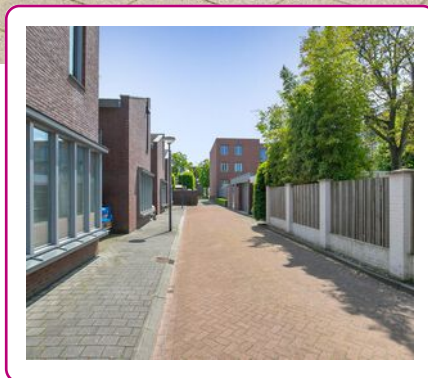




WONEN!



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

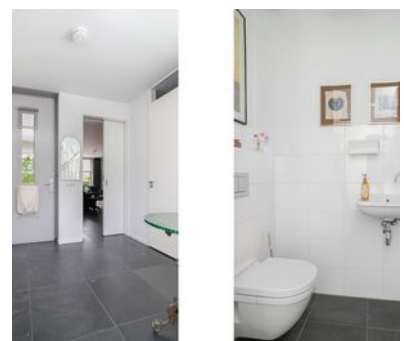
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
153 m²

Perceeloppervlakte
224 m²

Inhoud
591 m³

Patiotuin
22 m²

Bouwjaar
2008

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie­label
A

Jacob Catsstraat 3 Rosmalen

RUSTIGE EN ROYAAL GELEGEN SEMI-BUNGALOW MET SLAAPKAMER EN BADKAMER OP DE BEGANE GROND, PATIOTUIN EN GROOT DAKTERRAS, GUNSTIG GELEGEN IN DE GEWILDE WIJK MOLENHOEK!

Perceel: 224 m²,
Gebruiksoppervlakte wonen: 153 m²,
Externe bergruimte: 5 m²
Gebouw gebonden buitenruimte: 33 m²,
Inhoud: 591 m³,
Bouwjaar: 2008.

INDELING:

Begane grond:

Via de oprit met carport kom je overdekt binnen in de ruime hal. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot de bijkeuken, de woonkamer en de volledig privacy biedende patio. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een tegelvloer. Vanuit de woonkamer kom je in de moderne open keuken, uitgevoerd met een hoogglans wit keukenmeubel met donker werkblad, en aansluitend in de gezellige eetkamer. De eetkamer geeft via een zijraam zicht op de naastgelegen straat en geeft toegang tot de slaapkamer en uiteraard tot de patio. Ook vanuit de slaapkamer is middels een schuifpui de patio bereikbaar. De zeer ruime slaapkamer is voorzien van vloerbedekking en is uitgevoerd met een inloopkast. De in lichte kleurstelling uitgevoerde badkamer, welke toegankelijk is via de slaapkamer, is geheel betegeld en uitgevoerd met een douche, dubbele wastafel met meubel en een separate toiletruimte. De bijkeuken is toegankelijk vanuit de hal en de voorgelegen (fietsen)berging. De bijkeuken is voorzien van een groot keukenblok met spoelbak en tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich een grote werk-/studeerkamer (eventueel te gebruiken als derde slaapkamer), een slaapkamer en de tweede badkamer. De werk-/studeerkamer geeft toegang tot een bergruimte, de badkamer en via een schuifpui tot het grote dakterras. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel, wandcloset en een bergkast met daarin de c.v.-installatie.

Dakterras:

Op de eerste verdieping is een zeer royaal dakterras gelegen van ca. 33 m². Hier kun je in alle privacy heerlijk genieten van de zon!

Ligging:

De woning is gelegen op een rustige locatie aan een voor autoverkeer doodlopende straat in de gewilde wijk de Molenhoek met op loopafstand o.a. winkelcentrum "Molenhoek", de winkelstrip aan de Oude Baan (o.a. apotheek, tandarts) en de een bushalte (Oude Baan of Molenstraat). Ook het gezellige centrum van Rosmalen en het NS station zijn uitstekend op loopafstand bereikbaar!

Bijzonderheden:

- Eigen oprit met carport;
- 2 (eventueel 3) slaapkamers en 2 badkamers, waarvan 1 slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Grote werk-/studeerkamer op de eerste verdieping;
- Volledig privacy biedende patio;
- Zeer royaal dakterras;
- Rustig en aantrekkelijk gelegen met alle voorzieningen in de nabijheid.





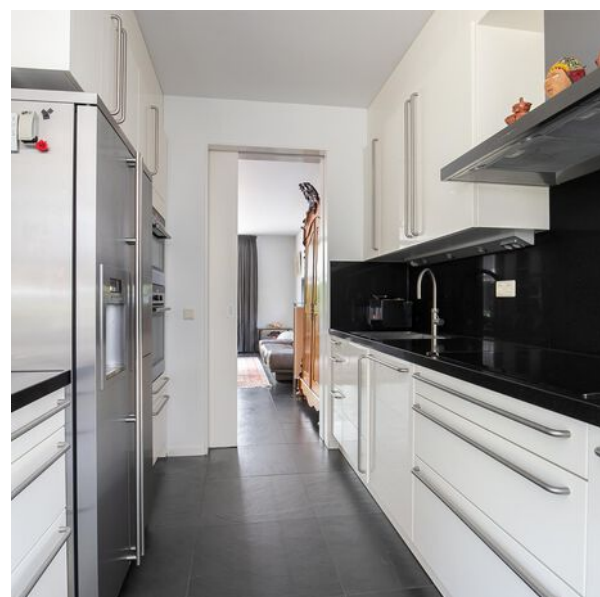
Fijne woonkamer met veel lichtinval!



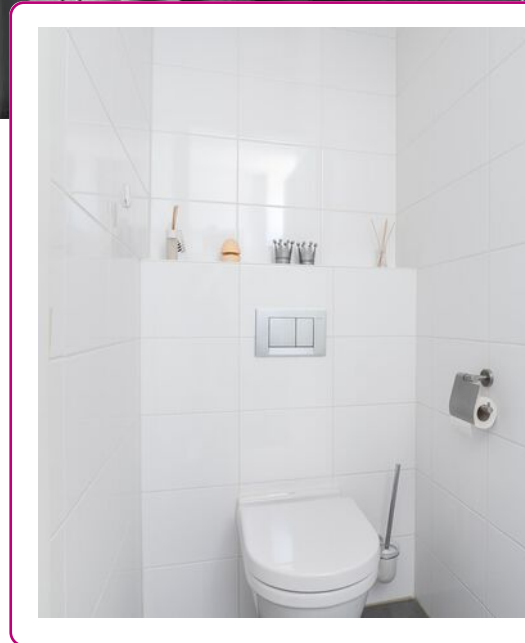
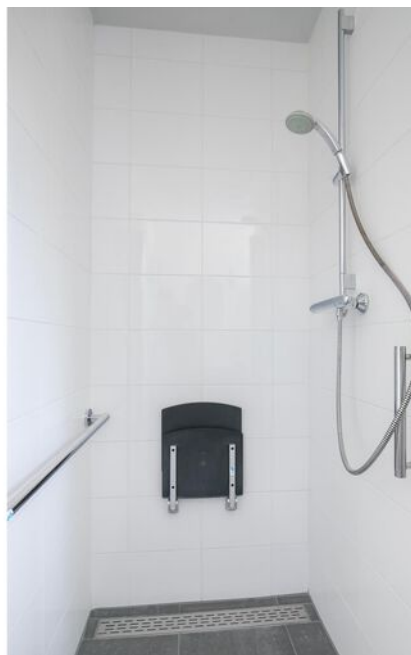


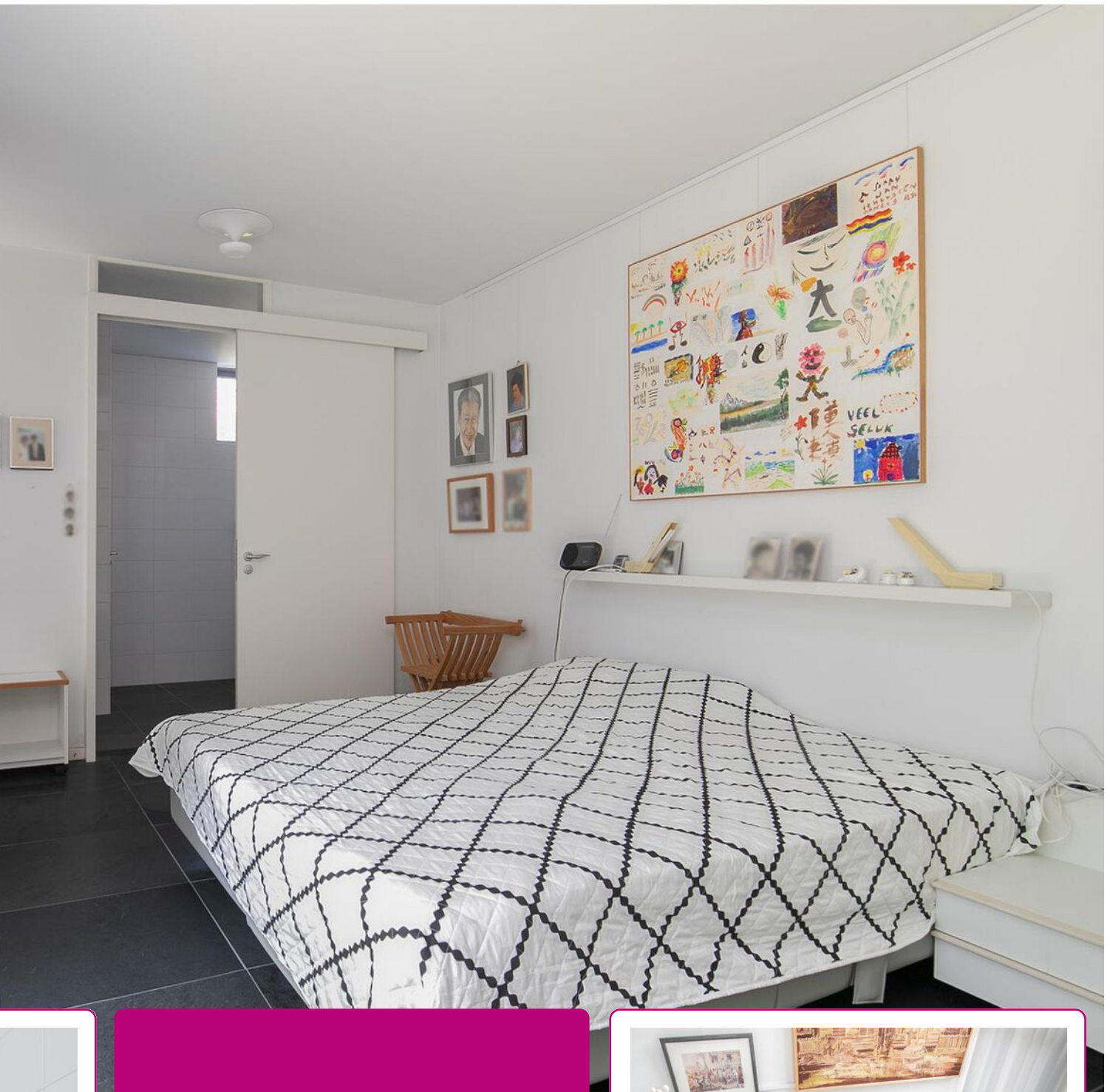
De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een donkere tegelvloer.

Vanuit de woonkamer kom je in de moderne open keuken met inbouwapparatuur.









De zeer ruime slaapkamer is voorzien van een donkere tegelvloer en is uitgevoerd met een inloopkast.

Middels een schuifpui is ook hier de fijne patio'tuin bereikbaar.

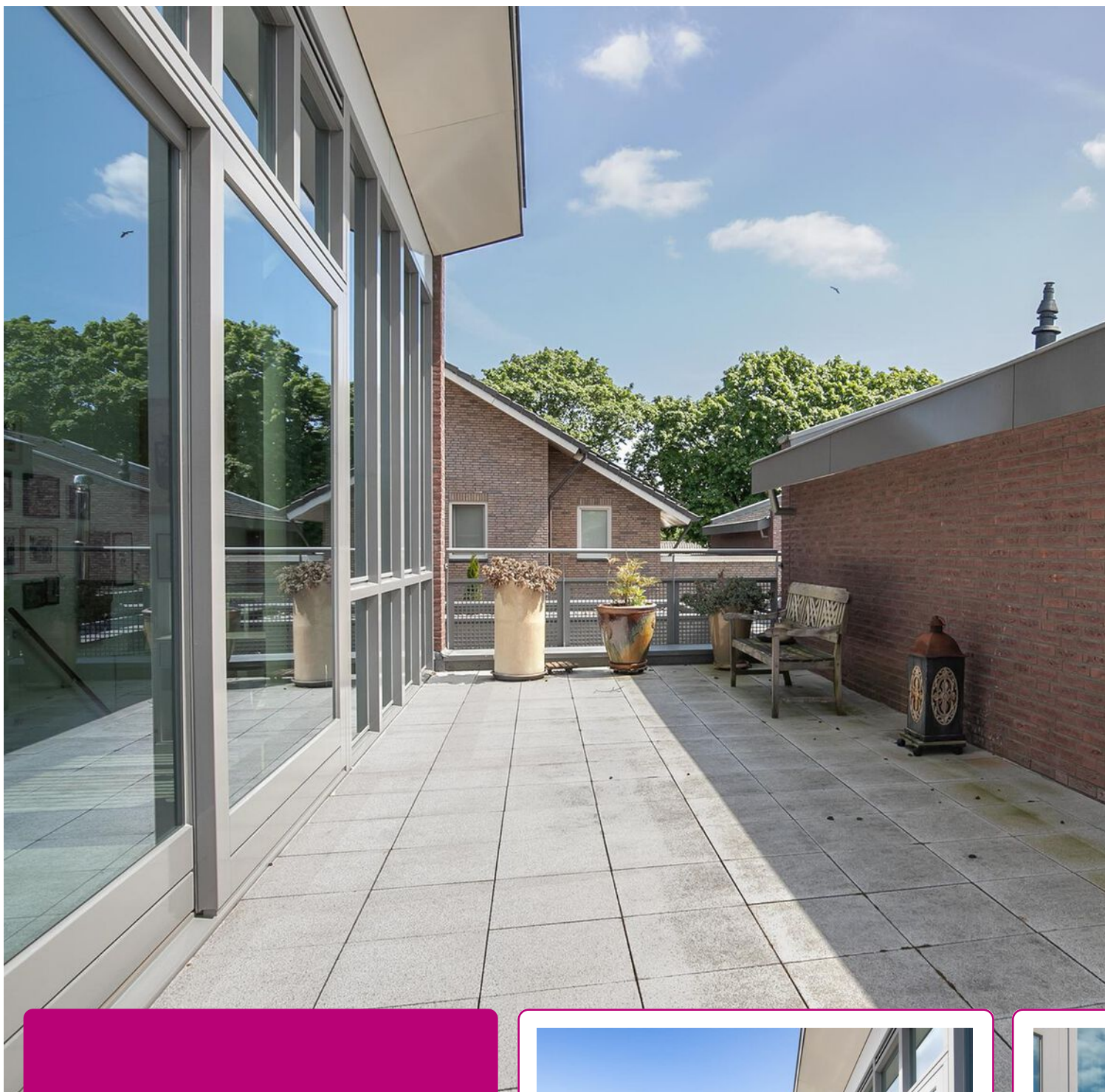






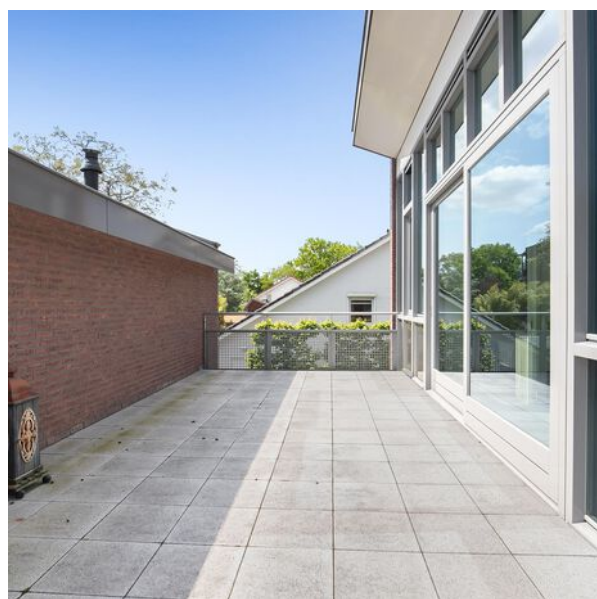
*De badkamer is
modern en
compleet!*





Op de eerste verdieping bevindt zich het riante dakterras van ca. 33 m²!

Hier kun je in alle privacy genieten van de zon.





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

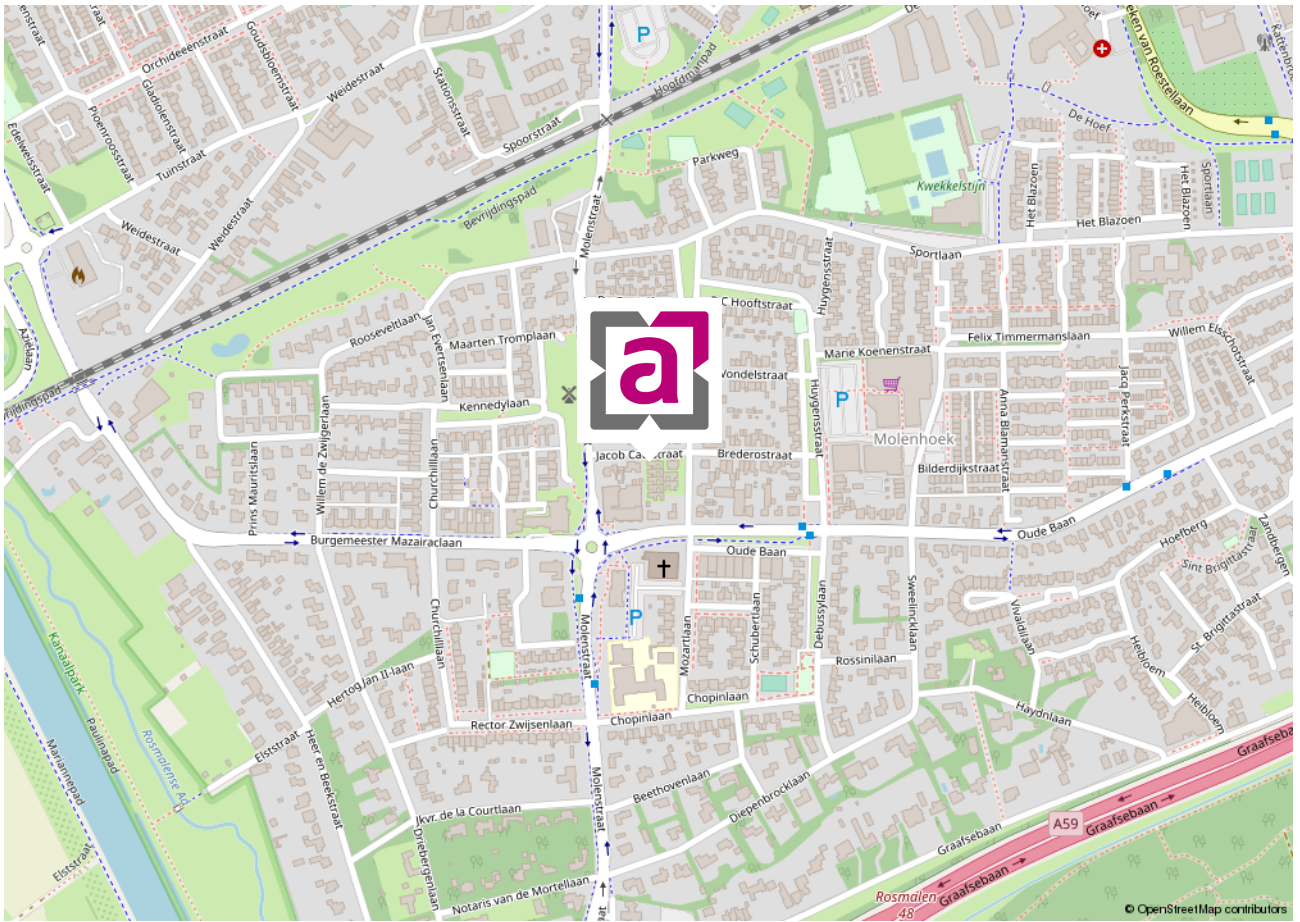
Uw referentie: Dominika



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3941</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 | 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.