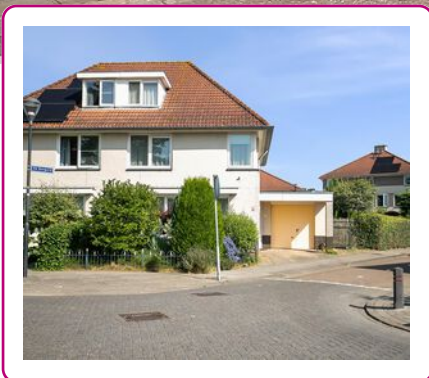




# WONEN!



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

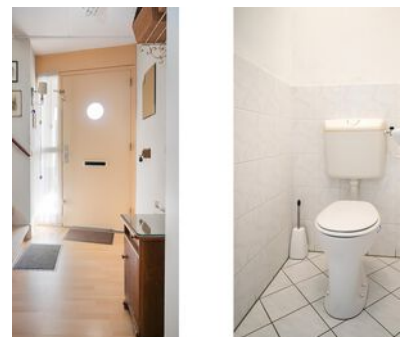
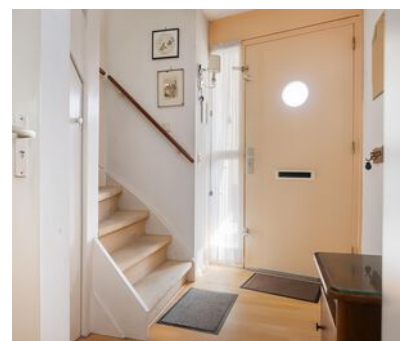
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**174 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**1997**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie label  
**A**

# Meester Broerensingel 37 Rosmalen

RUIME 2/1 KAPWONING MET AANGEBOUWDE SERRE, GARAGE, 4 SLAAPKAMERS EN RUIME TUIN, GELEGEN OP EEN LEUKE LOCATIE IN DE GEWILDE WOONWIJK HINTHAM-NOORD.

## INDELING:

### Begane grond:

Via de overdekte entree kom je in de hal met daarin de trapopgang, de meterkast en de toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een closet en fonteintje. Onder de trap bevindt zich nog een praktische bergkast. De hal geeft tevens toegang tot de ruime L-vormige woonkamer, met aan de voorzijde het zitgedeelte en aan de achterzijde het eetgedeelte. Vanuit het eetgedeelte bereik je via een schuifpui de serre, die is voorzien van een travertin vloer. Je kunt hier heerlijk zitten en bij mooi weer de schuifpui open zetten om te genieten van de tuin. Eveneens aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd met een in L-vorm opgesteld en een in lichte kleurstelling uitgevoerd keukenmeubel welke is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasmachine, oven, koelkast en kookplaat. De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een lamelparketvloer. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de toegangsdeuren naar de garage/berging en de achtertuin.

### Eerste verdieping:

Via de ruime overloop bereik je de drie fijne slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en de derde slaapkamer en de overloop zijn voorzien van laminaat. De complete en royale badkamer is geheel betegeld en beschikt over een ligbad, een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel.

### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevinden zich de overloop, een bergruimte met de opstelling van de c.v.-installatie en de royale vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is uitgevoerd met een dakkapel en een dakraam en heeft daardoor ruim voldoende daglicht.

### Garage:

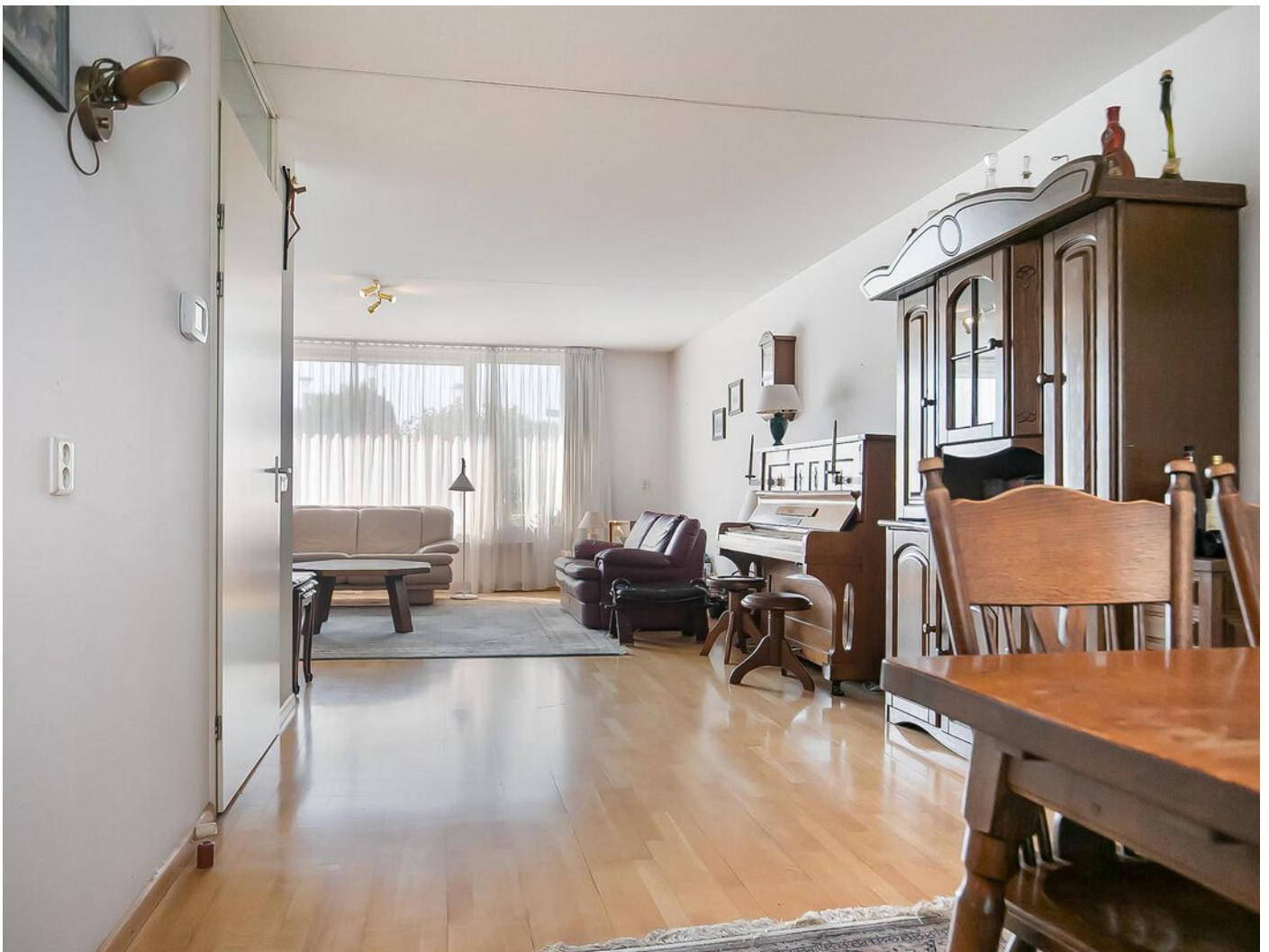
De garage/berging is voorzien van elektra en heeft een kanteldeur met daarin een loopdeur. Voor de garage bevindt zich de oprit voor het parkeren van jouw auto.

### Tuin:

De grote tuin is gelegen op het noordwesten en is voorzien van gazon en beplanting. De tuin beschikt hierdoor in de zomer over voldoende bezonning. In vergelijking tot de overige tuinen in de straat is de tuin zeer royaal te noemen. Tevens is er via de afsluitbare poort naast de garage een achterom aanwezig.

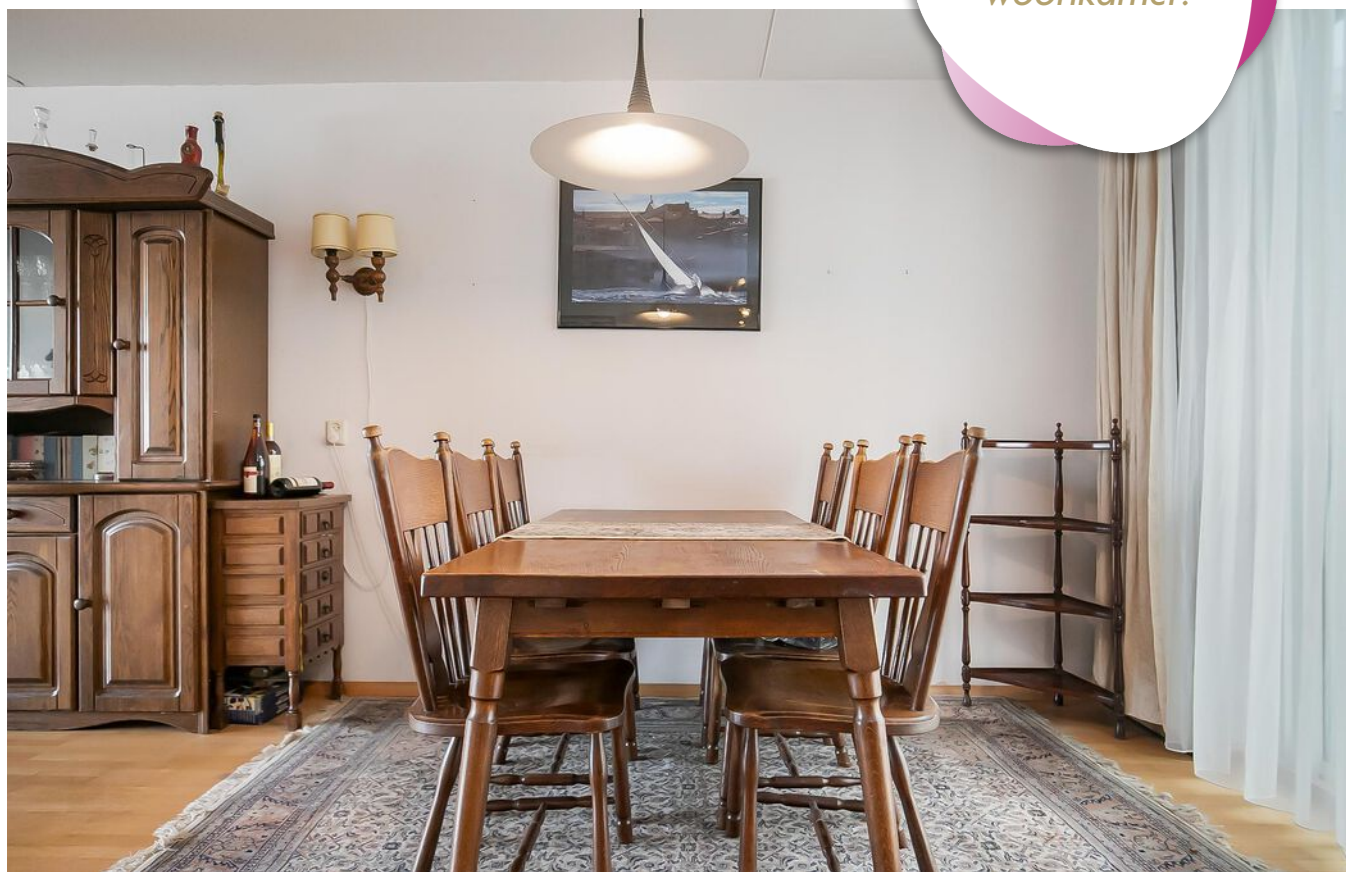
### Bijzonderheden:

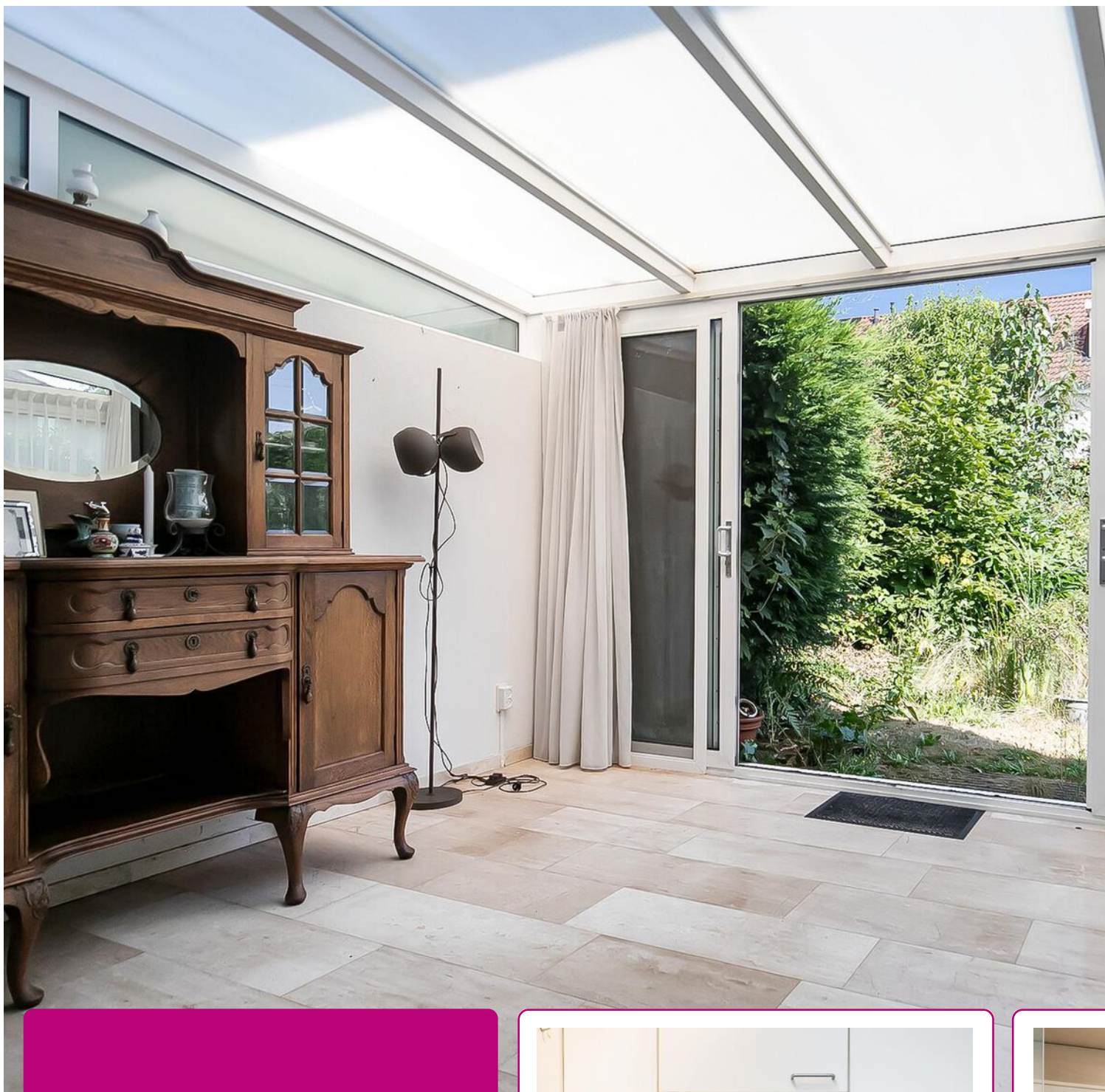
- \* Ruime L-vormige woonkamer;
- \* Heerlijke serre;
- \* 4 slaapkamers;
- \* Garage/berging voorzien van elektra;
- \* Royale tuin;
- \* Vrij uitzicht aan voorzijde;
- \* Leef tijd buitenschilderwerk 2021;
- \* Dichtbij alle openbare voorzieningen;
- \* Gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van 's-Hertogenbosch;
- \* Alle belangrijke uitvalswegen bevinden zich in de nabijheid.





*Ruime  
L-vormige  
woonkamer.*





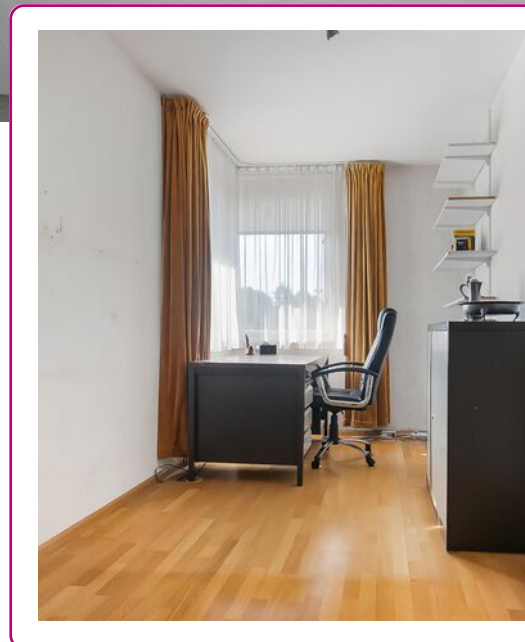
Je kunt heerlijk zitten in de serre en bij mooi weer de schuifpui open zetten om te genieten van de tuin.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met een in L-vorm opgesteld keukenmeubel.











Drie slaapkamers op de eerste verdieping.

De badkamer is ruim van afmeting en is geheel betegeld en voorzien van o.a. een ligbad en een douchecabine.





*Slaapkamer  
met dakkapel  
op de tweede  
verdieping.*





*De tuin is zeer  
royaal te noemen  
en gelegen op  
het noordwesten.*

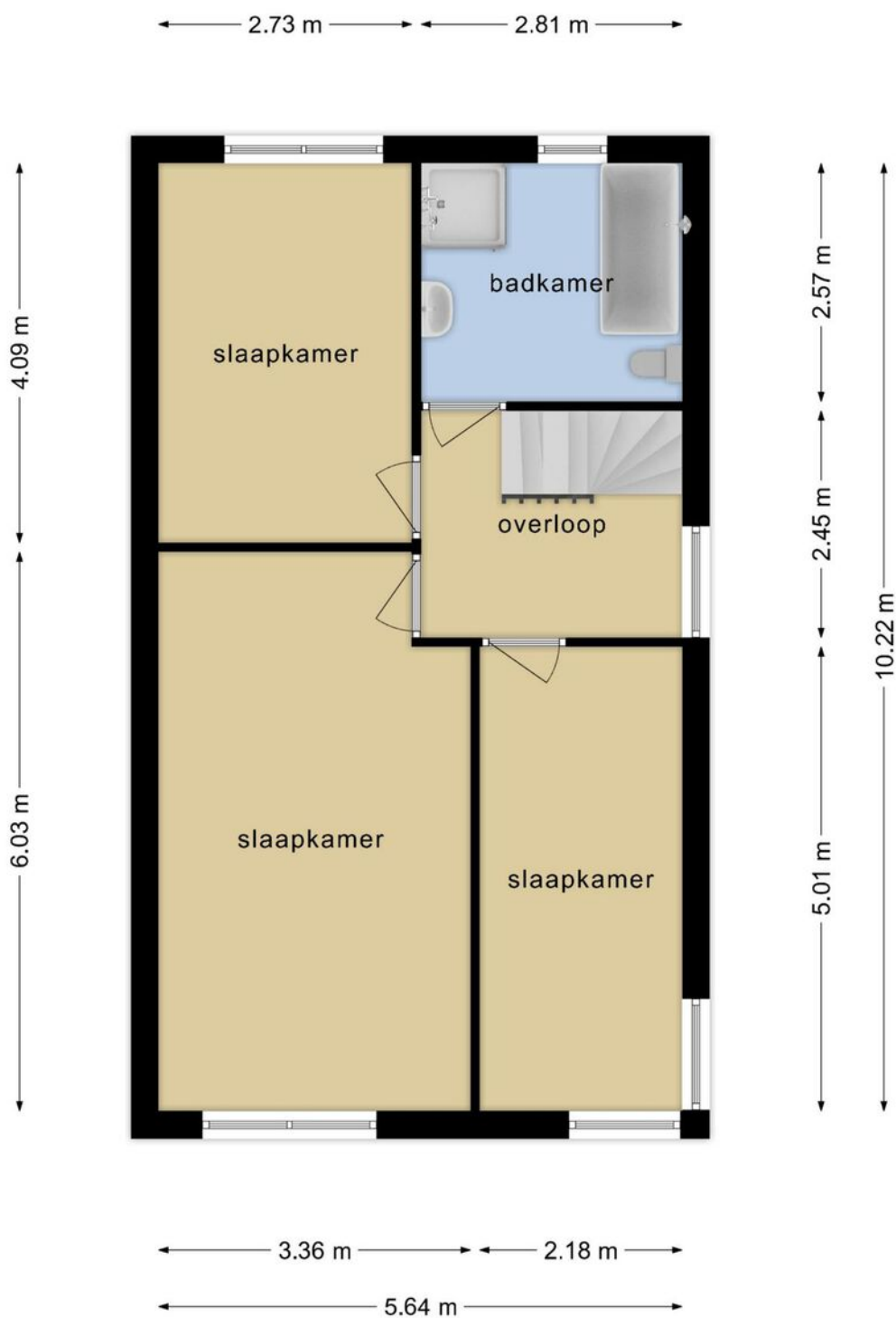


# PLATTEGROND



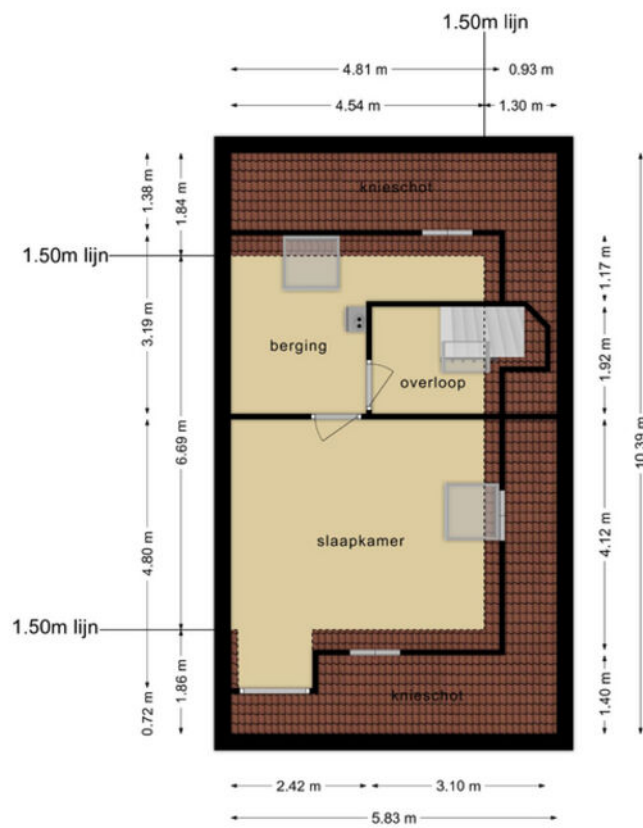
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



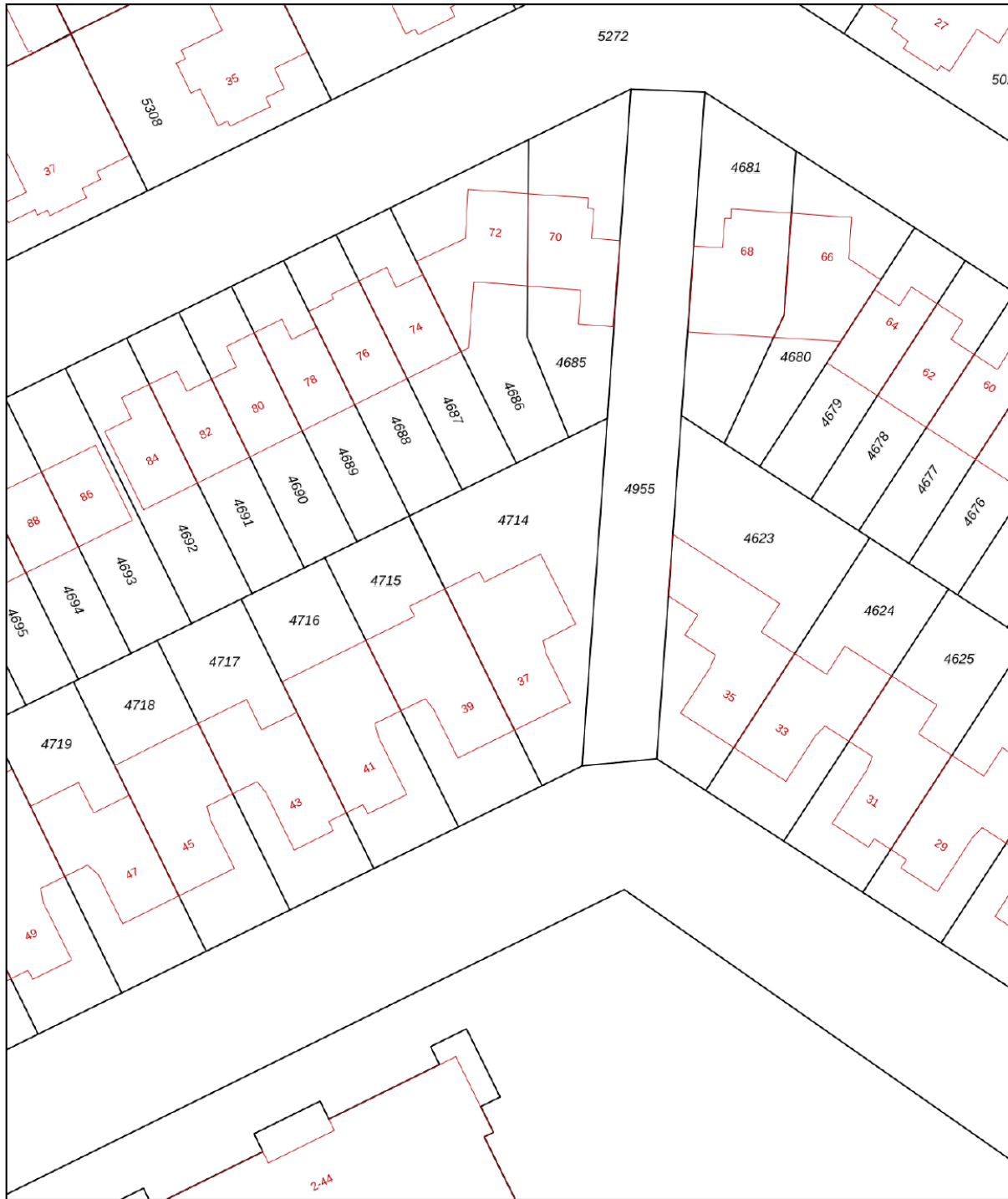
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dominika

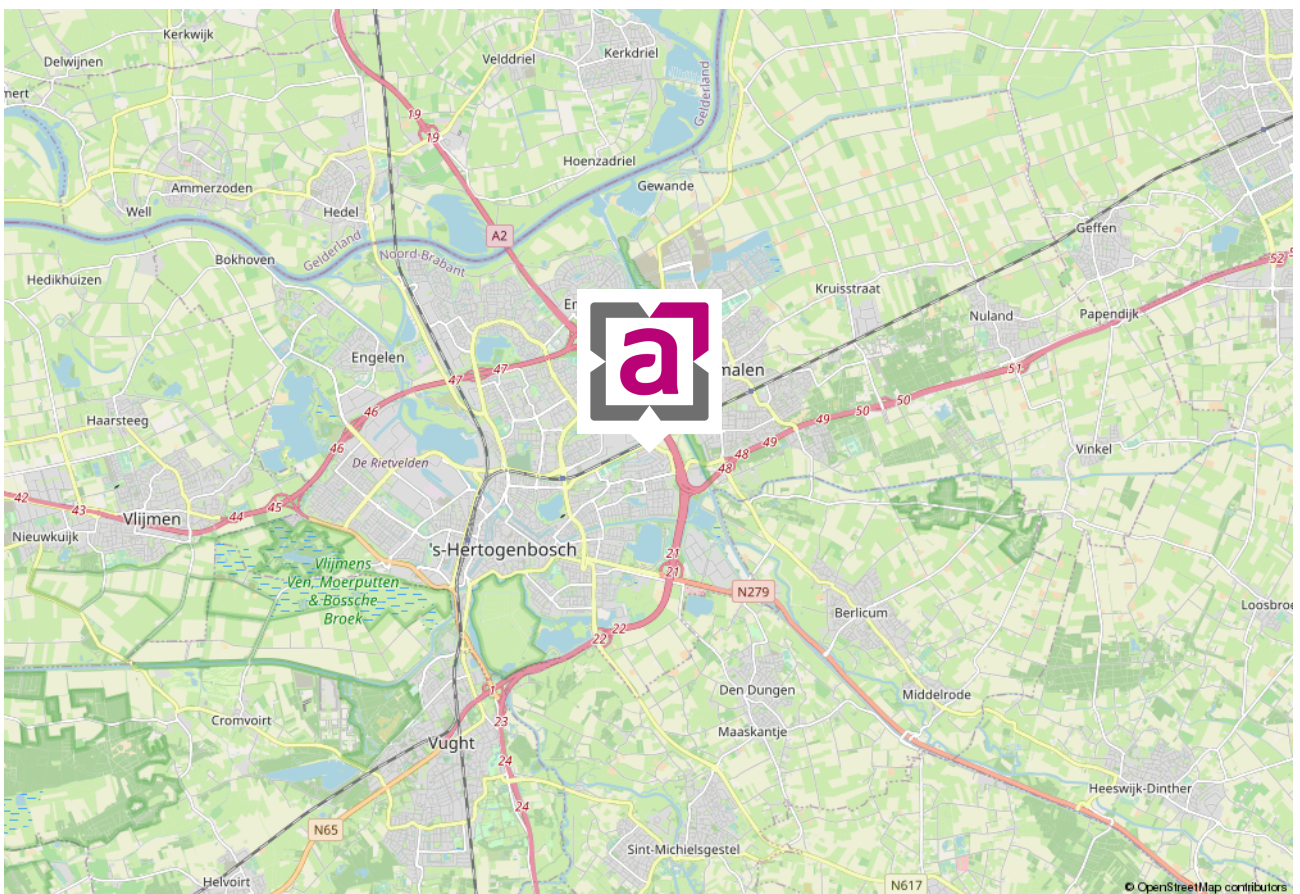
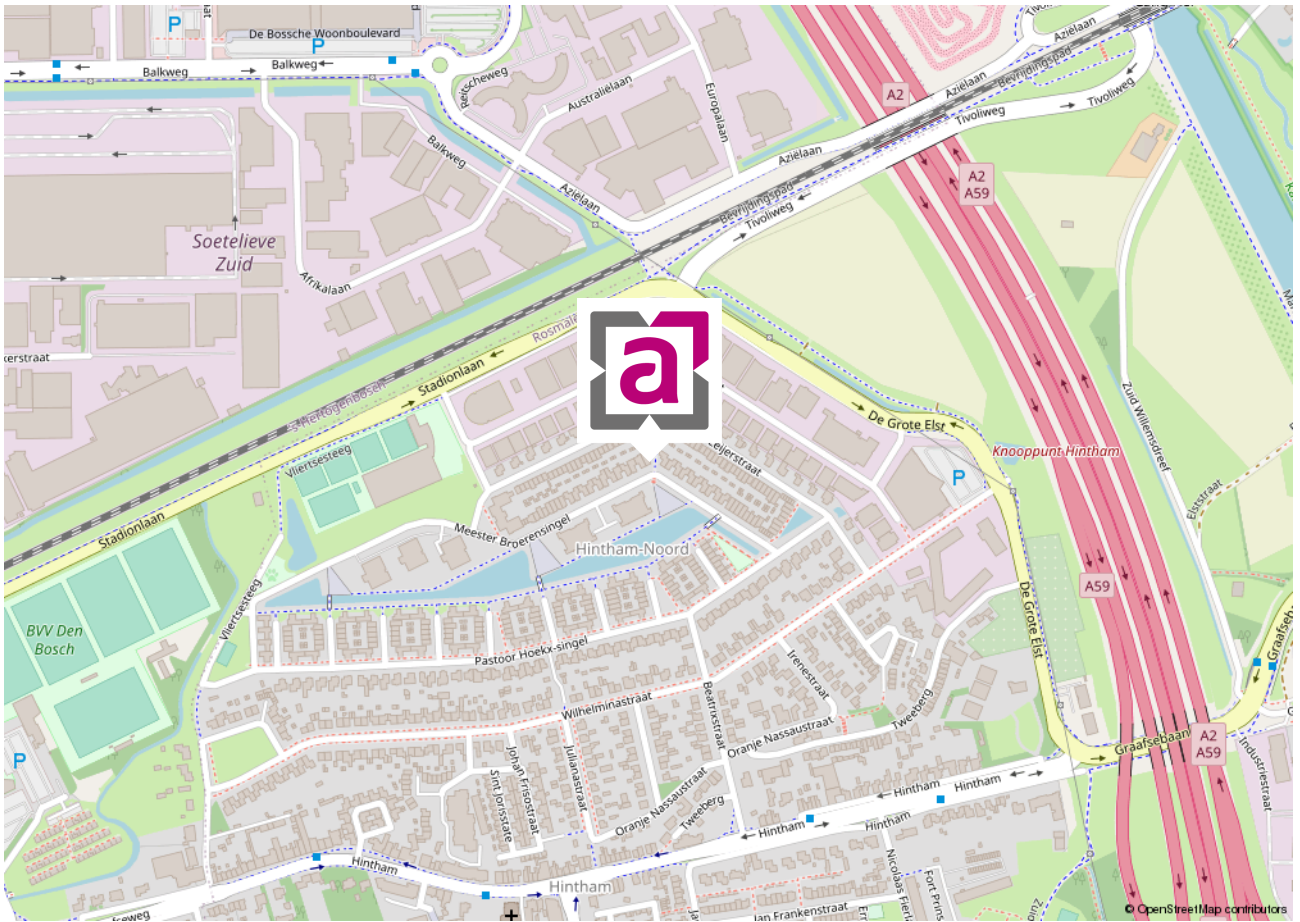


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4714</p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	--	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 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](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.