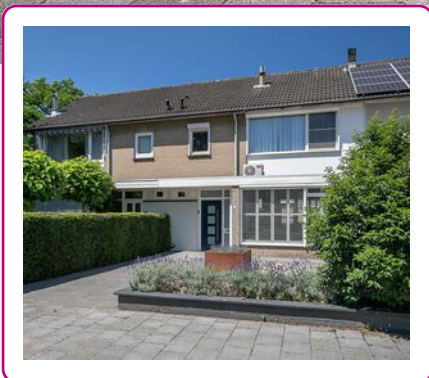
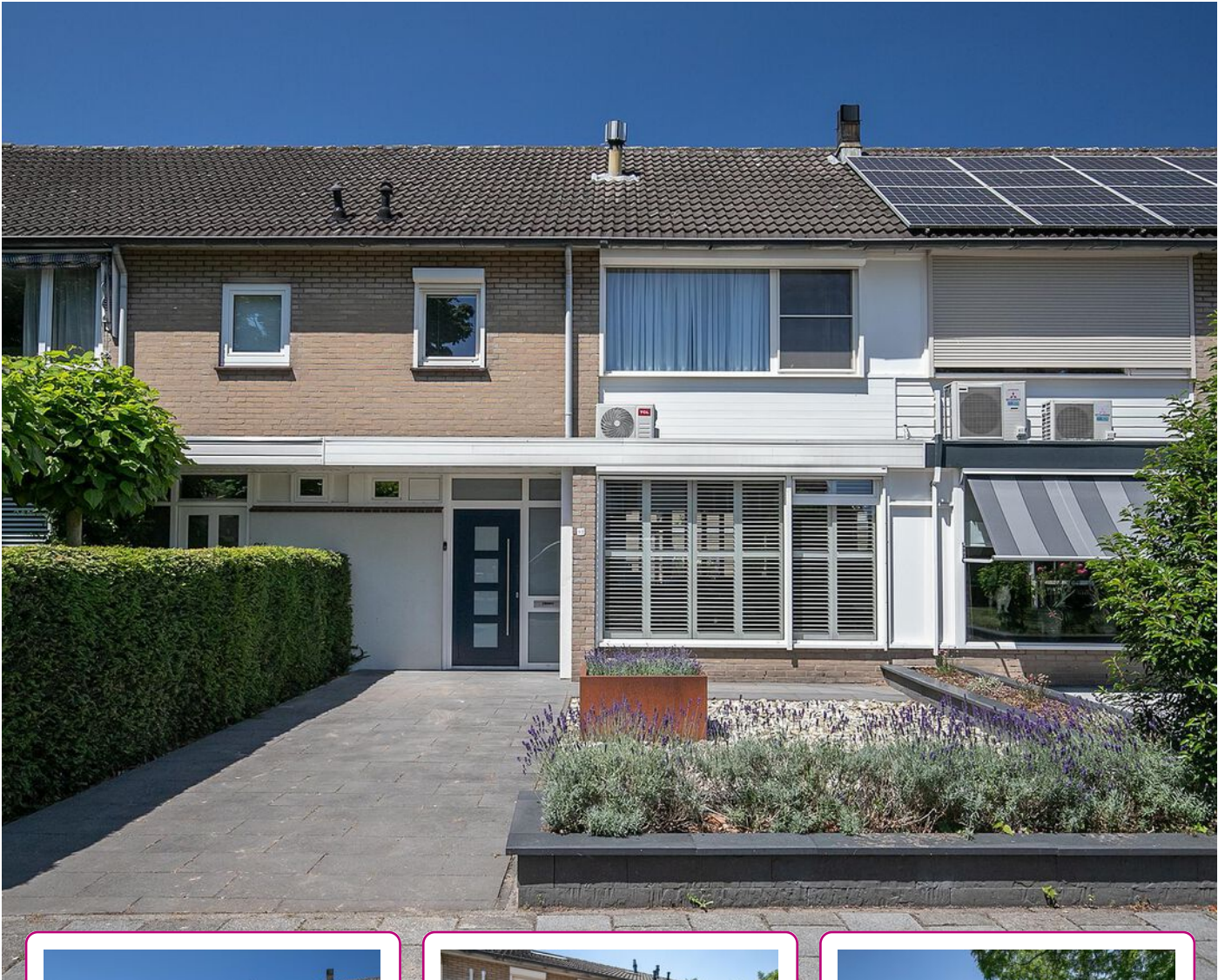




# WONEN!



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

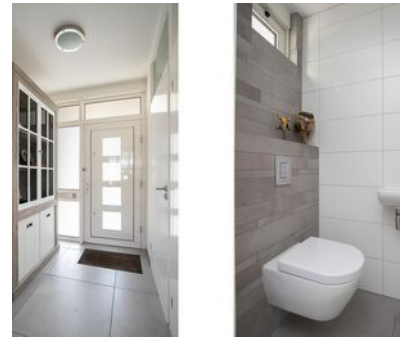
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**125 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**1971**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie label  
**C**

## Raadhuisstraat 93 Rosmalen

INSTAPKLARE TUSSENWONING MET VIER SLAAPKAMERS EN RUIME GARAGE, GELEGEN IN DE GEWILDE WIJK 't VEN, OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM VAN ROSMALEN. EEN BUITENKANS VOOR DE KOPER DIE NIET VAN KLUSSEN HOUDT!

### INDELING:

Begane grond;

Via de overdekte entree komt u in de hal van de woning met daarin de meterkast en de toiletruimte. De toiletruimte (2016) is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een sfeervolle houtkachel en aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte. Door de vele raampartijen is er veel daglichttoetreding en de aanwezige airconditioning zorgt voor de nodige verkoeling tijdens warme dagen. De moderne luxe open keuken (2016) is geplaatst in een U-opstelling en is uitgevoerd met een hoogglans wit keukenmeubel met een zwart werkblad en is voorzien van onder andere een 5-pits gaskookplaat, een vaatwasmachine, twee combi-ovens, een koelkast en een diepvriezer. Boven de keuken bevinden zich inbouwspots. Een openslaande deur geeft hier toegang tot de tuin. Verder is de gehele begane grond voorzien van een fraaie tegelvloer waaronder vloerverwarming is aangebracht.

### Eerste verdieping:

Via een trap in de woonkamer bereikt u de overloop, welke toegang geeft tot de drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn uitgevoerd met een lichte laminaatvloer en rolluiken en twee slaapkamers zijn tevens voorzien van airconditioning. De moderne badkamer (2016) is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevinden zich de overloop met de aansluiting voor de wasapparatuur en de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is ruim van afmeting en, evenals de overloop, voorzien van een dakraam voor de daglichttoetreding en een laminaatvloer. Achter de knieschotten op de overloop is voldoende bergruimte aanwezig.

### Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noord-westen en is grotendeels bestraat en voorzien van een plantenborder. Aan de achterzijde bevindt zich de garage.

### Garage:

De garage is zeer ruim van afmeting en voorzien van een elektrische garagedeur.

### BIJZONDERHEDEN:

- volledig instapklaar;
- woonkamer met vloerverwarming;
- moderne luxe keuken (2016);
- voorzien van airconditioning;
- moderne badkamer (2016);
- rolluiken op de eerste verdieping;
- ruime garage;
- volop parkeergelegenheid voor de deur;
- op loopafstand van het centrum van Rosmalen voor alle dagelijkse voorzieningen;
- de uitvalswegen A2 en A59 liggen, evenals het treinstation, binnen handbereik;
- de woonkamer is voorzien van zonnescrims;
- Alle aanwezige airconditionings blijven achter.





*Woonkamer  
met sfeervolle  
houtkachel.*

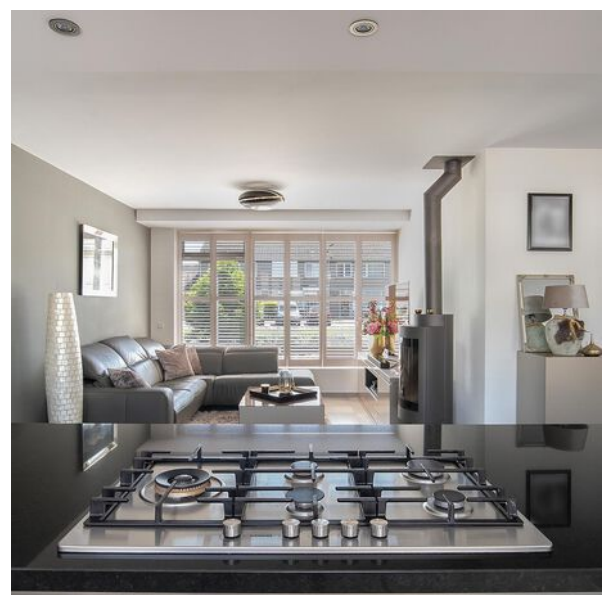




De moderne luxe open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

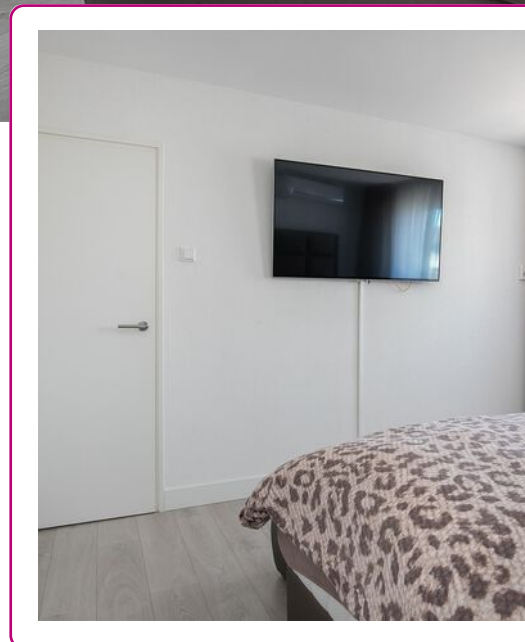
Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval.











Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

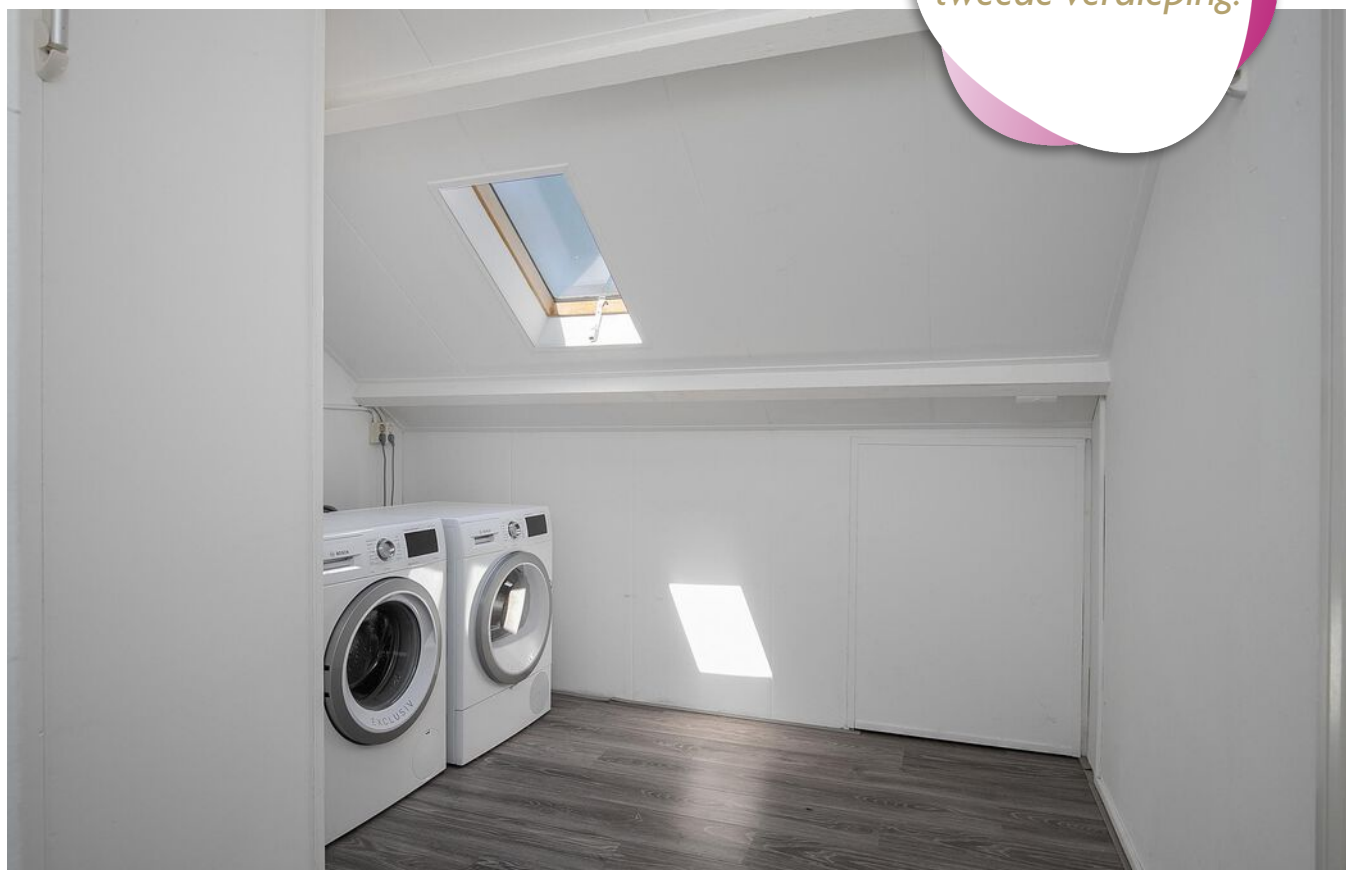
Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.







*De vierde  
slaapkamer op de  
tweede verdieping.*

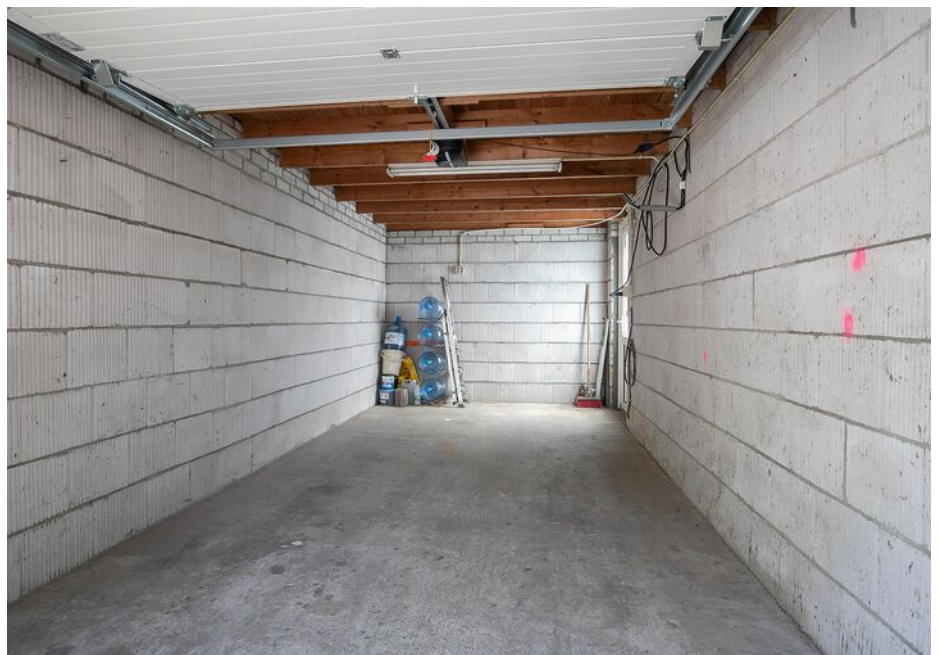




De achtertuin is gelegen op het noord-westen.

Aan de achterzijde bevindt zich de garage, welke zeer ruim van afmeting is.





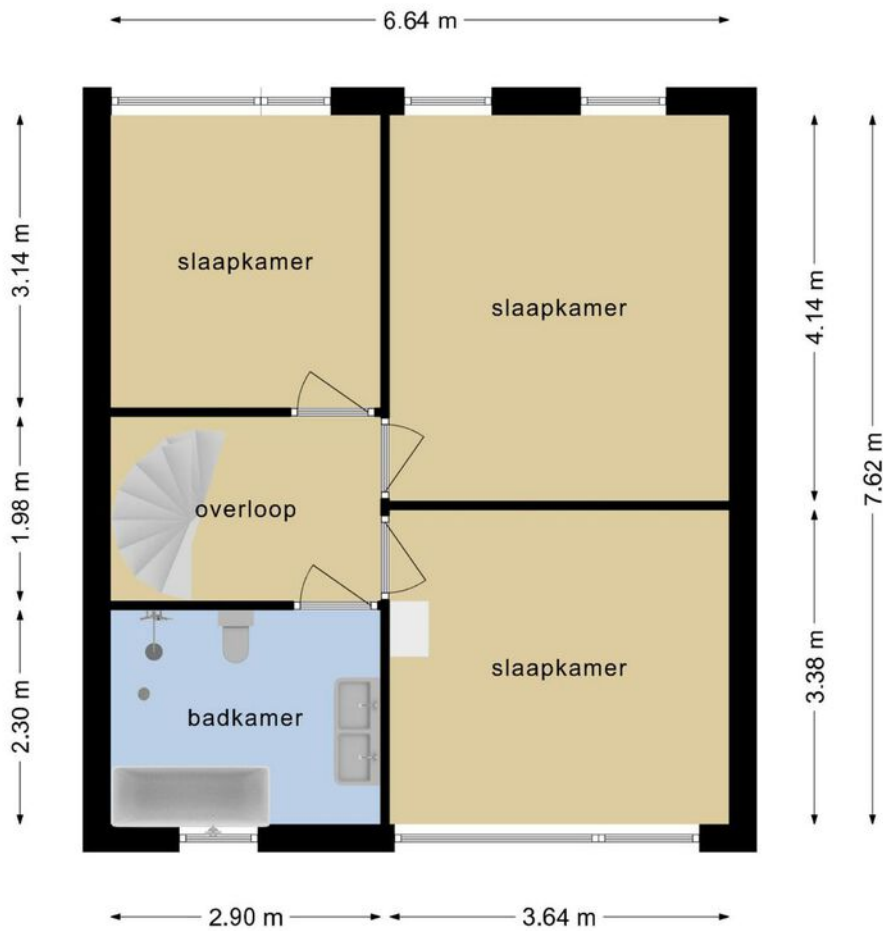
# PLATTEGROND



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

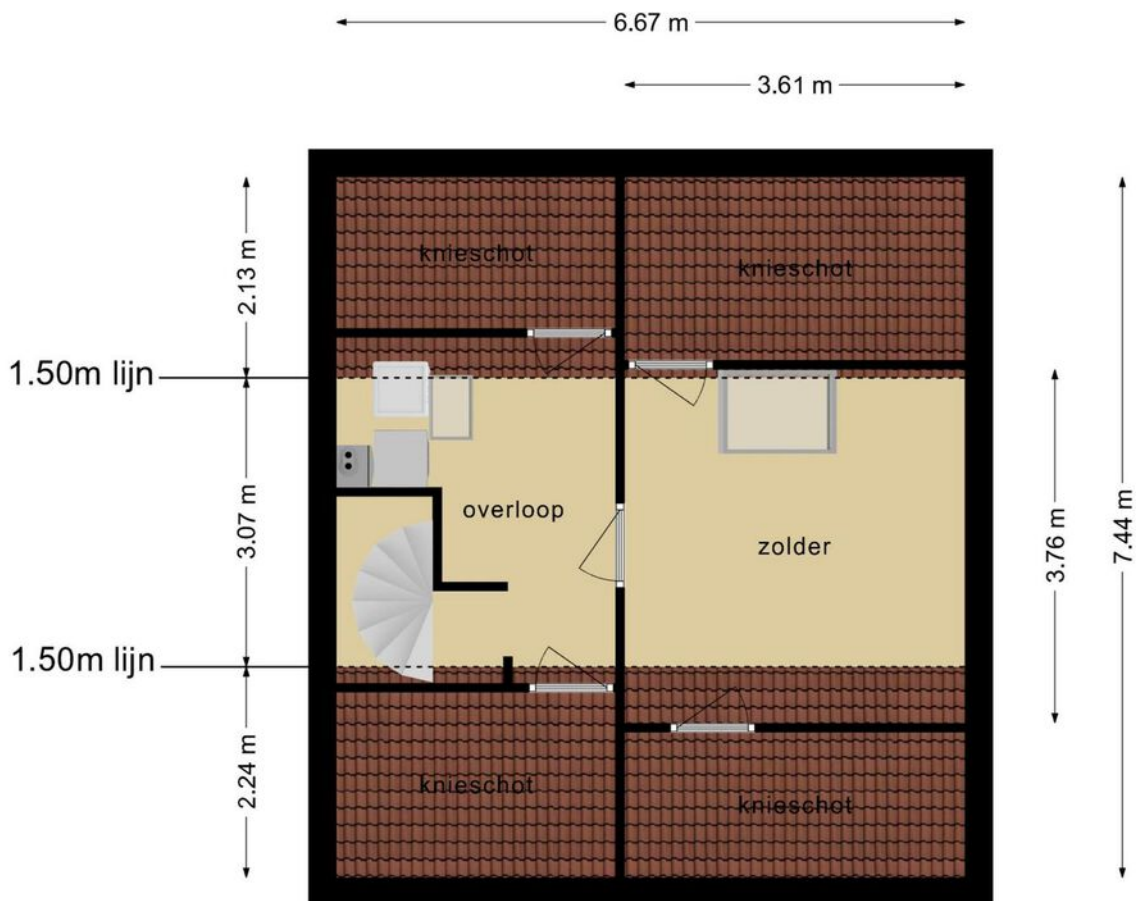


# PLATTEGROND



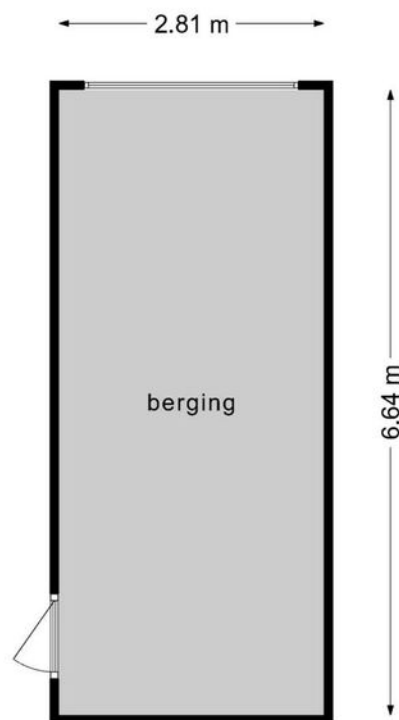
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

# 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: Dominika

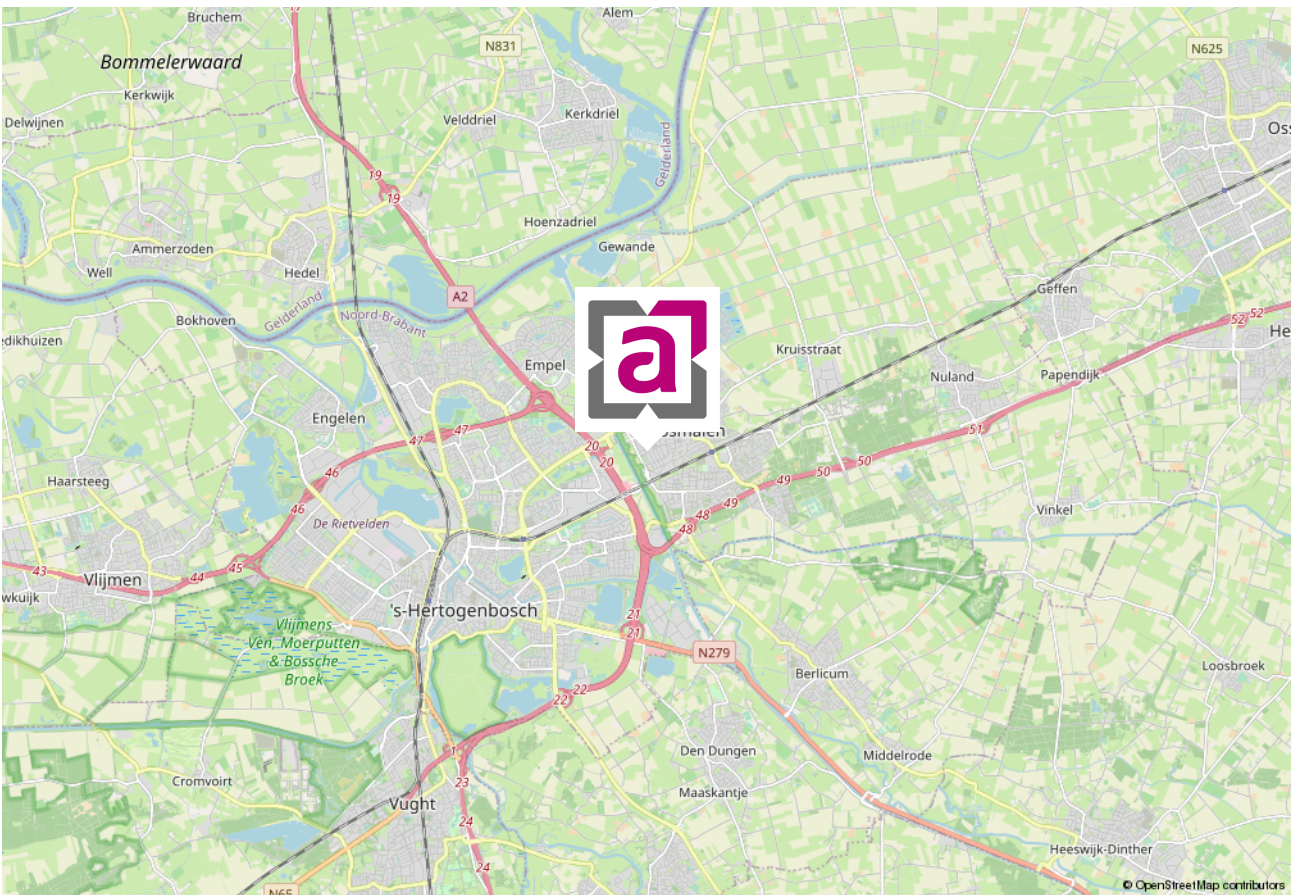


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2109</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juni 2022  
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 MOOIE 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)