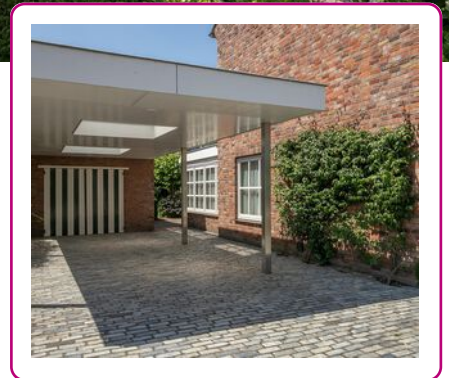




WONEN!



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

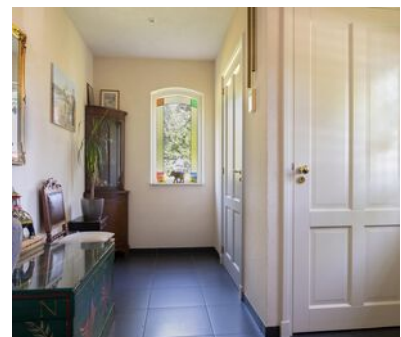
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
300 m²

Perceeloppervlakte
937 m²

Inhoud
1.074 m³

Tuin oppervlakte
416 m²

Bouwjaar
2002

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energie­label
A

Molenstraat 13 Rosmalen

ROYALE KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE WONING (BOUWJAAR 2002) MET RIANTE TUIN EN VRIJSTAANDE GARAGE, GELEGEN IN VILLAWIJK GELE HOEVE EN OP KORTE AFSTAND VAN ALLE VOORZIENINGEN ZOALS CENTRUM VAN ROSMALEN, MOLENHOEKPASSAGE, UITVALSWEGEN EN NS-STATION.

INDELING:

Begane grond: Via de overdekte entree betreedt u de hal met daarin de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje met ombouw. Vanuit de hal gaat u verder naar de woonkamer. De ruime woonkamer heeft veel daglichttoetreding en is uitgevoerd met een houten vloer waaronder vloerverwarming is aangebracht. Aan de voorzijde bevindt zich een erker en tevens is er een sfeervolle gashaard aanwezig. Aan de achterzijde bevindt zich de tuinkamer, een heerlijk lichte kamer met openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de woonkeuken. De keuken is uitgevoerd met een lichte keukenopstelling met donker werkblad en inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasmachine, een koelkast, een dubbele spoelbak en een schouw met een Boretti gasfornuis met dubbele oven en afzuigkap. Ook de keuken is uitgevoerd met een houten vloer en een erker en tevens is er een provisiekast aanwezig. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met daarin de opstelling voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen, de toegang naar een provisiekast en een openslaande deur naar de tuin.

Eerste verdieping: De royale overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers, twee badkamers en een separate toiletruimte. De moderne toiletruimte is geheel betegeld en uitgevoerd met een zwevend closet en fonteintje. De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning is uitgevoerd met airconditioning en een inloopkast en heeft toegang tot zowel een balkon aan de voorzijde als een heerlijk groot dakterras aan de achterzijde. Ook de slaapkamers aan de achterzijde hebben toegang tot respectievelijk het dakterras en een balkon. Zowel de slaapkamers als de overloop zijn uitgevoerd met vloerbedekking. De grote badkamer is modern afgewerkt en beschikt over een ligbad, een douchecabine, twee wastafels en een wandmeubel. De kleine badkamer beschikt over een douche en een wastafelmeubel. Beide badkamers zijn geheel betegeld en uitgevoerd met vloerverwarming.

Tweede verdieping: De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier komt u uit op een grote zolderruimte waar u de mogelijkheid heeft tot het realiseren van 1 of 2 slaapkamers. Tevens bevinden zich hier de opstelling van de c.v.-installatie, de wtw-installatie en een uitstortgootsteen.

Garage: Via de oprit bereikt u de ruime vrijstaande garage met openslaande deuren. De garage is voorzien van water en een gasgevelkachel. Via een vlizotrap??? is de grote bergzolder bereikbaar. Aan de voorzijde van de garage bevindt zich een grote carport met twee lichtkoepels.

Tuin: De werkelijk prachtig aangelegde riante tuin is gelegen op het westen (achtertuin) en noorden (zijtuin). De tuin is aangelegd met terras, gazon, hagen, bomen en volwassen beplanting en u kunt makkelijk achterom. Tevens bevindt zich in de tuin aan de achterzijde van de garage nog een berging met afdak. De tuin biedt volop privacy, u kunt hier heerlijk genieten en tot rust komen.

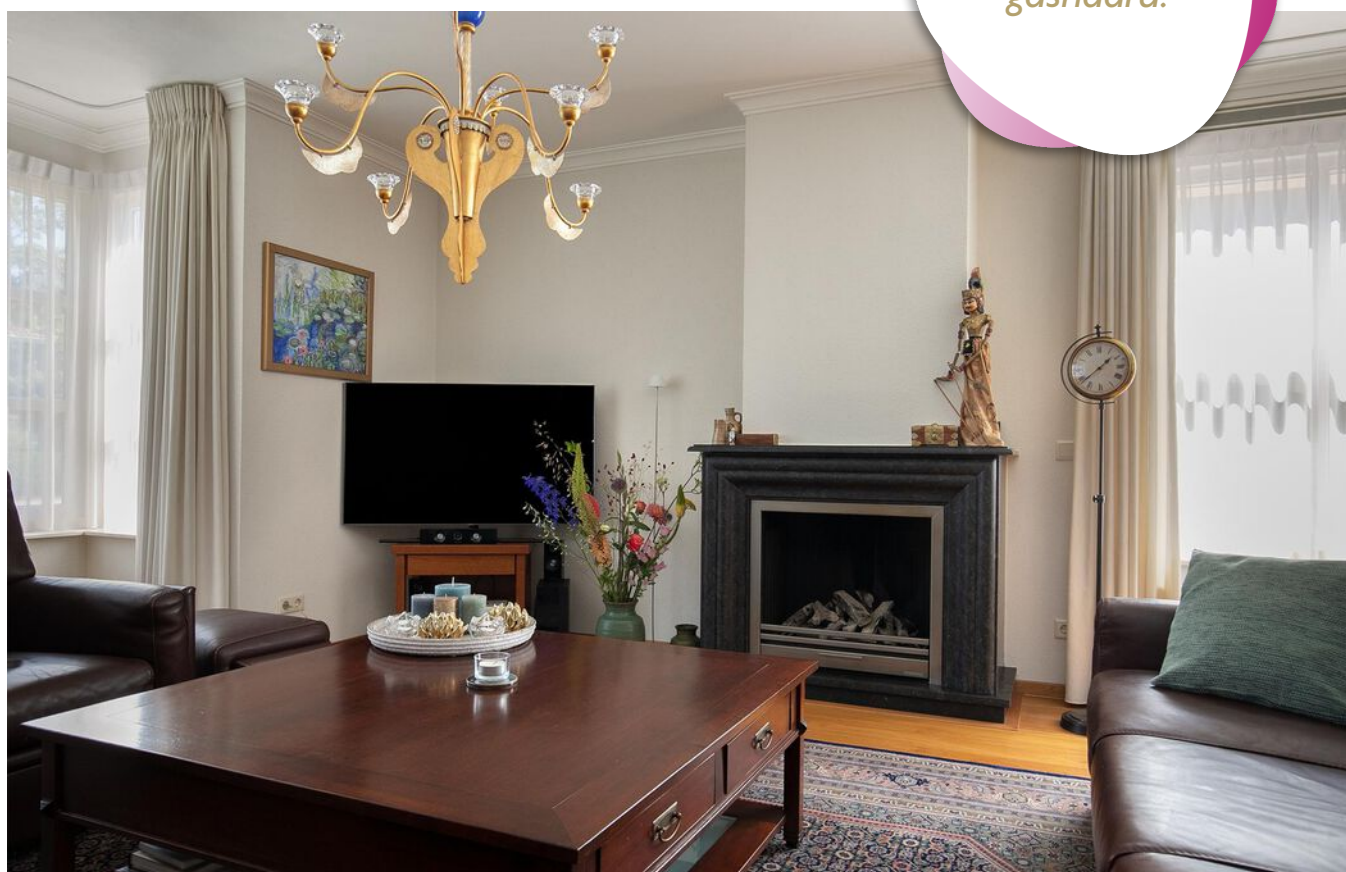
Bijzonderheden:

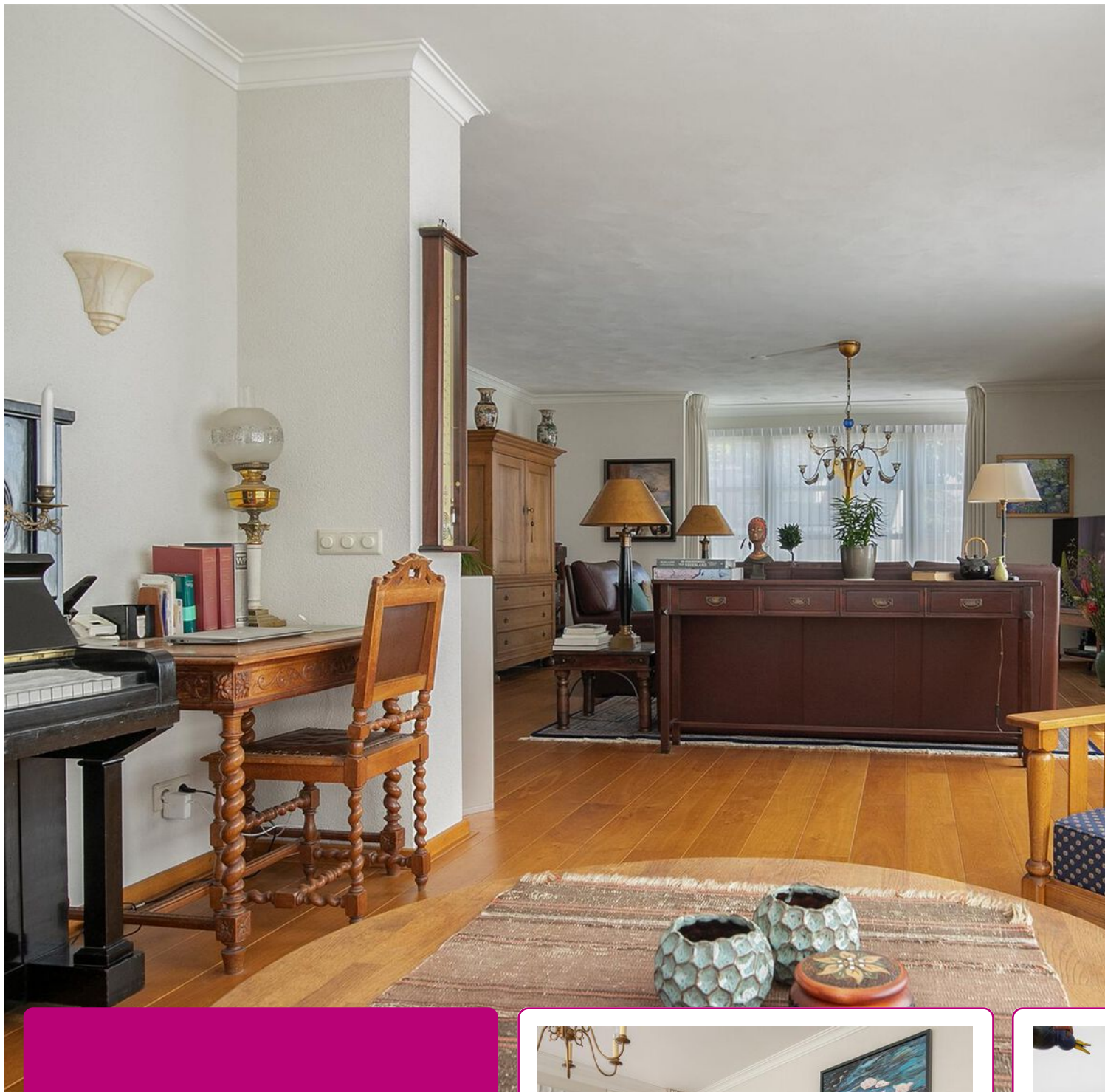
- Karakteristieke vrijstaande woning;
- Bouwjaar 2002;
- 4 slaapkamers op eerste verdieping;
- 2 badkamers op eerste verdieping;
- Mogelijkheid tot realiseren van 1 of 2 slaapkamers op tweede verdieping;
- Benedenverdieping voorzien van vloerverwarming;
- Beide badkamers voorzien van vloerverwarming;
- Woning is uitgevoerd met een wtw-installatie;
- Heerlijk dakterras en 2 balkons;
- Riante, fraai aangelegde tuin;
- Ruime vrijstaande garage met bergzolder;
- Grote oprit met carport;
- Gelegen in villawijk Gele Hoeve;





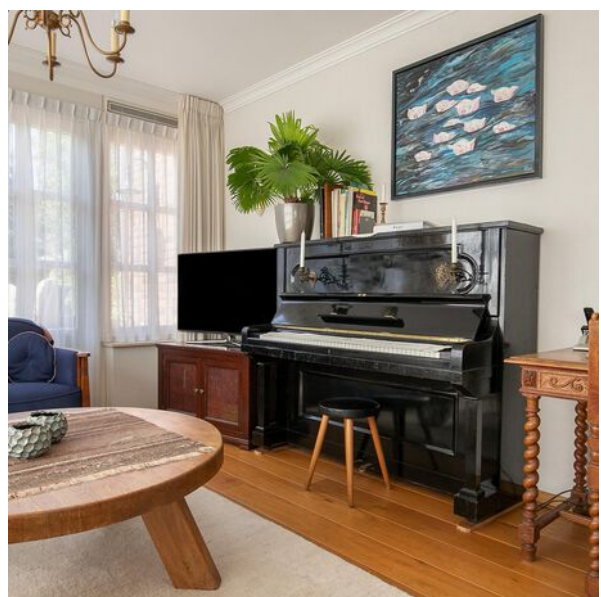
*Ruime living
met sfeervolle
gashaard.*

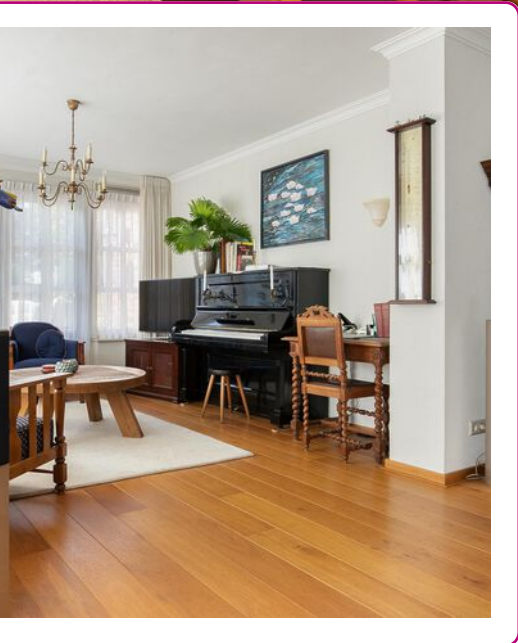




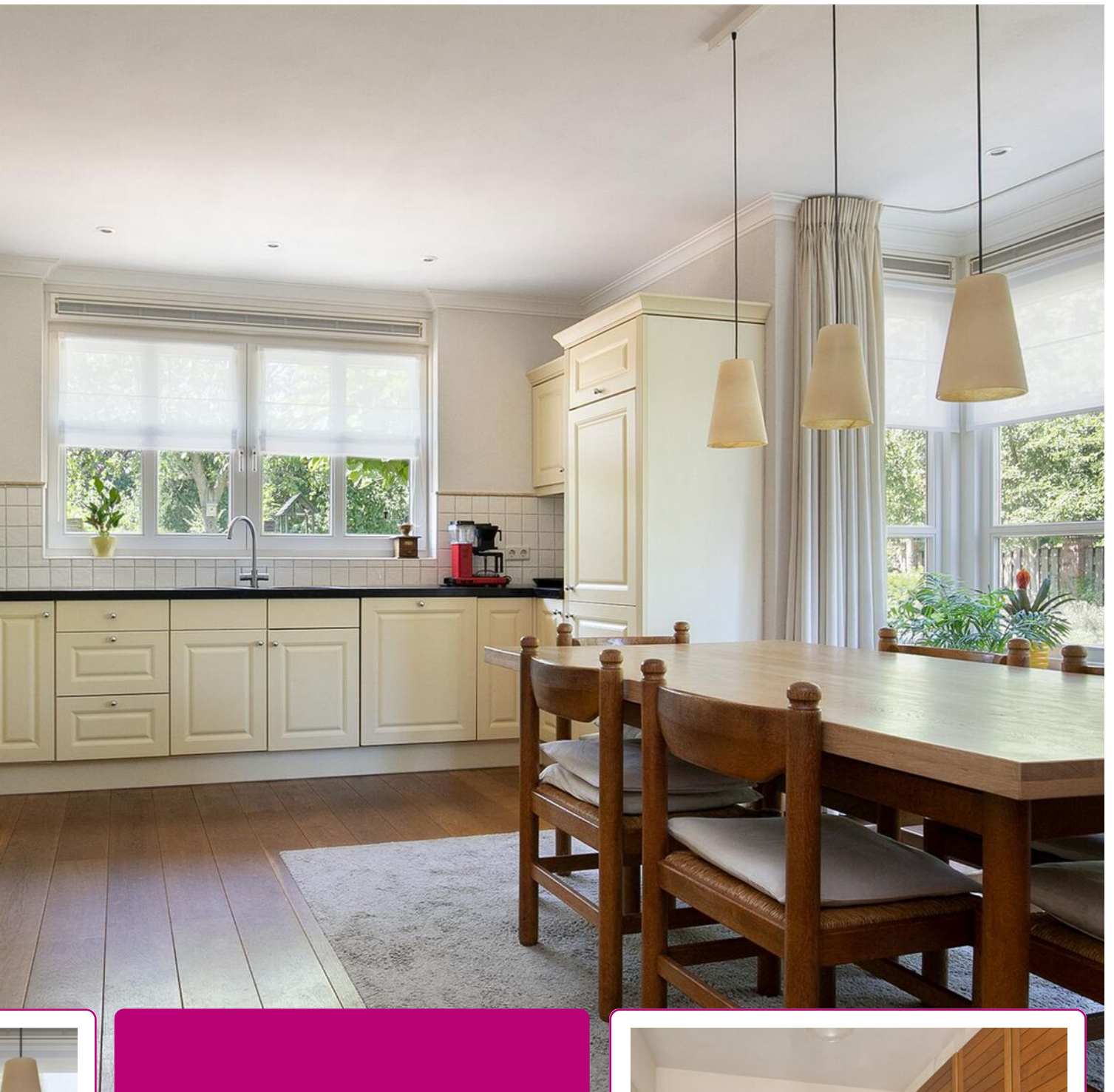
De woonkamer heeft ruim voldoende lichtinval en is uitgevoerd met een houten vloer waaronder vloerverwarming is aangebracht.

De gezellige tuinkamer heeft openslaande deuren naar het terras en de achtertuin.





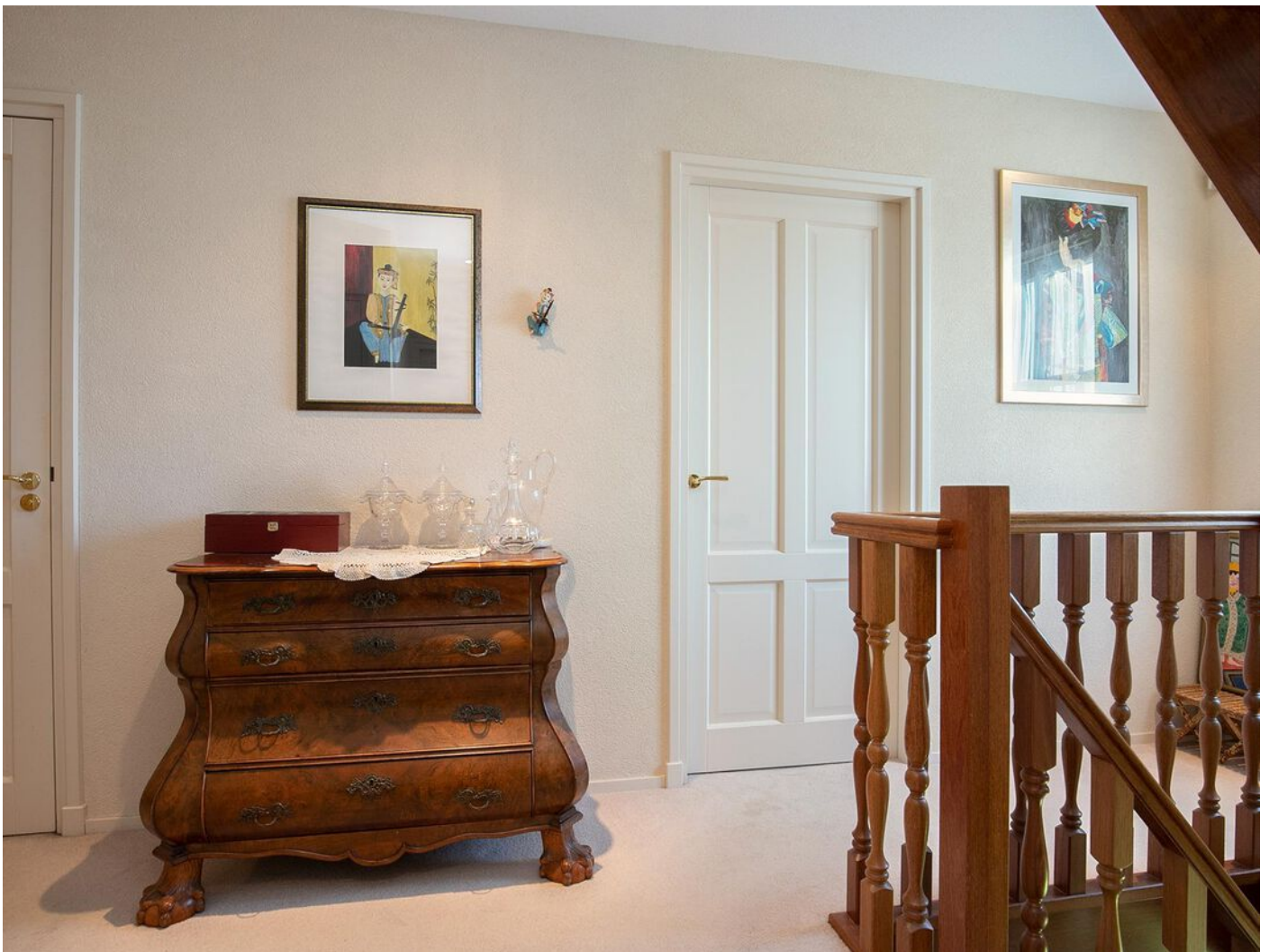
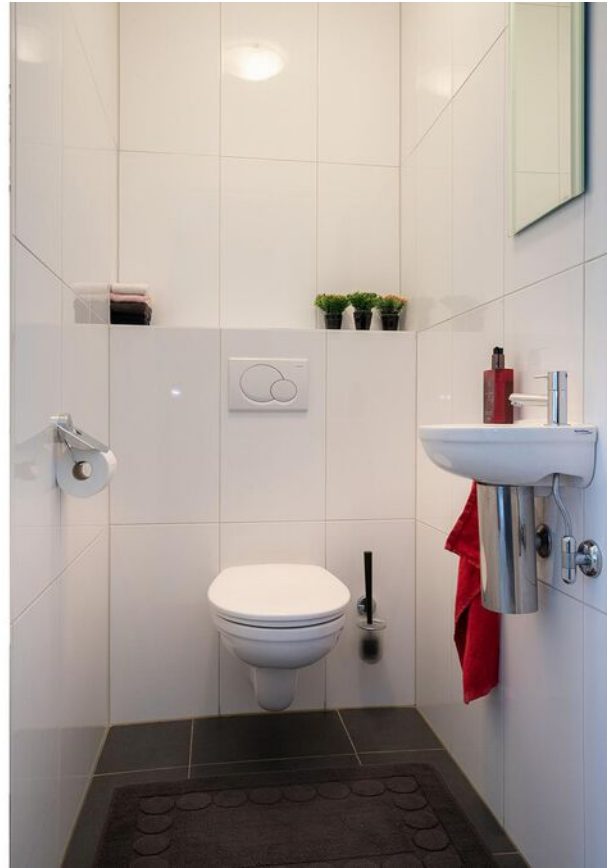




De woonkeuken is uitgevoerd met een erker en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een eethoek.

Leuk detail is de schouw met Boretti gasfornuis met dubbele oven en afzuigkap.







Moderne badkamer, voorzien van vloerverwarming.





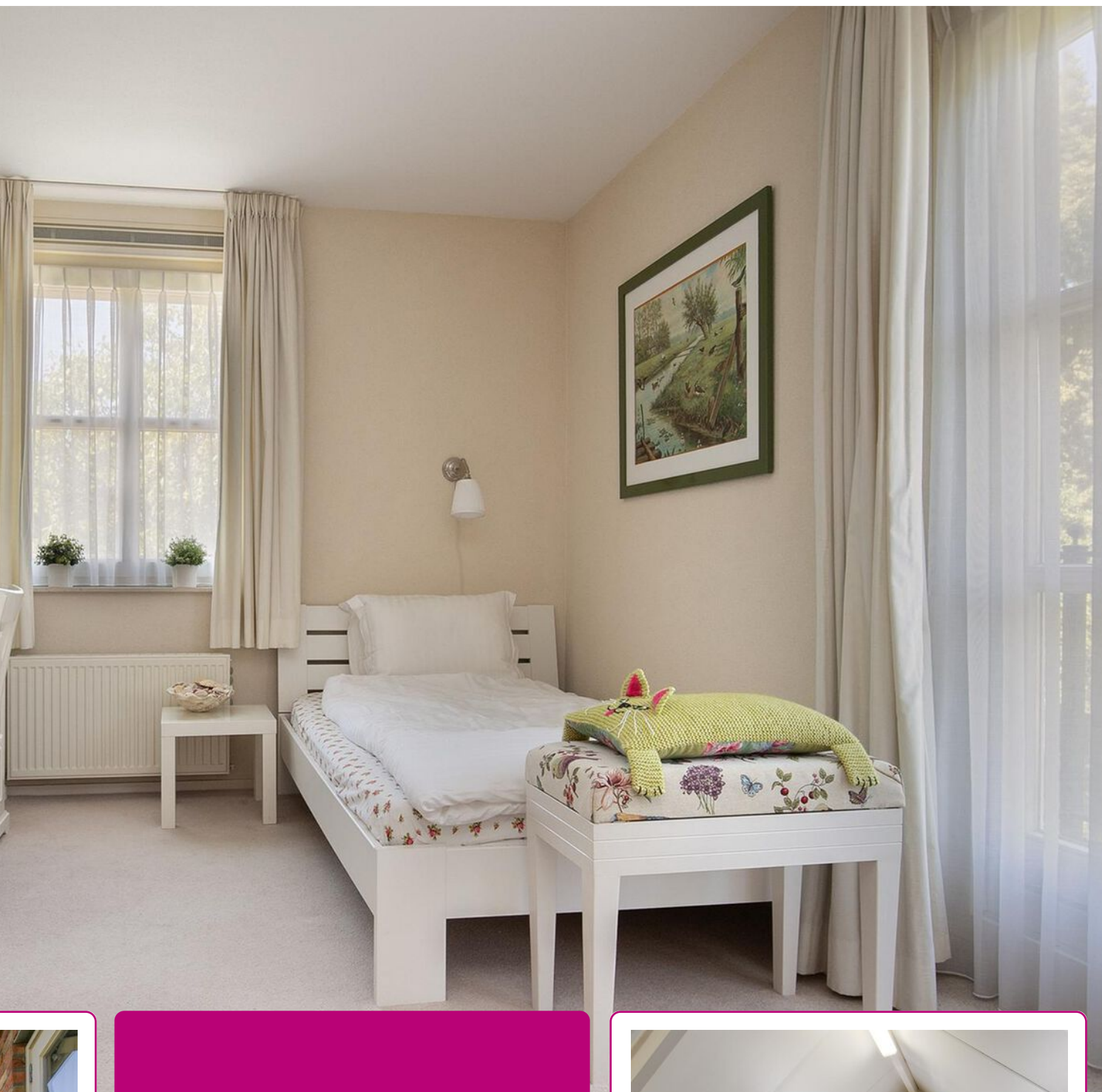
De royale ouderslaapkamer beschikt over airconditioning en een inloopkast.

Tevens heeft deze kamer toegang tot een balkon en een groot dakterras.









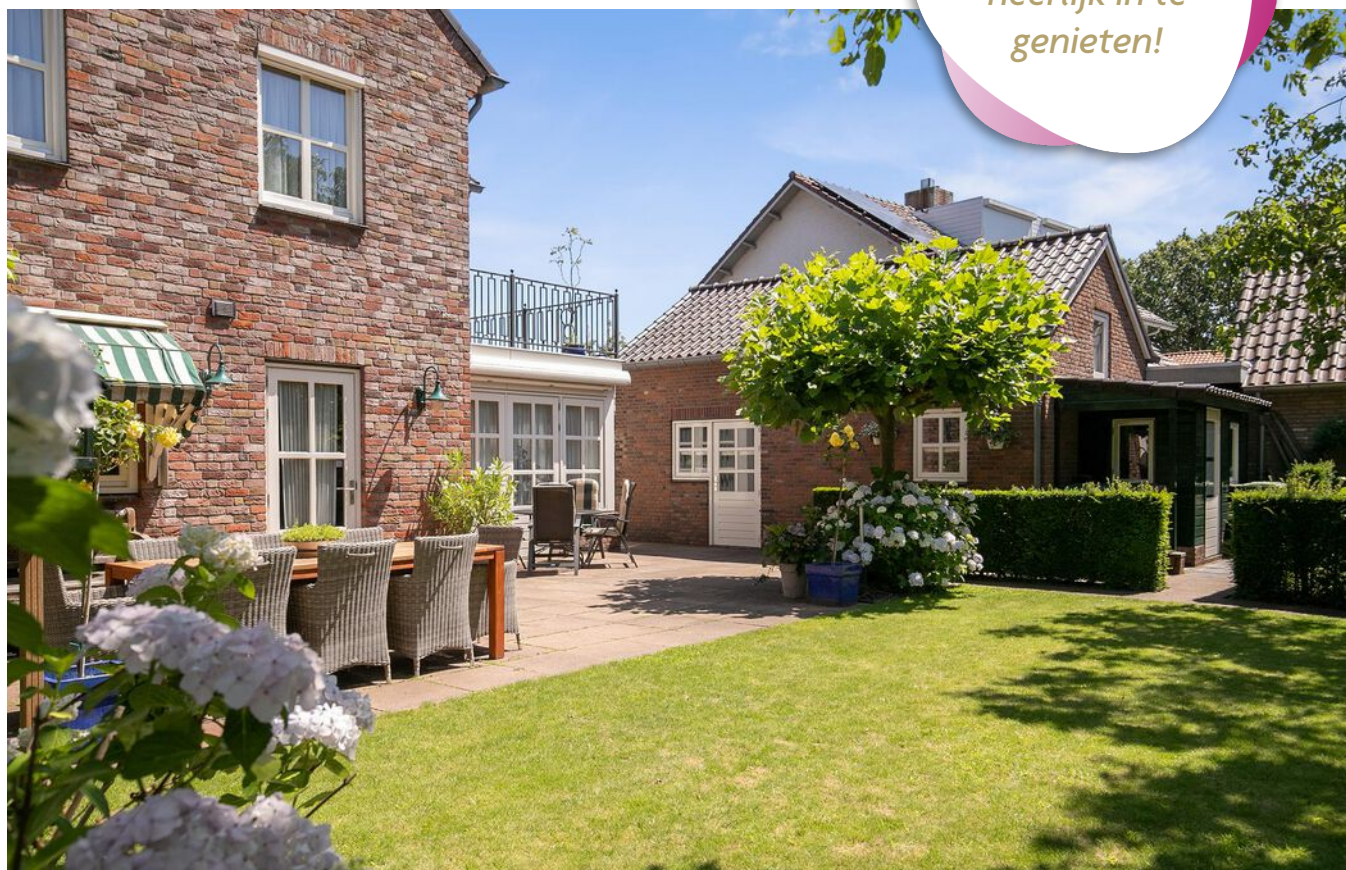
Op de eerste verdieping zijn in totaal 4 slaapkamers aanwezig en tevens is er een tweede kleine badkamer.

De zolderruimte is groot genoeg voor het realiseren van 1 of 2 extra slaapkamers.





*Prachtig aan-
gelegde tuin om
heerlijk in te
genieten!*





PLATTEGROND



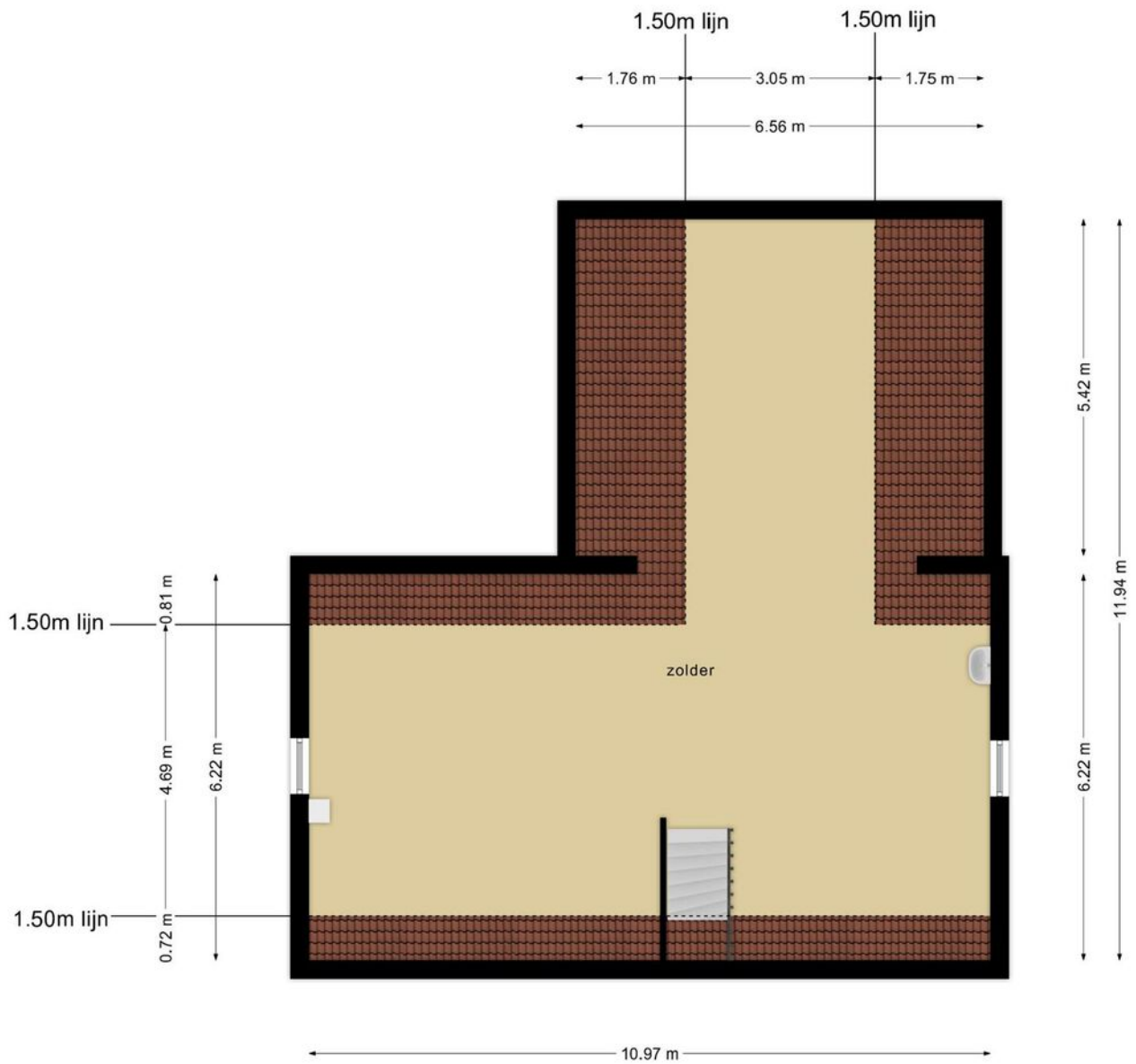
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



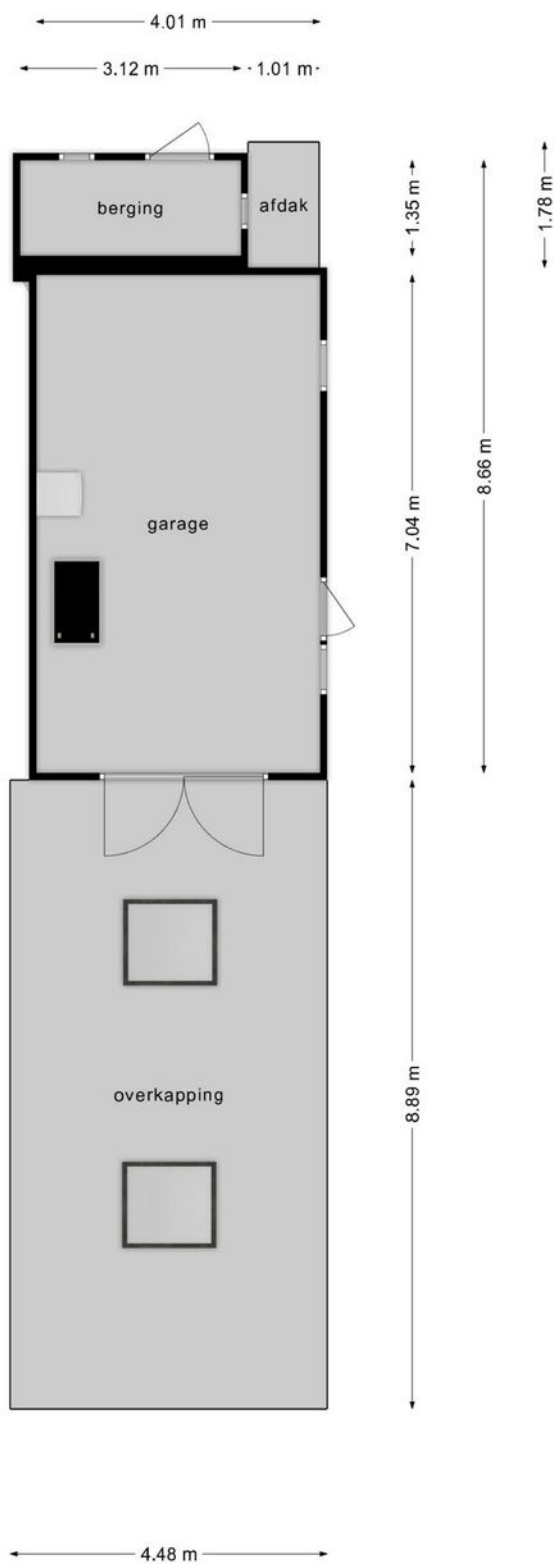
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



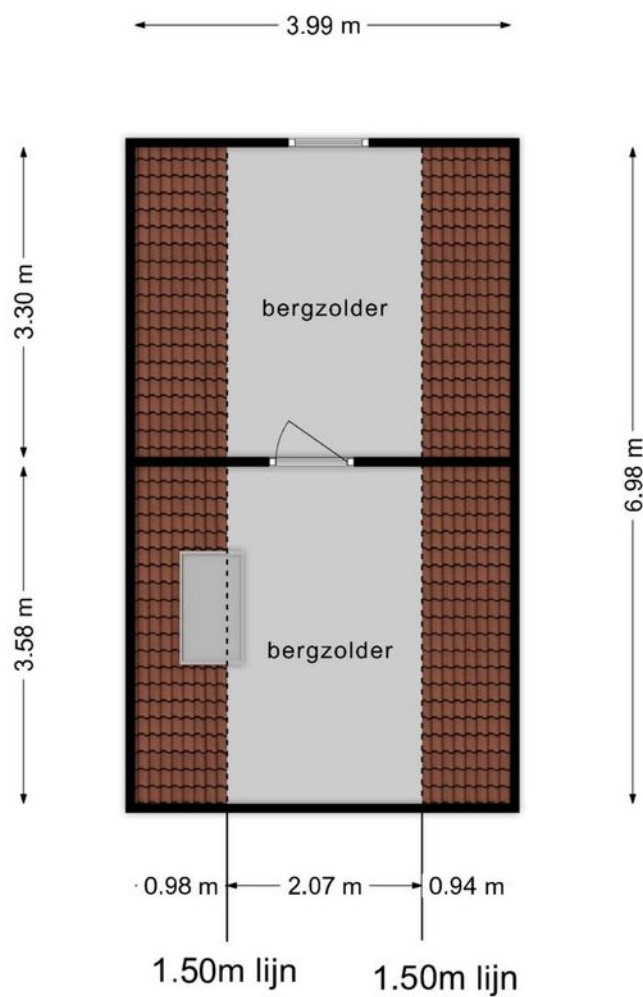
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



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

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.

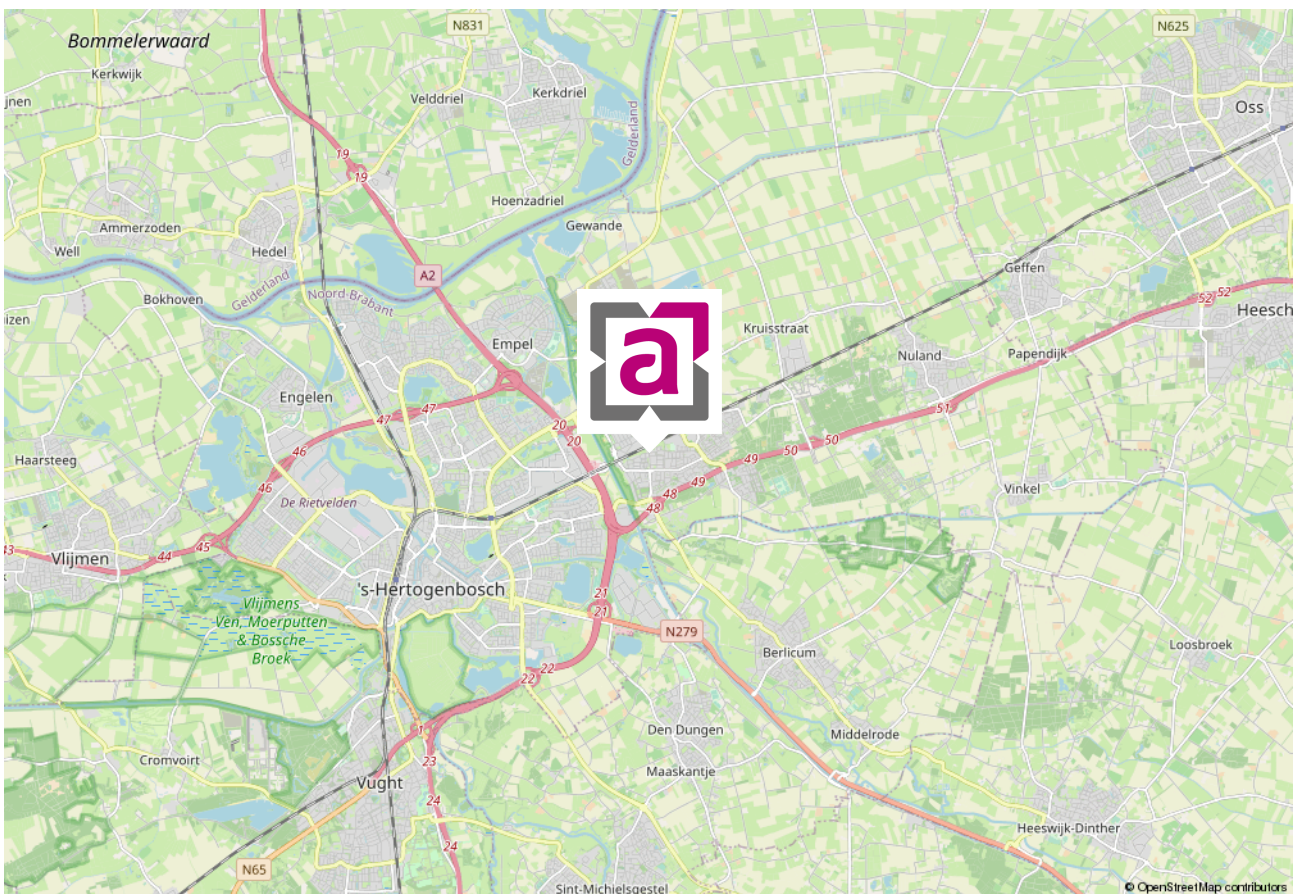
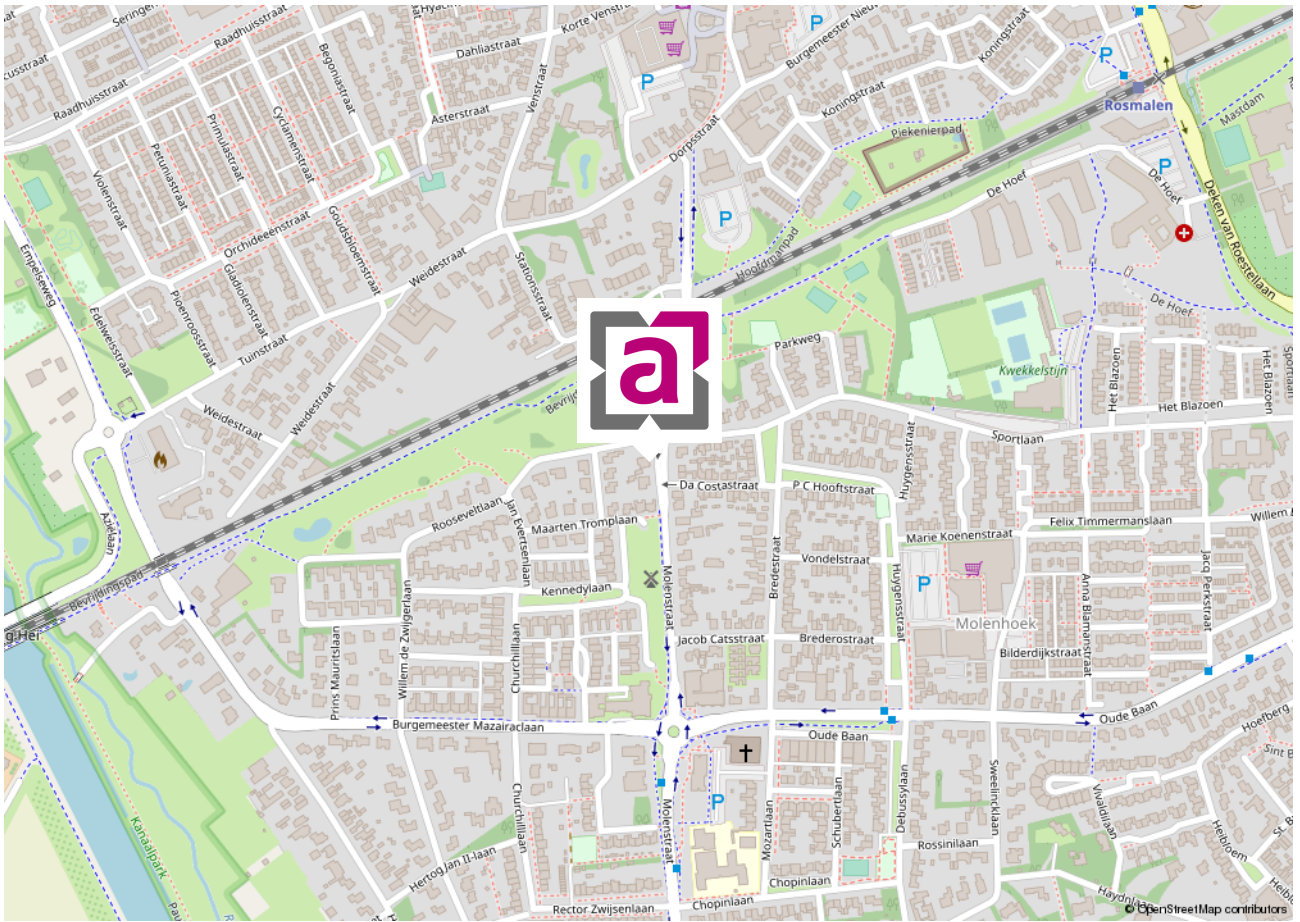


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3822</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 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.