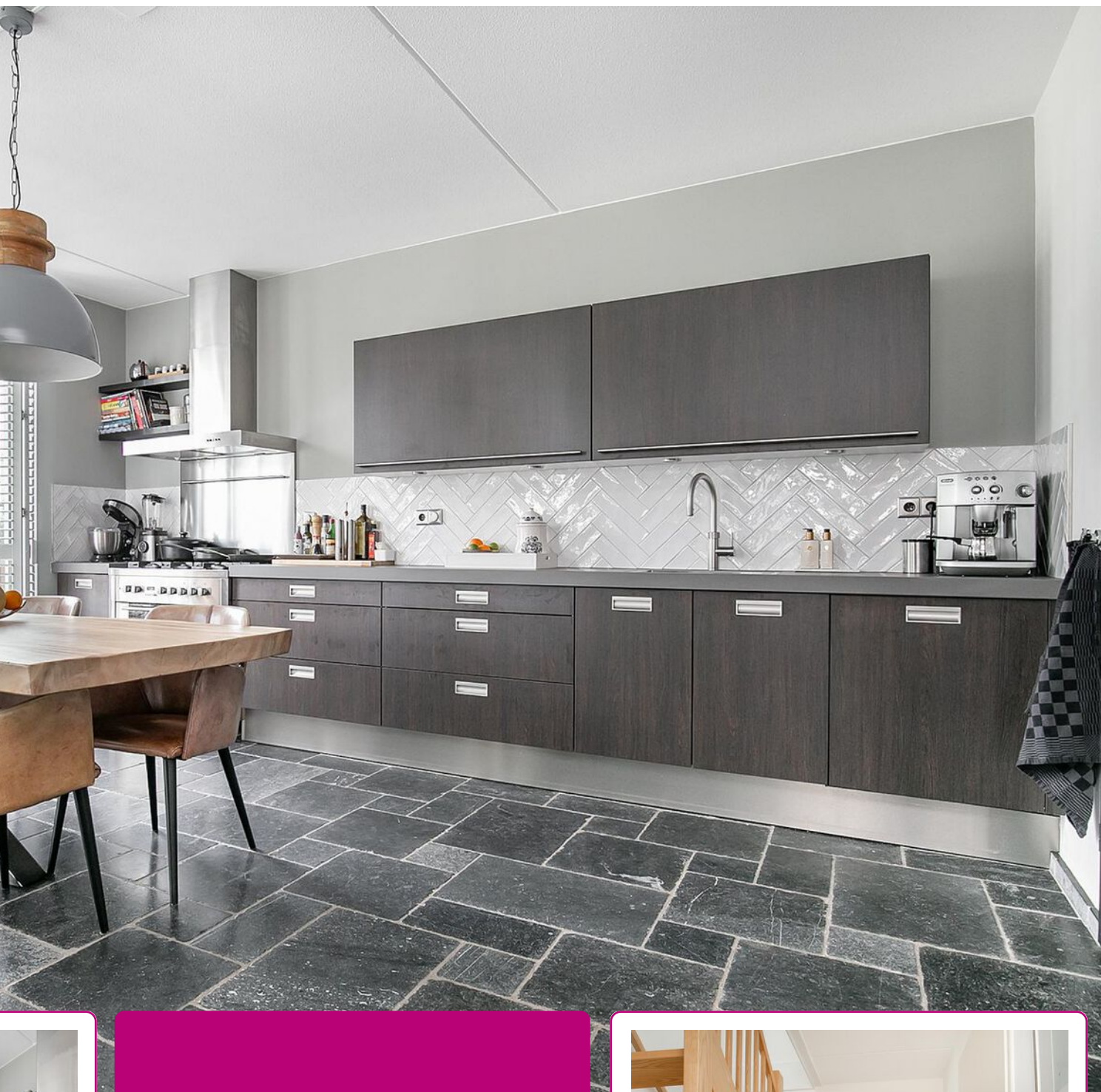
Fijne woonkamer met gashaard en een prachtige Belgische hardstenen vloer waaronder vloerverwarming is aangelegd.

Grote raampartijen met shutters en hoge pladonds.



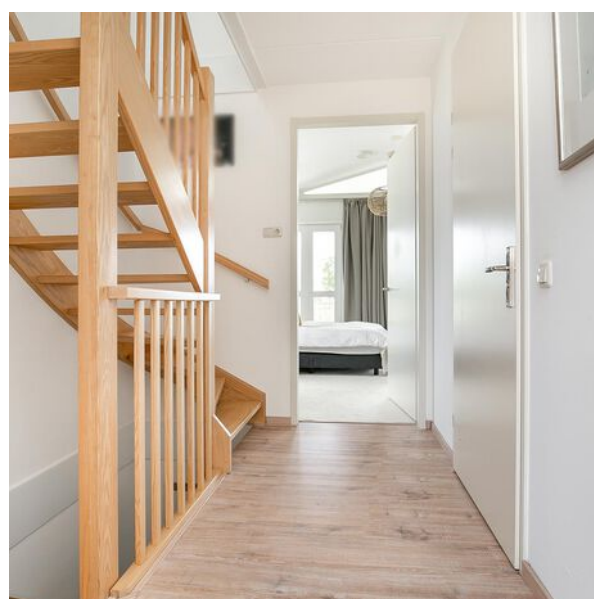






De open keuken is uitgevoerd met een SieMatic keuken en voldoende inbouwapparatuur.

In 2021 is er een nieuwe quooker geplaatst, zijn er nieuwe tegels aangebracht en is er een nieuw werkblad geplaatst!







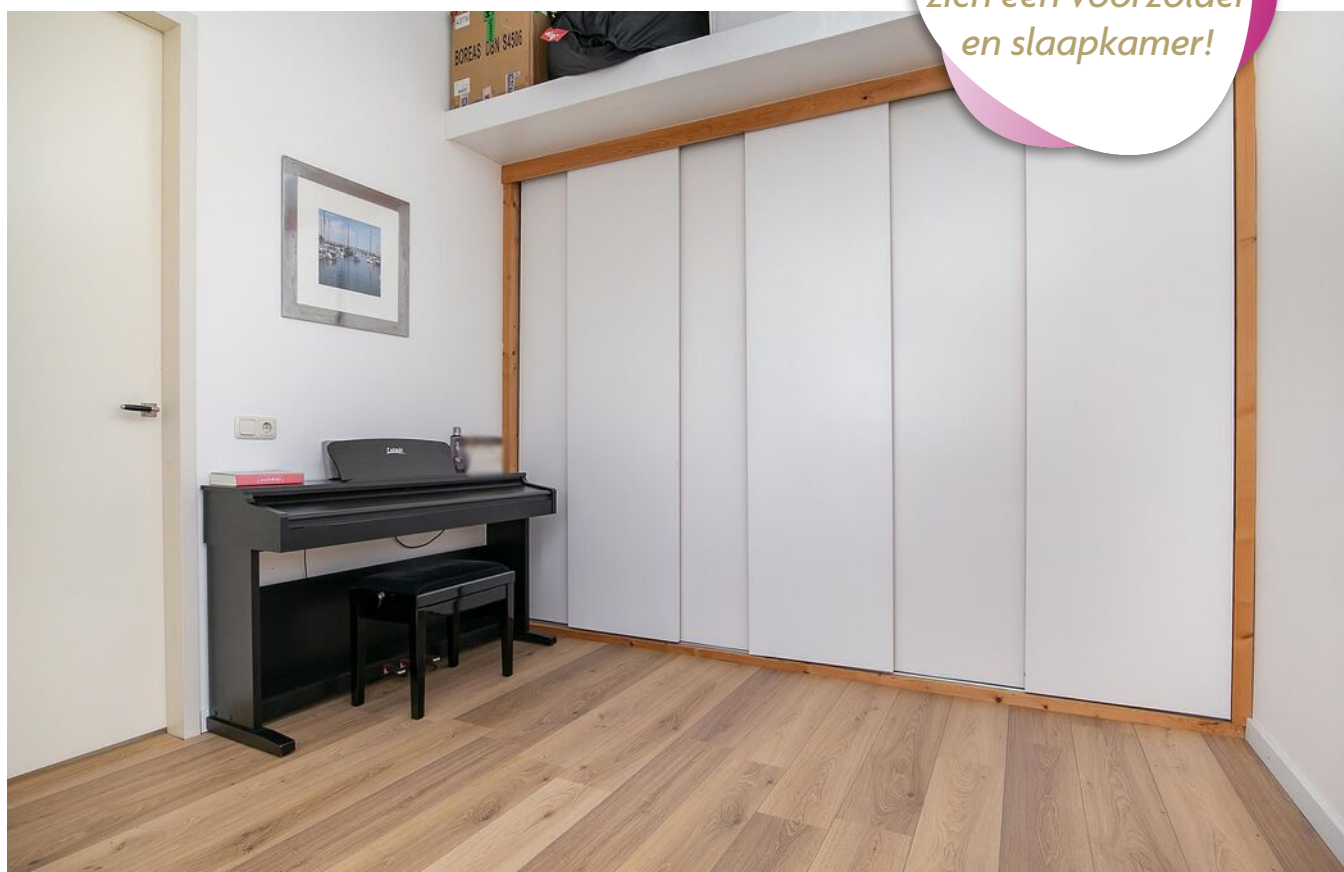
*De badkamer is
luxe en voorzien
van veel comfort!*







Op de 2e verdieping bevindt zich een voorzolder en slaapkamer!





De meerdere veranda's, de fraaie achter- en zijtuin én de ligging op een eilandje aan het water maken deze woning uniek. De veranda's zijn enorm sfeervol en beiden overdekt waardoor je hier het gehele jaar door van kunt genieten!

Je moet het eigenlijk zelf komen ervaren!







*Waanzinnig
vlonderterras
met eigen
aanlegsteiger!*



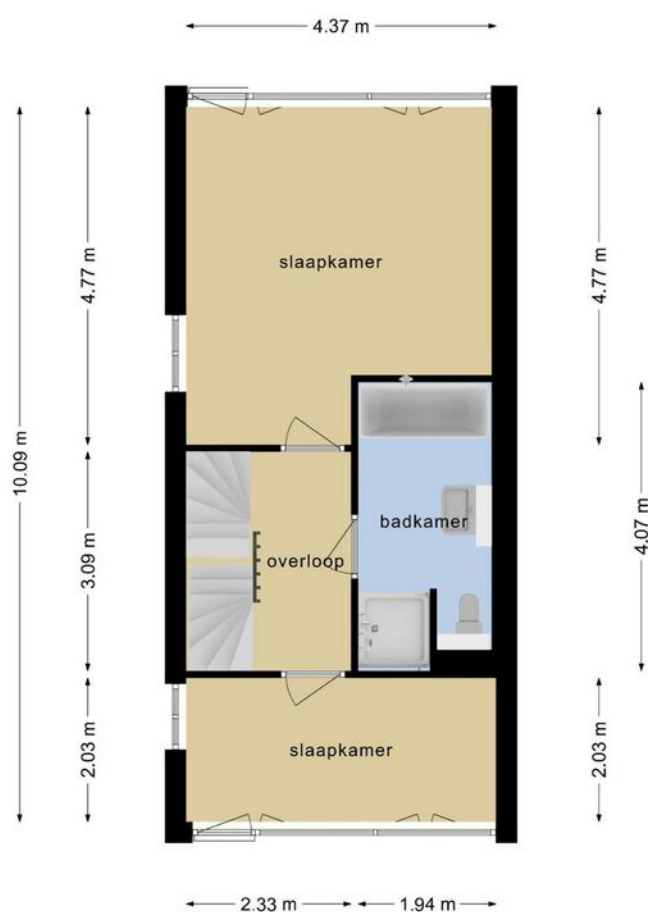


PLATTEGROND



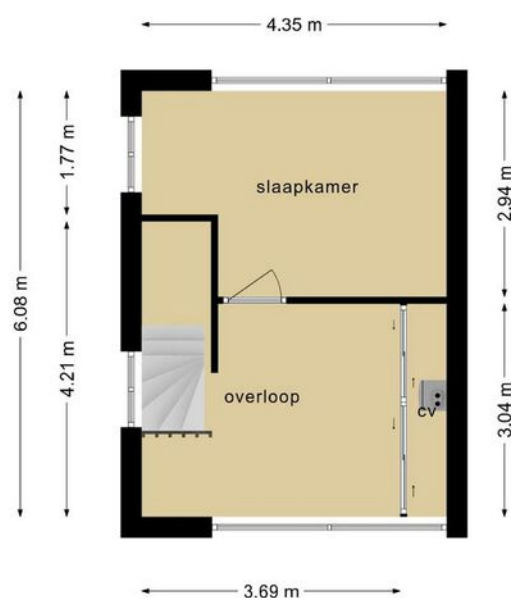
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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

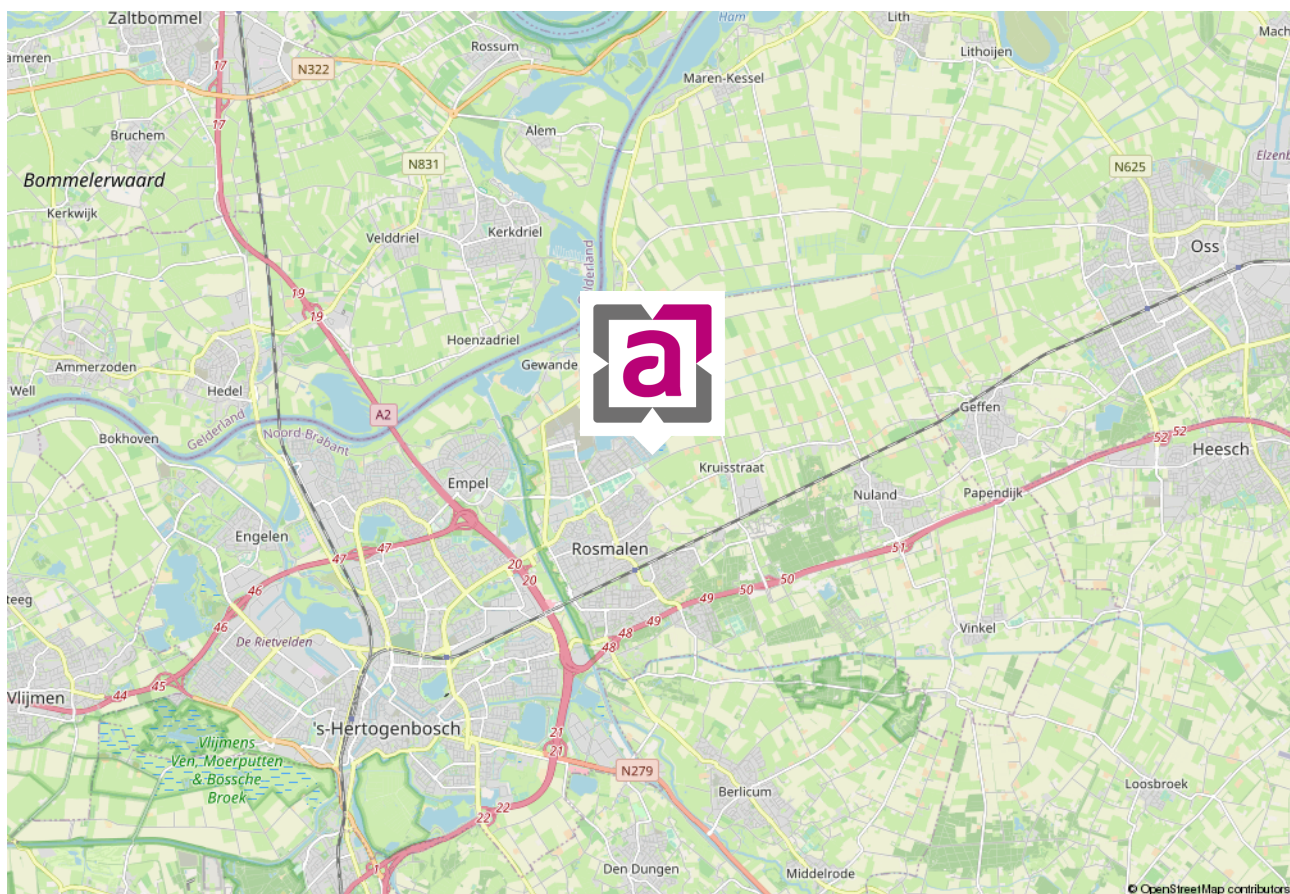


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie I Perceel 3490	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 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