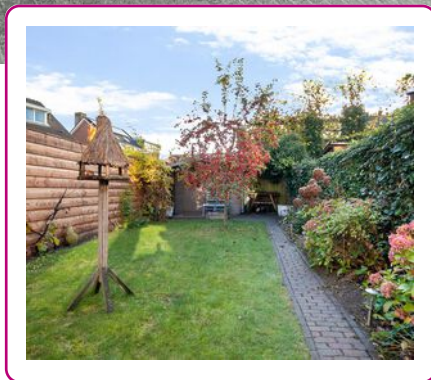




# WONEN!





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

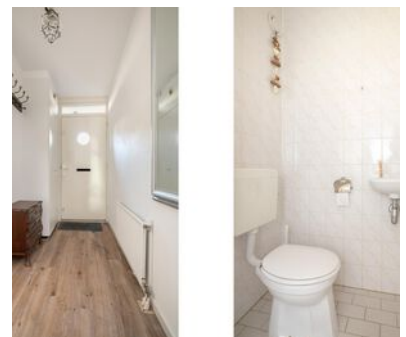
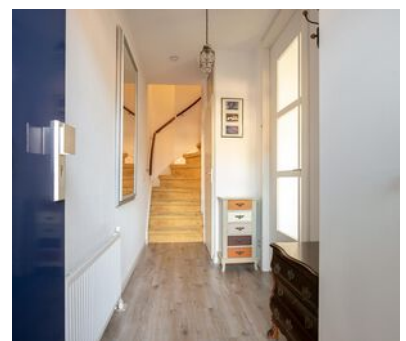
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**83 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**1996**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie­label  
**A**



# Wim Richtstraat 13 's-Hertogenbosch

LEUKE TUSSENWONING MET HOUTEN TUINHUIS EN DIEPE TUIN OP HET ZUID-OOSTEN! DE WONING IS GELEGEN IN DE RUSTIGE EN AANTREKKELIJKE WOONWIJK ENGELN!

Perceel: 148 m<sup>2</sup>,

Gebruiksoppervlakte wonen: 83 m<sup>2</sup> (Hierbij is niet meegerekend de oppervlakte van de tweede verdieping van 23 m<sup>2</sup>. Deze is vermeld als "overige inpandig", zie hieronder),

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: 23 m<sup>2</sup> (de tweede verdieping);

Externe bergruimte: 5 m<sup>2</sup>,

Inhoud: 363 m<sup>3</sup>,

Bouwjaar: 1996.

## INDELING:

### Begane grond:

Via de entree betreedt u de hal met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang naar de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een provisiekast en een fraaie laminaatvloer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte, aan de achterzijde het eetgedeelte. Via openslaande deuren bereikt u het terras. De semi-open keuken is uit het zicht van de woonkamer geplaatst en de laminaatvloer loopt door in de keuken. De keuken is voorzien van een in een hoekopstelling geplaatste keukenblok met gaskookplaat, afzuigkap, combi magnetron, koelkast/diepvries en een vaatwasmachine.

### Eerste verdieping:

Via de overloop bereikt u de drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een kastenwand. De badkamer is uitgevoerd met douchecabine, een vrijhangend closet en een wastafel. Door het grote raam geniet u van veel lichtinval. De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling.

### Tweede Verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt u veel mogelijkheden. De oppervlakte van deze ruimte is niet meegenomen in de woonoppervlakte (als gevolg van het ontbreken van voldoende daglicht) maar na het aanbrengen van bijvoorbeeld een groter dakraam en/of een dakkapel kunt u hier gemakkelijk nog één of twee slaapkamers realiseren. Achter de knieschotten bevindt zich voldoende bergruimte. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats voor de c.v.-ketel (Nefit HRC 24), de mechanische ventilatiebox, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de omvormer voor de 10 zonnepanelen.

### Tuin:

De diepe achtertuin is gelegen op het zuid-oosten, is circa 16 meter lang en heeft een oppervlakte van ca. 82 m<sup>2</sup>. De achtertuin heeft een terras, gazon, een houten tuinhuis en een achterom. Omdat het de laatste woning van de brandgang betreft loopt er geen brandgang meer achter de tuin.

### Bijzonderheden:

- Leuke ligging aan een brede straat;
- Kindvriendelijke woonwijk;
- Supermarkt op loopafstand;
- Lage energiekosten door de 10 aanwezige zonnepanelen waardoor lage energiekosten;
- Diepe achtertuin;
- Mogelijkheid voor uitbouw;
- Gunstig gelegen nabij alle uitvalswegen.





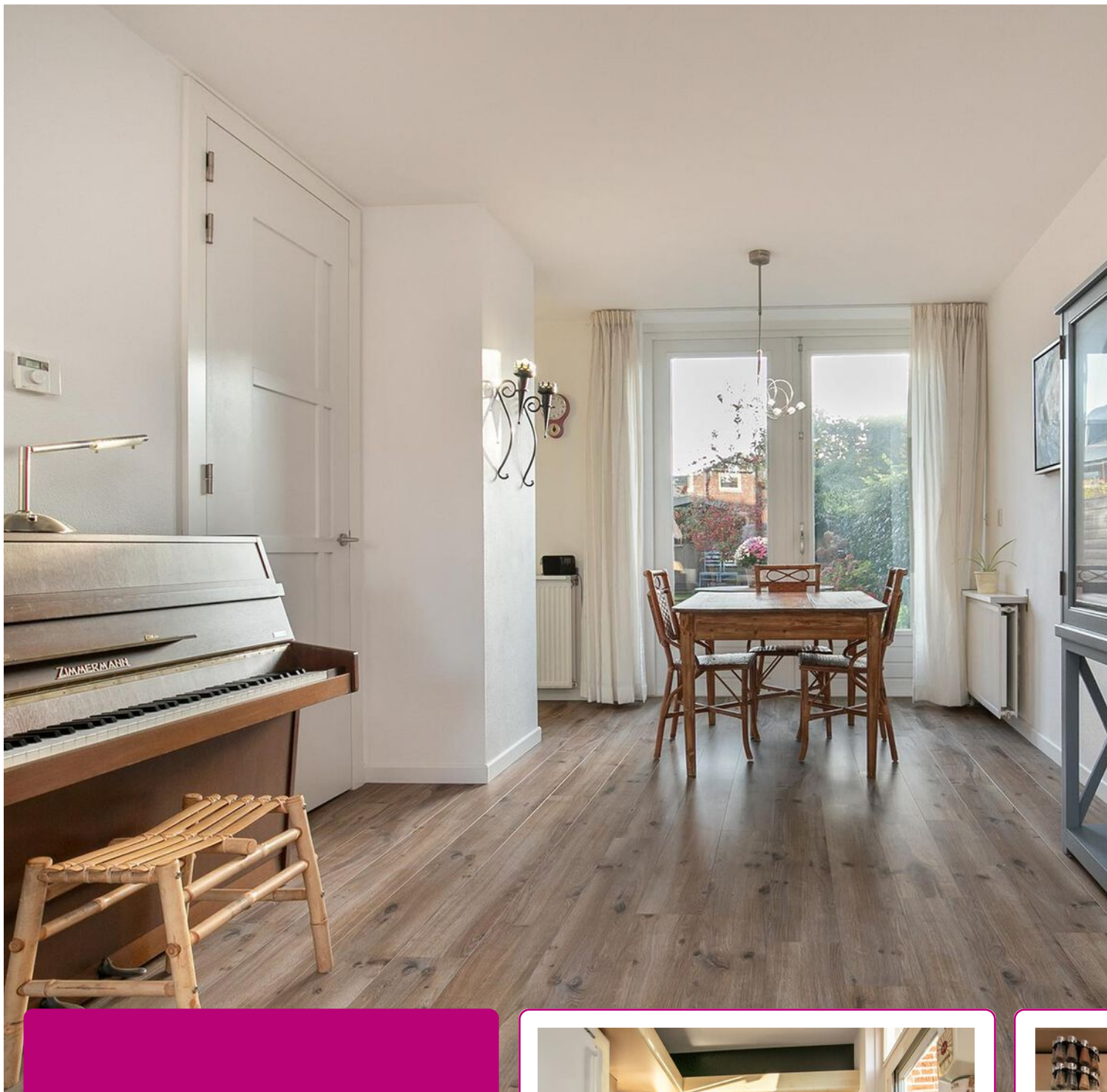




*Heerlijk lichte  
doorzon-  
woonkamer!*





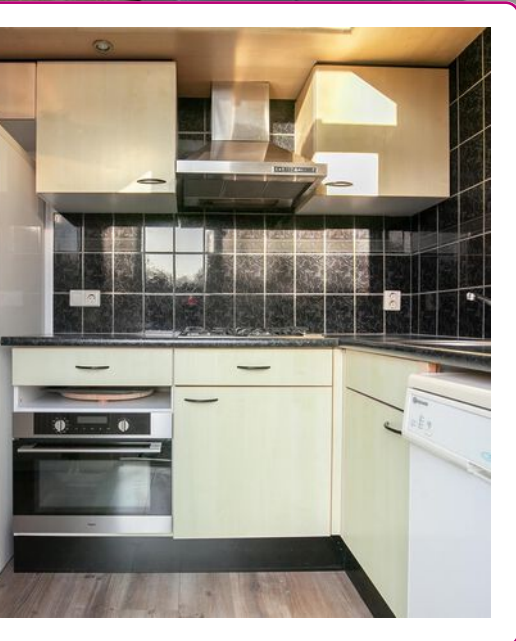


De openslaande tuindeuren aan de achterzijde geven toegang tot het terras.

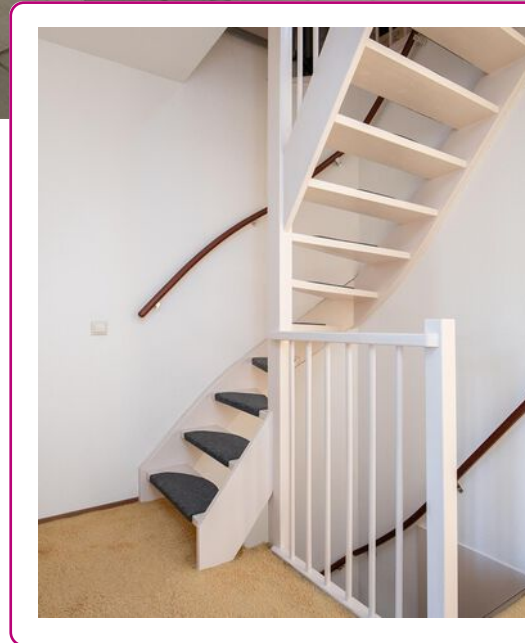
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers.



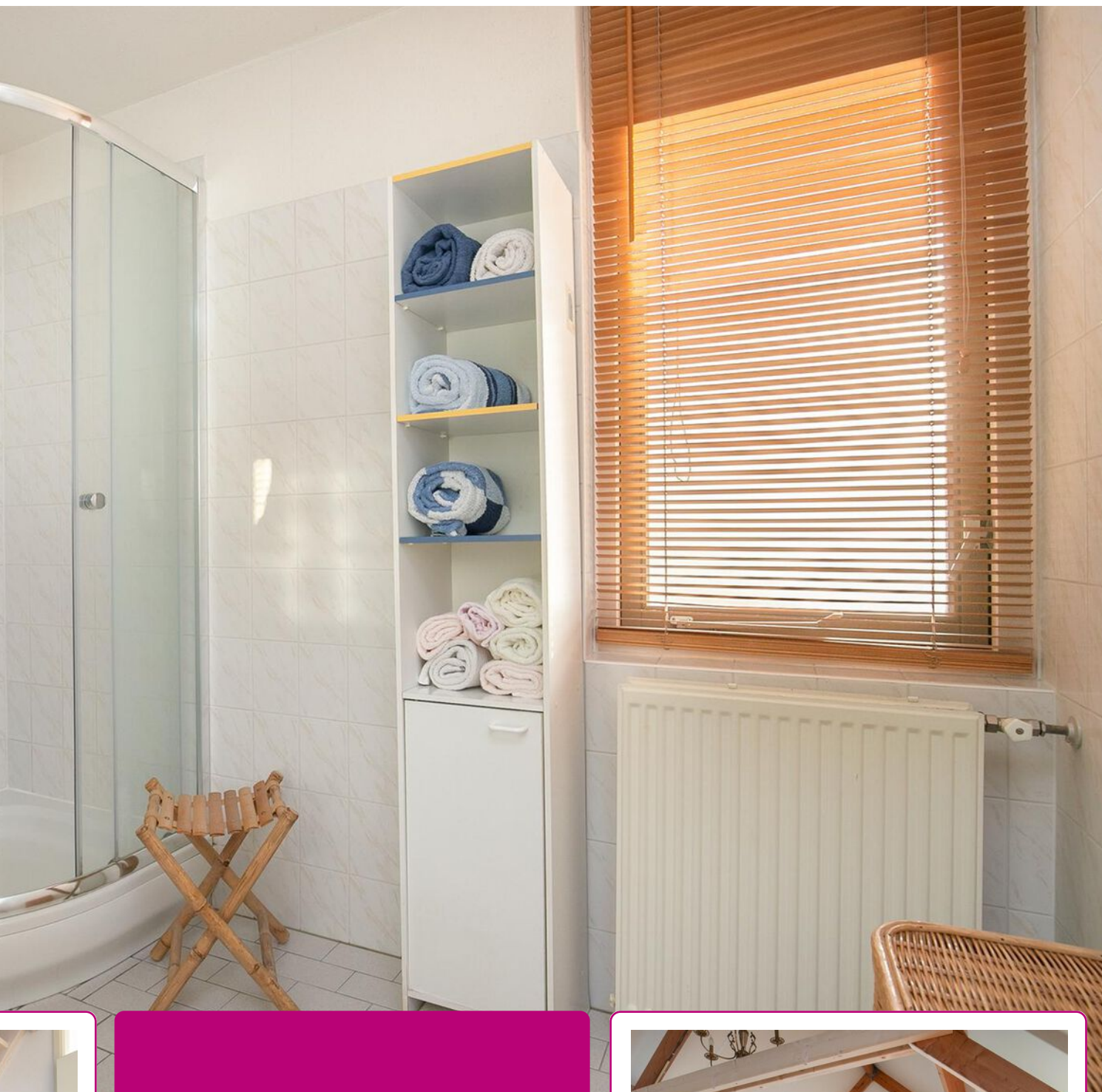












De lichte badkamer is voorzien van een douchecabine, vrijhangend toilet en wastafel.

Op de tweede verdieping is voldoende bergruimte aanwezig. Tevens is het mogelijk om hier een extra slaapkamer te realiseren.











*Diepe tuin op  
het zuid-oosten  
met houten  
tuinhuis!*





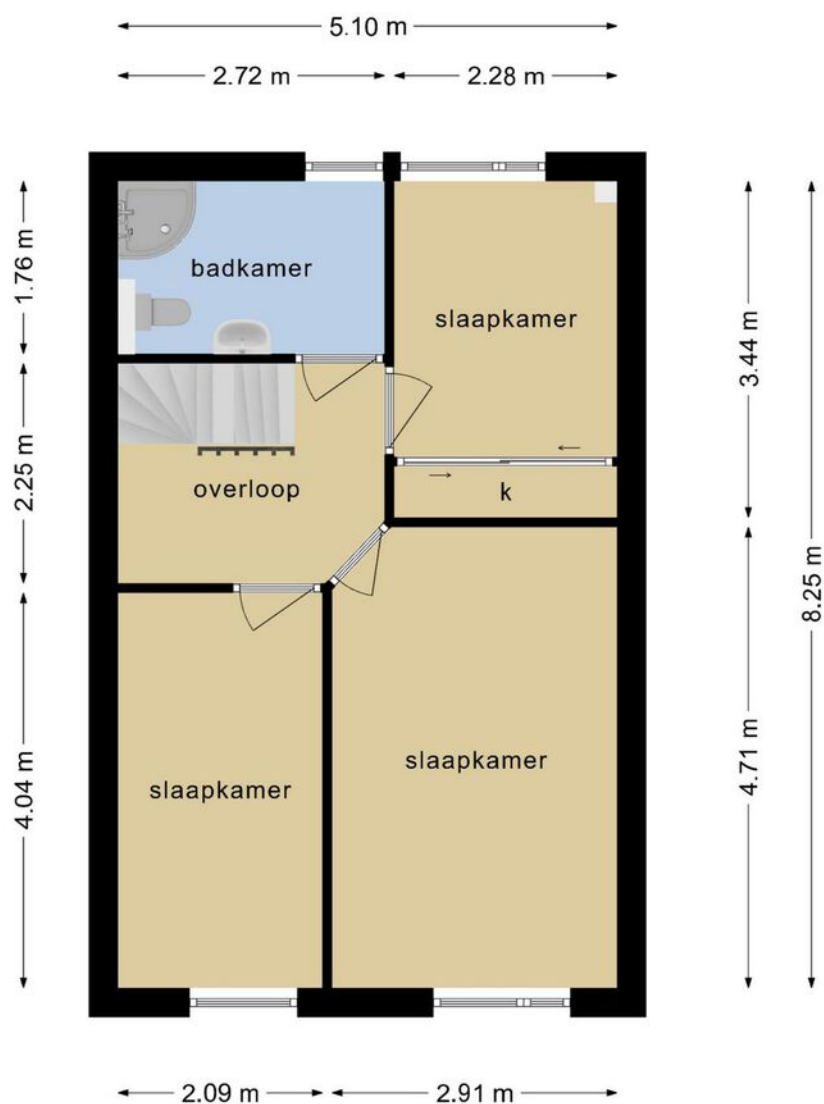
# PLATTEGROND



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



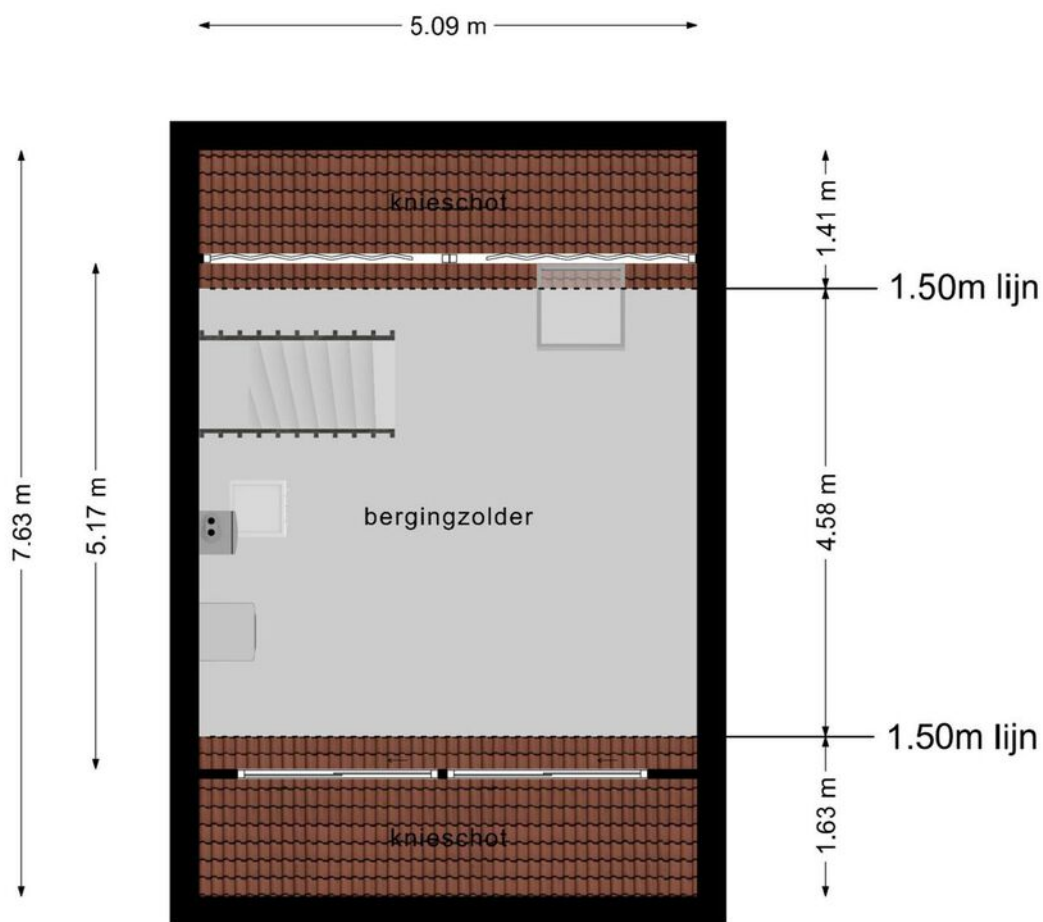
# PLATTEGROND



**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



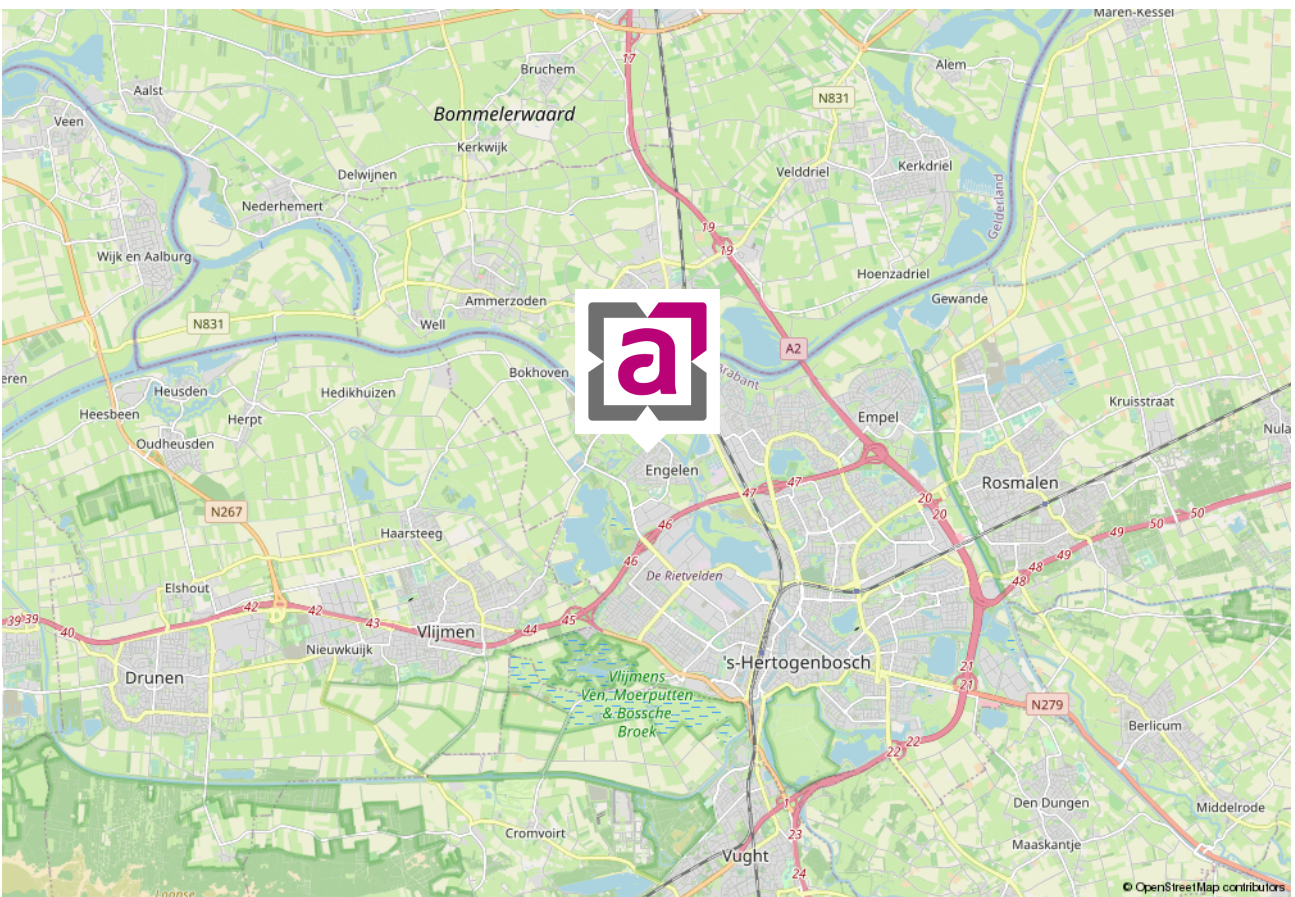
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie R Perceel 2148</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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 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 MOOIE 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)



*Bijschrift*