

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

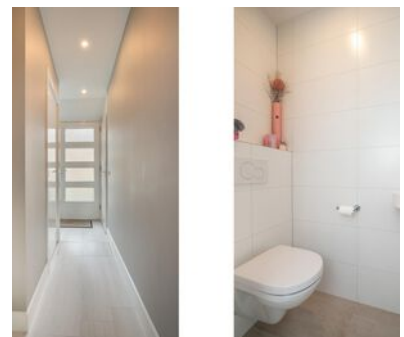
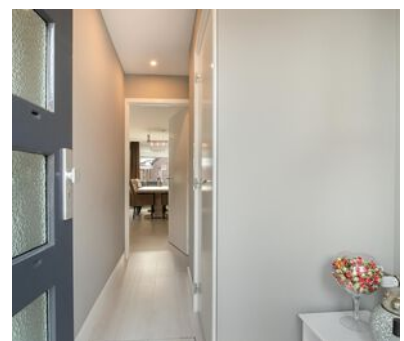
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
114 m²

Perceeloppervlakte
137 m²

Inhoud
385 m³

Tuin oppervlakte
63 m²

Bouwjaar
1980

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
C

Hofstedenlaan 31 's-Hertogenbosch

INSTAPKLARE TUSSENWONING MET VIER SLAAPKAMERS, VERANDA EN BERGING, GELEGEN IN DE WIJK MAASPOORT (ABDIJENBUURT), OP KORTE AFSTAND VAN DE LOKERENPASSAGE. EEN BUITENKANS VOOR DE KOPER DIE NIET VAN KLUSSEN HOUDT!

INDELING:

Begane grond;

Via de hal met daarin de meterkast en de toiletruimte betreed je de woning. De toiletruimte (2017) is modern en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een gewijzigde indeling doordat de toiletruimte is verplaatst naar de voorzijde van de woning. Daardoor is het woongedeelte aanzienlijk breder geworden. De woonkamer heeft een fraaie laminaatvloer en de wanden en plafonds zijn strak en eigentijds afgewerkt. Verder beschikt de woonkamer nog over een airconditioning en een praktische ingebouwde trap-/provisiekast. De open keuken (2017) is royaal van afmeting (U-vormig) en beschikt over een inductie kookplaat (Bora) met ingebouwde afzuiging, koelkast, vaatwasmachine en combi-oven. Tevens is er een Quooker aanwezig.

Eerste verdieping:

Via de afgesloten trap in de woonkamer bereik je de overloop die toegang geeft tot de drie slaapkamers en de moderne badkamer. Alle slaapkamers zijn uitgevoerd met een laminaatvloer en de wanden en plafonds zijn strak en eigentijds afgewerkt. Op de overloop hangt een airconditioning zodat in de zomer alle slaapkamers (indien gewenst) comfortabel kunnen worden gekoeld. De moderne badkamer (2017) heeft een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel. De badkamer is tevens voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevinden zich de overloop met de aansluiting voor de wasapparatuur, de c.v.-ketel en de box voor de mechanische ventilatie. Tevens is hier de vierde slaapkamer aanwezig. Deze slaapkamer is ruim van afmeting, heeft aan de achterzijde een grote dakkapel (doorlopend naar de overloop) en is voorzien van inbouwkasten. Ook hier is een laminaatvloer aanwezig.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een fraaie aangebouwde veranda. De tuin is grotendeels bestraat en heeft een achterom via de achtergelegen brandgang. De stenen berging heeft een pannendak en heeft door het lessenaardak een kleine vliering. Ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld de kussens van je tuinset.

BIJZONDERHEDEN:

- instapklaar, in 2017 volledig gemoderniseerd;
- moderne luxe keuken (2017);
- moderne en complete badkamer met vloerverwarming (2017);
- op de begane grond en eerste verdieping voorzien van airconditioning;
- elektrische installatie in 2017 vernieuwd;
- dak aan de binnenzijde geïsoleerd;
- hele woning dubbel glas;
- fraaie aangebouwde veranda;
- achterom via brandgang;
- openbare parkeergelegenheden in de straat en op het achtergelegen openbare parkeerterrein;
- op loopafstand van de Lokerenpassage;
- de uitvalswegen A2 en A59 liggen binnen handbereik;





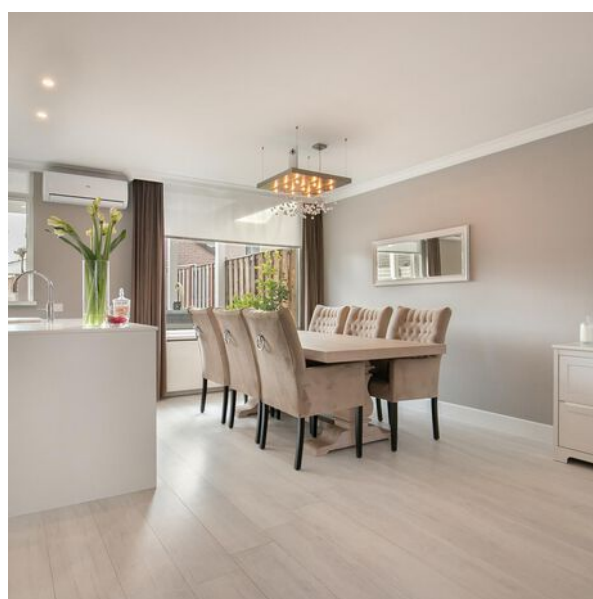
*Ruime en
lichte woonkamer!*



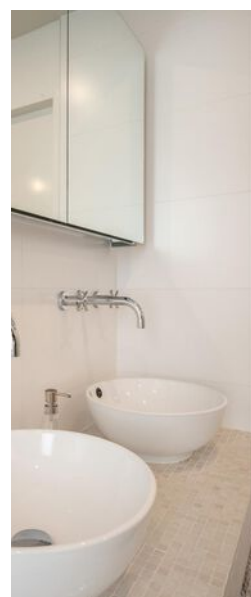


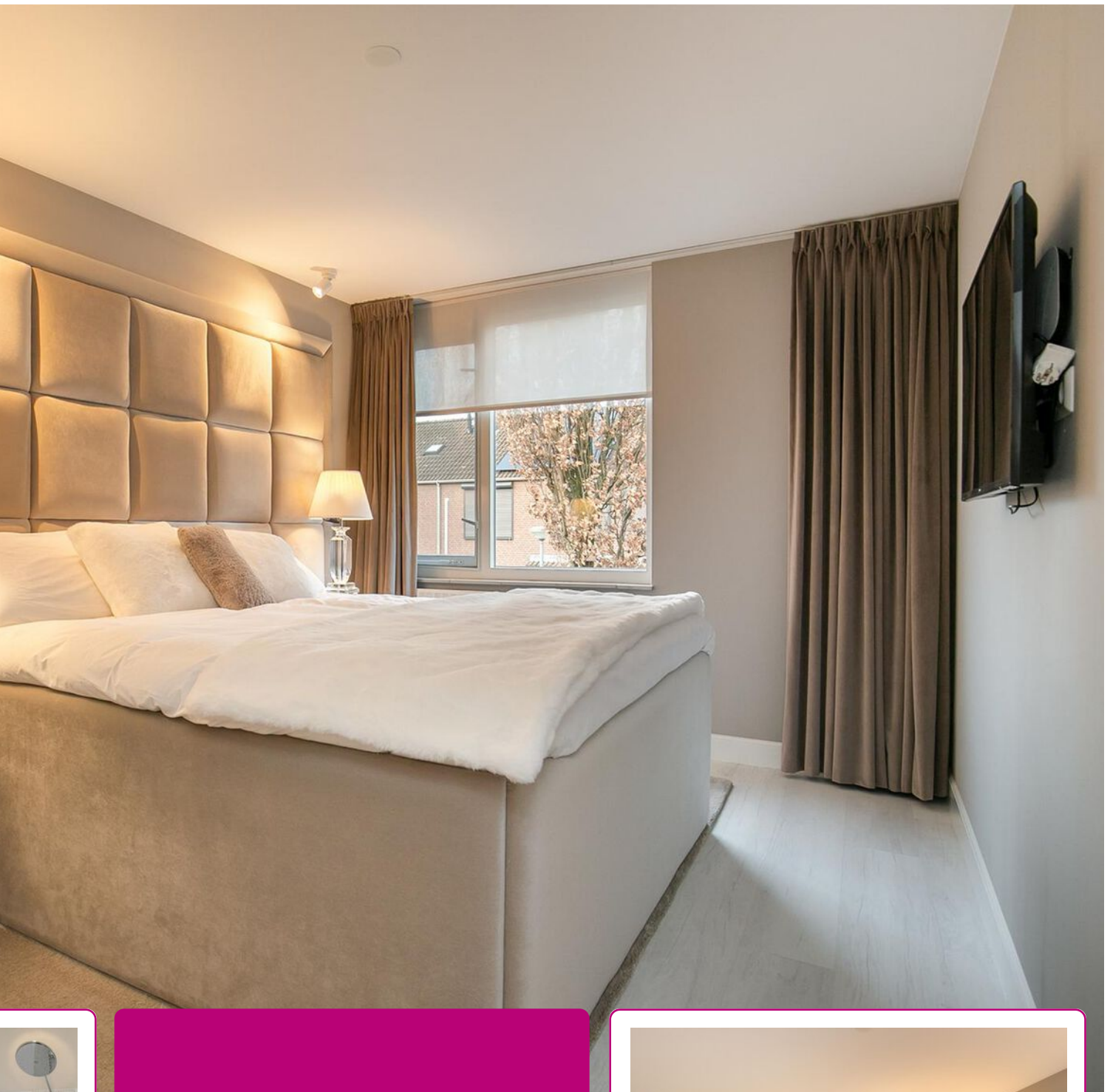
De woonkamer heeft een fraaie laminaatvloer en strakke wanden en plafonds.

De moderne open keuken is in U-vorm en voorzien van inbouwapparatuur.



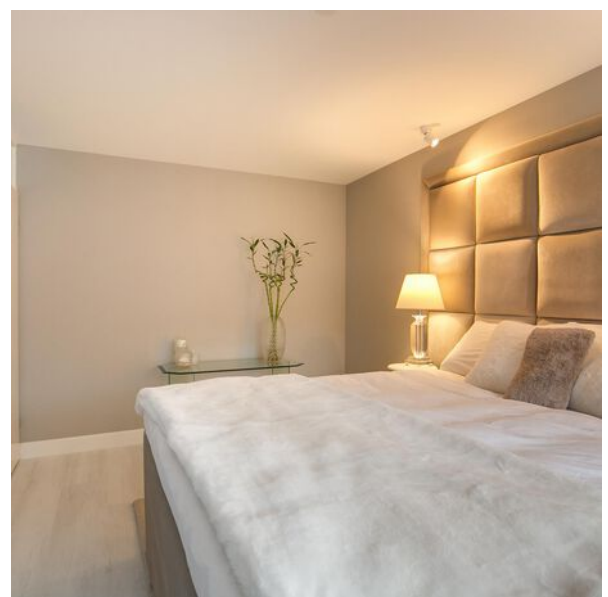






De ouderslaapkamer is ruim en is uitgevoerd met een laminaatvloer.

De moderne en complete badkamer is voorzien van vloerverwarming voor extra comfort!







*Nog twee
slaapkamers op de
eerste verdieping.*

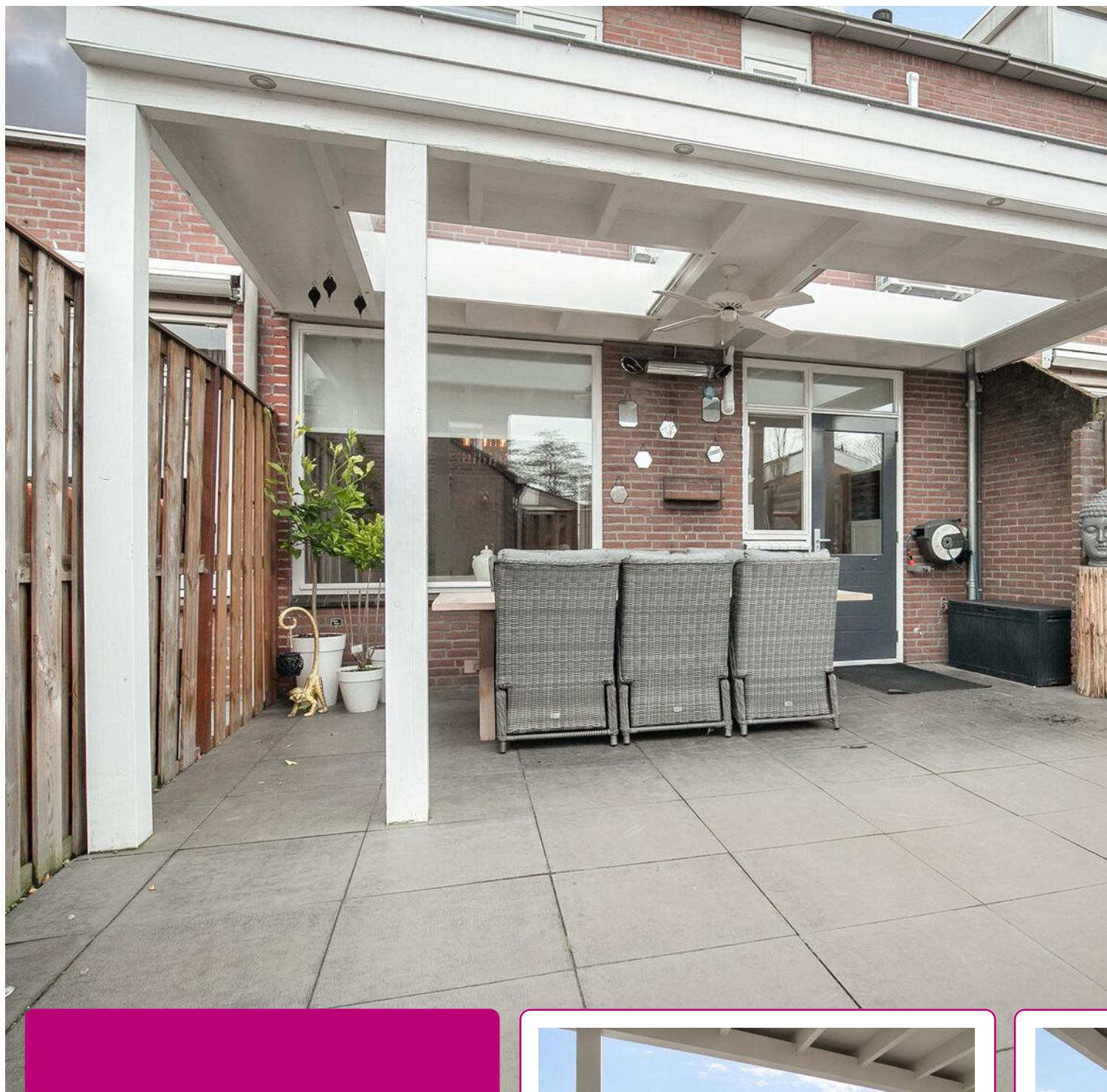






De ruime zolderkamer met dakkapel en inbouwkasten!





De achtertuin is gunstig gelegen
op het zuidoosten en beschikt
over een fraaie aangebouwde
veranda!





PLATTEGROND



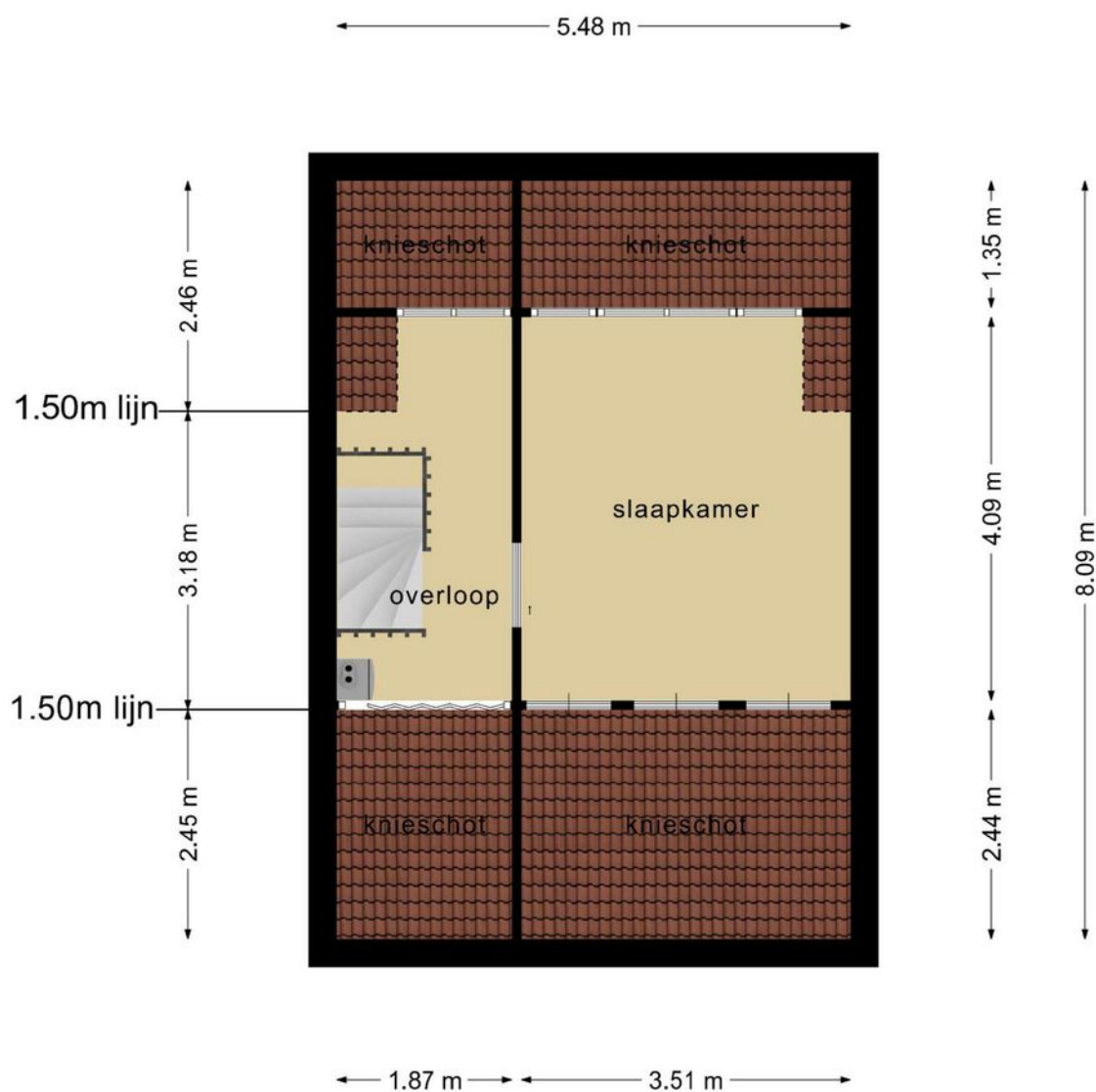
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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

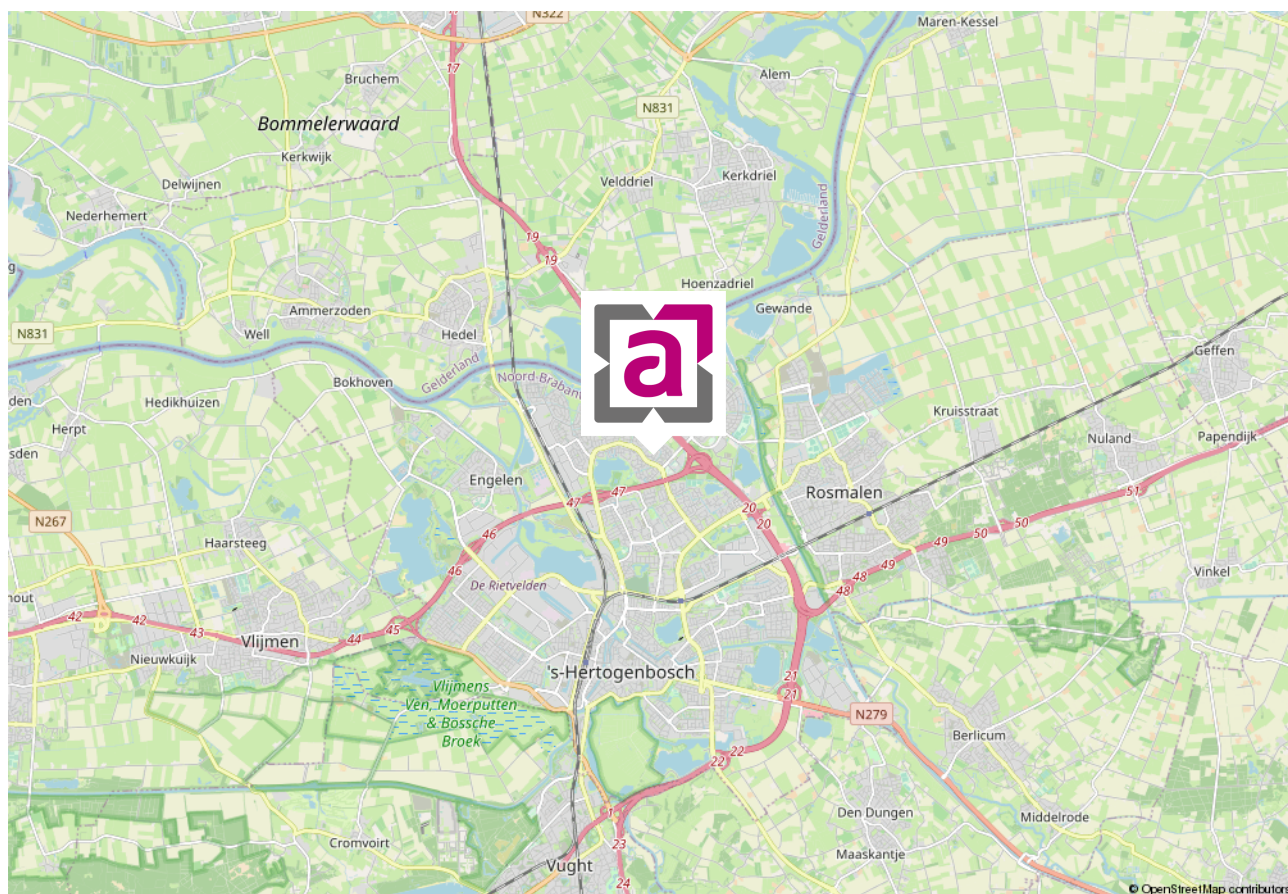
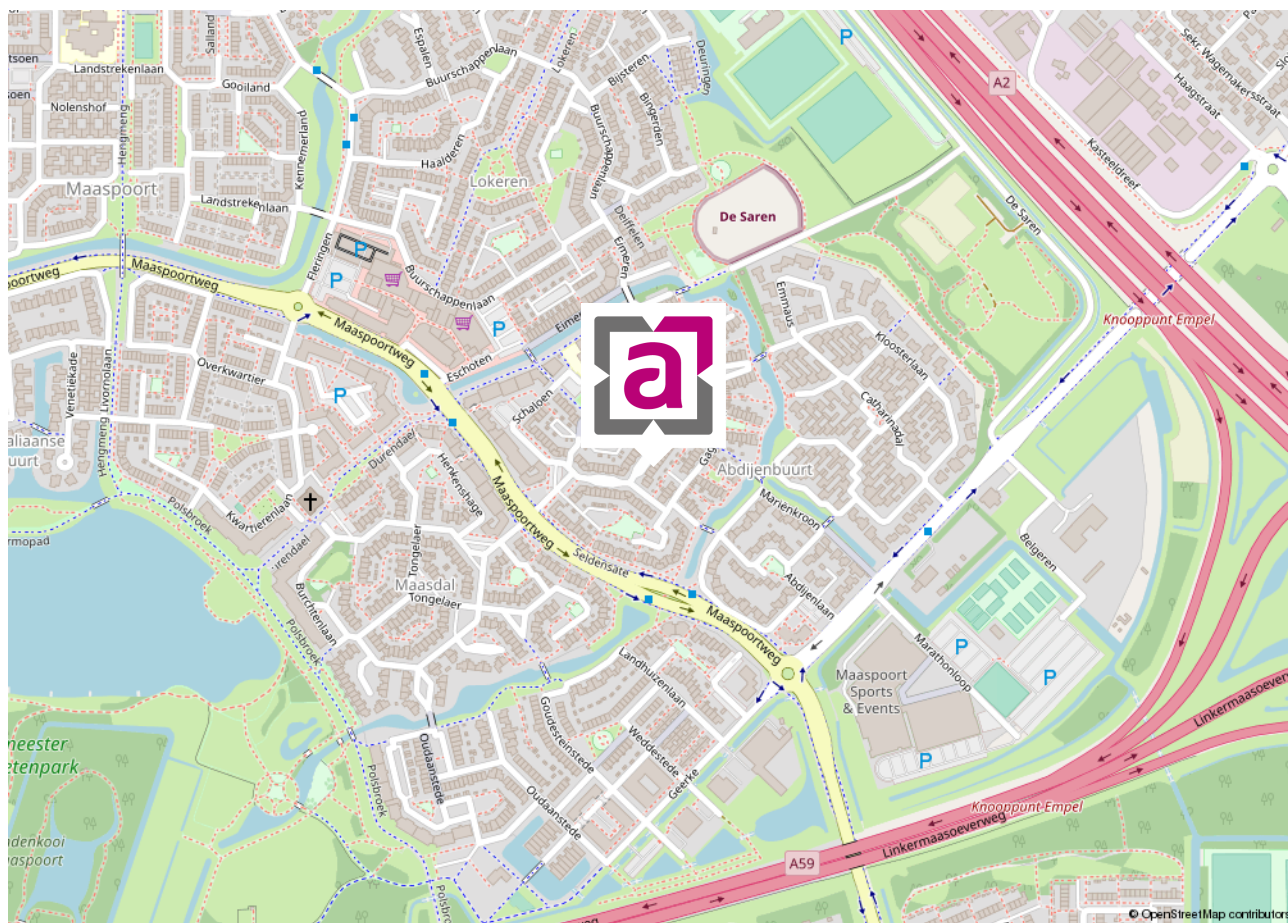


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie T Perceel 7654	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 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 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 knipoog 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. Mazairac laan 2, 5242 AV Rosmalen | info@abelen.nl | 073-5212908 | 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.