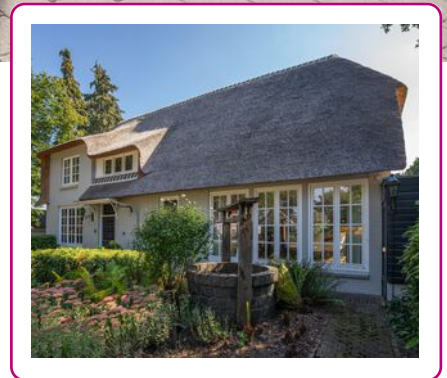




WONEN!



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

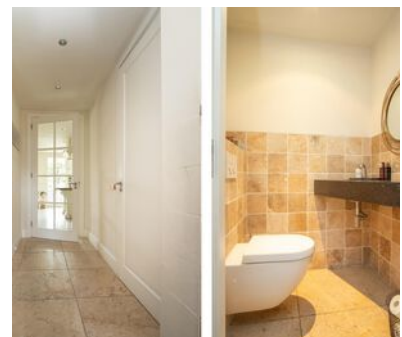
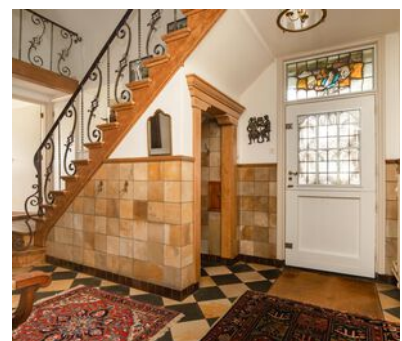
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
368 m²

Perceeloppervlakte
2.660 m²

Inhoud
1.430 m³

Tuin oppervlakte
1.925 m²

Bouwjaar
1923

Aantal kamers
12

Aantal slaapkamers
4

Energie label
C

Graafsebaan 13 Rosmalen

FRAAIE ROYALE RIETGEDEKTE VILLA, GELEGEN AAN EEN RUSTIG (DOODLOPEND) STUKJE VAN DE GRAAFSEBAAN, OP LOOFAFSTAND VAN HET MAXIMA-KANAAL! HET PERCEEL MEET MAAR LIEFST 2.660 M², MET TUIN EN UW EIGEN KLEINE BOS OP HET ZUIDEN!

INDELING:

Kelder:

Hier bevindt zich een wijn-/provisiekelder en een stookkelder, waarin de opstelplaats voor de c.v.-ketel.

Begane grond:

Via de entree bereikt u de ruime hal met hierin nog authentieke elementen en met de ruime trapopgang met vide naar de eerste verdieping.

De begane grond biedt u enorm veel leefruimte met diverse fijne vertrekken. Via de entree/hal bereikt u de riante woonkeuken, het hart van de begane grond! De woonkeuken met eetgedeelte heeft een afmeting van maar liefst 46 m². Via openslaande deuren heeft u toegang tot de over de volle breedte van de woning aangebrachte veranda met lichtstraat, inbouwspotjes en diverse verwarmingselementen. De woonkeuken is uitgevoerd in landelijke stijl en heeft een kookeiland, diverse Gaggenau inbouwapparatuur en veel kastruimte. Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken/wasruimte met de aansluiting voor de wasapparatuur. Vanuit de bijkeuken bereikt u de kelder.

Via het eetgedeelte bereikt u de knusse living die is gelegen aan de voorzijde van de villa. Deze living is uitgevoerd met een open haard, een visgraat parketvloer en een houten balkenplafond, kenmerkend voor een dergelijke villa. Door de grote raampartijen heeft u voldoende daglicht.

Via een klein opstapje in de woonkeuken bereikt u de andere zijde van de woning waar de ruime eetkamer is gelegen en waar u met gemak een tafel kunt plaatsen voor 12 personen! En nog heeft u dan genoeg ruimte over voor bijvoorbeeld een werkplek. De vloer van het eetgedeelte is afgewerkt met houten vloerdelen. Voor de wintermaanden is er een schouw met open haard aanwezig. Via openslaande deuren bereikt u de naast de woning gelegen patio.

Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot de zijvleugel van de woning. Deze heeft - indien gewenst - een eigen entree en een in een hoekopstelling geplaatst keukenblok met diverse apparatuur. Naast de keuken bevindt zich een ruime badkamer met douche, vrijhangend closet en een wastafel. Voorts is er voldoende bergruimte aanwezig. Via een klein afstapje bereikt u een drietal ruime vertrekken (gerealiseerd in 1992) waaronder een werk-/hobbyruimte/speelkamer, een portaal/bijkeuken en een werk-/woon- of slaapkamer. De twee leefruimtes hebben toegang tot de tuin waarbij de achterste ruimte beschikt over een aangrenzende overkapping/overdekt terras. De eerste leefruimte is tevens nog voorzien van een open haard.

1e Verdieping: Via de fraaie hal met vide bereikt u de overloop met de ruime ouderslaapkamer met een riante kleed-/kastenkamer van maar liefst ca. 35 m². Verder zijn er nog drie ruime slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad, inloopdouche, vrijhangend closet en een wastafel aanwezig.

De overloop beschikt verder over zeer veel vaste kasten.

2e Verdieping: Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder.

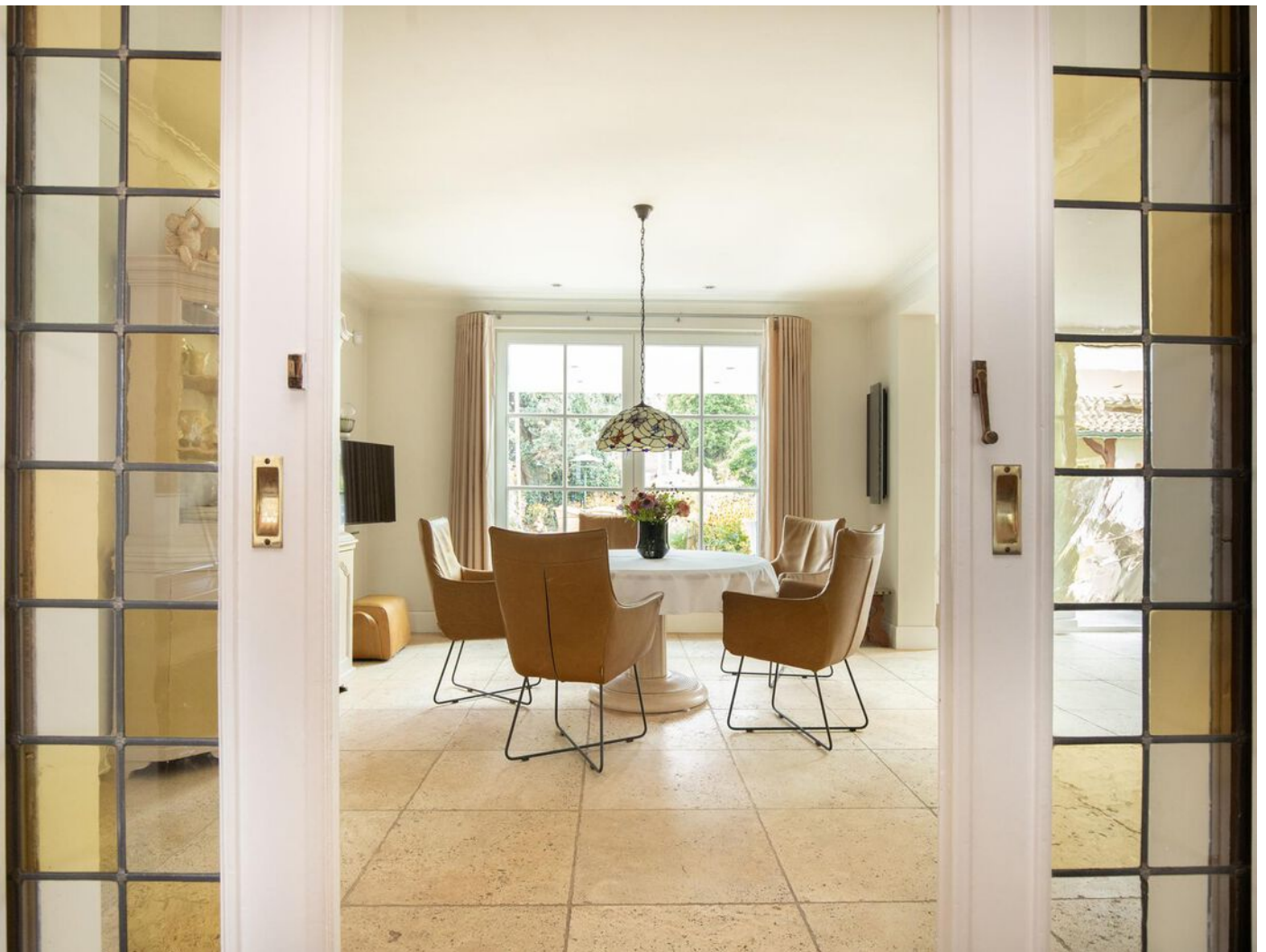
Garage: De garage heeft een ruime afmeting en is geschikt voor het stallen van twee auto's. Aan de voorzijde bevindt zich een elektrische sectionaldeur. Via een zijdeur bereikt u de tuin.

Tuin/Veranda:

De tuin begint eigenlijk al bij de prachtige grote veranda met lichtstraat. Onder de veranda is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een fijne loungehoek en een eettafel. Kortom, er is ruimte genoeg.

Vanaf de veranda heeft u het mooiste uitzicht op de tuin en wandelt u eigenlijk naar het kleine "bos" in uw diepe achtertuin. De kinderen kunnen hier heerlijk spelen, het oude "tennishuisje" staat er nog, er is een heel klein bruggetje, een oude waterput (thans gedicht) en een leuk houten hokje. Alles heeft een waardevolle betekenis.

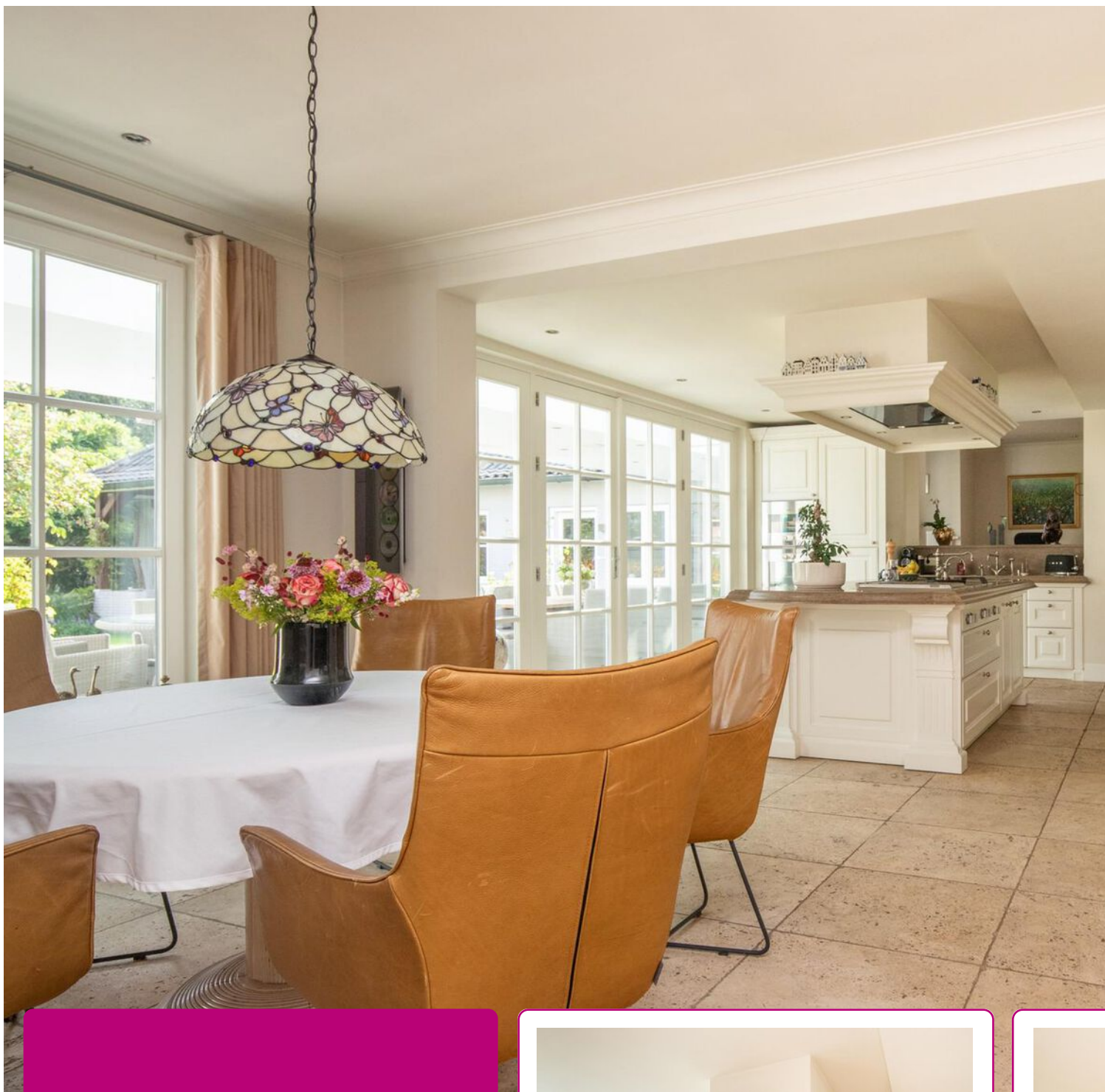
In de tuin staat een klein markant gebouw met een torentje, in het verleden in gebruik als een duiventil. Hoe leuk is het om deze "villa" in ere te herstellen en te gebruiken als speelruimte voor de kinderen, kleinkinderen of bijvoorbeeld als klein gastenverblijf.





*Sfeervolle living
en riante
woonkeuken!*



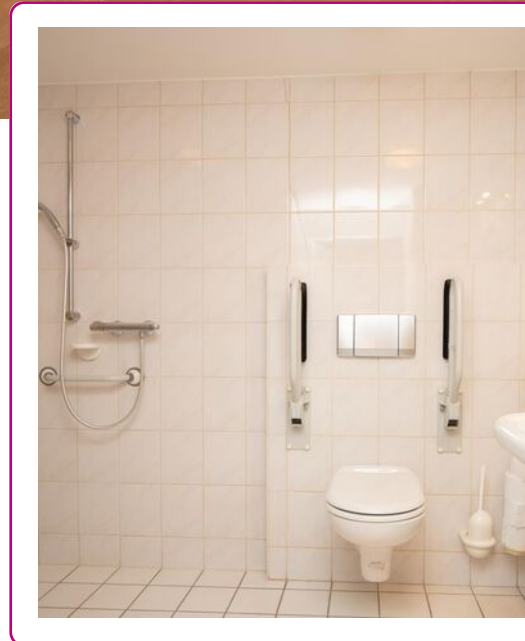


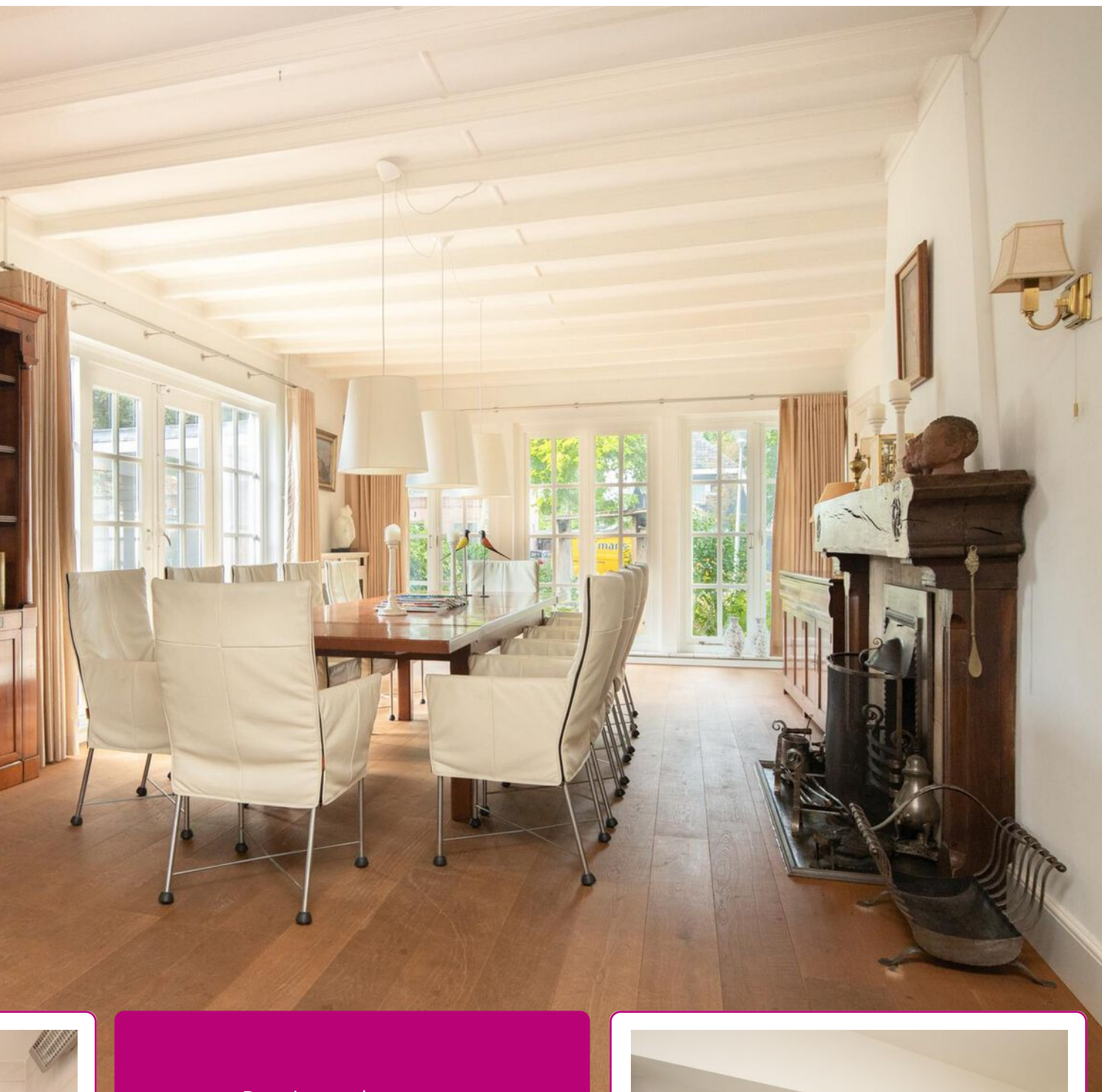
De riante woonkeuken is het hart van de begane grond!

De openslaande deuren geven toegang tot de over de volle breedte van de woning gelegen veranda met lichtstraat.



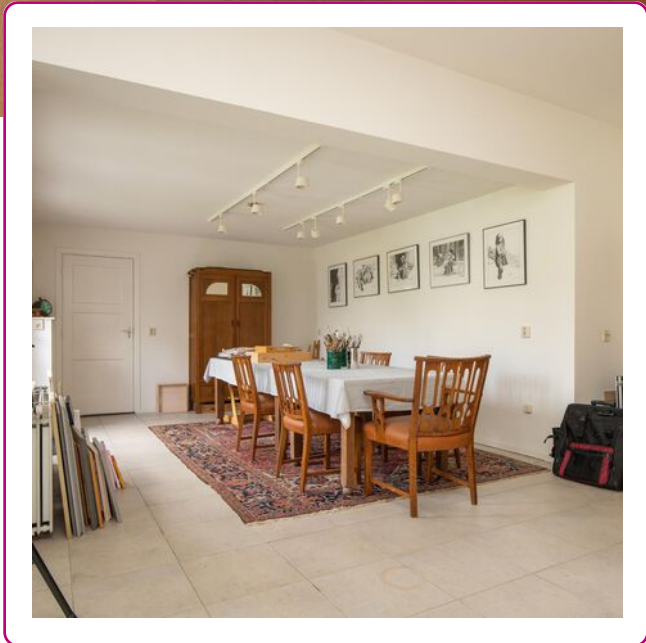




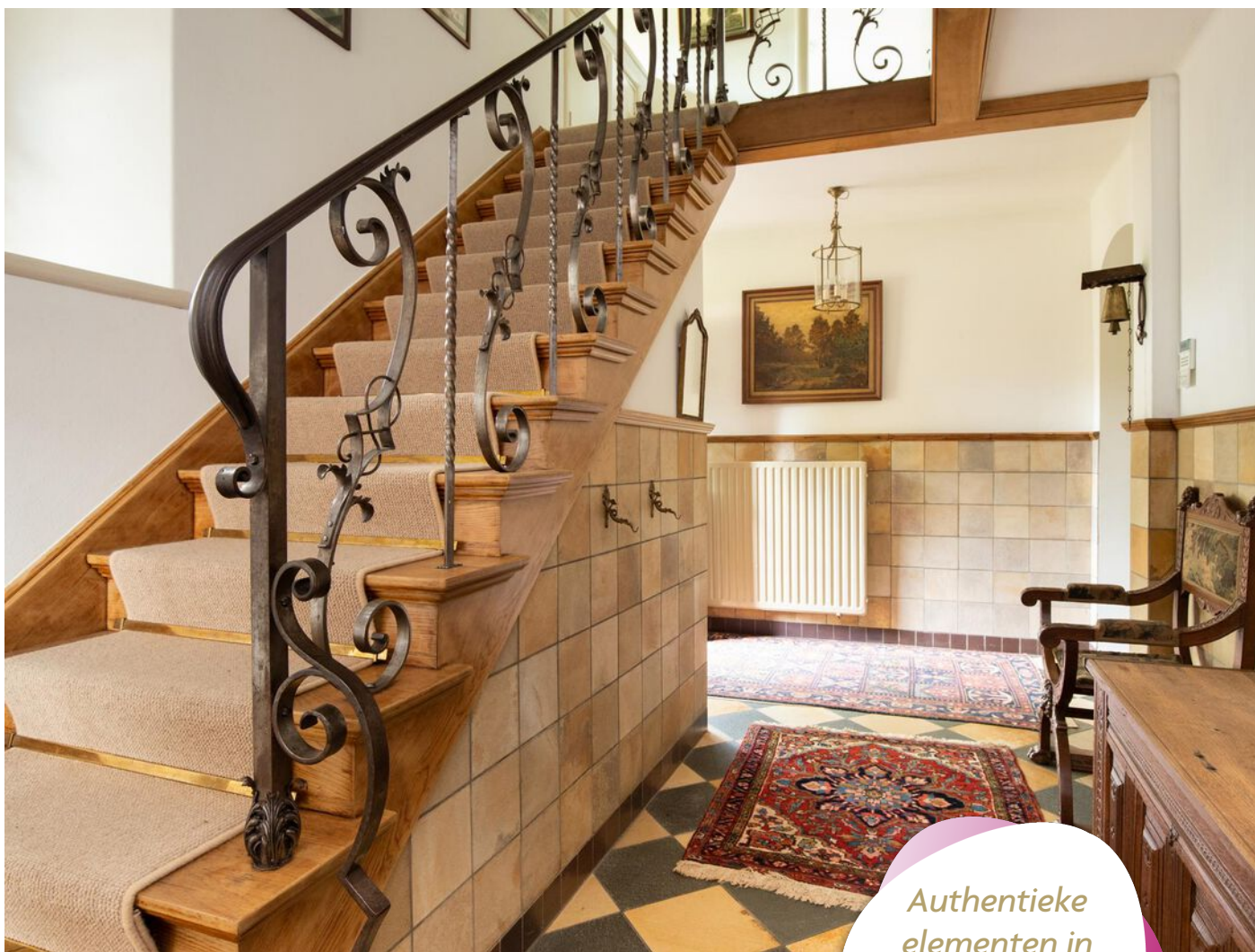


De ruime eetkamer met sfeervolle open haard biedt u genoeg ruimte voor een groot gezelschap.

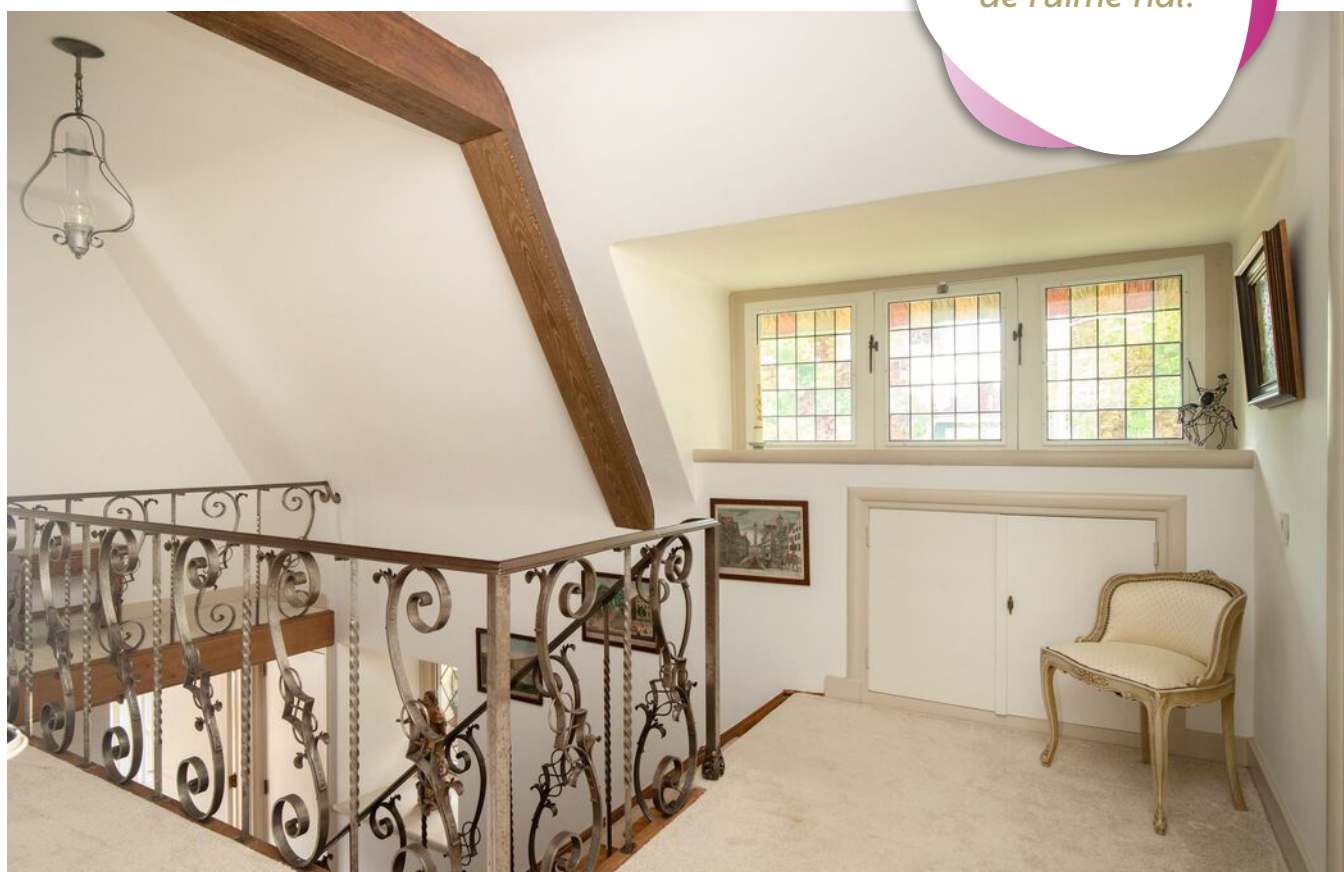
Verder zijn er voldoende vertrekken om te gebruiken als hobby-/werk-/speelruimte of atelier.







*Authentieke
elementen in
de ruime hal!*

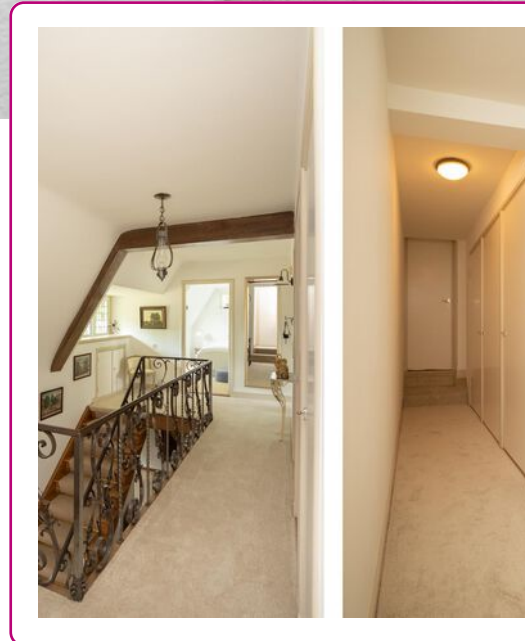




Ruime ouderslaapkamer
met een riante kleed-/
kastenkamer en een
fantastisch mooi
uitzicht over de
achtertuin!









Verder zijn er nog drie ruime slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel aanwezig.

De overloop beschikt over een kastenwand met zeer veel opbergruimte!

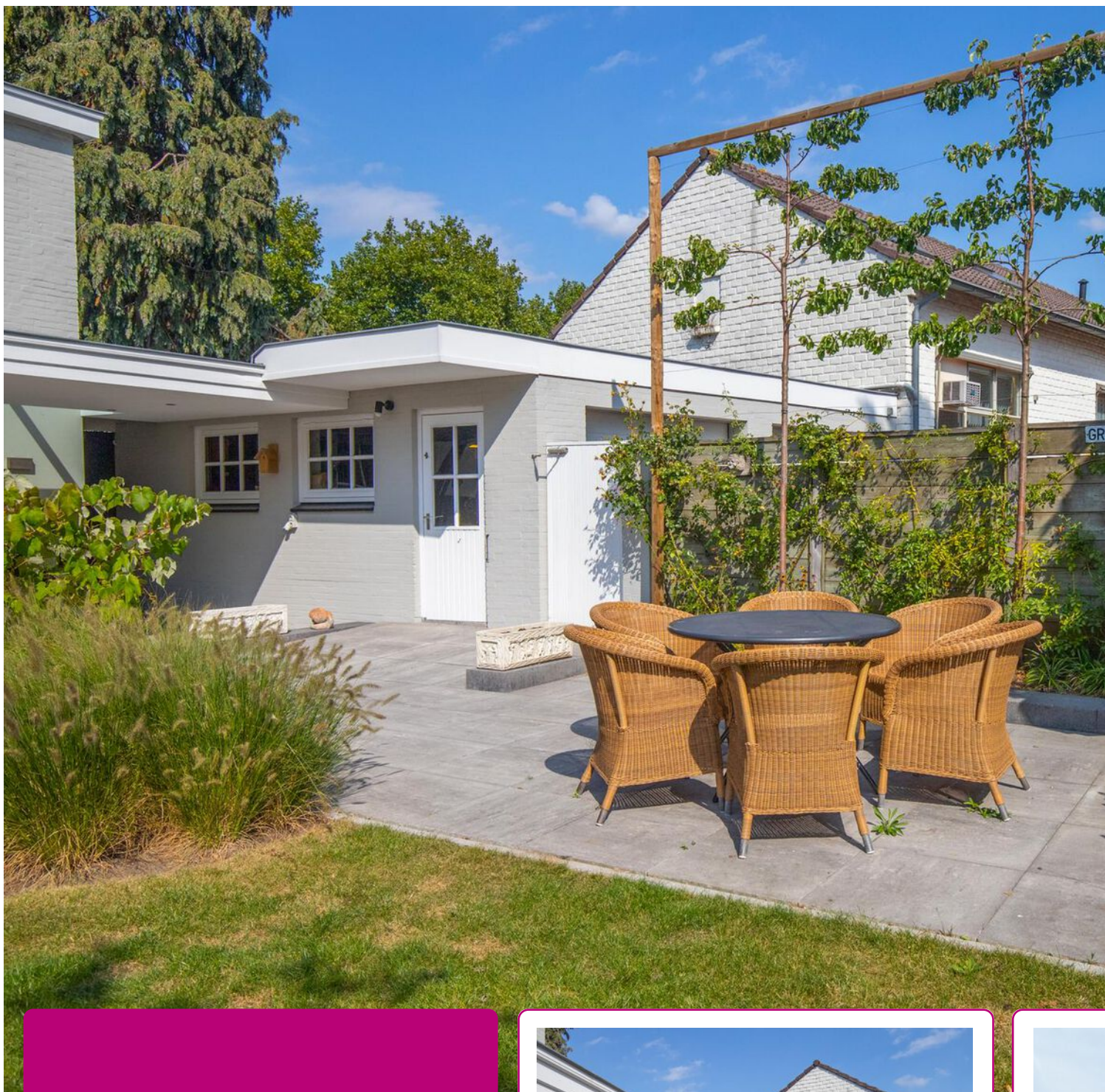




*Heerlijk
genieten onder
de mooie
veranda!*







Vanaf de terrassen heeft u het mooiste uitzicht op de werkelijk prachtige tuin met volwassen begroeiing.

Aan privacy geen gebrek!







De tuin met de markante oude duiventil.



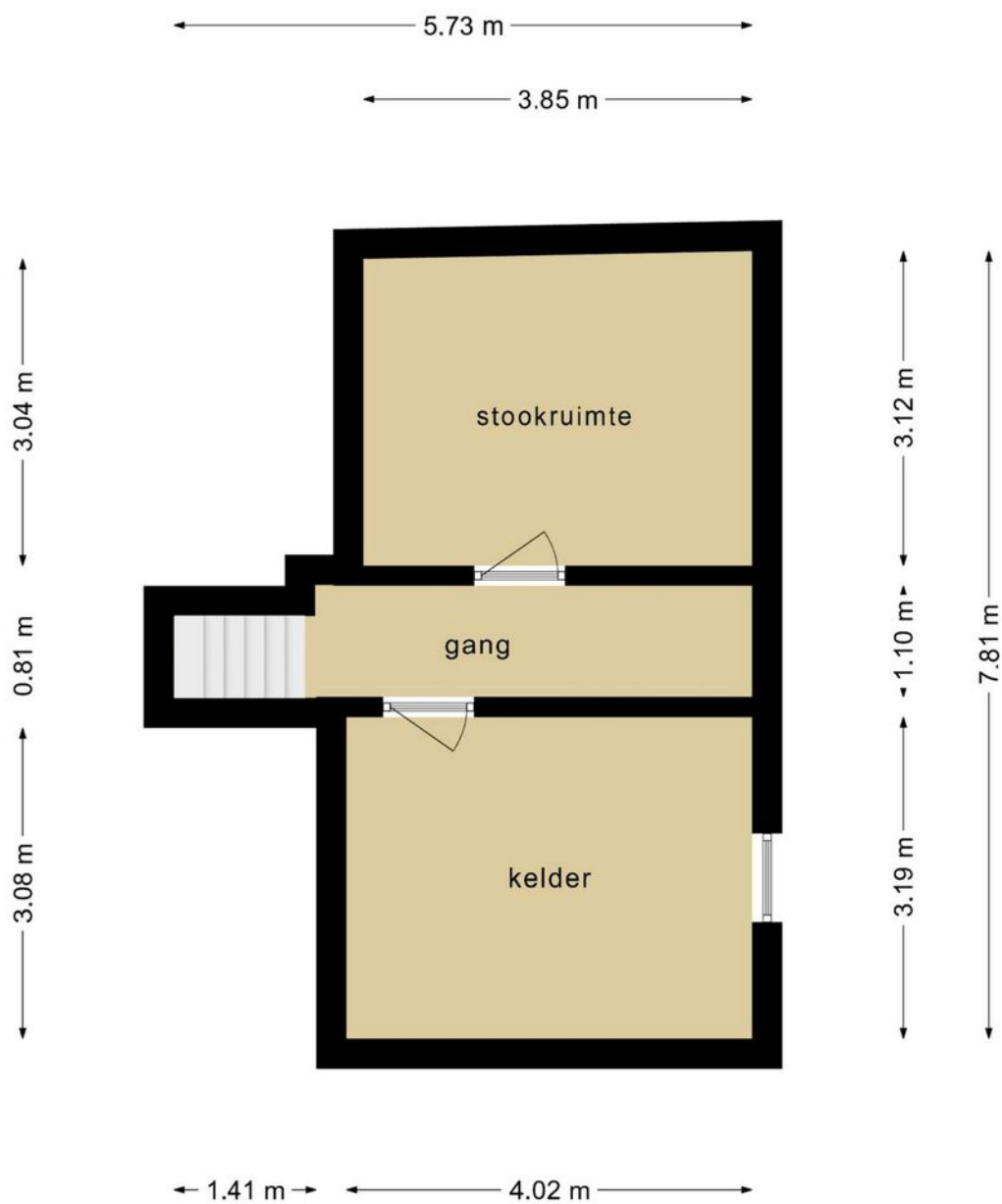


PLATTEGROND



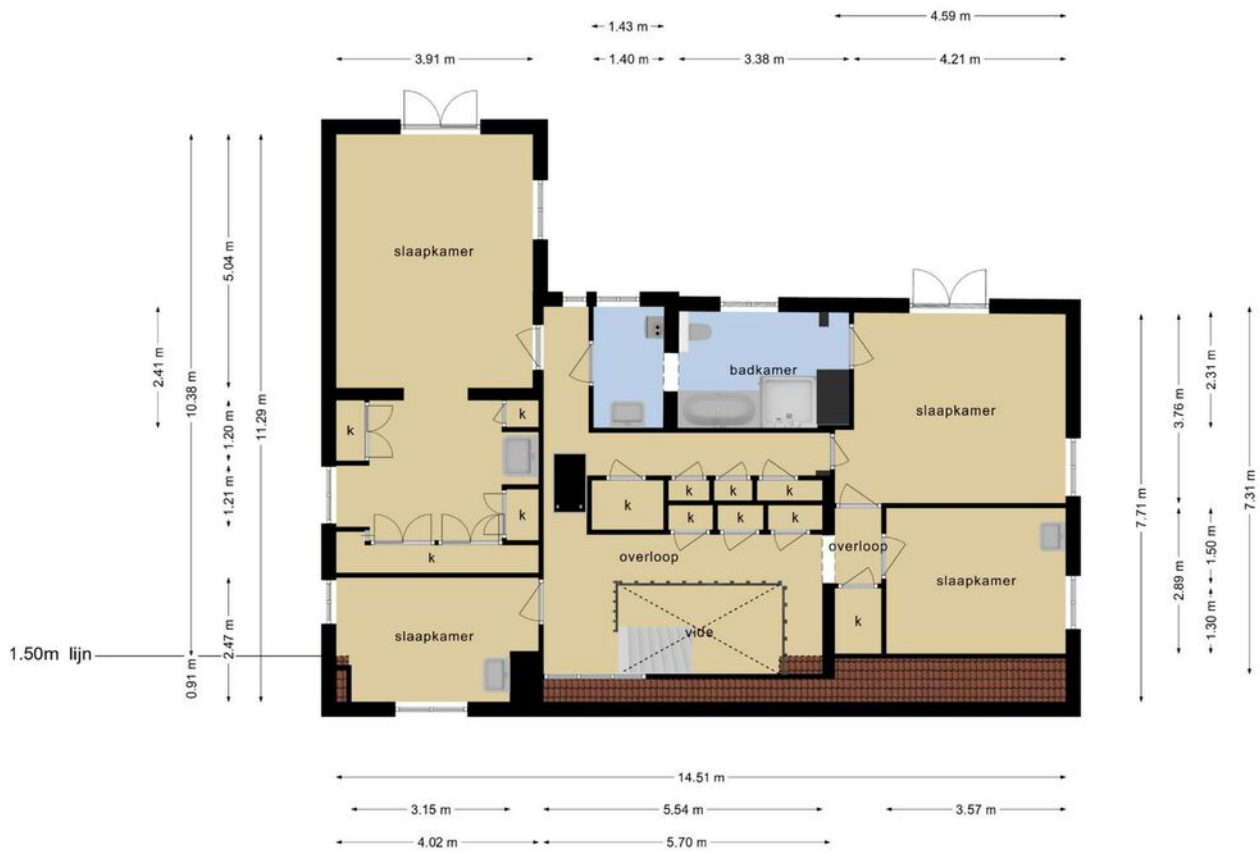
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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

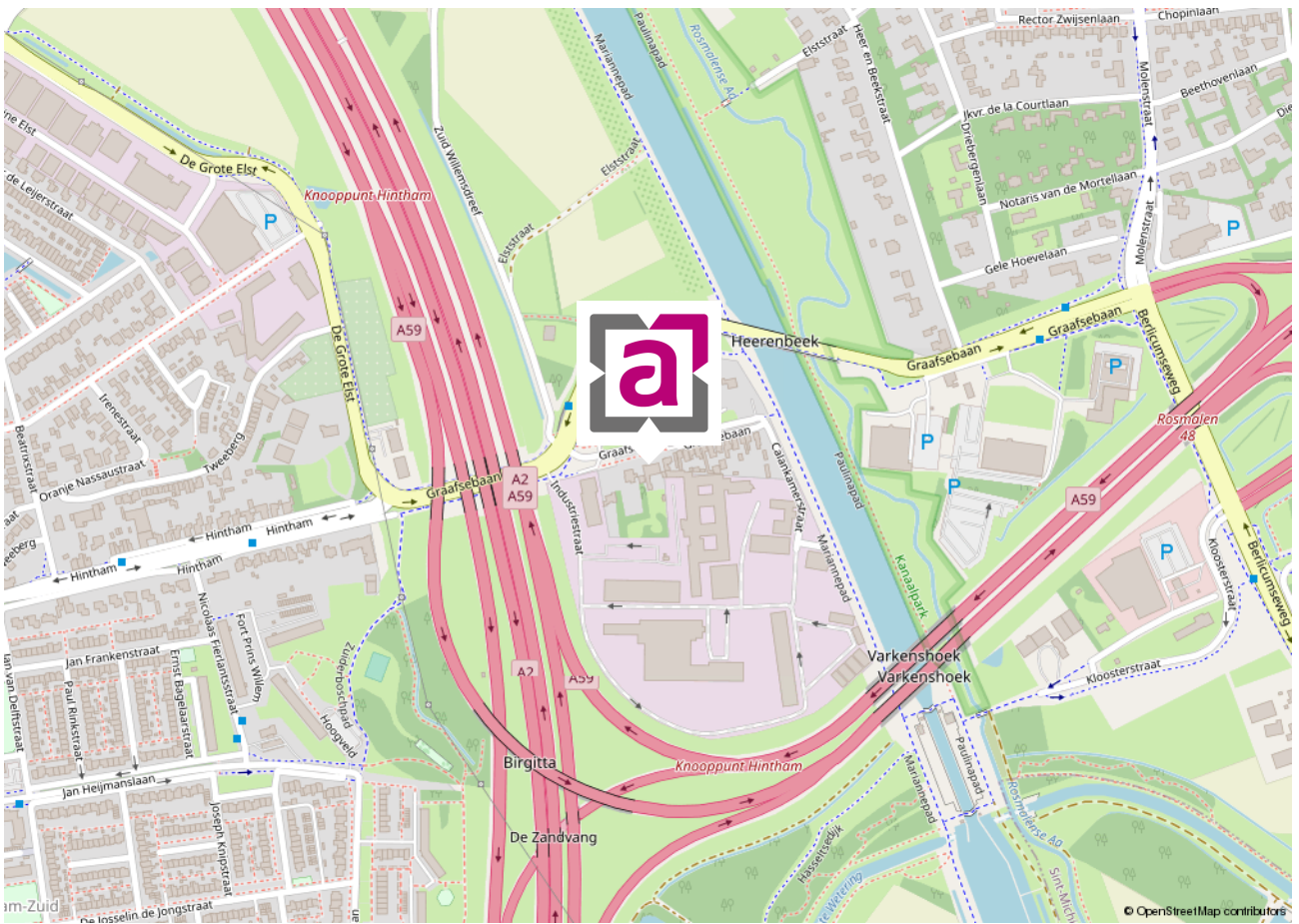


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3487</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 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 | 073-5212908 | abelen.nl