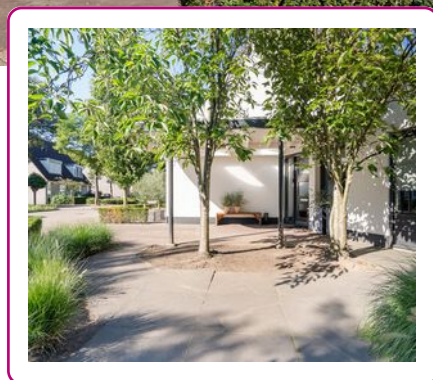
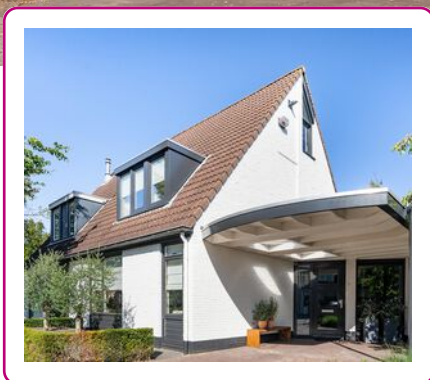
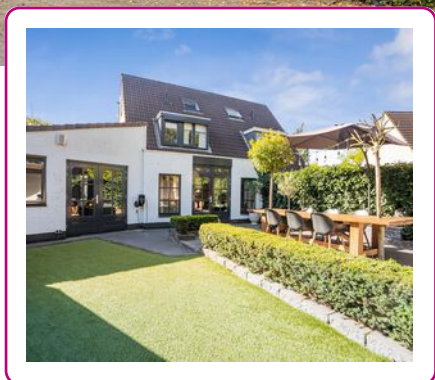




WONEN!



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

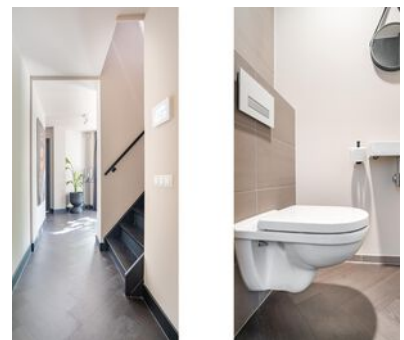
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
165 m²

Perceeloppervlakte
329 m²

Inhoud
579 m³

Tuin oppervlakte
103 m²

Bouwjaar
1987

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie label
C

Zwaluwborch 8 Rosmalen

MODERNE EN UITGEBOUWDE 2/1 KAPWONING MET VEEL LEEFRUIMTE OP DE BEGANE GROND, RUIME OPRIT MET CARPORT EN FRAAI AANGELEGDE VOOR- EN ACHTERTUIN. DIT PARELTJE IS GELEGEN AAN EEN DOODLOPENDE STRAAT IN DE KINDVRIENDELIJKE WIJK "DE OVERLAET" MET ALLE BELANGRIJKE VOORZIENINGEN IN DE NABIJHEID.

INDELING:

Begane grond:

Via de overdekte entree kom je in de moderne hal met daarin de meterkast, de trapopgang naar boven en de toiletruimte. De toiletruimte is eveneens modern uitgevoerd en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Zowel de hal als de toiletruimte zijn uitgevoerd met een donkere pvc-vloer. Vanuit de hal krijg je toegang tot enerzijds de woonkamer en anderzijds tot de speelkamer en de berging/wasruimte. De heerlijk lichte L-vormige woonkamer is uitgevoerd met een parketvloer en inbouwspots in het plafond. De open keuken (2016) is gelegen aan de achterzijde van de woning en is modern en strak uitgevoerd met een licht keukenmeubel met inbouwapparatuur en een schiereiland. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin en het terras. De ruime speel-/werkkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte is ideaal als speelkamer, als chill-ruimte of als werkkamer met een fraai uitzicht op de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de royale berging/wasruimte met een kastenwand. Zowel de speel-/werkkamer als de wasruimte zijn uitgevoerd met een donkere pvc-vloer.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer. De ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning is uitgevoerd met een dakkapel en een eigen kledingkamer met kastenwand. Dit waren voorheen 2 slaapkamers, het is dus eenvoudig om hier weer een extra slaapkamer te realiseren. Ook de slaapkamer aan de achterzijde is uitgevoerd met een dakkapel. De moderne badkamer (2016) beschikt over een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een wandcloset.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De voorzolder is voorzien van airconditioning, veel opbergruimte en hier bevindt zich de opstelplaats voor de c.v.-installatie. De slaapkamer op deze verdieping is ook weer strak afgewerkt en uitgevoerd met een dakraam voor de daglichttoetreding.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noordwesten, biedt veel privacy en is een plaatje om te zien! Terras, kunstgazon, hagen en aan de achterzijde van de tuin een vrijstaande en sfeervolle veranda. U kunt hier heerlijk genieten! Aan de zijkant van de woning is er nog een achterom aanwezig en tevens bevindt zich er nog een praktische schuur/berging in de tuin.

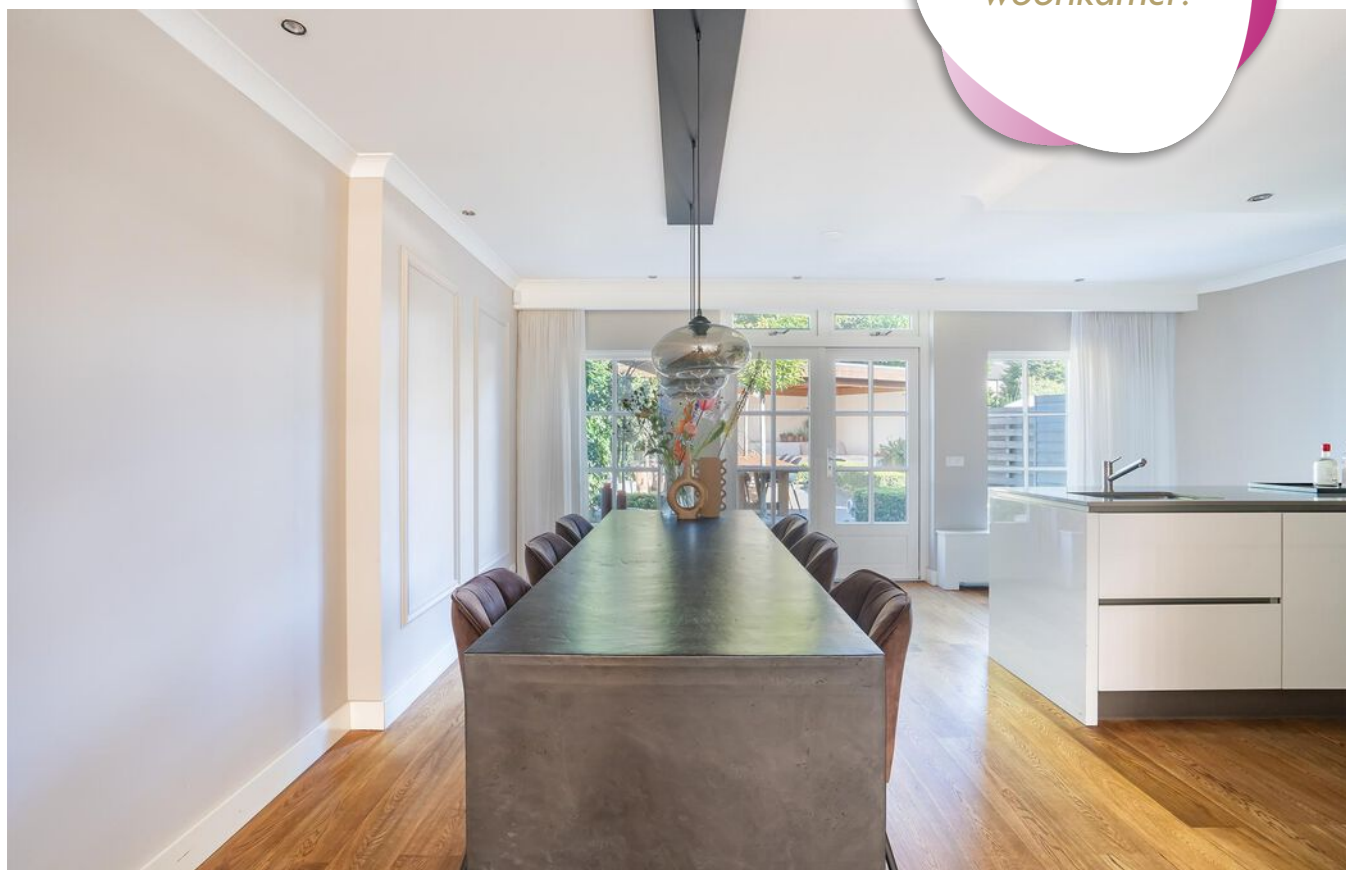
Bijzonderheden:

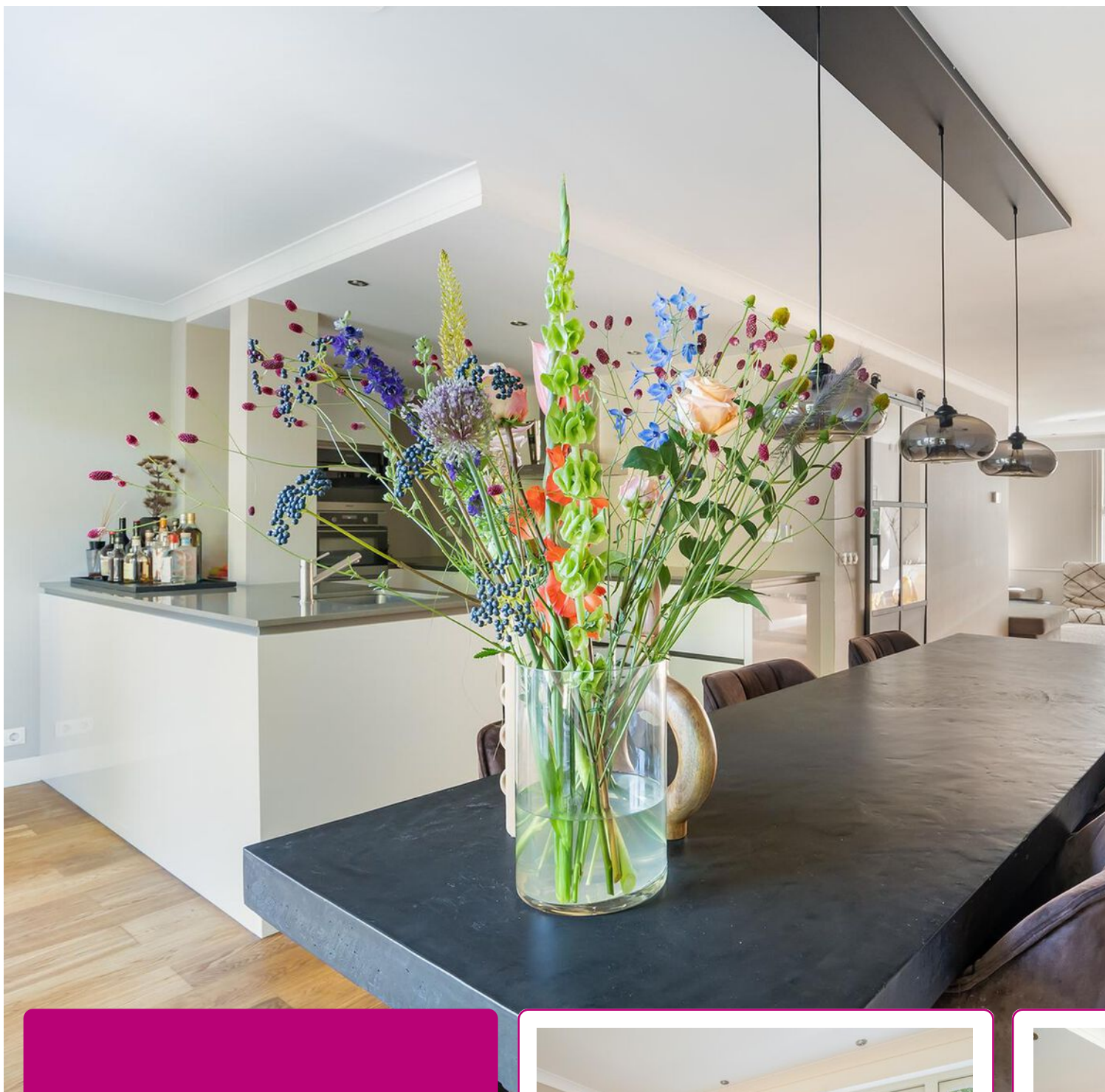
- Keurige modern uitgevoerde woning;
- Veel leefruimte op de begane grond;
- Moderne keuken (2016) met schiereiland;
- Drie slaapkamers (een extra slaapkamer is eenvoudig weer te realiseren);
- Moderne badkamer (2016);
- Diverse kozijnen vernieuwd met draai-/kiepramen;
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin;
- Sfeervolle veranda;
- Achterom aanwezig;
- Ruime oprit met carport;
- Alle noodzakelijke voorzieningen in de nabijheid.





*Heerlijk
lichte en moderne
woonkamer!*





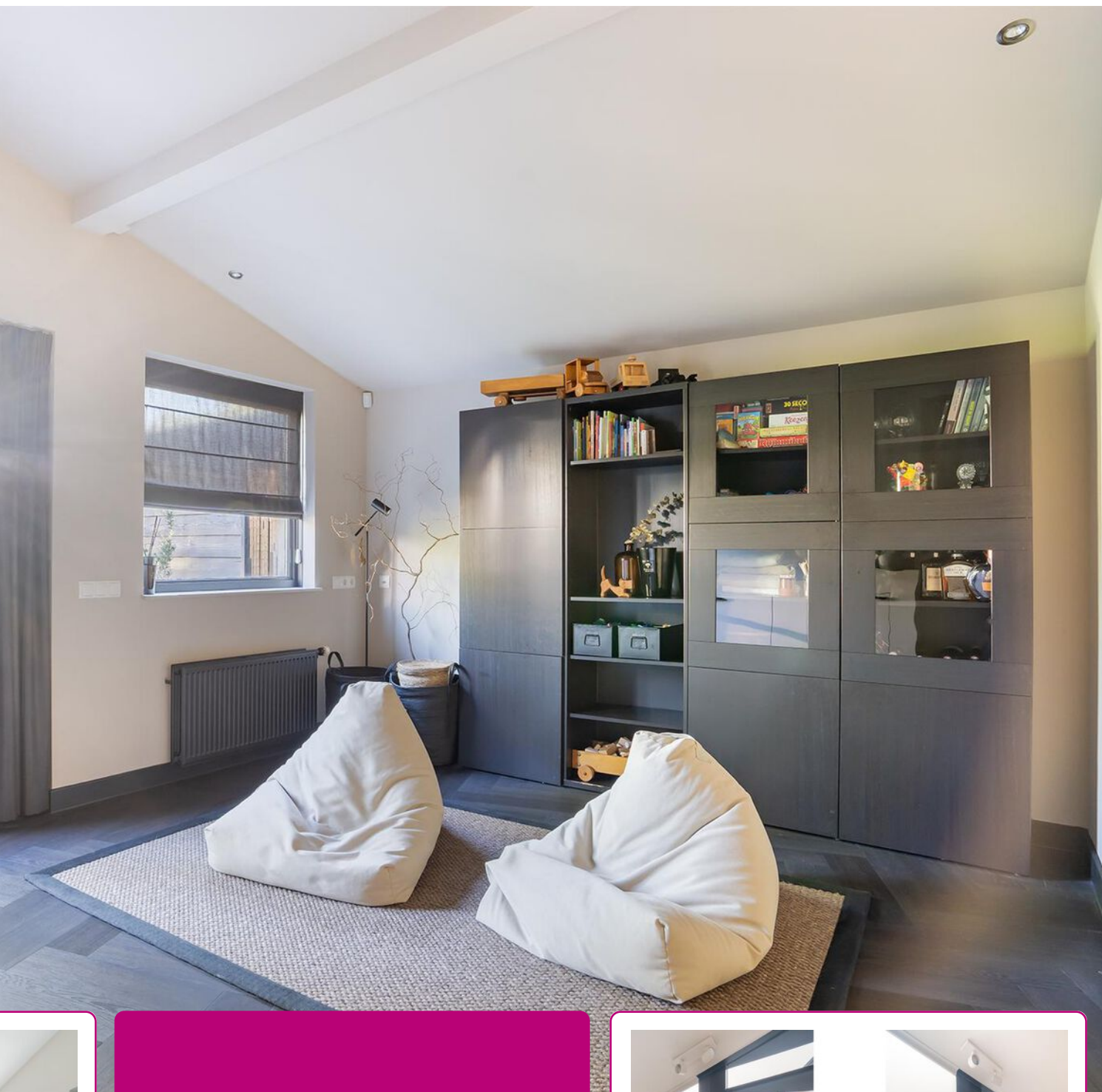
De moderne open keuken met schiereiland is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Openslaande deuren geven toegang tot het terras en de tuin.









De speel-/werkkamer is ook ideaal als chill-ruimte of als tv-kamer.

Je hebt hier een fraai uitzicht op de tuin via de openslaande tuindeuren.

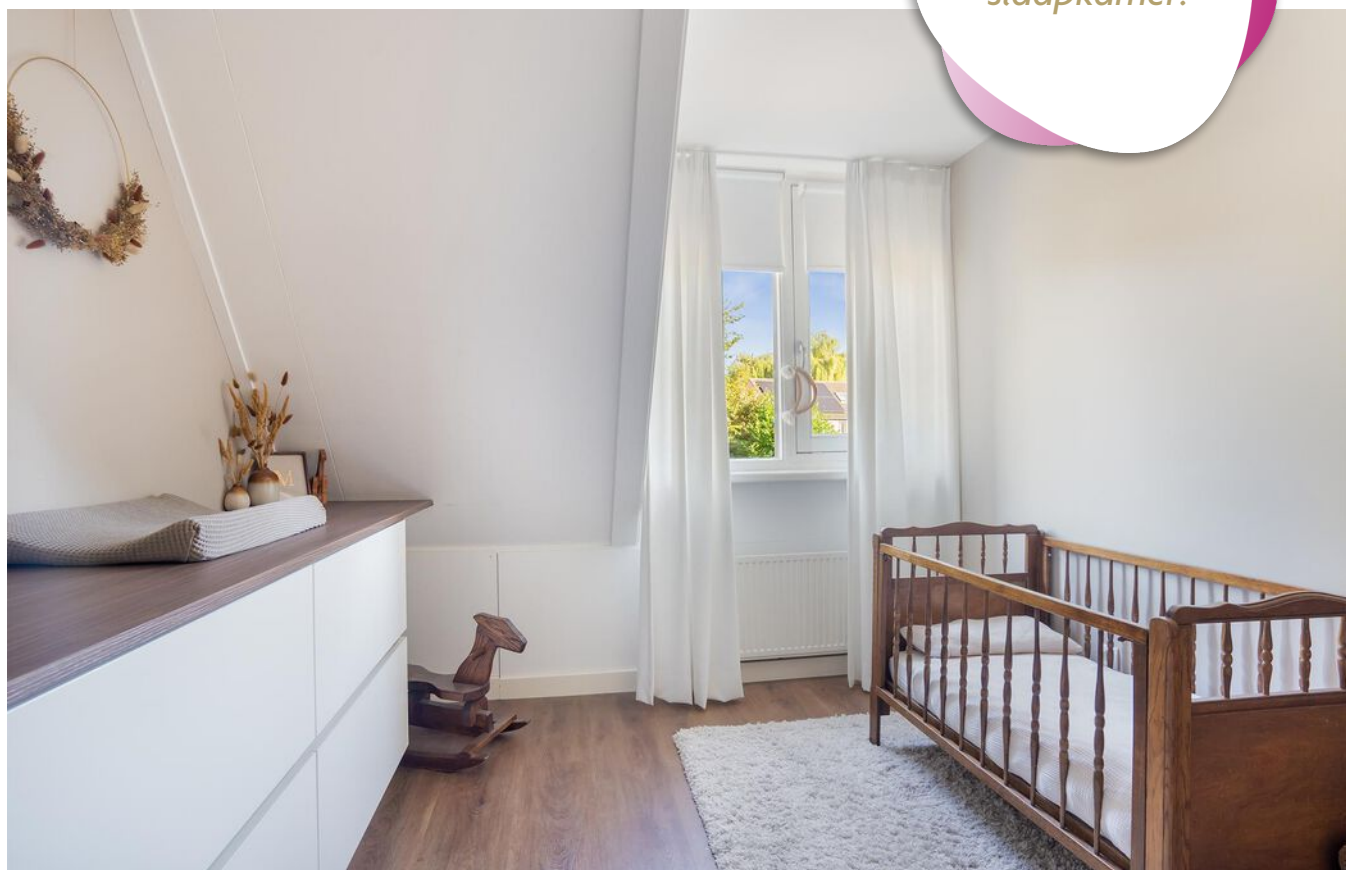
Aan de voorzijde bevindt zich nog een praktische berging/wasruimte.

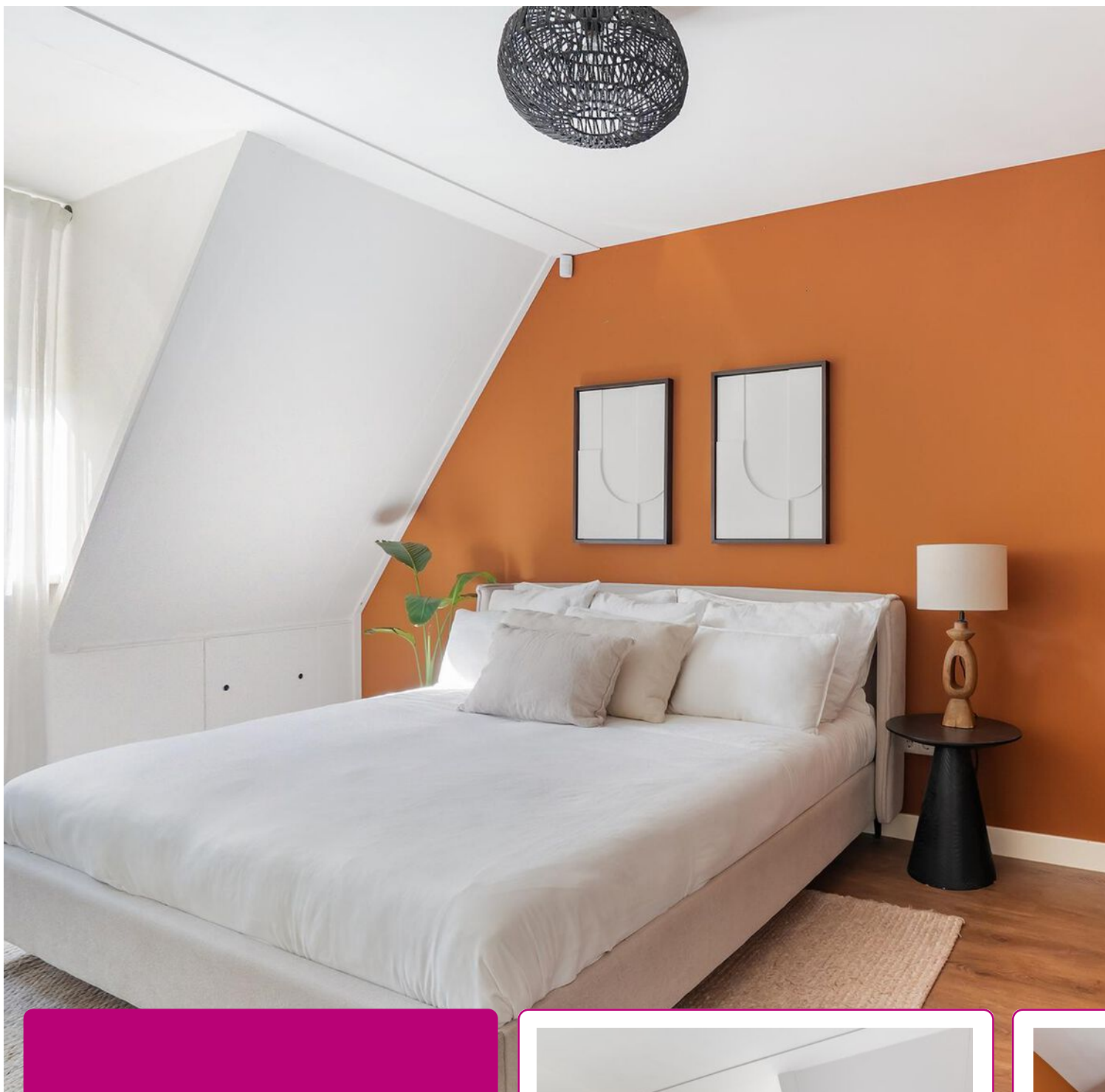






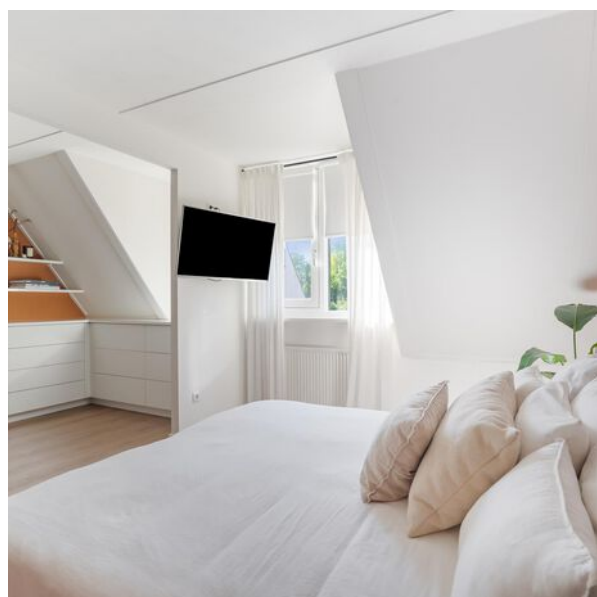
*Moderne
badkamer en
slaapkamer.*

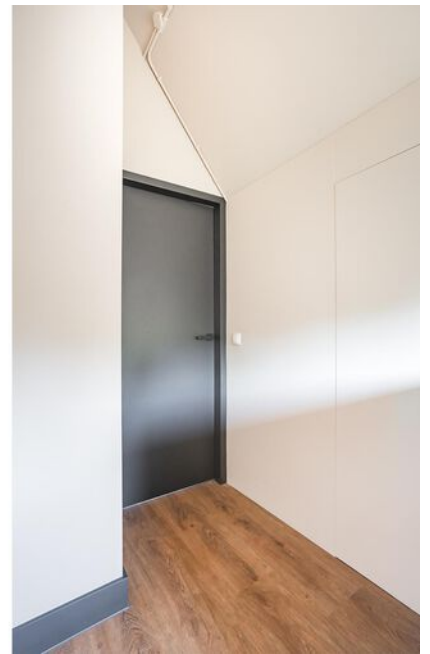


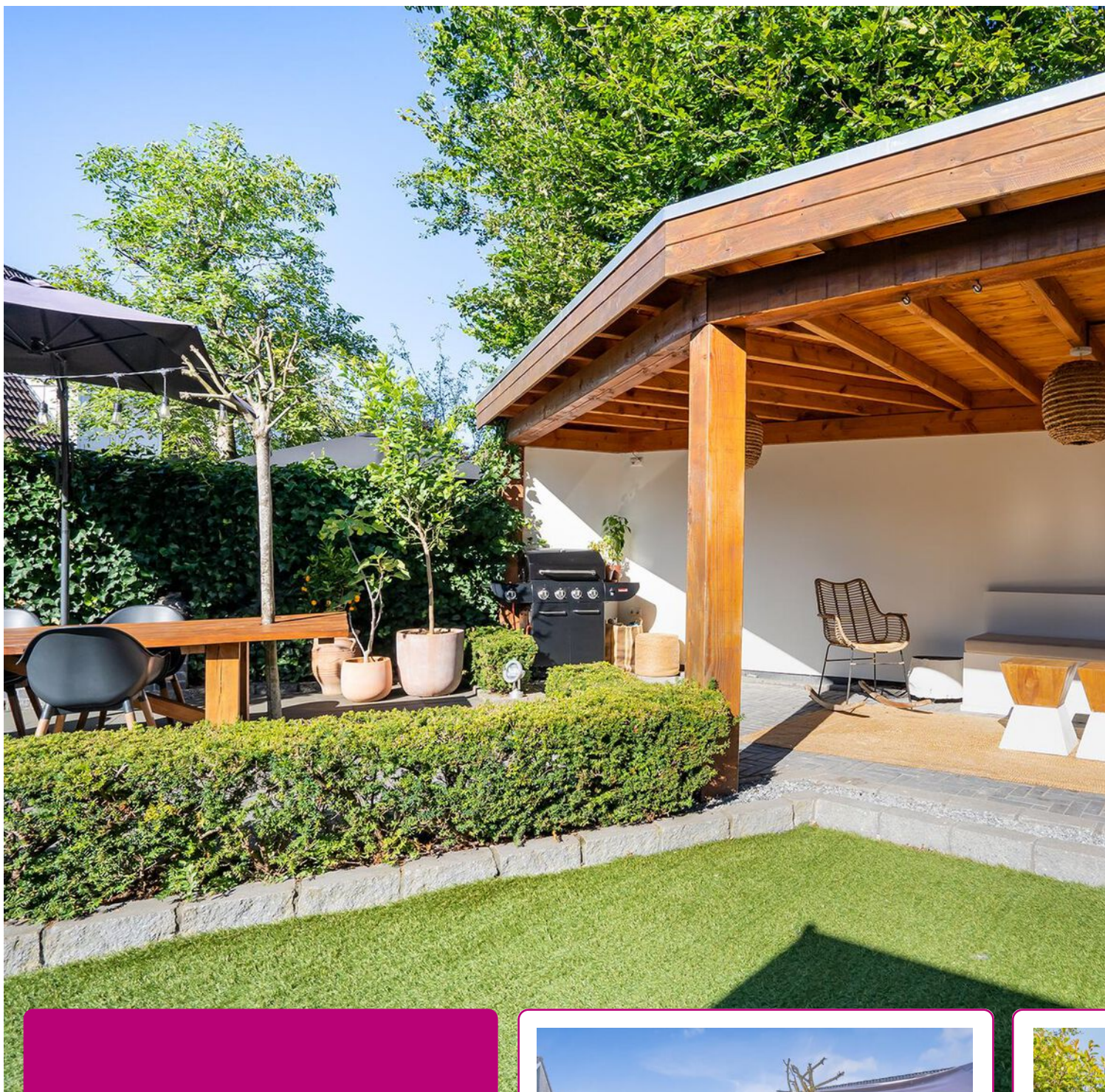


De ouderslaapkamer heeft een eigen kledingkamer.

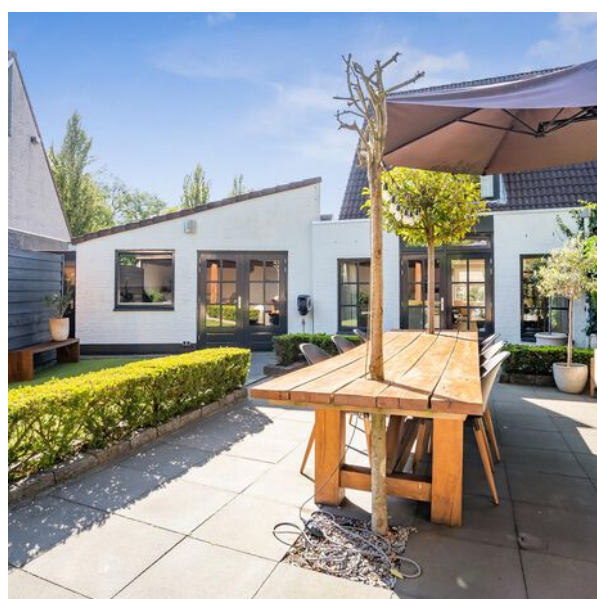
Het is vrij eenvoudig om hier weer een extra slaapkamer te realiseren.







De achtertuin is een plaatje om te zien met als blikvanger een gezellige, sfeervolle veranda waar je heerlijk kunt genieten van de tuin!





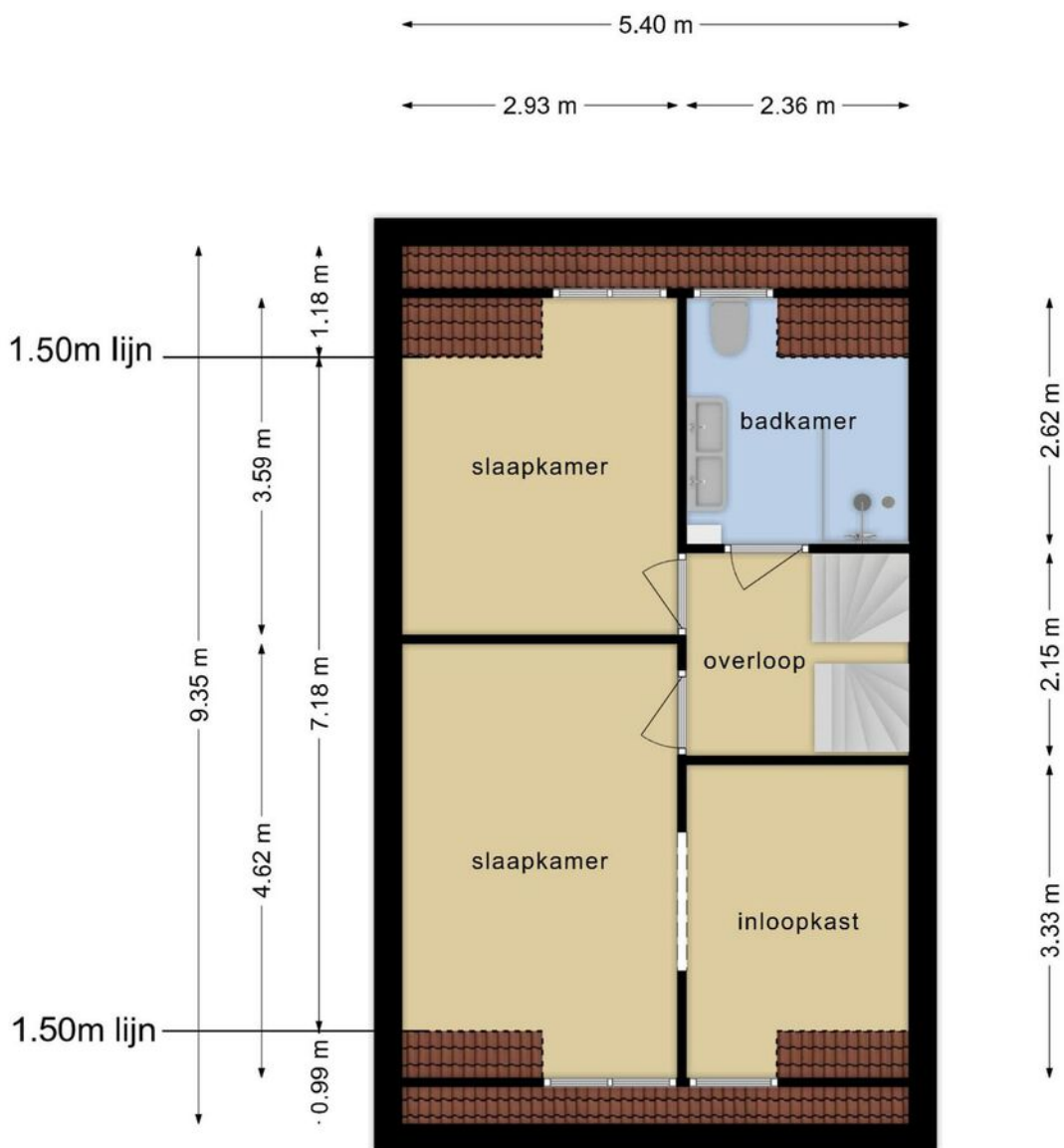


PLATTEGROND



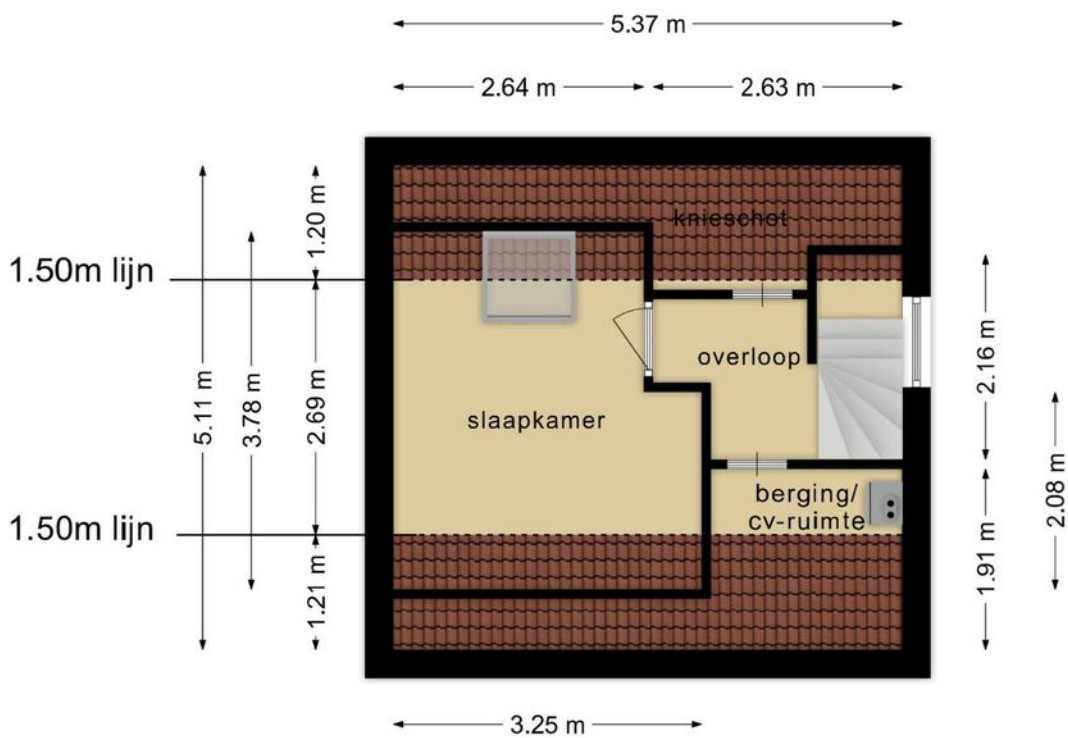
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



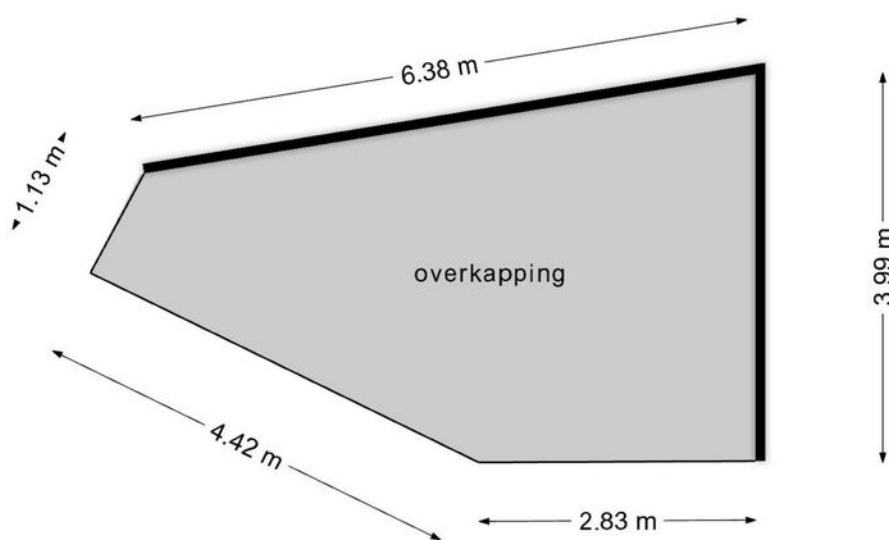
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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

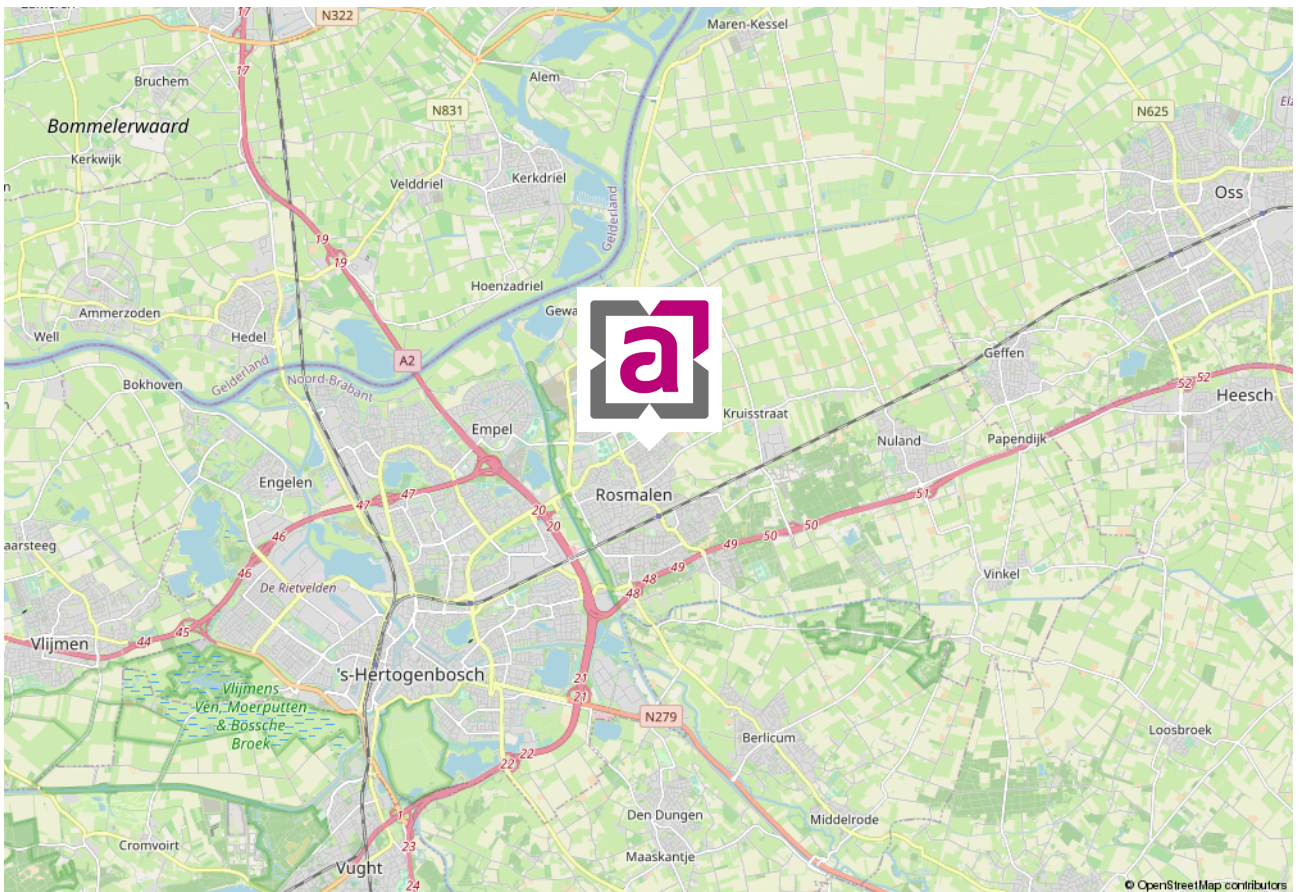


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1252</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2023
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.