

HEERLIJK

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

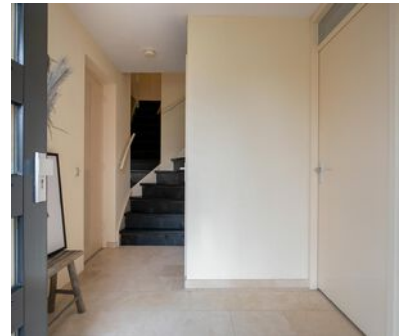
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
158 m²

Perceeloppervlakte
258 m²

Inhoud
627 m³

Tuin oppervlakte
116 m²

Bouwjaar
1996

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
B

Anne Frankstraat 18 Rosmalen

Deze ruime 2/1 kapwoning met garage is gebouwd in de kenmerkende jaren 30 stijl en is gelegen op een aantrekkelijke locatie aan een klein plantsoen en op korte afstand van centrumvoorzieningen, sportfaciliteiten, scholen en kinderopvang alsmede het buitengebied.

INDELING:

Begane grond:

Via de oprit betreedt u de woning via de overdekte entree. In de ruime hal bevinden zich de in lichte kleurstelling betegelde toiletruimte, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, maar ook tot de garage. De open keuken (ca. 10 m²) is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De keuken heeft een in lichte kleurstelling en in hoekopstelling uitgevoerd SieMatic keukenmeubel met granieten aanrechtblad met een geïntegreerde eettafel. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, koelkast, vaatwasmachine, combi-magnetron en afzuiginstallatie. De riante woonkamer van ca. 40 m² is tuingericht. De woonkamer heeft een ingebouwde provisie-/bergkast. Via openslaande deuren heeft u toegang tot de aangrenzende achtertuin. De begane grond is voorzien van een lichte natuurstenen vloer. De garage (van binnenuit bereikbaar) heeft aan de zijde van de oprit openslaande deuren en aan de zijde van de tuin een enkele deur.

Eerste verdieping:

De overloop beschikt over daglicht via een groot zijgevelraam. Op de verdieping zijn aan de achterzijde twee slaapkamers gesitueerd. Aan de voorzijde bevindt zich over de volle breedte de master bedroom (ca. 19 m²). Deze beschikt ook over een balkon. De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en heeft een ligbad, dubbele wastafel, een douchecabine en een design radiator. Verder is op deze verdieping een separate toiletruimte met vrijhangend closet aanwezig. De vloeren van de kamers en de overloop zijn afgewerkt met laminaat.

Tweede Verdieping:

De tweede verdieping biedt u een mega grote zolderruimte met dakraam en zijgevelraam, opstelling voor de c.v.-ketel, aansluiting voor de wasmachine en bergruimten. Door de grootte van deze verdieping kunnen hier twee tot drie slaapkamers worden gerealiseerd (eventueel met een of twee dakkapellen) én (door de hoge kapconstructie) zelfs nog een extra vliering.

De tuin:

De op het westen gelegen achtertuin biedt u naar wens de hele dag een zonnige of schaduwrijke plek. De tuin is aangelegd met bestrating en beplanting.

Bijzonderheden:

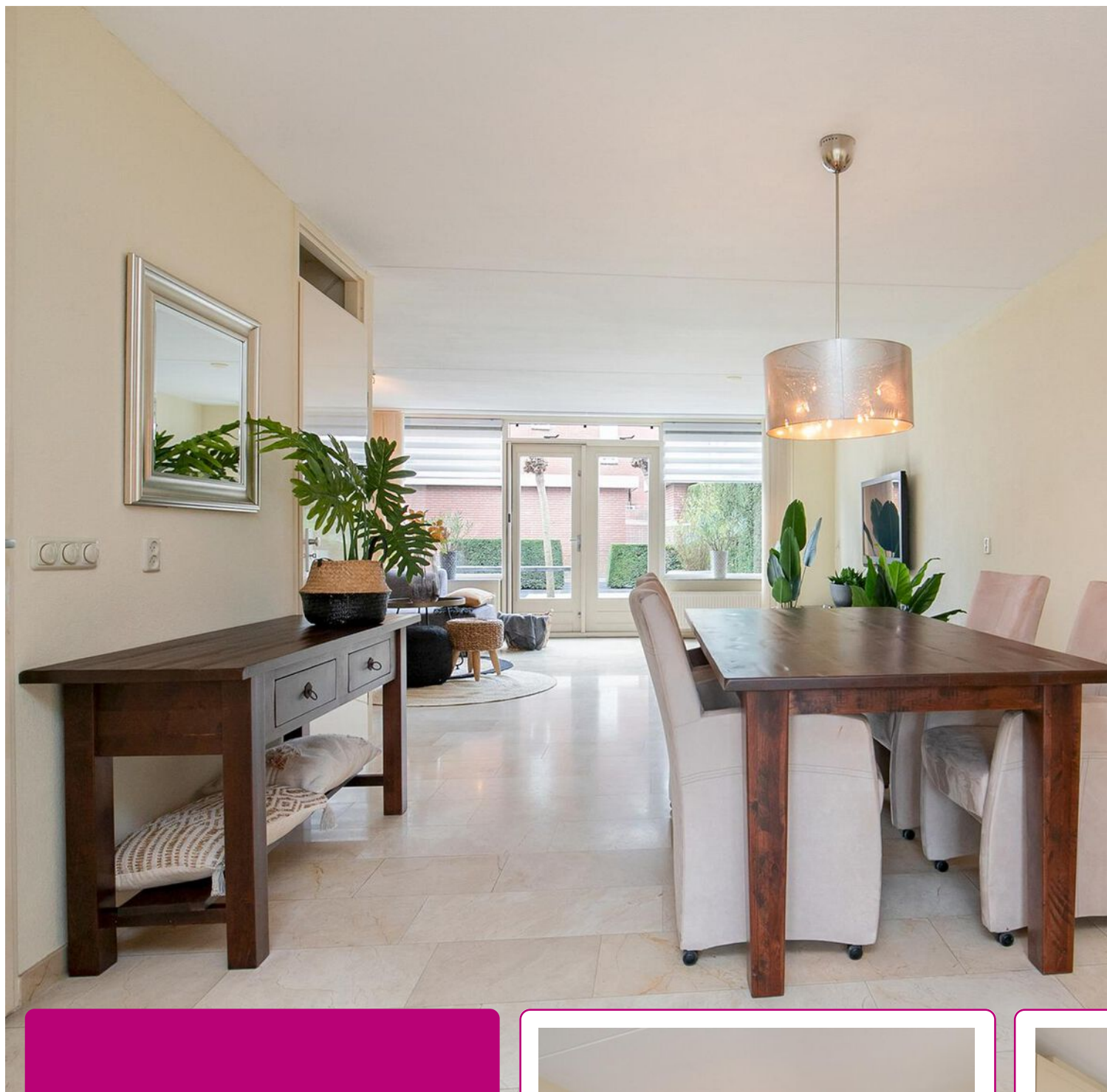
De kenmerken van de jaren dertig in een nieuw jasje. Terugliggende voegen, grote dakoverstekken, erker, u vindt het hier terug. Naast de enorme ruimte die deze woning u biedt, is de ligging geweldig. Aan de voorzijde bevindt zich een breed uitlopende groenstrook/plantsoen. Verder vindt u in de directe omgeving scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten als maneges, voetbal, honk- en softbal. Ook het centrum van Rosmalen is op korte afstand aanwezig. Met andere woorden, goed wonen in een kindvriendelijke omgeving aan de rand van de bebouwde kom met aansluiting op fietsroutes en natuurwaarden.





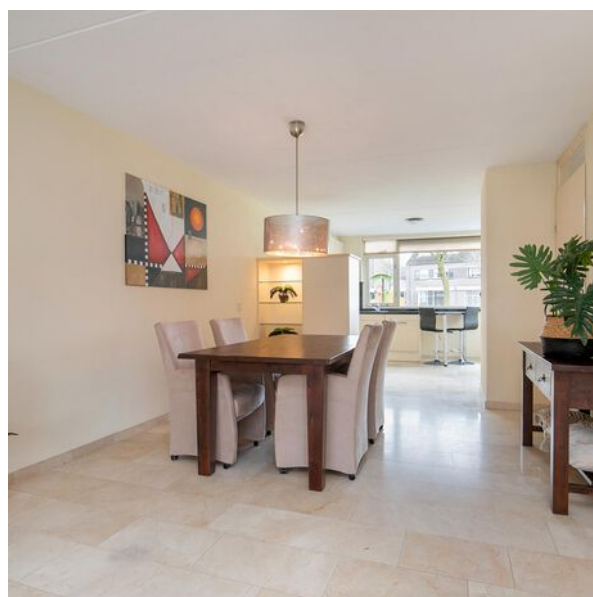
*Heerlijk
lichte woonkamer!*





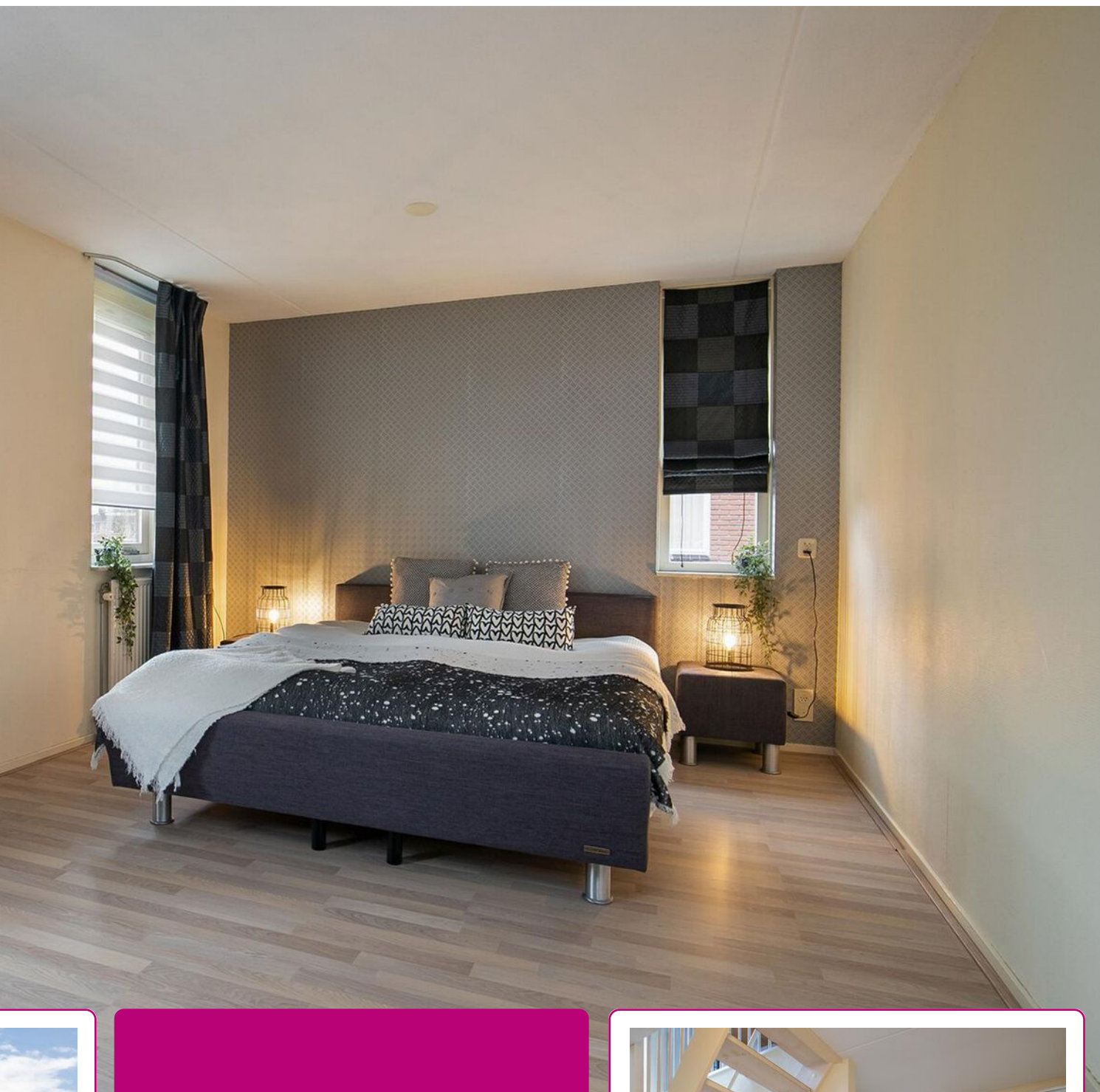
Vanuit de riante woonkamer heeft u via openslaande deuren toegang tot de achtertuin!

De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning.



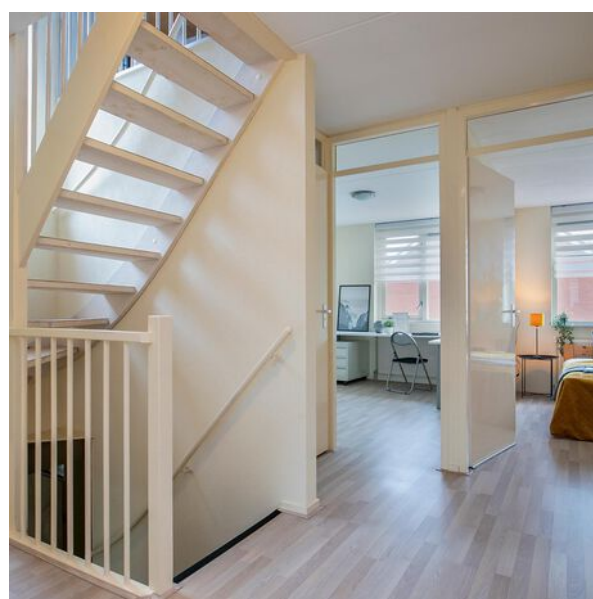






Op de eerste verdieping bevinden
zich drie slaapkamers.

Aan de voorzijde bevindt zich over de
volle breedte de masterbedroom met
toegang tot het balkon!







*De badkamer
is ruim van
afmeting!*







*De achtertuin
is onderhoudsarm
aangelegd.*





De fraaie achtertuin is gelegen op het westen en biedt u heerlijke plekjes om te vertoeven.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een breed uitlopende groenstrook.



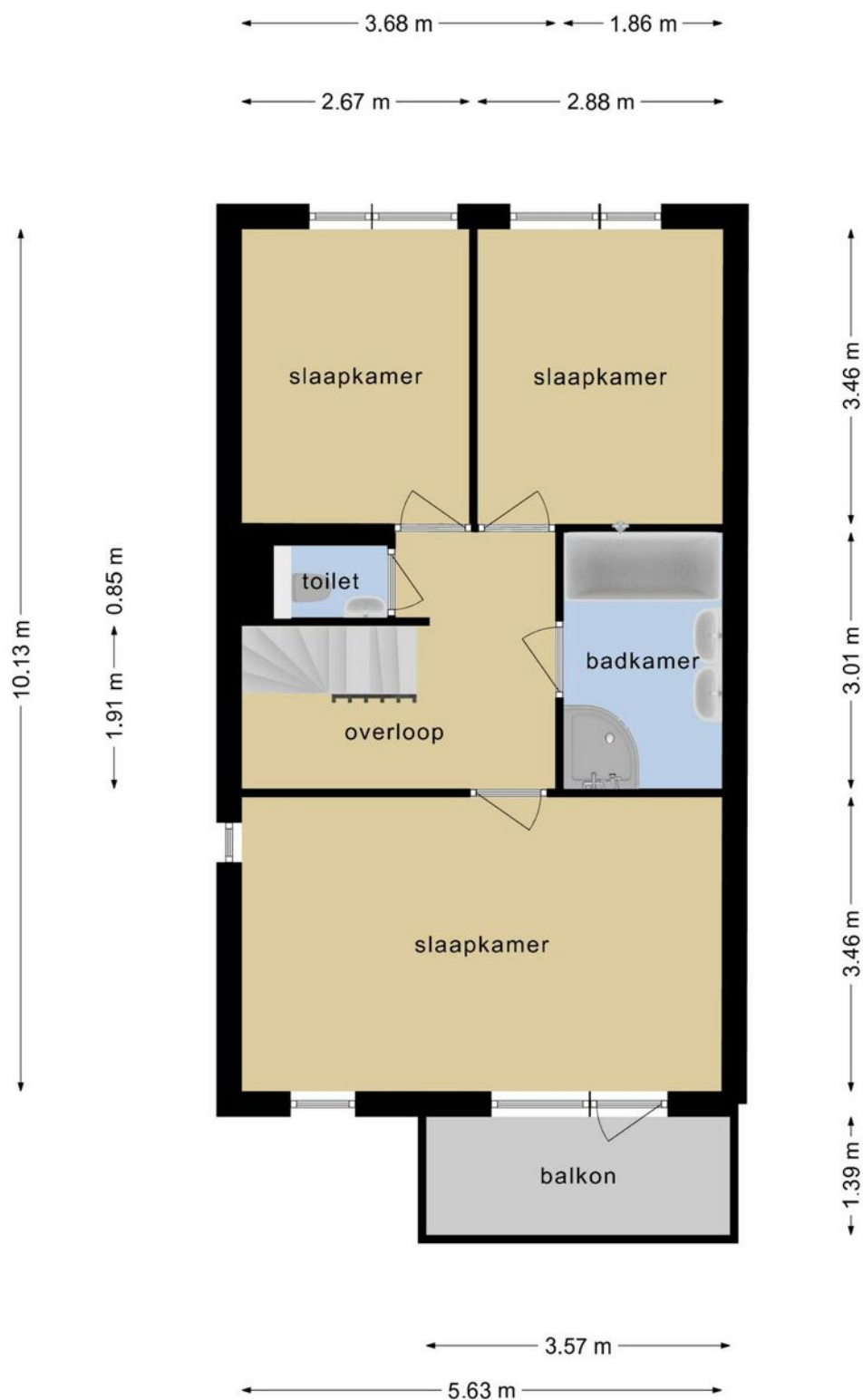


PLATTEGROND



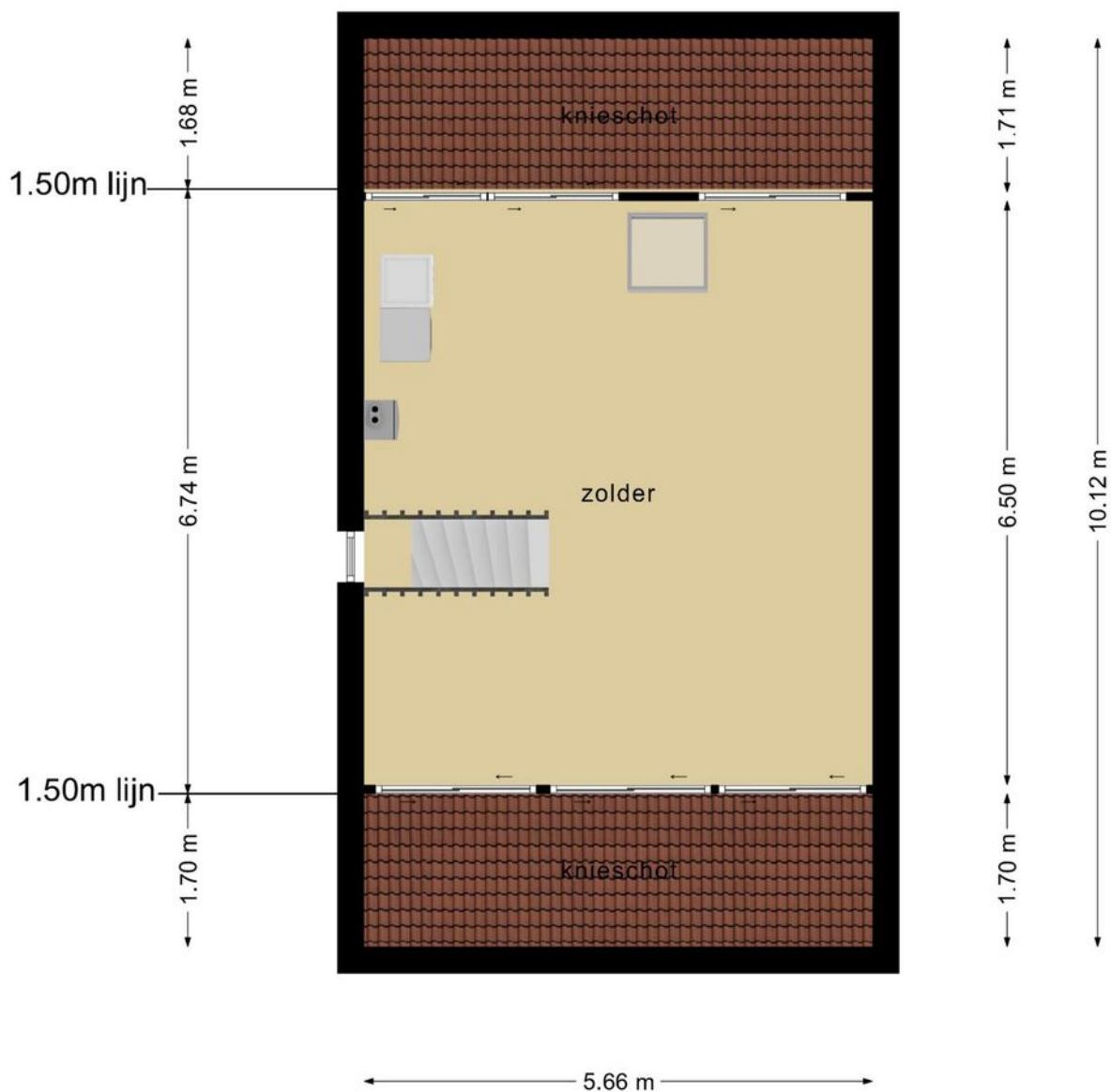
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

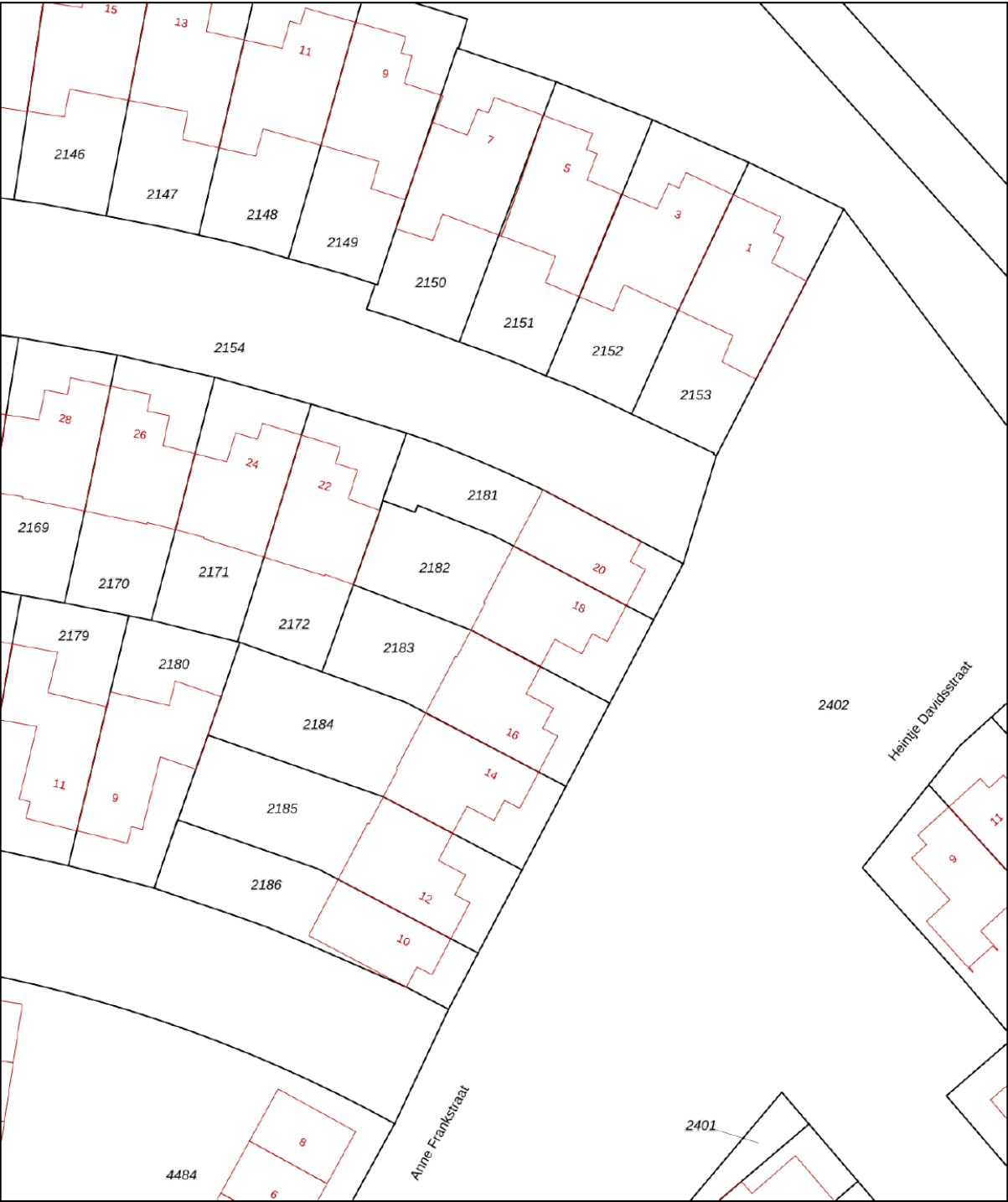


Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dominika



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie I

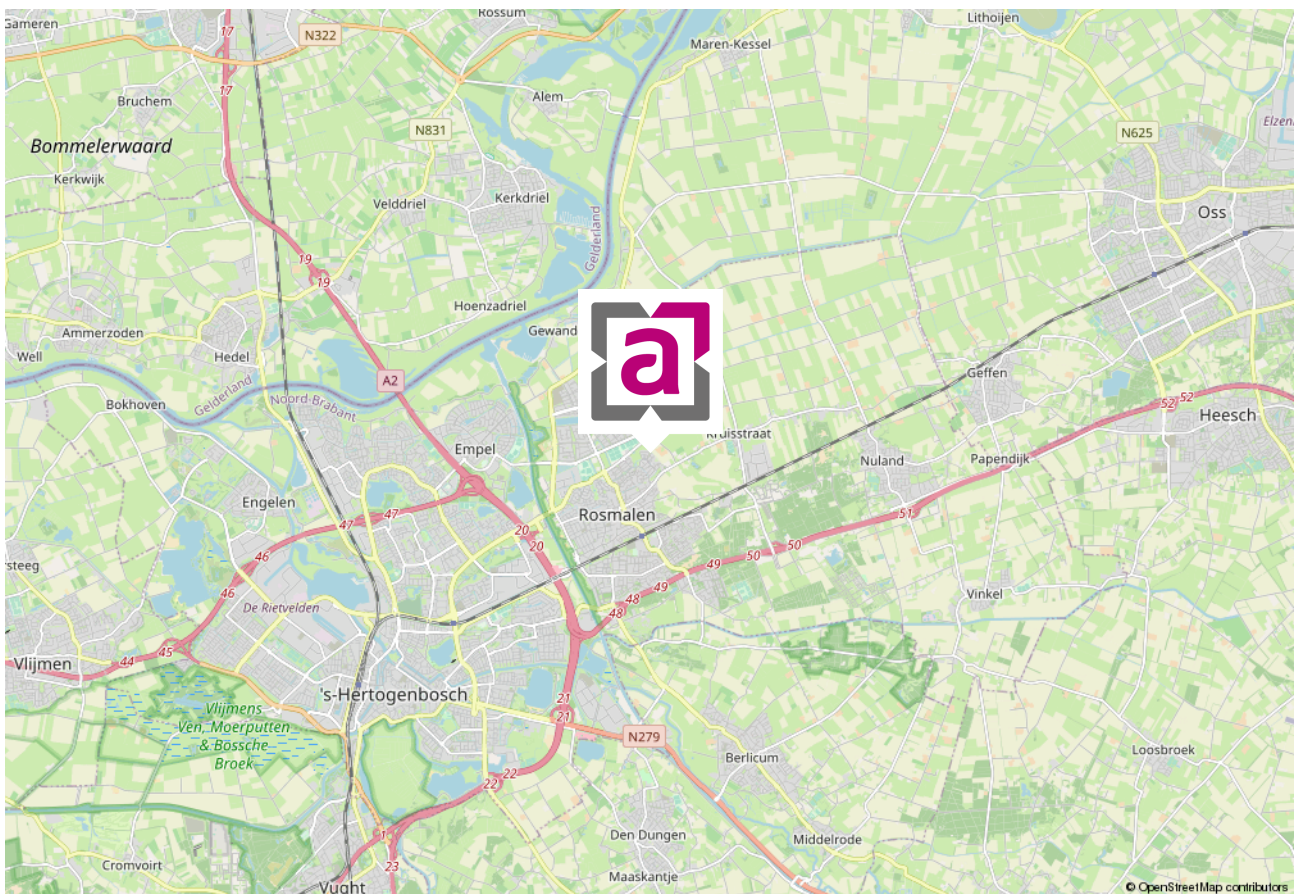
Perceel 2182

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 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 kennis-makingsgesprek. 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 knipoog naar Excellent)! En met resultaat! Steeds meer mensen kiezen ons kantoor als aankoop-makelaar 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.