



# 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  
**451 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**1960**

Aantal kamers  
**11**

Aantal slaapkamers  
**8**

Energie label  
**F**

# Jkvr. de la Courtlaan 10 Rosmalen

WONEN IN VILLAWIJK DE GELE HOEVE OP EEN PERCEEL VAN MAAR LIEFST 2.806 M<sup>2</sup>!

Zeer royale vrijstaande woning met voormalige praktijkruimte en vrijstaande dubbele garage, gelegen op een zeer royaal perceel van maar liefst 2.806 m<sup>2</sup> dat volop privacy biedt. Deze woning is uitstekend gelegen in de villawijk Gele Hoeve, op korte afstand van alle voorzieningen.

**Indeling:**

**Begane grond:**

U betreedt de woning via de entree met vide, waar zich ook de de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. In deze hal is tevens een lift aanwezig. De royale woonkamer heeft aan drie zijde ramen waarbij u een fraai uitzicht heeft op de rondom gelegen tuin. De extreem grote woonkeuken leent zich uitstekend voor het plaatsen van uw droomkeuken naar keuze, met indien gewenst, een riant kookeiland en voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel waar u met uw hele familie en al uw vrienden gezellig kunt dineren en borrelen. De aan de voorzijde gelegen voormalige praktijkruimte is uiteraard vanuit de woning bereikbaar maar heeft ook een eigen ingang en bestaat uit een entree/gang met vijf vertrekken, een toiletruimte en een voormalige receptieruimte. Boven deze voormalige praktijkruimte bevindt zich een via een vlizotrap bereikbare grote zolderruimte. Deze praktijkruimte is uitermate geschikt om te gebruiken als extra woonruimte voor bijvoorbeeld extra slaapkamers (met badkamer(s)), kantoor-/werkruimte of gewoonweg "chillruimte" voor de kinderen. Verder heeft de begane grond ook een toegang tot de kelder waar de c.v.-ketel hangt.

**Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, twee royale slaapkamers en de grote badkamer. De grote slaapkamer heeft een oppervlakte van maar liefst 33 m<sup>2</sup> en heeft een slaap- en kleed-/kasten gedeelte. Aan de voorzijde van de slaapkamer bevindt zich een balkon.

De badkamer heeft een toilet, ligbad en een dubbele wastafel. Verder is er op de eerste verdieping een separate toiletruimte met een extra doucheruimte aanwezig.

**Tweede verdieping:**

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar. Hier zijn een voorzolder, tussen-/werk-/speelruimte en twee slaapkamers aanwezig. De tussen-/werk-/speelruimte heeft een dakkapel.

**Tuin:**

De tuin is zeer royaal van afmeting. De op het zuid-westen gelegen tuin heeft een afmeting van een kleine 1.600 m<sup>2</sup>. De tuin is grotendeels voorzien van begroeiing zoals volwassen bomen en struiken. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een klein terras.

**Garage:**

De vrijstaande dubbele garage is uitgevoerd in metselwerk en heeft een plat dak. De garage is via een eigen oprit bereikbaar. Voor de woning bevindt zich ook een parkeerplaats, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's.

**Bijzonderheden:**

- Royaal perceel met uitstekende ligging;
- Een riante gebruiksoppervlakte wonen van 451 m<sup>2</sup>;
- Mogelijkheden voor slapen op de begane grond;
- Perceelsoppervlakte van 2.806 m<sup>2</sup>;
- Grote tuin met volwassen begroeiing;
- Dubbele garage;
- Modernisering van woning noodzakelijk;
- Perceel is ook uitermate geschikt voor de bouw van een nieuwe villa of landhuis.

Kortom, een vrijstaand landhuis met multifunctionele mogelijkheden, gelegen op een riant perceel in villawijk de Gele Hoeve!





*Royale woon-  
kamer en extreem  
grote woon-  
keuken!*





Hal met vide en lift naar boven.

De woning beschikt over twee slaapkamers en een ruime badkamer op de eerste verdieping.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en hier zijn nog twee slaapkamers en een werk-/speelruimte aanwezig.











De voormalige praktijkruimte is bereikbaar vanuit de woning maar heeft ook een eigen ingang. De ruimte bestaat uit een entree en vijf vertrekken.

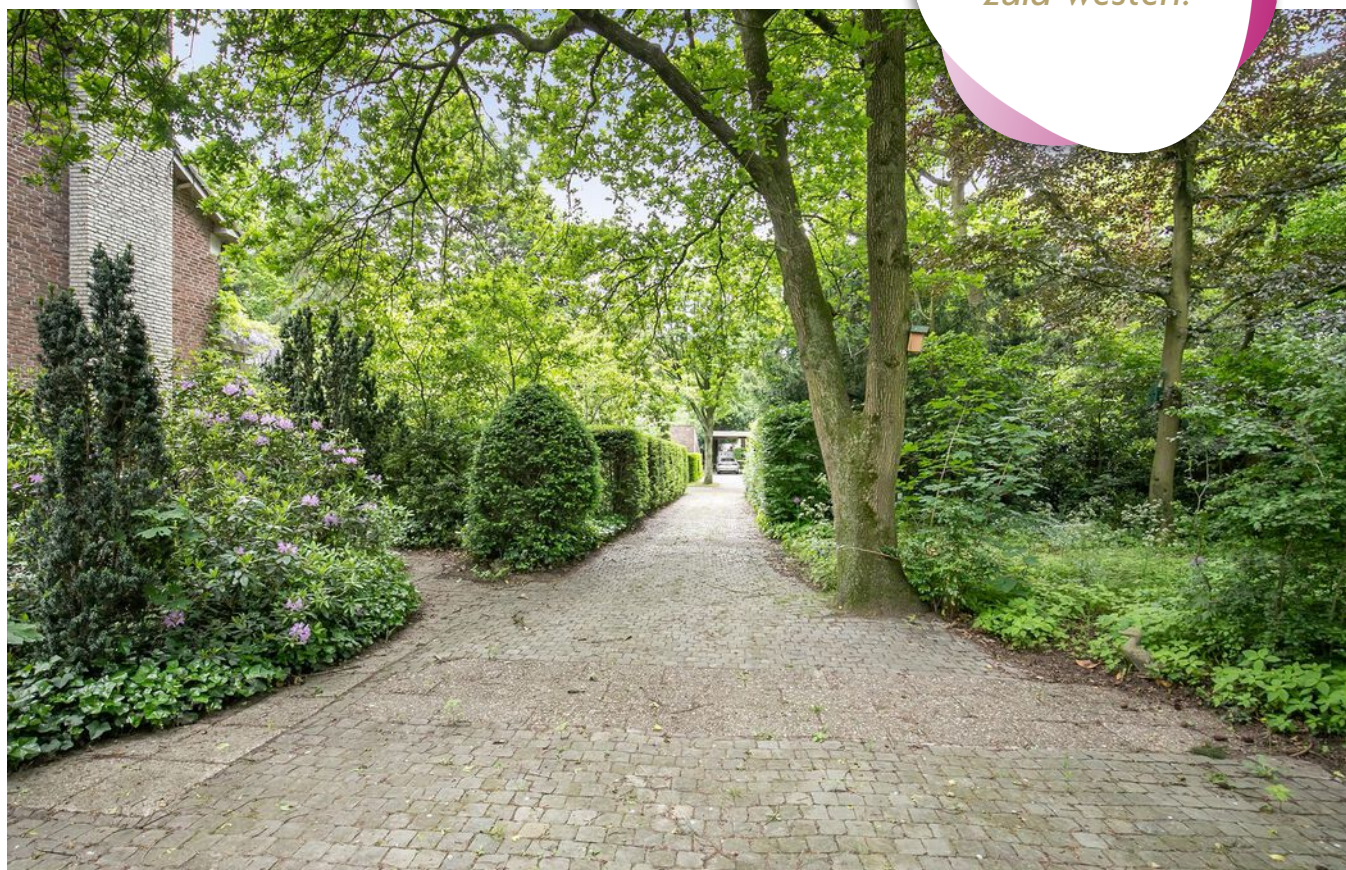
Deze ruimte is uitermate geschikt om te gebruiken als extra woonruimte.



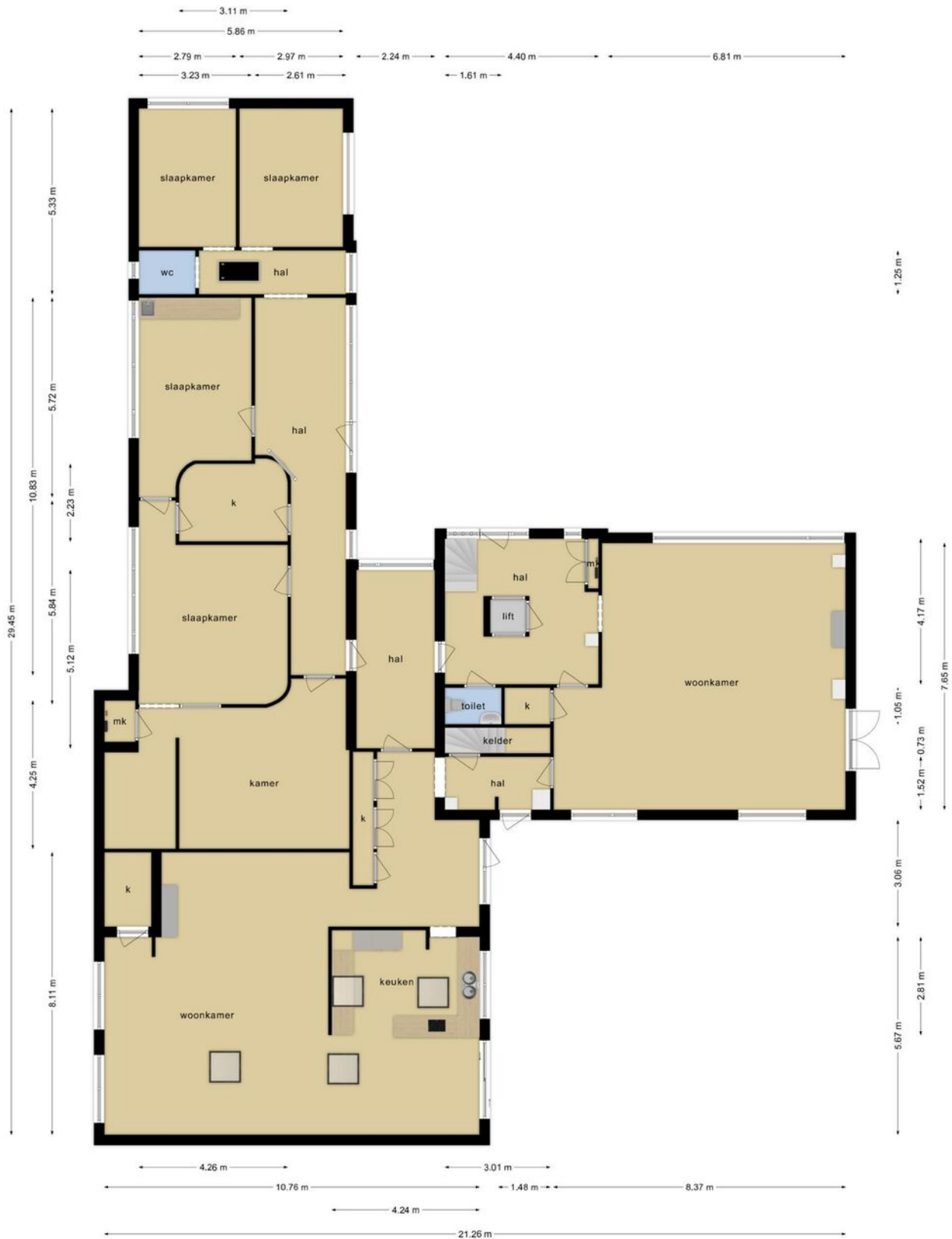




*Zeer royale  
tuin op het  
zuid-westen!*



# PLATTEGROND



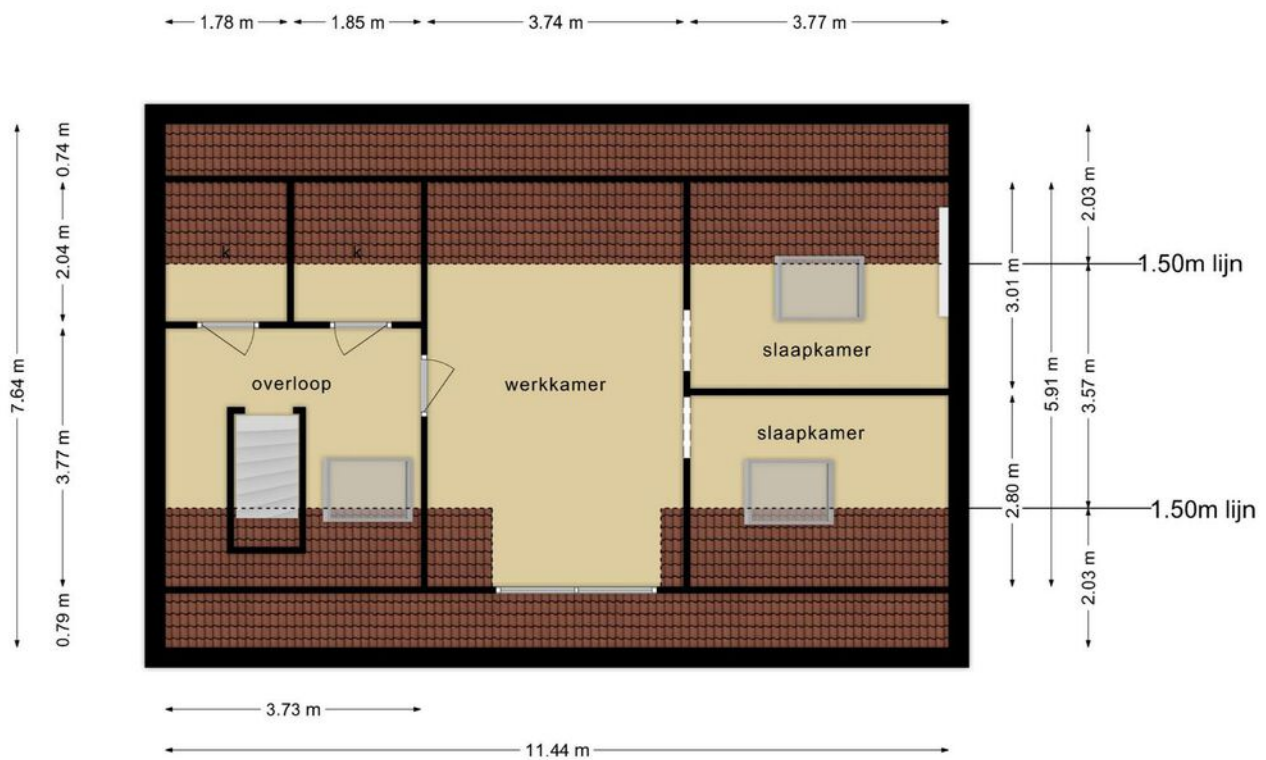
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

# 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**

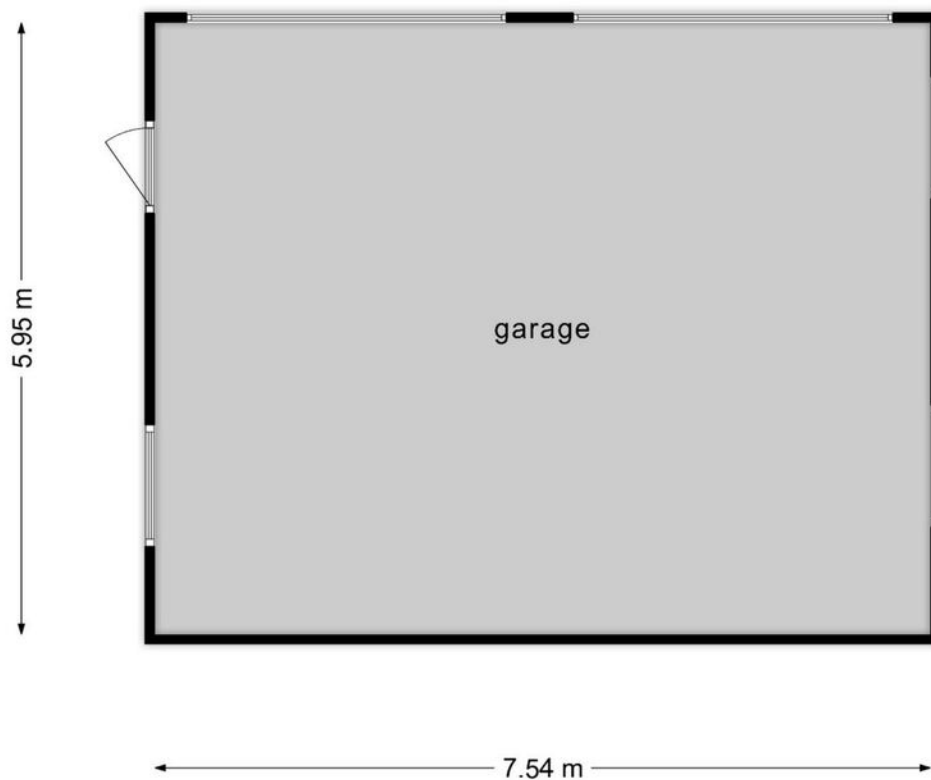


# PLATTEGROND



**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

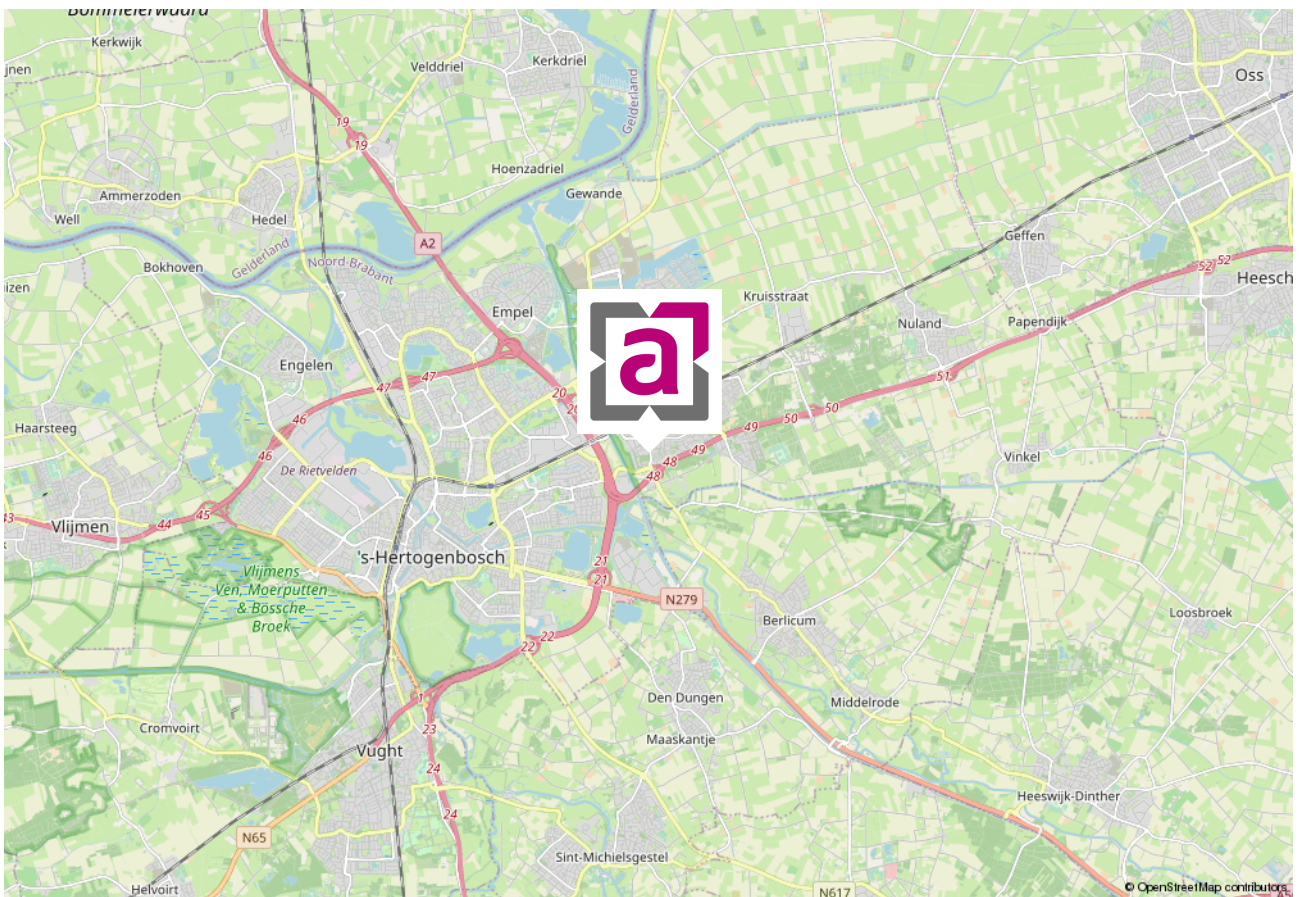
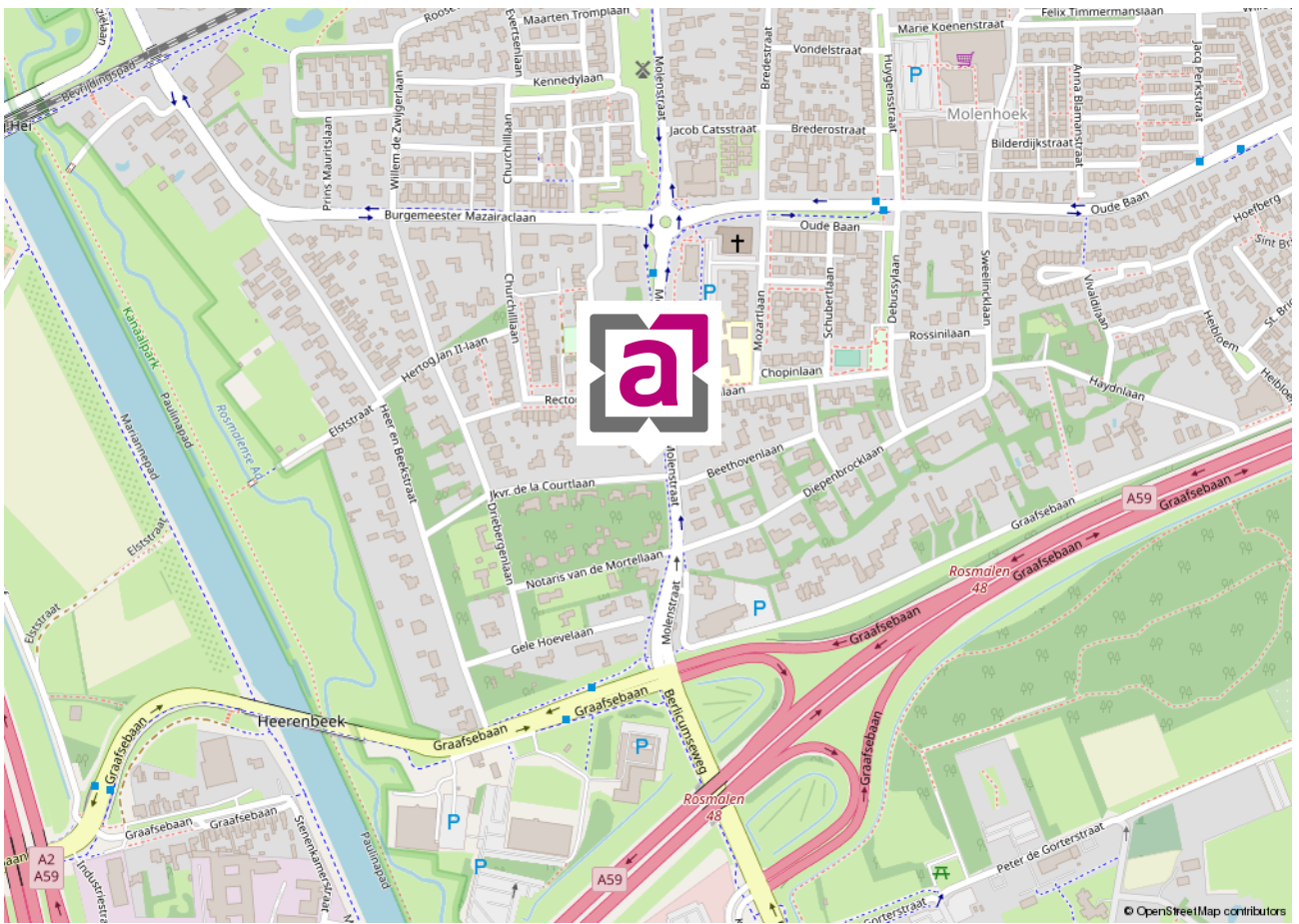


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3100</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 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](mailto:info@abelen.nl) | 073-5212908 | [abelen.nl](http://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.