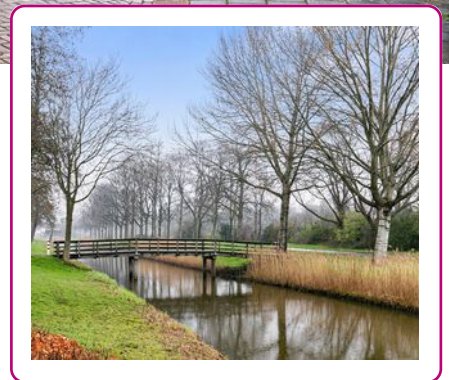
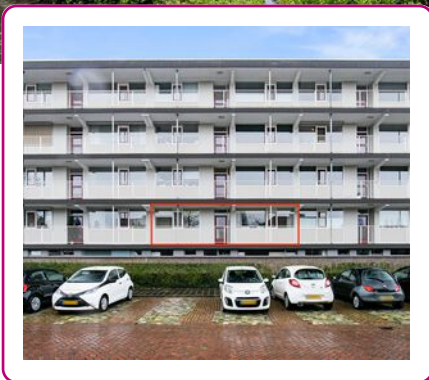




# WONEN!





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

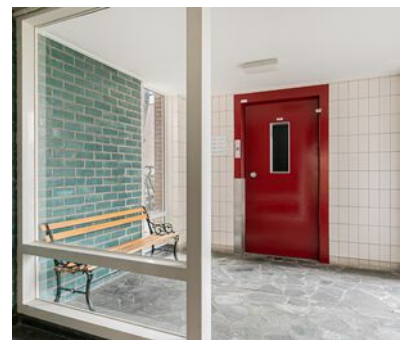
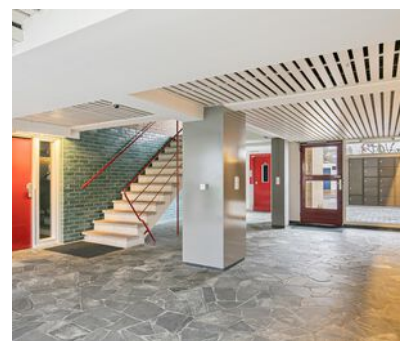
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**85 m<sup>2</sup>**

Servicekosten  
**€ 389,03 p.m.**

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

Externe bergruimte  
**8 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar  
**1962**

Aantal kamers  
**3**

Aantal slaapkamers  
**2**

Energie label  
**G**



## A. Willaertstraat 9 's-Hertogenbosch

Op een toplocatie in het gewilde stadsdeel Den Bosch-Zuid gelegen 3-kamer appartement met ruim balkon. Dit royale 3-kamer appartement, gelegen op de eerste verdieping, ligt op loopafstand van de gezellige binnenstad, het Zuiderpark en natuurgebied Het Bossche Broek.

### INDELING:

#### Begane Grond:

Je komt het appartementencomplex binnen via de afgesloten entree op de begane grond. Hier bevinden zich het bellentableau en de brievenbussen, een videofoon-installatie, de lift en trapopgang en de toegang tot de eigen berging en de gezamenlijke fietsenberging.

#### Eerste verdieping:

Je komt binnen in het voorportaal met daarin een vaste kast met de opstelling van de c.v.-installatie en de warmwaterboiler. Vanuit het voorportaal ga je verder naar de ruime hal, welke toegang biedt tot de meterkast en alle overige vertrekken.

De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. De dichte keuken is gelegen aan de voorzijde van het appartement. De keuken is uitgevoerd met een licht keukenmeubel met zwart werkblad en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine, gaskookplaat en een combi-oven. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine en is er voldoende opbergruimte aanwezig in de extra provisiekast.

De woonkamer is ruim en licht te noemen en wordt gesplitst door middel van een fraaie schuifdeur, waardoor er een aparte eetkamer is ontstaan. De woonkamer heeft via een deur toegang tot het ruime balkon, waar je heerlijk kunt genieten van de frisse lucht en het aangrenzende plantsoen. Of het nu gaat om een kopje koffie in de ochtend of een glaasje wijn in de avond, hier kun je heerlijk zitten.

De twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van het appartement. De grote slaapkamer beschikt over een inbouwkast en heeft eveneens toegang tot het balkon.

De badkamer is niet groot maar wel voorzien van een inloopdouche met glazen deur, een wastafelmeubel en een handdoekradiator.

Het gehele appartement (met uitzondering van toilet en badkamer) is uitgevoerd met een warme laminaatvloer.

#### Berging:

De praktische en afsluitbare eigen berging op de begane grond is voorzien van elektra en biedt handige opslagruimte. Tevens is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig.

#### Parkeren:

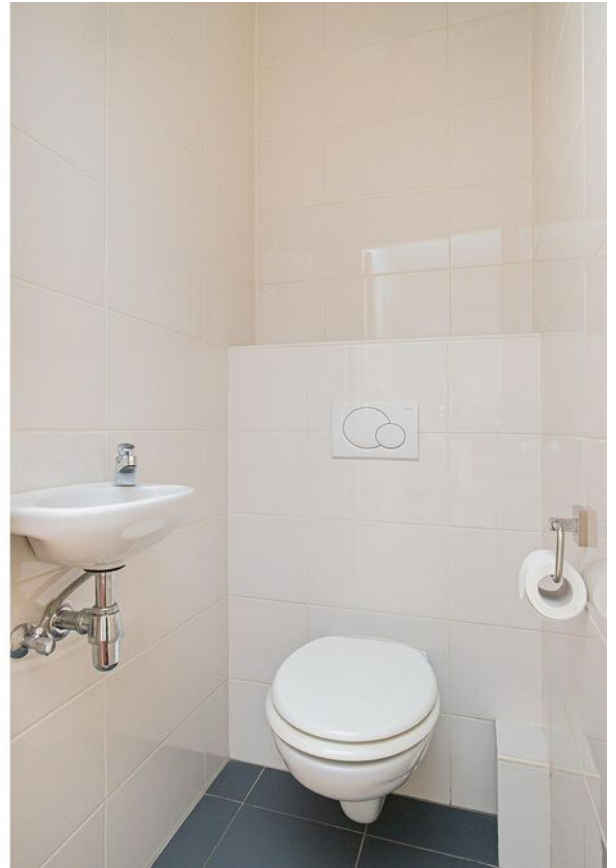
Parkeren kan voor de deur middels een parkeervergunning.

#### Ligging:

De ligging is ongeëvenaard, op een steenworp afstand van het prachtige Zuiderpark en op loopafstand van het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch en het fraaie Bossche Broek. Geniet van het groen van de natuur en de energie van de stad, allemaal binnen handbereik. Ervaar het gemak van stadsleven en de rust van de natuur, allemaal vanuit je eigen ruime appartement.

#### Bijzonderheden:

- Ruim 3-kamer appartement met balkon;
- Perfecte ligging;
- Eigen berging voorzien van elektra;
- Gezamenlijke fietsenberging aanwezig;
- Verwarming middels blokverwarming;
- Warm water middels boiler;
- Parkeren middels parkeervergunning;
- Servicekosten € 389,03 per maand (inclusief € 150,00 voorschot stookkosten);
- Zowel rust en natuur alsook voorzieningen, winkels en het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch binnen handbereik!

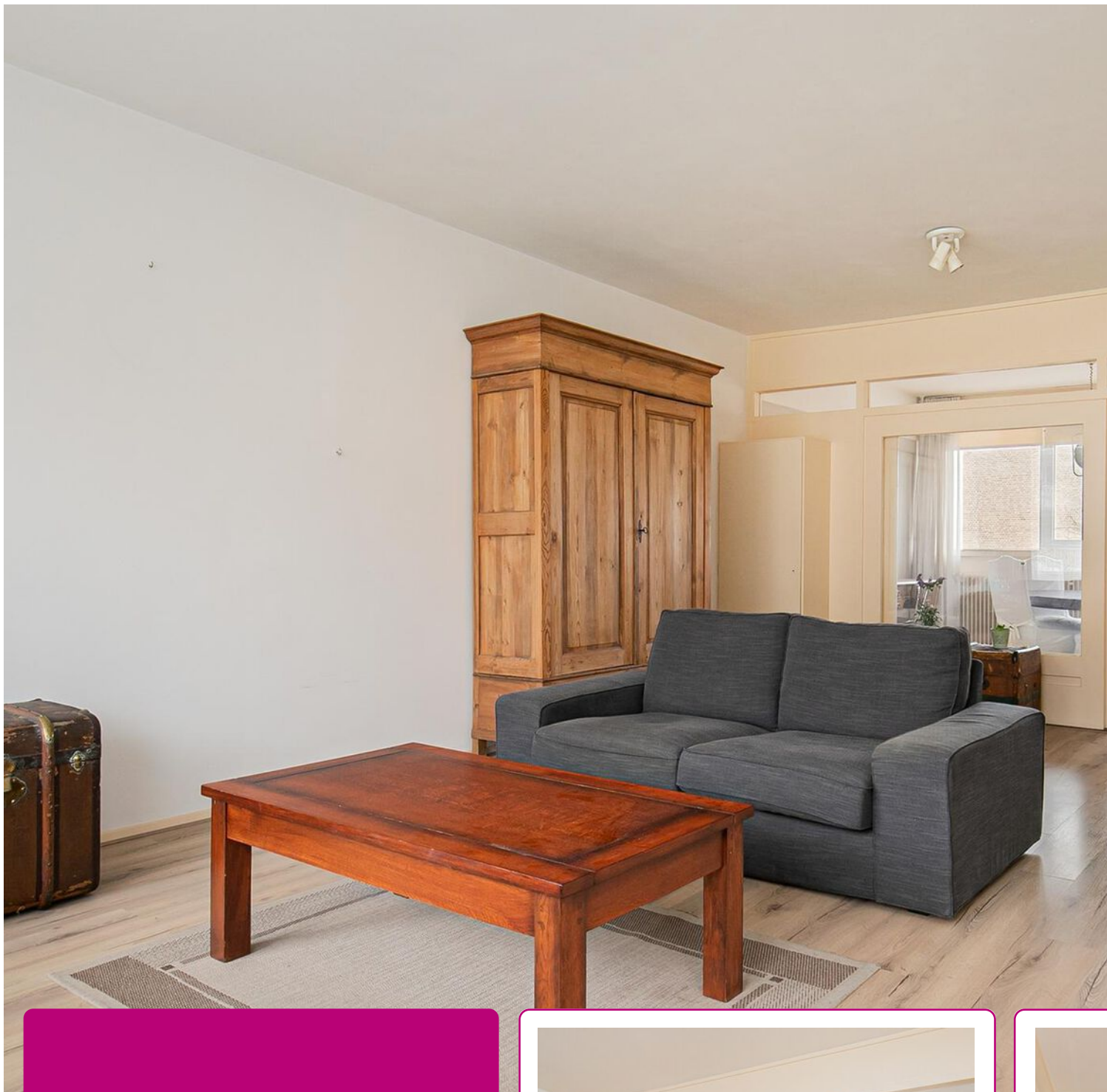






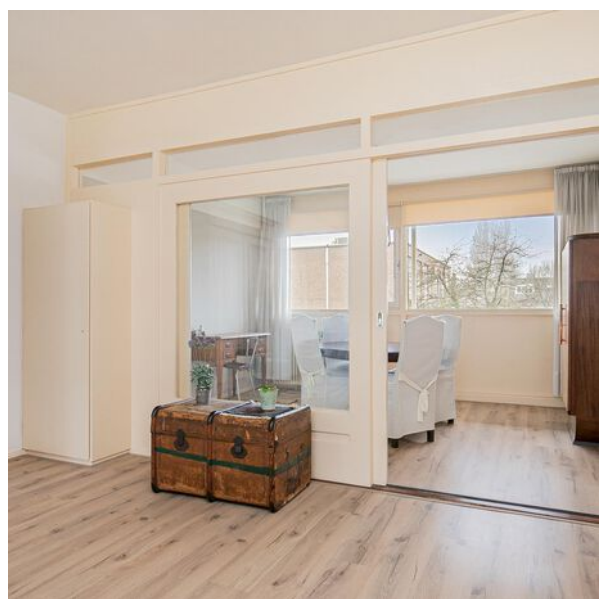
*Ruime en  
lichte  
woonkamer!*





De woonkamer en eetkamer  
zijn van elkaar afgescheiden  
door middel van een schuifdeur.

Lichte keuken met inbouwapparatuur  
en voldoende opbergruimte in  
de praktische provisiekast.













Het appartement heeft 2 slaapkamers, waarvan een met toegang tot het ruime balkon. Hier kun je heerlijk zitten en genieten.

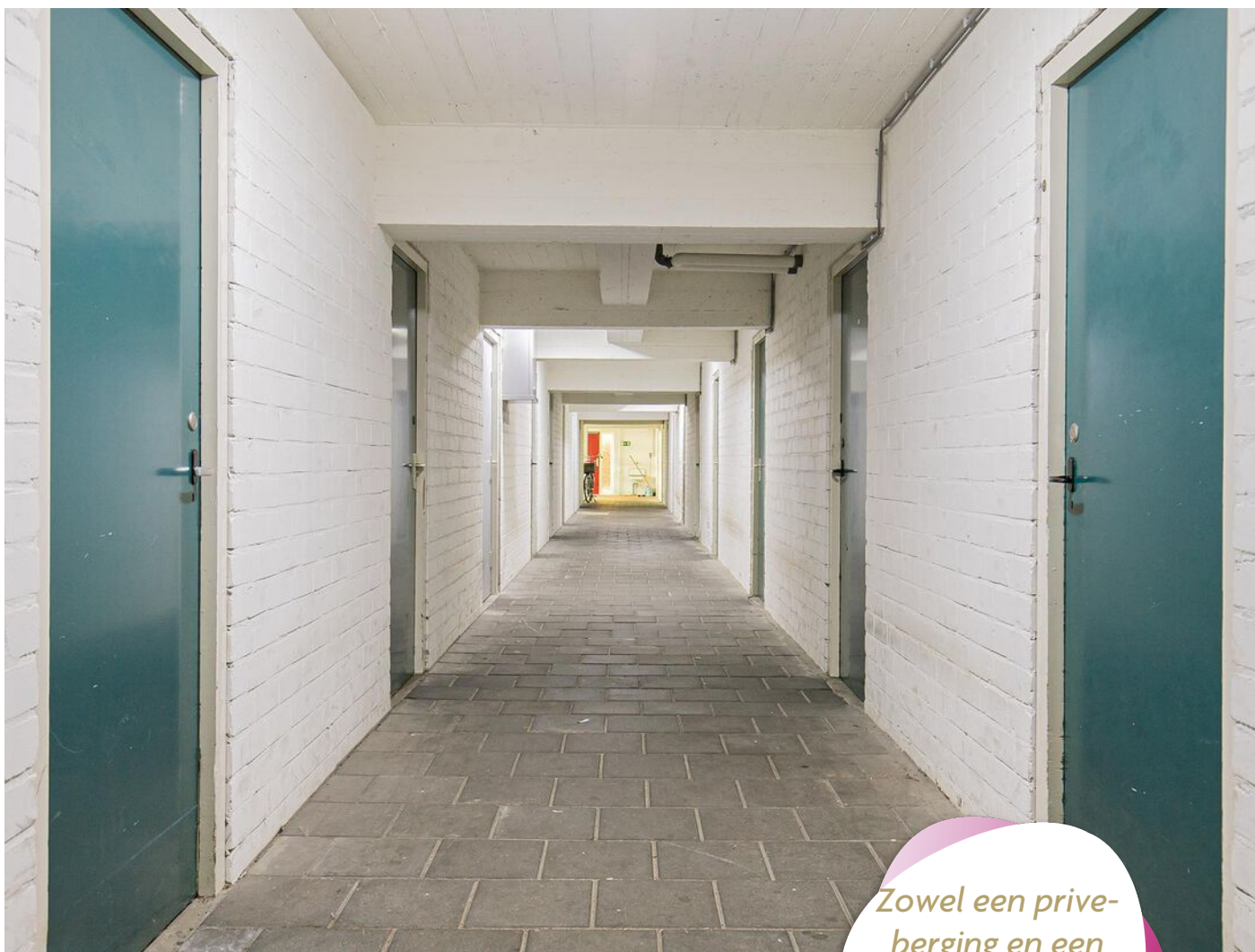
De badkamer heeft een inloopdouche met glazen deur en een wastafelmeubel.











*Zowel een prive-  
berging en een  
gezamenlijke  
fietsenberging.*



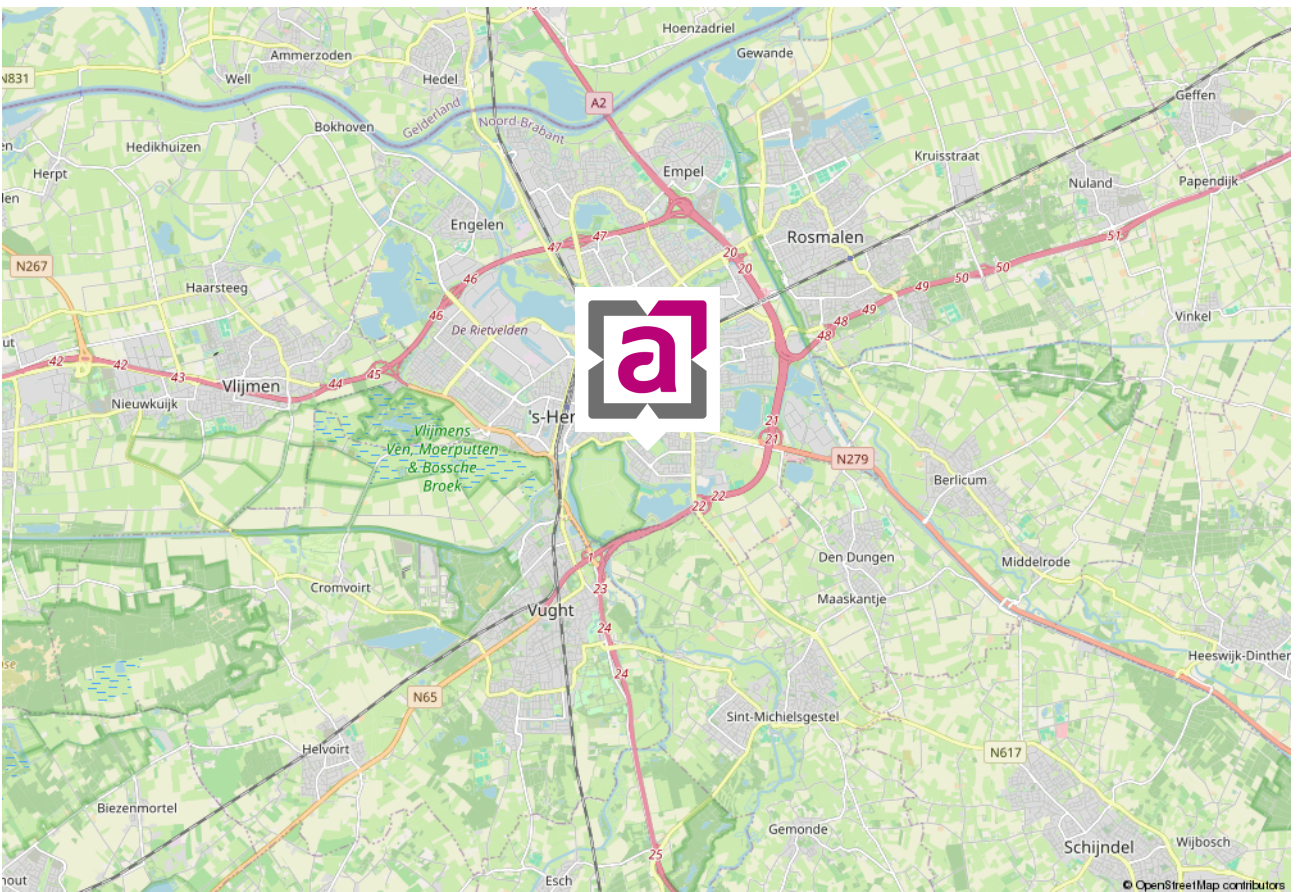
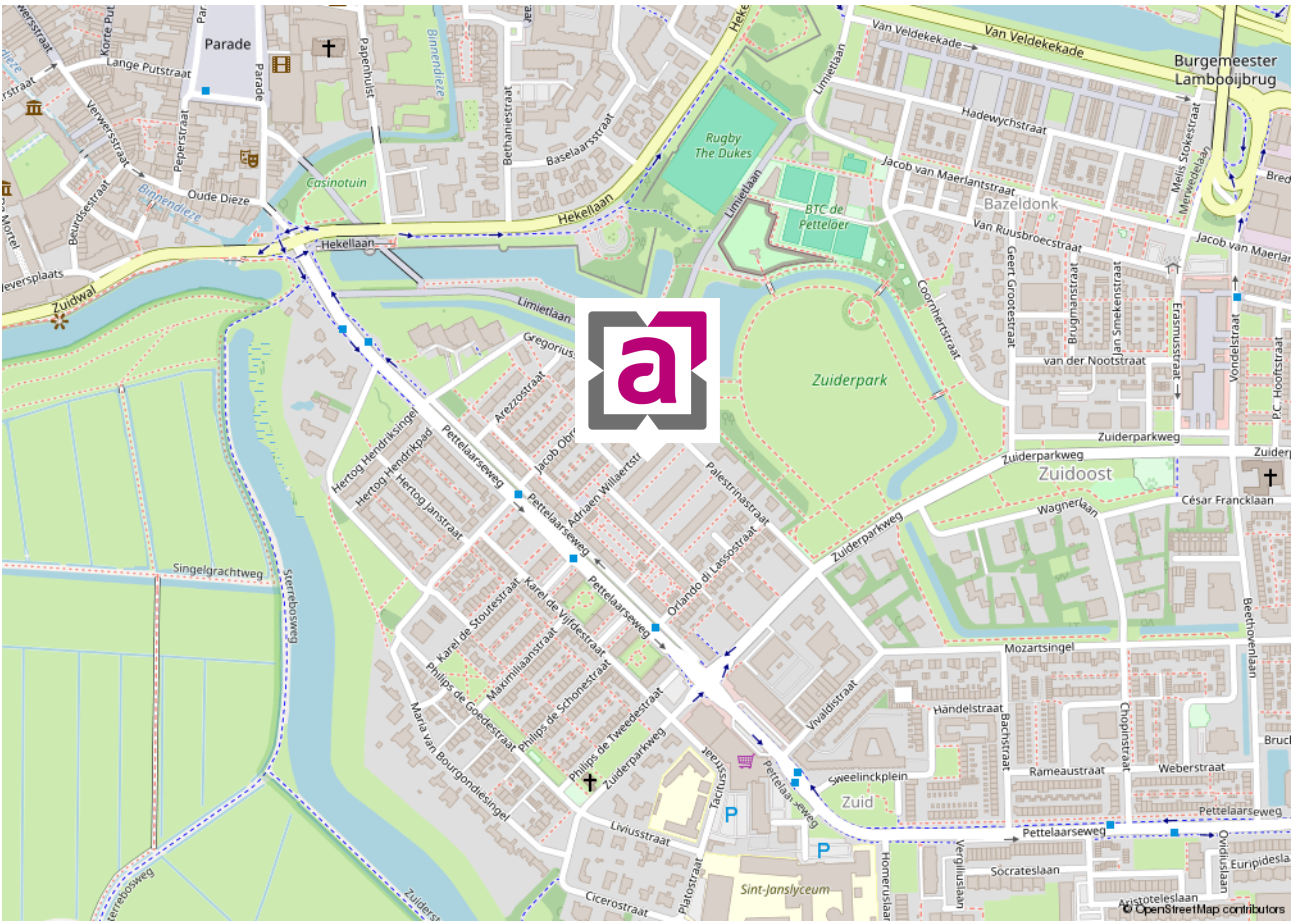
# PLATTEGROND



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



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