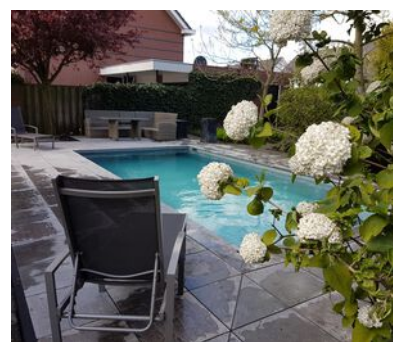


HEERLIJK

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

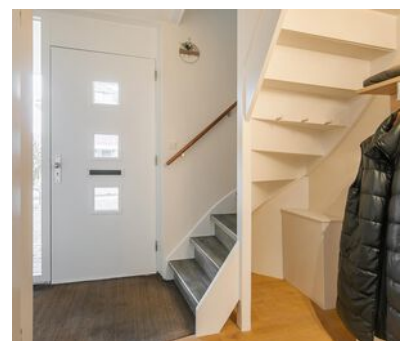
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
155 m²

Perceeloppervlakte
468 m²

Inhoud
523 m³

Tuin oppervlakte
240 m²

Bouwjaar
2000

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
A

Breekers 12 's-Hertogenbosch

Aan een brede straat gelegen, smaakvol afgewerkte en aan de achterzijde uitgebouwde royale 2/1 kapwoning met garage en verwarmd buitenzwembad. De woning is gebouwd in de jaren 30 stijl met een erker aan de voor- en linkerzijde. De woning is keurig onderhouden en heeft een royale en zonnige zij- en achtertuin. De voor de garage gelegen oprit is geschikt voor het parkeren van twee personenauto's.

INDELING:

Begane grond:

U betreedt de woning via de ruime hal met daarin de trapopgang, de toiletruimte met een zwevend closet en fonteintje en de meterkast. De royale L-vormige woonkamer heeft een fraaie houten vloer en zowel aan de voor- als linkerzijde een erker. Voor de ramen zijn fraaie eigentijdse shutters aangebracht. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk. De leef-/woonkeuken is in 2020 uitgebouwd en volledig vernieuwd met een moderne keuken met kookeiland met een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasmachine, oven, combi-magnetron en een Amerikaanse koelkast met koel-/vriescombinatie. Via de schuifpui heeft u toegang tot de op het zuidwesten gelegen achtertuin en het aangrenzende terras. De woonkeuken beschikt over airconditioning. Tevens is er nog een lichtstraat aanwezig voor natuurlijk daglicht.

Eerste verdieping:

De overloop van de eerste verdieping beschikt over natuurlijk daglicht door de aangebrachte Solatube. De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en de derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. De eerste verdieping is voorzien van een laminaatvloer en de slaapkamers hebben fraaie eigentijdse shutters. Ook hier zijn de wanden en plafonds afgewerkt met stucwerk en zijn airconditioning units aanwezig. De in lichte kleurstelling uitgevoerde complete badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping:

De via de vaste trap bereikbare tweede verdieping heeft een royale voorzolder, een separate was-/c.v.-/berg-/hobbyruimte en een royale slaapkamer (thans master bedroom) met eigen en suite badkamer. Deze badkamer is voorzien van inbouwverlichting, een dubbele wastafel, een design radiator en een ruime inloopdouche. Verder is de slaapkamer voorzien van een grote ingebouwde kastenwand. De tweede verdieping is eveneens voorzien van een fraaie laminaatvloer en van diverse dakramen die zorgen voor een prettige daglichttoetreding. Hoewel de woning vanuit de bouw is geïsoleerd, is de tweede verdieping nadien extra geïsoleerd voor optimaal comfort.

Tuin:

De zonnige, riante en op het zuidwesten gesitueerde achtertuin is fraai aangelegd, heeft een verwarmd buitenzwembad, meerdere terrassen, beplanting en bomen. Op elk moment van de dag kan men kiezen tussen zon of schaduw. Verder is de tuin uitgerust met een automatische beregeningsinstallatie. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich de vrijstaande stenen garage die is voorzien van elektra en een elektrische op afstand bedienbare sectionaaldeur. De oprit is geschikt voor het parkeren van twee personenauto's.

De warmtepomp verwarmt het zwembad. In het automatische roldek zitten zonnepanelen die het water mee opwarmen en de warmte ook vasthoudt. De warmtepomp bevindt zich op de garage en kan ingesteld worden.

Tevens is er een beregeningsinstallatie aanwezig in drie circuits, twee achter en eentje voor. Ook deze zijn automatisch in te stellen.

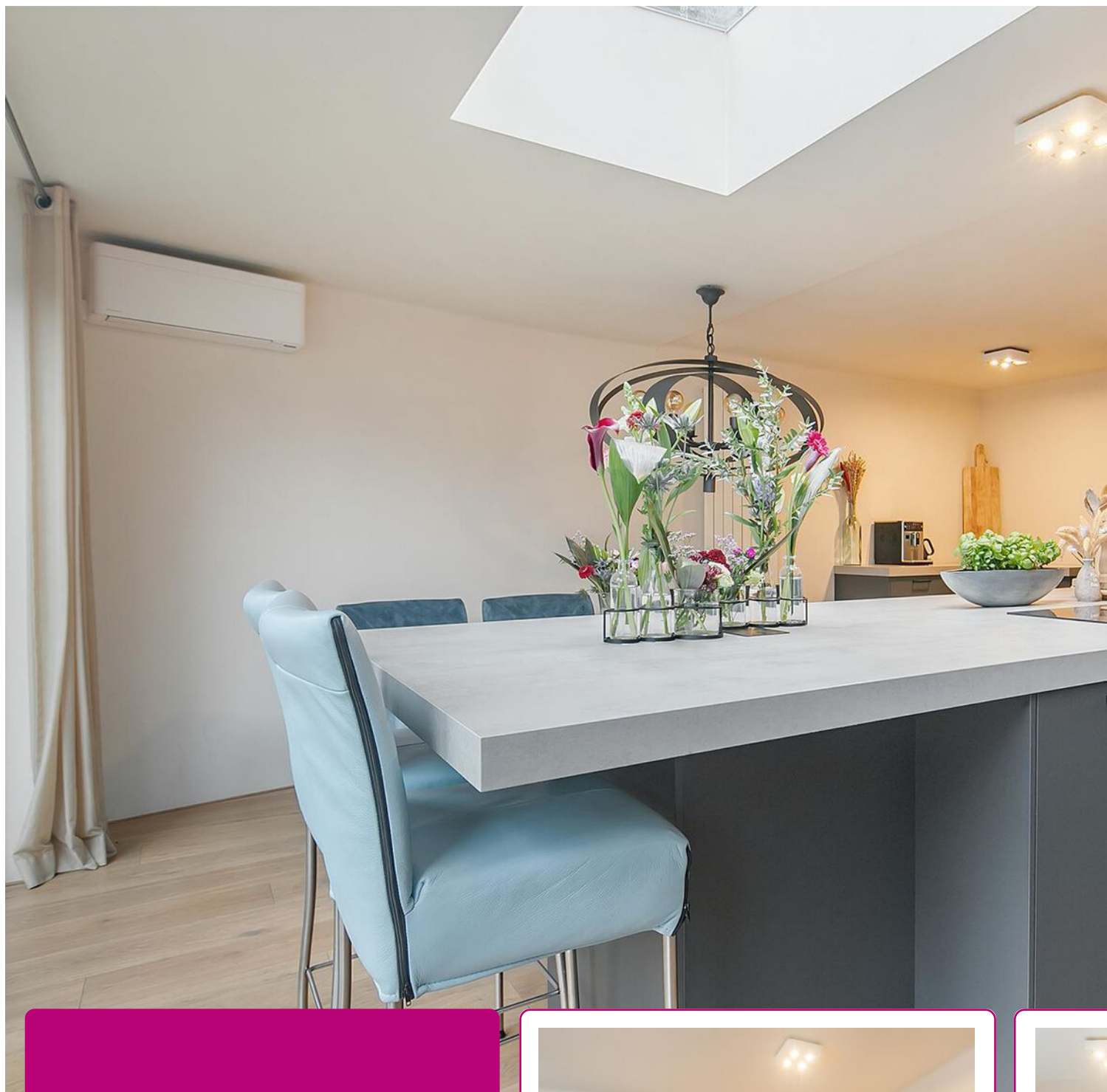
Alle airconditionings koelen en verwarmen en zijn via een app te regelen, ook met afstandsbediening. De airconditionings bevinden zich in de keuken en in alle slaapkamers. De airconditioning in de keuken heeft een dusdanig bereik dat de woonkamer koel wordt op de warme dagen.





*Heerlijk lichte
woonkamer
met twee erkers!*

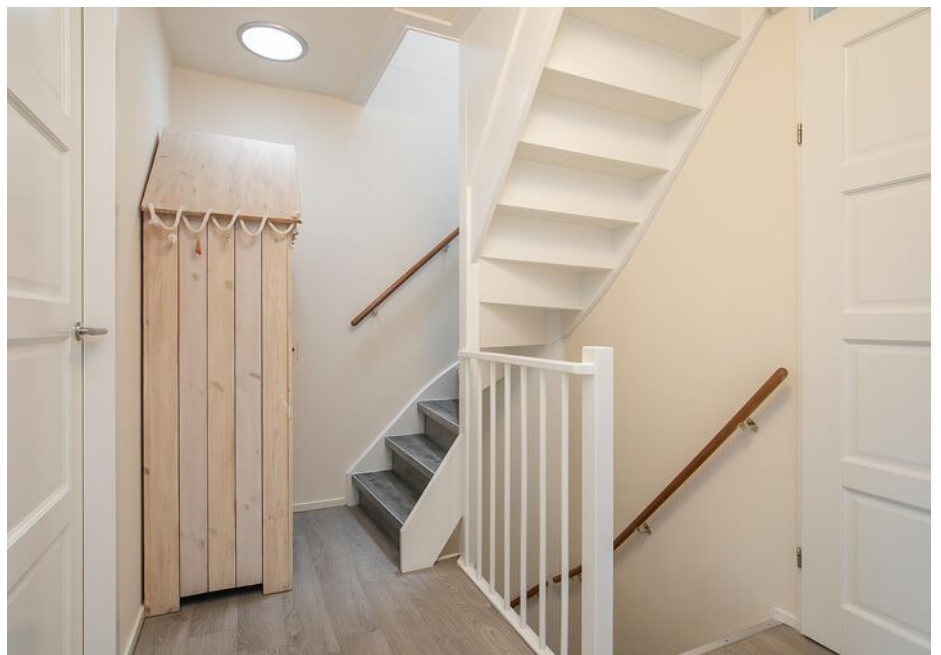




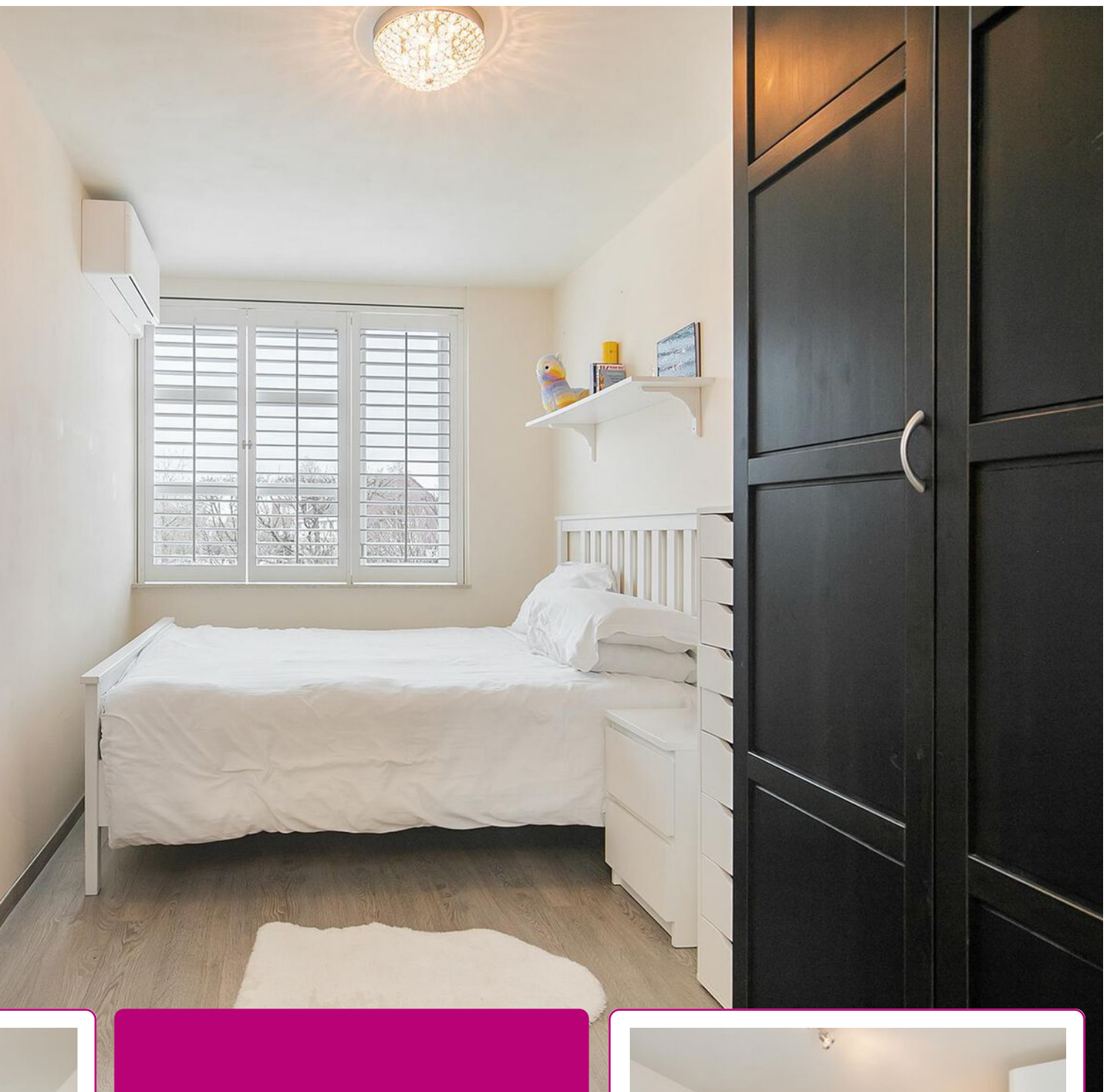
De leefkeuken is in 2020 uitgebouwd
en volledig vernieuwd.

De keuken is voorzien van
airconditioning en van een lichtstraat
voor natuurlijk daglicht.



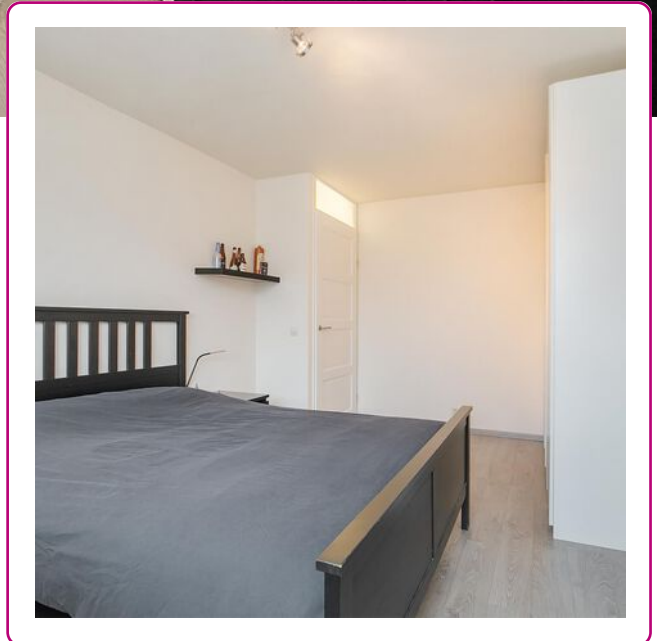






De eerste verdieping heeft drie slaapkamers, voorzien van eigentijdse shutters en alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

De badkamer op deze verdieping is compleet met ligbad, douche, toilet en wastafel.







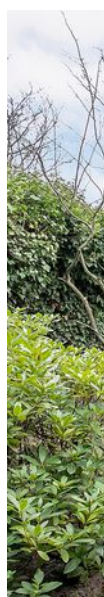
*De master-
bedroom met
eigen badkamer op
zolder!*





De riante, fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten.

Op zonnige dagen kunt u hier heerlijk genieten in het verwarmde zwembad of op het terras!



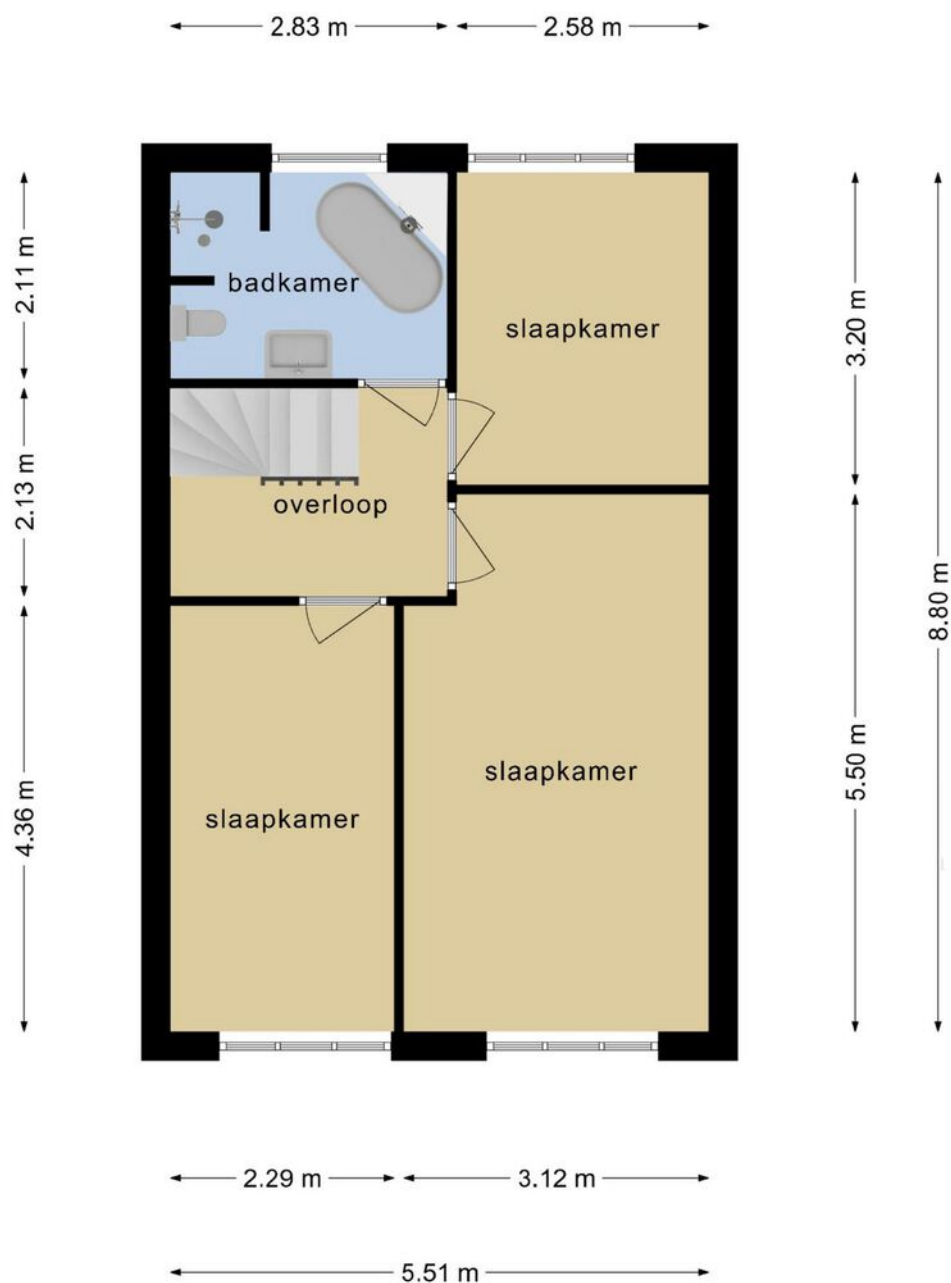


PLATTEGROND



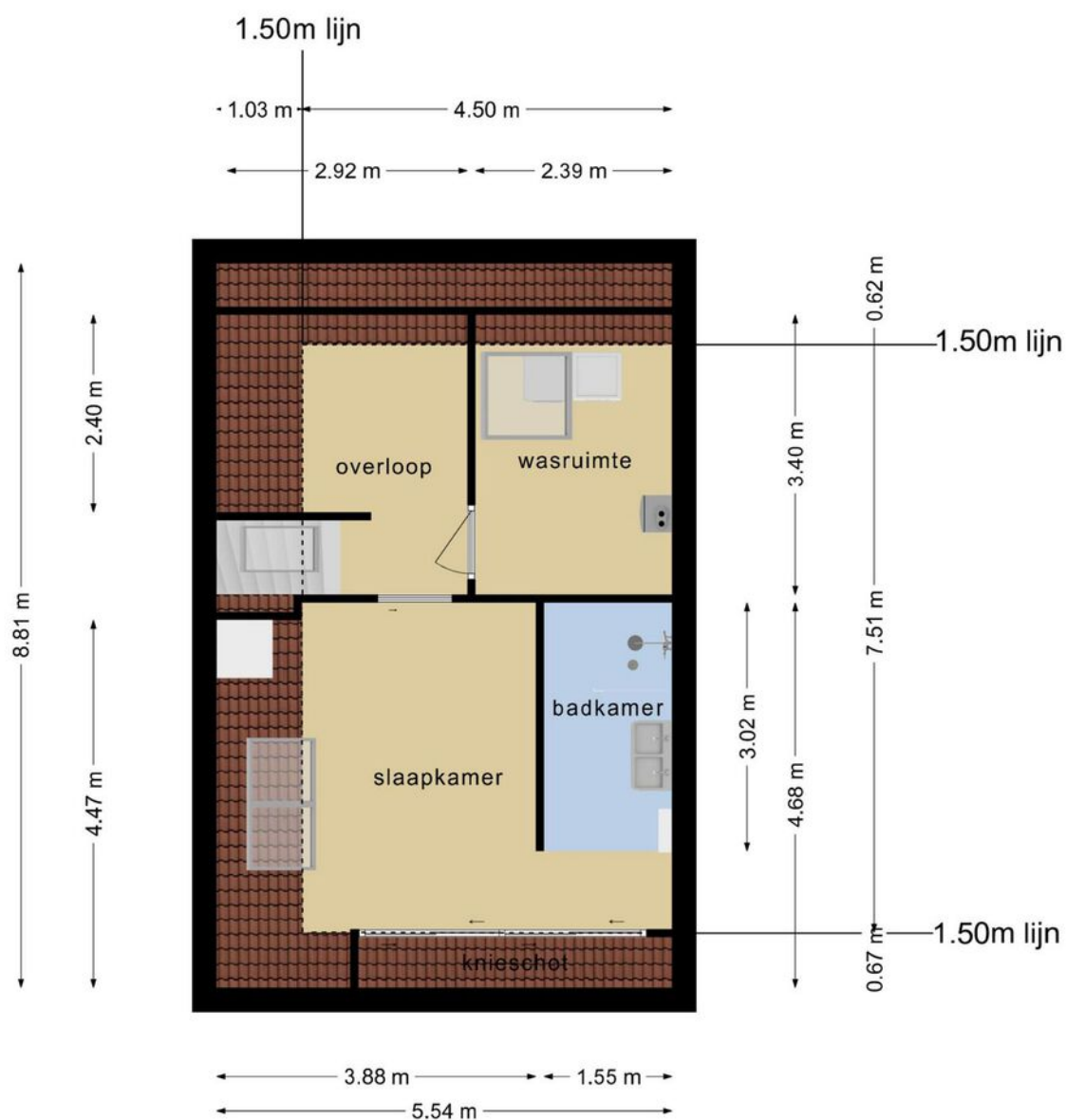
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

PLATTEGROND



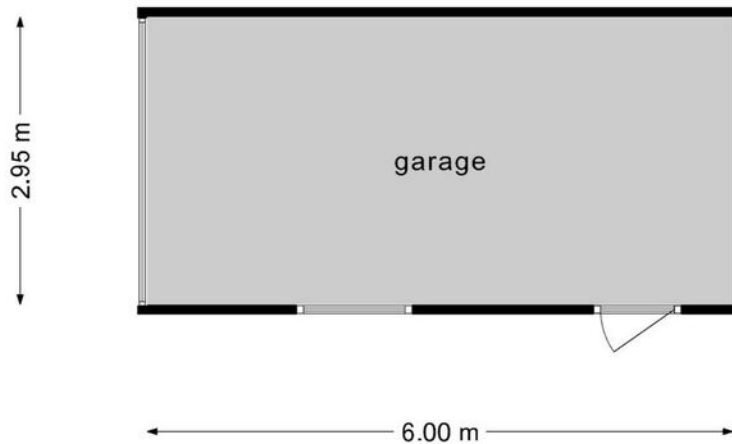
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

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: Dominika



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie T

Perceel 6827

kadaster



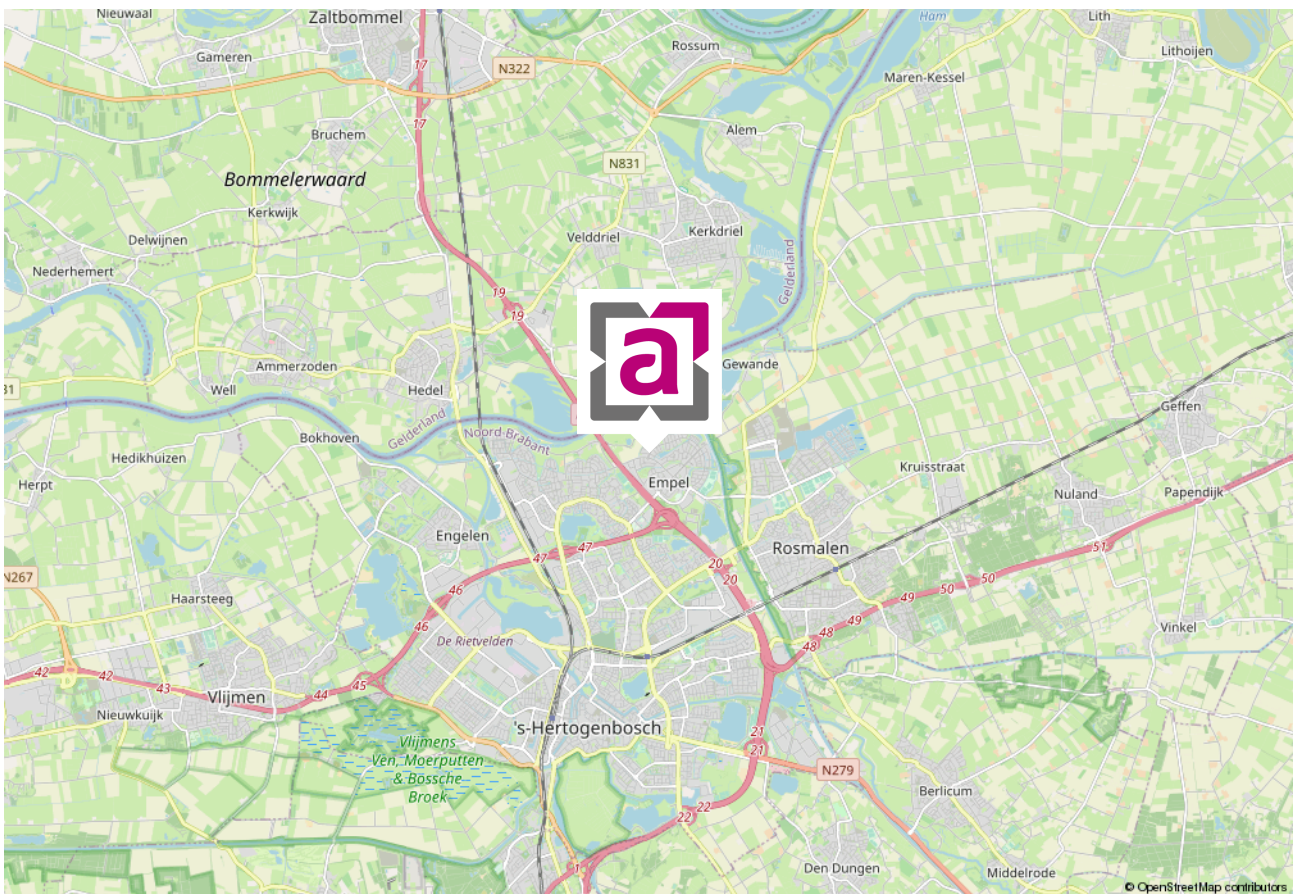
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 december 2022

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 knipoog 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. Mazairac laan 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.