



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
148 m²

Perceeloppervlakte
310 m²

Inhoud
609 m³

Tuin oppervlakte
142 m²

Bouwjaar
1975

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie­label
C

Hildebrandstraat 46 Rosmalen

Keurig onderhouden twee-onder-een kapwoning met 4 ruime slaapkamers, garage, oprit met ruimte voor meerdere auto's en een diepe zonnige achtertuin op het zuidoosten. De woning is rustig gelegen in de gewilde wijk "De Molenhoek", in de nabijheid van alle voorzieningen.

INDELING:

Begane Grond:

Je komt binnen in de hal met daarin de meterkast, de trapopgang naar boven en de toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal kom je in de riante living. Hier voel je je direct thuis door de gezellige kleine erker aan de voorzijde en de fijne lichtinval. Aan de achterzijde geven tuindeuren toegang tot de tuin. De aangrenzende open keuken is uitgevoerd met een licht keukenmeubel in hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, combi-oven, vaatwasmachine en koel-/vriescombinatie. Kortom een heerlijke ruimte om lekker te koken. Ook vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin. De hal, woonkamer en keuken zijn uitgevoerd met een plavuizenvloer.

Eerste Verdieping:

Via de overloop bereik je de drie royale slaapkamers en de badkamer. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van een wastafel en de slaapkamer aan de achterzijde heeft een directe verbinding met de badkamer. De ruime badkamer is deels betegeld en is uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Er is hier voldoende daglicht door de ramen aan de bovenzijde.

Tweede Verdieping:

Via een vaste trap bereik je de voorzolder en aansluitend de vierde slaapkamer. De voorzolder biedt voldoende opbergruimte en tevens bevinden zich hier de opstelplaats van de c.v.-installatie en de omvormer voor de zonnepanelen. De slaapkamer op deze verdieping is verrassend ruim te noemen en is aan de achterzijde voorzien van een grote dakkapel. Tevens is er een wastafel aanwezig.

Garage:

De ruime oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor twee auto's. De garage is voorzien van een kanteldeur met separate loopdeur en in de garage bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur. Via een deur heb je toegang tot de tuin. De dakbedekking van de garage is vernieuwd.

Tuin:

Geniet van de diepe zonnige tuin op het zuidoosten, waar je kunt ontspannen en genieten van de zon op elk moment van de dag. De tuin biedt voldoende privacy en is aangelegd met een groot terras met zonneluifel, gazon, borders, beplanting en hagen.

Ligging:

De Hildebrandstraat is een rustige straat in de gewilde woonwijk "De Molenhoek". Winkelcentrum "Molenhoek", scholen en sportvoorzieningen liggen om de hoek. Ook speeltuin "Het Kwekkeltje", zwembad "Kwekkelstijn", natuurgebied "De Zandverstuiving", het NS-station en de uitvalswegen A2/A59 bevinden zich in de nabijheid. Kortom, een heerlijke plek om te wonen!

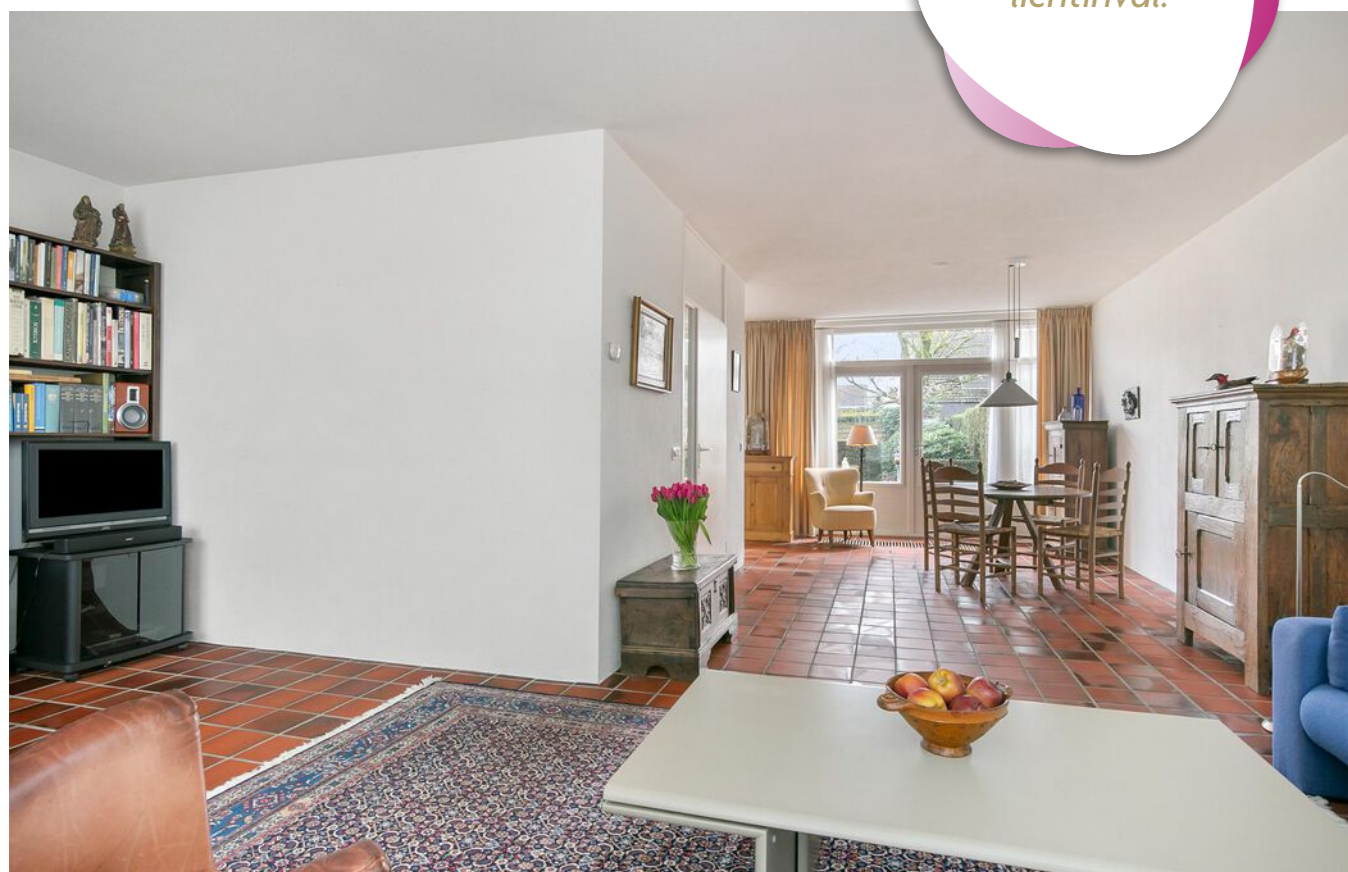
Bijzonderheden:

- Keurig onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning;
- Ruime woonkamer en keuken;
- Drie grote slaapkamers op de eerste verdieping;
- Badkamer met douche, ligbad, wastafel en toilet;
- Extra slaapkamer met dakkapel op de tweede verdieping;
- Zes zonnepanelen en omvormer voor energiezuinig wonen;
- Diepe tuin op het zuidoosten voor optimaal buitenplezier;
- Garage en ruime oprit voor twee auto's;
- Dakbedekking van de garage is vernieuwd;
- Alle voorzieningen bevinden zich in de nabijheid.





*Riante living
met een fijne
lichtinval.*





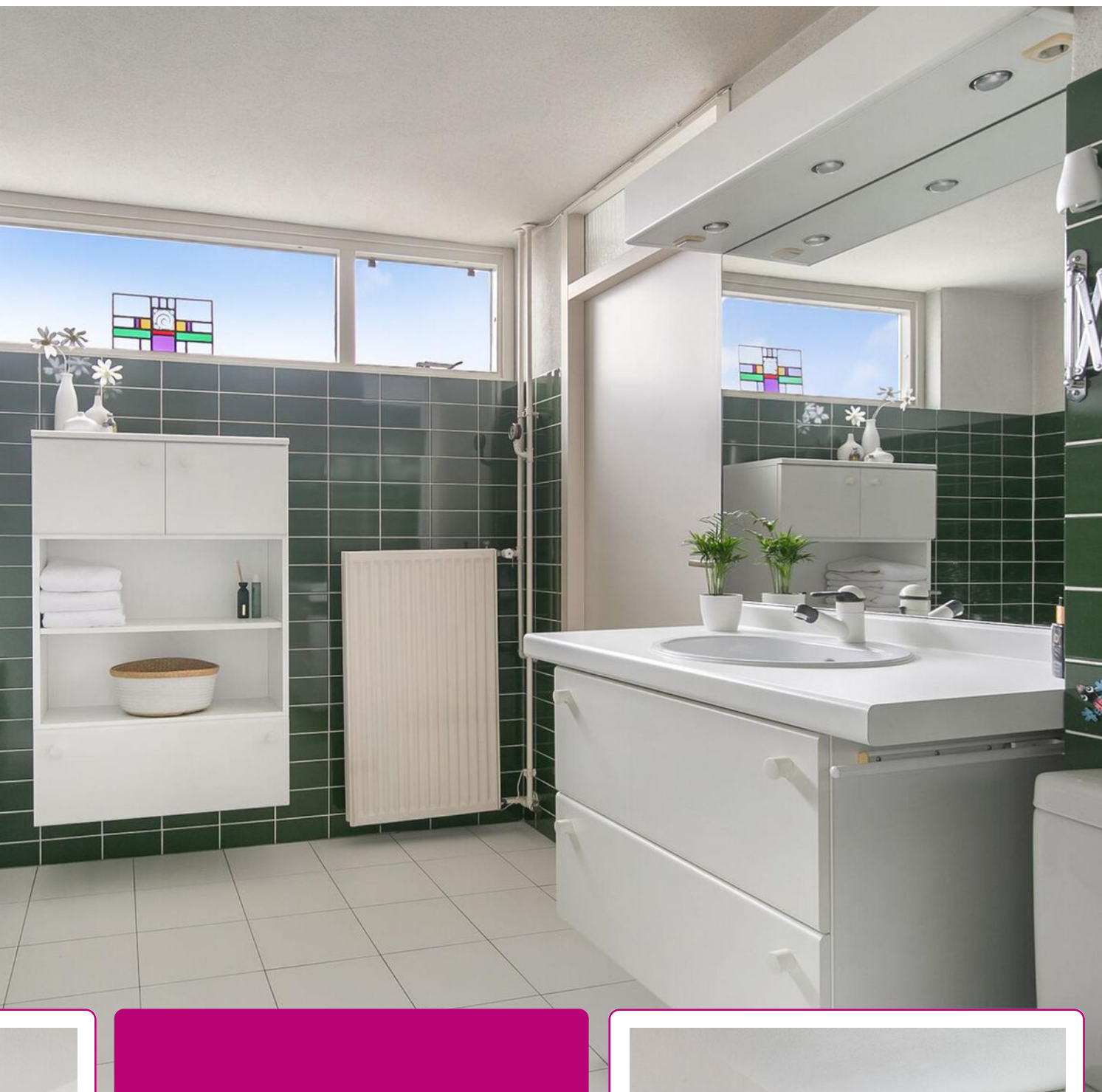
De open keuken is een heerlijke ruimte om lekker te koken.

Vanuit de keuken en de woonkamer heb je toegang tot de tuin.





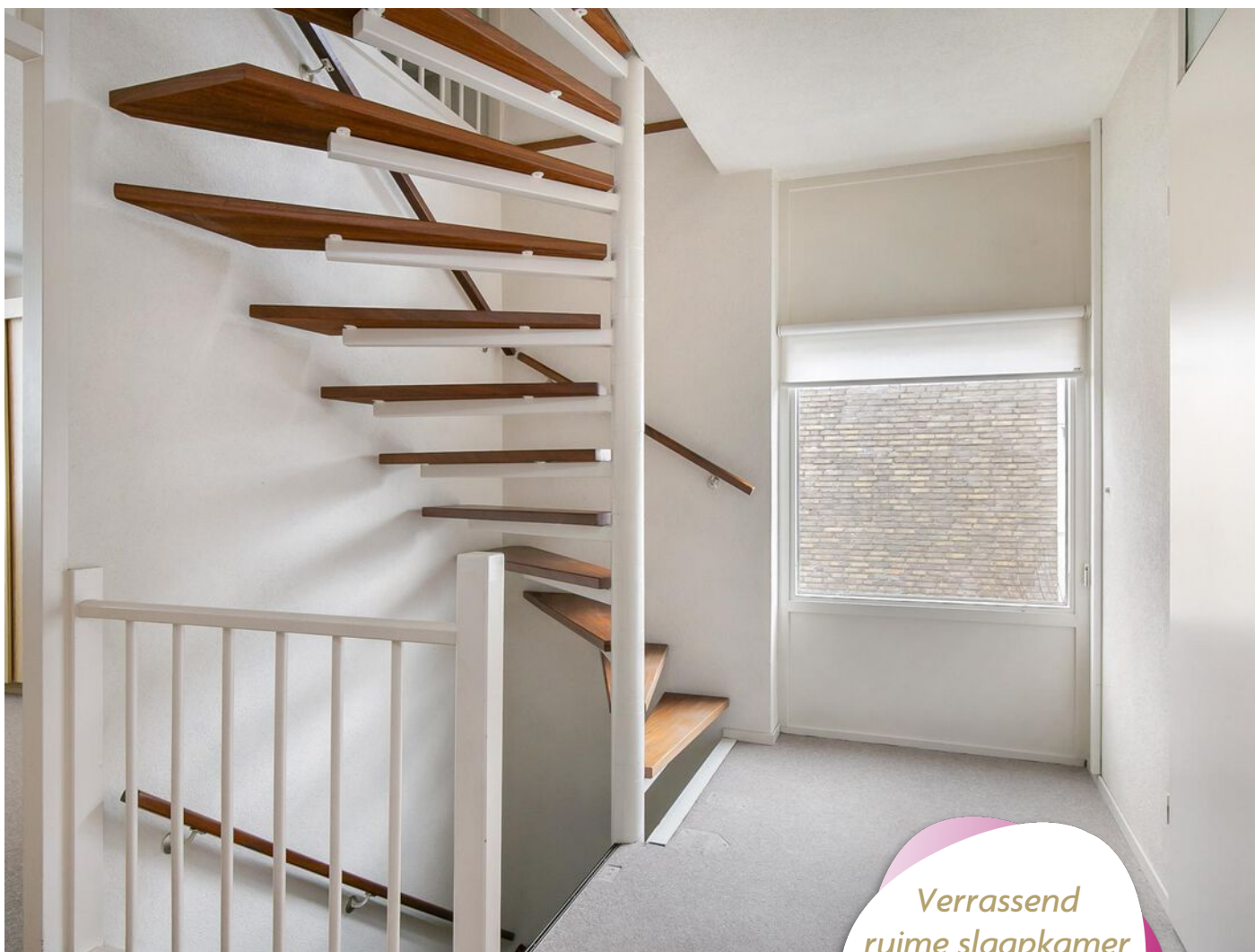




Drie royale slaapkamers
op de eerste verdieping.







*Verrassend
ruime slaapkamer
op de tweede
verdieping.*





Tekst





PLATTEGROND



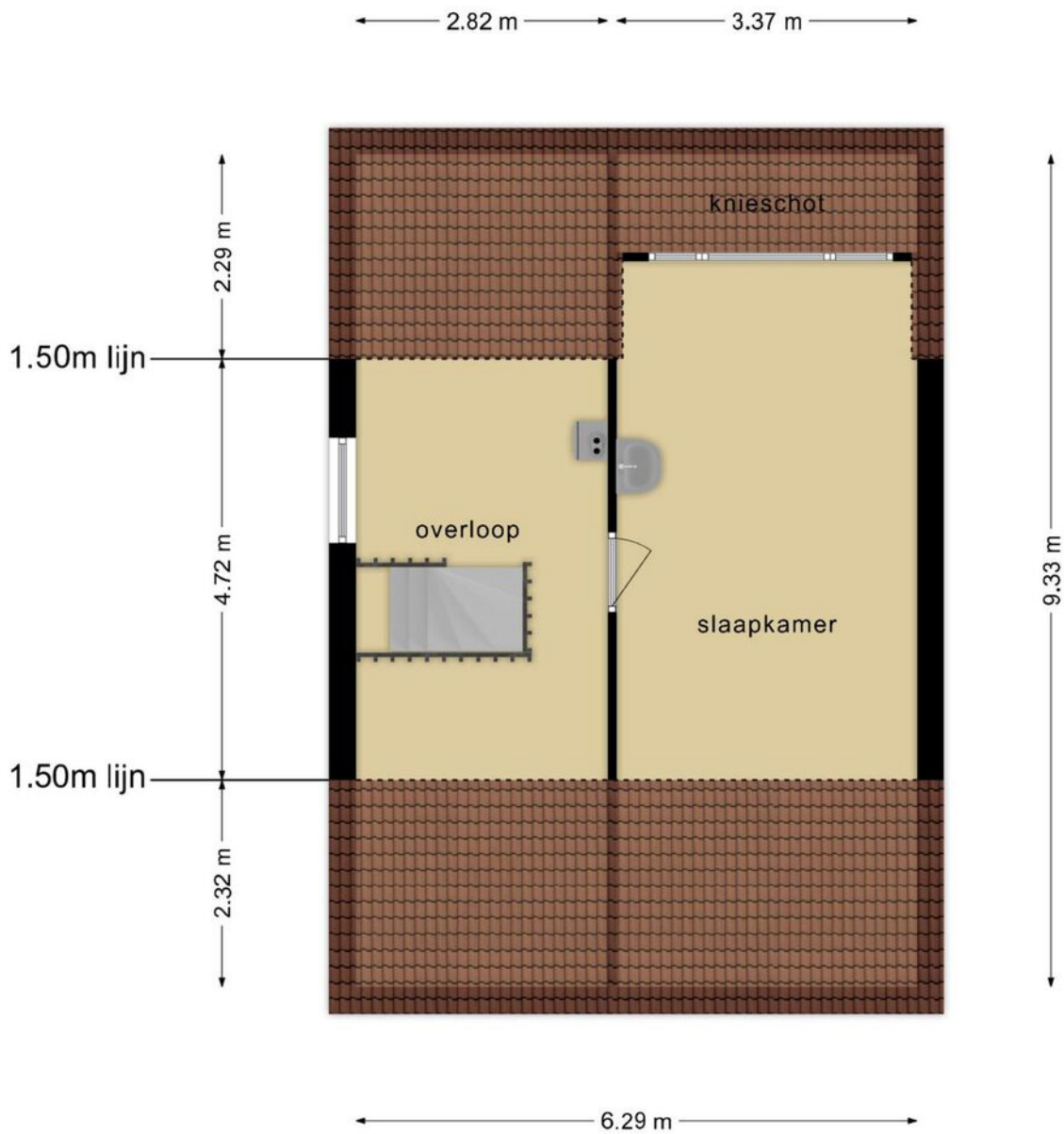
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: D.P.




0 5 10 15 20 25m

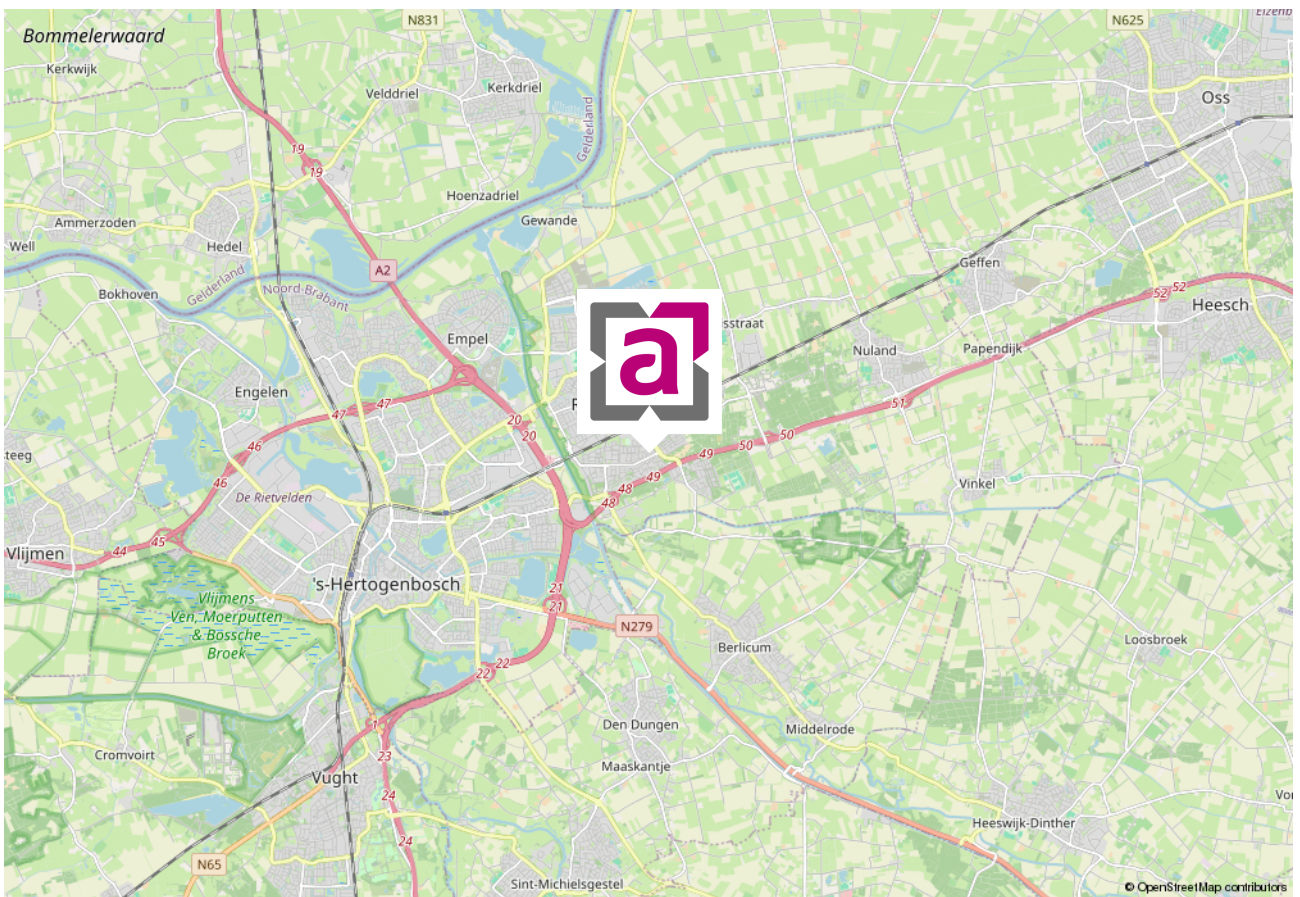
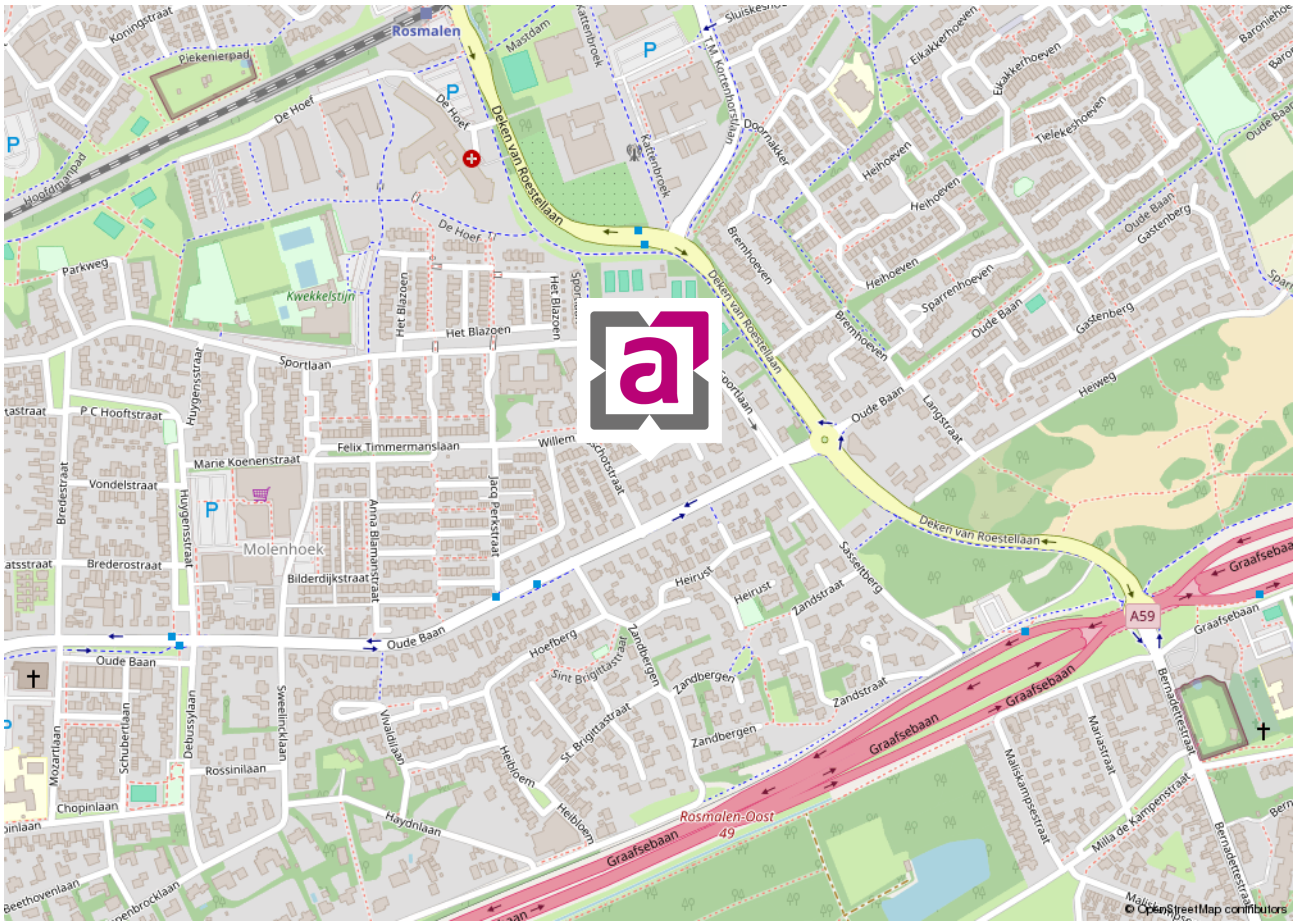
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rosmalen
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1837
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 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 | 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.