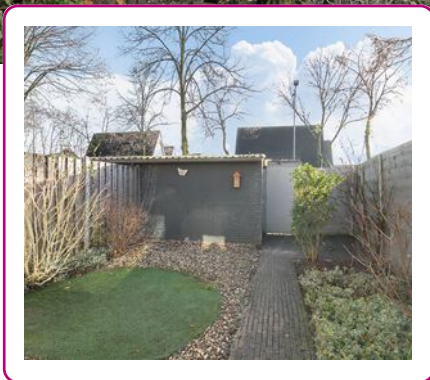




WONEN!



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

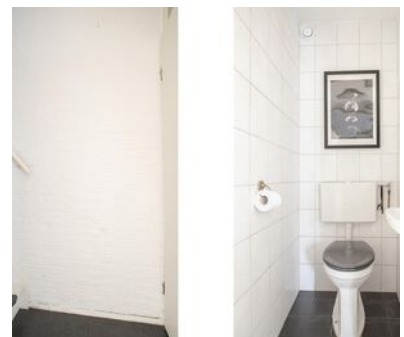
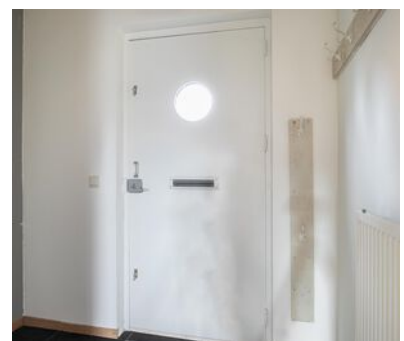
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
112 m²

Perceeloppervlakte
133 m²

Inhoud
373 m³

Tuin oppervlakte
46 m²

Bouwjaar
1986

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie­label
C

Gruttoborch 39 Rosmalen

Leuke royale tussenwoning met berging en een op het zuiden gelegen achtertuin met achterom. Aantrekkelijk gelegen in de wijk Overlaet (oost) en op korte afstand van het centrum van Rosmalen.

Perceel: 133 m²,
Gebruiksoppervlakte wonen: 112 m²,
Externe bergingruimte: 6 m²,
Inhoud: 373 m³,
Bouwjaar: 1986.

INDELING:

Begane grond:

Via de hal/entree met meterkast bereik je de gezellige woonkamer met een zit- en eetgedeelte. De woonkamer heeft een laminaatvloer en een vaste kast en provisiekast. De open keuken is voorzien van een keukenblok met gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasmachine (gaat mee). Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin.

Via een portaal, met daarin de toiletruimte met fonteintje, bereik je de eerste verdieping.

Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer aanwezig. De badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstelling en is voorzien van een toilet, wastafel en een inloopdouche.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar. Op de voorzolder hangt de HR combi-ketel en bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur. Verder bevindt zich hier de royale vierde slaapkamer met dakraam en speelse op vloerniveau aanwezige ramen.

Tuin:

De achtertuin is nagenoeg gericht op het zuiden, heeft een stenen berging en een achterom. De tuin heeft een terras, kunstgras en beplanting. De berging is voorzien van elektra.

Bijzonderheden:

- * Alle vertrekken zijn voorzien van een laminaatvloer;
- * Badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet;
- * Royale vierde slaapkamer op de tweede verdieping;
- * Kindvriendelijke woonwijk;
- * Gelegen op korte afstand van het centrum van Rosmalen;
- * Aantrekkelijke royale starterswoning.

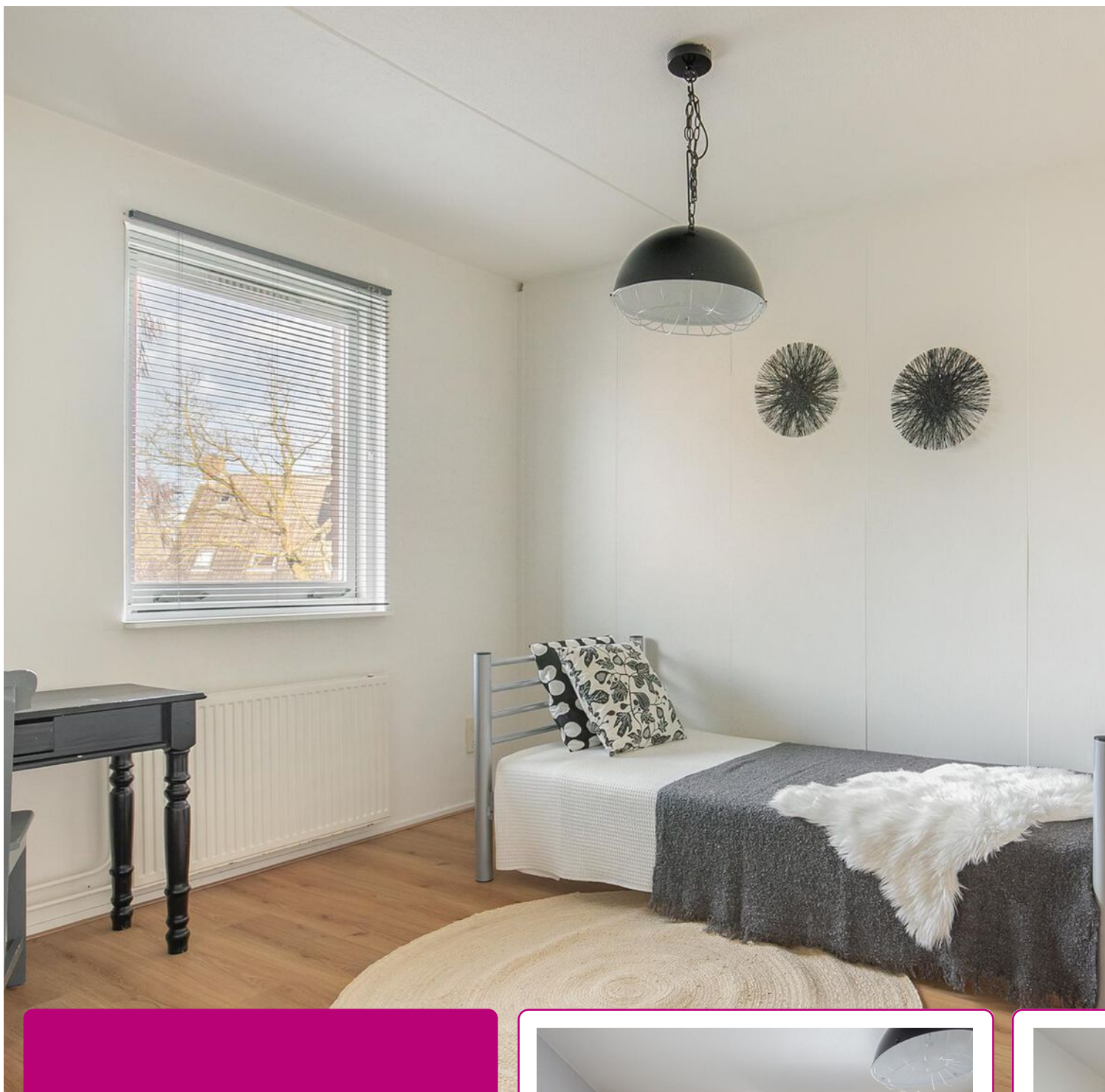
Zien wij jou binnenkort?





*Open keuken
met toegang
tot achtertuin.*

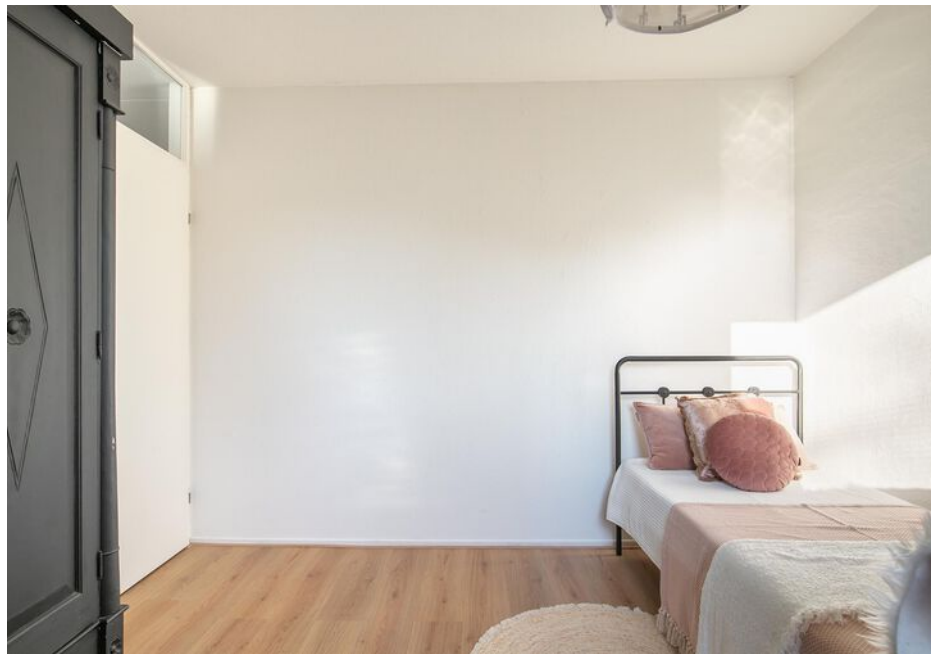


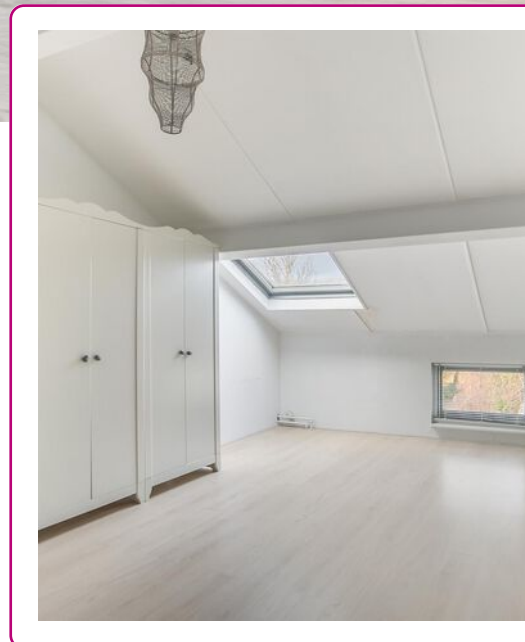


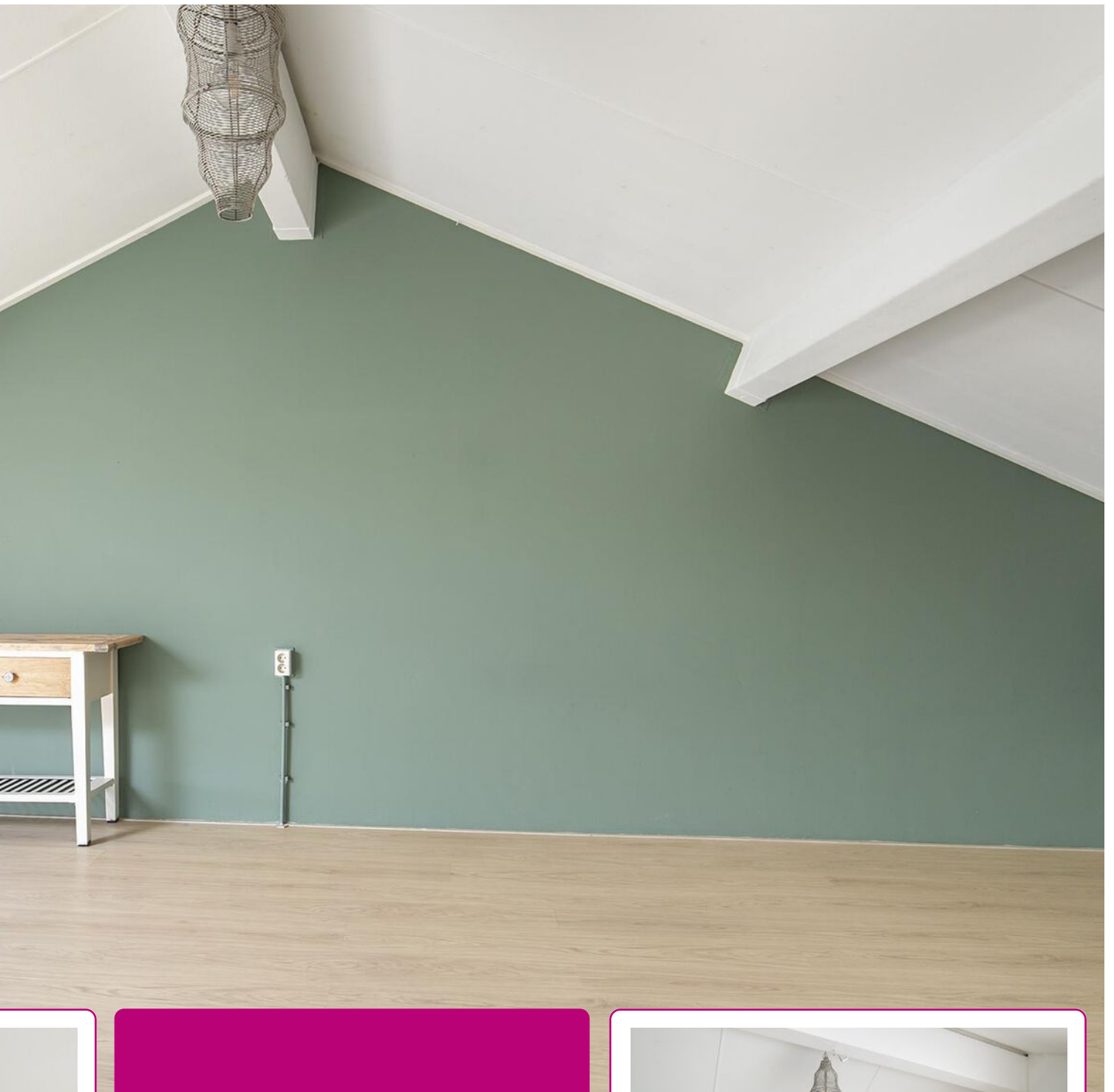
Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.









De badkamer is in lichte
kleurstelling en is voorzien van
een toilet, wastafel en inloopdouche.

Op de tweede verdieping
bevindt zich nog een royale
vierde slaapkamer met dakraam.







*De achtertuin
op het zuiden,
met berging
en achterom.*

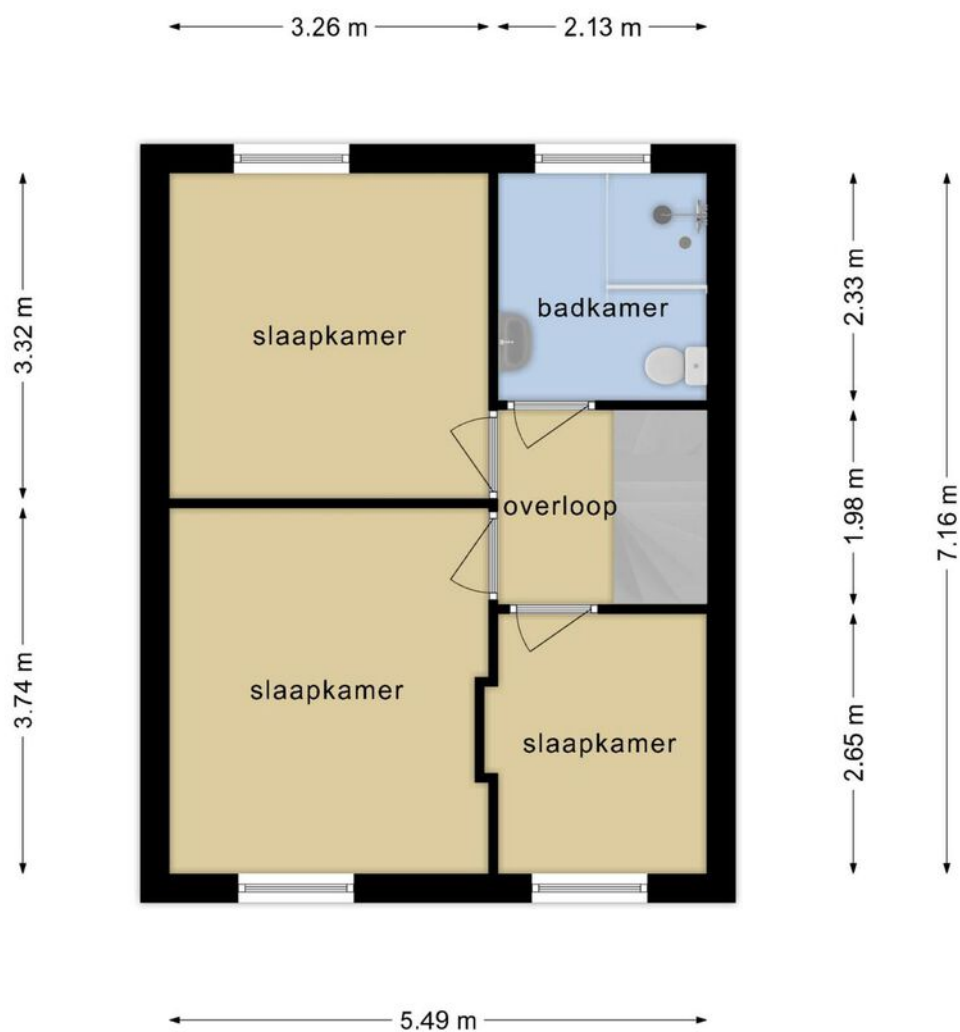


PLATTEGROND



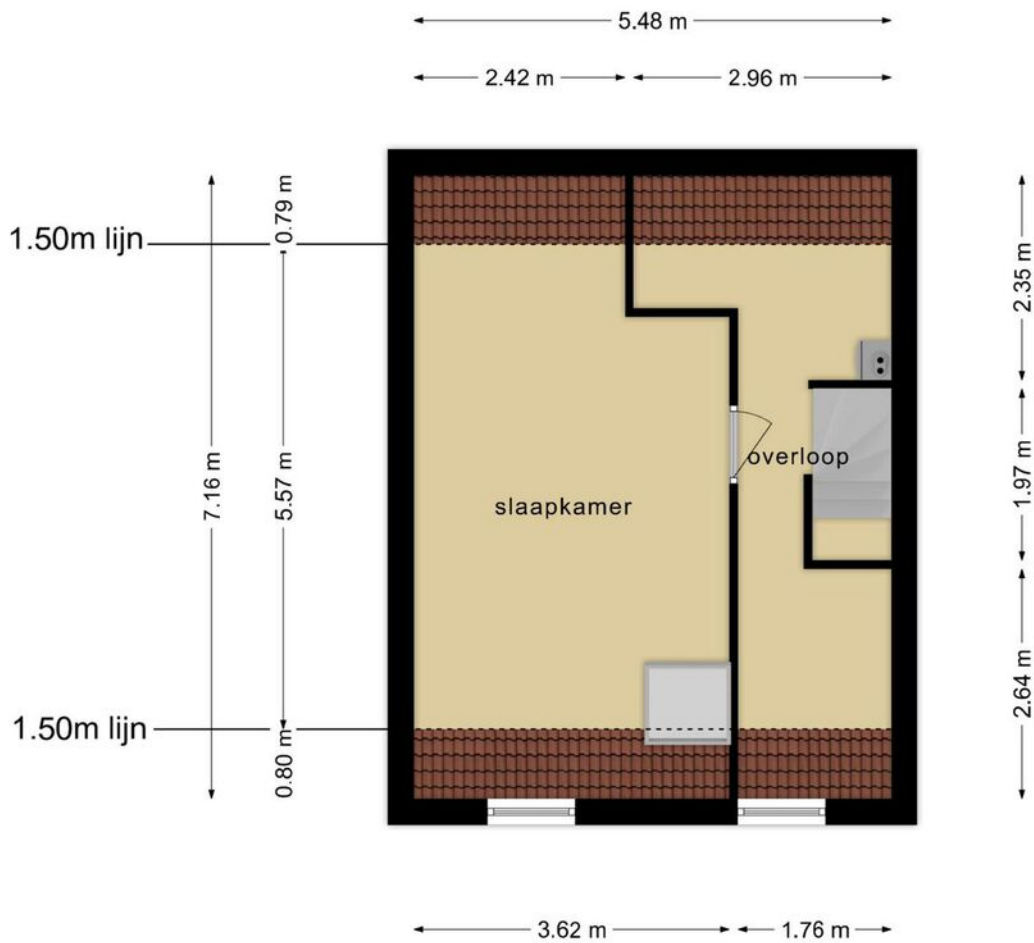
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

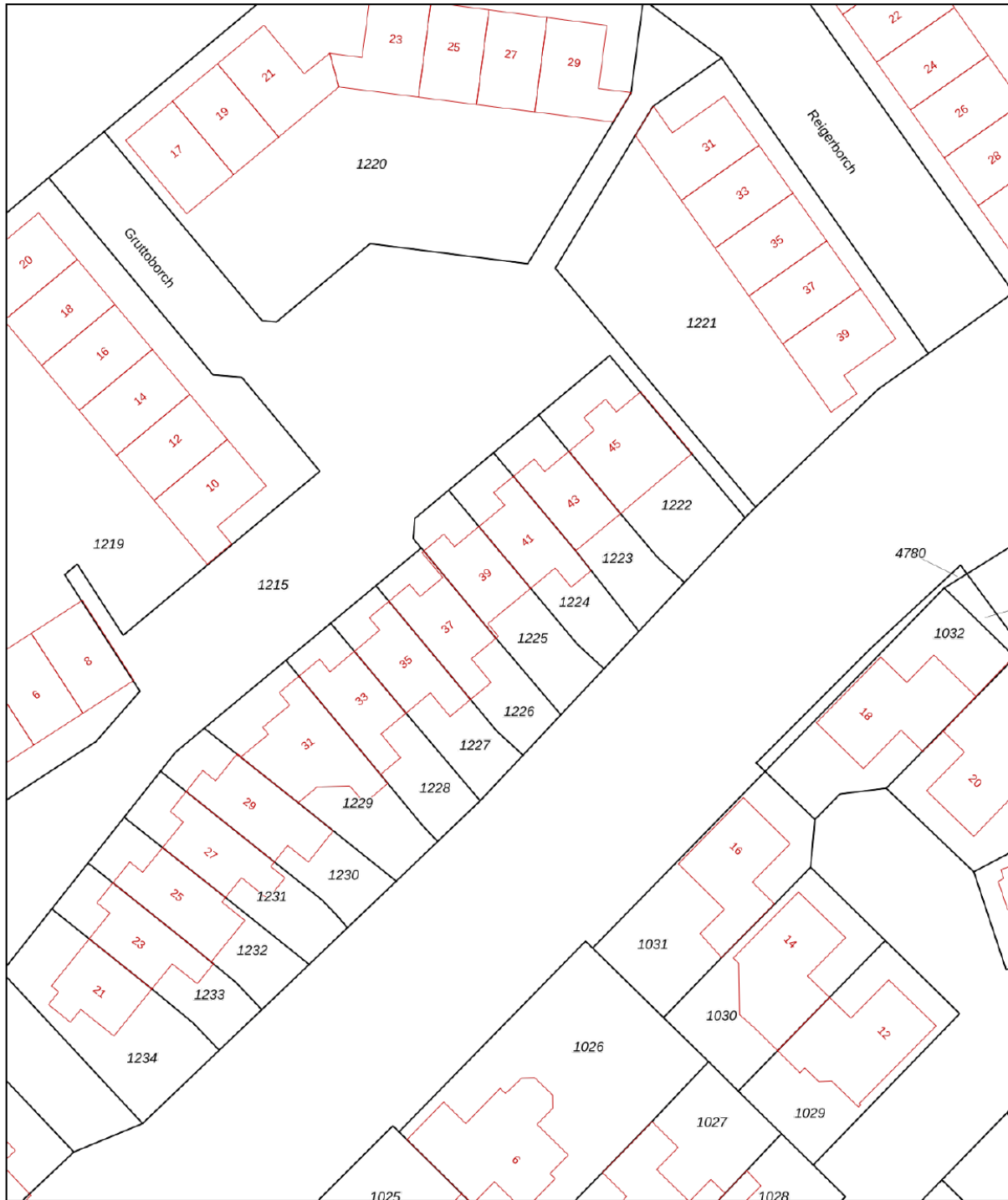


**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: D.P.



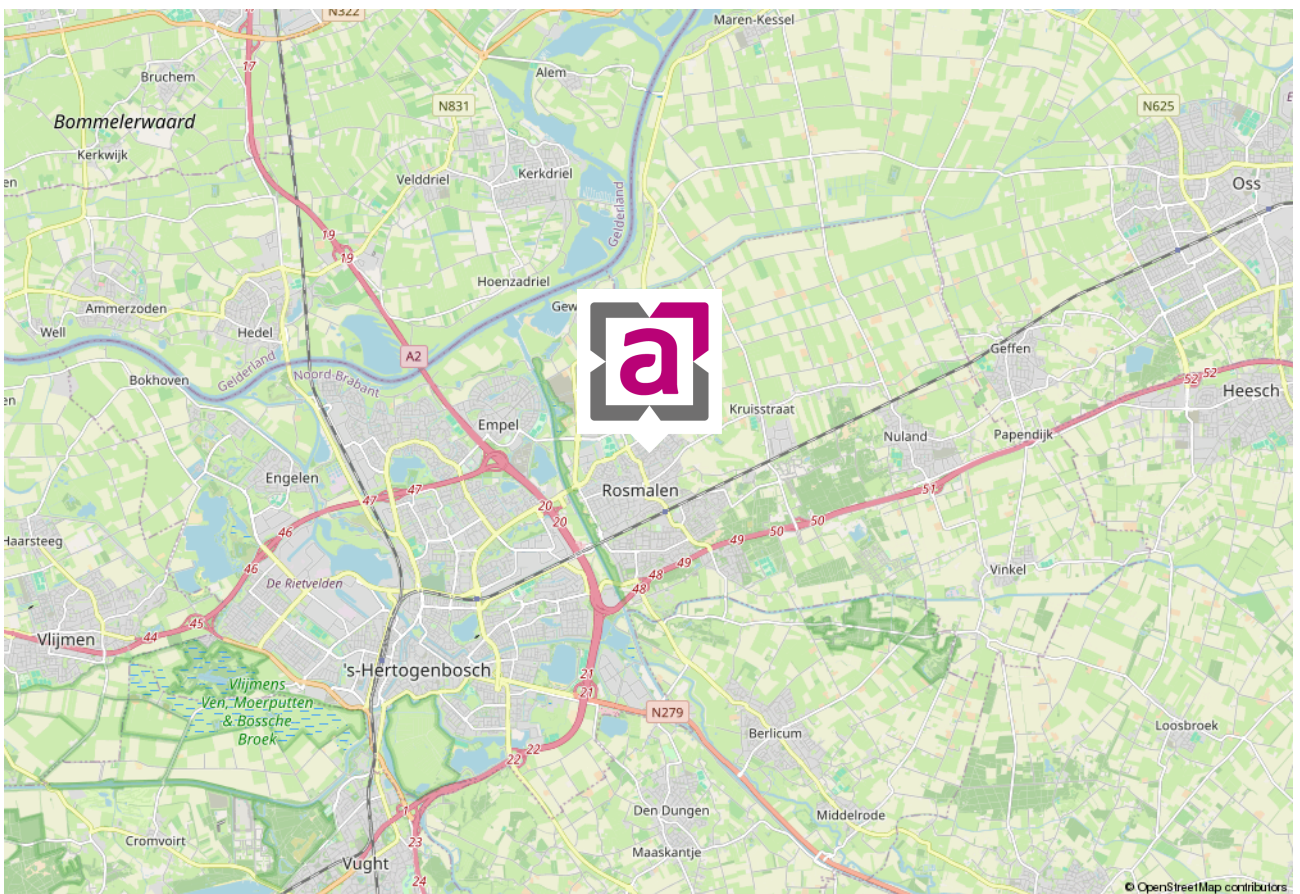
0 5 10 15 20 25m

<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 I</p> <p>Perceel 1225</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 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.