

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
108 m²

Perceeloppervlakte
123 m²

Inhoud
370 m³

Tuin oppervlakte
42 m²

Bouwjaar
1985

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
B

Cerberusstraat 52 Rosmalen

INSTAPKLARE WONING MET TUIN OP HET ZUID-OOSTEN, BERGING EN ACHTEROM. GELEGEN OP EEN AANTREKKELIJKE LOCATIE NABIJ HET CENTRUM VAN ROSMALEN!

INDELING:

Begane grond:

Via de entree betreedt u de hal met garderoberuimte, de meterkast en de toegang tot de woonkamer. De doorzonwoonkamer is voorzien van een fraaie gietvloer die is voorzien van vloerverwarming. Door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde beschikt de woonkamer over veel daglicht! De woonkamer heeft een zit- en eetgedeelte. De aan de achterzijde gelegen moderne keuken (2019) is voorzien van een koelkast (met vriezer), inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en een kokendwaterkraan. Via de keuken bereikt u de vrije en knusse achtertuin met een prettige ligging op het zuid-oosten. De tuin beschikt over een stenen berging met een pannendak. Ook heeft de achtertuin een achterom. Via de (tweede) inpandige hal bereikt u de modern afgewerkte toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste Verdieping:

De overloop op de eerste verdieping geeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een gietvloer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning, de derde aan de voorzijde. De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een toilet, wastafel, ligbad en douche. De badkamer beschikt over daglicht door een klein raam. Alle slaapkamers zijn uitgevoerd met een vinylvoer met een grijze houtlook.

Tweede Verdieping:

De via een vaste trap bereikbare zolderruimte biedt de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren. Ook hangt hier de c.v. combi-ketel (deze dateert uit 2011). Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Ligging:

Deze woning ligt in de wijk De Overlaet (Oost), een aantrekkelijke woonomgeving in Rosmalen. Deze groene wijk is voorzien van veel groen, waterpartijen en voldoende speelmogelijkheden voor de kleine jeugd. Het centrum van Rosmalen is op circa 10 loopminuten te bereiken. In dit gezellige centrum vindt u alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, restaurants en cafés. Verder beschikt Rosmalen over een bibliotheek en een NS-station. Op loopafstand van de woning ligt tevens basisschool De Terp.

UNIQUE SELLING POINTS:

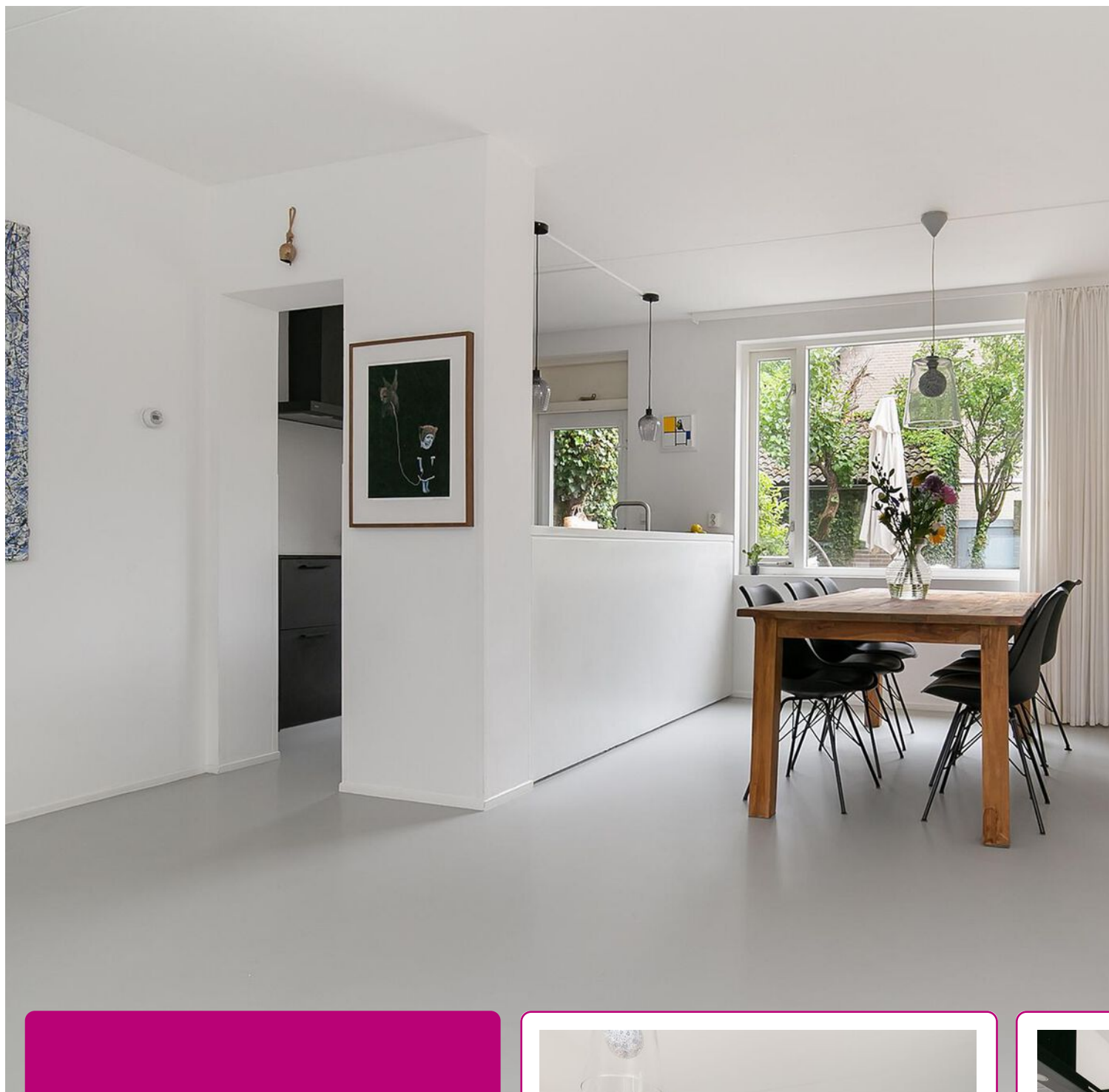
- * Instapklare woning met berging en achterom;
- * Tuin is gelegen op het zuid-oosten;
- * Kindvriendelijke woonomgeving;
- * De voor- en achterzijde van de woning is autoluw, hier passeren alleen voetgangers en fietsers;
- * Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- * Begane grond is voorzien van nieuwe gietvloer met vloerverwarming;
- * Drie slaapkamers op de eerste verdieping en mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op de tweede verdieping;
- * Gelegen op loopafstand van scholen en het gezellige centrum van Rosmalen;
- * Zeer goede verbindingen naar alle uitvalswegen;
- * Fijne woonomgeving!





*De volledige
begane grond is
voorzien van een
gietvloer!*



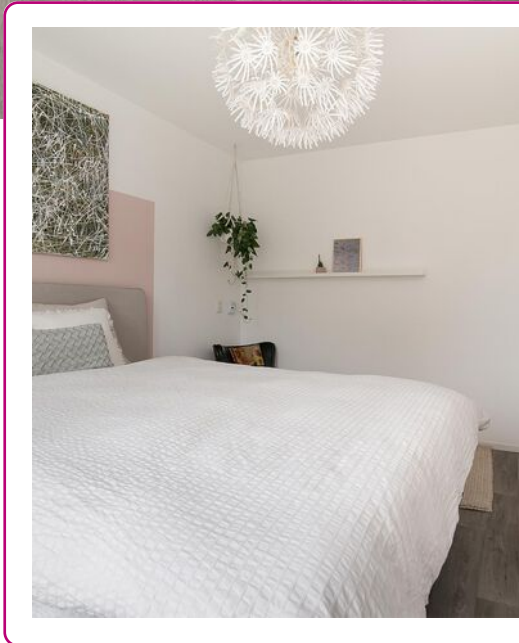
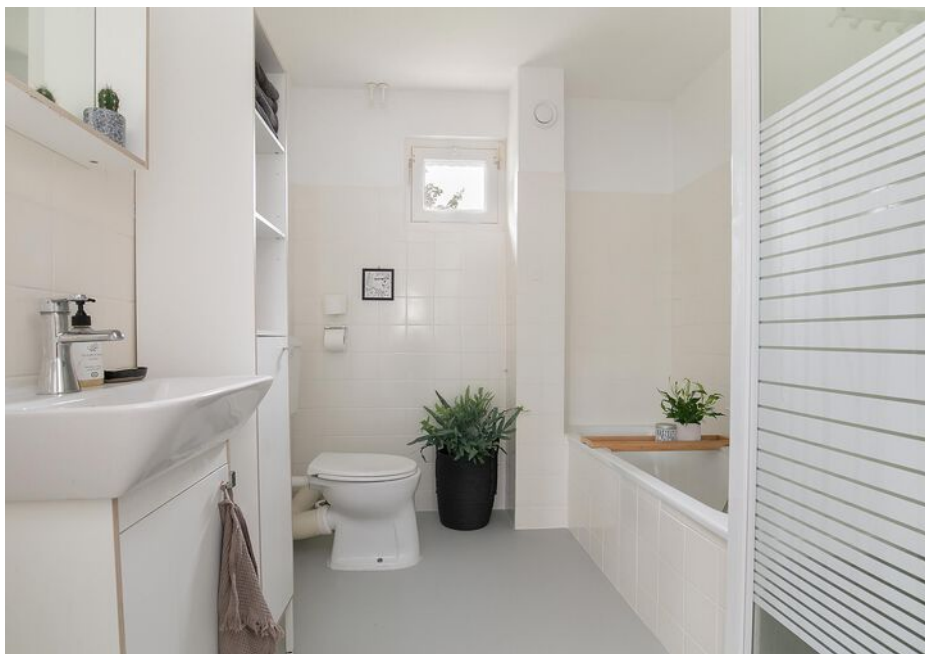


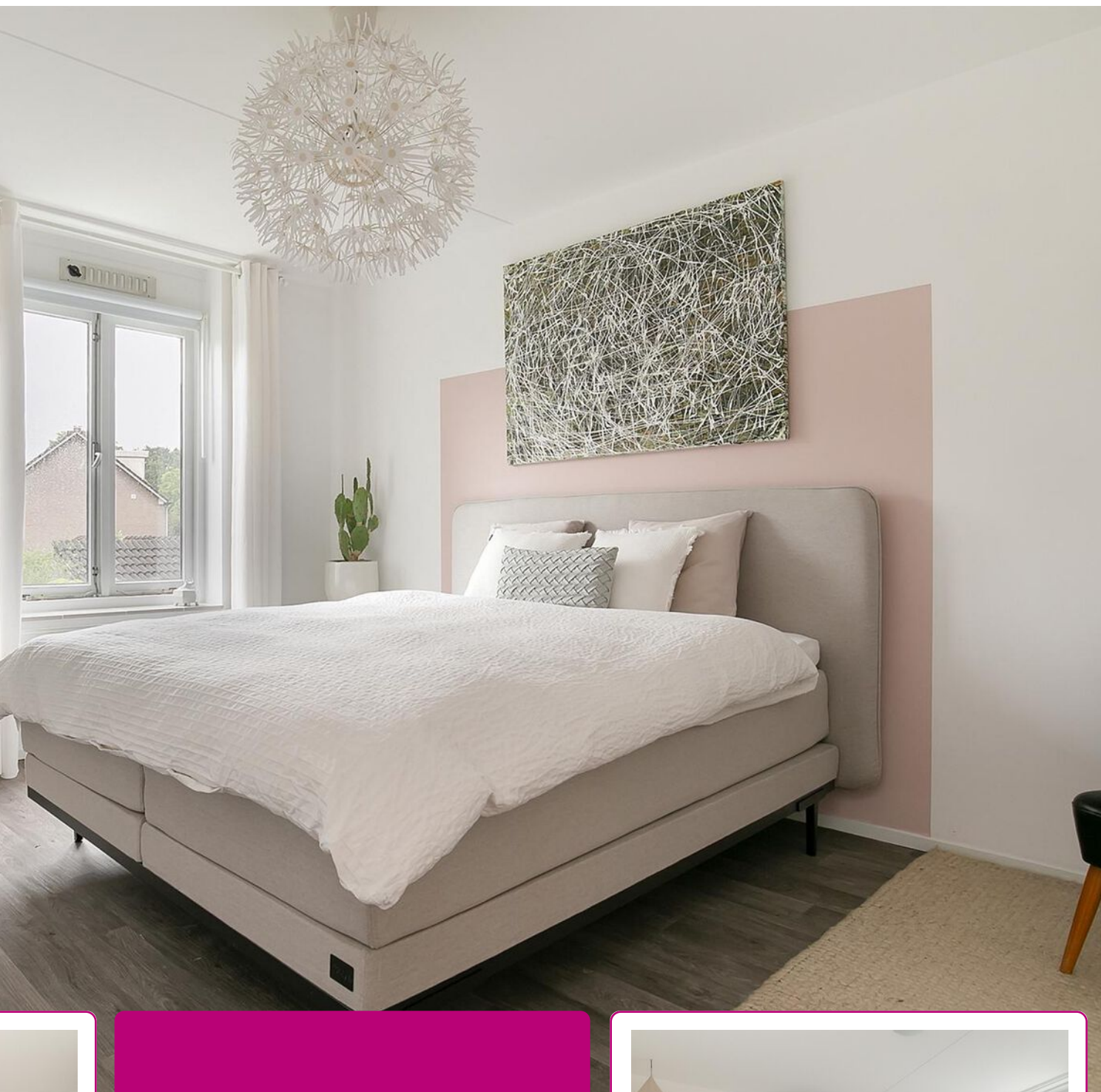
In 2019 heeft de woning een upgrade gehad waarbij er een nieuwe gietvloer met vloerverwarming is gelegd.

De keuken is hierbij ook compleet vernieuwd en uiteraard voorzien van diverse inbouwapparatuur!







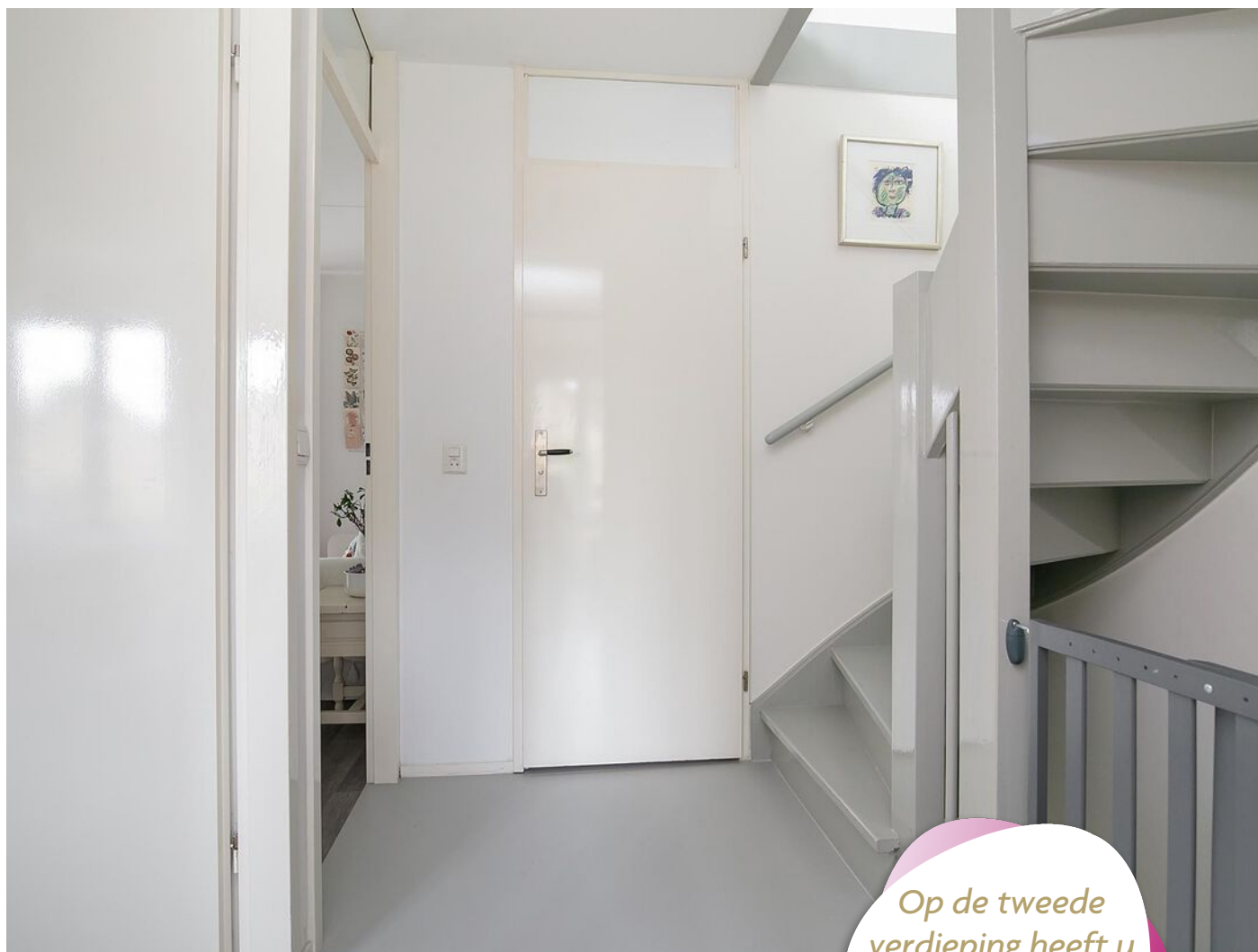


De tweede verdieping is voorzien van drie slaapkamers.

Alle vloeren zijn uitgevoerd met een vinylvloer met een grijze houtlook!

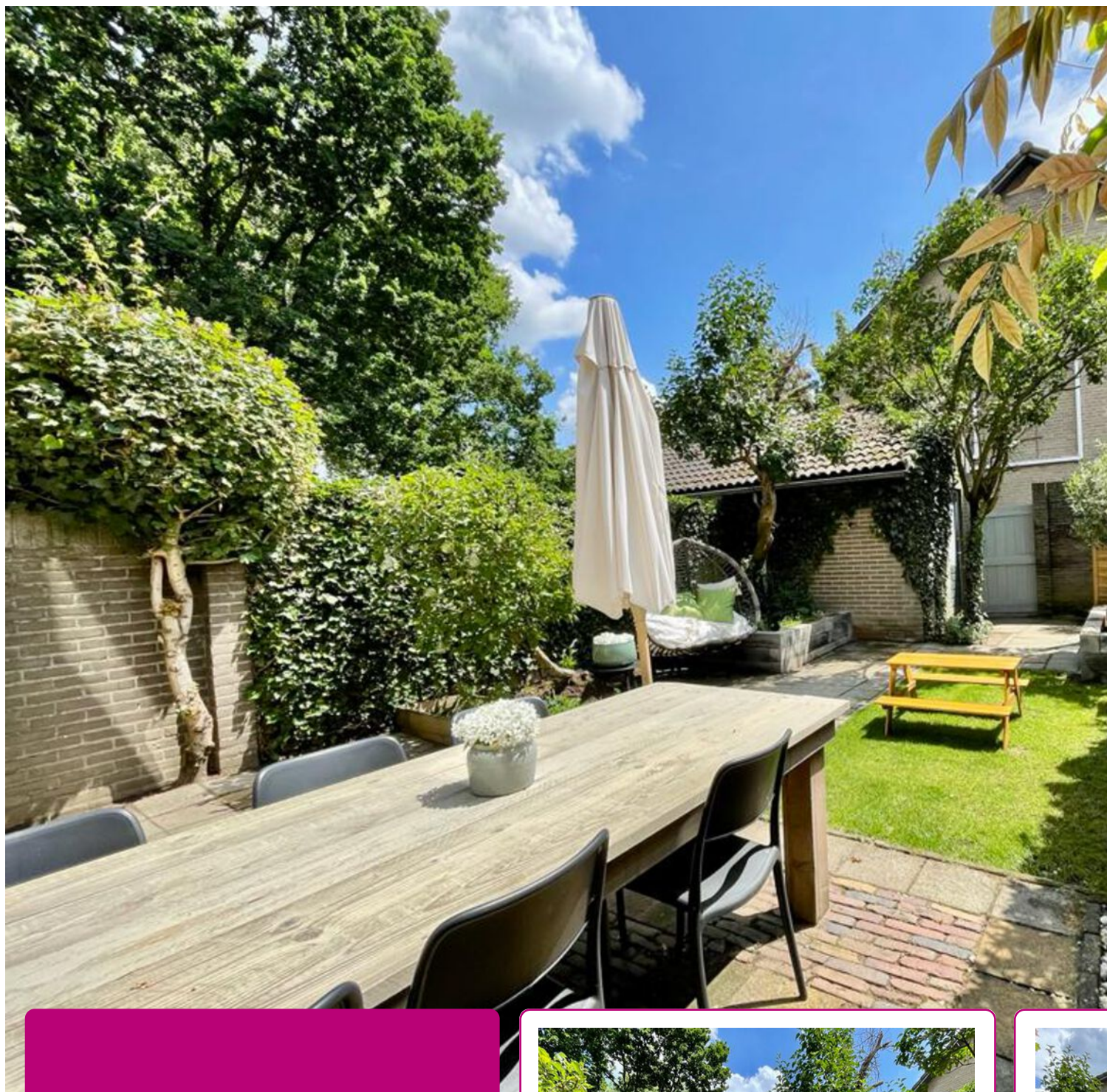






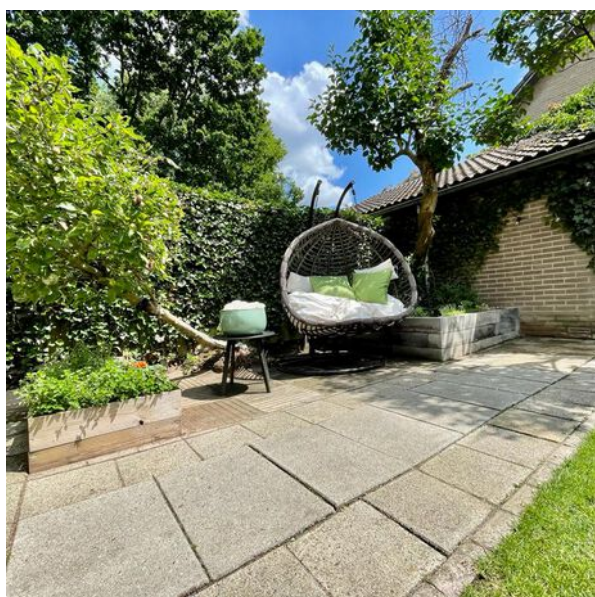
*Op de tweede
verdieping heeft u
de mogelijkheid
voor een 4e kamer!*

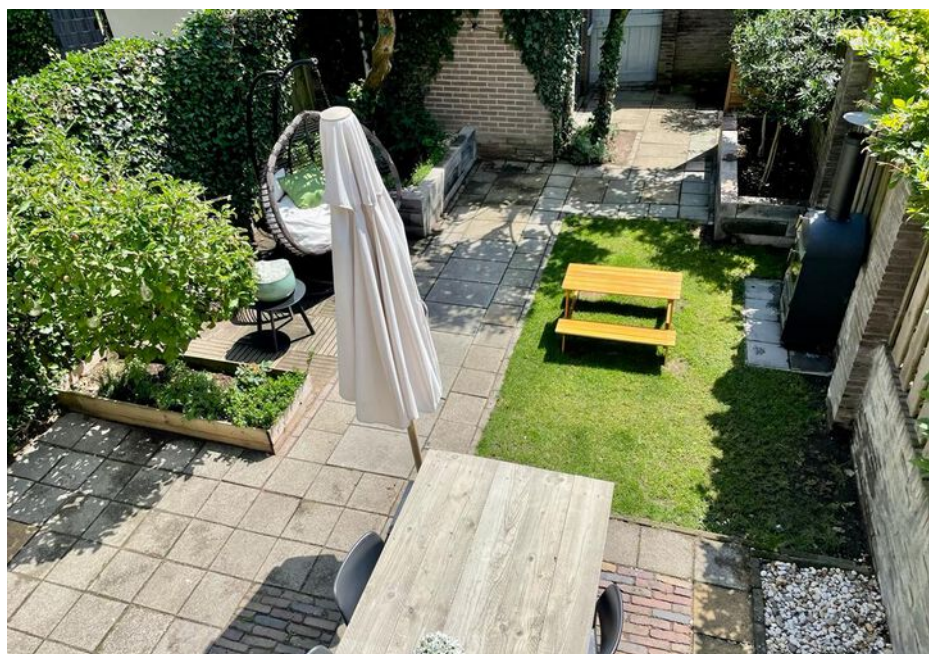




De tuin is gelegen op het zuid-oosten,
is deels bestraat en deels voorzien van
een gazon.

Er is een achterom aanwezig en nog
een berging!



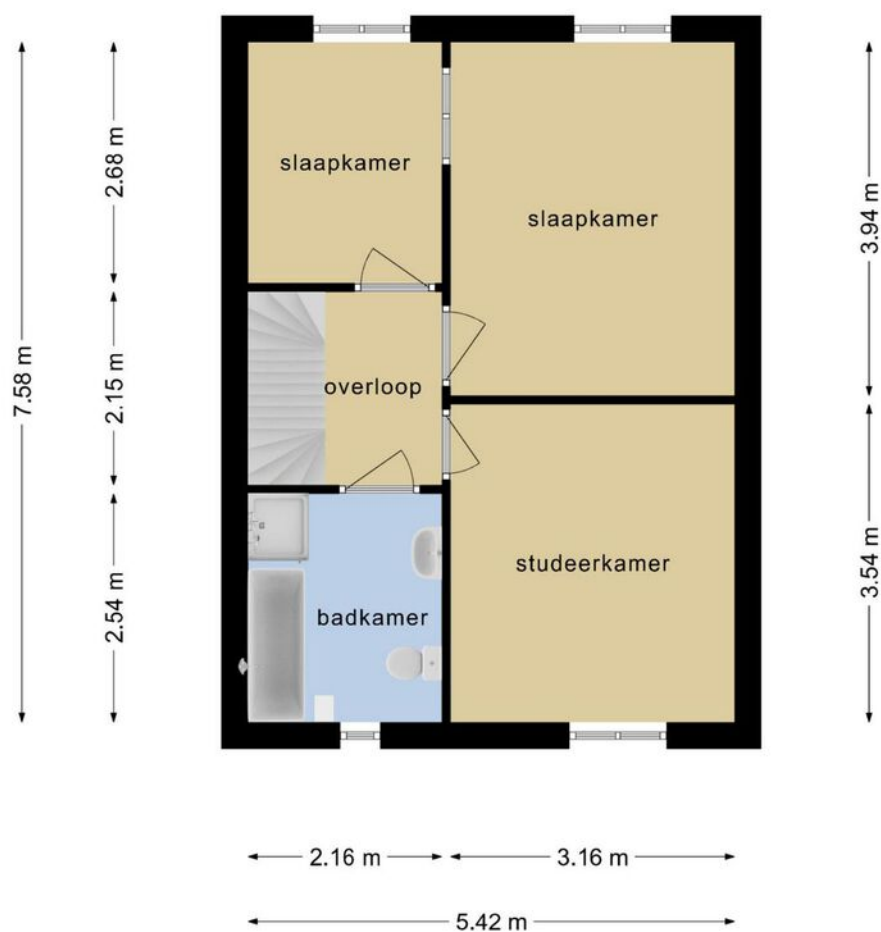


PLATTEGROND



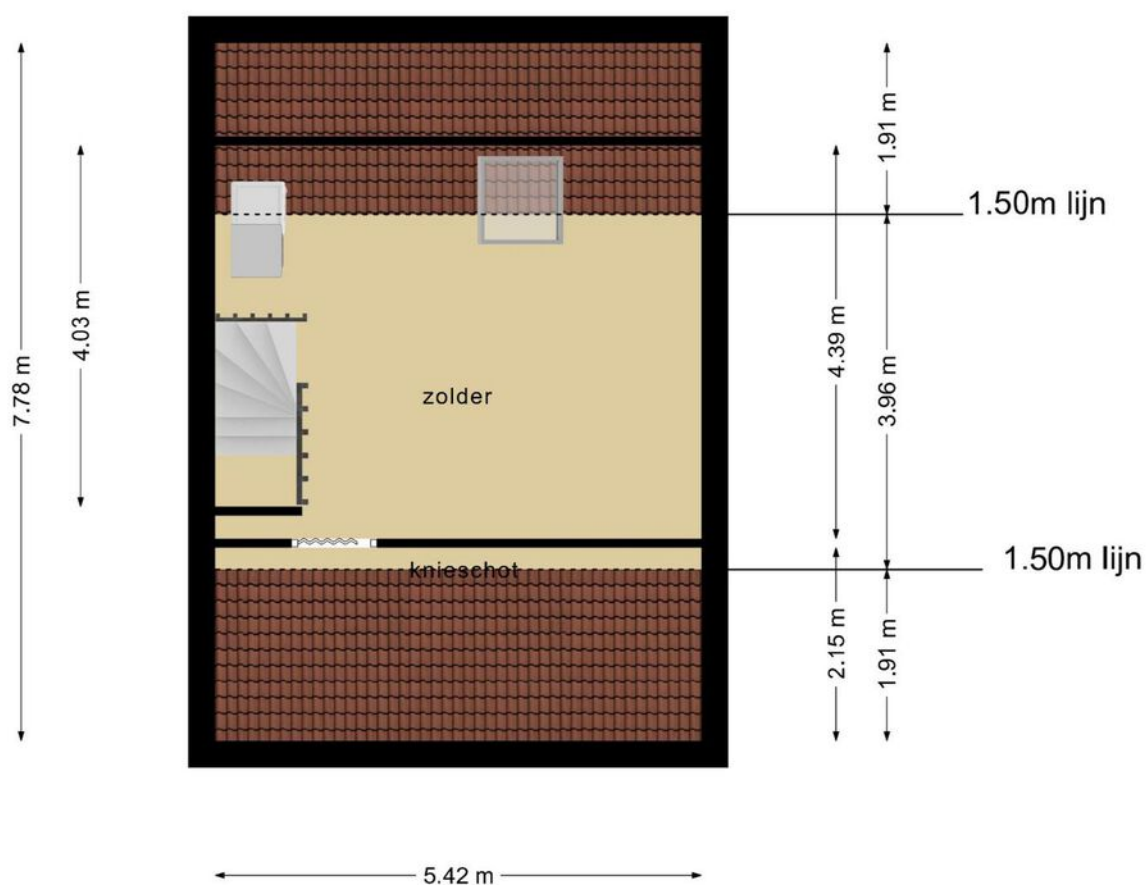
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

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

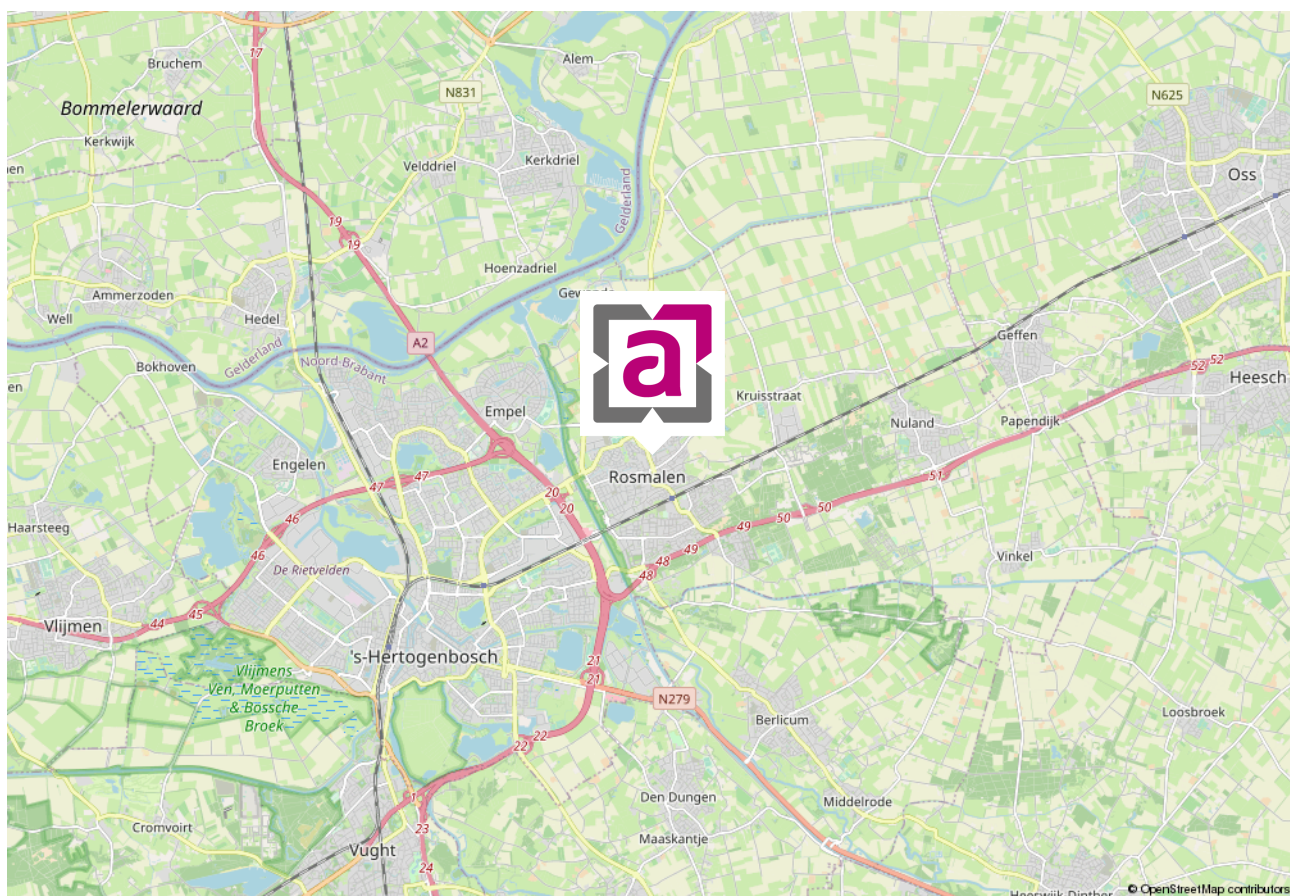
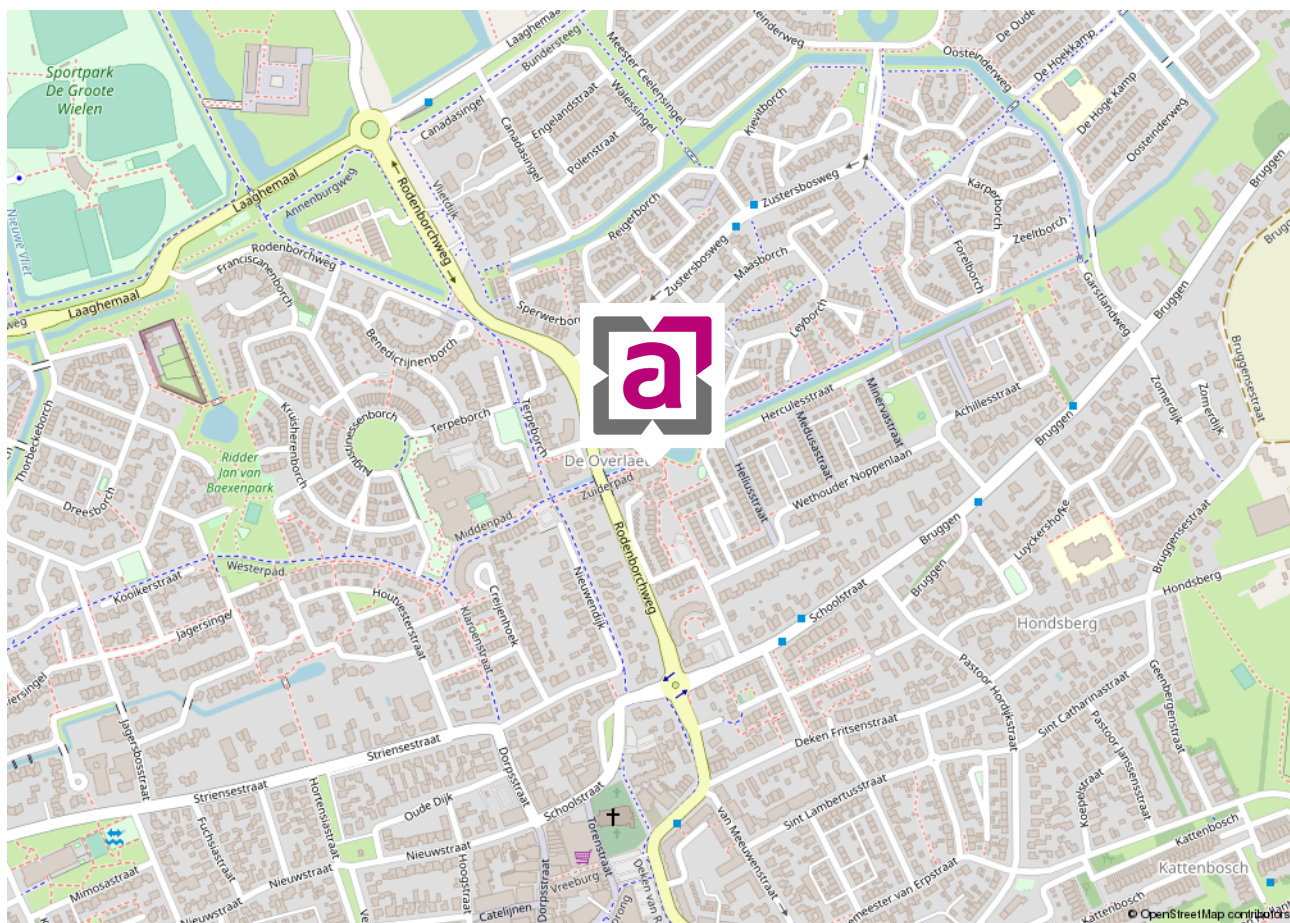


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie I Perceel 2284	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 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 MOOIE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

Burg. Mazairac laan 2, 5242 AV Rosmalen | info@abelen.nl | 073-5212908 | abelen.nl