

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

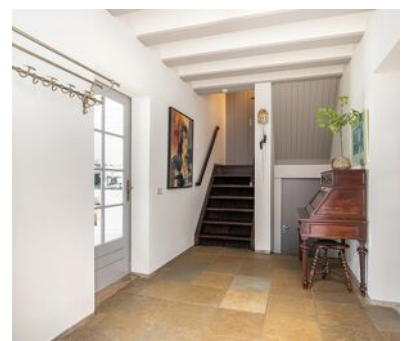
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
209 m²

Perceeloppervlakte
406 m²

Inhoud
859 m³

Tuin oppervlakte
100 m²

Bouwjaar
1977

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B



Churchillaan 8 Rosmalen

RIANTE VRIJSTAANDE - AAN EEN ZIJDE GESCHAKELD - VILLA MET GARAGE, GEBOUWD IN DE STIJL "BOSSCHE SCHOOL" WAARBIJ NOG VELE KENMERKEN AANWEZIG ZIJN. DE WONING IS GELEGEN IN DE RUIM OPGEZETTE VILLAWIJK GELE HOEVE MET BREDE LANEN EN VEEL GROEN; ZO STAAN IN DE CHURCHILLLAAN AAN WEERSZIJDEN MOERASEIKEN DIE HET LAANIDEE VERSTERKEN!

Begane grond:

Via de royale oprit - geschikt voor meerdere auto's - bereikt u via de overdekte entree de ruime hal. Dit is tevens de centrale ruimte van waaruit u de kelder, de woonkamer, de keuken en trapgang naar de toiletruimte en de eerste verdieping bereikt.

De woonkamer heeft een oppervlakte van ruim 38 m² en is uitgevoerd met een Kotahstone vloer en een sfeervolle inbouw houtkachel (2020). Door de grote raampartijen aan de voorzijde en het zijraam heeft u veel daglicht. De woonkeuken van ruim 33 m² is meer dan royaal te noemen. Met dubbele openslaande deuren naar de patio is dit in de zomermaanden een heerlijke verlenging van uw woongenot. De keuken is uitgevoerd met een licht keukenmeubel en spoeliland met donker werkblad en is voorzien van inbouwapparatuur. De vloer is ook hier uitgevoerd als een Kotahstone vloer.

De toiletruimte is deels betegeld en is voorzien van een closet en fonteintje.

Via de keuken bereikt u de ruime garage en vanuit de garage is de bijkeuken en aansluitend de tuinkamer bereikbaar. De tuinkamer is uitgevoerd met een tegelvloer en een screen.

Eerste Verdieping:

De overloop op de eerste verdieping is ruim te noemen. U heeft toegang tot de drie slaapkamers (voorheen vier), de badkamer en de trapgang naar de berging met opstelplaats voor de c.v.-installatie (Intergas Kombi Kompakt, 2017).

De slaapkamers zijn royaal van afmeting, de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een wastafel. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een grote inloopkastenkamer. Dit waren voorheen twee separate slaapkamers, het is dan ook mogelijk om hier weer een vierde slaapkamer te realiseren.

De royale badkamer (2010) is volledig betegeld, is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een ligbad, een douchecabine, een vrijhangend closet en een dubbele wastafel met meubel.

Tweede Verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich de zolderruimte, deels op stahoogte.

Garage:

De ruime verwarmde garage is bereikbaar via openslaande deuren en beschikt tevens over een separate loopdeur. In de garage bevindt zich de aansluiting voor de wasapparatuur en tevens is er een uitstortgootsteen aanwezig.

De fraaie patio is onderhoudsvriendelijk aangelegd met terras, kunstgras, siergrind en plantenbak. De tuin is gelegen op het oosten en biedt u alle privacy. Door de zonligging geniet u al vroeg in het jaar van de zon. Uiteraard is er nog een achterom aanwezig.

Ligging:

Deze villa is gelegen in de ruim opgezette villawijk Gele Hoeve. De wijk kenmerkt zich door veel groen en veilige speelplekken voor de kinderen. Tevens is er voor de ouderen (en jongeren) nog een jeu de boules baan. Verder beschikt de wijk over een fraaie monumentale molen.

Voor de dagelijkse boodschappen bevindt zich op loop- en/of fietsafstand winkelpassage

"Molenhoekpassage". Alle uitvalswegen zijn op korte afstand bereikbaar. Tevens is er op loopafstand een kindcentrum (De Troubadour) aanwezig.





*Heerlijk
lichte woonkamer
met sfeervolle
houtkachel!*

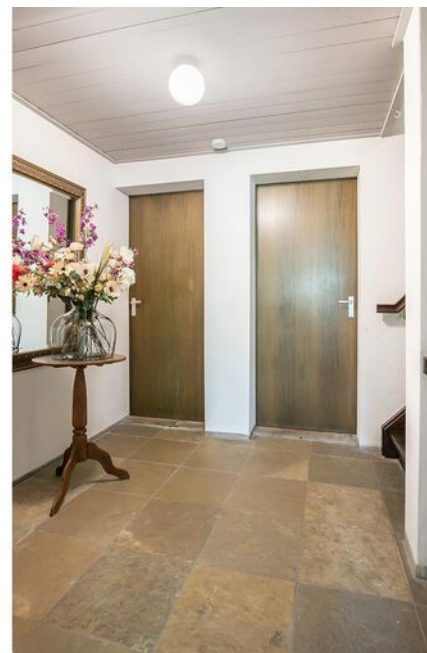


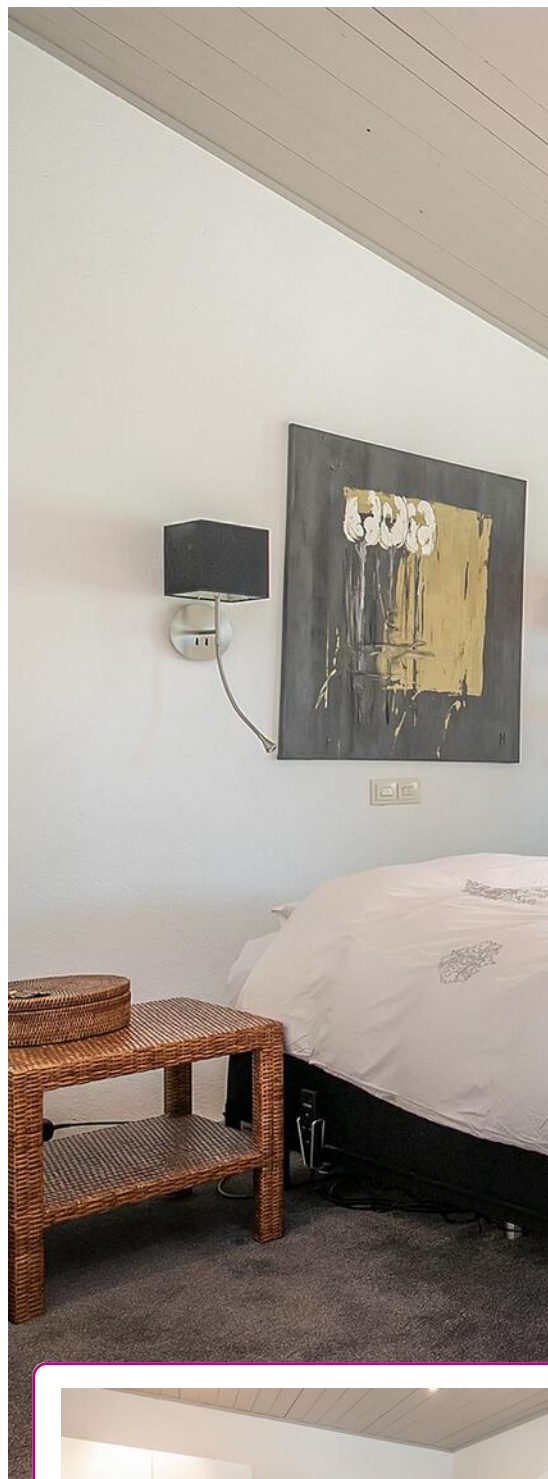


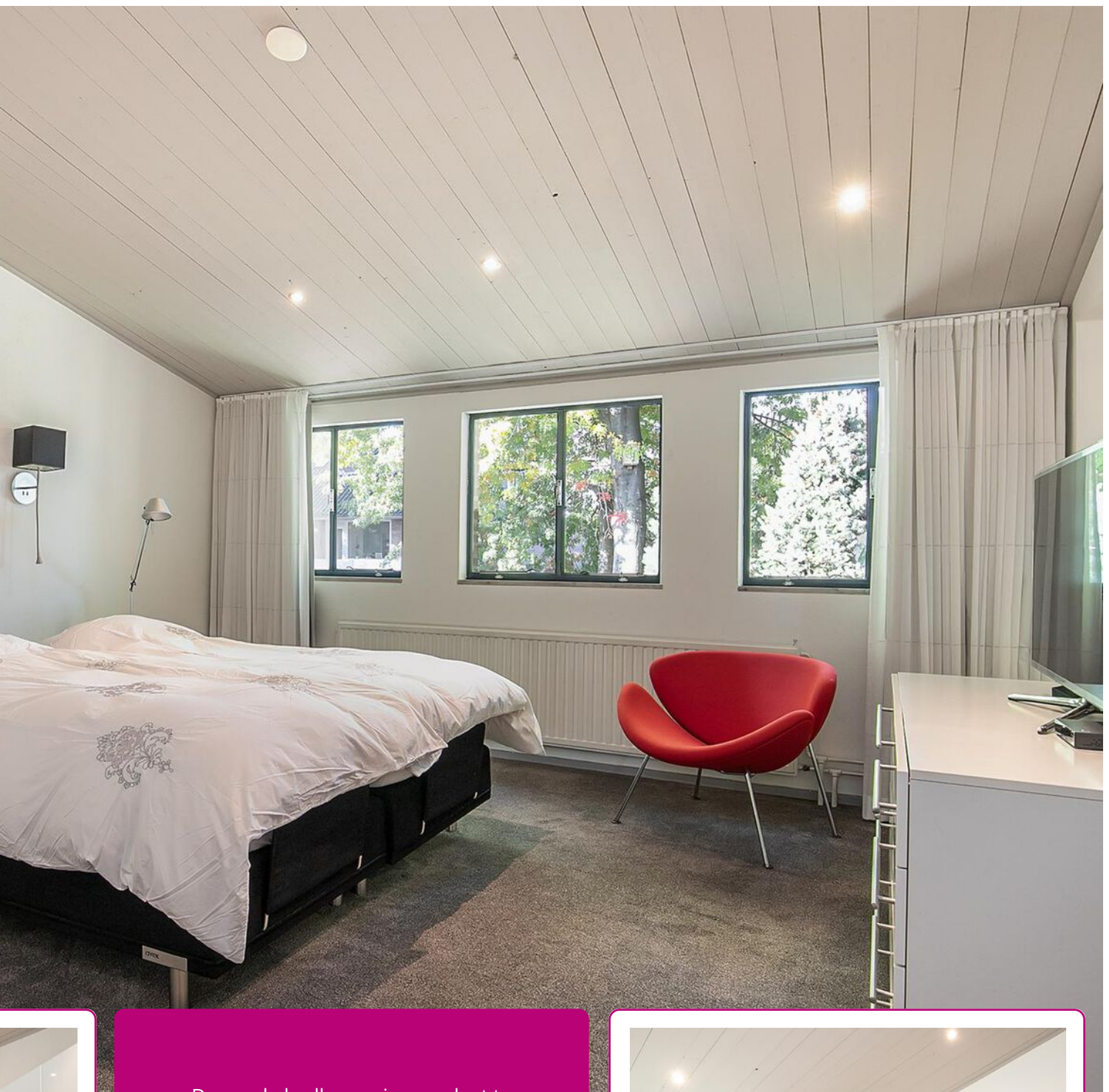
De ruime woonkeuken is uitgevoerd met een licht keukenmeubel met spoeleiland.

Dubbele openslaande deuren geven toegang tot de patiotuin.









De royale badkamer is compleet te
noemen en is voorzien van
vloerverwarming.

De ouderslaapkamer aan de voorzijde
is uitgevoerd met een grote
inkoopkastenkamer.







*Gezellige
tuinkamer met
screen.*







*Genieten in de
volop privacy
biedende
achtertuin!*



PLATTEGROND



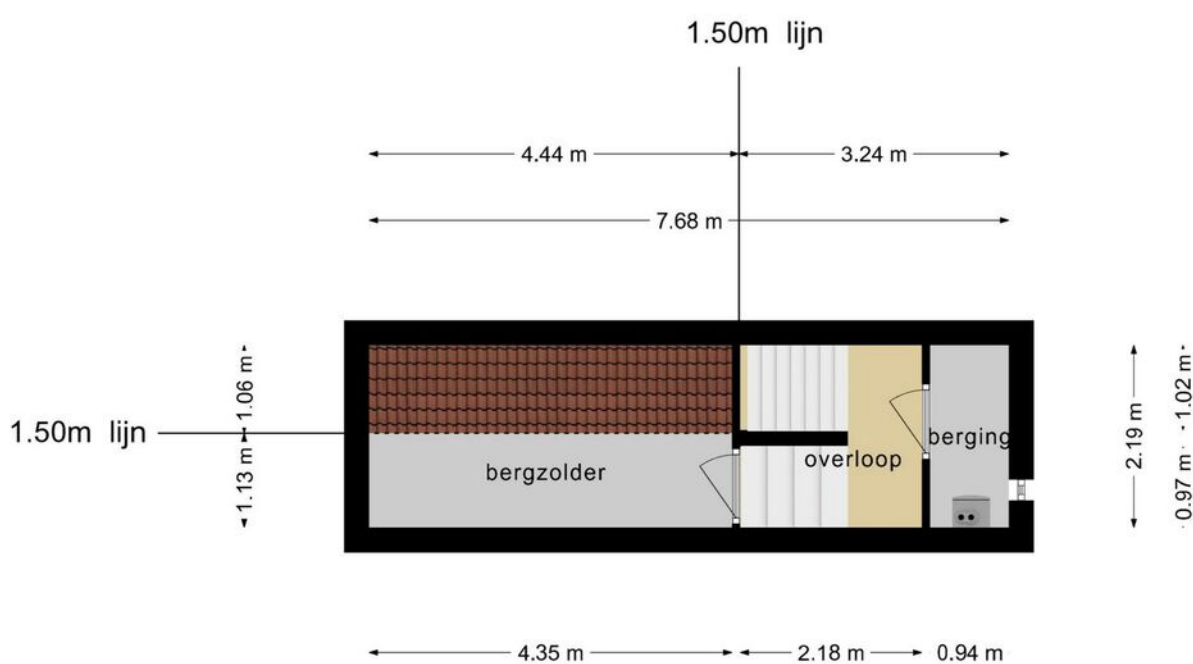
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en
Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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: Dominika

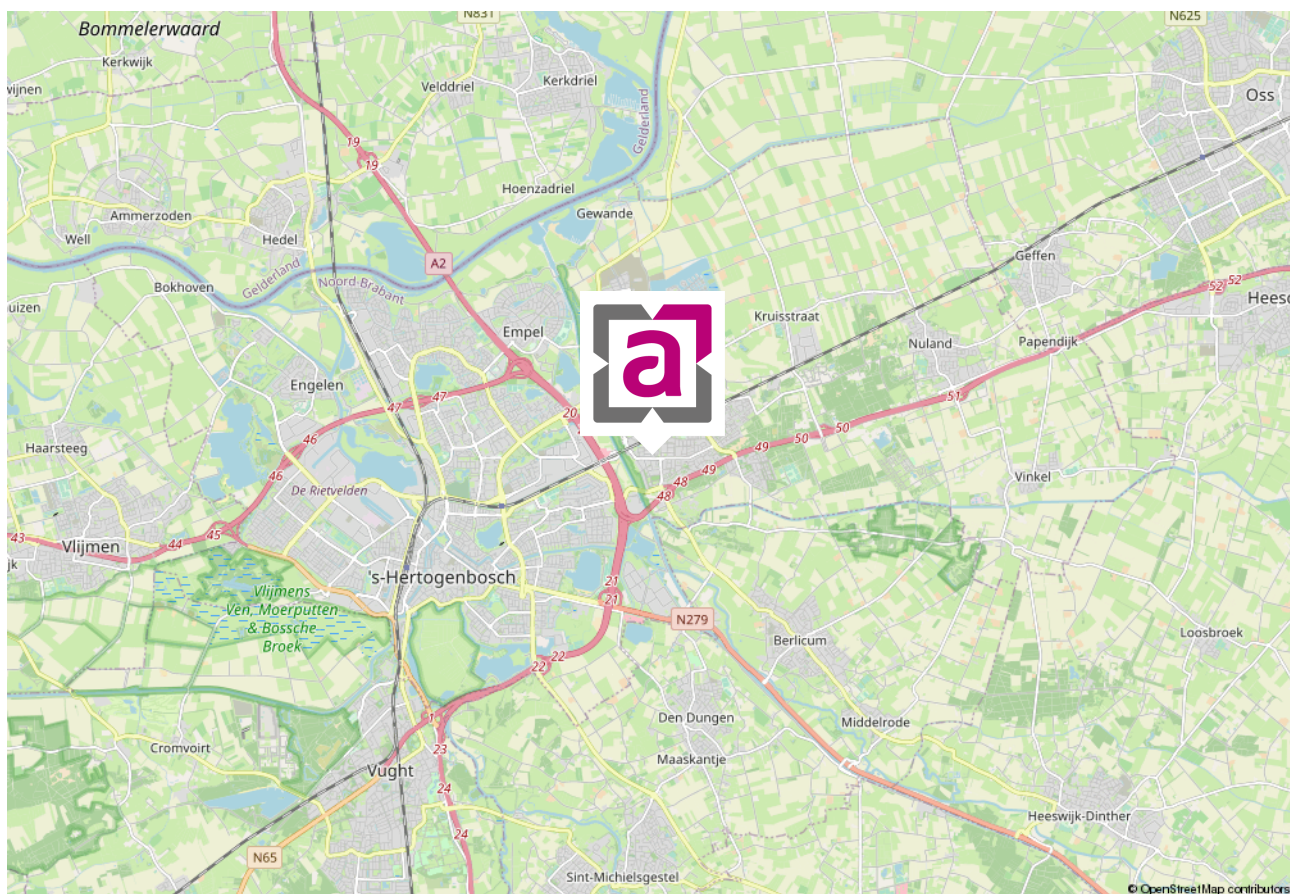
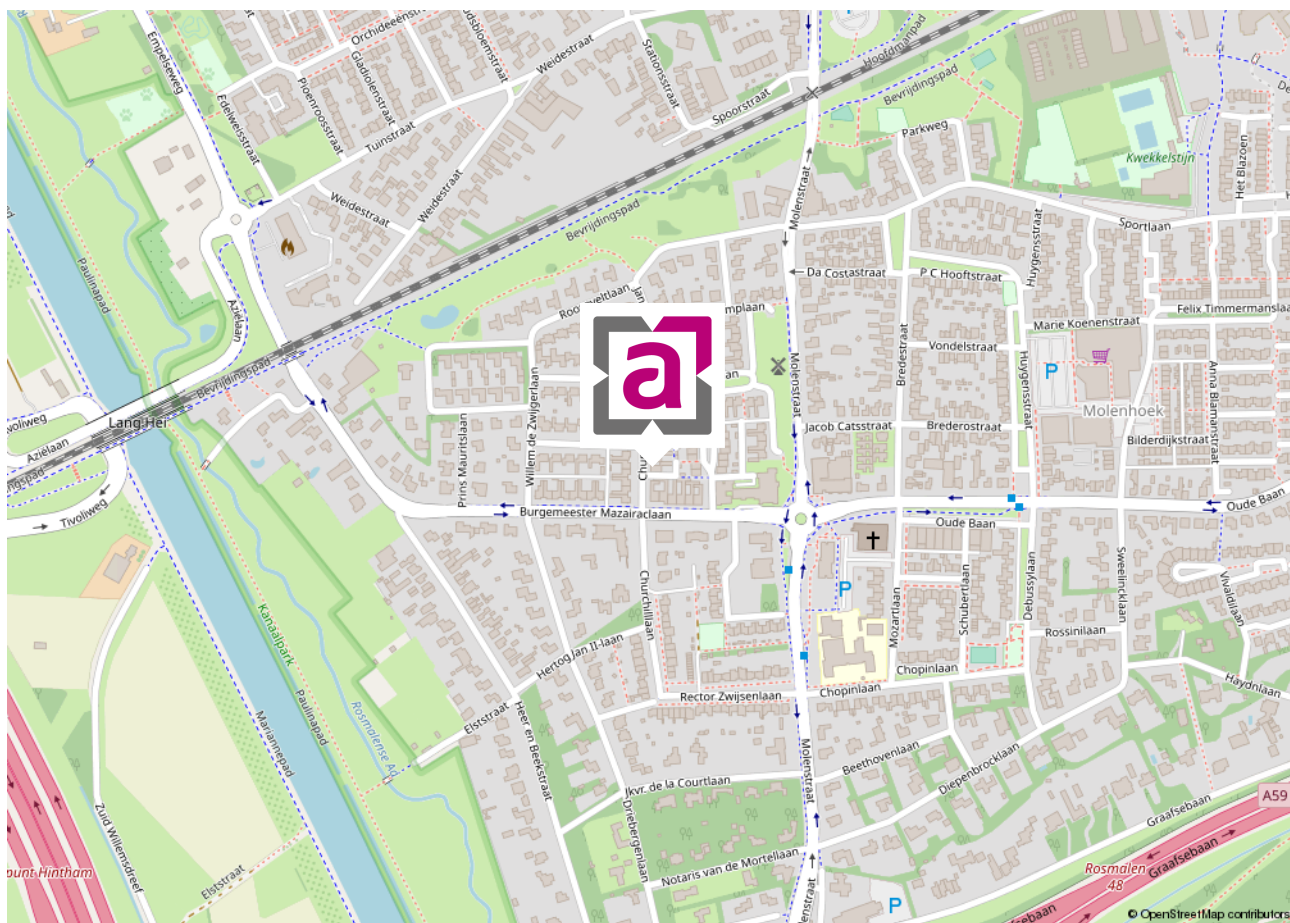


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie G Perceel 1948	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 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. Mazairac laan 2, 5242 AV Rosmalen | info@abelen.nl | 073-5212908 | abelen.nl