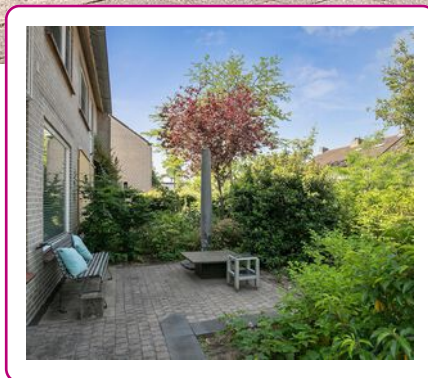
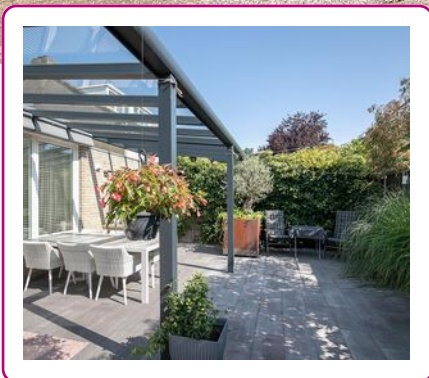




WONEN!



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

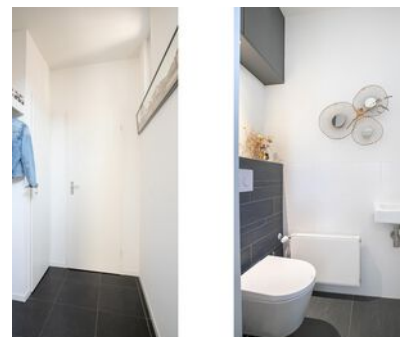
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
168 m²

Perceeloppervlakte
246 m²

Inhoud
608 m³

Tuin oppervlakte
67 m²

Bouwjaar
1970

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie­label
C

Gerard Bruningstraat 8 Rosmalen

WONEN OP EEN TOPLOCATIE IN DE FIJNE EN GROENE WOONWIJK MOLENHOEK! HIER STAAT DEZE FRAAIE, INSTAPKLARE EN UITGEBOUWDE 2/1 KAPWONING MET GARAGE EN TUINOVERKAPPING VAN MAAR LIEFST 30 M²!

INDELING:

Begane grond:

Via de ruime oprit bereikt u de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, de garderobe, de moderne toiletruimte, de deur naar de woonkamer en de schuifdeur naar de keuken. De moderne toiletruimte is keurig afgewerkt met vrijhangend closet, fonteintje en radiator. De woonkamer is bereikbaar via een semi glazen deur en biedt u een enorm zitgedeelte. De vloeren zijn afgewerkt met eiken vloerdelen en de wanden zijn in lichte kleuren afgewerkt. Tevens bevindt er zich nog een openhaard in de woonkamer. De achterzijde van de woning is uitgebouwd met een verlenging van de woonkamer annex eetgedeelte en een bijkeuken. De eiken vloerdelen zijn ook hier doorgetrokken. Het eetgedeelte is voorzien van een lichtstraat en via een schuifpui bereikt u hier het heerlijke overdekte terras van ruim 30 m²! De keuken is uitgevoerd als een semi open keuken, is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: een koelkast, een diepvries superfrost, een inductieplaat, een combi magnetron/oven en een quooker.

De bijkeuken is uitgevoerd met een kastenwand, een radiator en tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur. Ook de berging is keurig afgewerkt met een donkeren tegelvoer en witte muren.

Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de ruime overloop en de moderne badkamer. De overloop is voorzien van een groot zijraam waardoor er altijd natuurlijke lichtinval is. De slaapkamer aan de voorzijde meet maar liefst 6.37 x 2.91 meter (voorheen 2 slaapkamers, dit is ook eenvoudig weer te realiseren) en is voorzien van airconditioning en een vaste inbouwkastenwand.

Alle vloeren zijn afgewerkt met laminaat. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, een vrijhangend closet en een breed wastafelmeubel met lades en een spiegelkast. Voorts is de vloer voorzien van vloerverwarming.

Tweede Verdieping:

De ruime voorzolder biedt u voldoende bergruimte en een dakraam. De vierde slaapkamer is uitgevoerd met een dakkapel. Tevens bevindt zich hier ook de opstelplaats voor de c.v.-ketel. Ook op deze verdieping zijn alle vloeren afgewerkt met laminaat.

Tuin:

In deze tuin wil je alleen maar buiten zitten. Het hele jaar door! Een heerlijke grote overkapping van ca. 30 m², een verlengstuk van je huis! Een fraaie vloer en voorts lekker veel plantenborders met veel groen. De tuin is gelegen op het oosten.

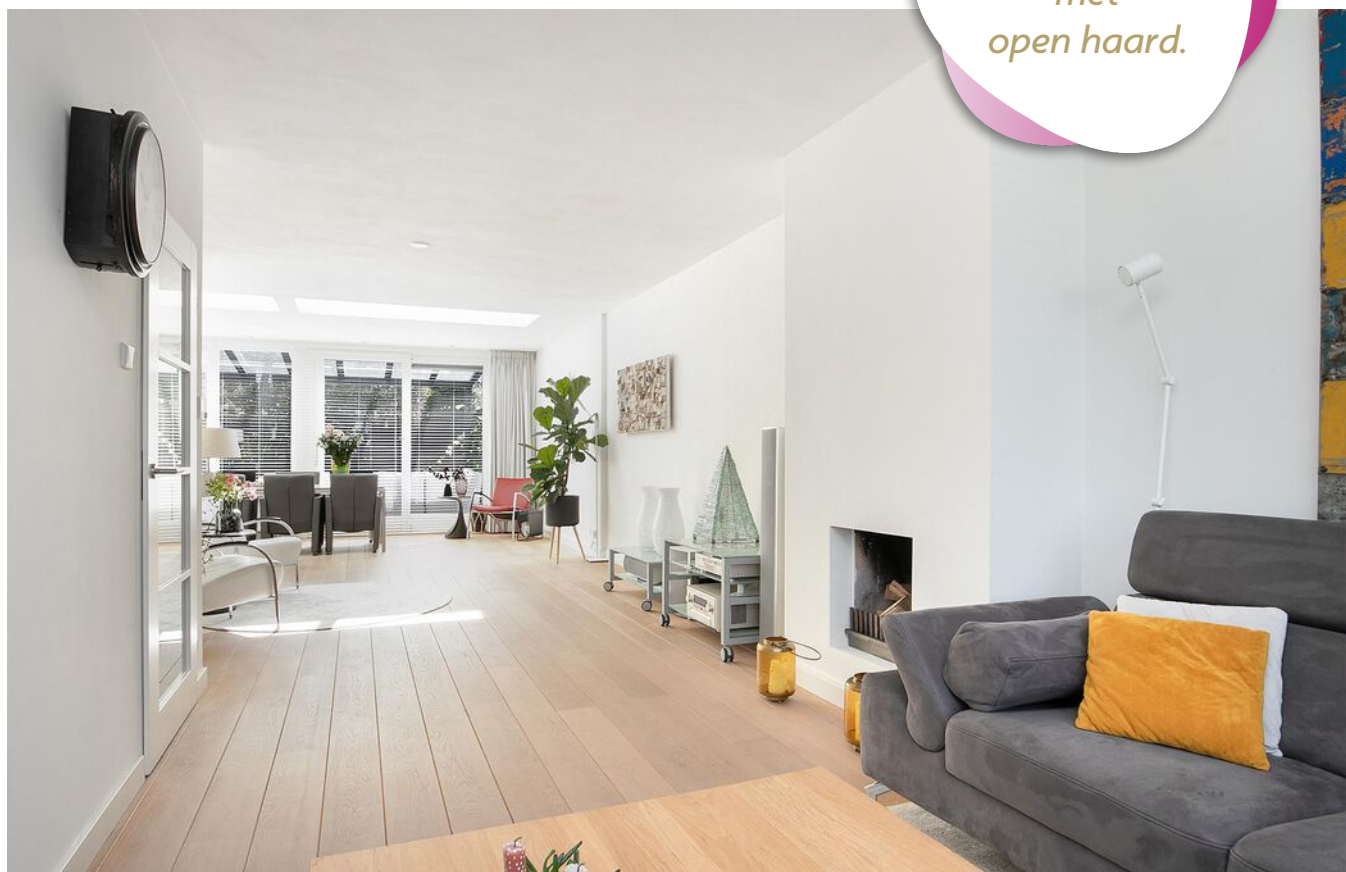
Bijzonderheden:

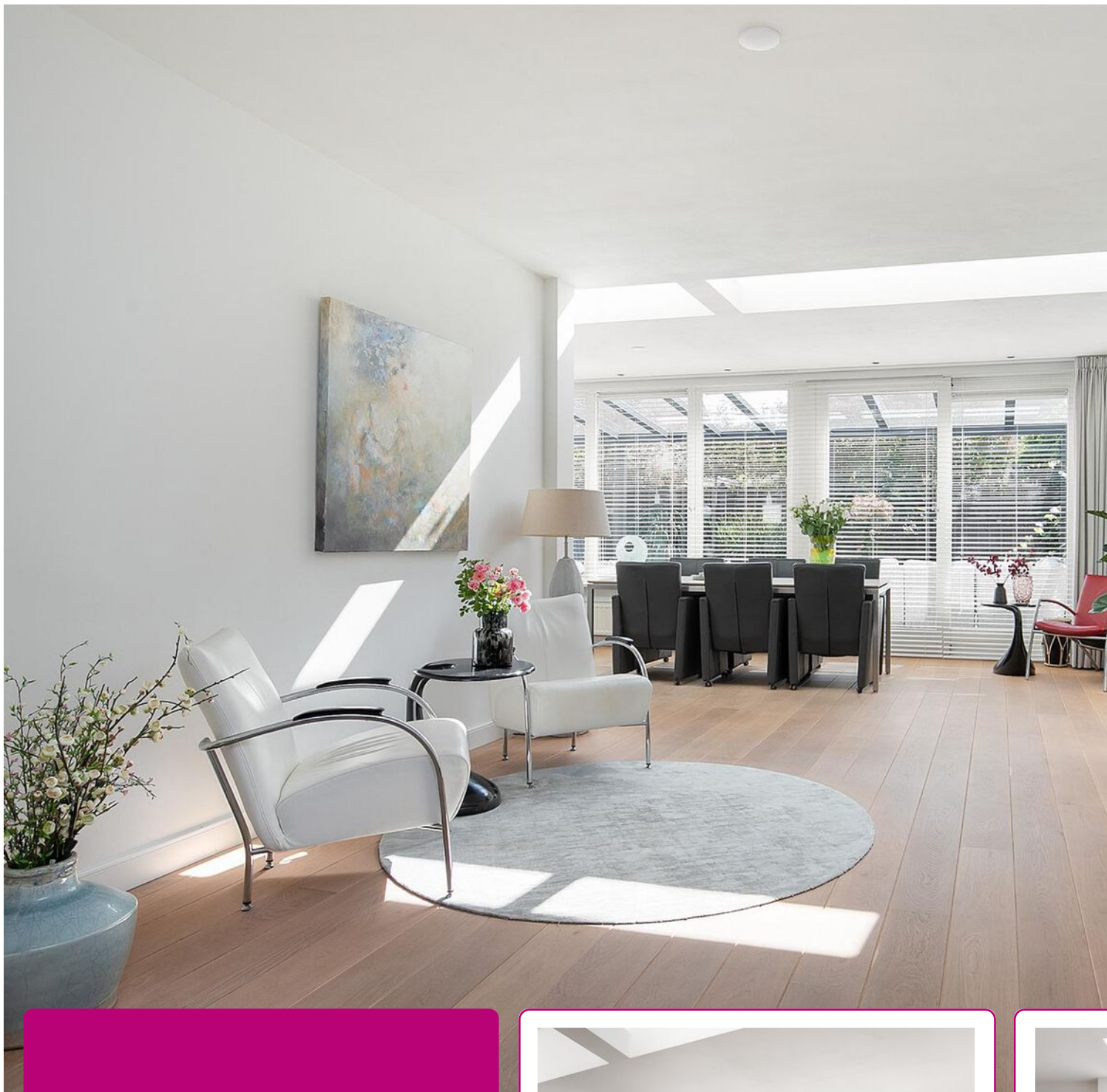
- * Instapklaar;
- * Aan de achterzijde uitgebouwd;
- * Riante tuinoverkapping van maar liefst 30 m²;
- * Vier slaapkamers;
- * Een vijfde slaapkamer is makkelijk te realiseren door van de grote slaapkamer weer 2 slaapkamers te maken:
- * Moderne keuken, badkamer en toiletruimte;
- * Gelegen in de ruim opgezette woonwijk Molenhoek met veel groen;
- * Speeltuin het Kwekkeltje en Zwembad Kwekkelstijn (combibad) liggen in de nabijheid;
- * Alle uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen;
- * Scholen, de Molenhoekpassage en sportvoorzieningen zijn uitstekend te bereiken;
- * De bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch is op ca. 10 minuten gelegen.





*Sfeervolle
en ruime living
met
open haard.*





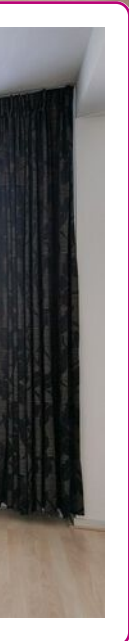
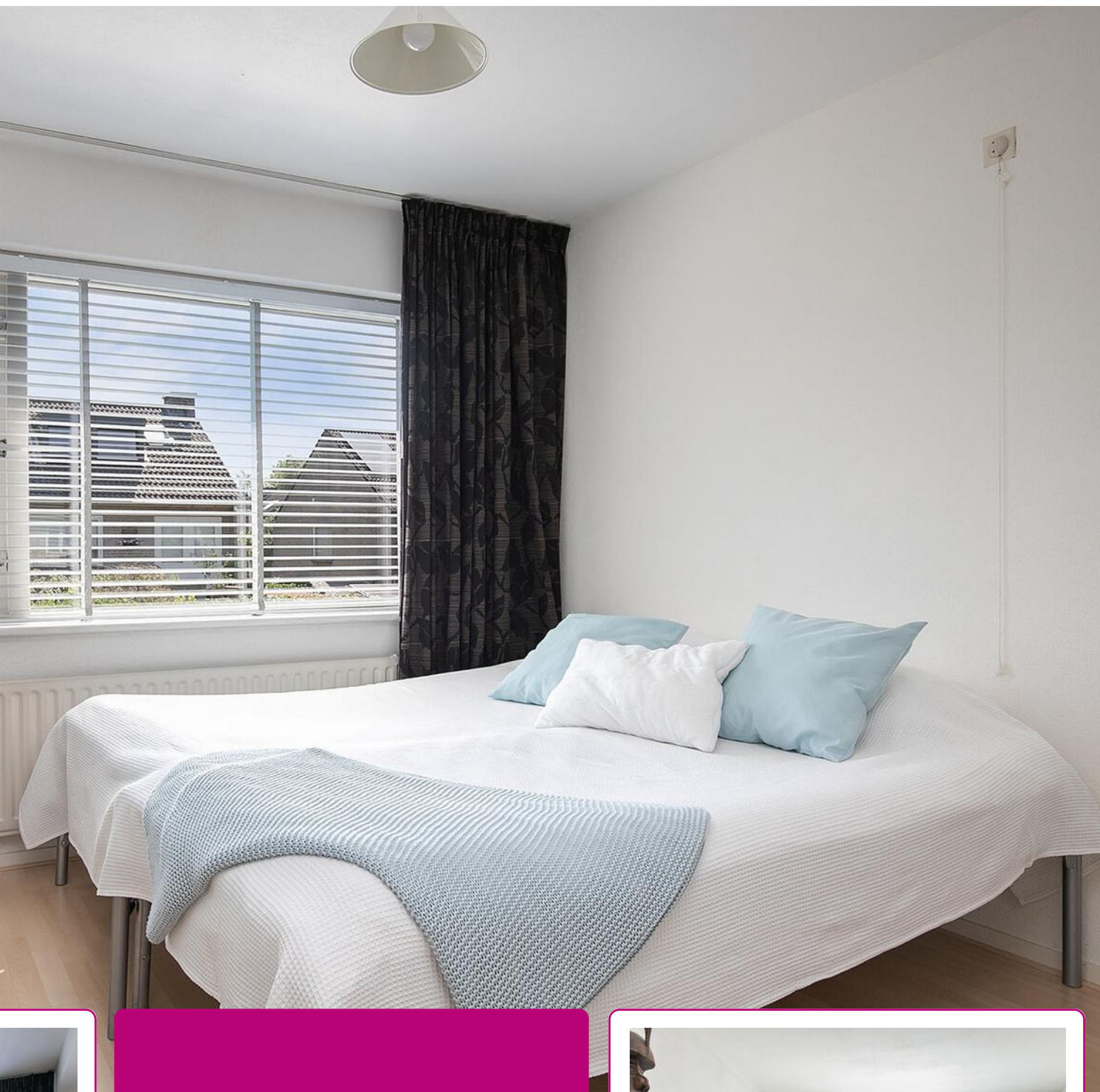
De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en voorzien van een lichtstraat.

De keuken is licht en modern en voorzien van inbouwapparatuur.



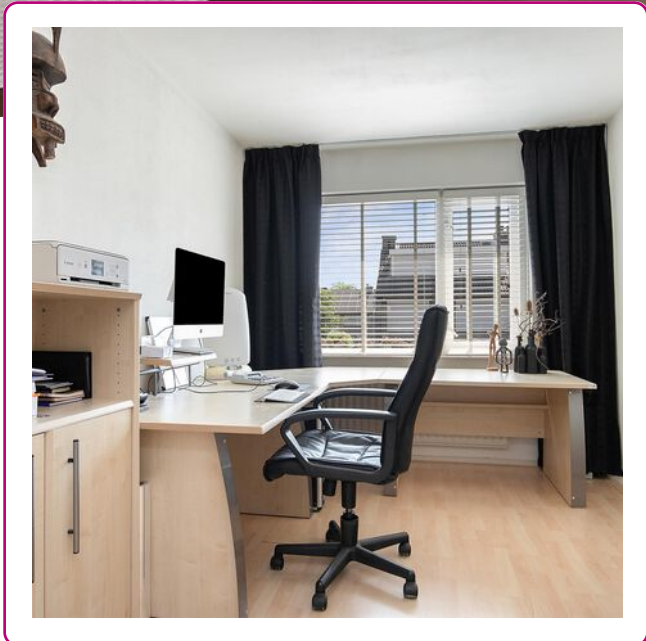






Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarbij de royale ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming.







*Heerlijk
genieten onder
de grote
overkapping!*



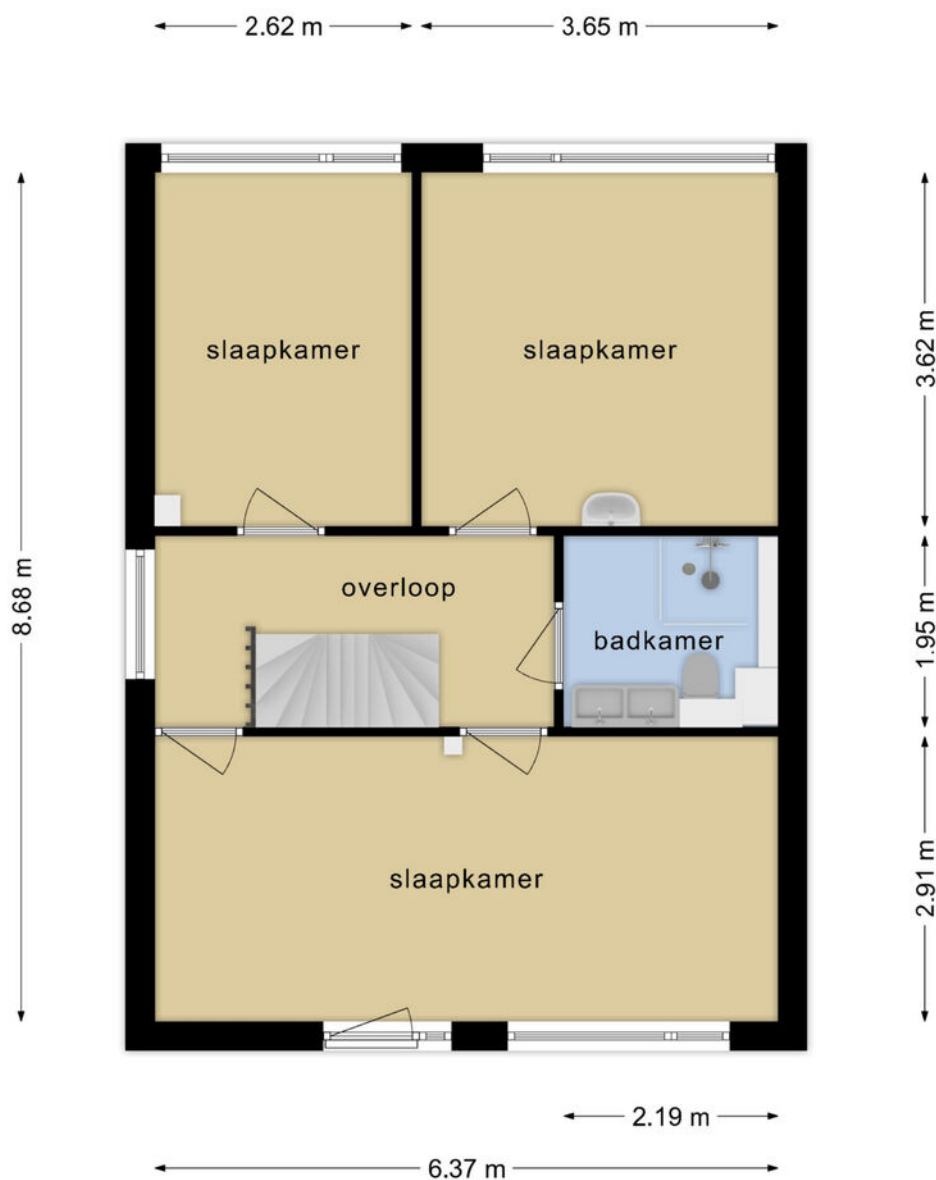


PLATTEGROND



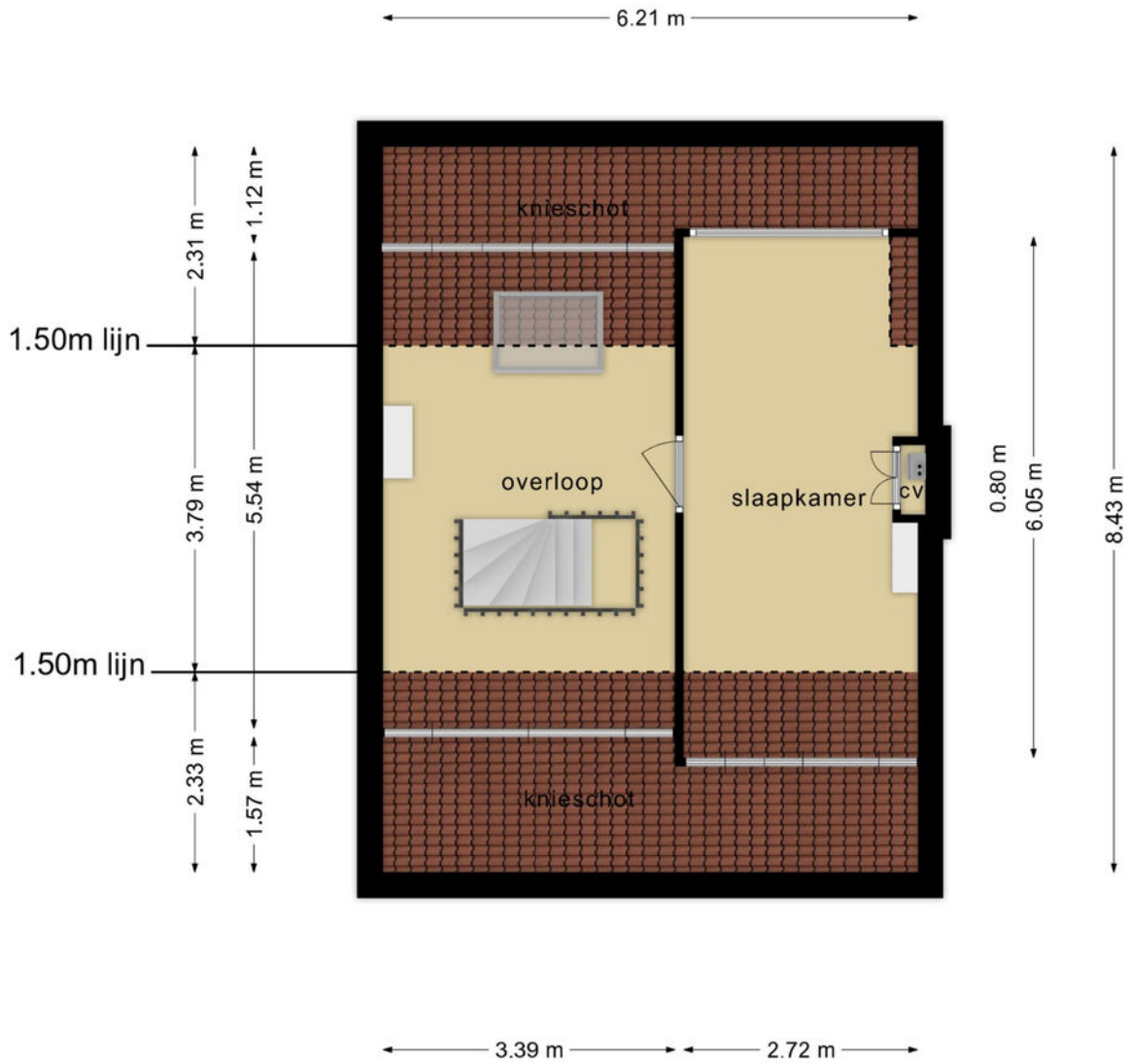
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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.

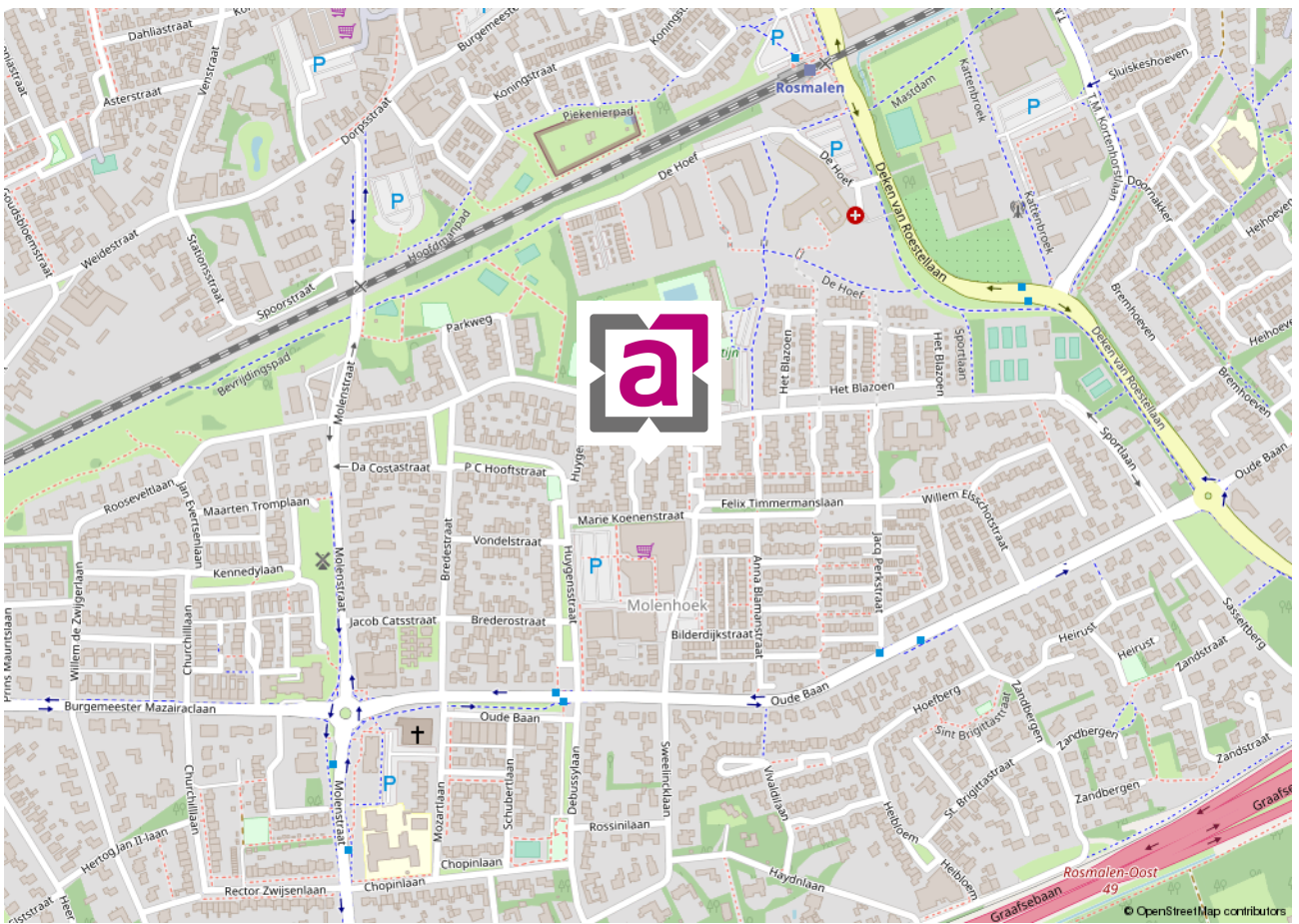


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1222</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juni 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.