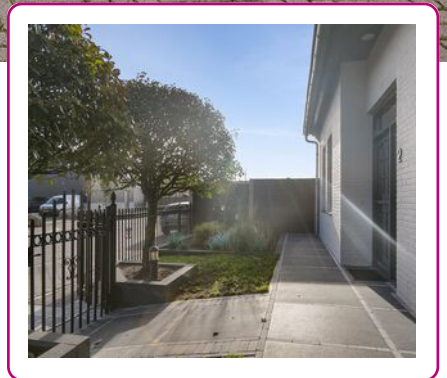
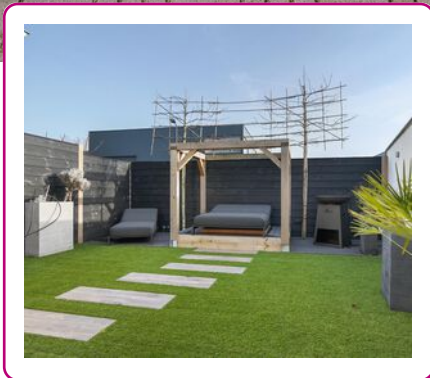
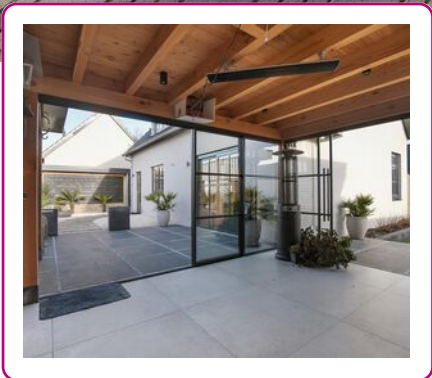




# WONEN!



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

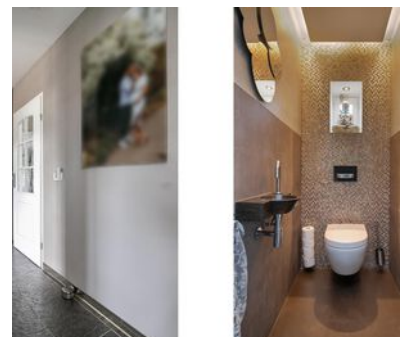
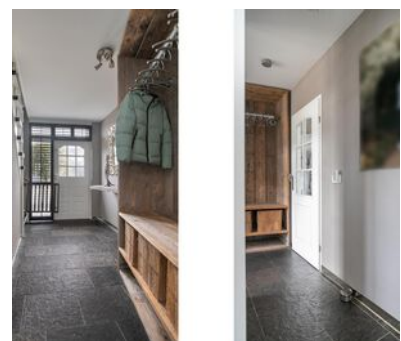
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**128 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**1989**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie­label  
**B**

## Nijverheidsstraat 2 Nuland

Deze goed onderhouden vrijstaande woning met bedrijfsruimte biedt een unieke combinatie van luxe wonen en zakelijke mogelijkheden. Ideaal geschikt voor de zelfstandige ondernemer.

### INDELING:

**Begane grond:** Je komt binnen in de ruime hal met daarin de meterkast, de trapopgang naar boven en de toiletruimte. De toiletruimte is modern afgewerkt en uitgevoerd met een fonteintje en wandcloset. De hal geeft enerzijds toegang tot de werkkamer en anderzijds tot de keuken met aansluitend de woonkamer. De woonkamer, compleet met een gezellige houtkachel en airconditioning, is uitgevoerd met een fraaie leistenen vloer waaronder vloerverwarming is aangebracht. Via een schuifpui met prachtige louverdeuren heb je toegang tot de tuin. De keuken is uitgevoerd met een licht keukenmeubel met granieten werkblad en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, magnetron, vaatwasmachine en afzuigkap. De werk-/studeerkamer is natuurlijk ook ideaal om te gebruiken als speel-/chillkamer. De bijkeuken is een praktische ruimte met daarin de aansluiting voor de wasapparatuur en de opstelplaats voor de c.v.-installatie.

**Eerste verdieping:** Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop met dakkapel en aansluitend de drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim van afmeting en voorzien van een gecoate vloer met vloerverwarming voor extra comfort. Door praktisch gebruik te maken van de schuine kanten in de slaapkamers is er veel opbergmogelijkheid gecreëerd. De badkamer is volledig betegeld en is uitgerust met een hoekligbad, een douche, een dubbele wastafel en zwevend closet. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.

**Tweede verdieping:** De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Deze ruimte is enerzijds in gebruik als bergruimte (hier bevindt zich ook de wtw-installatie) en anderzijds is er een slaapgedeelte gecreëerd. Een dakraam zorgt hier voor het daglicht.

**Tuin:** Geniet van het buitenleven onder een luxe en royaal terras met lichtkoepel. Dit terras is ook nog eens afsluitbaar door middel van prachtige stalen schuifdeuren. De tuin is modern en strak aangelegd met terras, grind en kunstgras. Tevens zijn er in de tuin twee buitendouches aanwezig, een berging en een toiletruimte. Kortom, van alle gemakken voorzien!

### Bedrijfsruimte:

De vrijstaande bedrijfsruimte is een bonus voor ondernemers! Deze ruimte is toegankelijk middels een elektrische roldeur en een loopdeur en hier bevinden zich een moderne toiletruimte, een keukentje en opslagruimte. In een gedeelte van de hal is een verdieping gemaakt waar zich een kantoorruimte bevindt. In de hal is gas, water en elektra aanwezig.

**Ligging:** Het object is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Nuland.

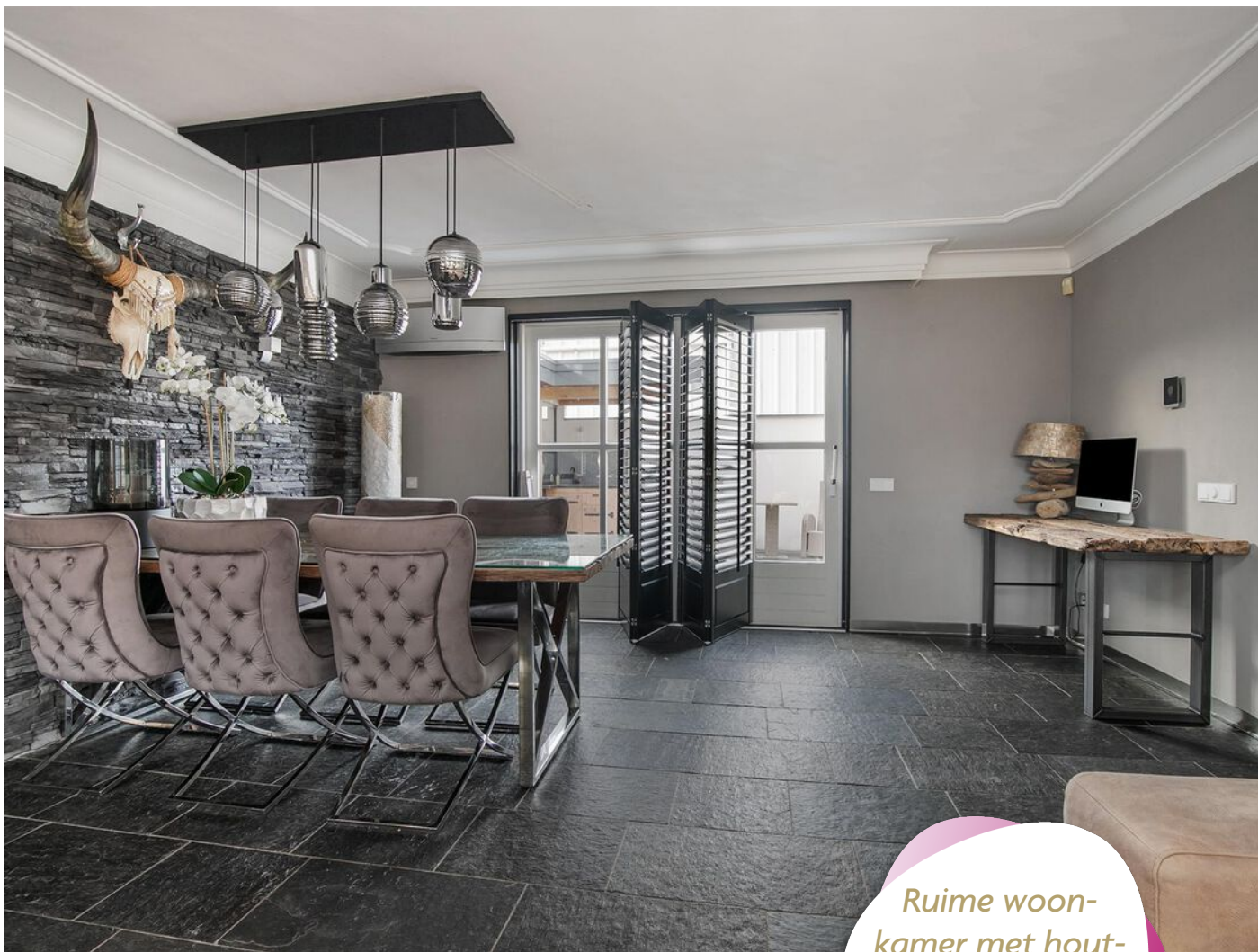
### Bijzonderheden:

- De woning is destijds constructief goed gebouwd met uitsluitend duurzame materialen;
- De woning is geïsoleerd (het glas in de voordeur is nog voorzien van enkel glas);
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming;
- Drie ruime slaapkamers;
- Complete badkamer;
- Werk- of speelkamer;
- Heerlijk overdekt luxe terras (afsluitbaar) voorzien van alle gemakken;
- Moderne en strakke tuin;
- De dakbedekking van de platte daken zijn in 2019/2020 vernieuwd;
- De pannen zijn in 2022 vernieuwd;
- Bedrijfsruimte met kantoorruimte, toiletruimte, keukentje en opslagruimte;
- Bedrijfsruimte voorzien van gas, water en elektra.

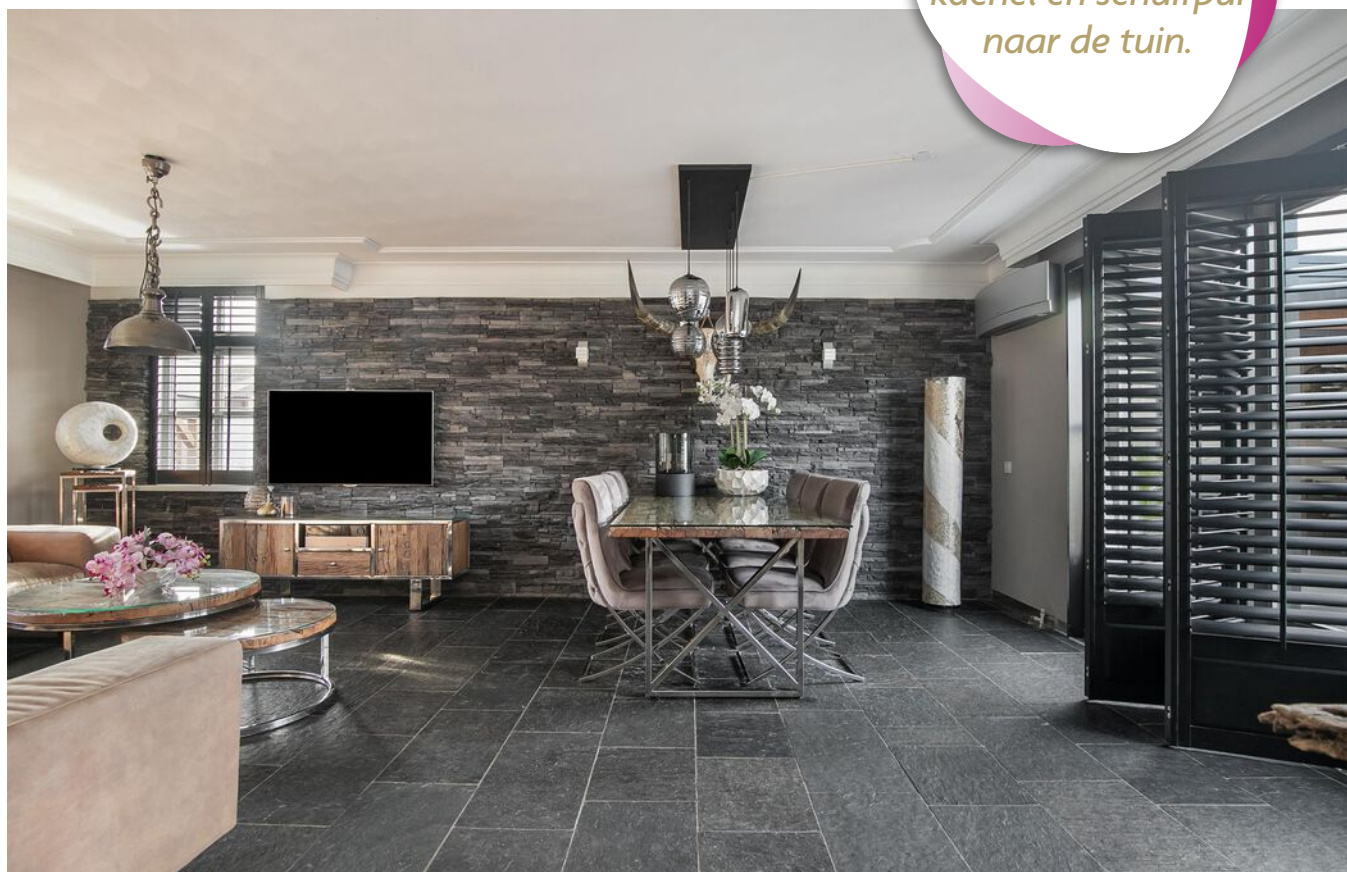
### LET OP:

Voor deze woning gelden afwijkende financieringsvoorwaarden in verband met de volgens het vigerende bestemmingsplan aangegeven bestemming.





*Ruime woonkamer met houtkachel en schuifpui naar de tuin.*

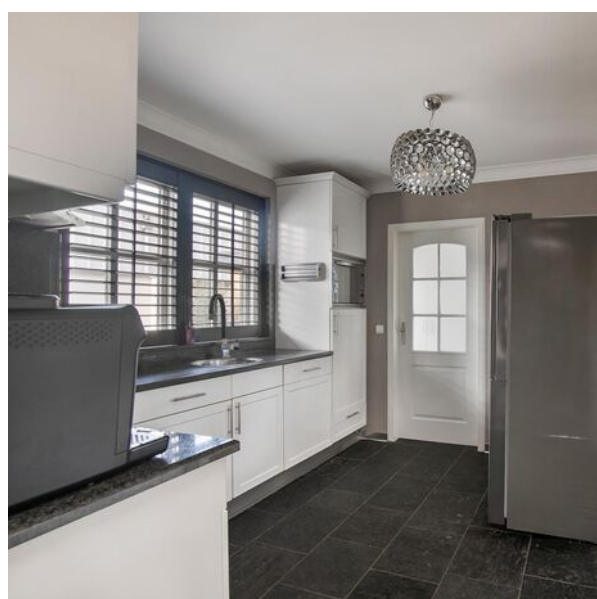




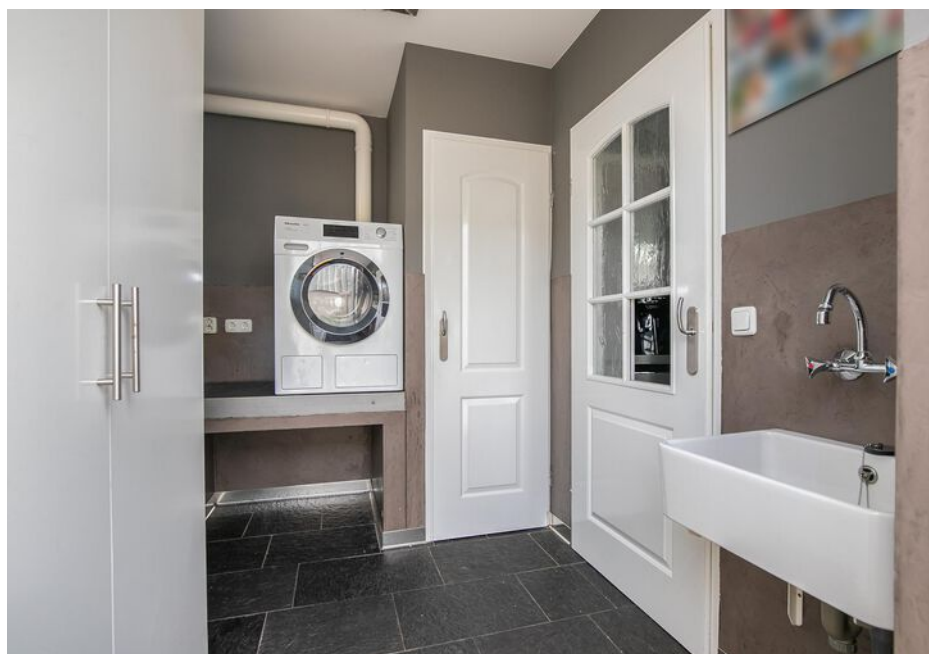
De keuken met licht keukenmeubel met granieten werkblad.

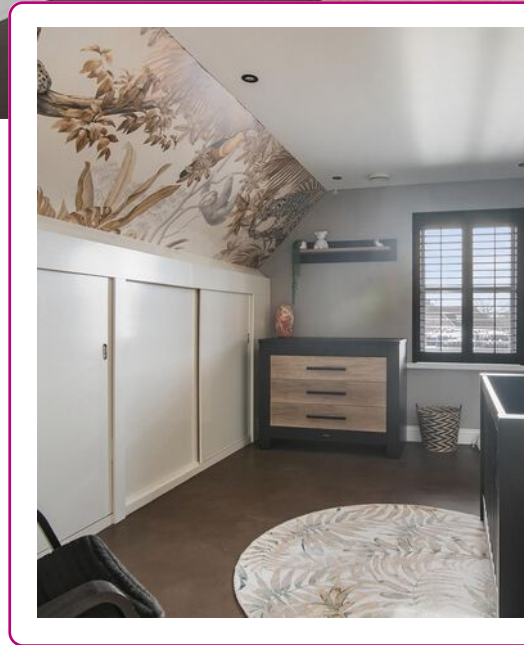
De werk-/studeerkamer is uiteraard ook ideaal om te gebruiken als speel-/chillkamer.

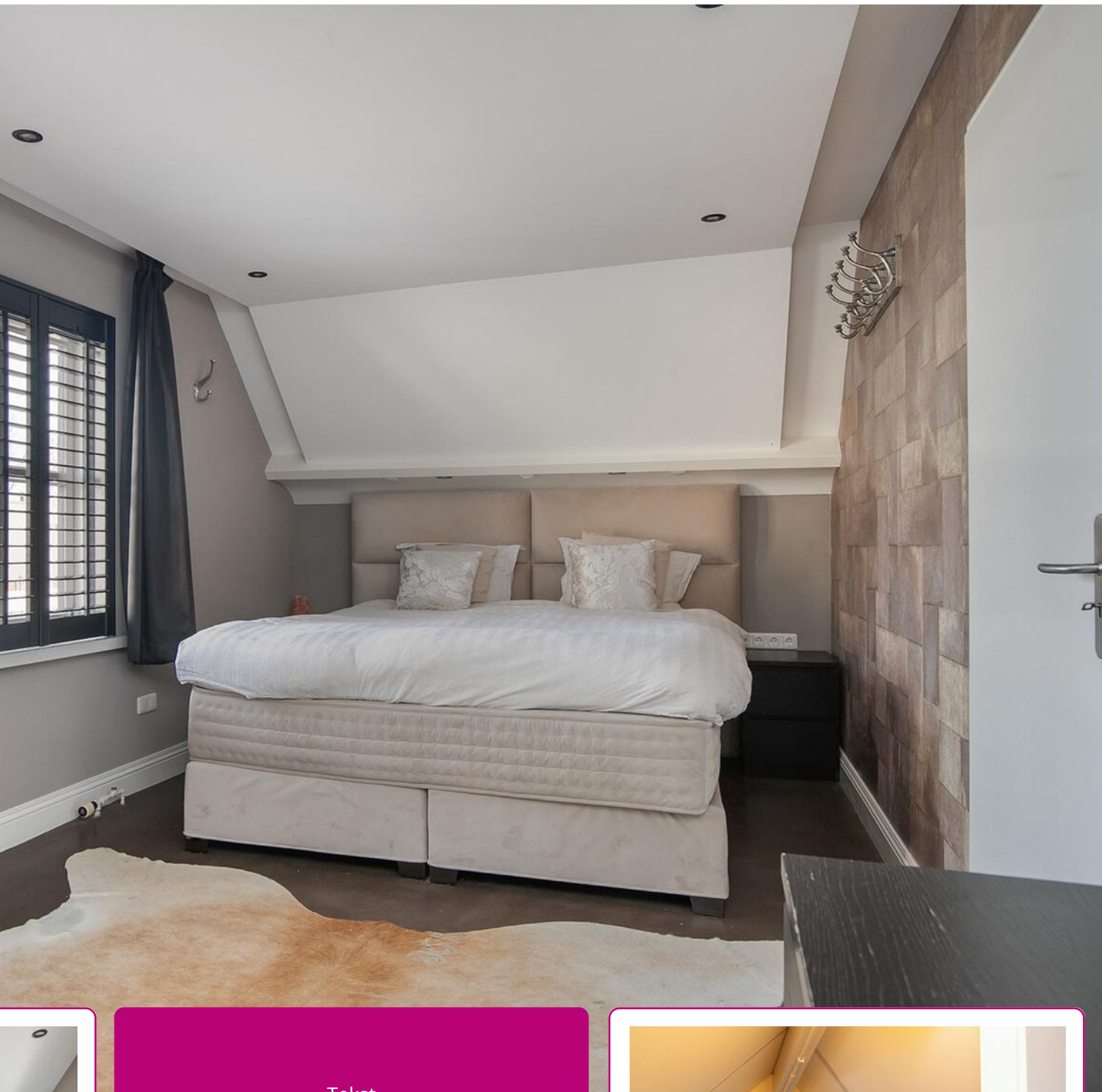
Ook een praktische bijkeuken ontbreekt hier niet.



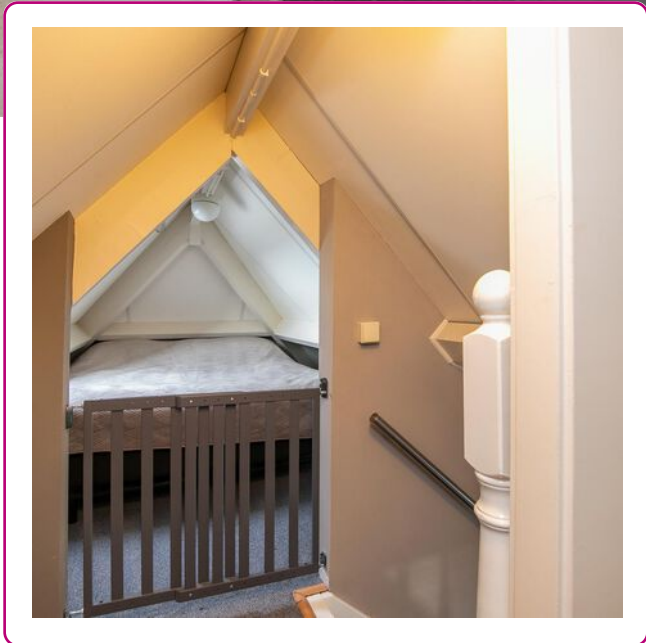








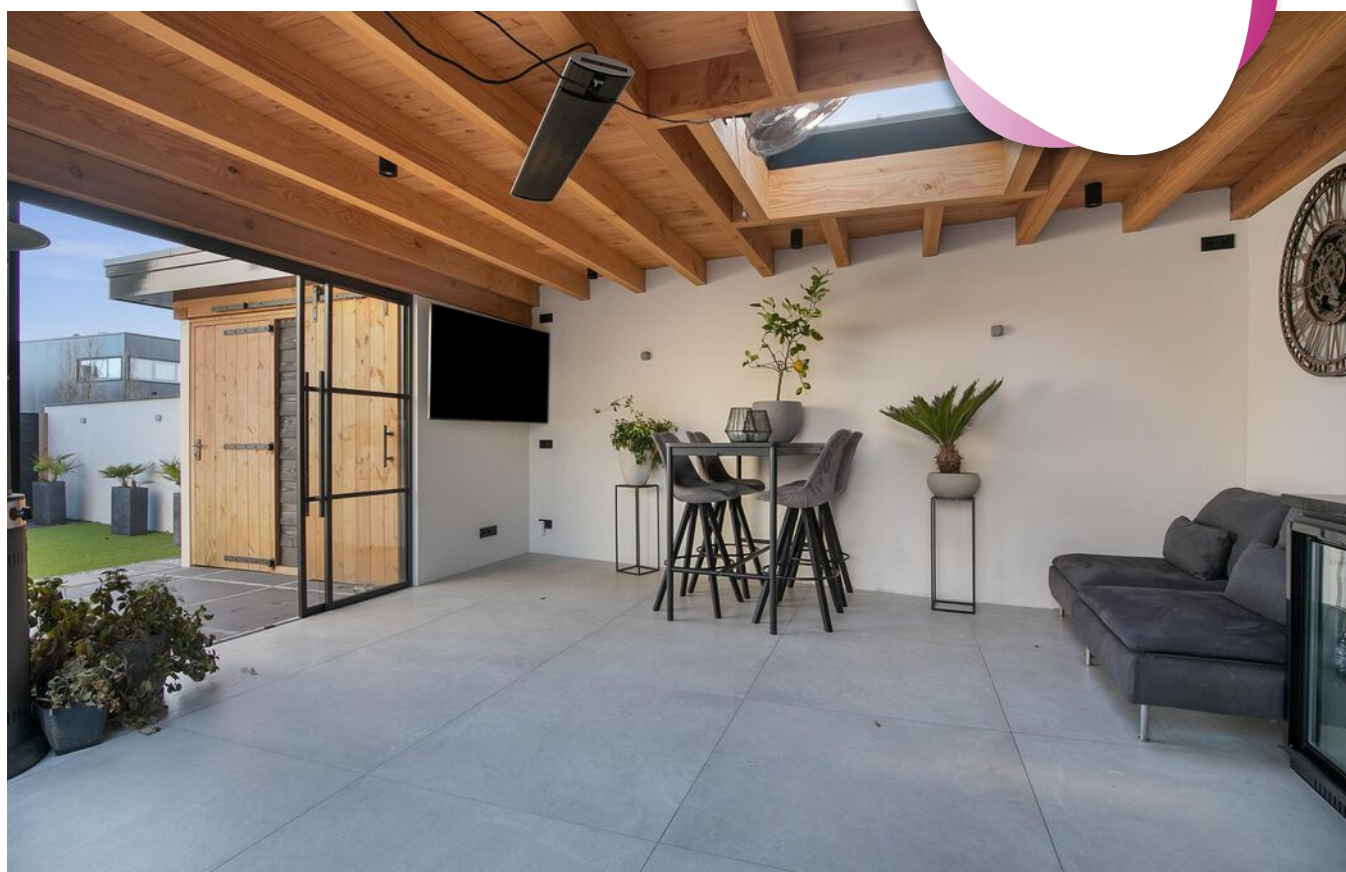
Tekst

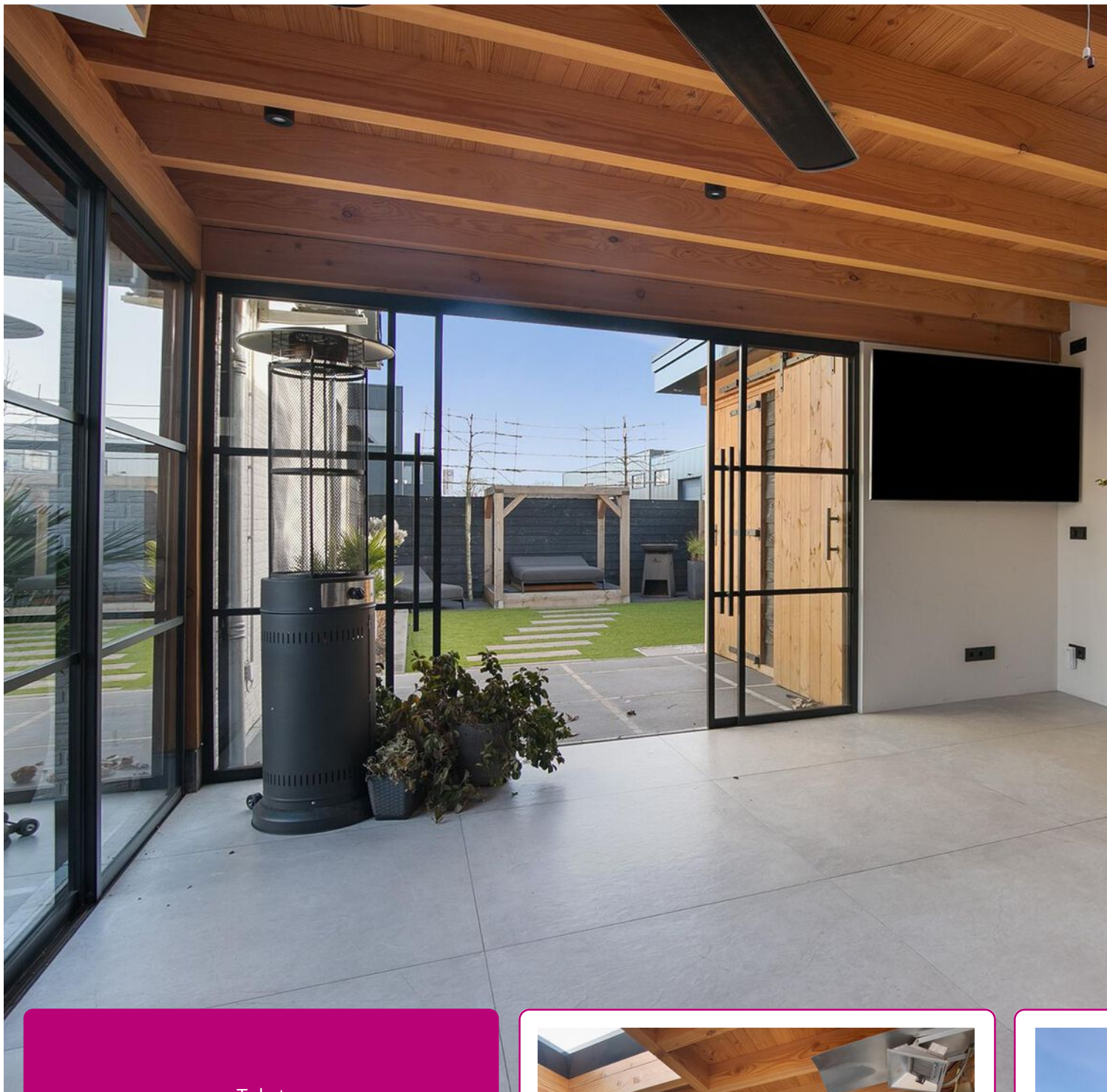






*Bijchrift*

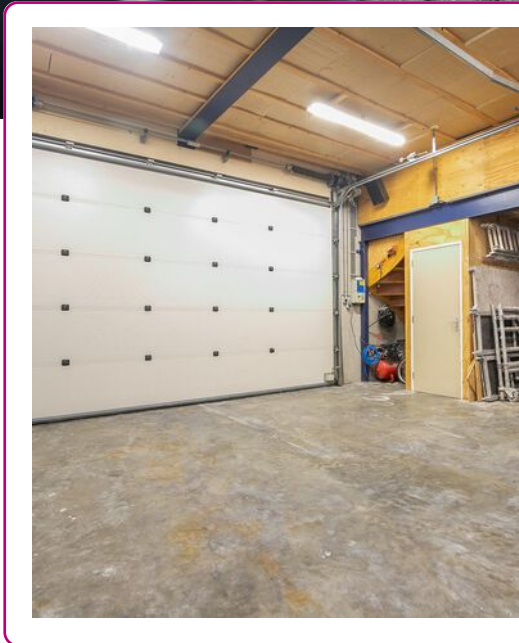




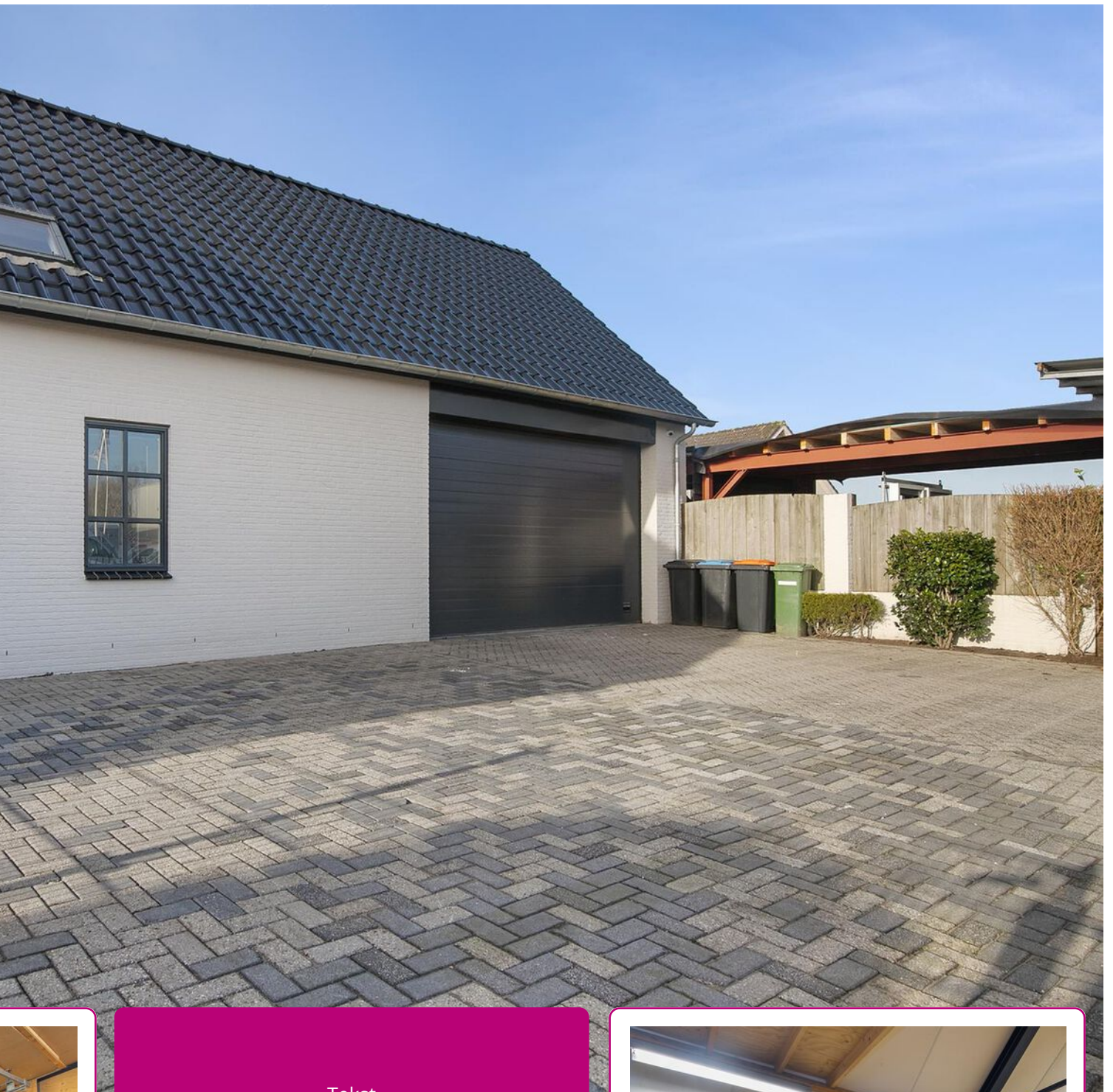
Tekst











Tekst

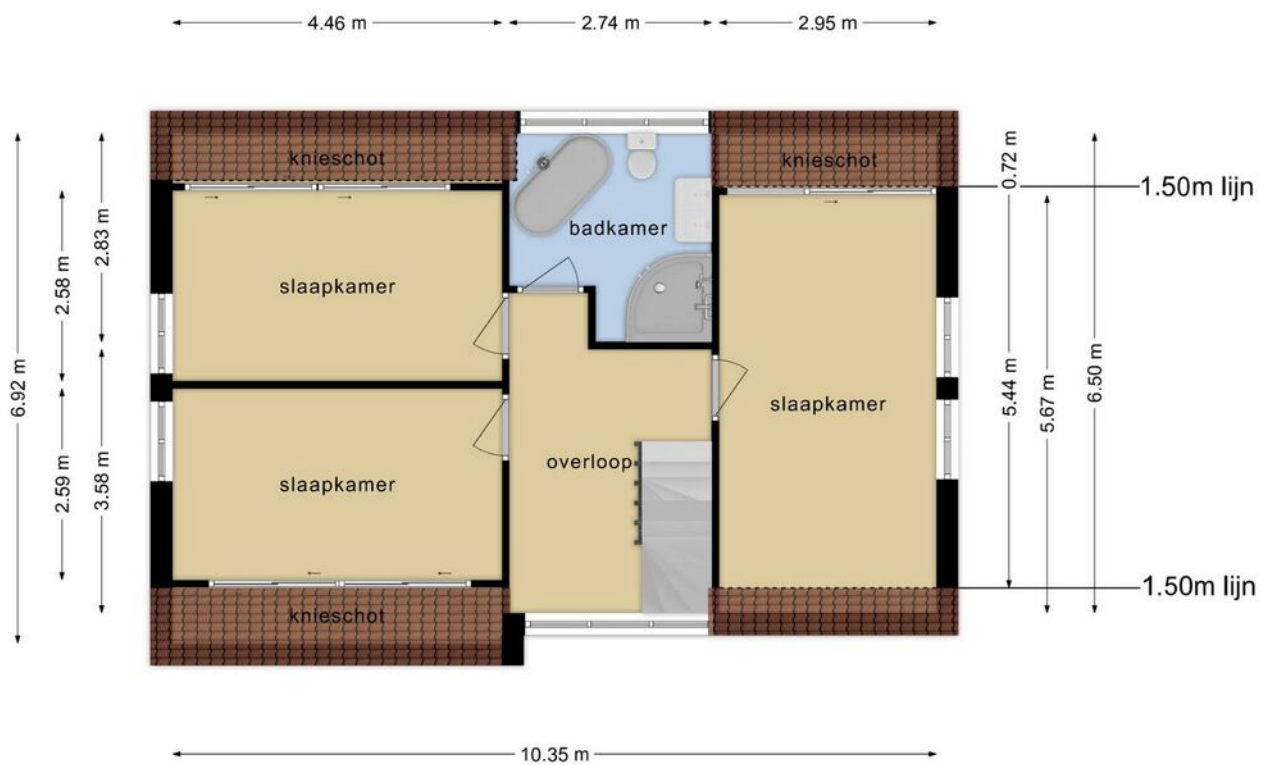


# PLATTEGROND



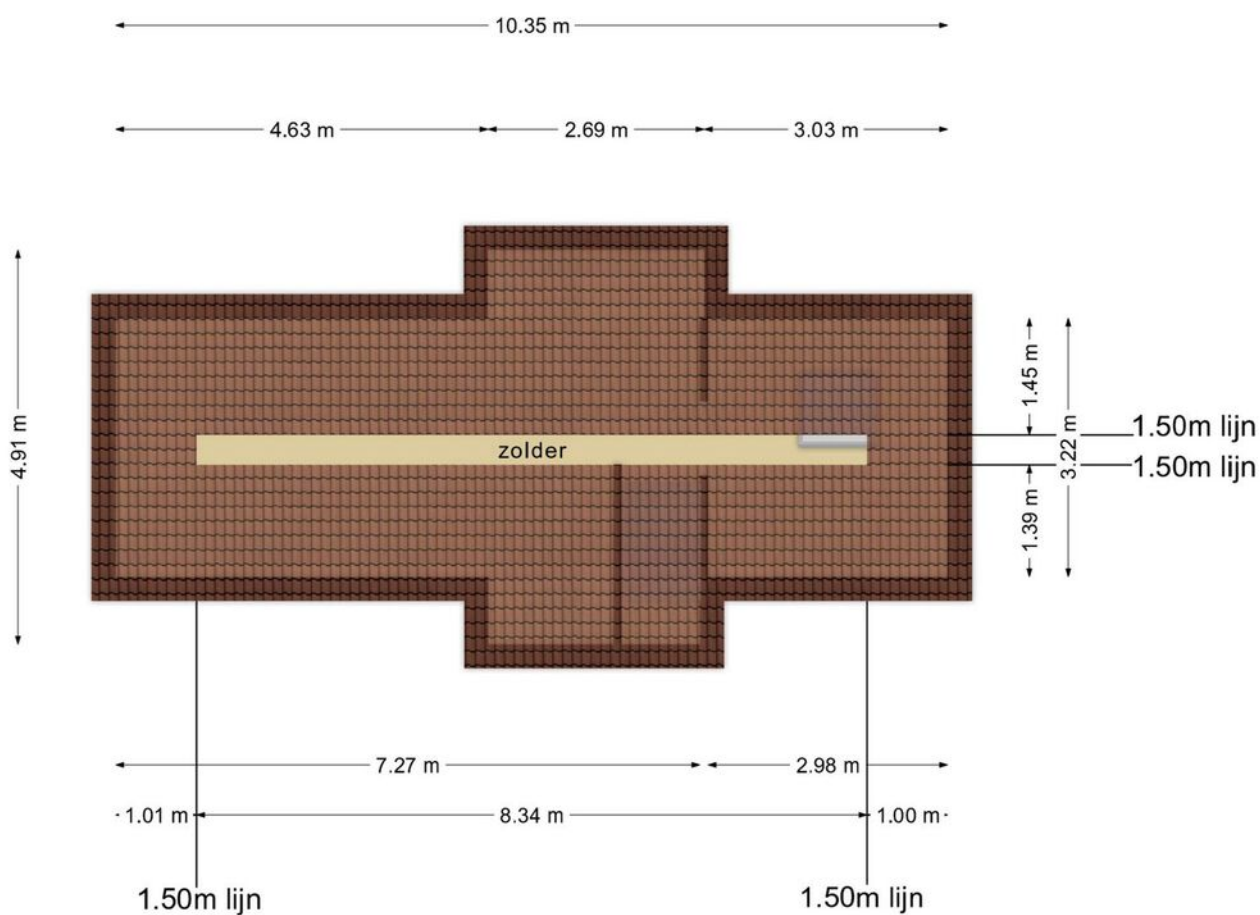
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

# PLATTEGROND



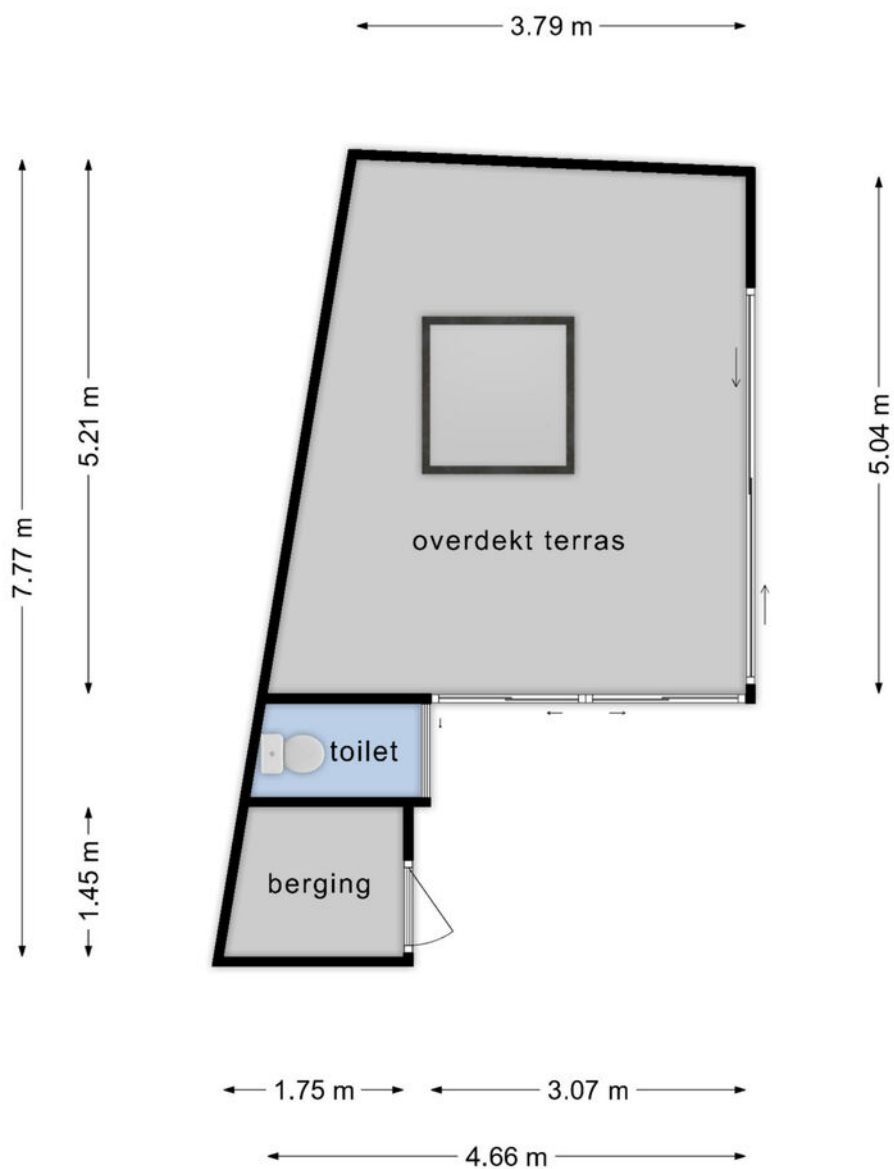
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

# PLATTEGROND



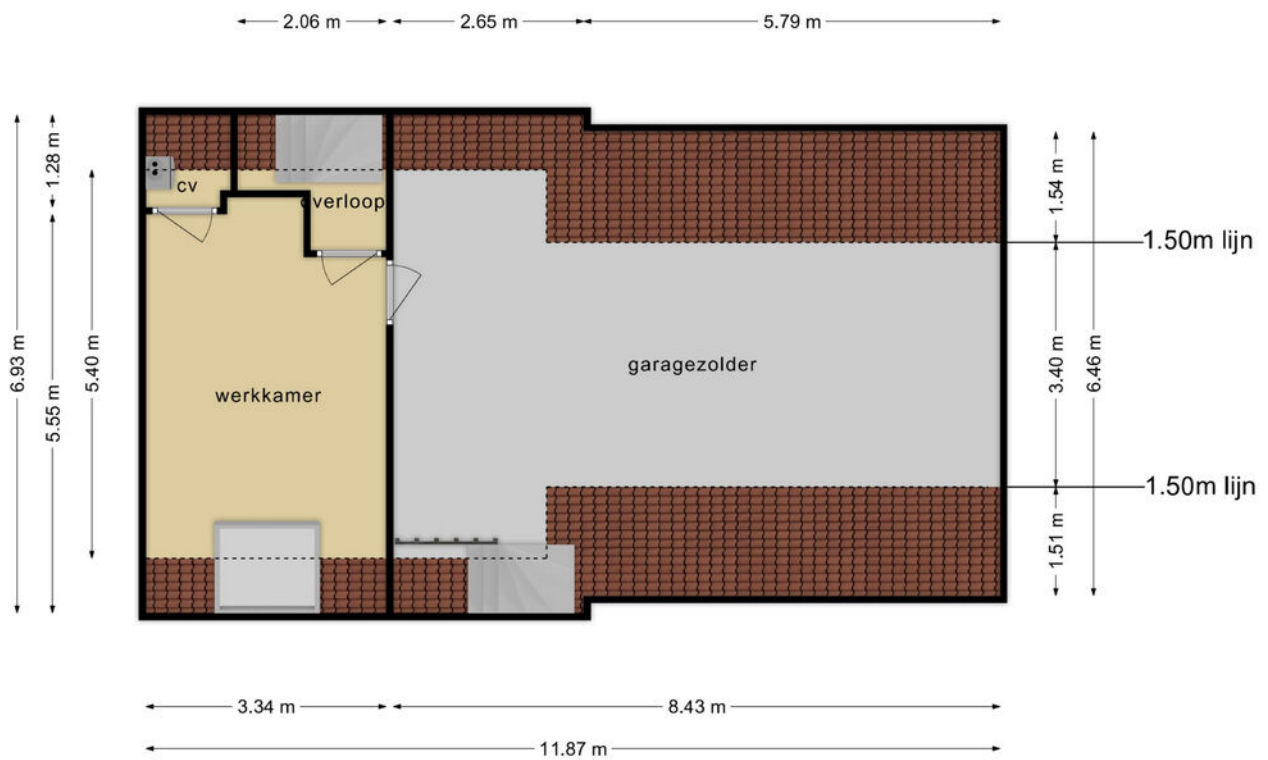
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

# PLATTEGROND



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

# 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: D.P.



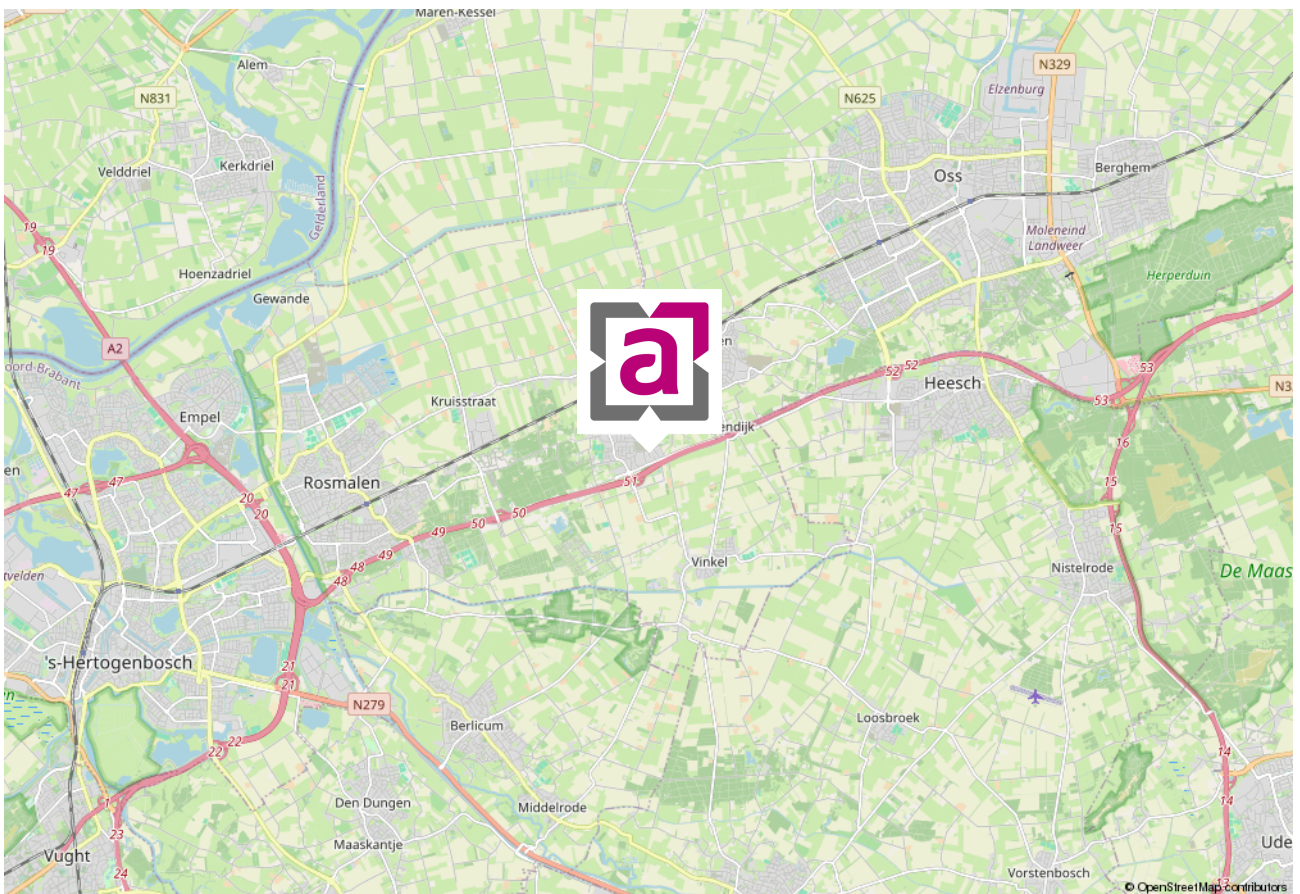
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nuland	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3500	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024  
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.