

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

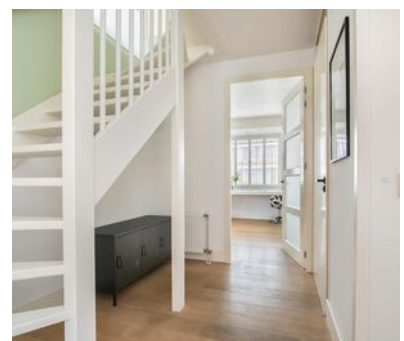
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
180 m²

Perceeloppervlakte
364 m²

Inhoud
743 m³

Tuin oppervlakte
96 m²

Bouwjaar
2009

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energie label
A

Etudestraat 30 Rosmalen

MODERNE EN EIGENTIJDS VRIJSTAANDE WONING (RECHTS MET GARAGE GESCHAKELD) MET VIER SLAAPKAMERS EN ROYALE, FRAAI AANGELEGDE ACHTERTUIN! DEZE WONING IS GUNSTIG GELEGEN IN DE LEUKE EN KINDVRIENDELIJKE WIJK DE GROOTE WIELEN!

Ligging:

Deze zeer aantrekkelijke vrijstaande woning is gelegen in het gebied De Hoven van de woonwijk De Groote Wielen. Een fraaie nieuwe woonwijk gelegen ten noorden van Rosmalen. De wijk beschikt over voorzieningen zoals winkels (thans nog een tijdelijk winkelcentrum doch op korte termijn zal een nieuw groter winkelcentrum worden gerealiseerd aan de noordzijde van de waterplas), scholen, een gezondheidscentrum, sportvoorzieningen, een manege, openbaar vervoer en zelfs een eigen strandje. Uiteraard biedt het gezellige en gemoderniseerde centrum van Rosmalen u meerdere supermarkten, horeca en een uitgebreid winkelaanbod. Voor een uitgebreider winkel- en horeca aanbod ligt het mooie centrum van 's-Hertogenbosch op 15 minuten fietsafstand. Verder beschikt Rosmalen over een bibliotheek en theater (Perron 3), voorgezet onderwijs, een NS-station en een goede busverbinding met het centrum van 's-Hertogenbosch. Ook bent u door de ideale ligging van zowel de A2 als de A59 vrij snel in steden als Utrecht, Nijmegen en Eindhoven.

INDELING:

Begane grond:

Via de overdekte entree komt u in de ruime hal met daarin o.a. de meterkast, een bergkast en de toiletruimte. De moderne toiletruimte is volledig betegeld en is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De riante woonkamer is uitgevoerd met een sfeervolle gashaard en aan de voorzijde en rechterzijde van de woonkamer bevindt zich een erker. De aan de achterzijde gelegen royale woonkeuken is royaal van opzet. De keuken beschikt over een modern keukenmeubel met kookeiland met inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasmachine, combi-oven, stoomoven en quooker. De woonkeuken en de woonkamer kunt u van elkaar afsluiten door fraaie industriële glazen deuren. Via openslaande deuren in de woonkeuken heeft u toegang tot het aangrenzende terras. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een fraaie houten vloer waaronder vloerverwarming is aangebracht. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de garage.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop bereikt u de drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allemaal ruim van opzet en eigentijds afgewerkt. De moderne badkamer is volledig betegeld en is uitgevoerd met een ligbad, inloophdouche en dubbele wastafel. Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte. Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Tweede verdieping:

De via een vaste trap bereikbare tweede verdieping beschikt over een werk-/speelplek en een slaapkamer. Deze slaapkamer met dakkapel is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een extra entresol waarop men kan slapen of welke men als bijv. speelruimte voor de jeugd kan gebruiken. Tevens bevindt zich op deze verdieping een separate was-/c.v.-ruimte. Een luik geeft nog toegang tot de bergzolder.

Garage:

De garage is bereikbaar vanuit de keuken, de tuin of via de ruime oprit en is voorzien van elektra.

Tuin:

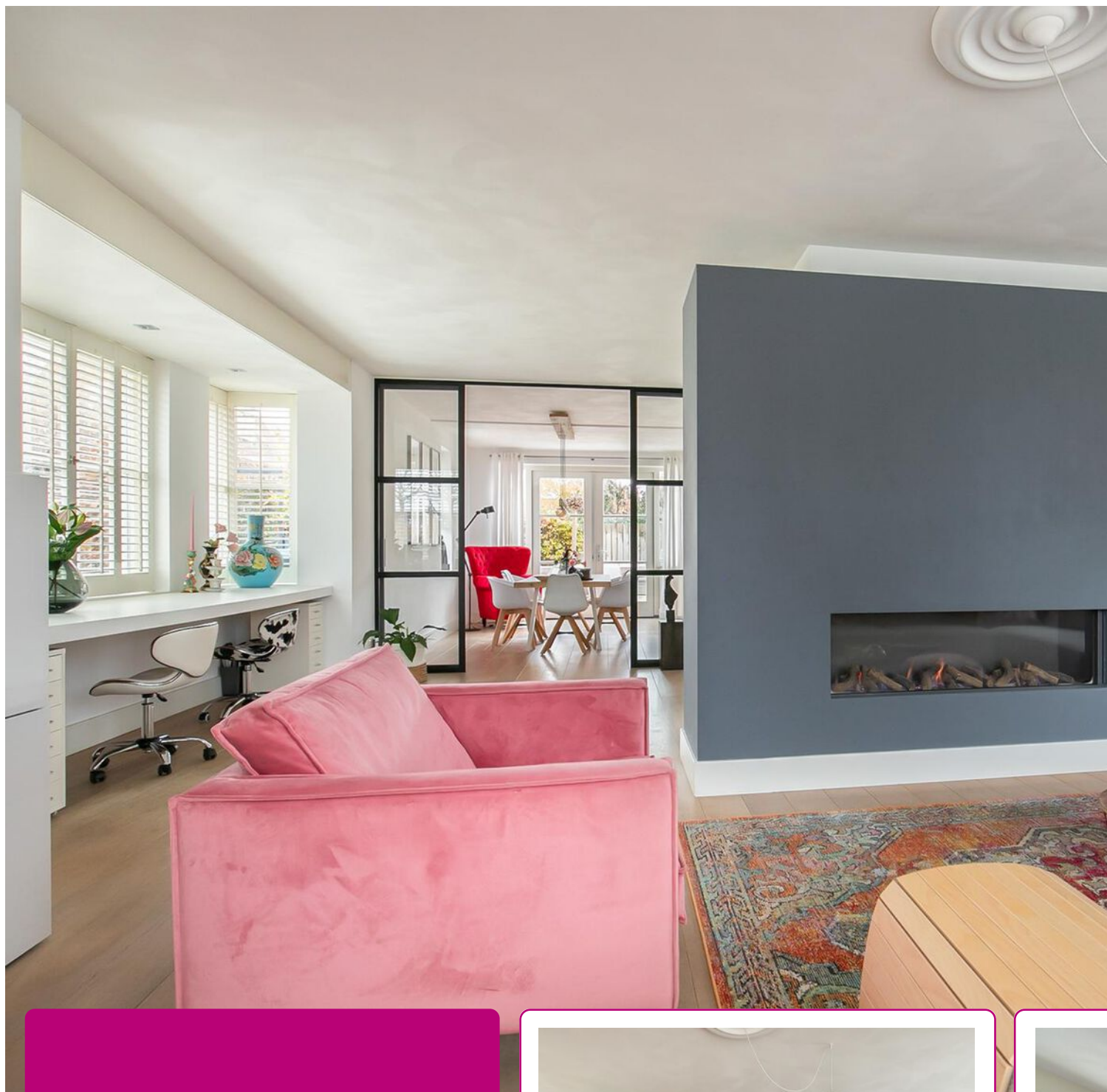
De op het oosten gelegen achtertuin is fraai aangelegd met terras, borders met beplanting, een vijver en een overkapping waar het heerlijk vertoeven is. Verder beschikt de tuin nog over een berging.





*Fijne woonka-
mer met gashaard
en vloerverwar-
ming!*

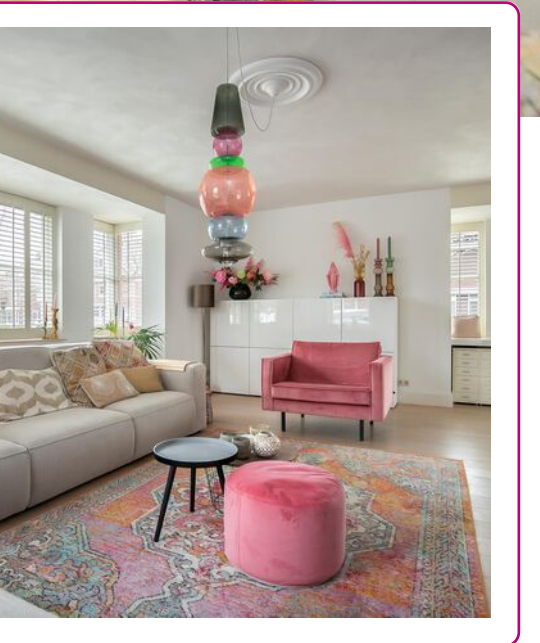




De fraaie woonkamer is uitgevoerd met een praktische speel-/ of werkhoek voor de kinderen!

Lekker samen knutselen of leren, het kan hier allemaal!







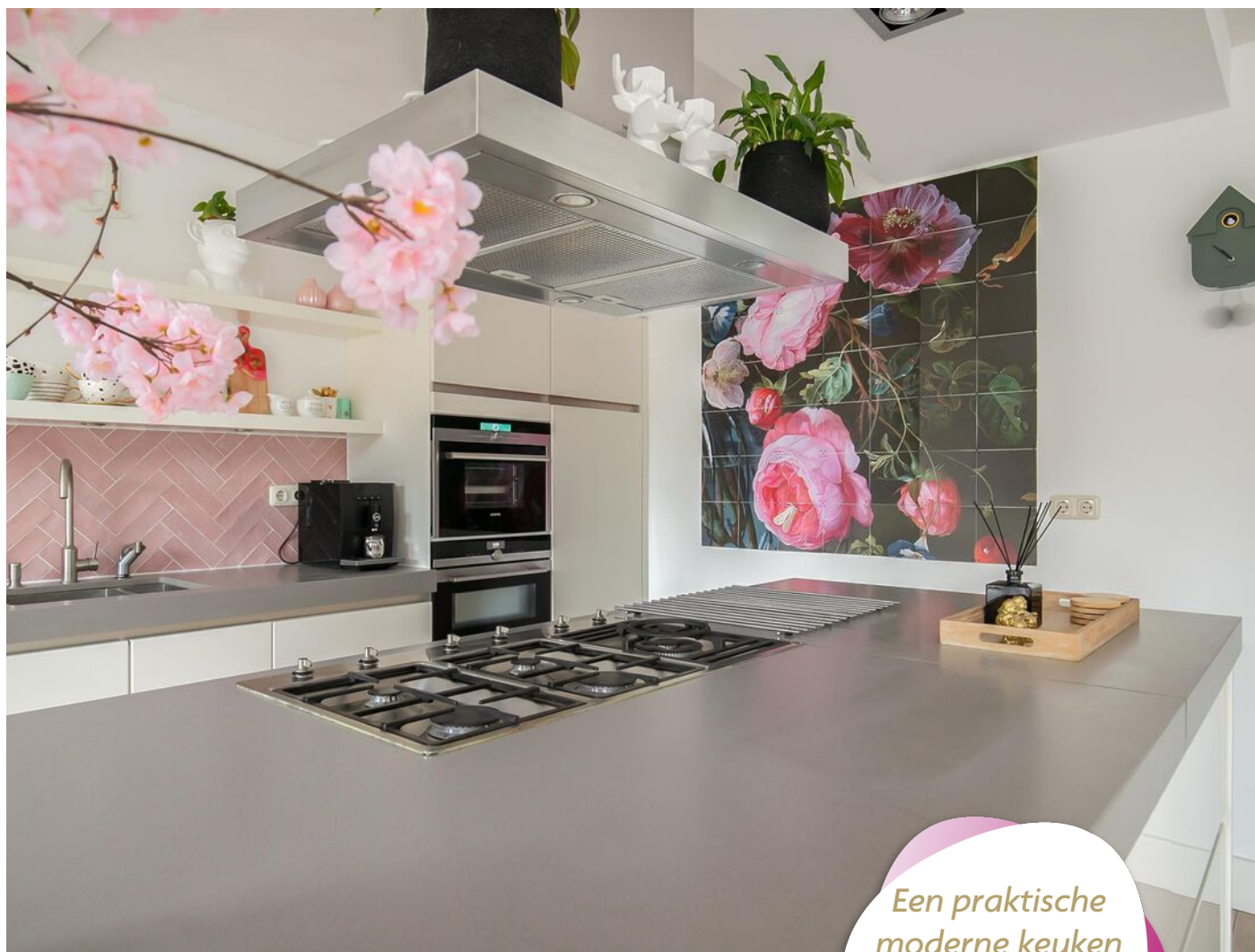


De woonkamer en de woonkeuken kunt u van elkaar afsluiten door fraaie industriële glazen deuren.

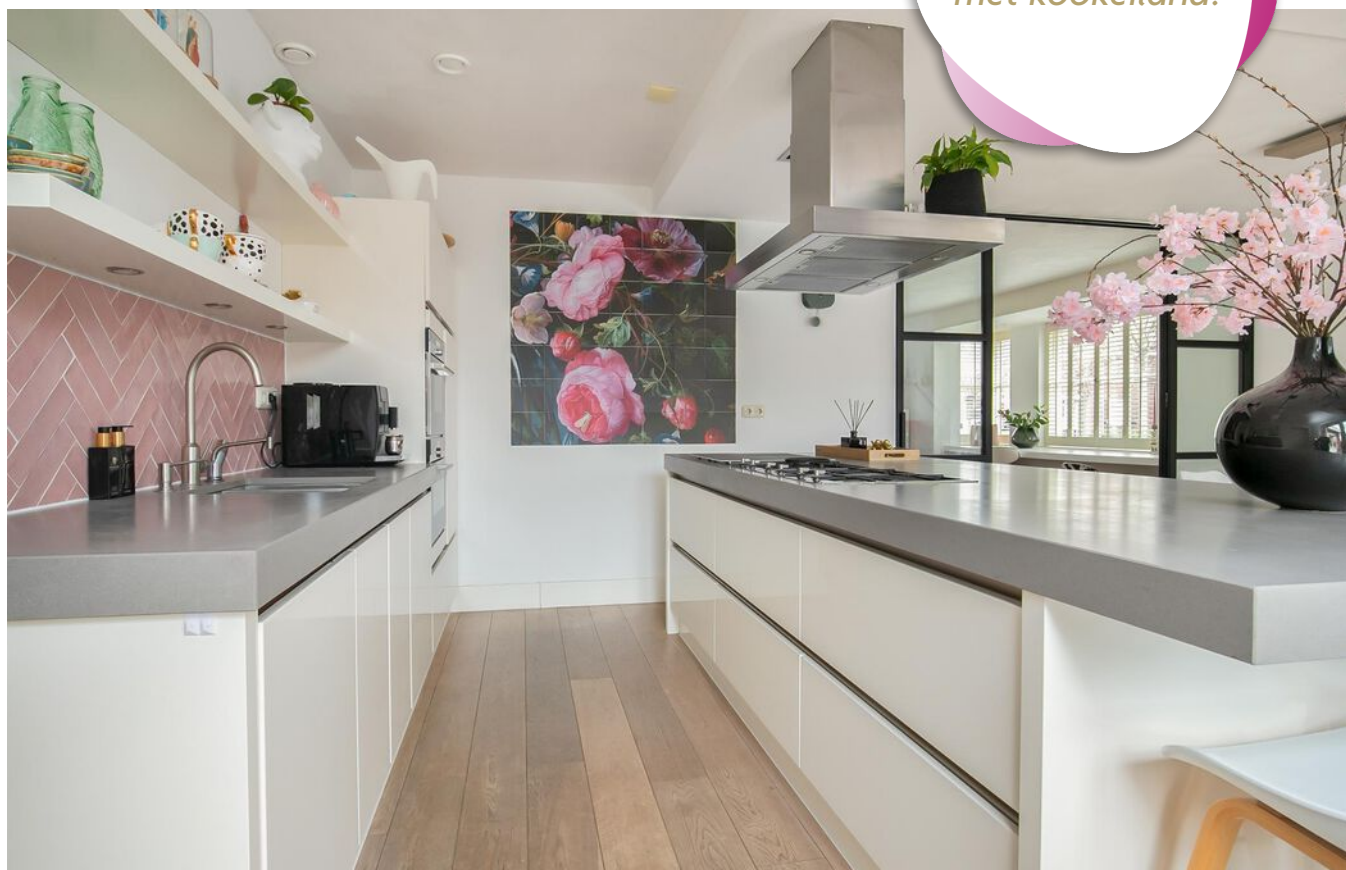
De woonkeuken is een lust voor het oog! Van alle gemakken voorzien en met openslaande deuren naar het terras!

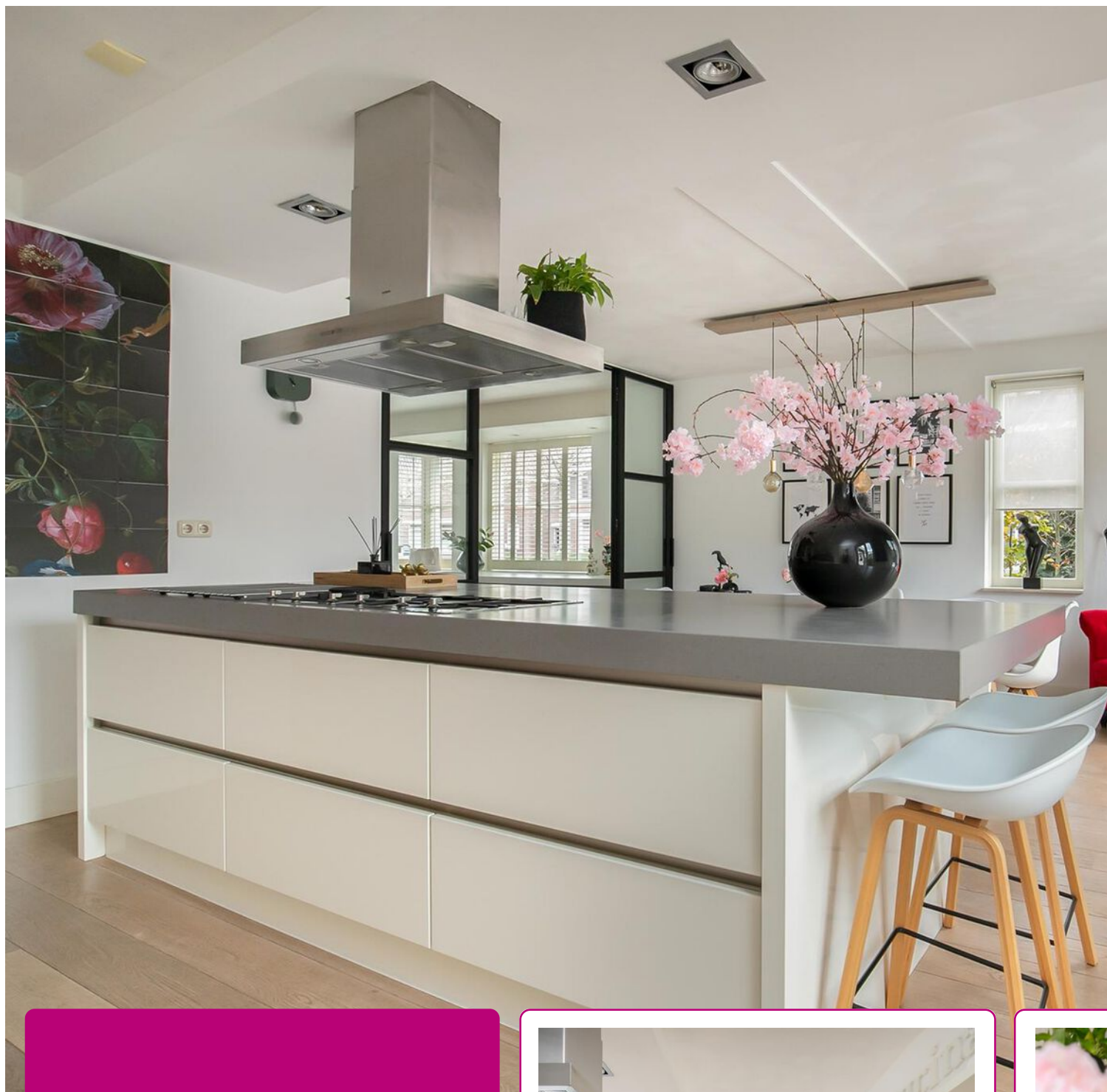






*Een praktische
moderne keuken
met kookeiland!*

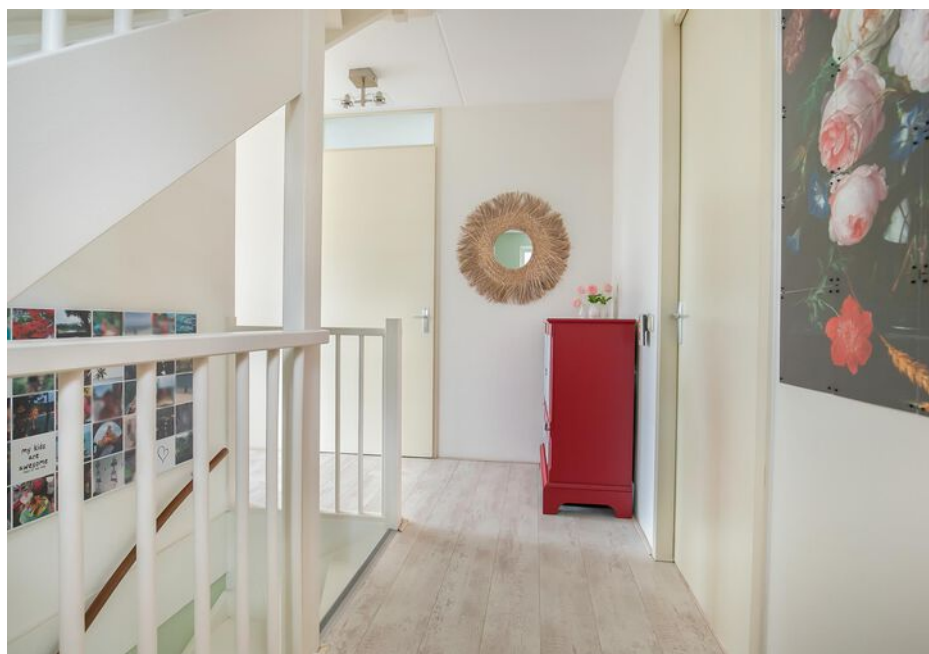




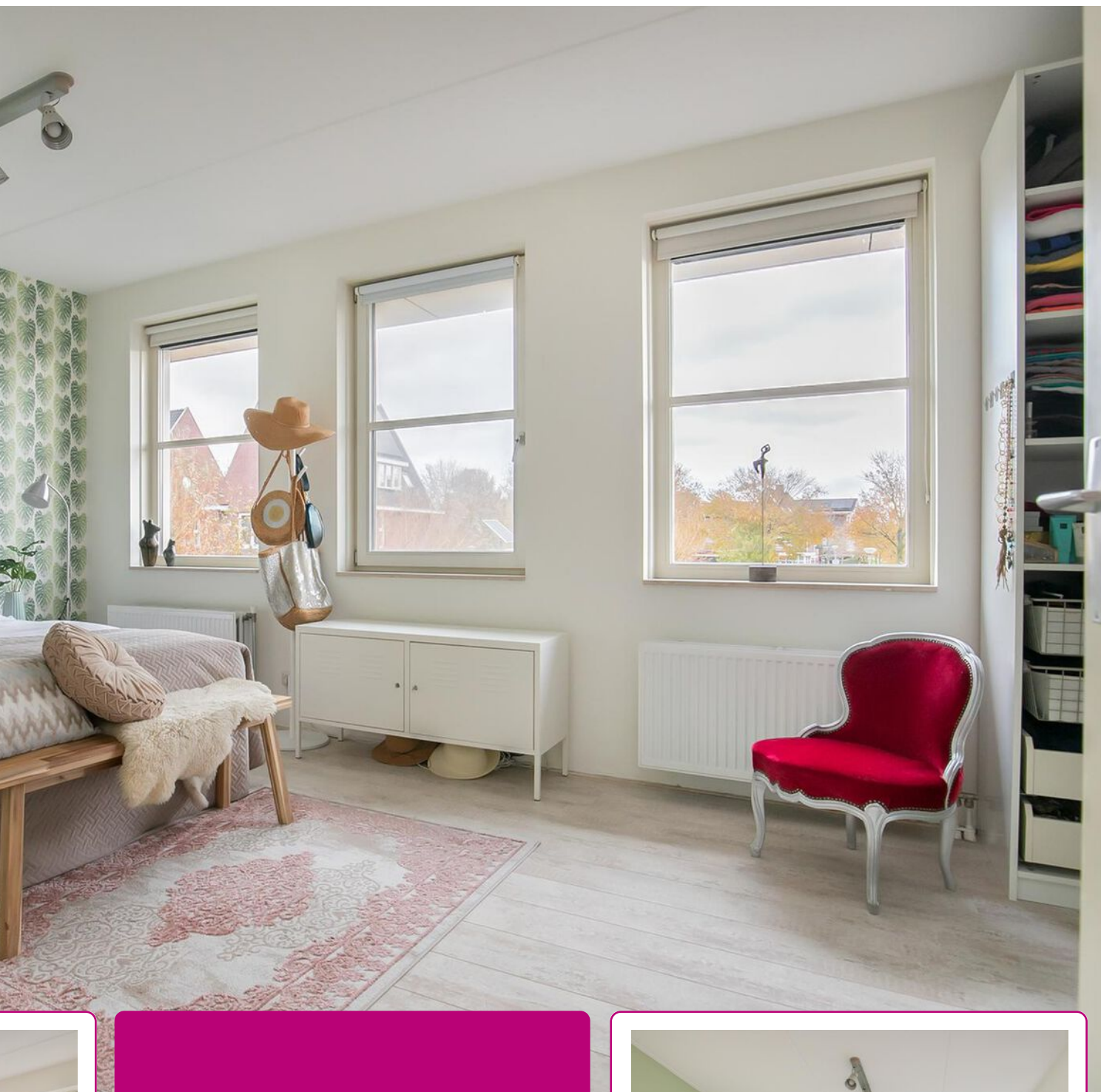
De woonkeuken is fraai afgewerkt en voorzien van inbouwapparatuur. Onlangs zijn de prachtige roze wandtegels nog geplaatst.

Kortom; koken, borrelen, gewoon een heerlijke plek!









Ook de hoofdslaapkamer is weer fraai afgewerkt.

Aan ruimte geen gebrek, een fraaie vloer en veel daglicht.

Het zou zeker niet misstaan in een woonmagazine!





*Foto onder:
Ideale werkplek op
de tweede
verdieping!*



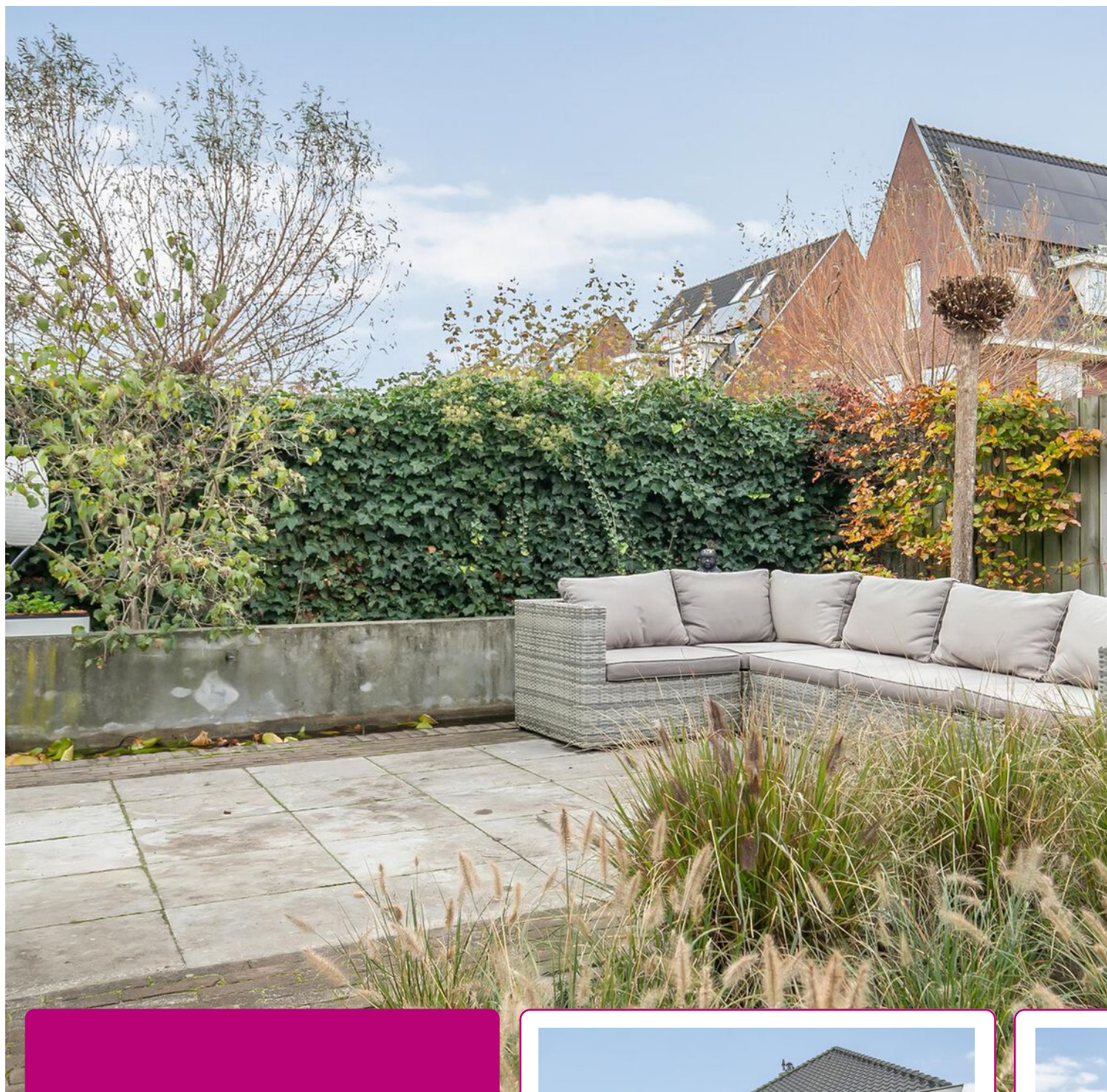




*Grote slaapkamer
met entresol!
Ideaal!*







Een heerlijke tuin met diverse terrassen en een overkapping/veranda waar het heerlijk toeven is!

Loungen, eten, chillen; er zijn genoeg mogelijkheden!



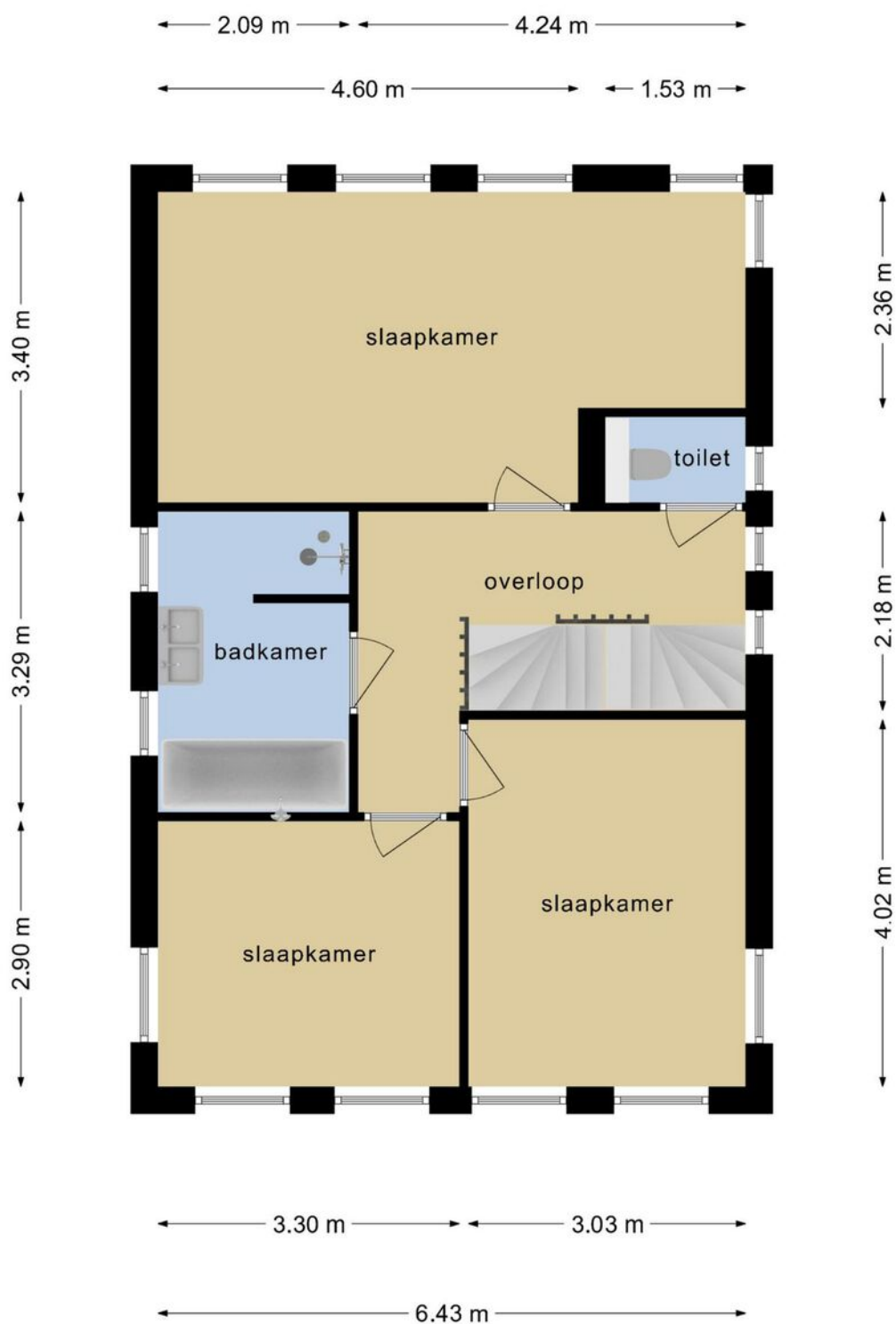


PLATTEGROND



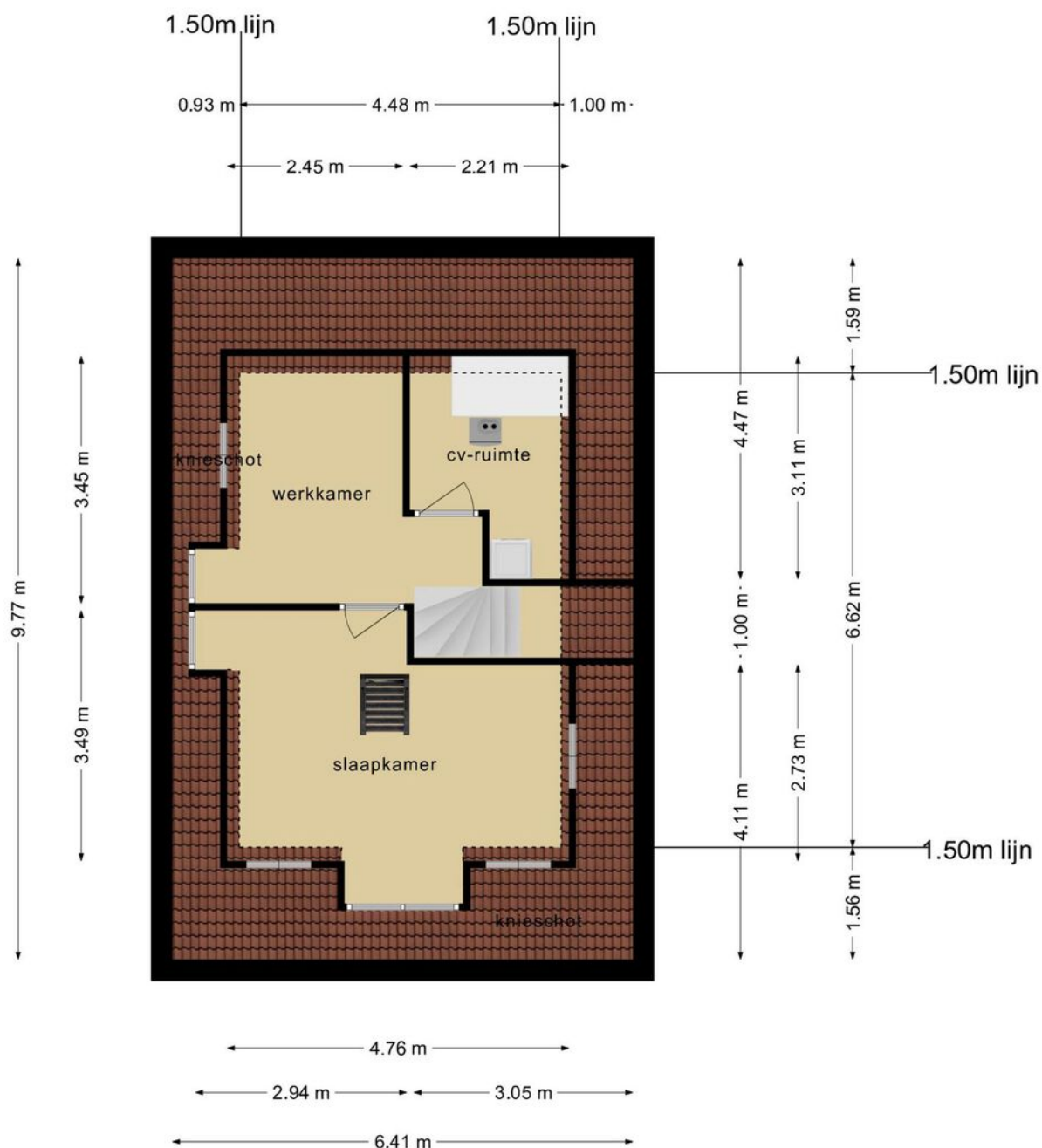
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



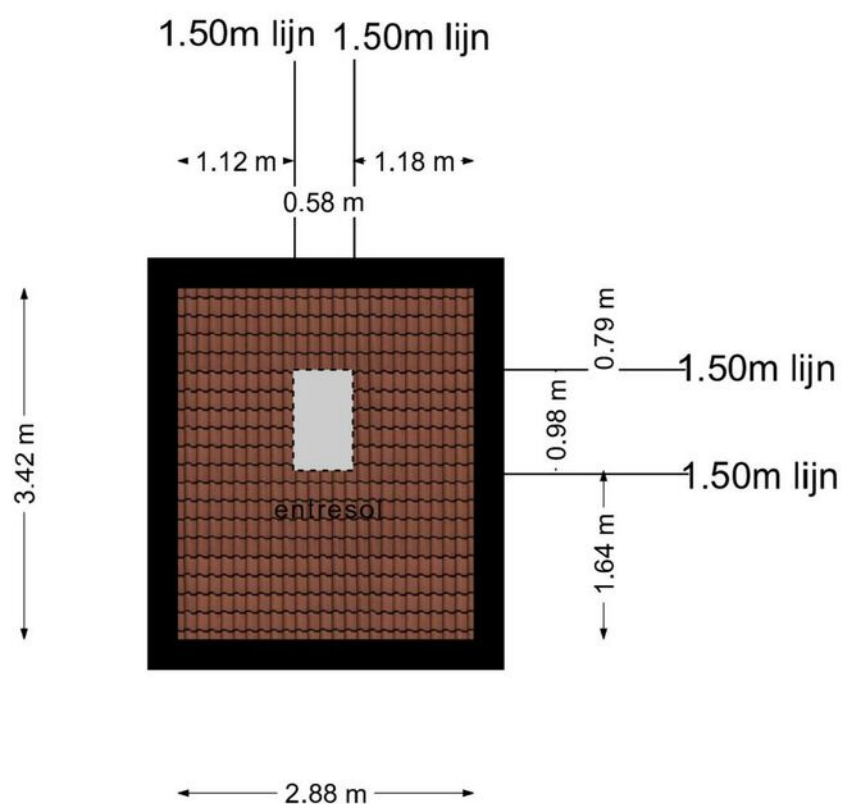
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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 Rosmalen

Sectie

Perceel

Rosmalen

H

5259

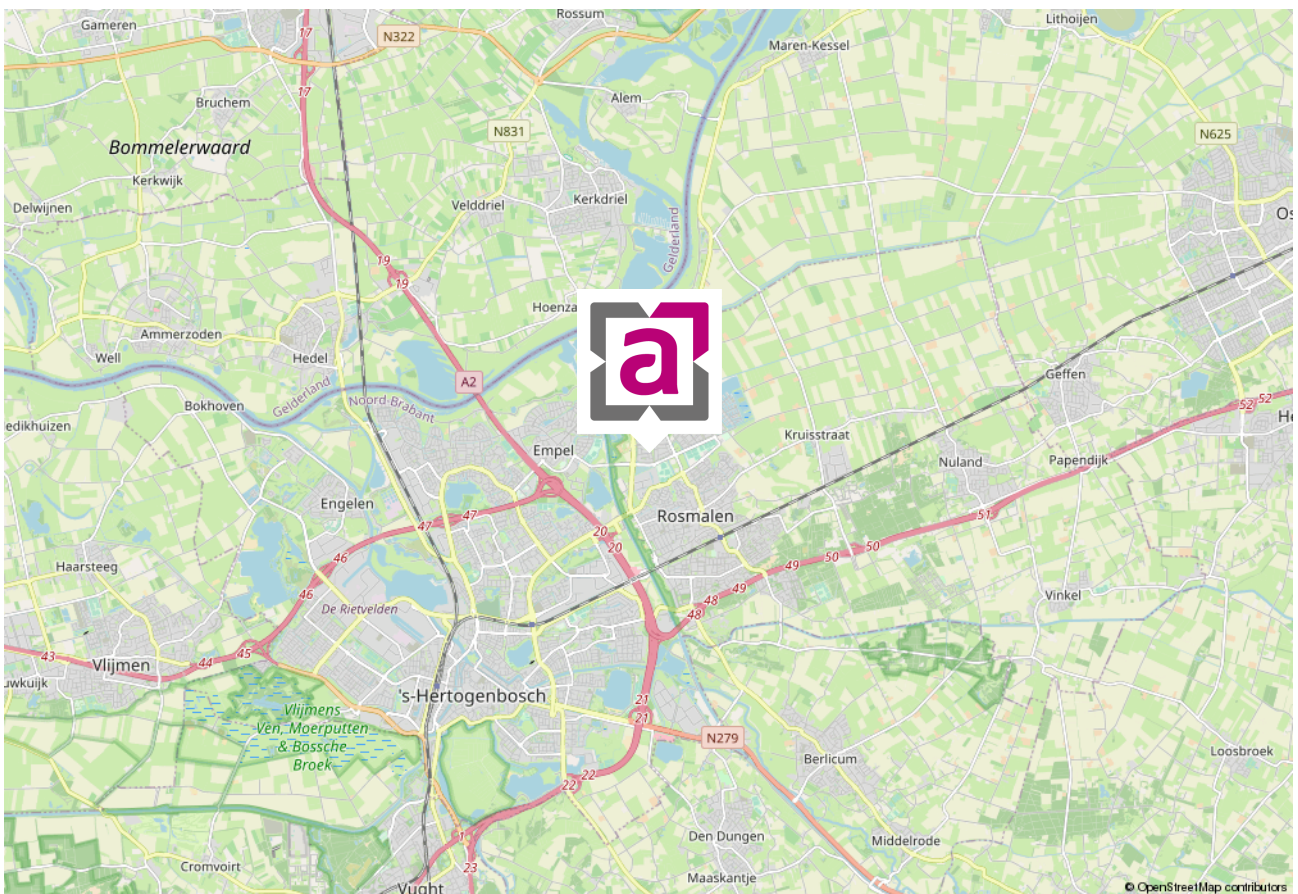
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



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 kennis-makingsgesprek. 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 aankoop-makelaar 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. Mazairac laan 2, 5242 AV Rosmalen | info@abelen.nl | 073-5212908 | abelen.nl