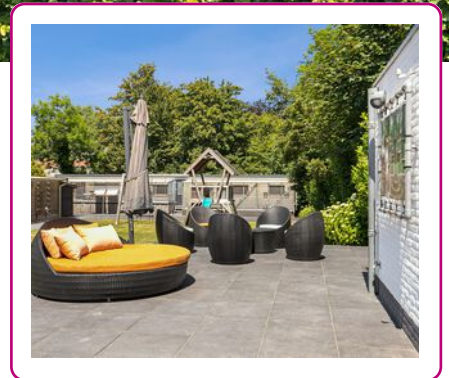
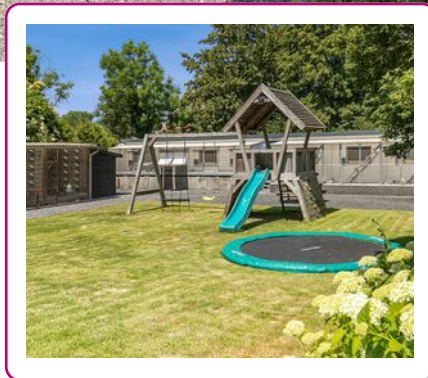




WONEN!



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

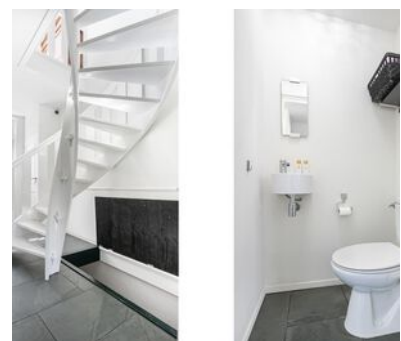
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
192 m²

Perceeloppervlakte
1.543 m²

Inhoud
655 m³

Tuin oppervlakte
820 m²

Bouwjaar
1953

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energie label
E

Provincialeweg 75 Maren-Kessel

BENT U OP ZOEK NAAR WOONCOMFORT EN WILT U RUSTIG WONEN MET EEN GROTE ACHTERTUIN? DAN HEBBEN WIJ DE IDEALE WONING! GELEGEN OP EEN MOOI PERCEEL GROND!

INDELING:

Begane grond:

Via de grote oprit, welke plaats biedt voor het parkeren van meerdere auto's, bereikt u de aan de voorzijde van de woning gelegen entree. De voortuin gaat verscholen achter een hoge haag waardoor deze u alle privacy biedt. Via de oprit kunt u ook direct doorlopen naar het heerlijke zonnige terras wat aan de gehele achterzijde van de woning gelegen is. Terug naar de voordeur; achter deze voordeur verschuilt zich een relaxte leefruimte. Via de royale en in lichte kleur afgewerkte hal bereikt u de trapopgang naar de eerste verdieping en de extra werk-/speel-/studeerkamer. Via een deur bereikt u weer een hal met daarin de toiletruimte en de toegang naar de woonkamer en de woonkeuken. De woonkamer is afgewerkt met een antraciet grijze leisteenvloer waar vloerverwarming onder is aangebracht. Via de openslaande terrasdeuren en de vele raampartijen geniet u hier op elk moment van de dag van voldoende daglichttoetreding. De woonkeuken is in U-vorm opgesteld en uiteraard voorzien van veel kookgemak waaronder een granieten werkblad, zespits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een koelkast, een vaatwasmachine, een combi-magnetron en een close-in boiler. De keuken is in een frisse en lichte kleurstelling afgewerkt. Via de keuken bereikt u een ideale, ruime bijkeuken met opstelplaats voor uw witgoed. Via de bijkeuken bereikt u nog een extra multifunctionele ruimte die u zou kunnen gebruiken als bergruimte of waar u een extra werk-/praktijkruimte of kinderspeelkamer van kunt maken.

Eerste Verdieping:

De eerste verdieping biedt u een royale overloop (met kast) met genoeg daglicht, vier slaapkamers waarvan twee met een dakkapel en één slaapkamer welke nog voorzien is van een extra inbouwkastruimte. Drie slaapkamers zijn uitgevoerd met airconditioning. De badkamer is luxe afgewerkt en voorzien van een ligbad, een royale douchecabine, twee wastafels en een toilet. De luxe elektrische designradiator ontbreekt hier natuurlijk niet en ook hier heeft u weer voldoende daglicht (twee ramen) en is de badkamer tevens voorzien van vloerverwarming.

Tuin:

De royale tuin is aangelegd met een gazon, beplanting en een royaal terras. Een heerlijk terras met volop ruimte waar u heerlijk kunt loungen, lezen, gezellig BBQ-en met vrienden of gewoon rustig kunt genieten van een dinertje!

Unique Selling Points;

- De woonkamer en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming;
- Gehele woning is voorzien van dubbel glas;
- In 2014 gemoderniseerd;
- Vier slaapkamers waarvan drie slaapkamers zijn uitgevoerd met airconditioning;
- Eigentijdse moderne afwerking;
- Veel leefruimte;
- Remeha combiketel uit 2013;
- Alle schakelaars en stopcontacten zijn vernieuwd;
- Buitenschilderwerk in 2019 uitgevoerd;
- In 2019 zijn de dakpannen vernieuwd;
- Heerlijke vrije en diepe tuin;
- Grotendeels geïsoleerd (o.a. muur-, glas- en dakisolatie);
- Op slechts 20 autominuten van het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch;
- Recreatiegebied Lithse Ham ligt op fietsafstand;
- In het dorp is een basisschool en in de nabijheid is kinderdagopvang aanwezig;
- Eindhoven (airport) en Utrecht zijn op ca. 40 autominuten bereikbaar;
- Grote oprit voor meerdere auto's.





*Heerlijk lichte
woonkamer!*





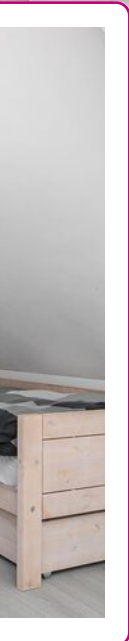
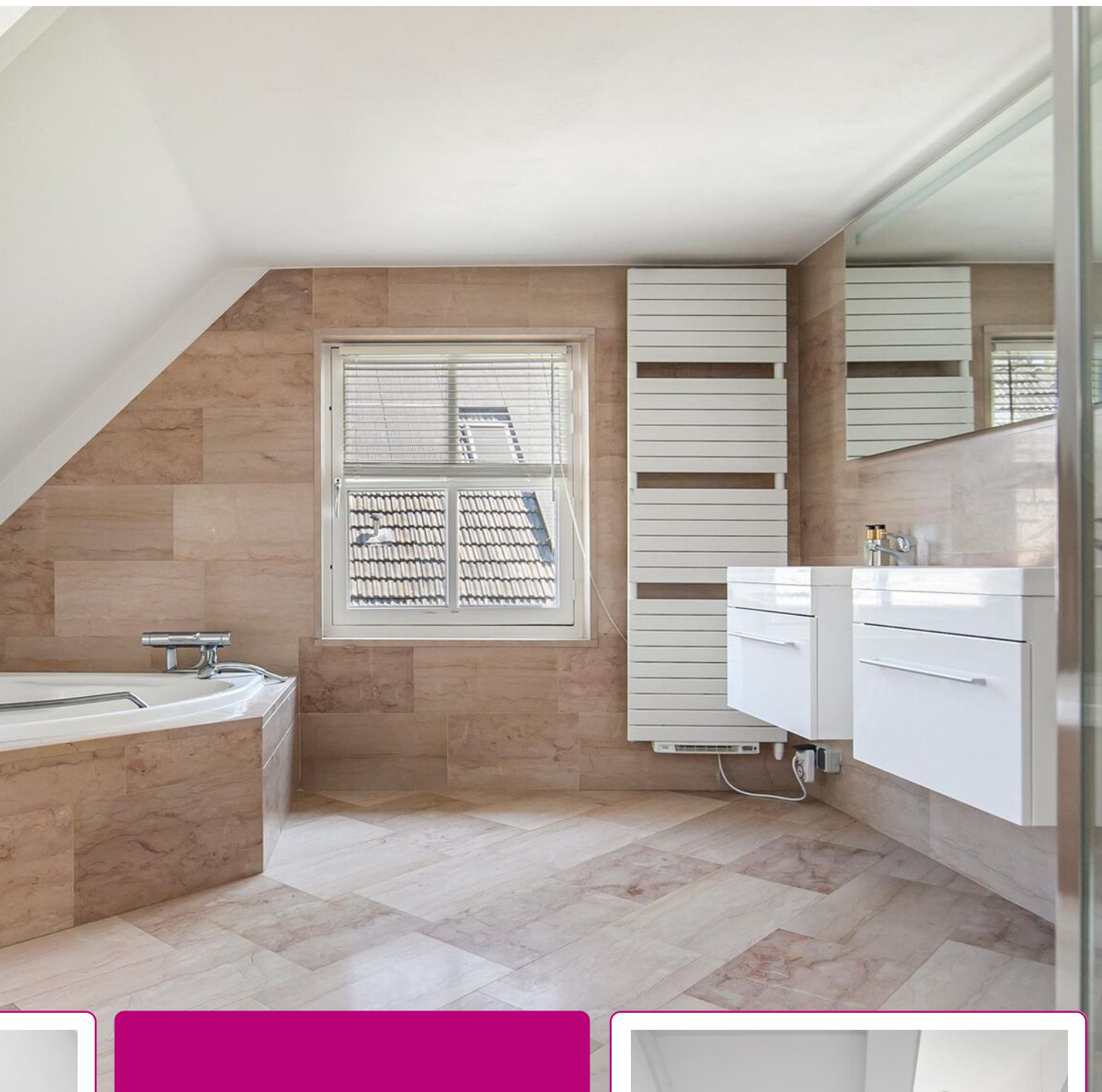
De woonkamer beschikt tevens over een sfeervolle kachel en over openslaande terrasdeuren.

De woonkeuken is opgesteld in U-vorm en uiteraard voorzien van veel kookgemak.



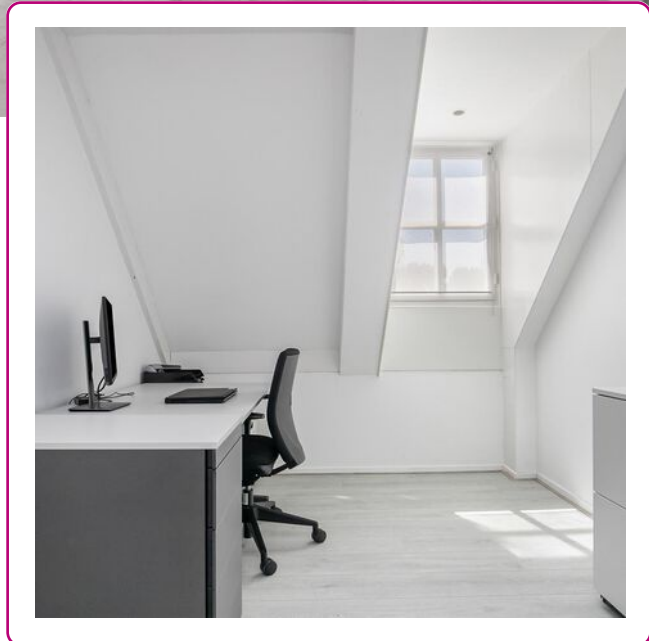






De zeer ruime badkamer is luxe afgewerkt en voorzien van een ligbad, een royale douchecabine, twee wastafels en een toilet.

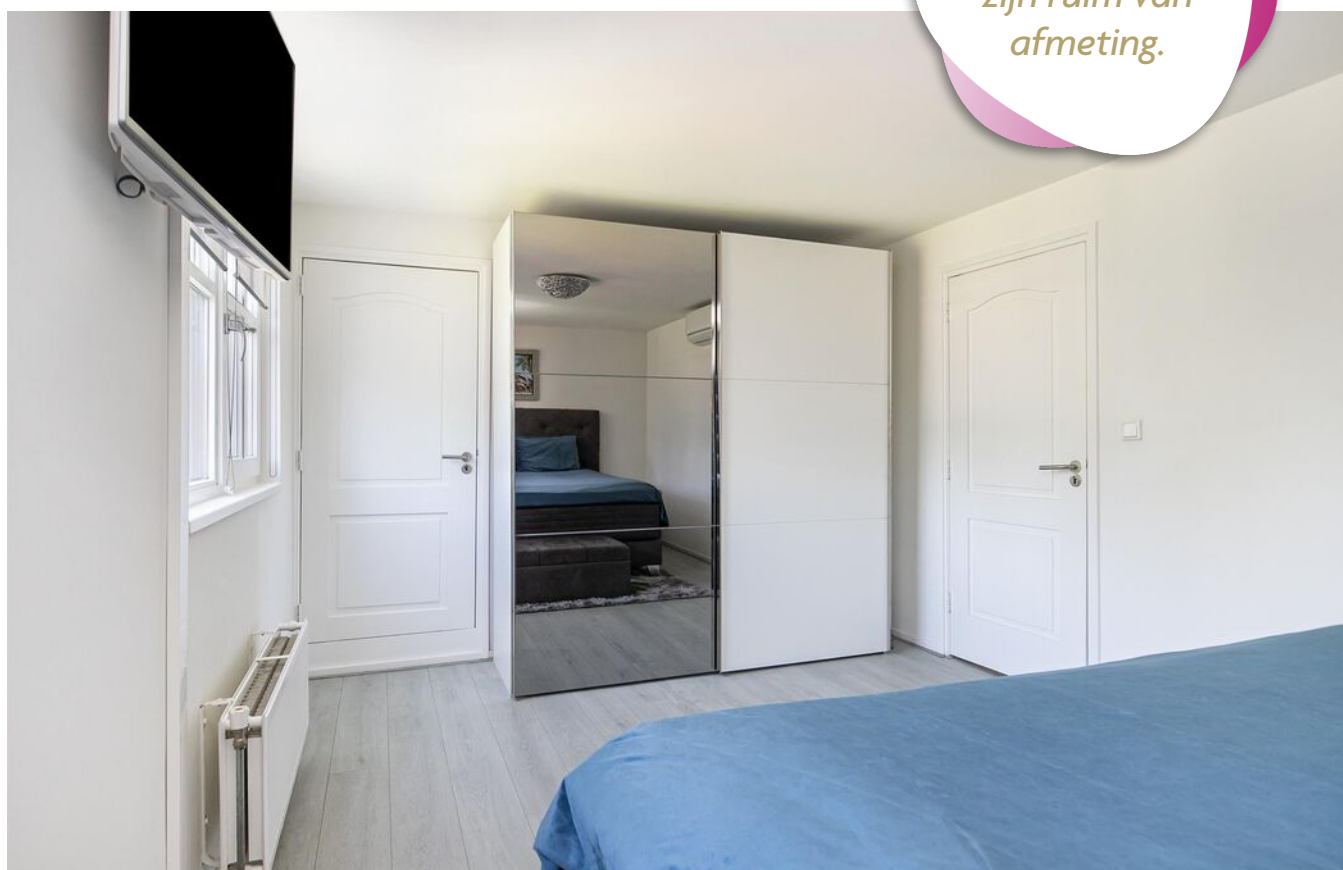
De badkamer is tevens uitgevoerd met een elektrische design-radiator en vloerverwarming.







*De slaapkamers
zijn ruim van
afmeting.*





Heerlijk genieten in de royale
tuin met gazon, beplanting en
een ruim terras.

De tuin biedt volop ruimte
en privacy!



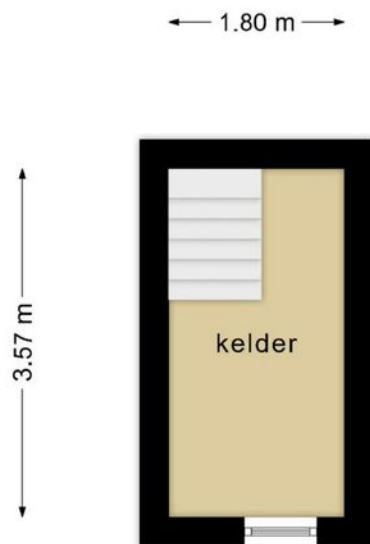


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



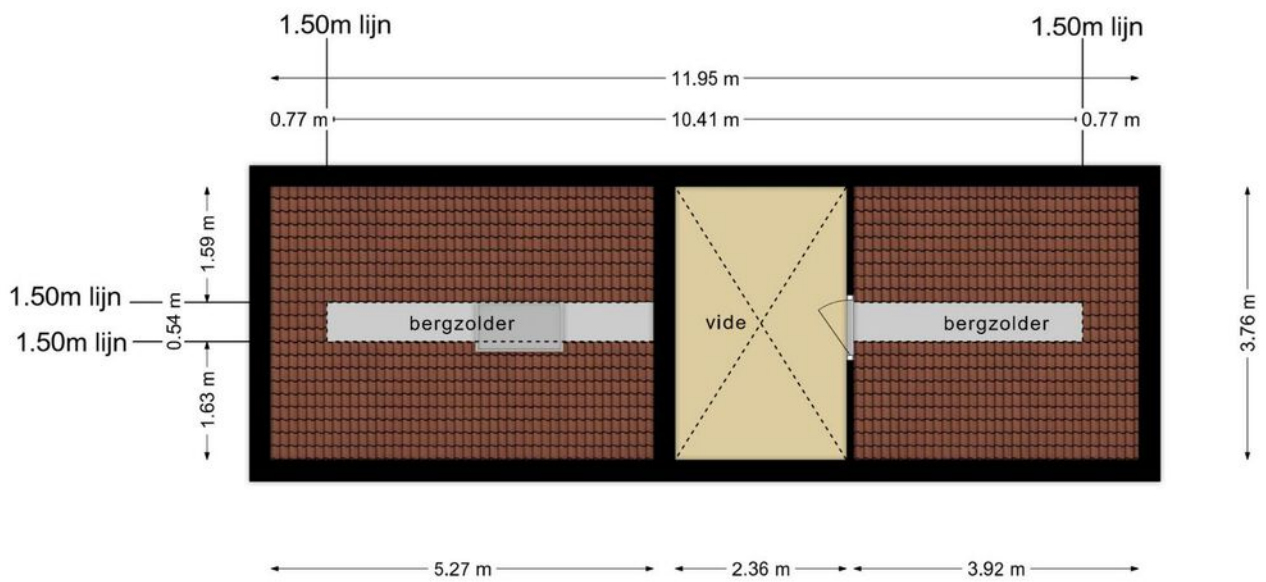
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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: D.P.



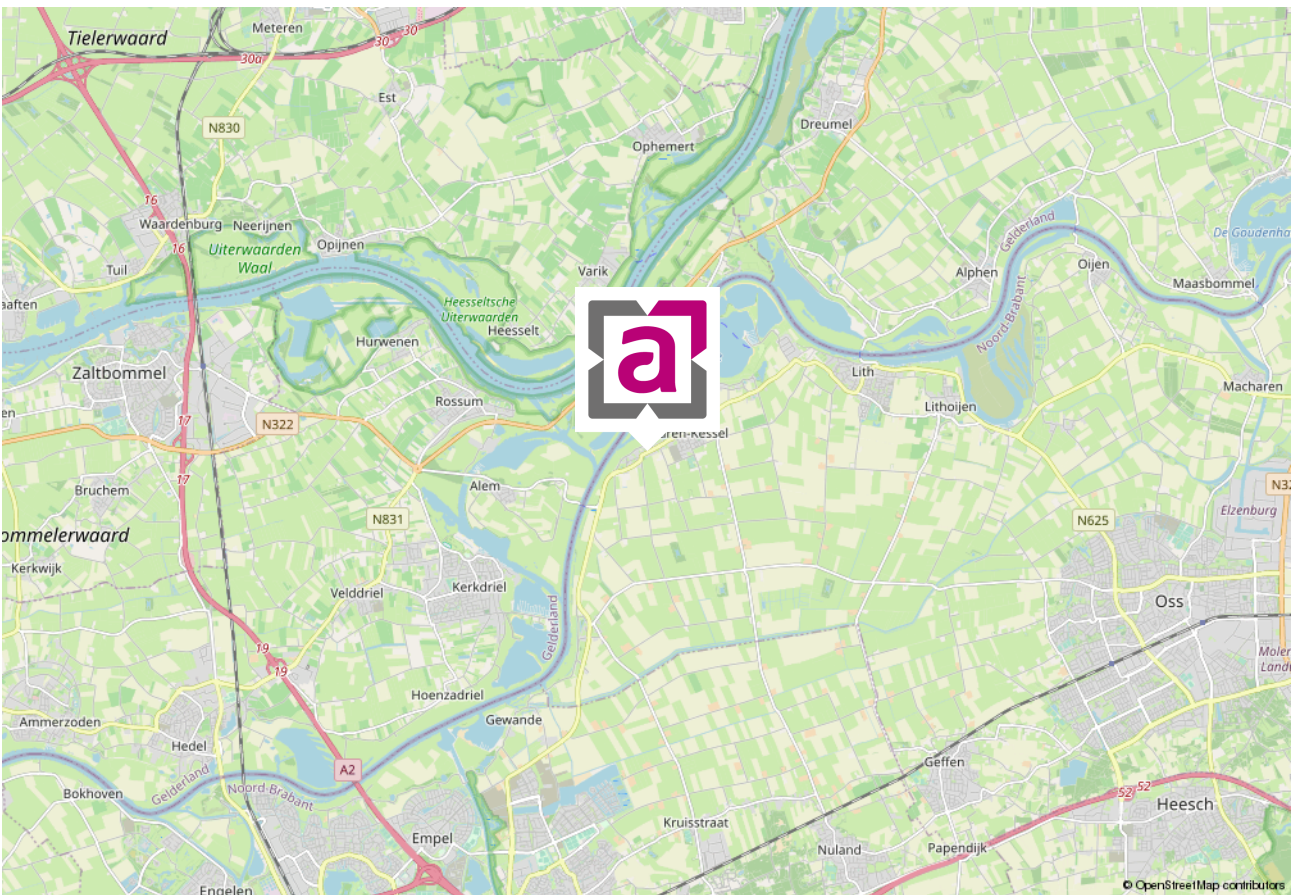
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Alem
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1548
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 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.