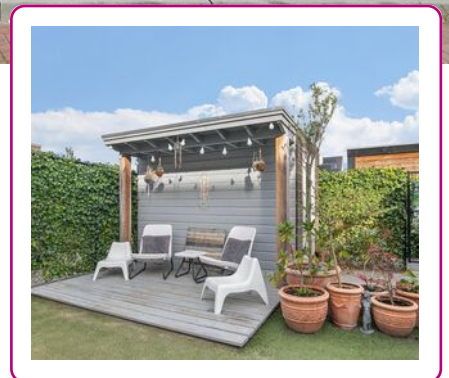
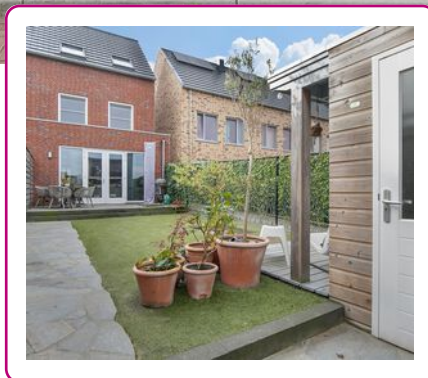




# WONEN!



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

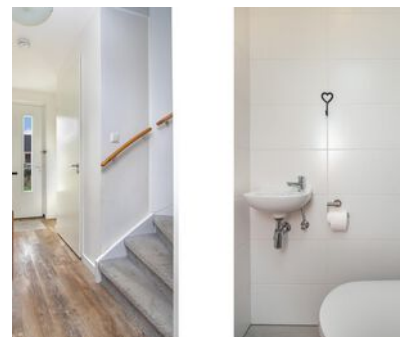
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**129 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**2018**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**5**

Energie label  
**A**

## Lunersingel 94 Rosmalen

DEZE MODERNE, RUIIME EN AAN DE ACHTERZIJDE OVER DE VOLLE BREEDTE UITGEBOUWDE EINDWONING IS GELEGEN IN HET GEBIED "DE LANEN" VAN DE KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK GROOTE WIELEN!

Begane grond:

Je betreedt deze woning via de speelse, iets verhoogde entree. In de hal tref je de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping aan. De toiletruimte is modern uitgevoerd en voorzien van een zwevend closet en een fonteintje. De royale, aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwde woonkamer is voorzien van een fraaie pvc-vloer waaronder vloerverwarming is aangebracht. Aan de achterzijde heb je via de openslaande tuindeuren toegang tot het aangrenzende terras en de tuin. De aan de voorzijde van de woning gesitueerde moderne keuken is voorzien van een vaatwasmachine, vijf pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combimagnetron en een Quooker. Het raam aan de voorzijde reikt tot aan de vloer zodat je een goed zicht hebt op de brede straat.

Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers en een complete badkamer aan. De badkamer is eigentijds uitgevoerd en heeft een ligbad, douche, toilet en wastafel. Ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming. De overloop en de drie slaapkamers zijn voorzien van een pvc-vloer. De ramen van de slaapkamers zijn uitgevoerd als zogenaamde draai-/kantelramen. De eerste verdieping is volledig uitgerust met horren.

Tweede Verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt je twee slaapkamers, een was-/c.v.-ruimte en een riante voorzolder. Deze voorzolder is uitstekend te gebruiken als bijvoorbeeld een extra werkplek. In de was-/c.v.-ruimte hangt de HR c.v.-combiketel, het WTW-systeem en de omvormer voor de vijf zonnepanelen. Verder is boven de slaapkamers een praktische bergzolder aangebracht. Ideaal voor bijvoorbeeld je vakantie- of kerstspullen. De tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Tuin:

De tuin is aangelegd met een royaal terras in flagstones en met kunstgras. Verder beschikt de tuin over een praktische berging en een achterom die toegang geeft tot het achtergelegen pleintje met parkeerplaatsen en een speeltuintje met speeltoestellen.

Ligging:

De woning is gelegen in het gebied "De Lanen" van de woonwijk Groote Wielen. De Groote Wielen is een jonge woonwijk met o.a. openbaar vervoer, scholen, winkels, sportfaciliteiten en medische voorzieningen. Verder beschikt de wijk over een grote waterplas met een eigen strandje waar het in de zomer uitermate goed vertoeven is. Het gezellige centrum van Rosmalen met zijn fraaie winkelcentrum, horecagelegenheden en NS-station is op korte afstand aanwezig. Ook ben je binnen ca. 15 autominuten in het bourgondische 's-Hertogenbosch. Uitvalswegen zoals de A2 en A59 zijn op korte afstand aanwezig.

Bijzonderheden:

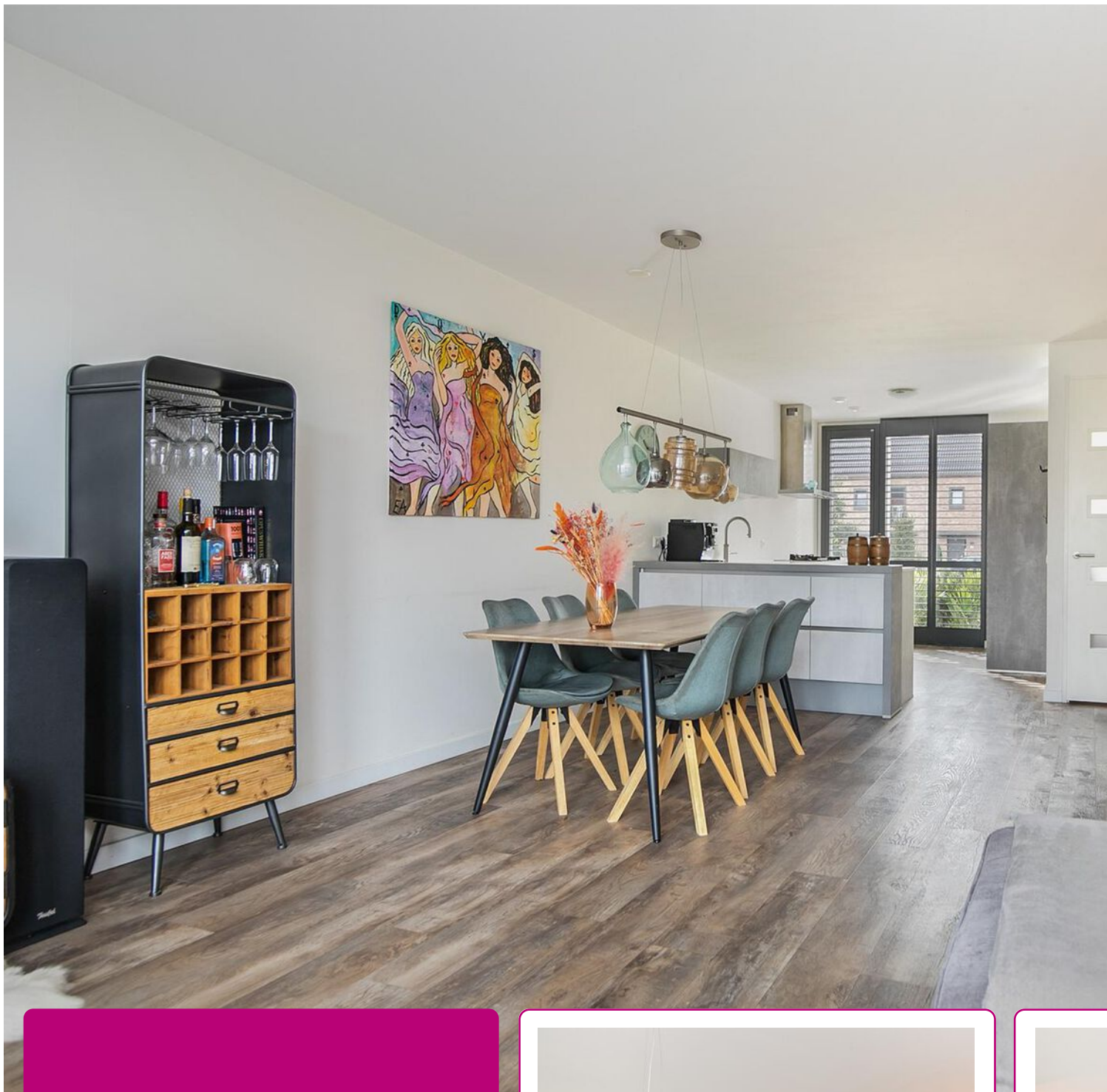
- \* Fraaie, eigentijdse royale eindwoning;
- \* Over de volle breedte uitgebouwde woonkamer met een fraaie pvc-vloer waaronder vloerverwarming is aangebracht;
- \* Uitgerust met luxe shutters in een antraciet kleur;
- \* De woning biedt vijf slaapkamers;
- \* Eerste verdieping volledig uitgerust met horren;
- \* Complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel;
- \* Tuin is aangelegd met een royaal terras in flagstones en met kunstgras;
- \* Tuin met houten berging en achterom;
- \* Schilderwerk buiten in 2022 verricht;
- \* De woning is uiteraard volledig geïsoleerd;
- \* De woning is voorzien van vijf zonnepanelen;
- \* De woning is middels "ankerloze" spouwmuren gescheiden van de burens, dus geen contactgeluiden;
- \* In de nabijheid van scholen, winkels, recreatieplas, sportfaciliteiten en openbaar vervoer;
- \* Alle uitvalswegen (A2 en A59) zijn op korte afstand aanwezig.





*Royale en  
uitgebouwde  
woonkamer met  
tuindeuren.*





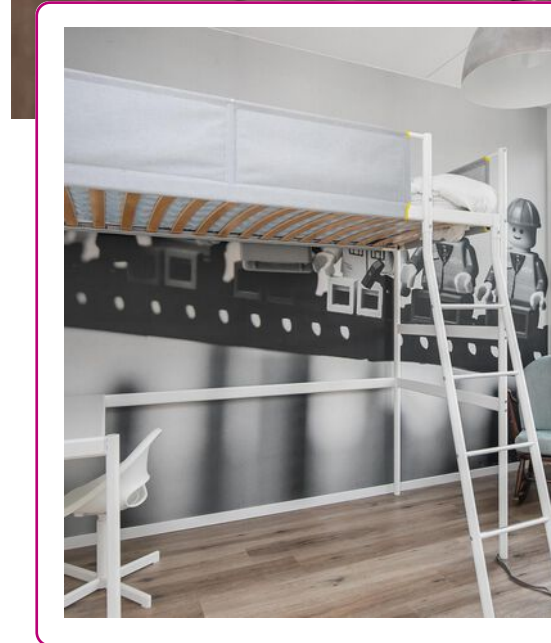
De moderne keuken met inbouwapparatuur is gelegen aan de voorzijde van de woning.

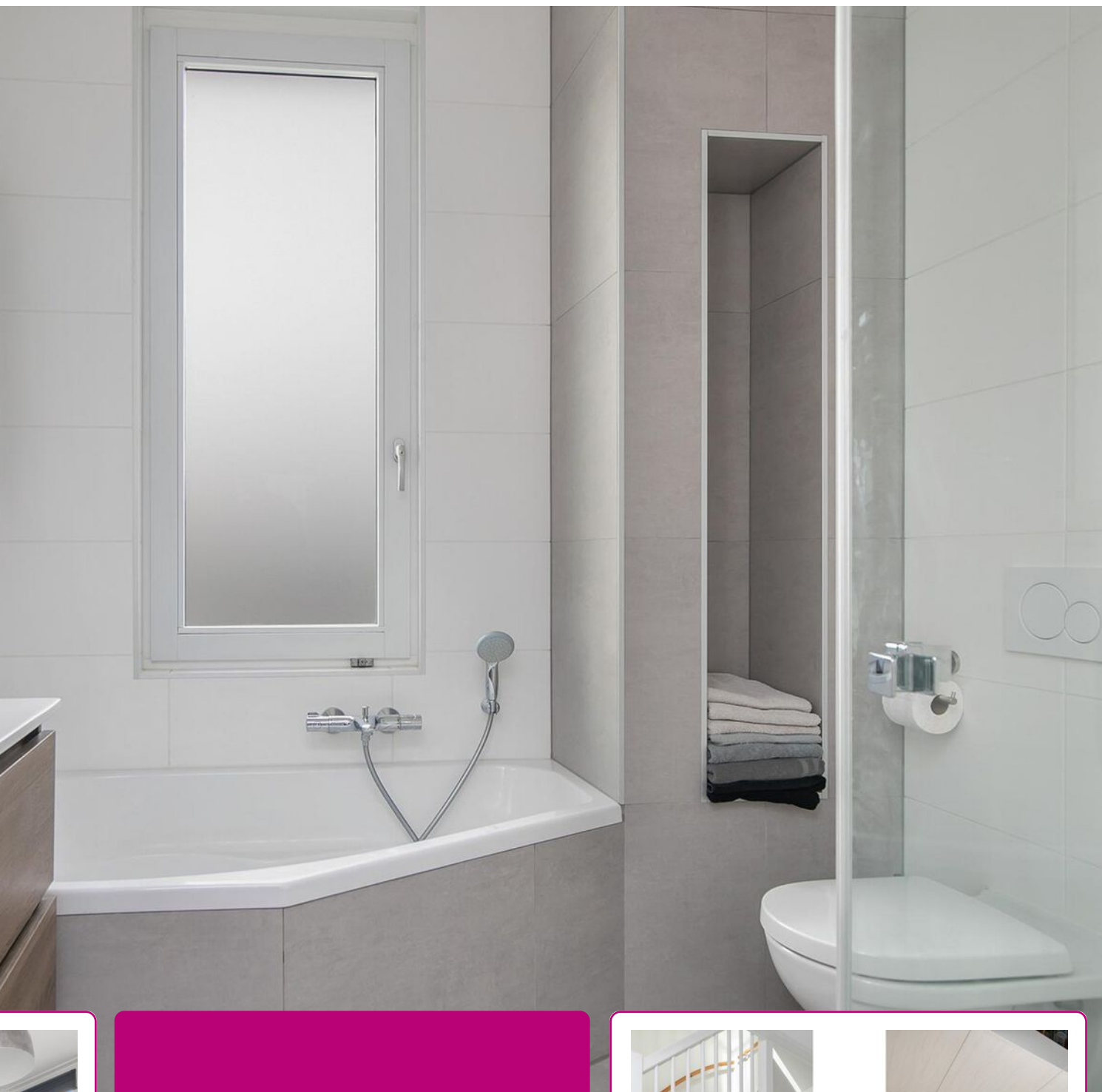
Het grote raam zorgt voor veel daglicht en een mooi zicht op de brede straat.











De eerste verdieping heeft drie slaapkamers.

De eigentijdse badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douche, toilet en wastafel en is voorzien van vloerverwarming.







*Lekker genieten  
in de achtertuin  
met royaal terras.*



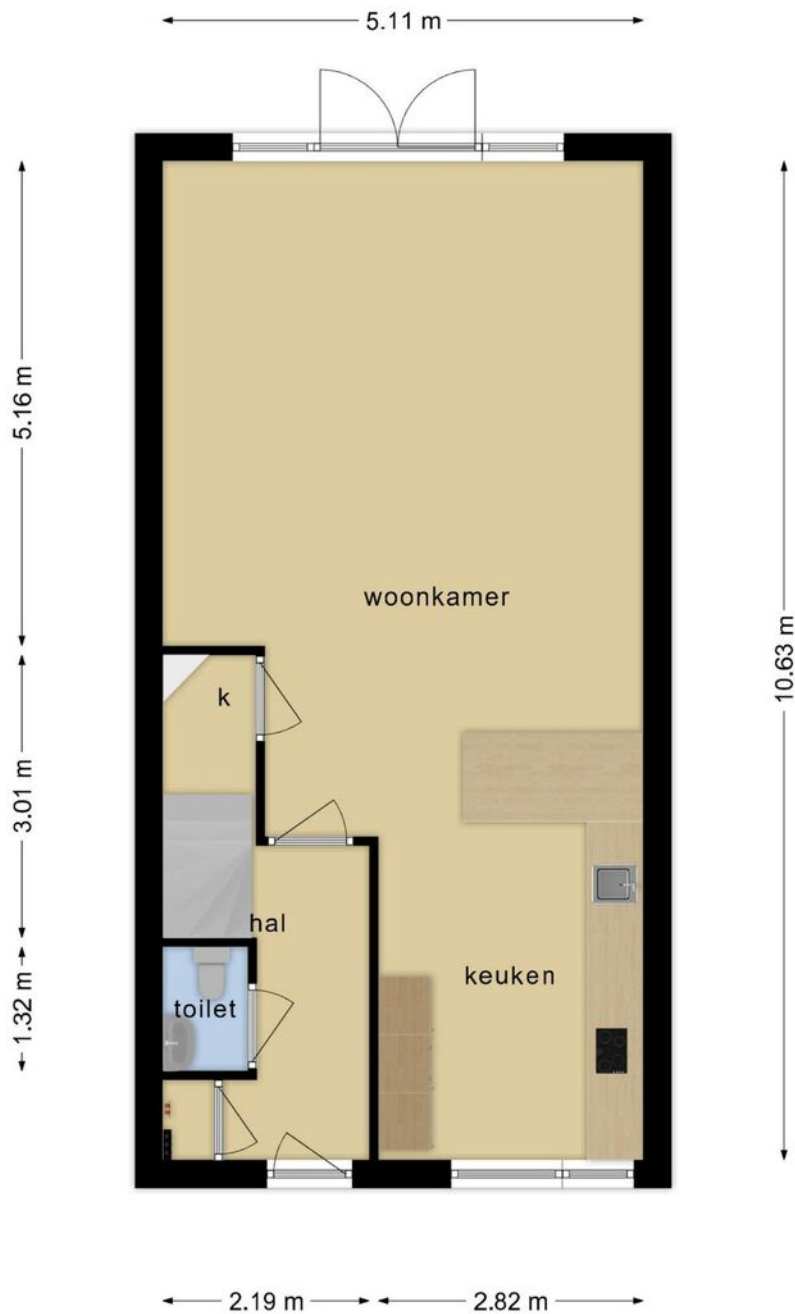




*Er is een  
achterom  
aanwezig!*



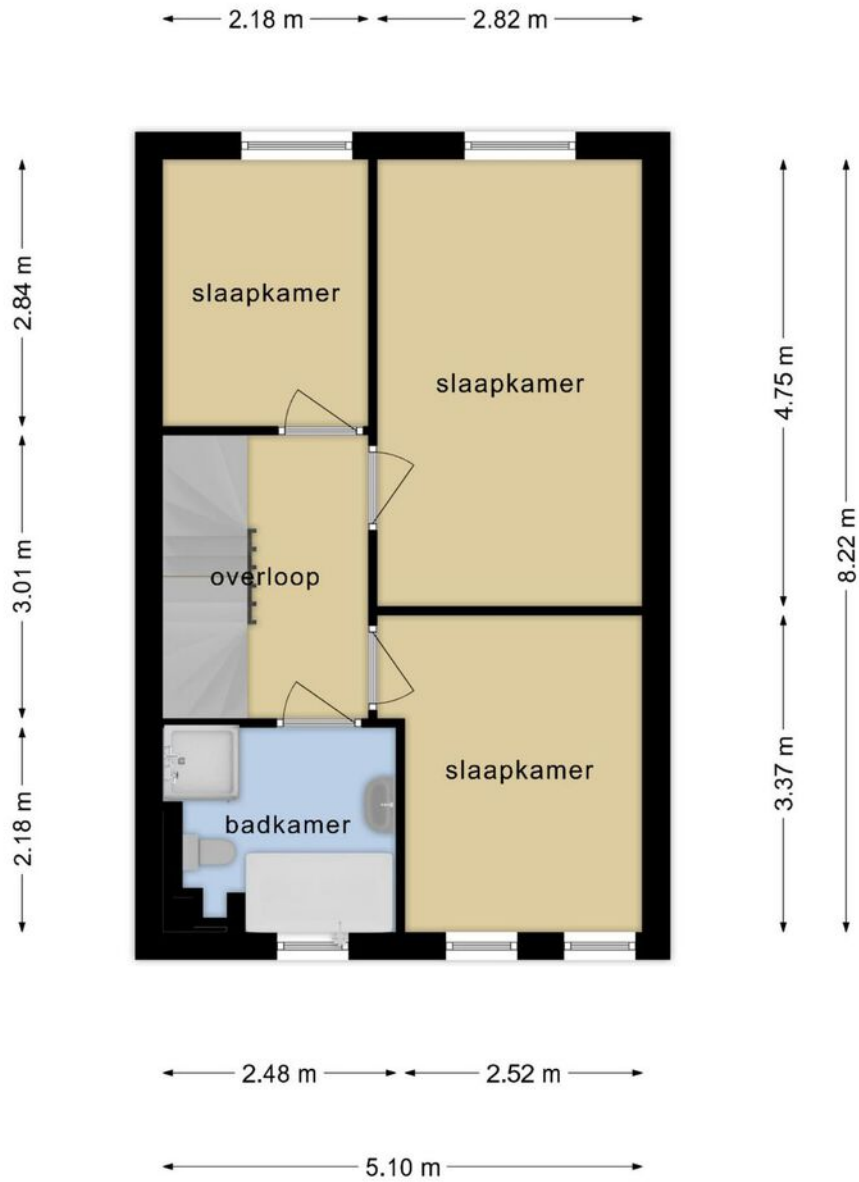
# PLATTEGROND



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

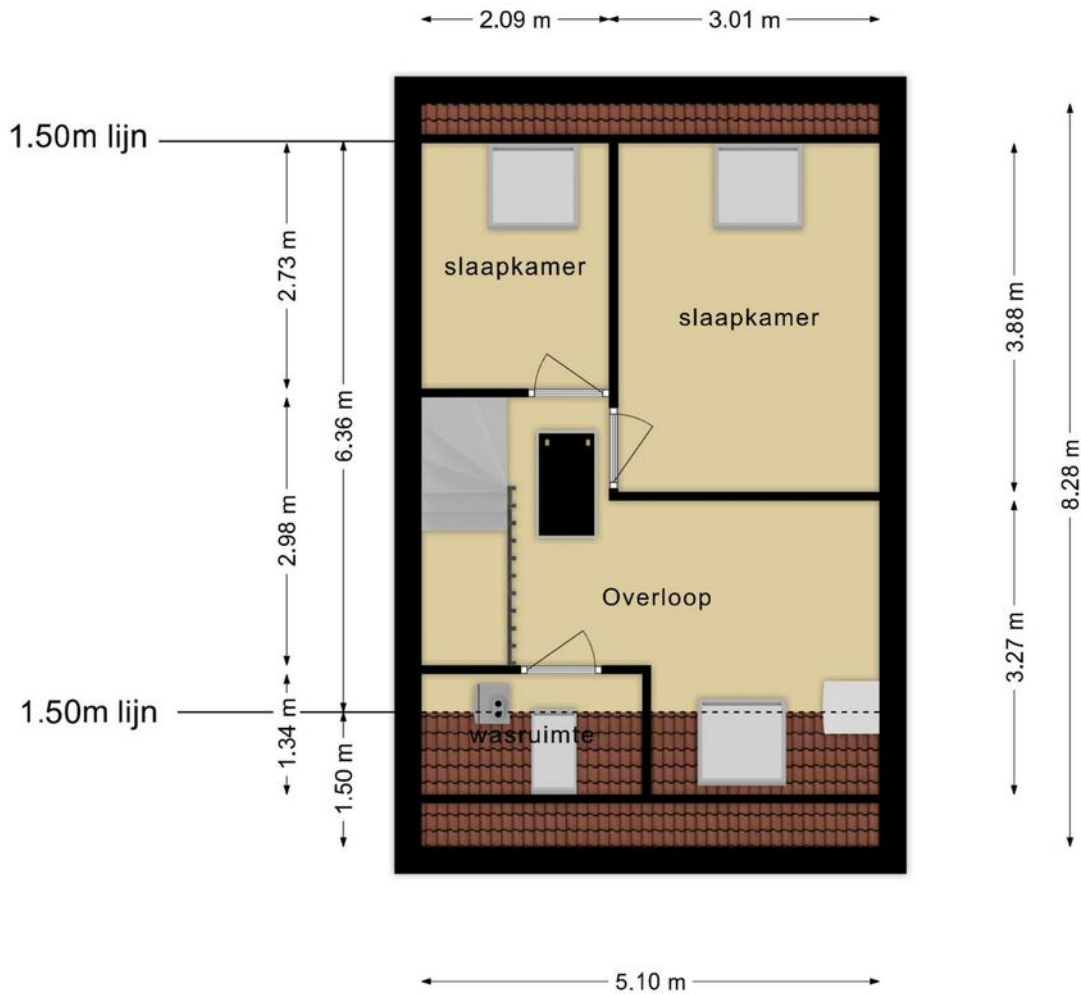


# PLATTEGROND



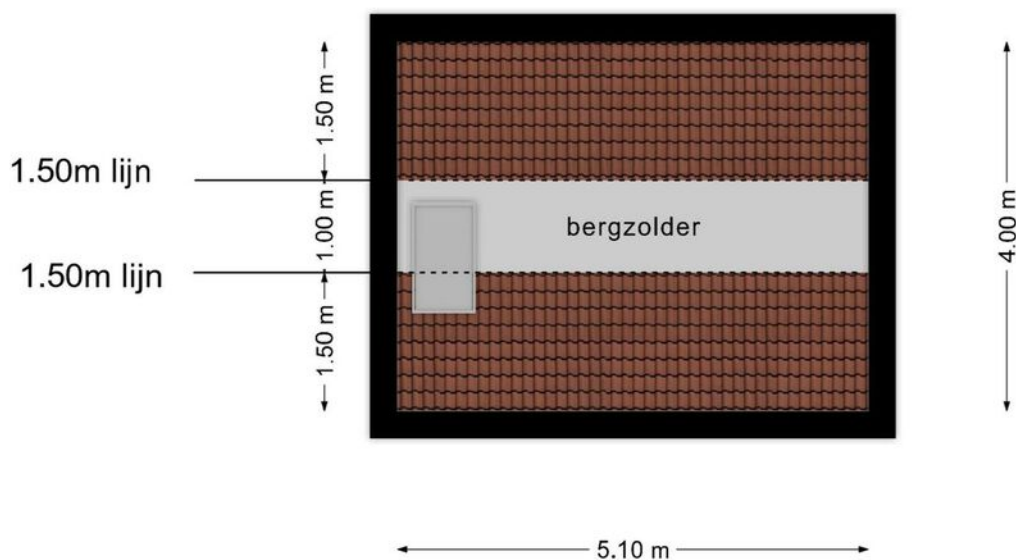
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

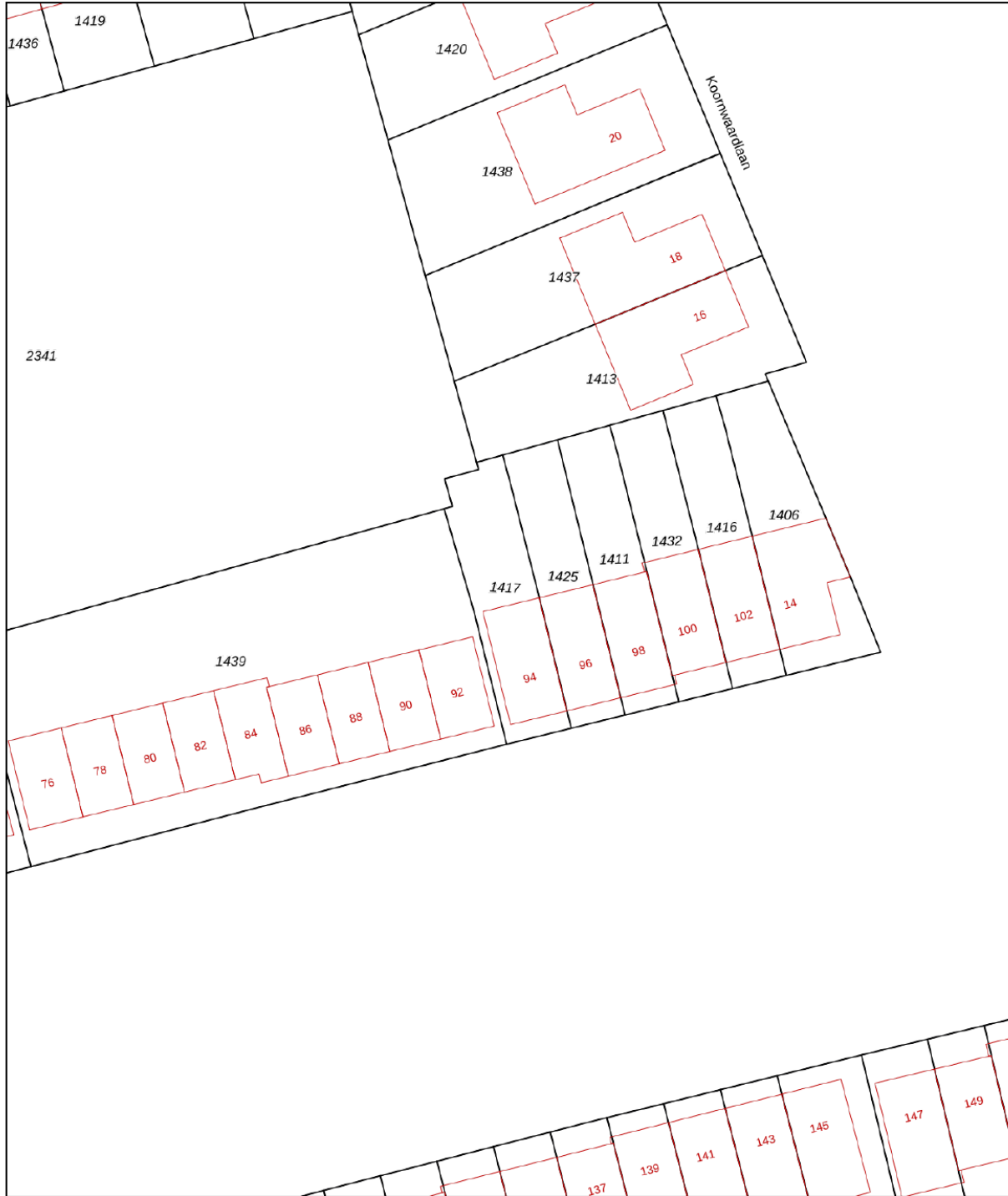


**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: m/a

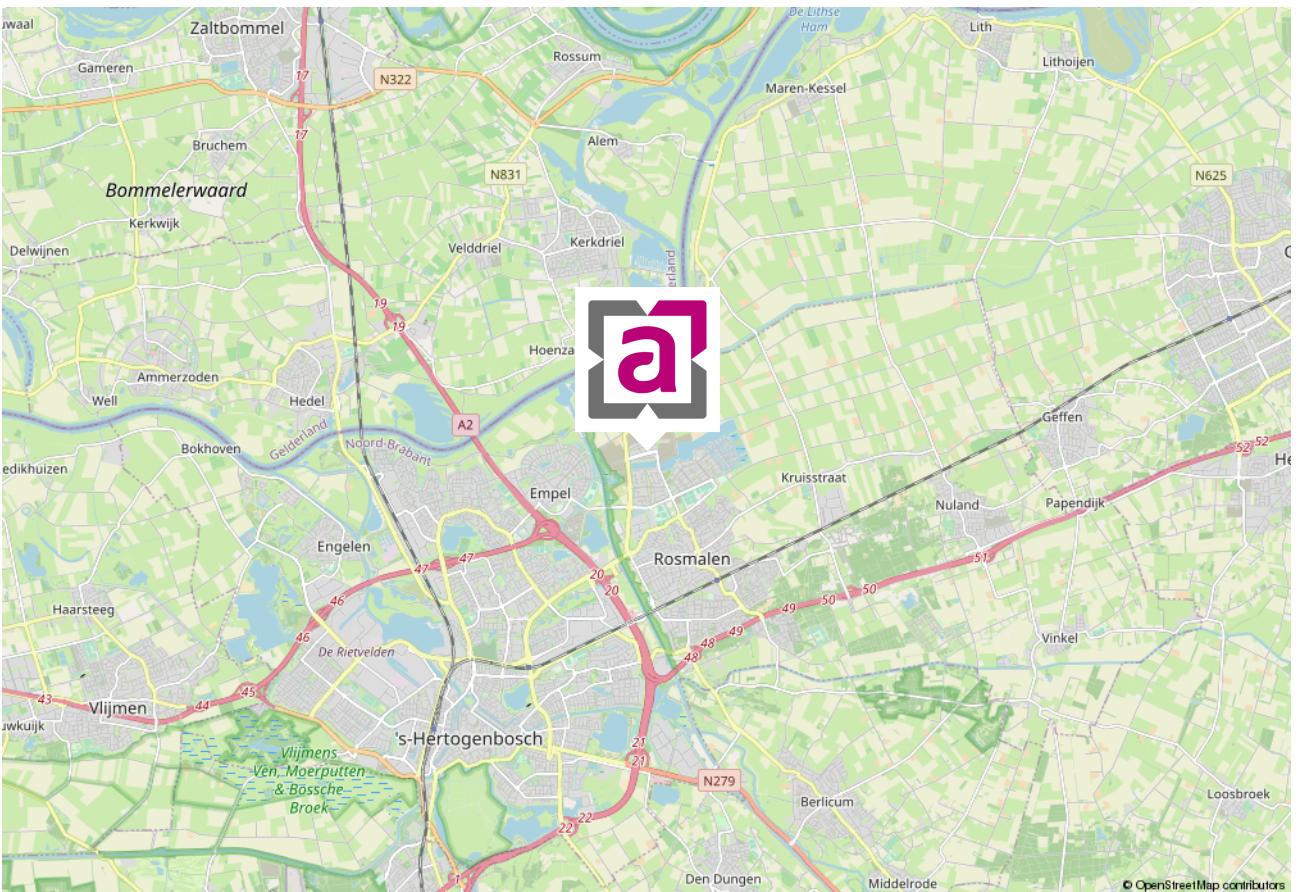


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie U	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1417	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 september 2023  
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 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.