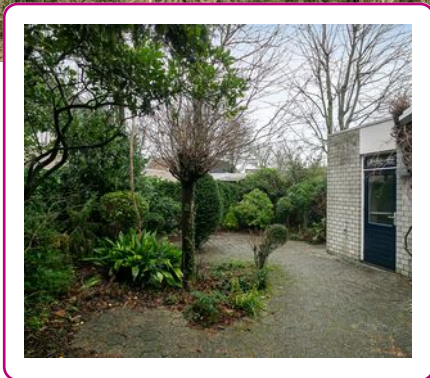
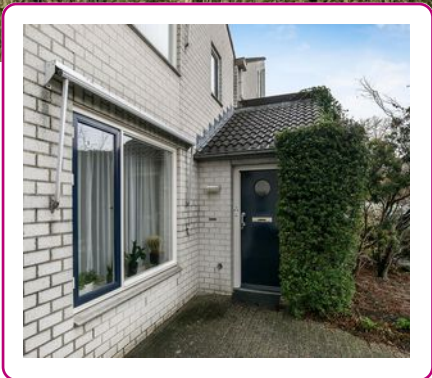




WONEN!



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

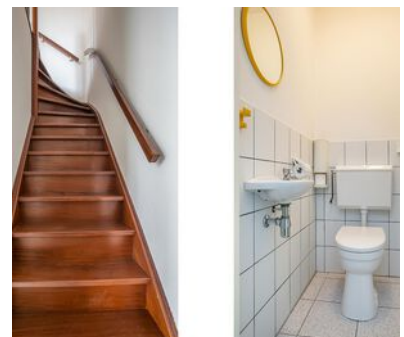
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
136 m²

Perceeloppervlakte
225 m²

Inhoud
557 m³

Tuin oppervlakte
84 m²

Bouwjaar
1990

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
C

Den-Uylborch 40 Rosmalen

Een royale en speels vormgegeven 2/1-kap woning met 4 ruime slaapkamers, achtertuin op het westen, eigen oprit en garage. De woning is rustig gelegen aan een watersingel en een autoluwe straat, in de gewilde en kindvriendelijke wijk De Overlaet.

INDELING:

Begane grond:

Je komt binnen via de hal met daarin de meterkast en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is ruim van afmeting en is voorzien van een praktische trapkast. Aan de achterzijde bevindt zich een nis, welke ideaal gebruikt kan worden voor het creëren van bijvoorbeeld een werk- of speelhoekje. De grote raampartij aan de voorzijde geeft een mooi uitzicht op een watersingel. Tevens geeft de woonkamer toegang tot een portaal met daarin de trapopgang naar boven en de toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld en uitgevoerd met een closet en fonteintje. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de leefkeuken met daarin een in hoekopstelling geplaatst licht keukenmeubel met inbouwapparatuur. De keuken biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een eethoek en is van de woonkamer af te sluiten via dubbele openslaande deuren. De grote raampartijen met zicht op de tuin zorgen voor veel lichtinval en een openslaande deur geeft toegang tot de tuin. Verder is via de keuken de bijkeuken te bereiken met daarin de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de c.v.-installatie. De bijkeuken biedt voldoende bergruimte en ook hier ga je via een openslaande deur naar de tuin.

De gehele begane grond is voorzien van een lichte tegelvloer.

1e Verdieping:

De overloop geeft toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. De royale ouderslaapkamer is over de volle breedte gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is uitermate geschikt om op eenvoudige wijze een extra slaapkamer te creëren. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over een inbouwkast. De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en een zwevend closet.

2e Verdieping:

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap. Deze trap is op de eerste verdieping af te sluiten middels een harmonicadeur. Via de overloop zijn de 2 slaapkamers te bereiken. De slaapkamers hebben beide een hoge nok en zijn voorzien van grote raampartijen, waardoor het heerlijk lichte en ruime kamers zijn. Achter de knieschotten bevindt zich nog veel opbergruimte.

Tuin:

De tuin is gelegen op het westen, biedt voldoende privacy en is aangelegd met terras met zonneluifel en borders met beplanting. Via een loopdeur is de garage te bereiken.

Ligging:

De woning bevindt zich op fiets- en loopafstand van het gezellige centrum van Rosmalen. Dagelijkse voorzieningen als scholen, winkels en sportverenigingen bevinden zich in de directe omgeving en ook de uitvalswegen en het station zijn goed bereikbaar. Binnen 10 autominuten bent u in de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch!

Bijzonderheden:

- Ruime woonkamer;
- Heerlijk lichte leefkeuken;
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken;
- Voorzien van 4 slaapkamers, met mogelijkheid tot 5;
- Veel opbergruimte aanwezig;
- Garage met kanteldeur (handmatig bediend) met separate loopdeur;
- Tuin met voldoende privacy;
- Rustig gelegen aan een autoluwe straat;
- Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.





*Een heerlijke
leefruimte op de
begane grond met
veel lichtinval!*

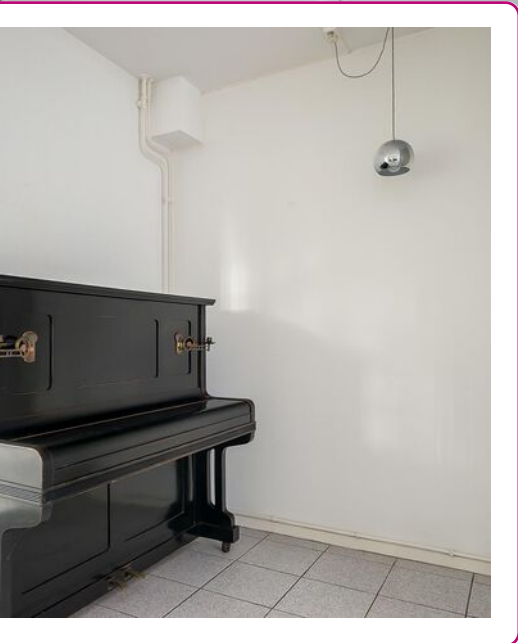




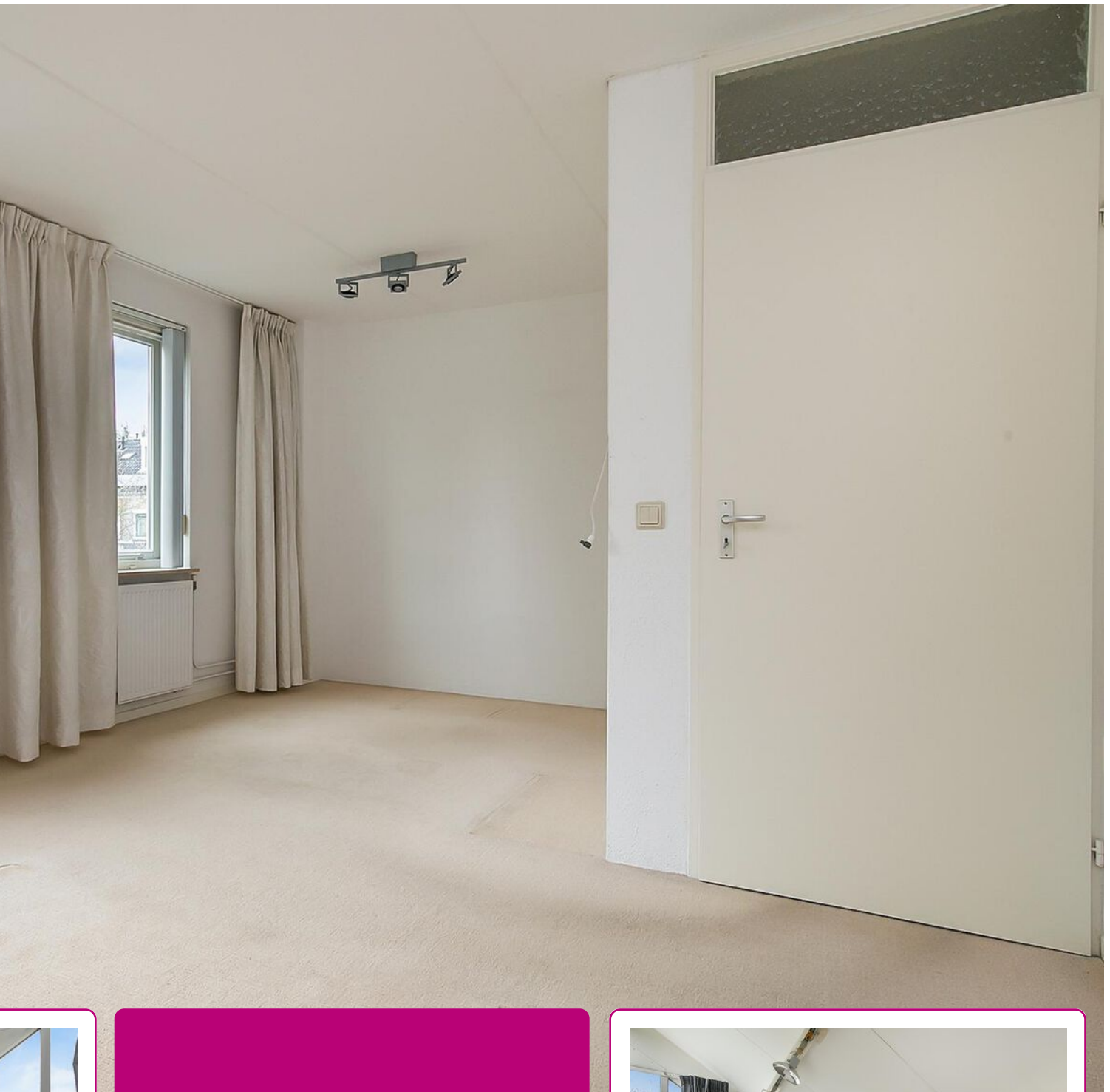
De keuken biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een eethoek en is van de woonkamer af te sluiten via dubbele openslaande deuren.

De grote raampartijen met zicht op de tuin zorgen voor veel lichtinval en een openslaande deur geeft toegang tot de tuin.









De woning is uitgevoerd met ruime slaapkamers.

Twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping.







*De tuin is heerlijk
gelegen op het
westen.*

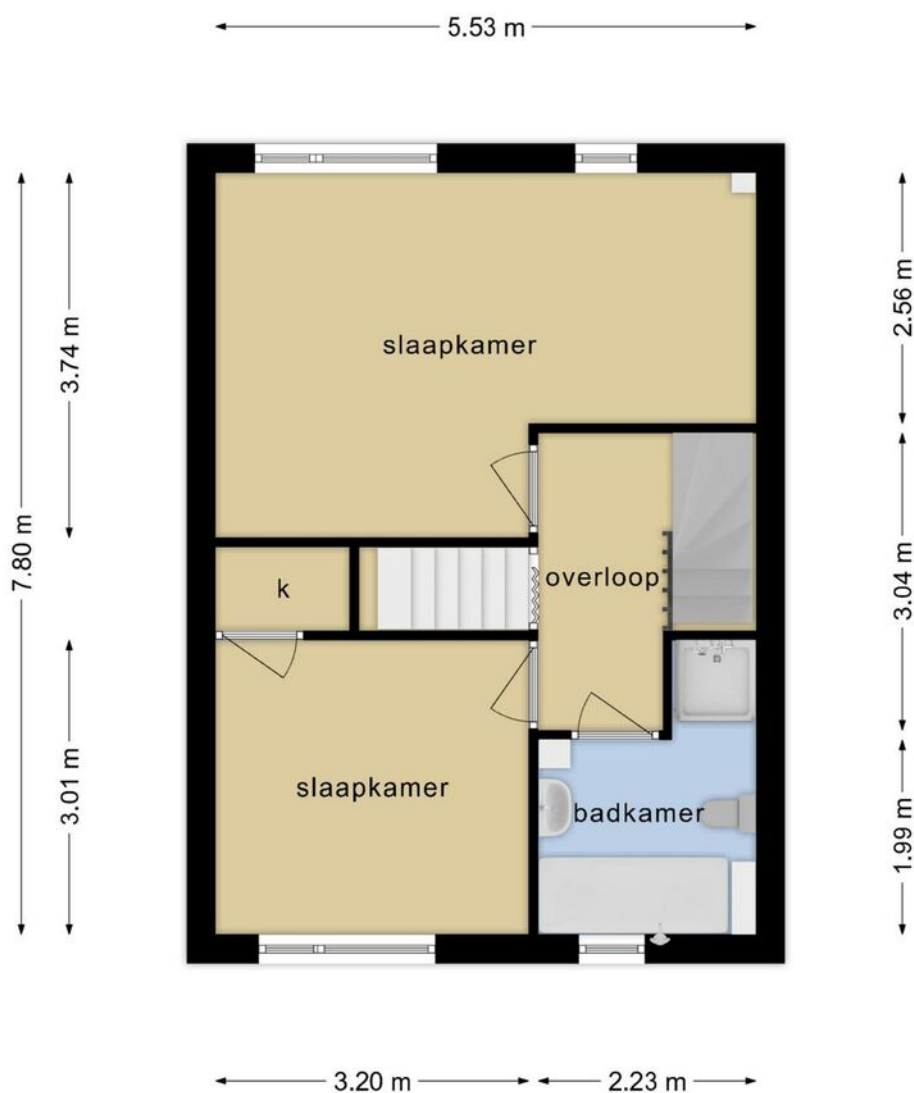


PLATTEGROND



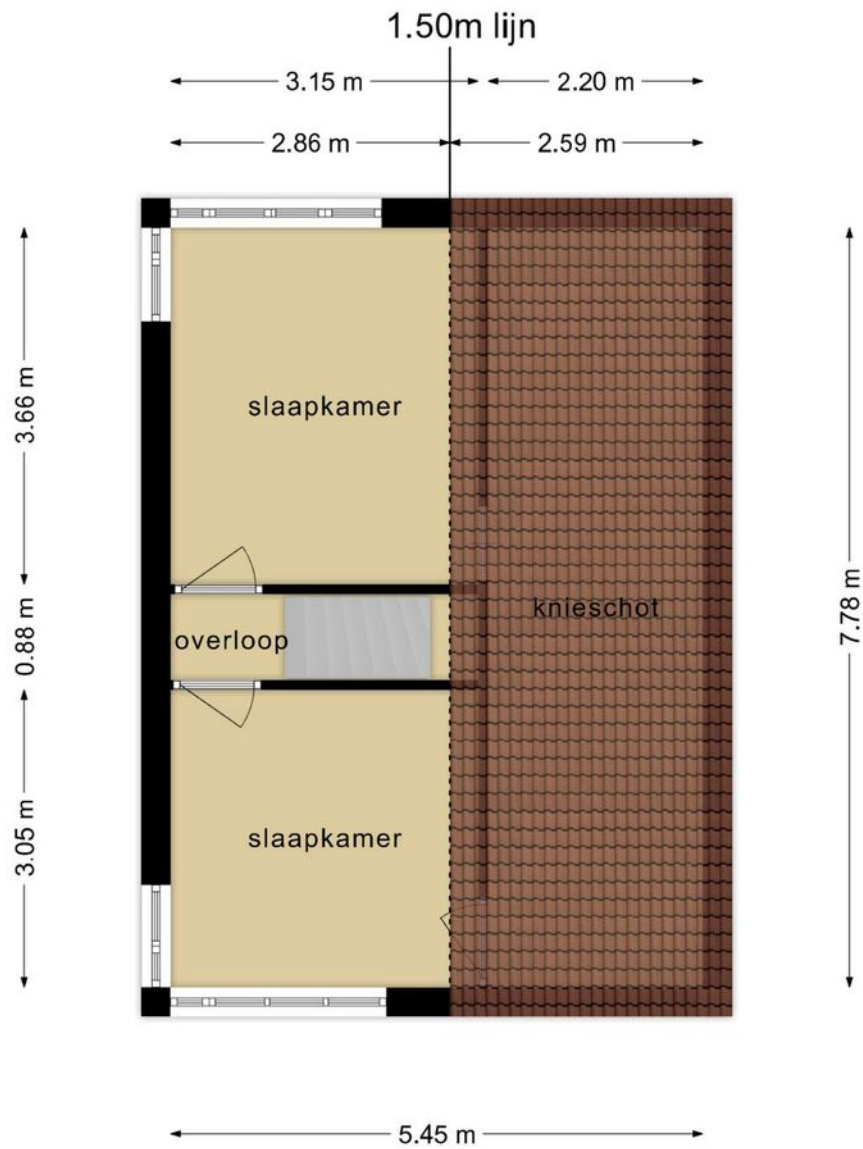
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: D.P.

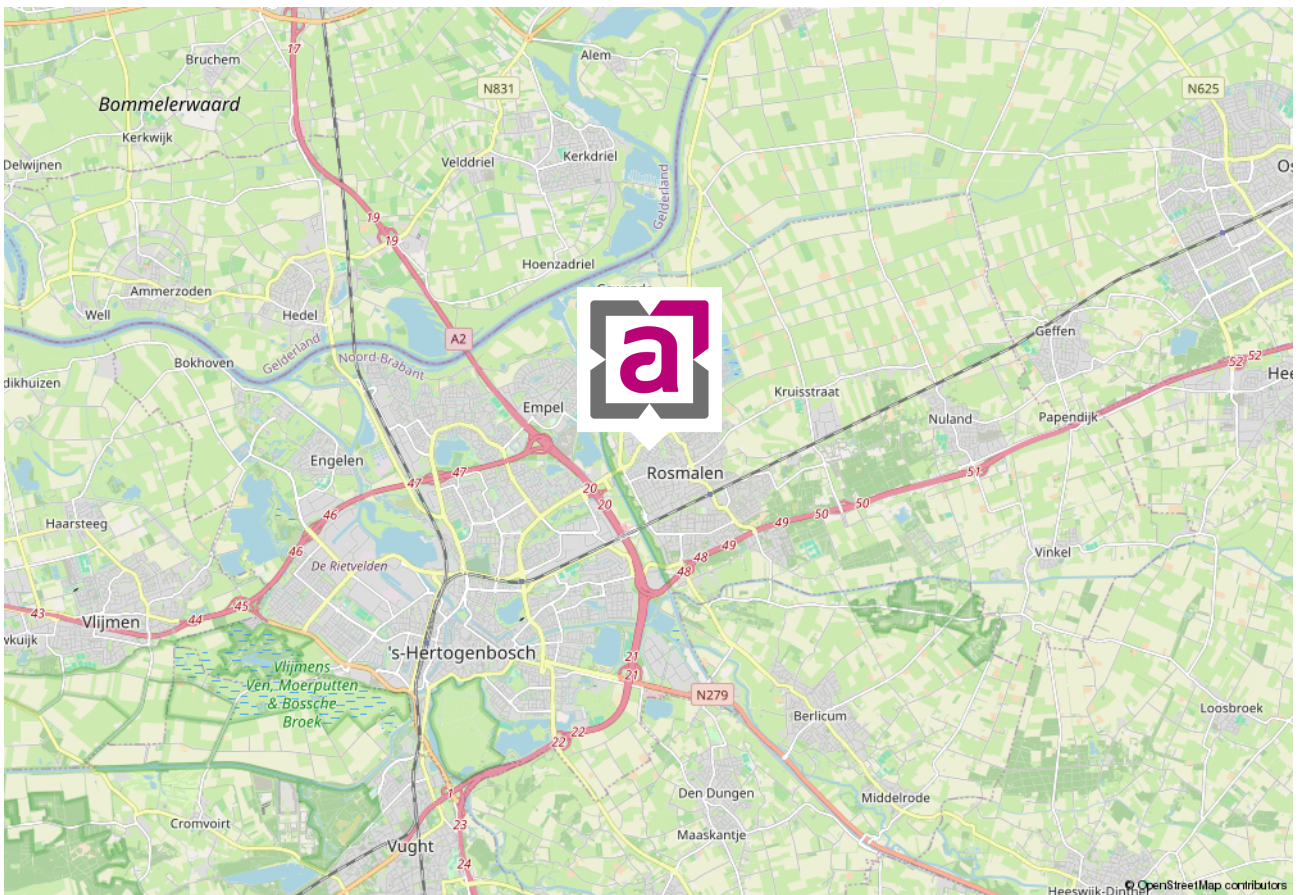


| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3588</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 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.