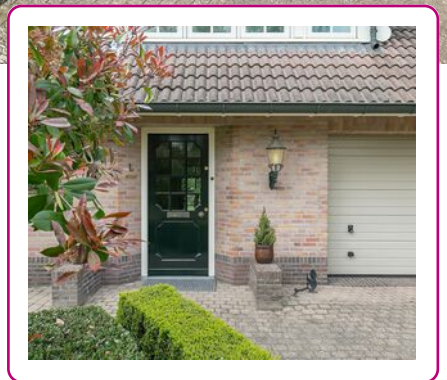




# WONEN!





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

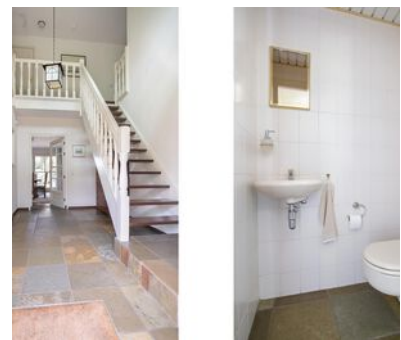
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**231 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**1987**

Aantal kamers  
**7**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie label  
**C**



# Heiweg 1 B Rosmalen

STIJLVOL WONEN IN DIT FRAAIE LANDHUIS MET 4 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS EN EXTRA WERK-/ SPEELKAMER OP DE BEGANE GROND, GELEGEN OP EEN UNIEKE EN RUSTIGE LOCATIE AAN DE RAND VAN DE ZANDVERSTUIVING VAN ROSMALEN MET ALLE BELANGRIJKE VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK!

Perceel: 799 m<sup>2</sup>,

Gebruiksoppervlakte wonen: 231 m<sup>2</sup>,

Overige inpandige ruimte: 47 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte: 21 m<sup>2</sup>,

Inhoud: 1.027 m<sup>3</sup>,

Bouwjaar: 1987.

## Begane grond:

U betreedt de woning via de ruime hal met vide en garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en de toiletruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de eetkamer, welke via een schuifpui toegang geeft tot het deels overdekte terras en de tuin. Aan de eetkamer grenst enerzijds de semi-open keuken en anderzijds de verlaagde living. De sfeervolle living is voorzien van een balkenplafond en een gashaard en heeft door de grote raampartijen veel lichtinval en een fraai uitzicht op zowel de tuin als het natuurgebied. De keuken is uitgevoerd in een moderne lichte keukenopstelling met een granieten werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasmachine, oven, magnetron, inductiekookplaat en koelkast. Tevens is er een ruime provisiekast aanwezig en heeft u via een portaal toegang tot de garage. Vanuit de eetkamer bereikt u via de schuifdeuren de royale werkkamer, voorzien van kasten, welke eveneens is voorzien van een balkenplafond en een antieke haard (deze is omgebouwd op gas). Een schuifpui geeft ook hier toegang tot het overdekte terras. De gehele begane grond is uitgevoerd met een leistenen vloer (Kotah Stone) waaronder een zgn. comfort vloerverwarming is aangebracht. Tevens zijn er door het hele huis radiatoren met thermostaatknoppen aangebracht.

## Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers en de twee badkamers. De zeer royale ouderslaapkamer bereikt u via een voorportaal met garderobenis en deze slaapkamer beschikt over een walk-in garderobekast en een eigen toegang tot de badkamer. Deze ruime badkamer is geheel betegeld en voorzien van een duo whirlpool, een badkamermeubel met dubbele wastafel en een inloopdouche met extra wastafel. Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met vrijhangend closet en bidet. Verder is er nog een betegelde wasruimte met daarin de aansluiting voor de wasapparatuur, een stookruimte met daarin de c.v.-opstelling (bereikbaar via de vierde slaapkamer) en de tweede badkamer. Deze badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine en een wastafelmeubel met spiegel.

## Tweede verdieping:

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de begaanbare bergzolder, welke over de gehele breedte van de woning doorloopt.

## Garage:

De dubbele inpandige garage is bereikbaar via een portaal in de keuken en is voorzien van een elektrische garagedeur en een extra loopdeur naar het zijpad. Tevens bevindt zich hier de pomp voor de beregeningsinstallatie en een uitstortgootsteen.

## Tuin:

De diepe achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt u volop privacy. De tuin is fraai aangelegd met een deels overdekt terras met buitenhaard, gazon en rondom borders met vaste beplanting. Tevens is er een beregeningsinstallatie met pomp aanwezig. De tuin biedt u alle privacy.





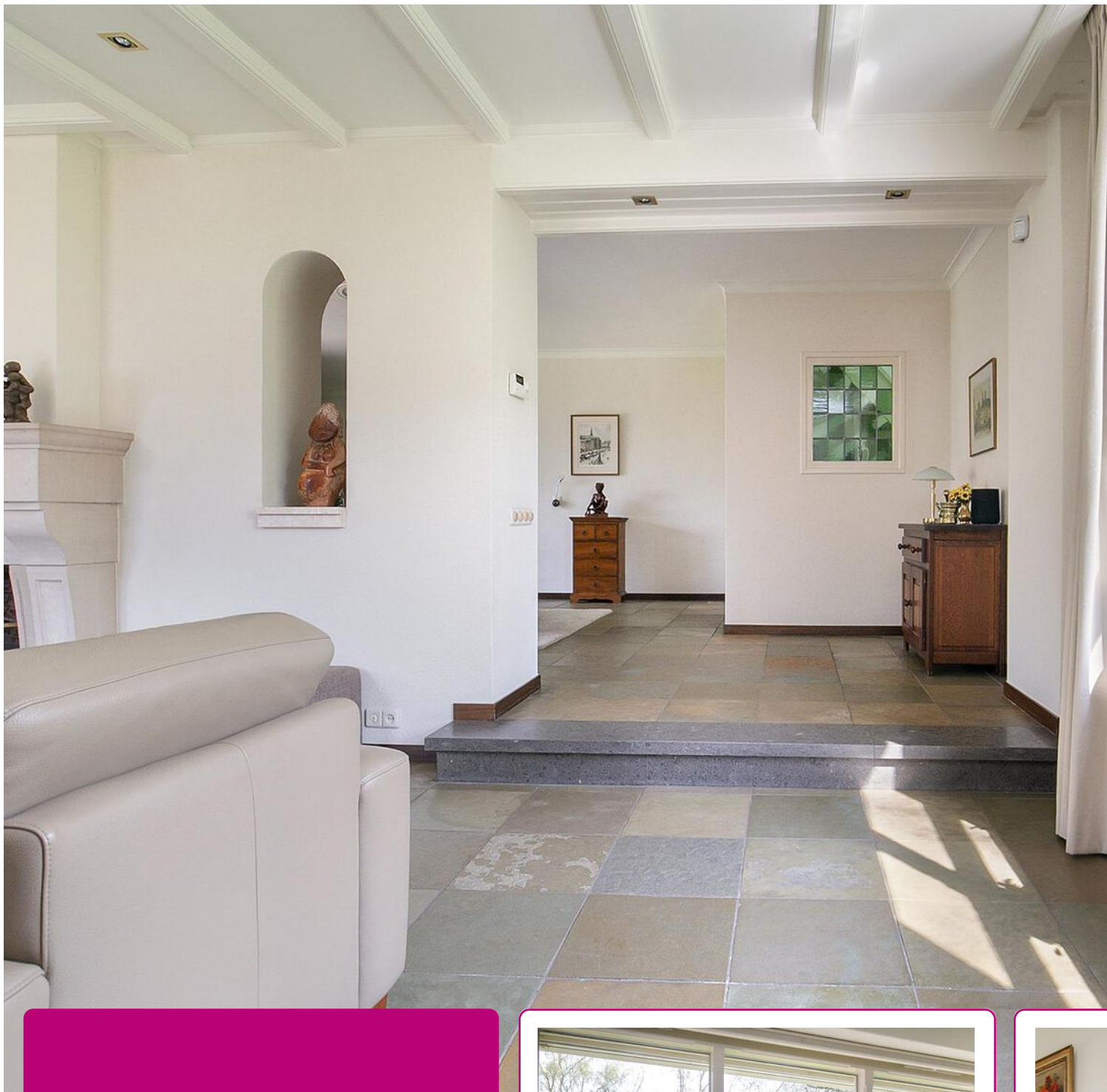




*Royale woonkamer  
met fraai  
uitzicht!*





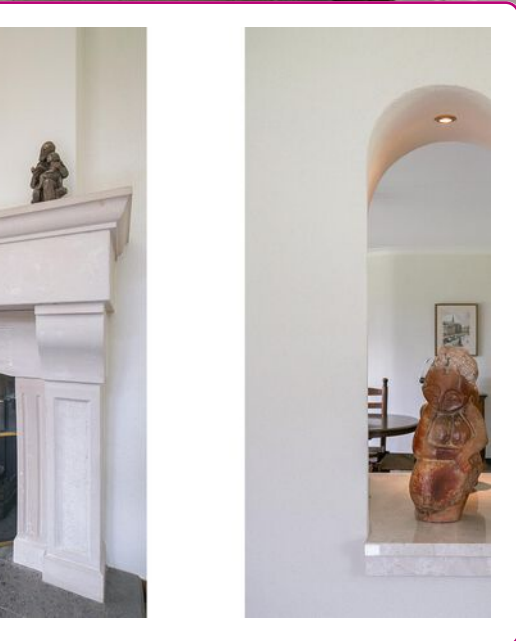


De woonkamer is royaal van afmeting en is opgedeeld in een zit- en in een verhoogd eetgedeelte.

De vloeren zijn uitgevoerd met een leistenen (Kotah Stone) vloer.















De moderne keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur.

Uiteraard kunt u hier lekker genieten van een kopje koffie als u de krant leest!



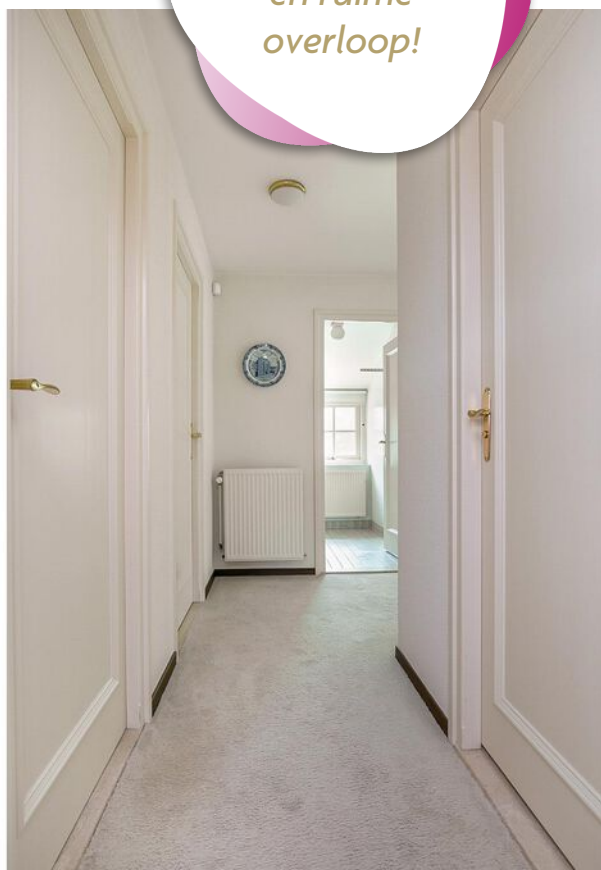




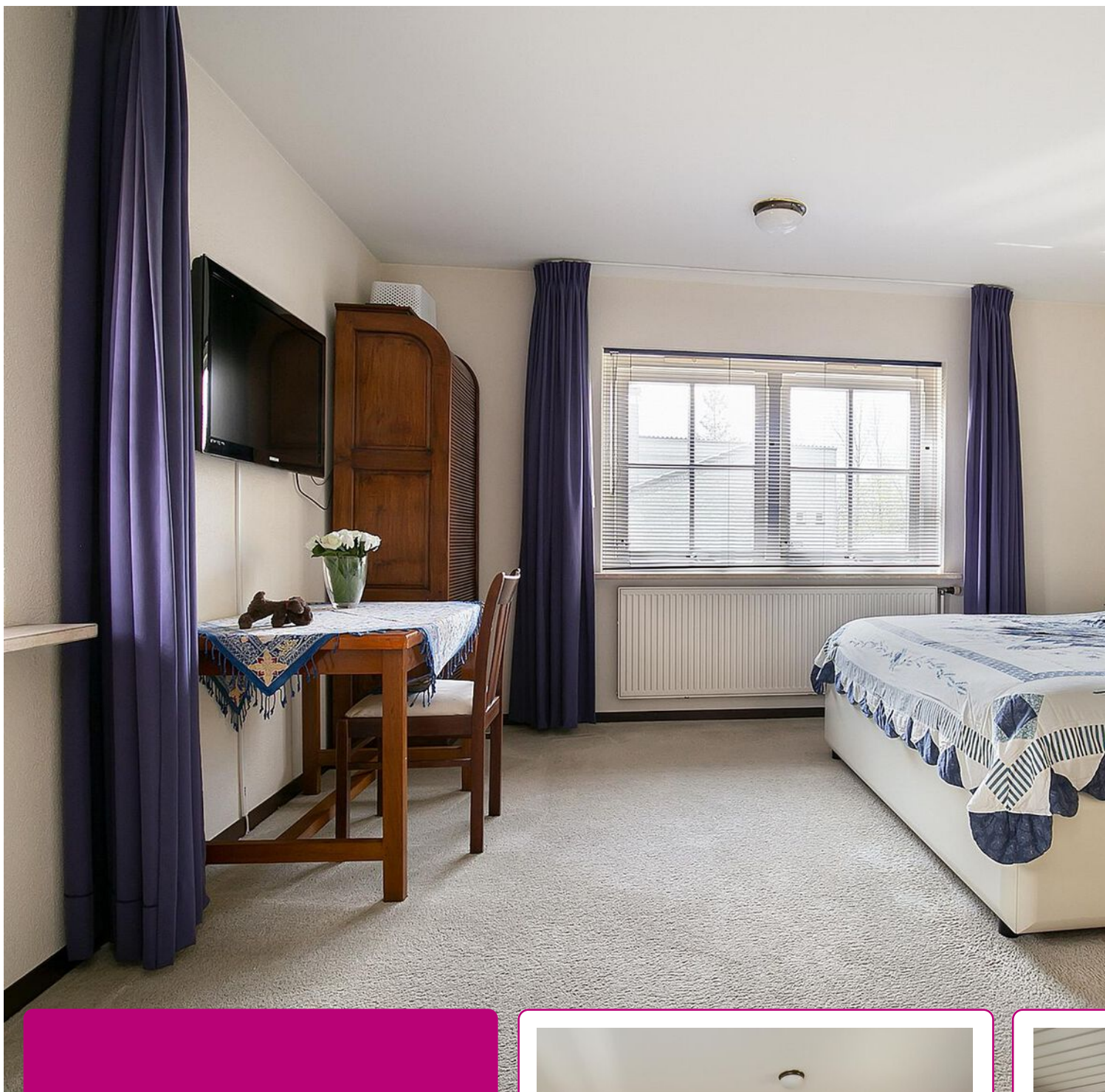




*Ruime hal met vide  
en ruime  
overloop!*







De eerste verdieping biedt u vier slaapkamers en twee badkamers!

De ouderslaapkamer heeft de beschikking over een master badkamer!















*Drie slaapkamers  
zijn uitgevoerd met  
vloerbedekking!*











*Voor de kille  
avonden een ruim  
terras met buiten  
openhaard!*











*De tuin biedt u  
volop privacy door  
de mooie volwassen  
beplanting!*





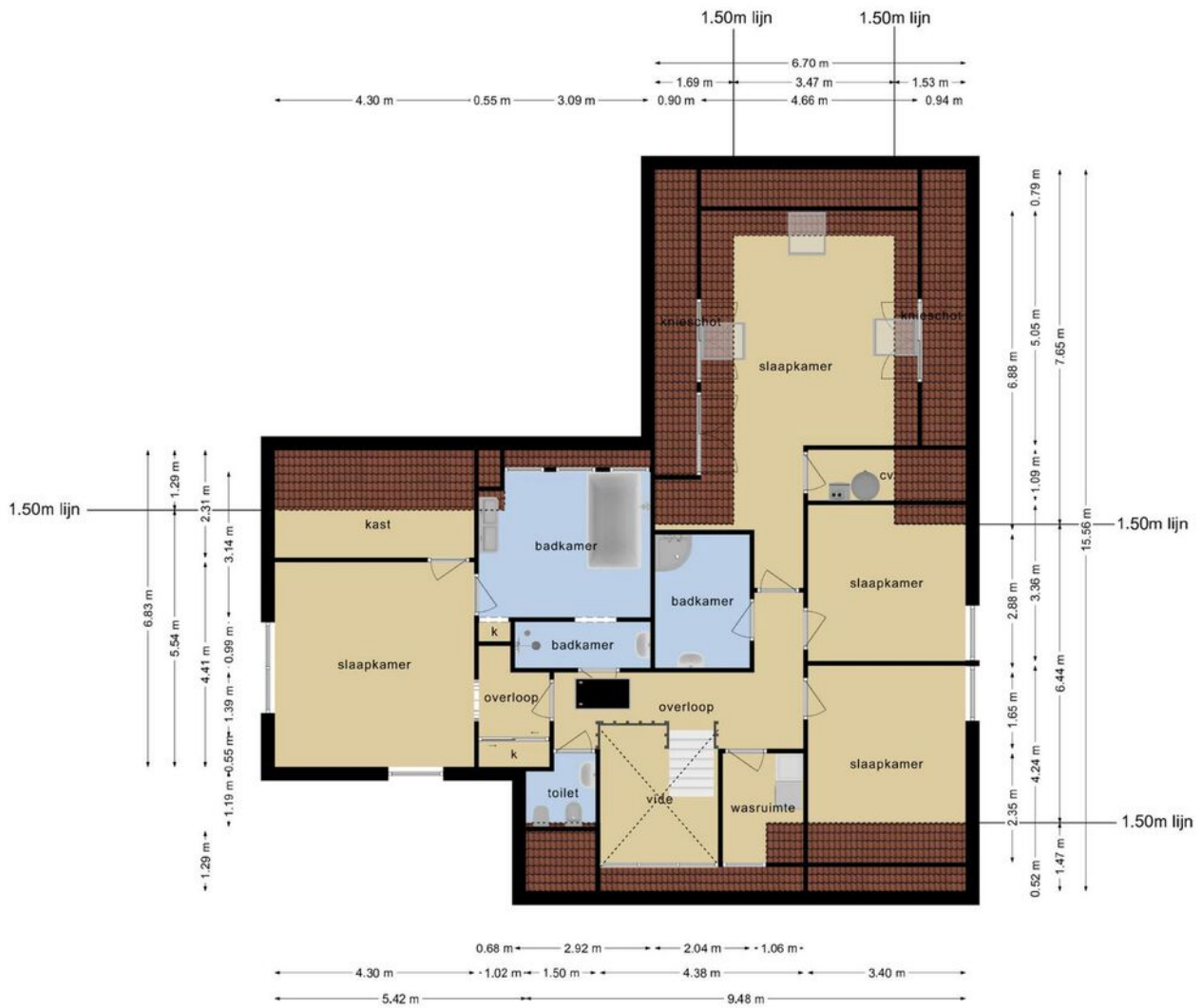
# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Dominika



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rosmalen	
Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3202	
Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
Bebouwing			

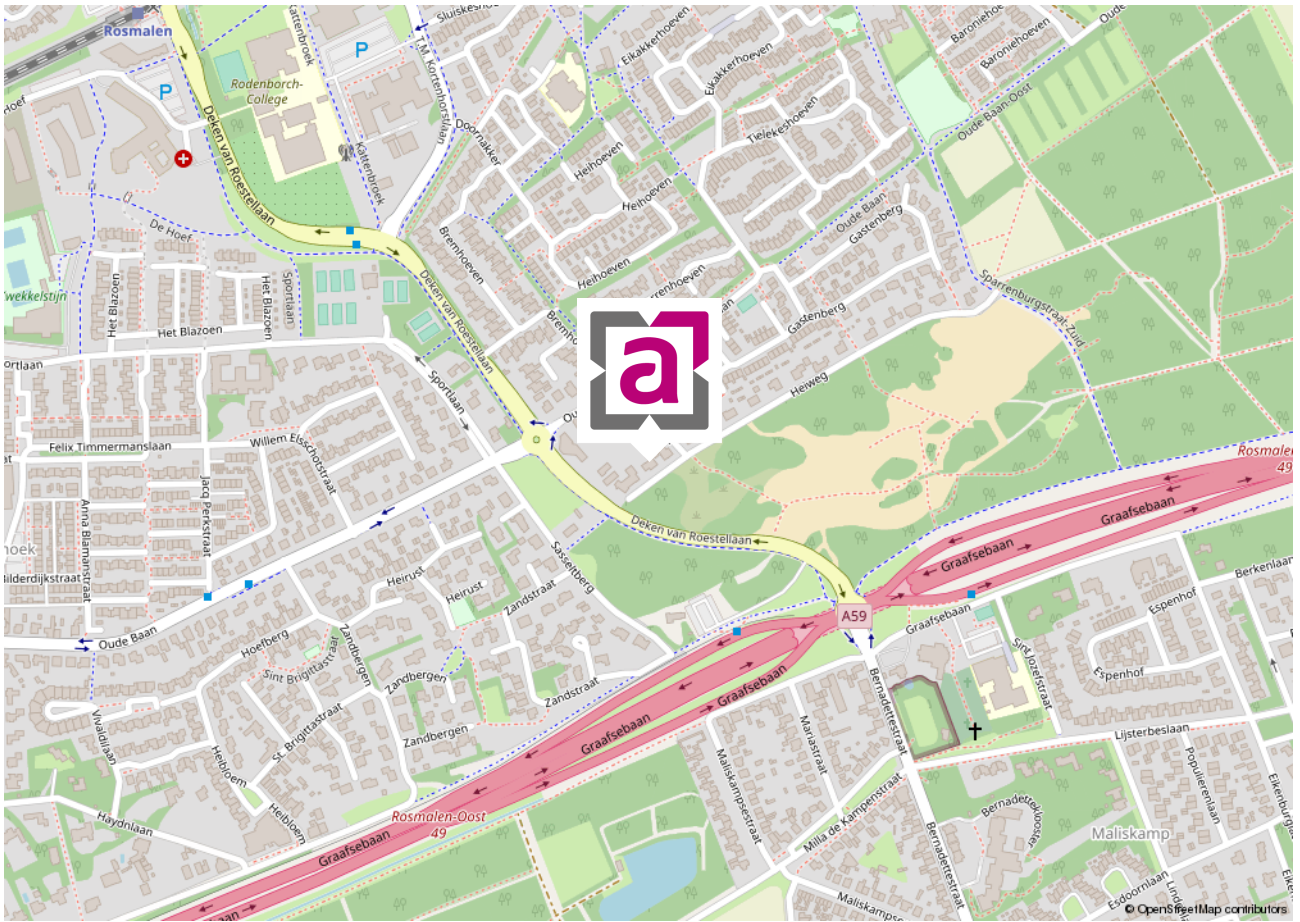
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 maart 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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](mailto:info@abelen.nl) | 073-5212908 | [abelen.nl](http://abelen.nl)