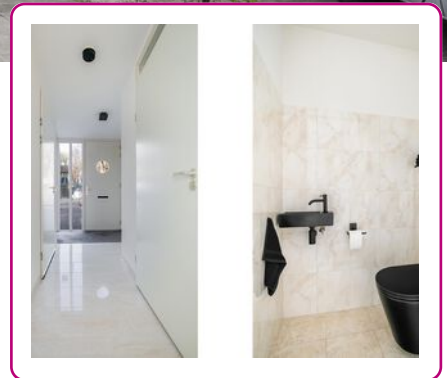
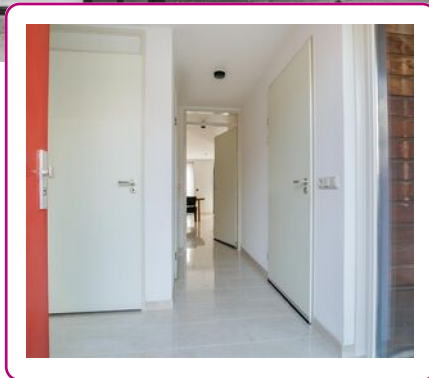




# WONEN!



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

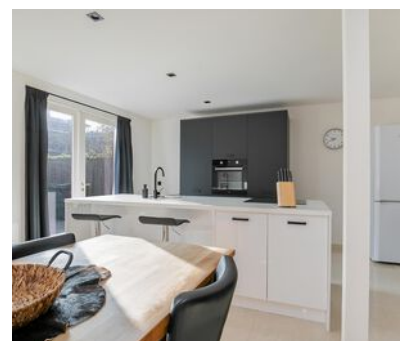
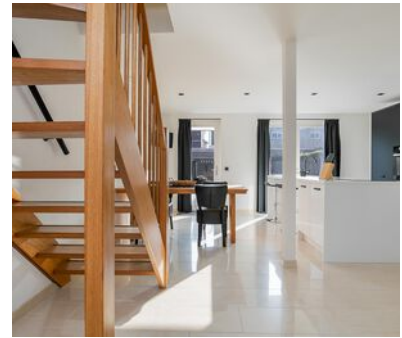
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**160 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**2003**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**B**

# Henri Bayensstraat 8 Rosmalen

RUSTIG WONEN NABIJ HET ANNAPARK IN DEZE SPEELSE DRIVE-IN WONING MET DIEPE TUIN OP HET OOSTEN! GELEGEN OP EEN RUSTIGE LOCATIE IN DE WIJK HINTHAM!

Perceel: 248 m<sup>2</sup>,  
Gebruiksoppervlakte wonen: 160 m<sup>2</sup>,  
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: 10 m<sup>2</sup>,  
Gebouw gebonden buitenruimte: 22 m<sup>2</sup>,  
Externe bergruimte: 40 m<sup>2</sup>,  
Inhoud: 573 m<sup>3</sup>,  
Bouwjaar: 2003.

## INDELING:

Via de entree bereikt u de hal met de toiletruimte, meterkast, berging (voormalige garage), woon-/eetkeuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De eetkeuken is gelegen aan de tuinzijde van de woning en is voorzien van een moderne keuken (geplaatst in 2021) met kookeiland en inbouwapparatuur. Via de enkele deur of de dubbele openslaande tuindeuren heeft u toegang tot het aangrenzende terras.

## Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping treft u de riante woonkamer aan die is voorzien van een lichte tegelvoer. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich een balkon dat via een schuifpui bereikbaar is.

## Tweede Verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich twee riante slaapkamers en de badkamer. De badkamer staat in open verbinding met de grote slaapkamer en beschikt over een whirlpool, douche, toilet en wastafel.

## Derde Verdieping:

Op de derde verdieping bevindt zich de derde ruime slaapkamer die over een dakterras beschikt. Tevens treft u hier de c.v.-ruimte aan met daarin eveneens de aansluitingen voor wasapparatuur. De c.v.-ketel dateert uit 2016. Het betreft een huur-ketel.

## Tuin:

De achtertuin is aangelegd met twee terrassen (waarvan één terras is overdekt), siergrint en kunstgras. De achtertuin is vanaf de straatzijde te bereiken via een naast de woning gelegen eigen achterom.

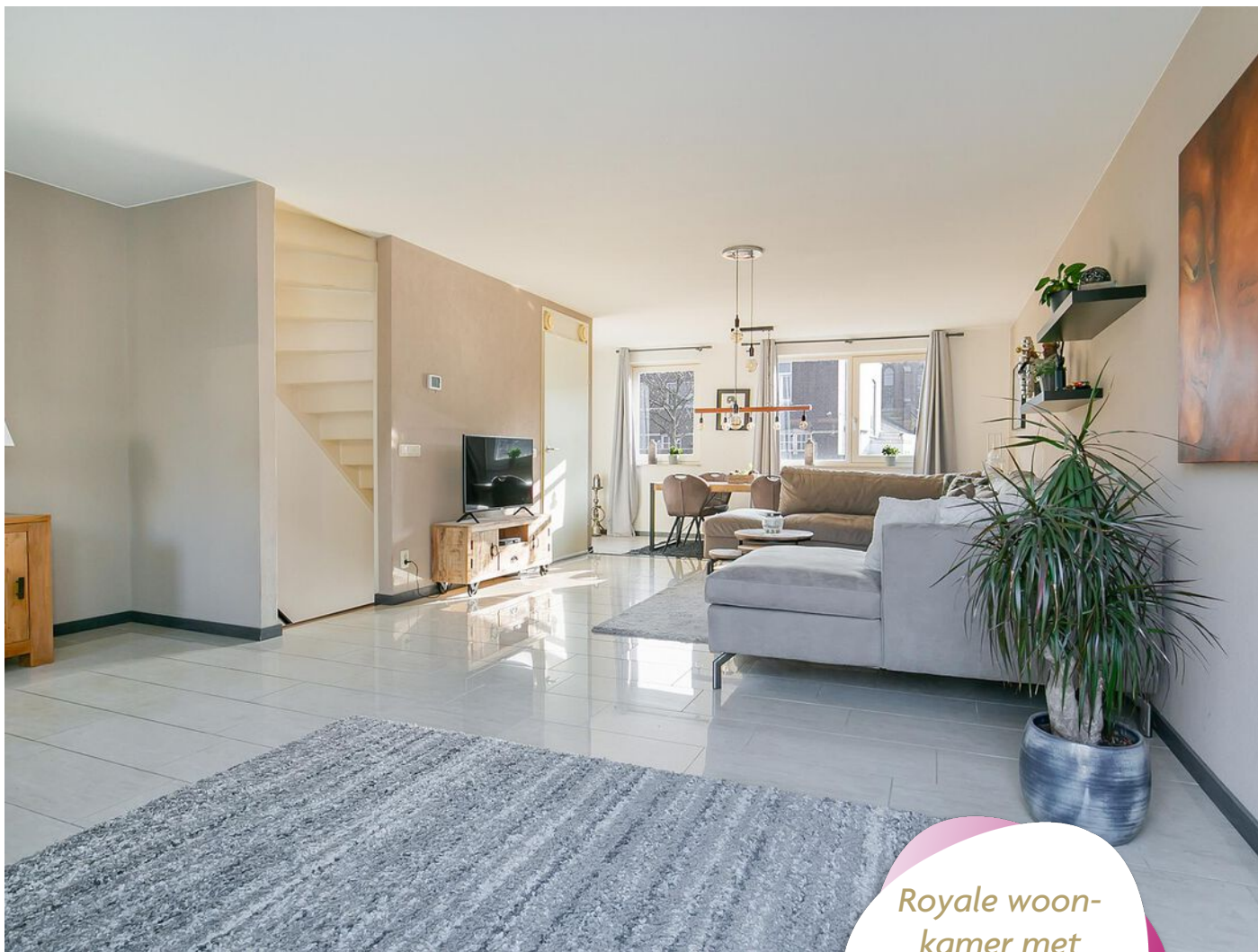
## Berging:

Achter op het perceel bevindt zich een zeer grote berging. Deze berging is ook uitstekend te gebruiken als hobbyruimte of "chill-ruimte" voor de jeugd.

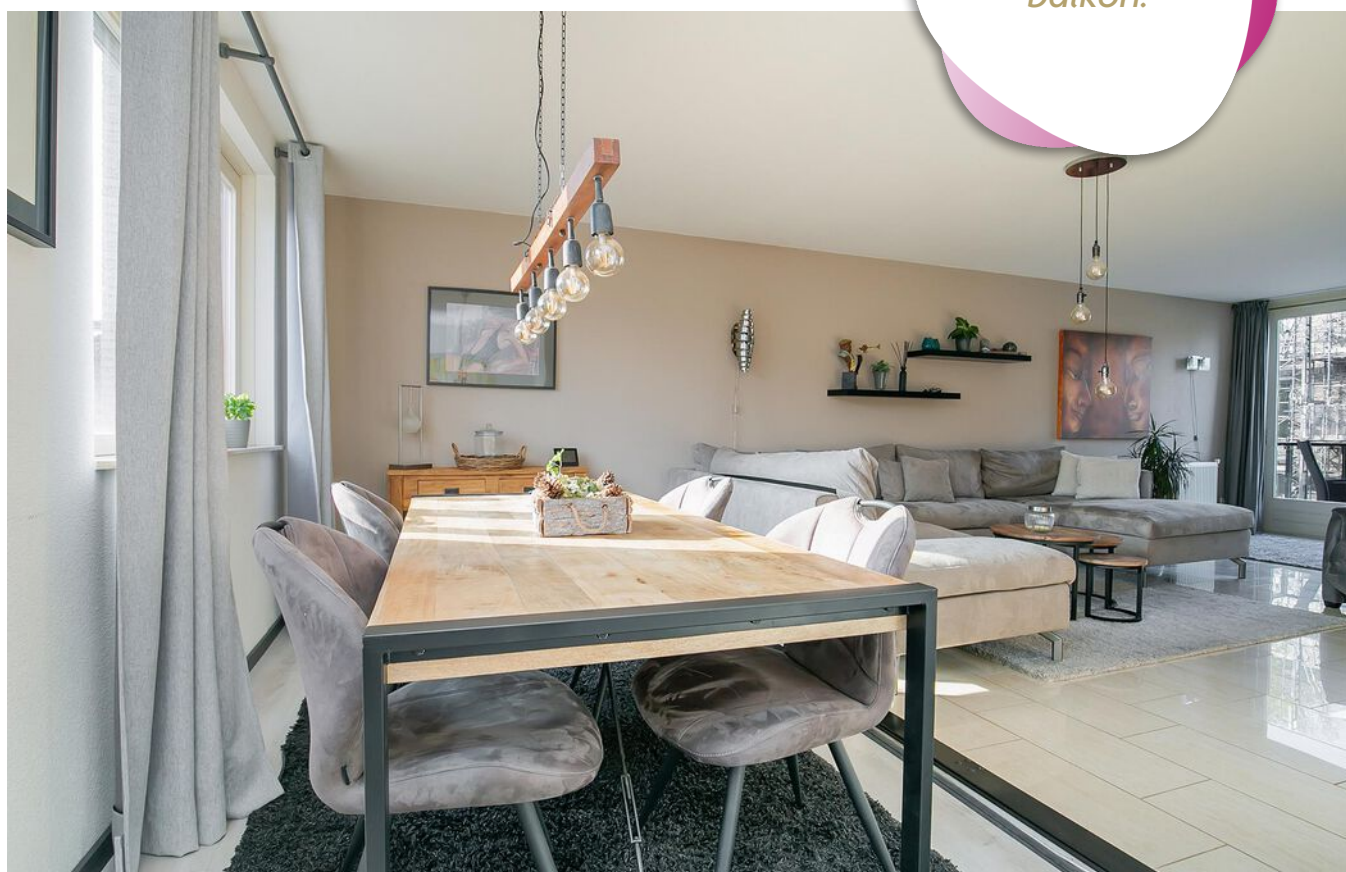
## Bijzonderheden:

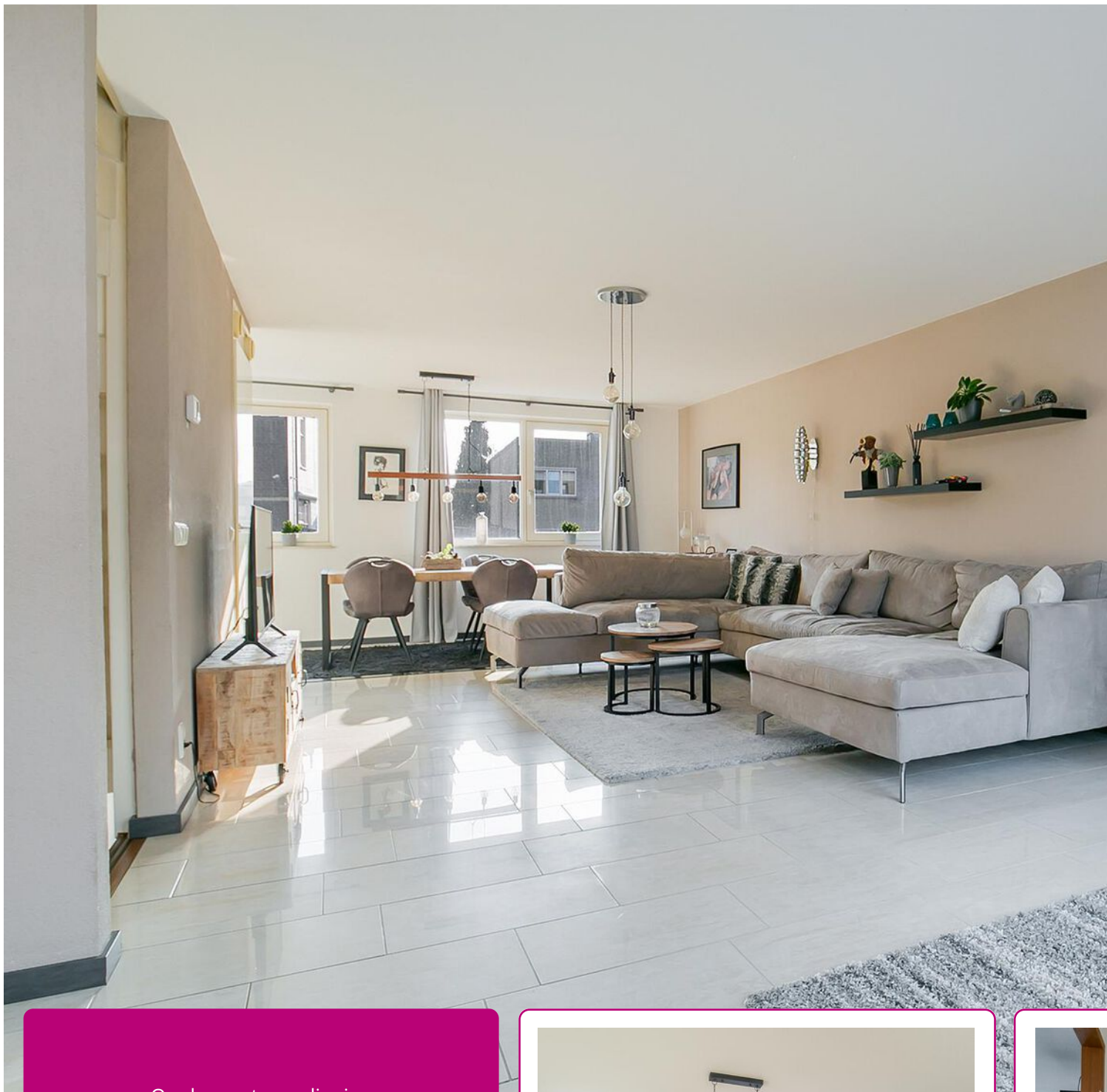
- \* Vrijstaande drive-in woning met balkon, dakterras, tuin en achterom;
- \* Diepe achtertuin van ca. 16 meter diep met daarachter nog een berging/hobbyruimte van maar liefst 9,46 meter (40 m<sup>2</sup> oppervlakte);
- \* Moderne keuken uit 2021;
- \* Riante woonkamer;
- \* Drie ruime slaapkamers;
- \* Het buitenschilderwerk is in april 2022 uitgevoerd;
- \* C.v.-ketel is een huurketel (2016);
- \* Gunstig gelegen aan een autoluwe straat en nabij winkels en openbaar vervoer.



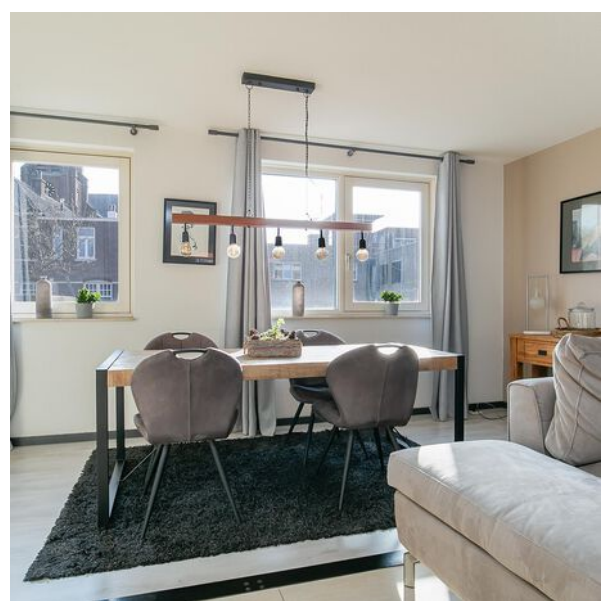


*Royale woonkamer met balkon.*

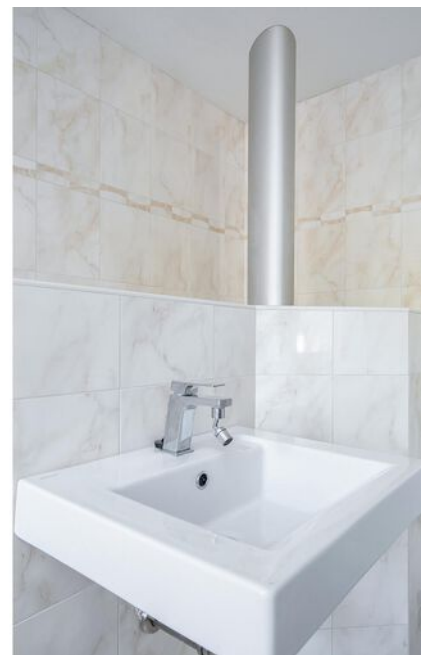
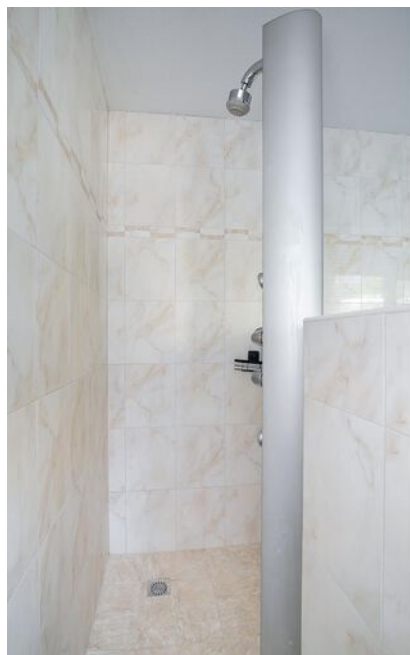


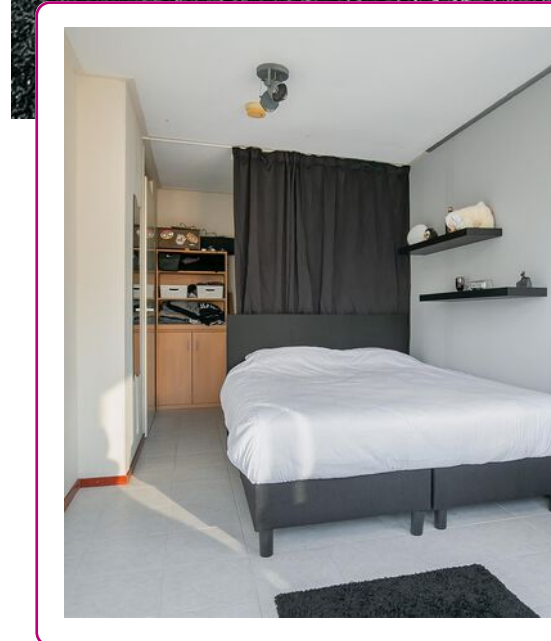


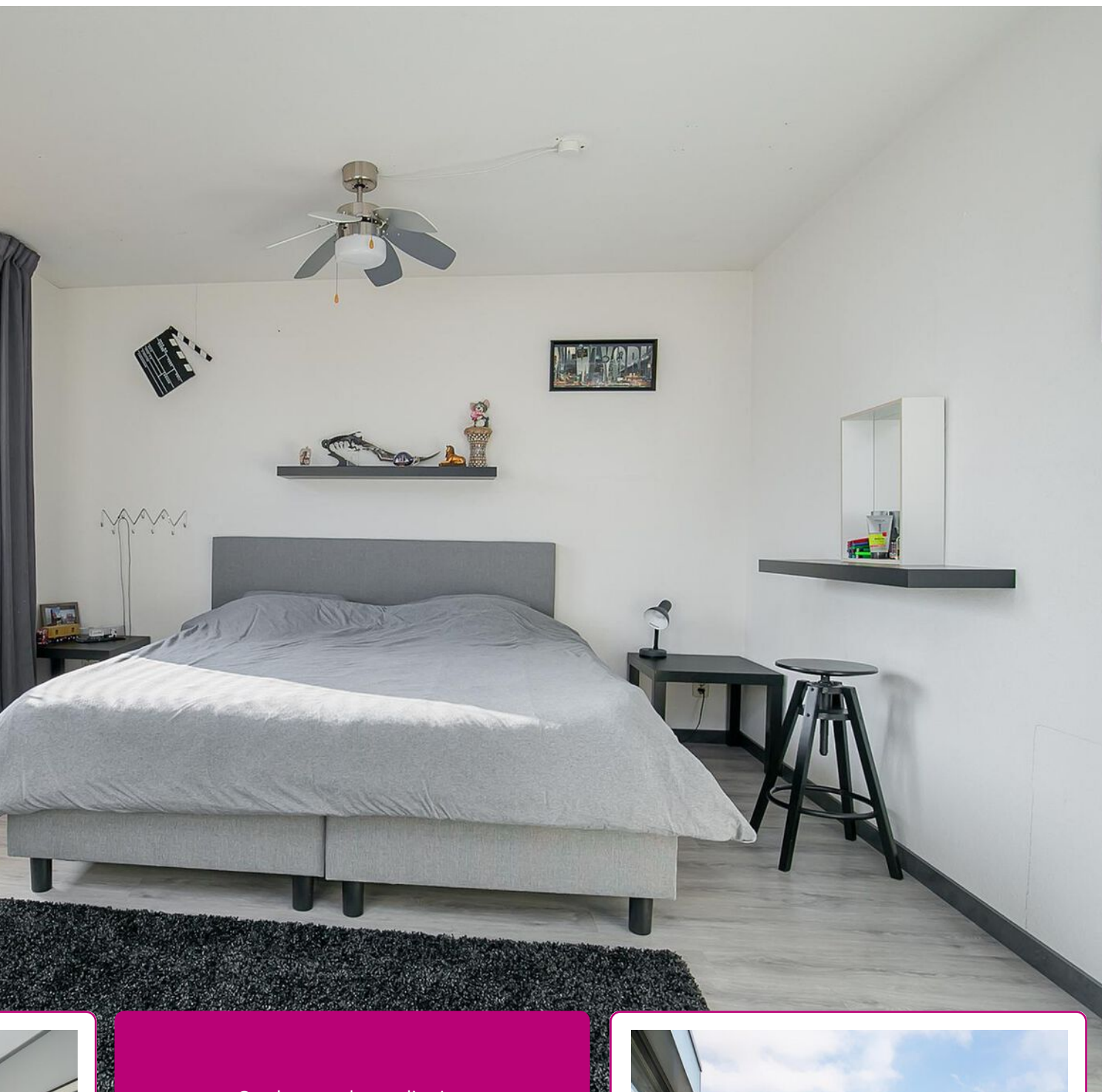
Op de eerste verdieping treft u de riante woonkamer aan die is voorzien van een lichte tegelvloer. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich een balkon dat via een schuifpui bereikbaar is.











Op de tweede verdieping bevinden zich twee riante slaapkamers en de badkamer.

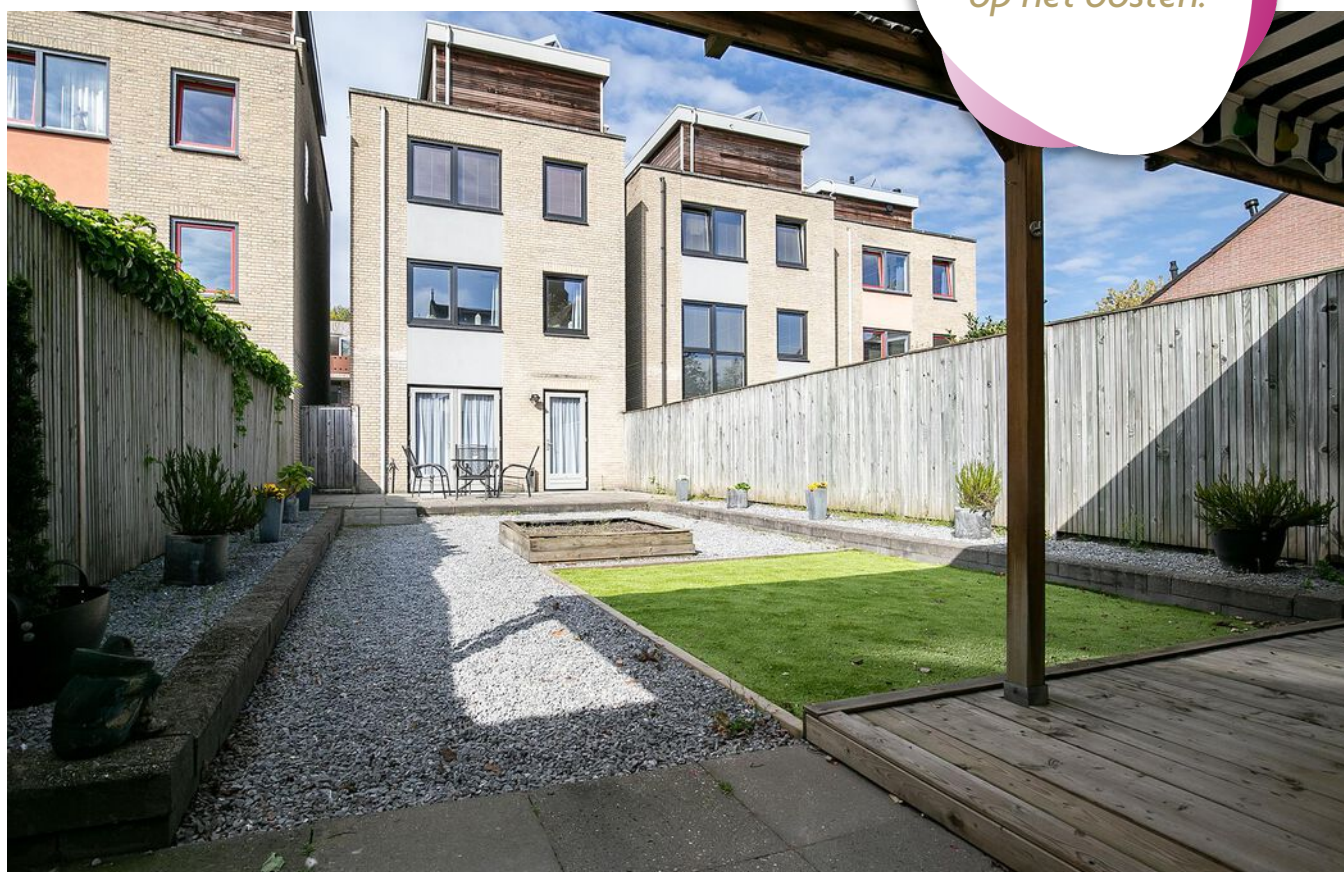
Op de derde verdieping bevindt zich de derde ruime slaapkamer (foto links) met toegang tot het dakterras.



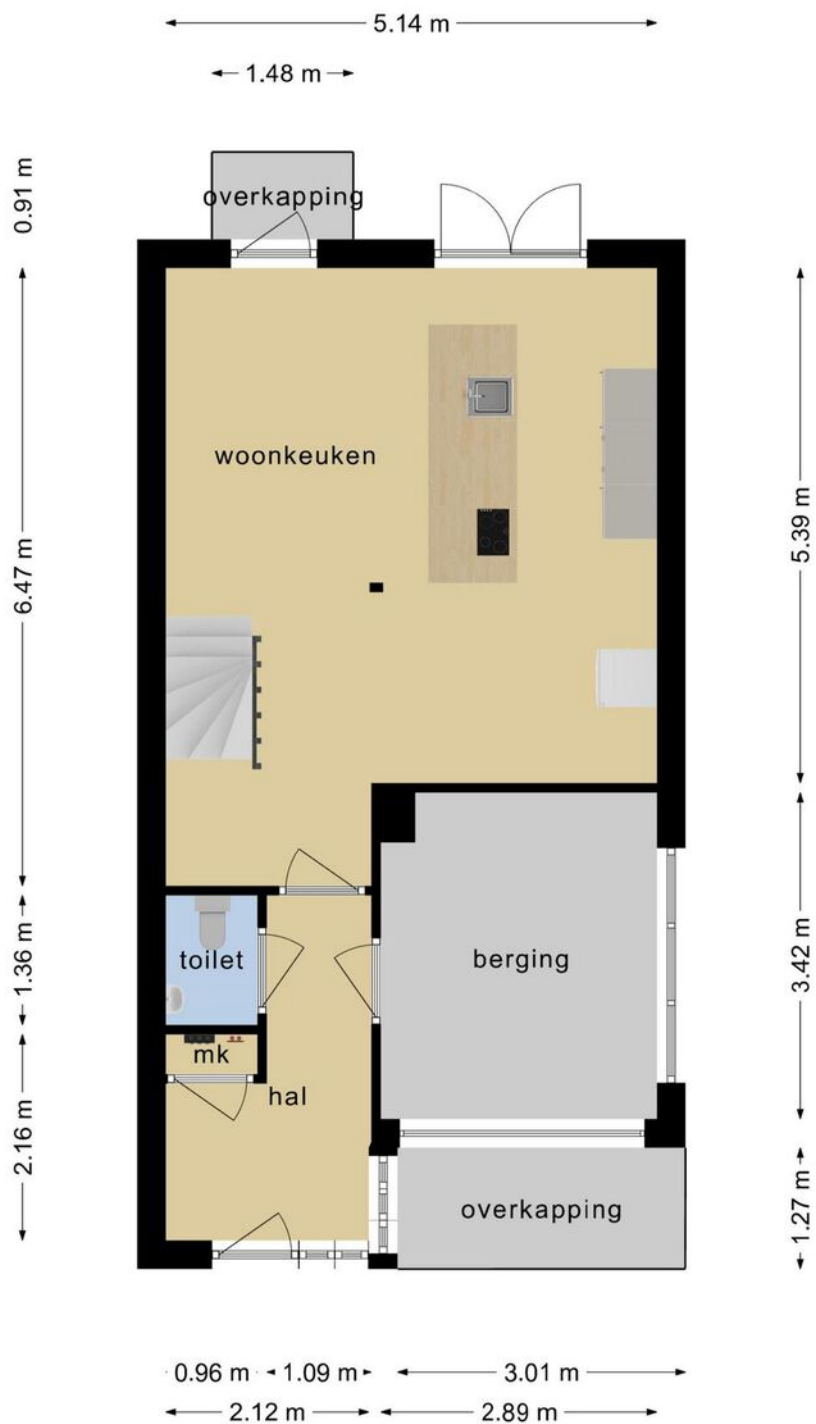




*De diepe achter-  
tuin is gelegen  
op het oosten.*

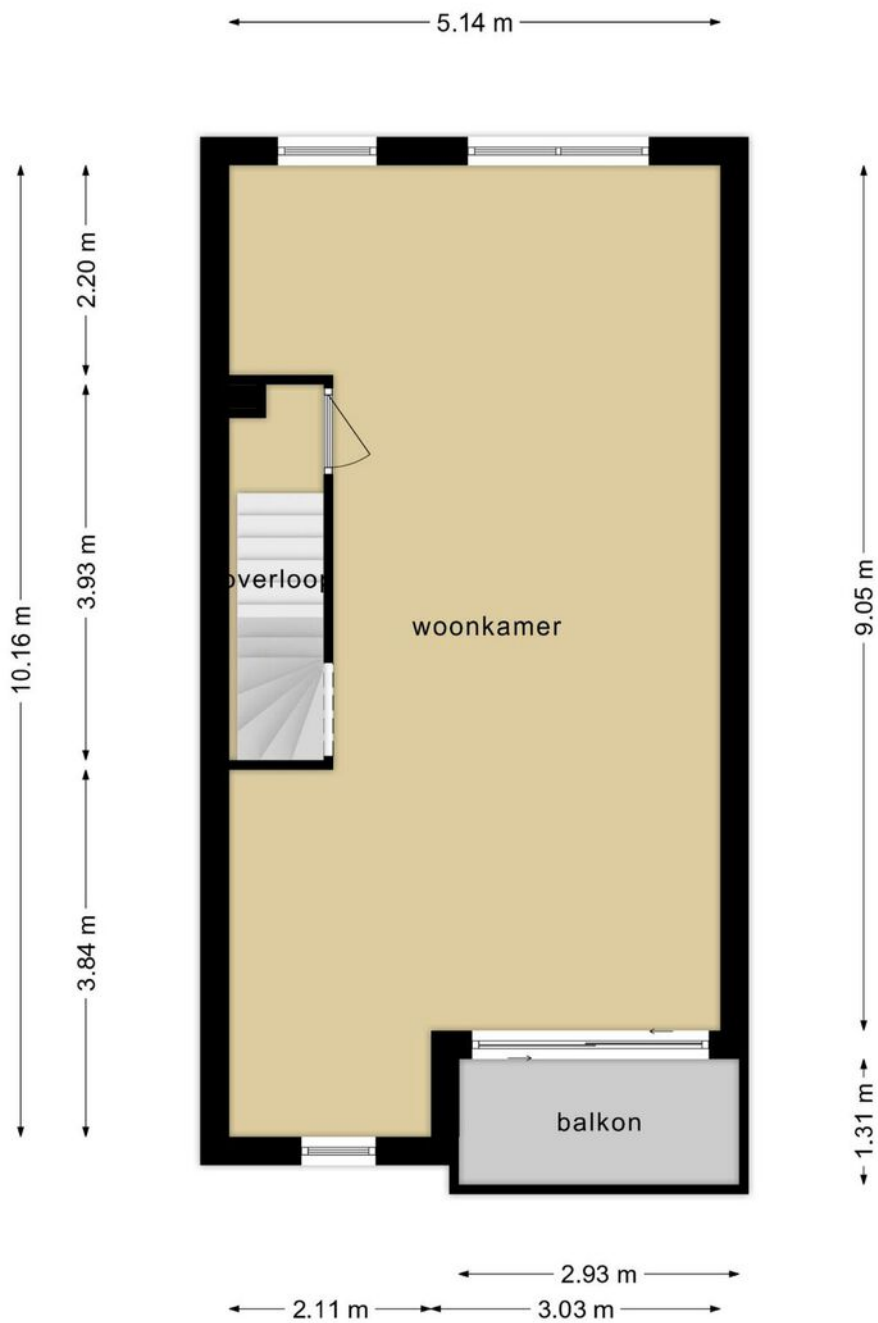


# PLATTEGROND



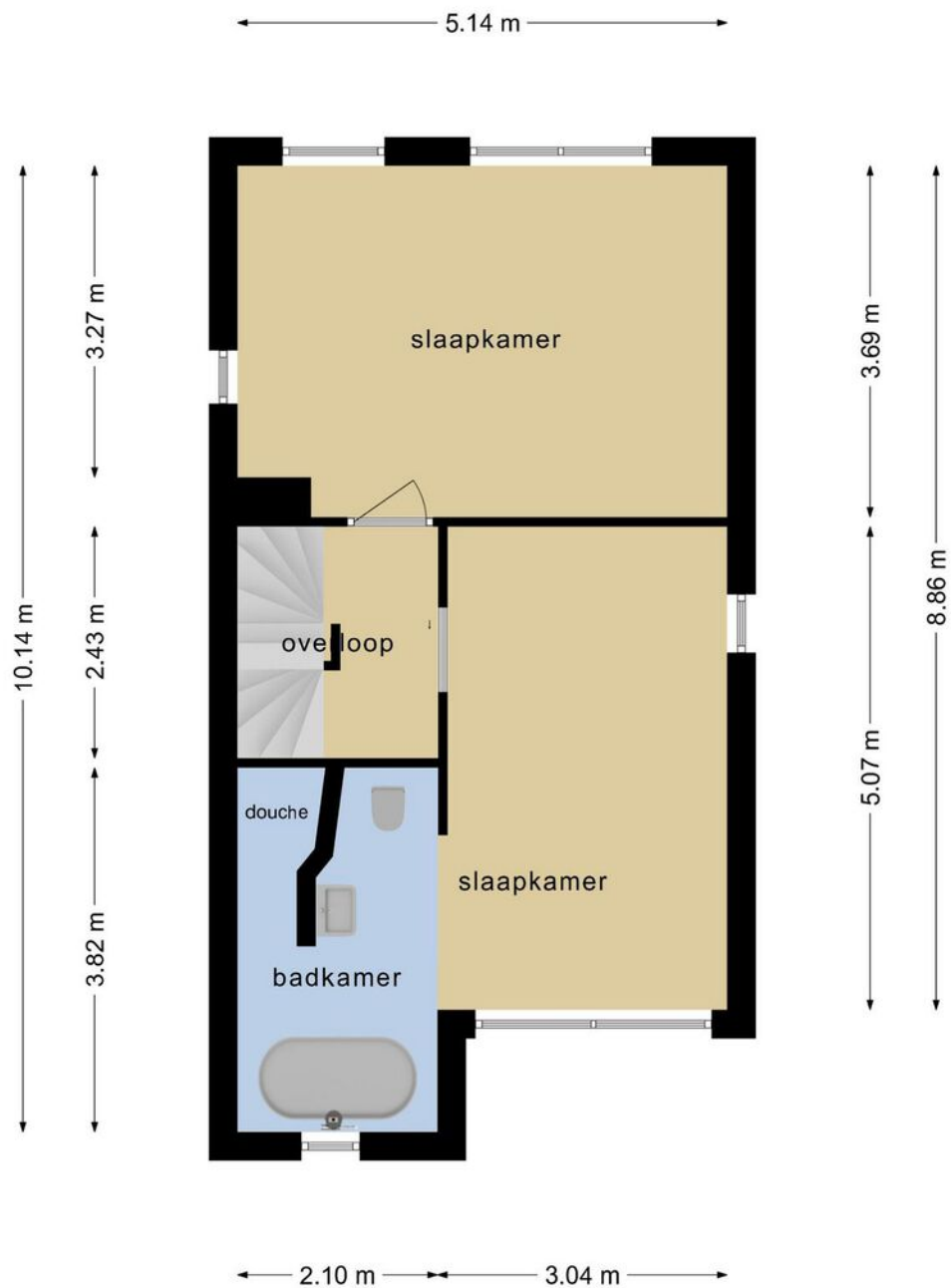
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



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

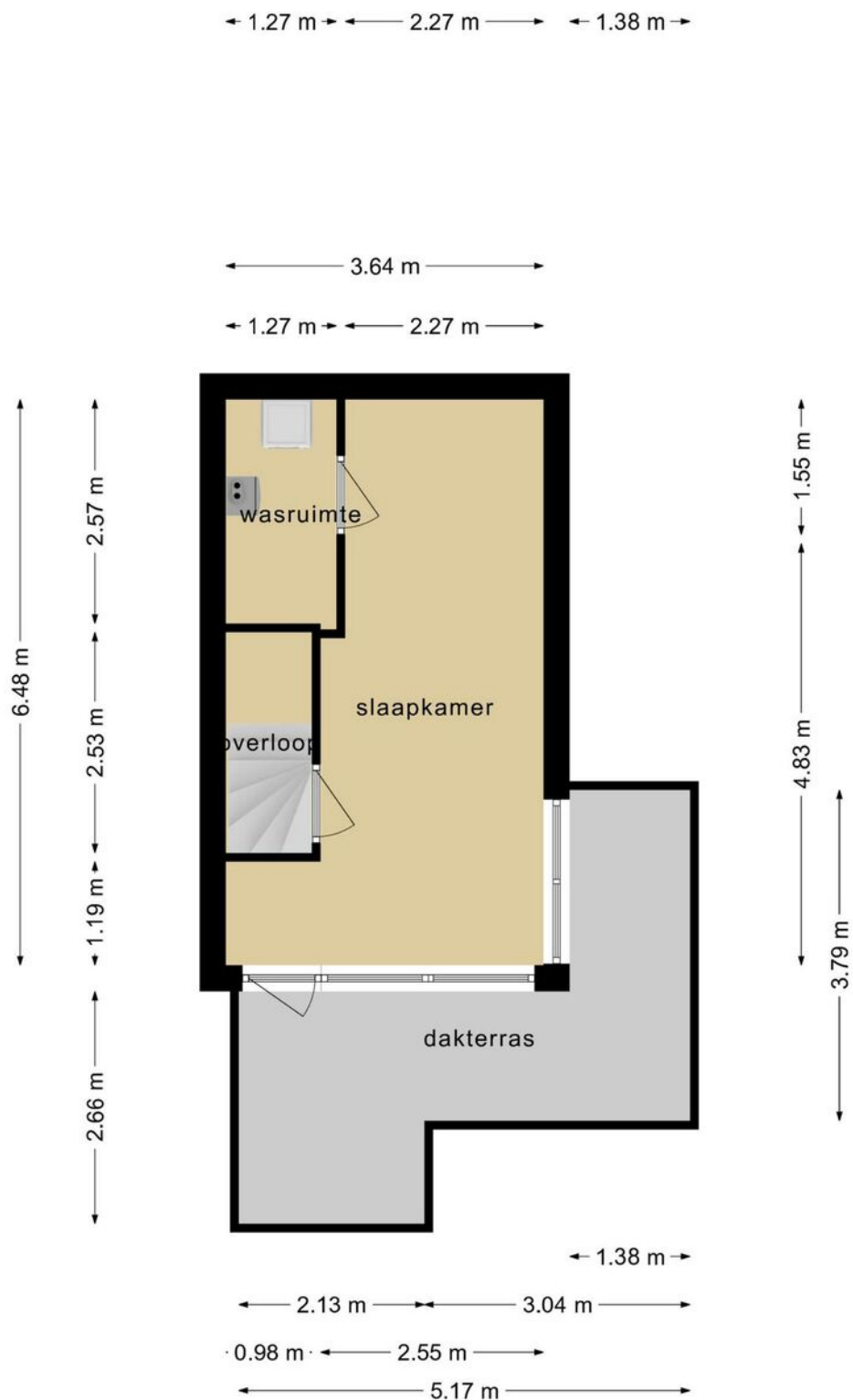
# PLATTEGROND



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

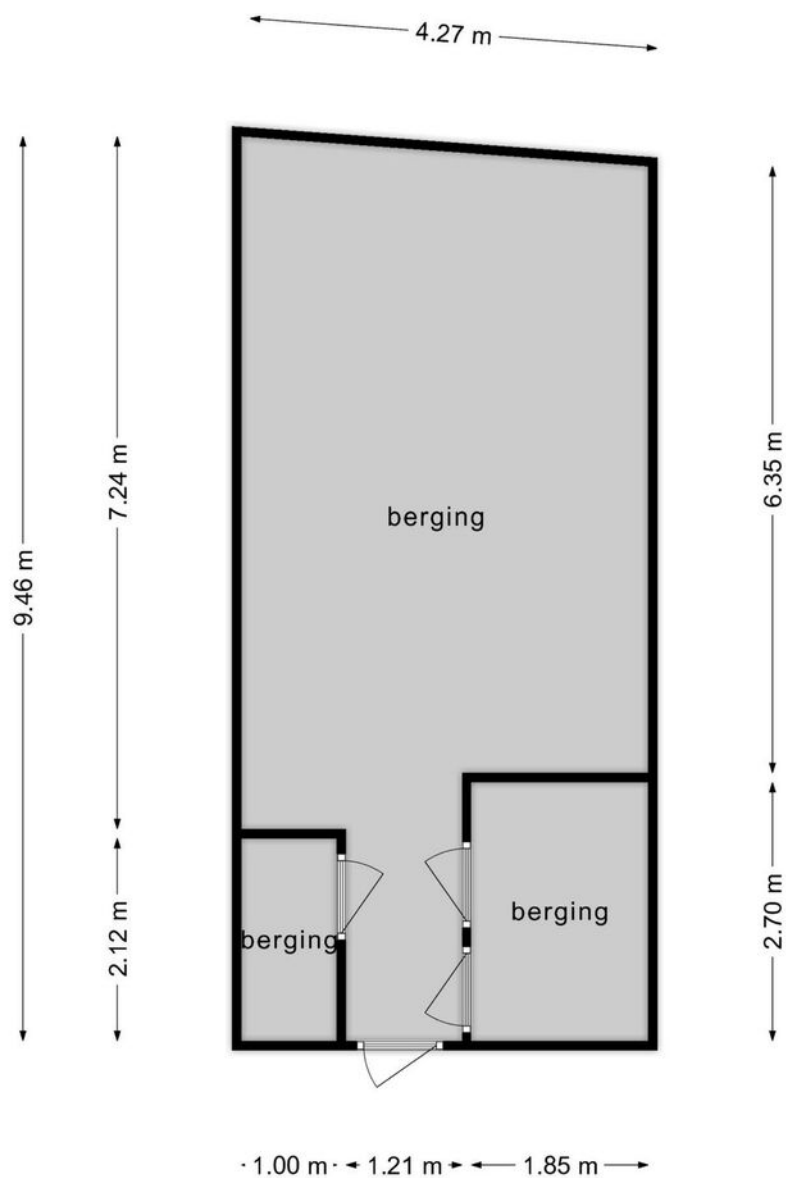


# PLATTEGROND



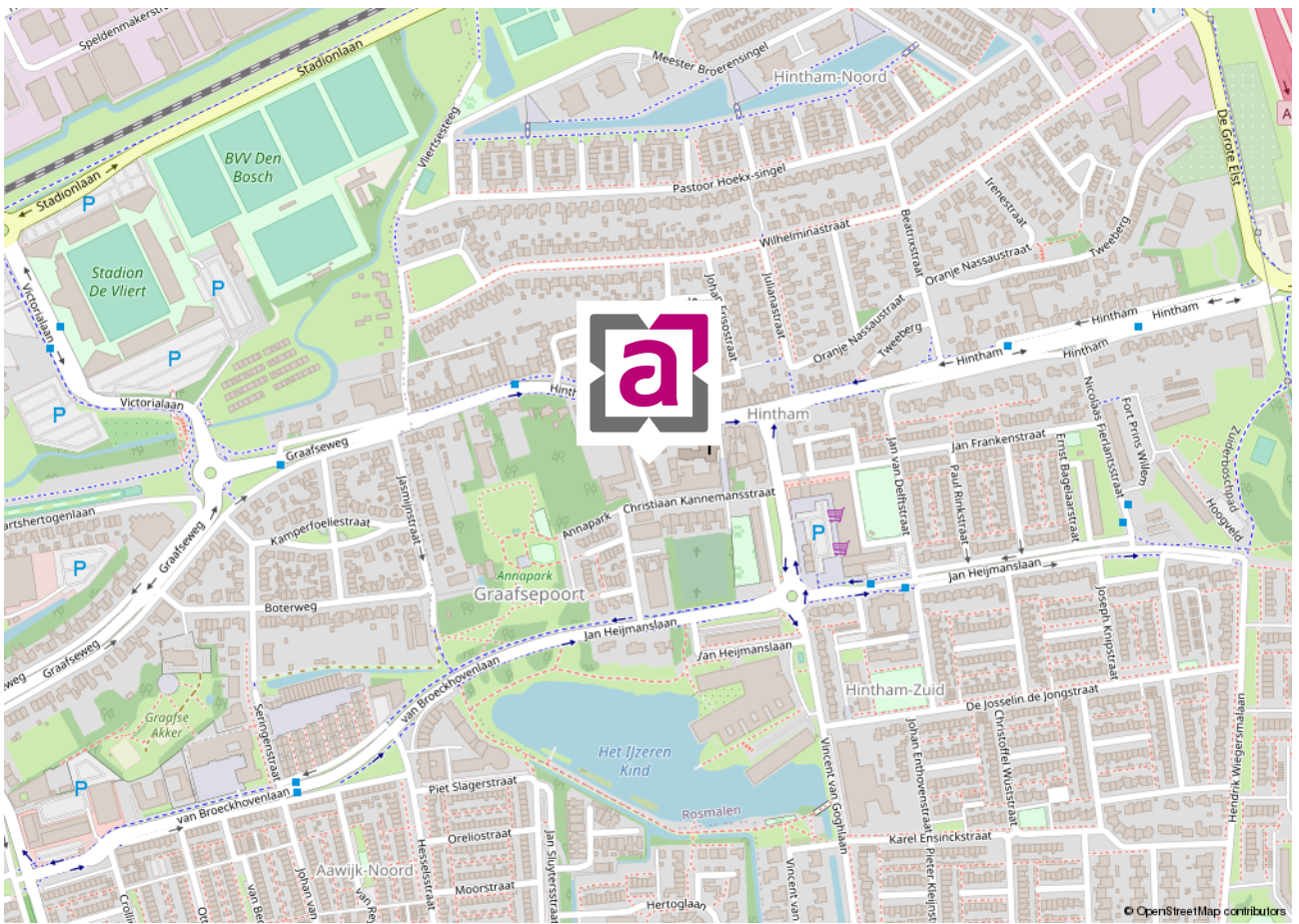
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



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

# 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)