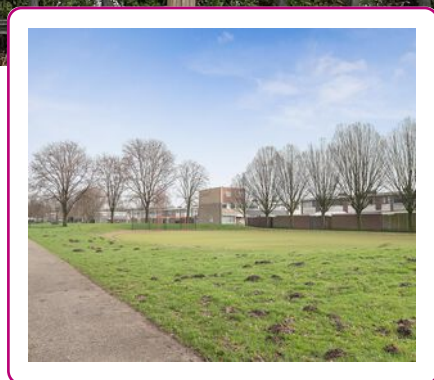
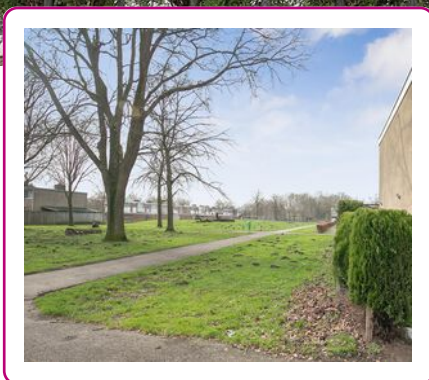
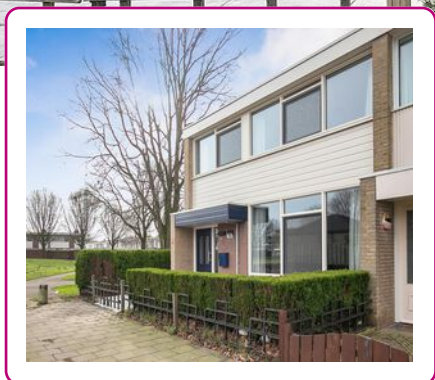




WONEN!



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

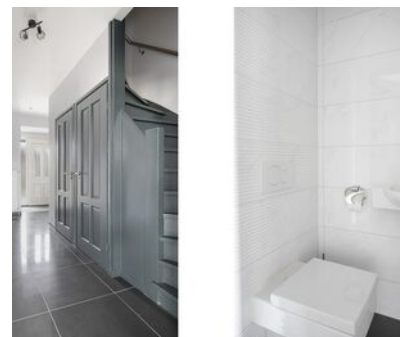
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
113 m²

Perceeloppervlakte
190 m²

Inhoud
372 m³

Tuin oppervlakte
73 m²

Bouwjaar
1971

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B

Verdistraat 278 Oss

Deze leuke hoekwoning met 3 slaapkamers, een moderne badkamer en een tuin op het zuidwesten is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk "Ruwaard". Ideaal voor jonge gezinnen!

INDELING:

Begane grond:

Via de overdekte entree kom je binnen in de royale hal, met hierin de meterkast, een praktische trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. De toiletruimte is modern, volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal ga je door naar de woonkamer, welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. De woonkamer is uitgevoerd met een fraaie laminaatvloer en beschikt over een inbouwkast met legplanken. De grote raampartij zorgt voor een fijne lichtinval. Eveneens vanuit de hal bereikbaar is de ruime woonkeuken, gelegen aan de achterzijde van de woning. Er is hier meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eethoek. De keuken zelf is uitgevoerd met een hoogglans wit keukenmeubel met granieten werkblad in hoekopstelling en is voorzien van een keramische kookplaat, een afzuigkap en een vaatwasmachine. Vanuit de keuken geeft een openslaande deur toegang tot de tuin. De hal en de woonkeuken zijn uitgevoerd met een donkere tegelvloer.

Eerste verdieping:

Op de overloop bevindt zich een praktische vaste kast en nog een kast met daarin de opstelling van de c.v.-installatie (2023). De drie fijne slaapkamers zijn voorzien van een mooie lichte laminaatvloer en een strakke wand- en plafondafwerking. De moderne en complete badkamer (2018) is geheel betegeld en uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een wandcloset en een designradiator. De raampartij met draai-/kiepraam zorgt voor de lichtinval en de vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Tuin:

De ruime achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van een bloemenborder. Aan de achterzijde bevinden zich een stenen berging en een houten overkapping en tevens is er een achterom aanwezig. De tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten. Je hebt hier nagenoeg de hele dag zon en voor een plekje in de schaduw kun je terecht onder de zonneluifel.

Ligging:

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk "Ruwaard". Alle dagelijkse voorzieningen en scholen bevinden zich in de nabijheid. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een groenstrook met speelveld en parkeergelegenheid is aanwezig op het pleintje aan de voorzijde van de woning.

Bijzonderheden:

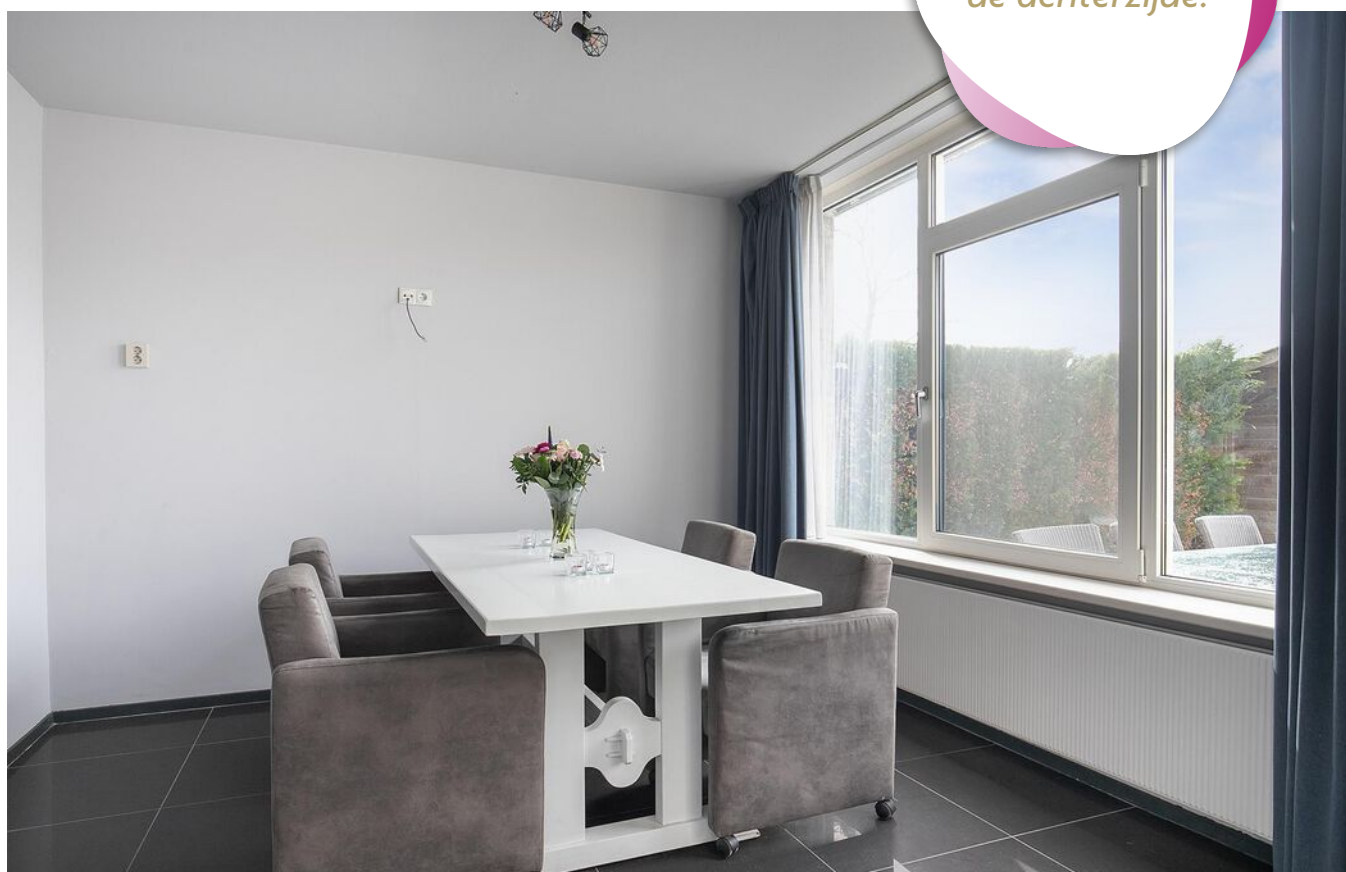
- Goed onderhouden hoekwoning;
- Moderne en ruime woonkeuken;
- Drie fijne slaapkamers;
- Moderne en complete badkamer met vloerverwarming (2018);
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning;
- Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabijheid.

Deze bijna instapklare hoekwoning wacht op jou om hiervan jouw thuis te maken!





*Ruime
woonkeuken aan
de achterzijde.*

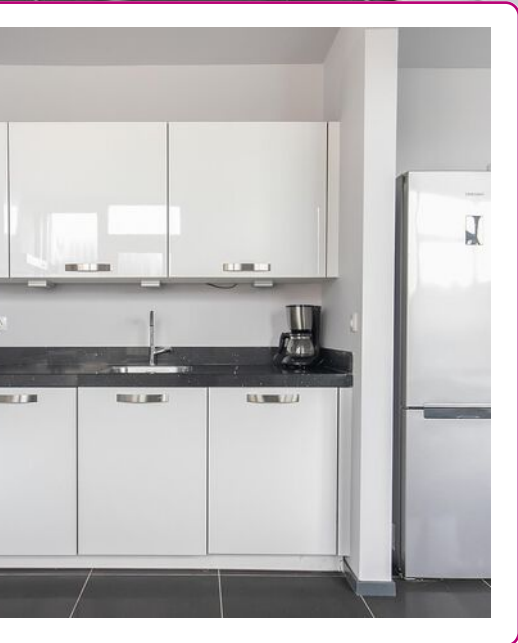
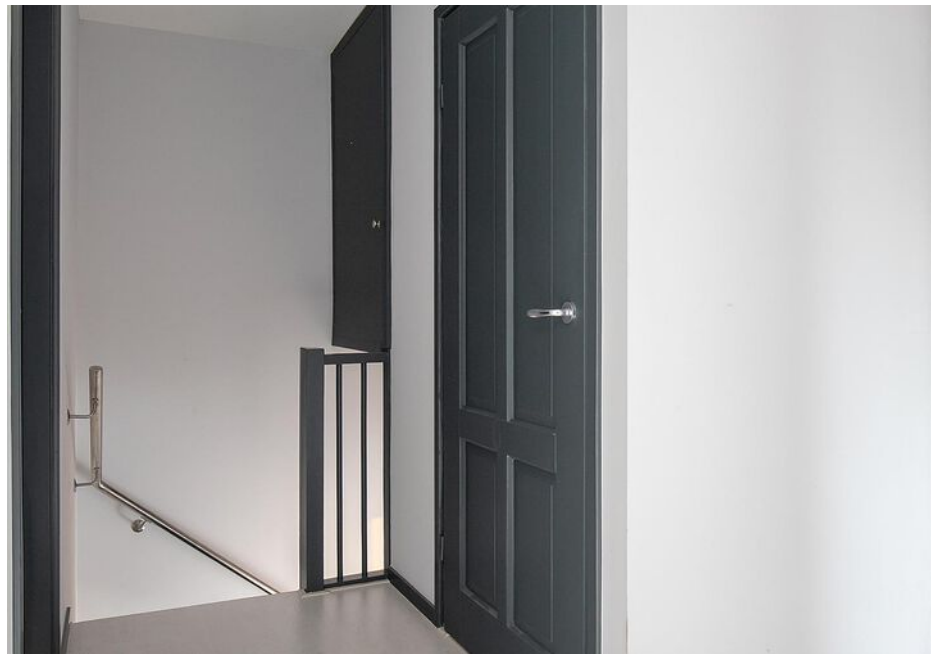


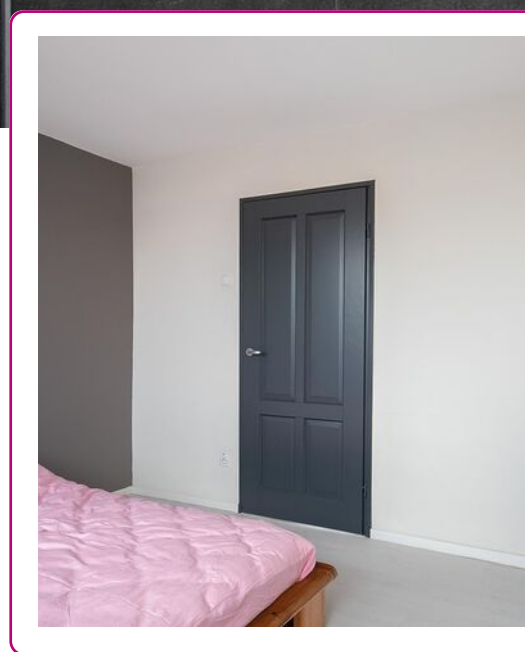


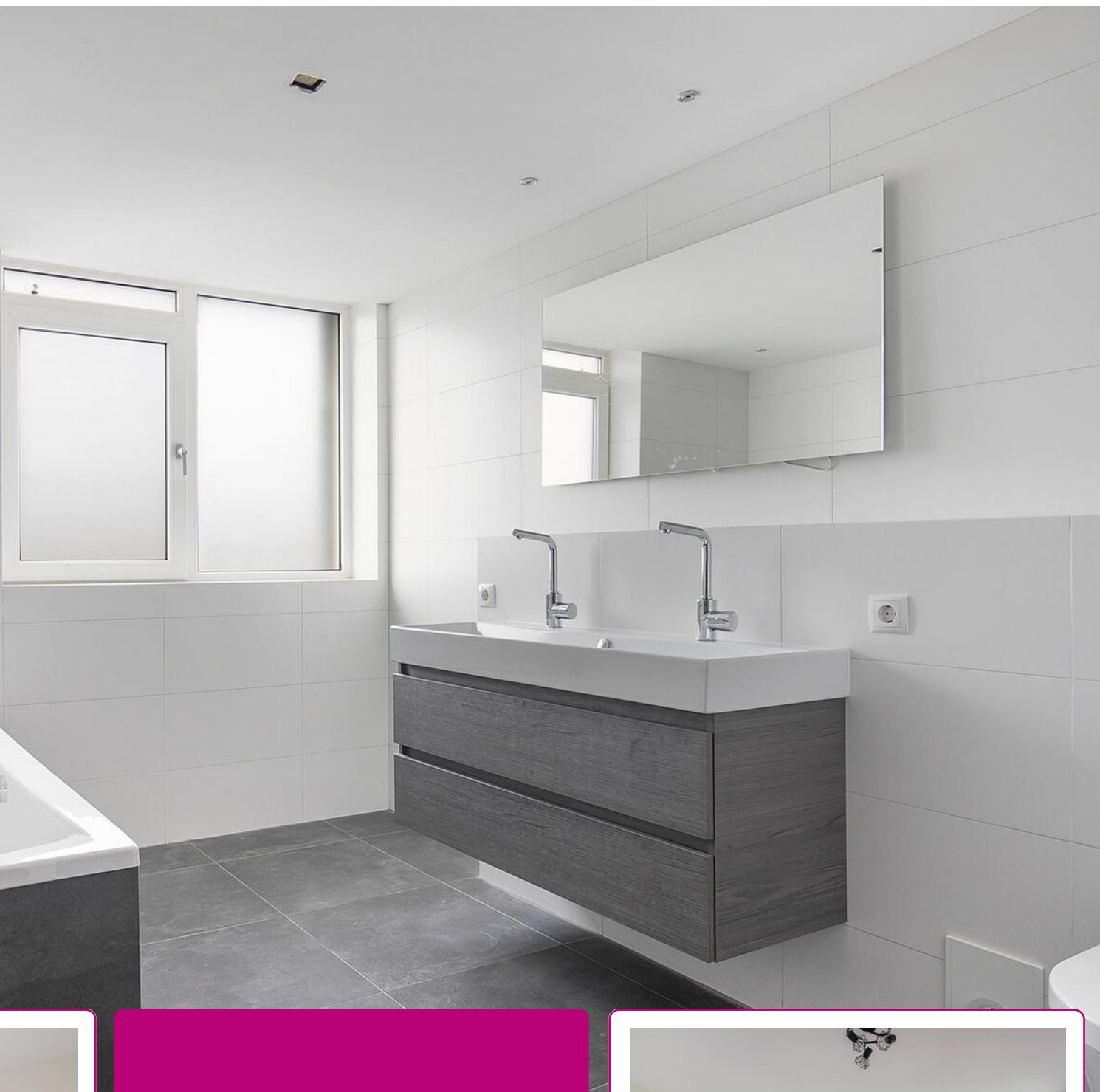
De moderne woonkeuken is uitgevoerd met een hooglans keukenmeubel met granieten werkblad.

Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eethoek.



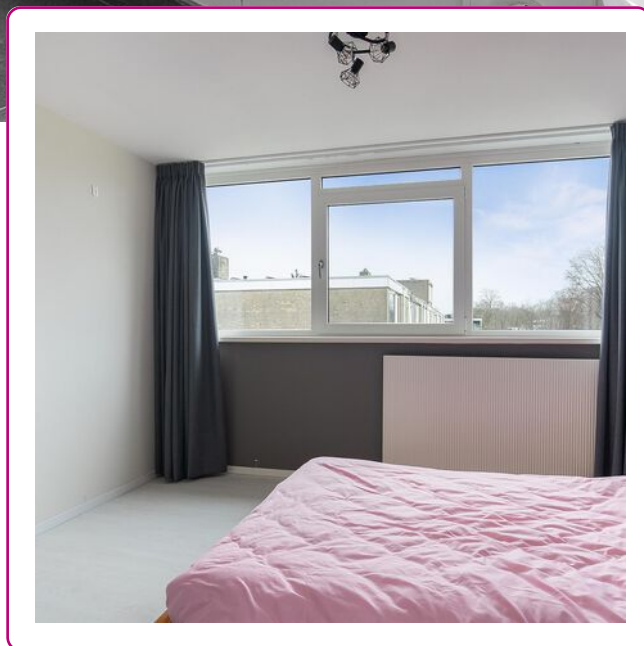






Drie fijne slaapkamers en een moderne en complete badkamer op de eerste verdieping.

De badkamer is voor extra comfort voorzien van vloerverwarming.

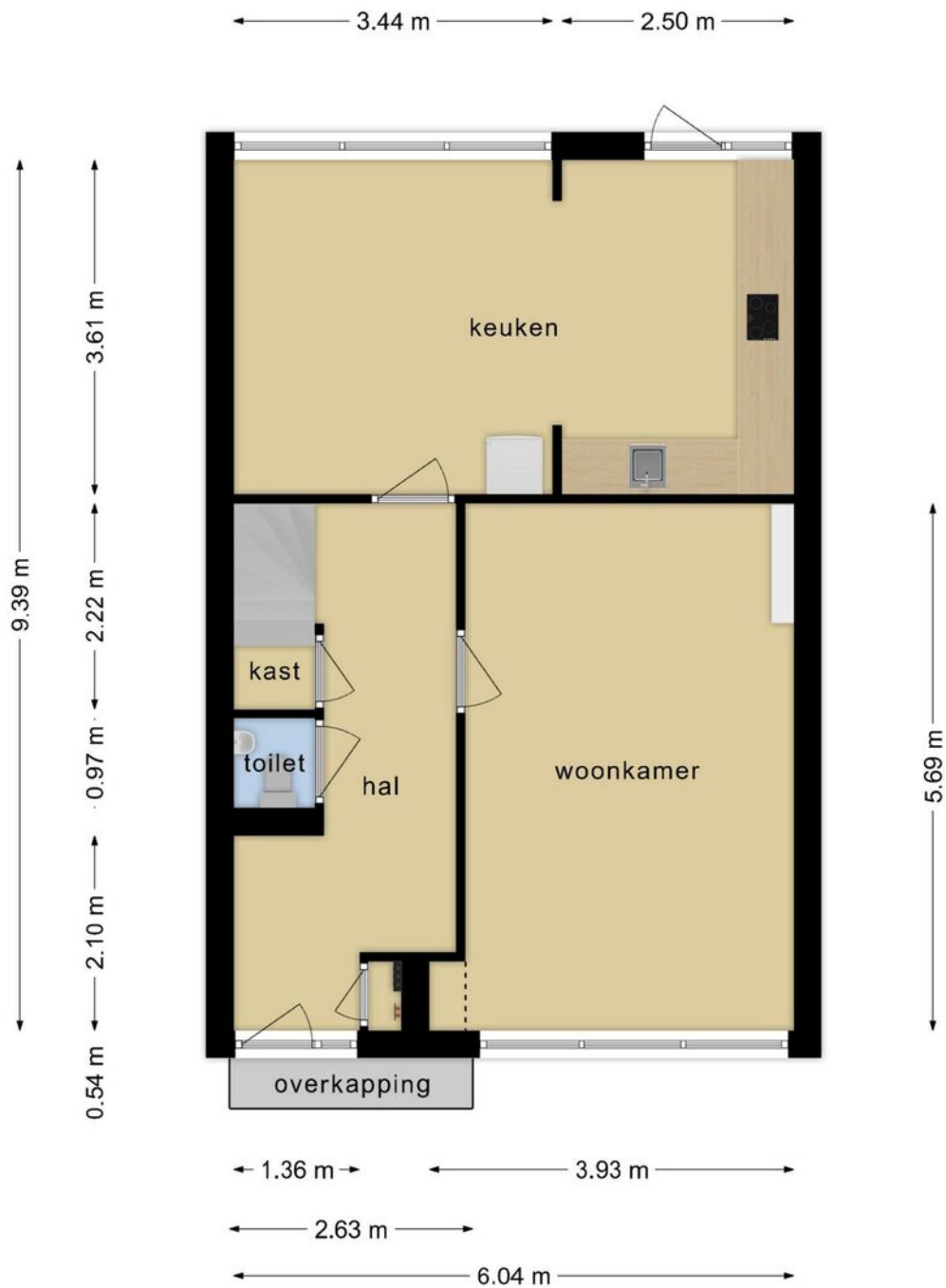




*De tuin is
gunstig gelegen
op het zuid-
westen.*



PLATTEGROND



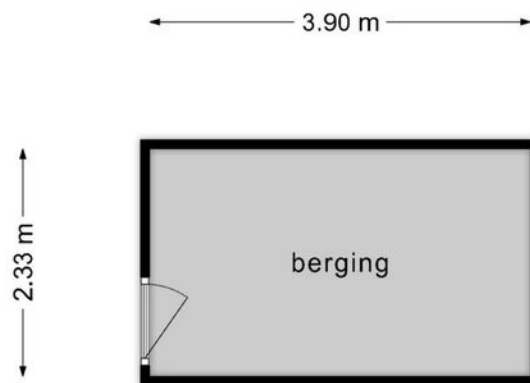
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

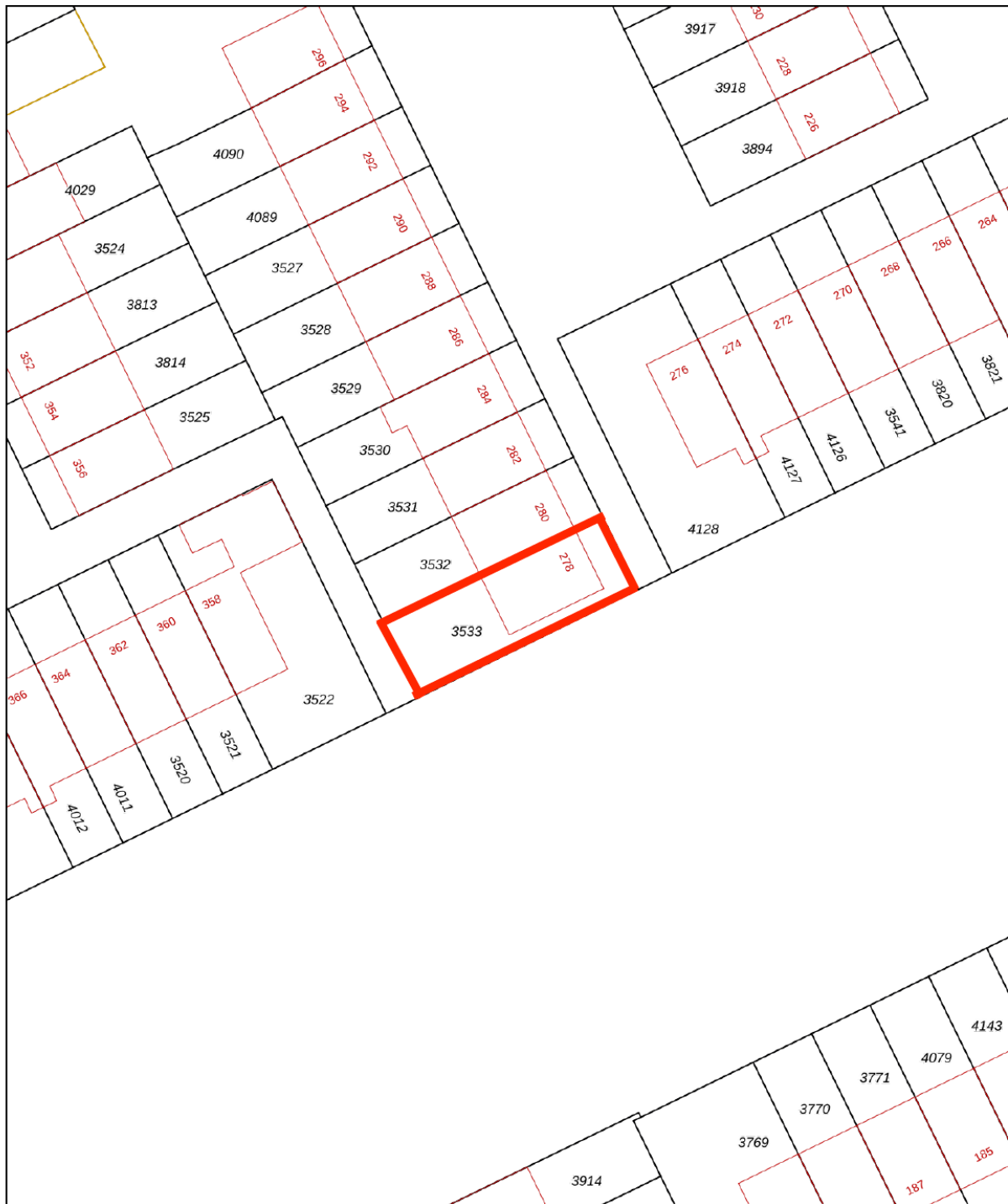


Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: D.P.



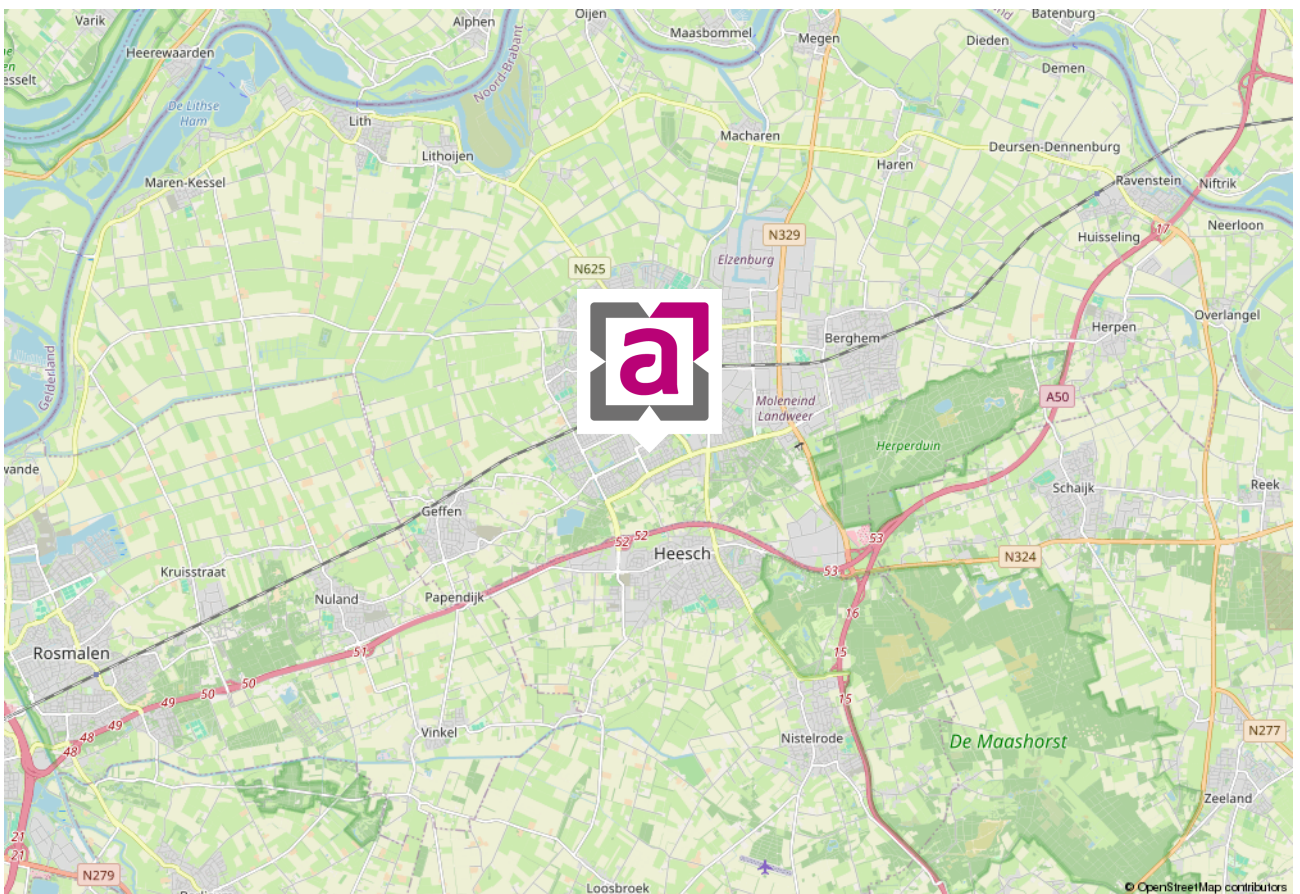
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oss	
	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3533	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 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.