

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

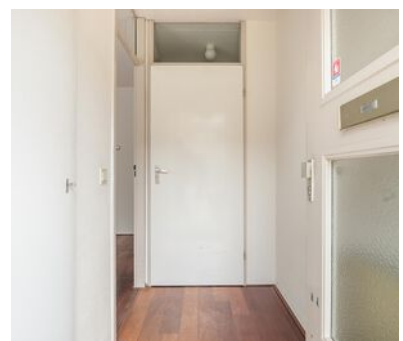
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**99 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**165 m<sup>2</sup>**

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

Tuin oppervlakte  
**66 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar  
**1983**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**C**



## Schutterstraat 2 Rosmalen

HOEKWONING MET DRIE SLAAPKAMERS EN TUIN OP HET NOORDOOSTEN, GELEGEN NABIJ HET GEZELLIGE CENTRUM VAN ROSMALEN! DE MOGELIJKHEID BESTAAT TOT HET REALISEREN VAN EEN EXTRA SLAAPKAMER.

### NDELING:

#### Begane grond:

De entree geeft toegang tot de hal met daarin de meterkast, de toegang tot de woonkamer en de toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een closet en fonteintje. De doorzonwoonkamer heeft door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde voldoende lichtinval. De woonkamer geeft toegang tot de half open keuken, een praktische trapkast en het tussenportaal met de trapopgang naar de eerste verdieping. De keuken is uitgevoerd met een licht keukenmeubel en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, een vaatwasmachine, een magnetron en een oven. Een openslaande deur geeft toegang tot de achtertuin.

#### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer. De royale slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van twee Velux dakramen met dubbel glas. Door het plaatsen van een tussenmuur bestaat hier de mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer. De badkamer is eenvoudig maar ruim van afmeting en is voorzien van een douche, wastafel en een toilet. Tevens bevindt zich in de badkamer de aansluiting voor de wasapparatuur.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich de voorzolder met de opstelling van de c.v.-installatie (2015) en de mechanische ventilatie box. De slaapkamer op deze verdieping is ruim van afmeting.

#### Tuin:

De achtertuin is voorzien van bestrating, borders met beplanting en een vijverpartij en is gelegen op het noordoosten. Tevens is er een achterom aanwezig en achter in de tuin bevindt zich een stenen berging voorzien van elektra.

#### Ligging:

Doordat de woning is gelegen nabij het centrum zijn alle voorzieningen op loopafstand. Het centrum biedt vele winkels, een overdekte winkelpassage en horecagelegenheden. Scholen, het NS-station en de belangrijke uitvalswegen A2 en A59 zijn in de nabijheid gelegen. Ook de levendige binnenstad van het bourgondische Den Bosch is prima te bereiken met het openbaar vervoer.

#### Bijzonderheden:

- Gunstige ligging nabij het centrum;
- Alle voorzieningen op loopafstand;
- Station en uitvalswegen in de nabijheid;
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot vier slaapkamers;
- Mogelijkheid om aan de achterzijde uit te bouwen;
- Mogelijkheid om een dakkapel te plaatsen;
- Gelegen op loopafstand van het station;
- Gelegen nabij dierenwei Geitenbrij.





*Woonkamer  
met veel  
daglicht!*





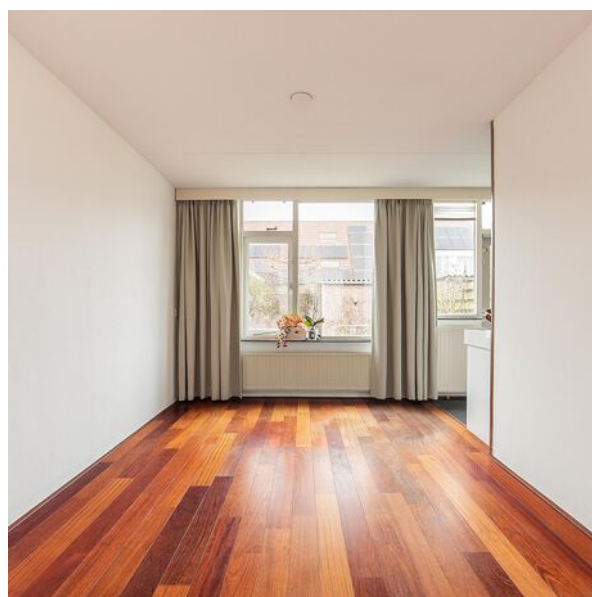




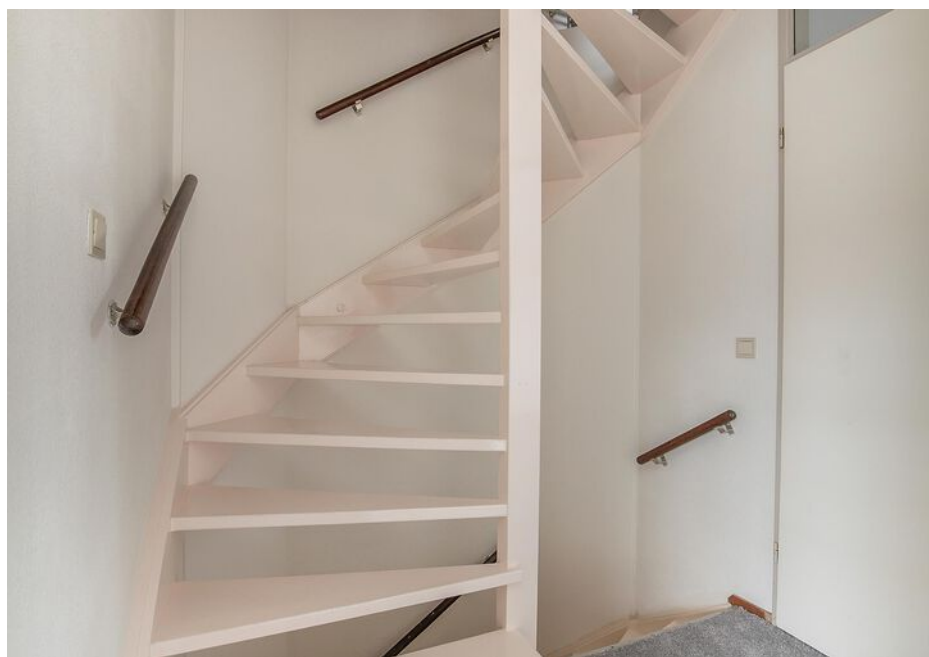
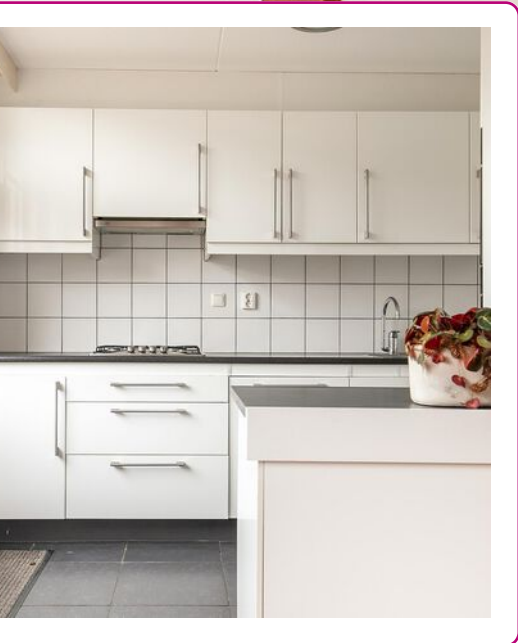


De doorzonwoonkamer is voorzien van een praktische trapkast.

De half open keuken is uitgevoerd met een licht keukenmeubel. De openslaande deur geeft toegang tot de achtertuin.















Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers.

De mogelijkheid bestaat echter om hier een extra slaapkamer te realiseren.

Op de tweede verdieping bevindt zich de derde slaapkamer.











*Diepe achter-  
tuin gelegen op  
het noord-  
oosten.*

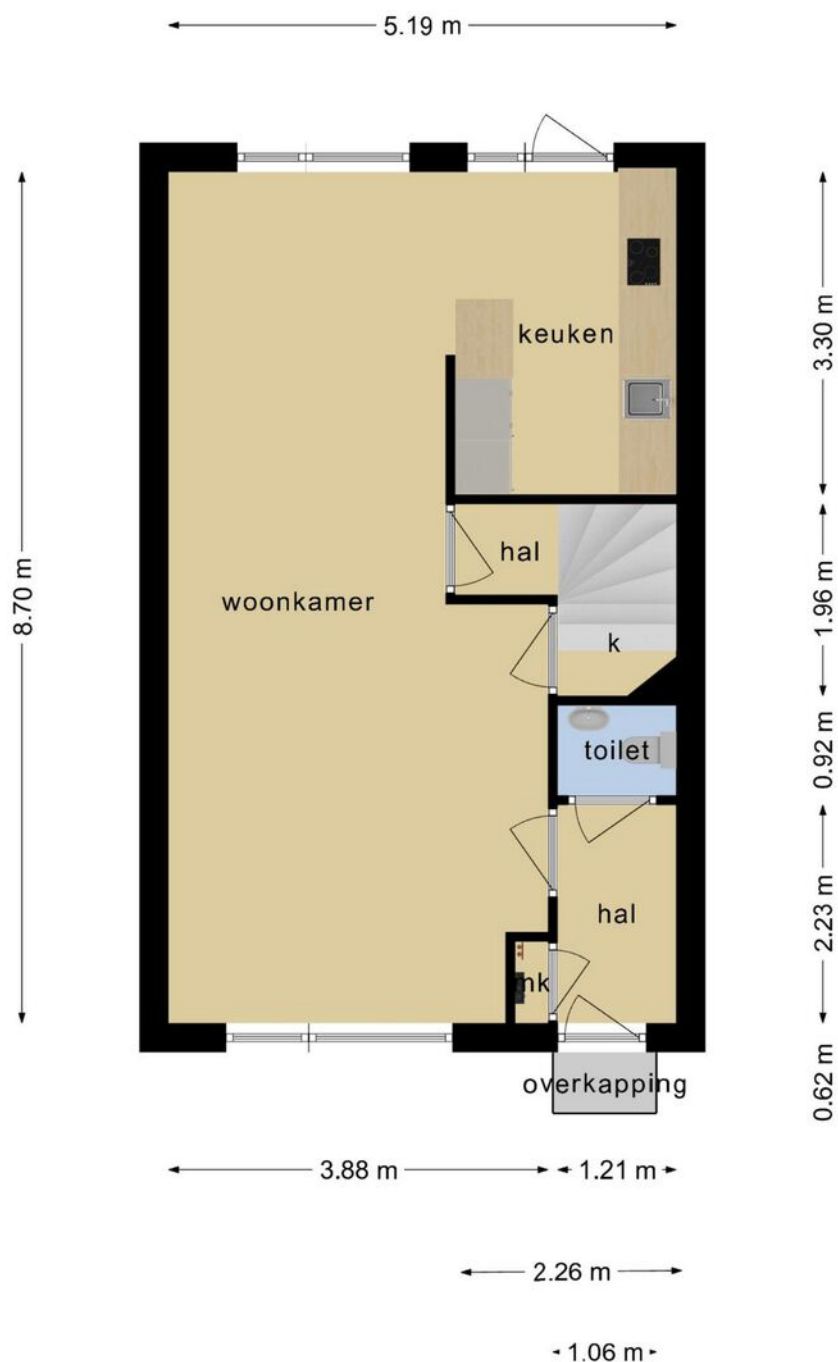








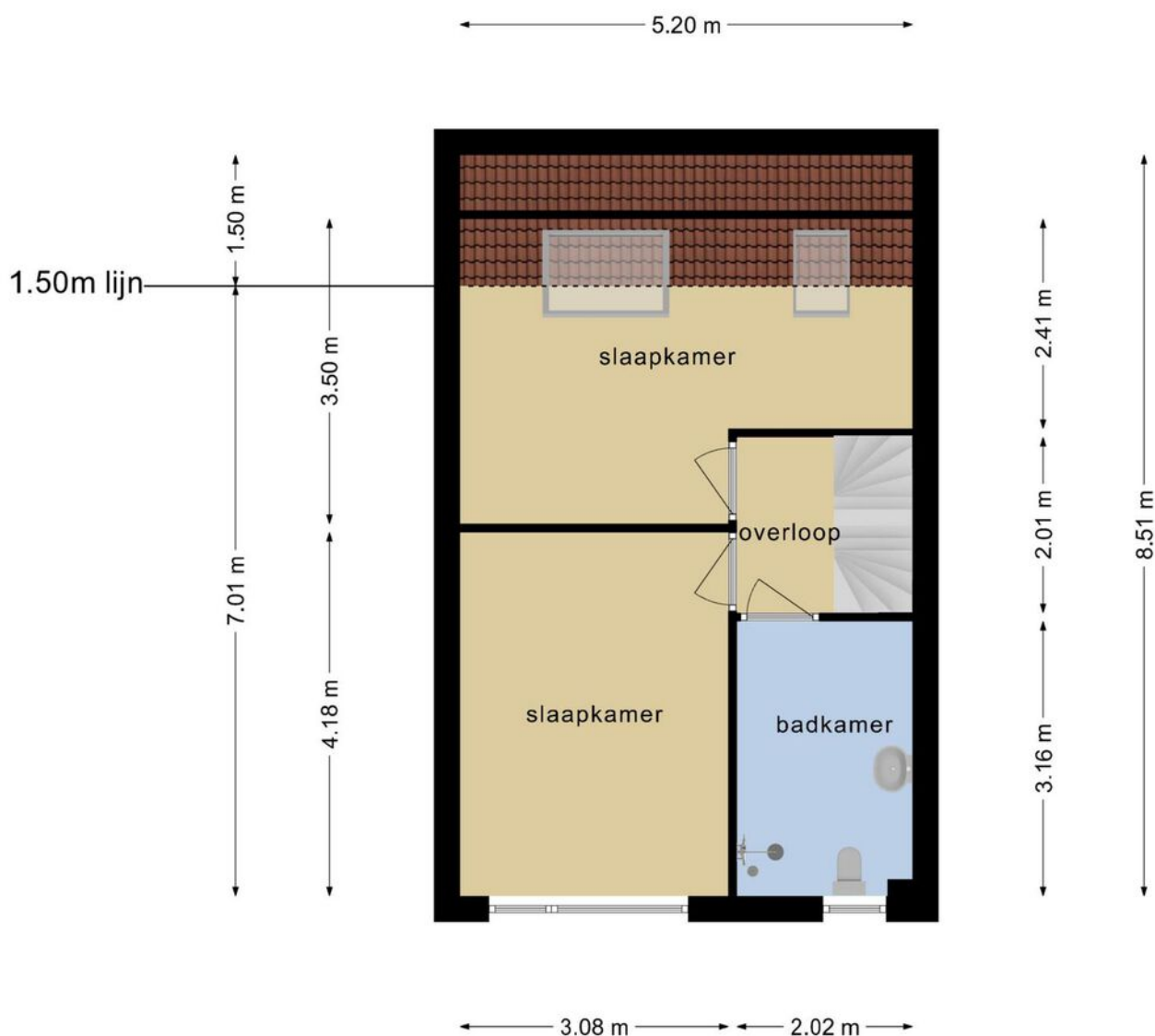
# PLATTEGROND



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



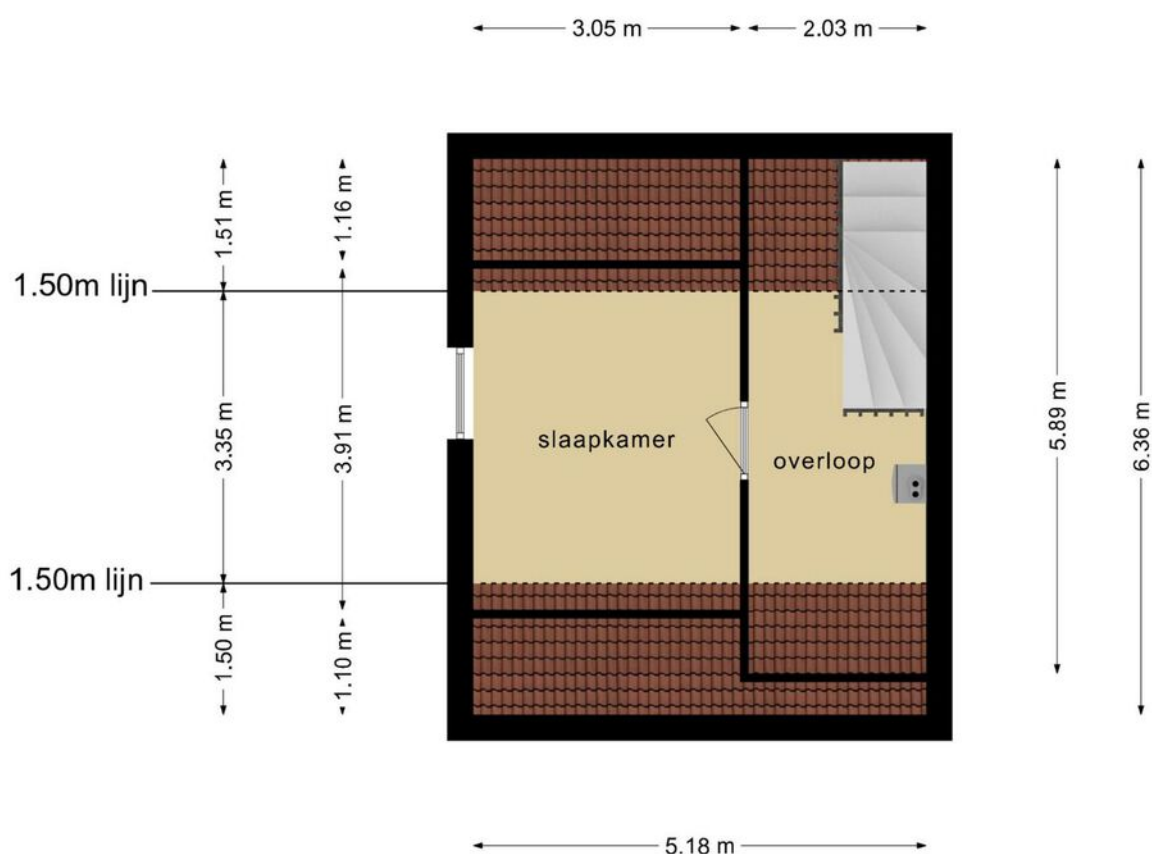
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



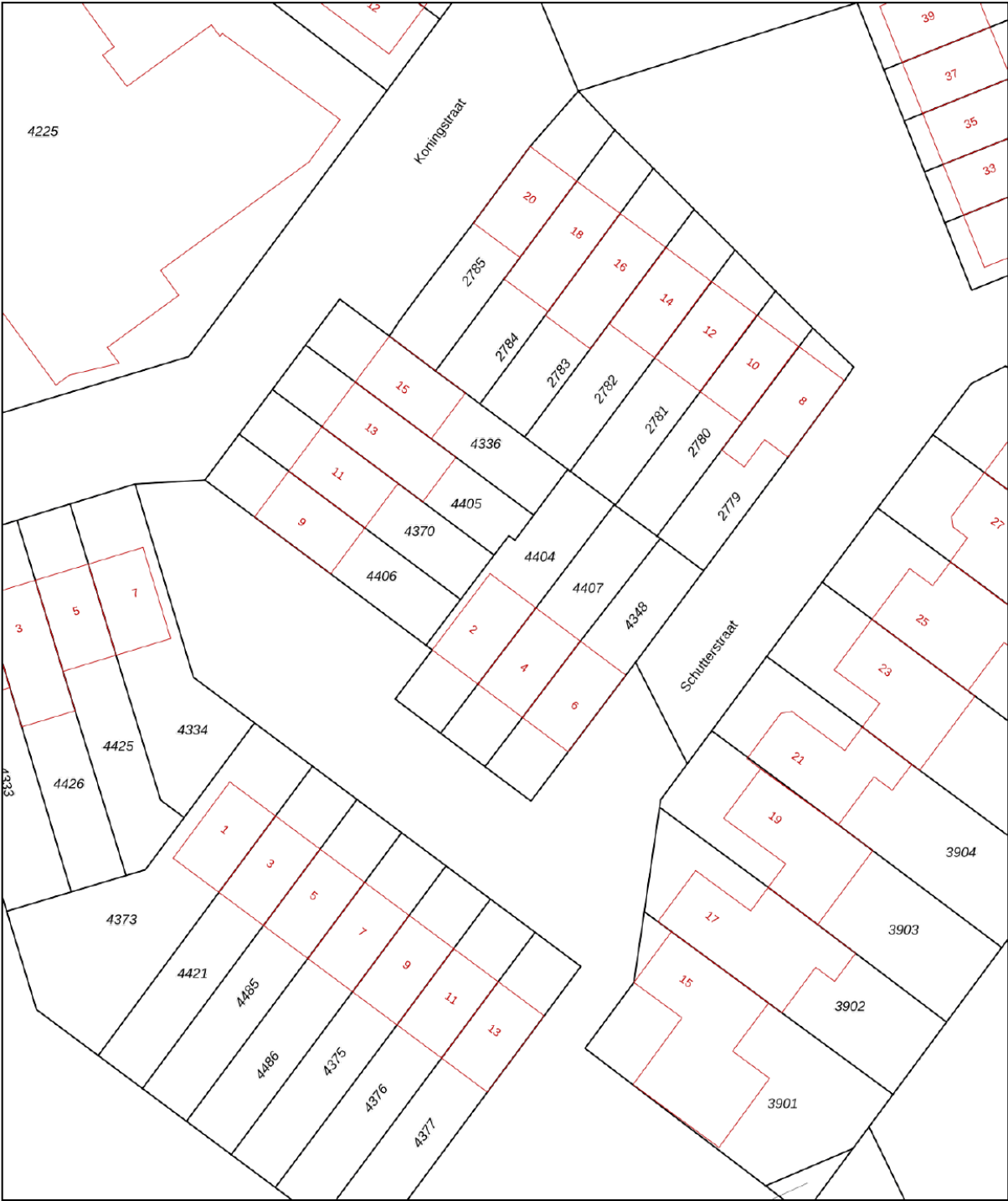
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden.**



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dominika



0 5 10 15 20 25m

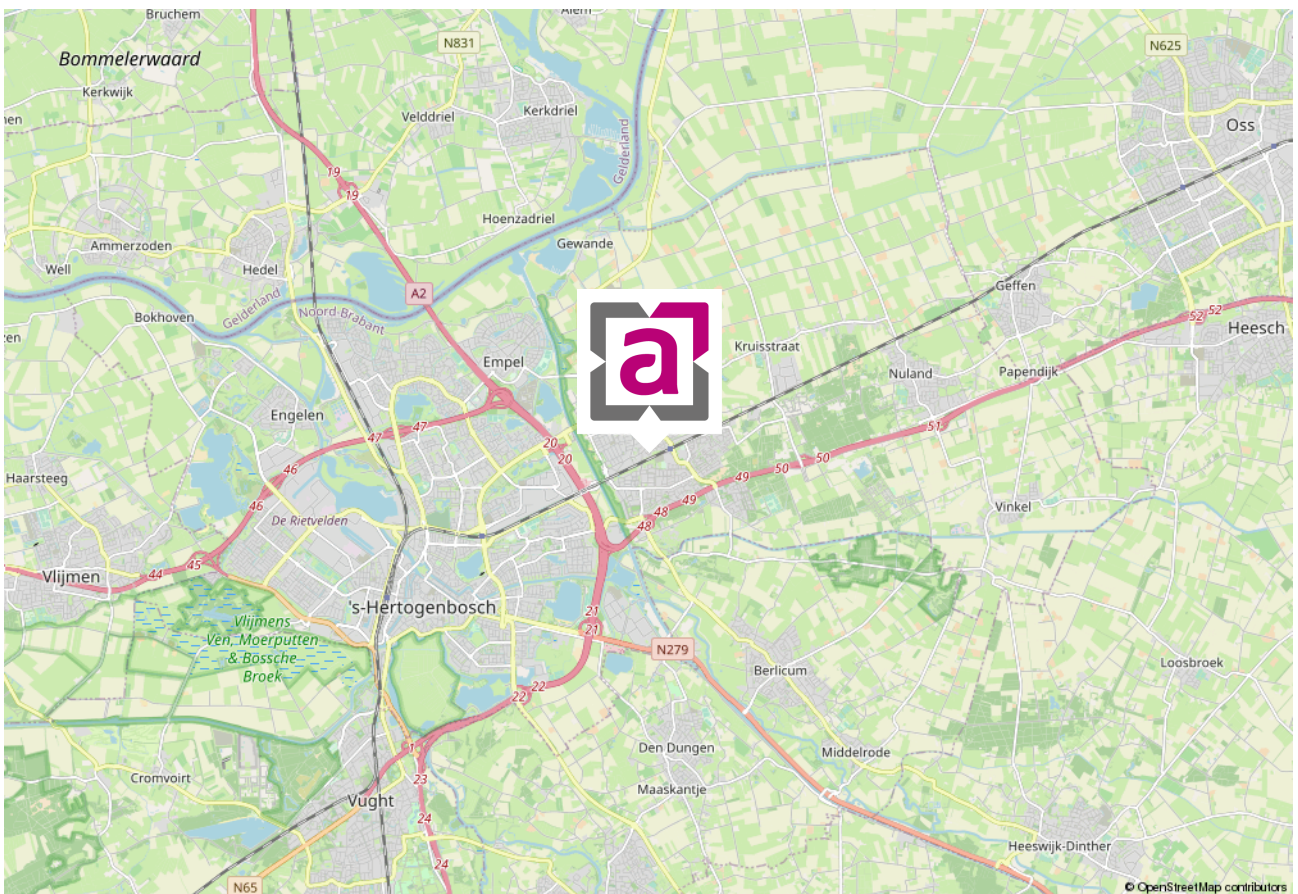
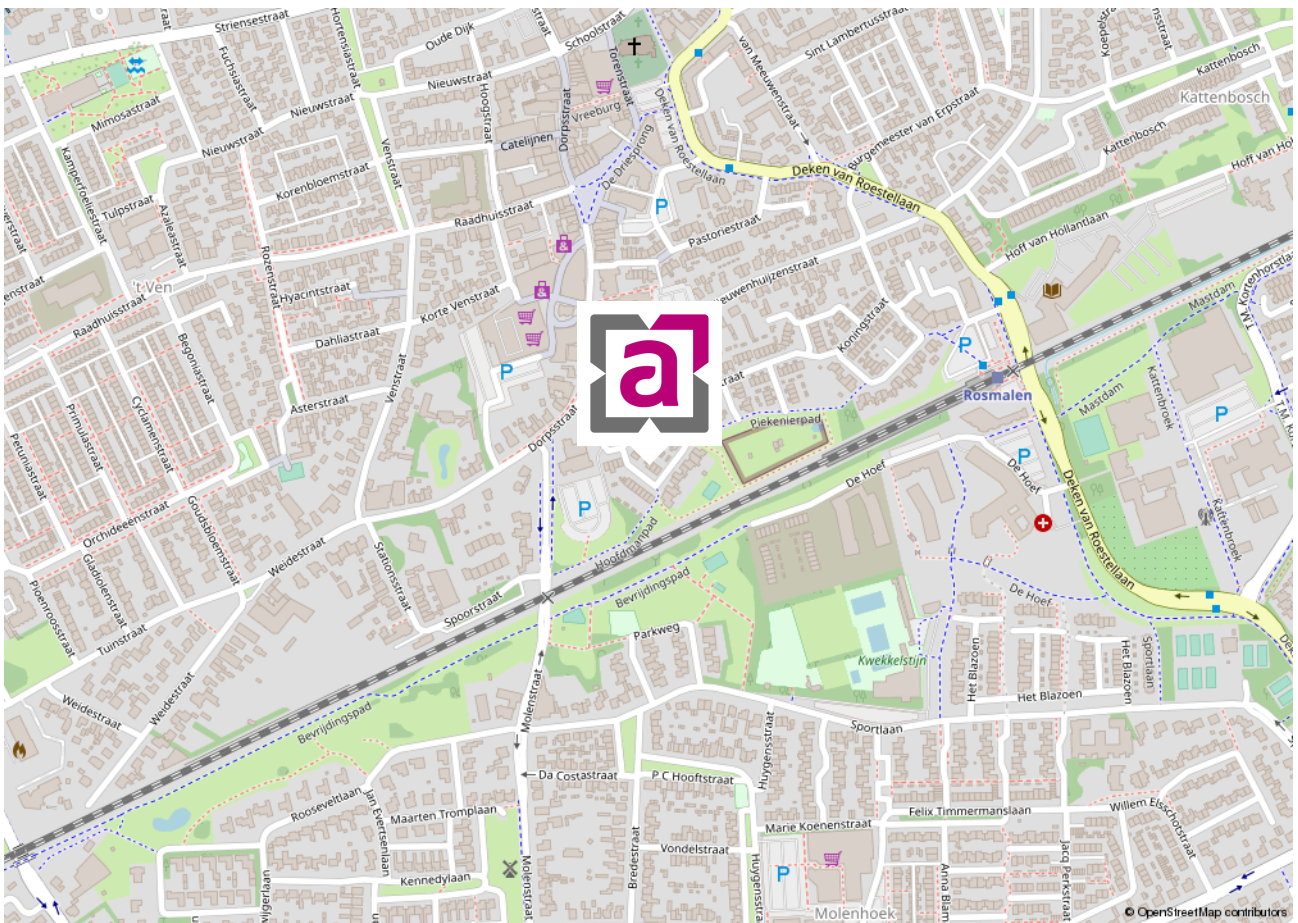
|                    |                                                                                                                                                                            |                                                                               |                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voorlopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente Rosmalen<br>Sectie H<br>Perceel 4404 | <b>kadaster</b><br> |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 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 WONING?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

Burg. Mazairac laan 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.