

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

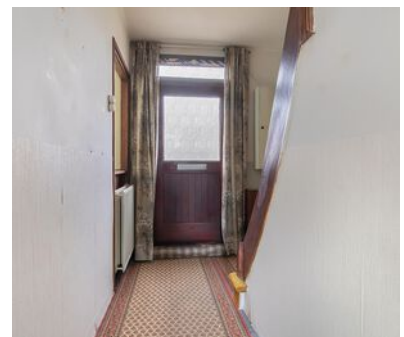
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
110 m²

Perceeloppervlakte
585 m²

Inhoud
426 m³

Tuin oppervlakte
281 m²

Bouwjaar
1957

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
4

Energie label
G

Burg. Godschalxstraat 5

VRIJSTAANDE WONING GESITUEERD OP EEN ROYAAL PERCEEL VAN MAAR LIEFST 585 m², GELEGEN NABIJ HET CENTRUM VAN EMPEL AAN DE RAND VAN 'S-HERTOGENBOSCH! U dient rekening te houden met modernisering van de woning!

Ligging:

De woning bevindt zich op loopafstand van de fraaie dorpskern van Empel waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen. Empel beschikt over diverse sportverenigingen, kinderdagverblijven en scholen en ligt aan de rand van de stad, vlakbij de Maas. Het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch met zijn rijke historie en vele voorzieningen als winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden is makkelijk en goed bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich belangrijke uitvalswegen (waaronder de A2), wat de ligging ideaal maakt.

INDELING:

Begane grond:

U komt binnen in de hal met daarin de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal geeft toegang tot de aan de voorzijde gelegen werk-/studeerkamer en tot de aan de achterzijde gelegen keuken. De keuken is uitgevoerd met een keukenblok en geeft toegang tot de woonkamer, de provisiekelder, de bijkeuken en eveneens tot de werk-/studeerkamer aan de voorzijde. De doorzonwoonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft door de grote raampartijen aan de voorzijde voldoende daglicht. De royale bijkeuken is bijna geheel betegeld en tevens bevindt zich hier de toiletruimte. De bijkeuken is eveneens toegankelijk via de achterdeur.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereikt u de vier slaapkamers en de doucheruimte. Enkele slaapkamers zijn voorzien van een kastruimte, een slaapkamer aan de achterzijde is uitgevoerd met een wastafel en de trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een zeer ruime bergzolder, welke is voorzien van twee dakramen. Tevens vindt u hier de opstelplaats voor de c.v.-ketel (functioneert niet meer).

Tuin:

De tuin betreft een royaal perceel met een gunstige ligging op het zuid-oosten. In de tuin is nog een schuur en overkapping aanwezig. Aan de schuur bevindt zich een authentieke waterpomp. U heeft hier tal van mogelijkheden!

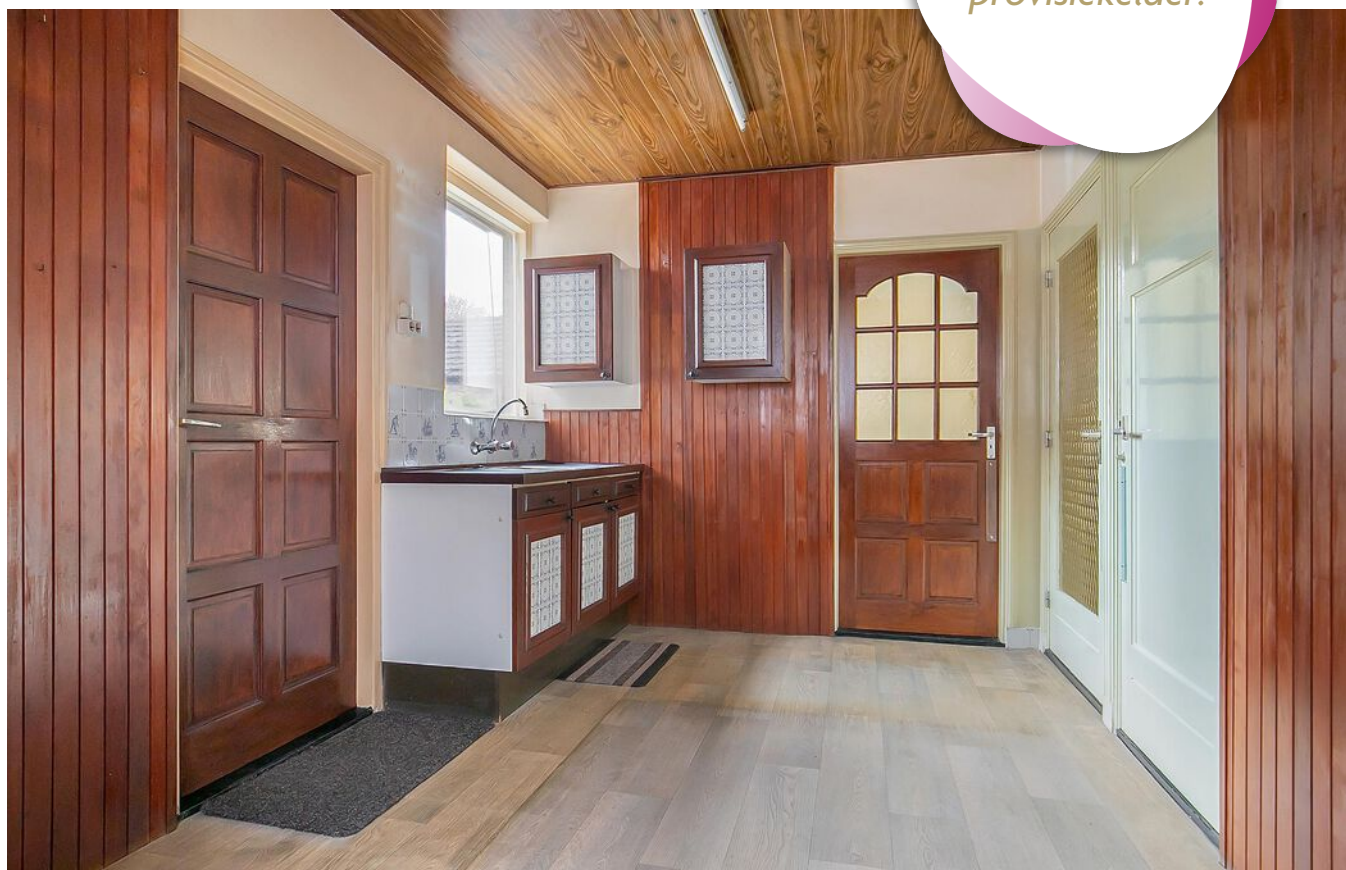
Bijzonderheden:

- U dient rekening te houden met modernisering van de woning;
- Alle ramen zijn voorzien van rolluiken;
- Royaal perceel op het zuid-oosten;
- Gunstig gelegen in het gewilde Empel;
- Alle dagelijkse voorzieningen in de buurt;
- Belangrijke uitvalswegen in de nabijheid.

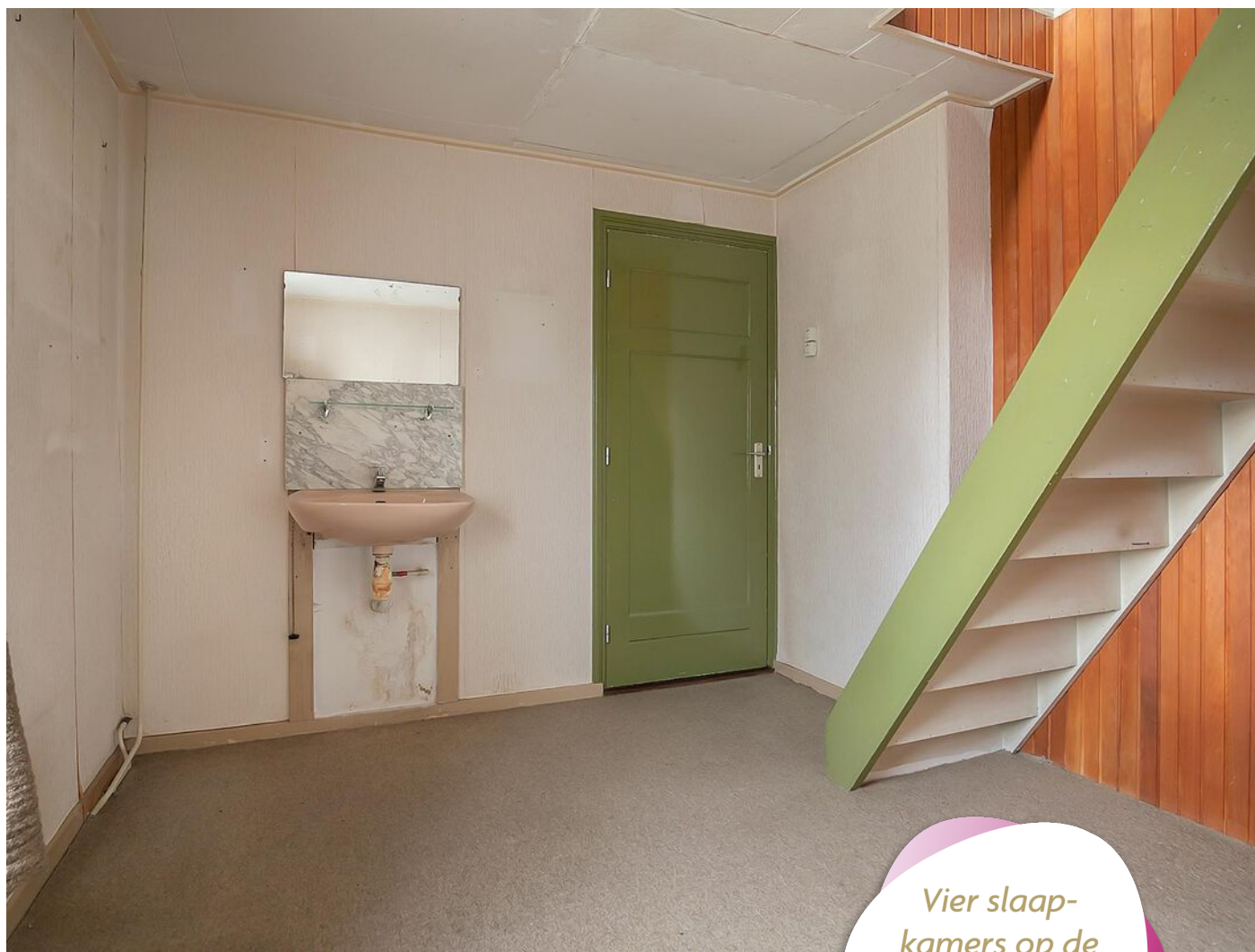




*De keuken met
toegang tot de
provisiekelder.*







Vier slaap-
kamers op de
eerste verdieping!







De woning is gelegen op een royaal perceel met een gunstige ligging op het zuid-oosten.

U heeft hier tal van mogelijkheden!

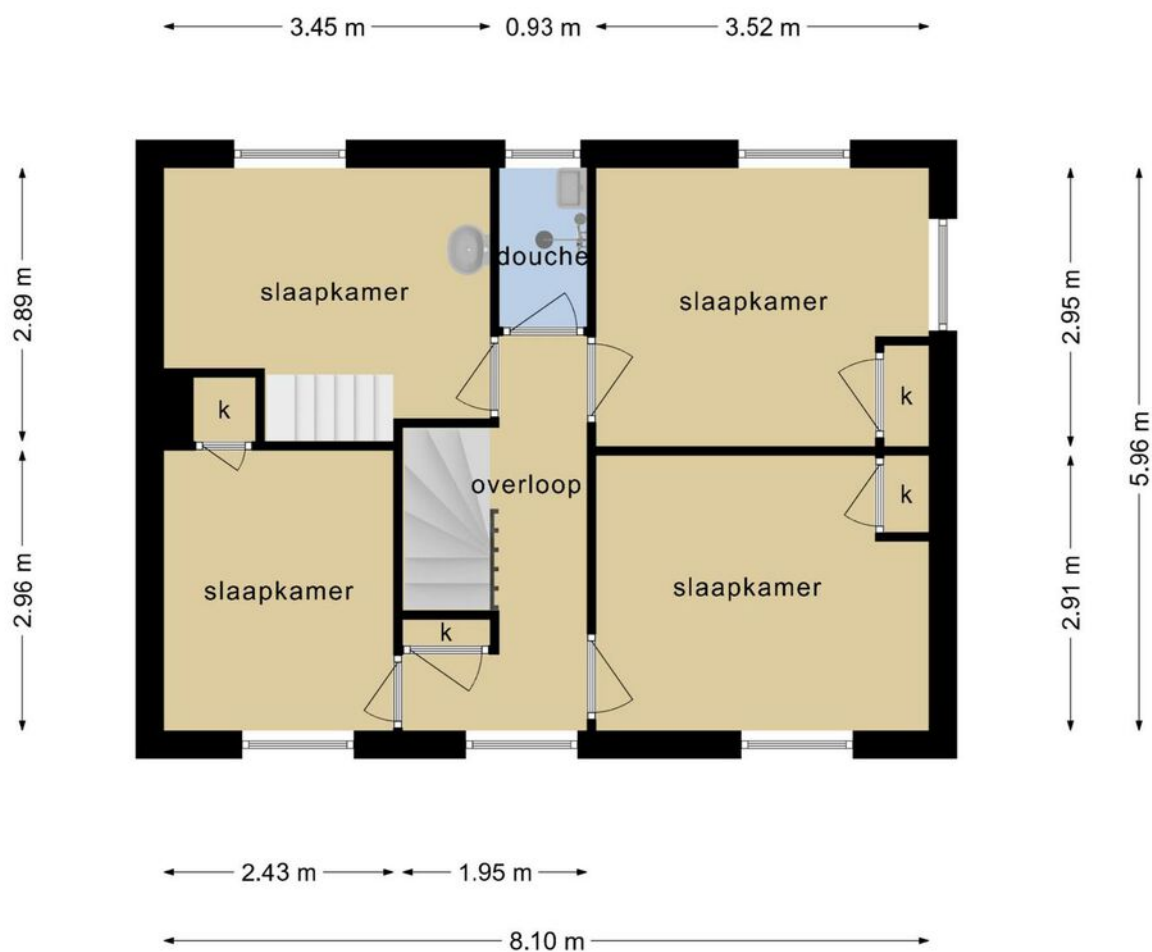


PLATTEGROND



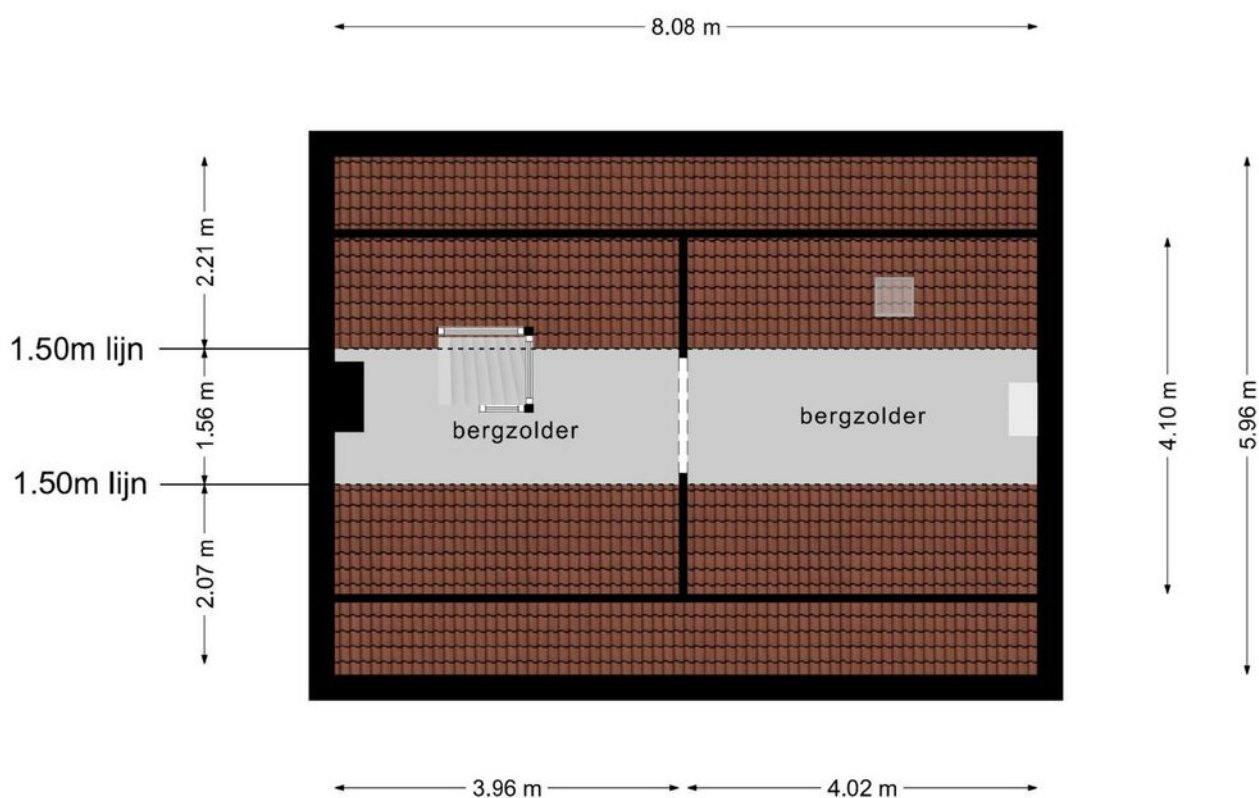
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

PLATTEGROND



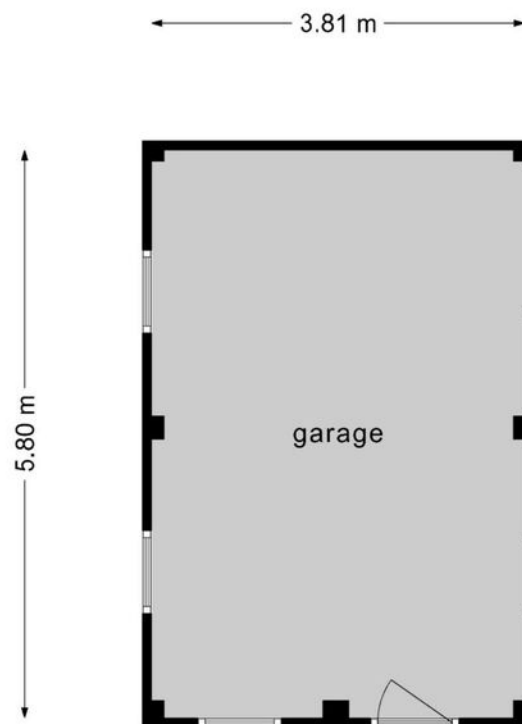
**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

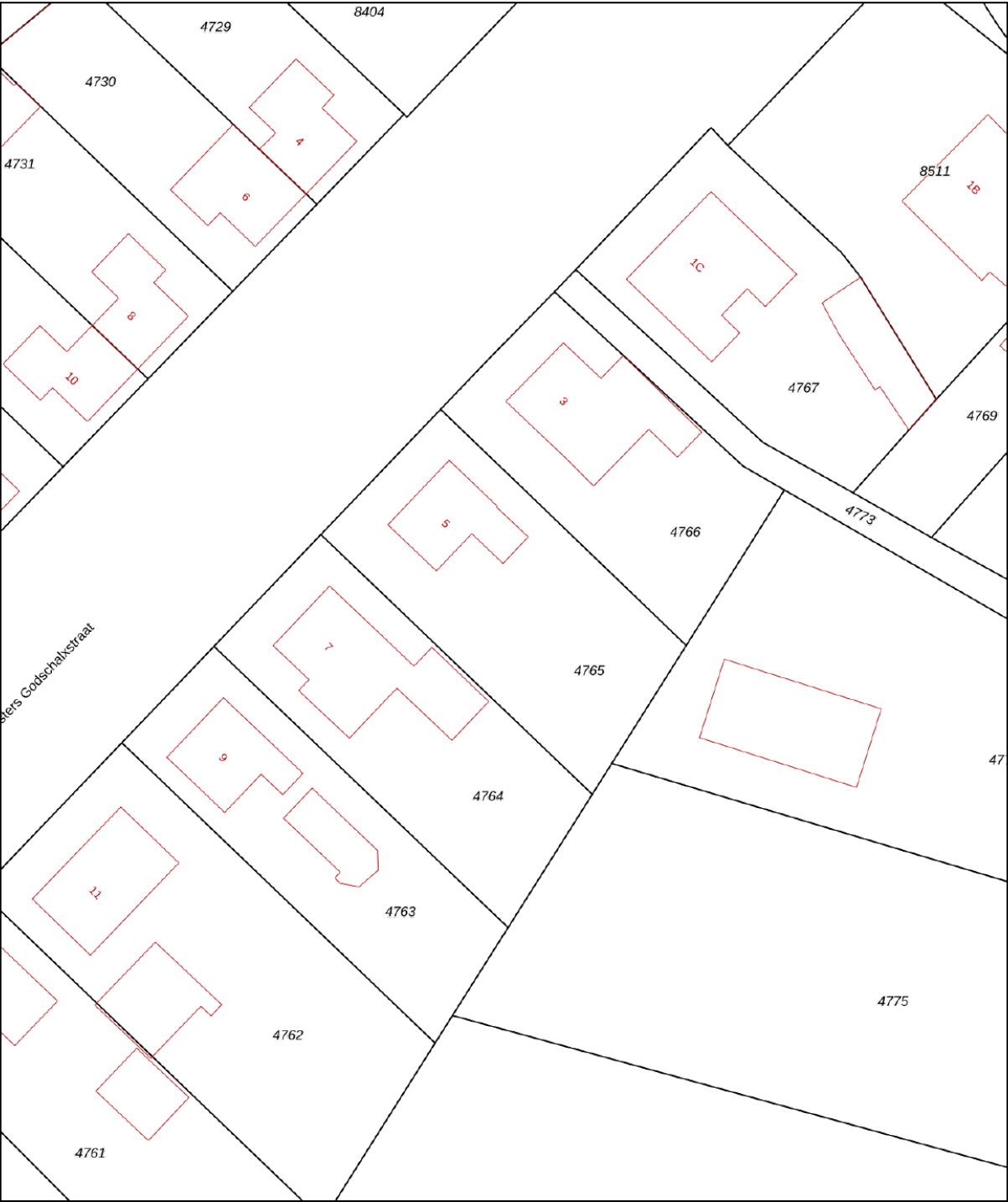


**Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV
en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden**

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Angela



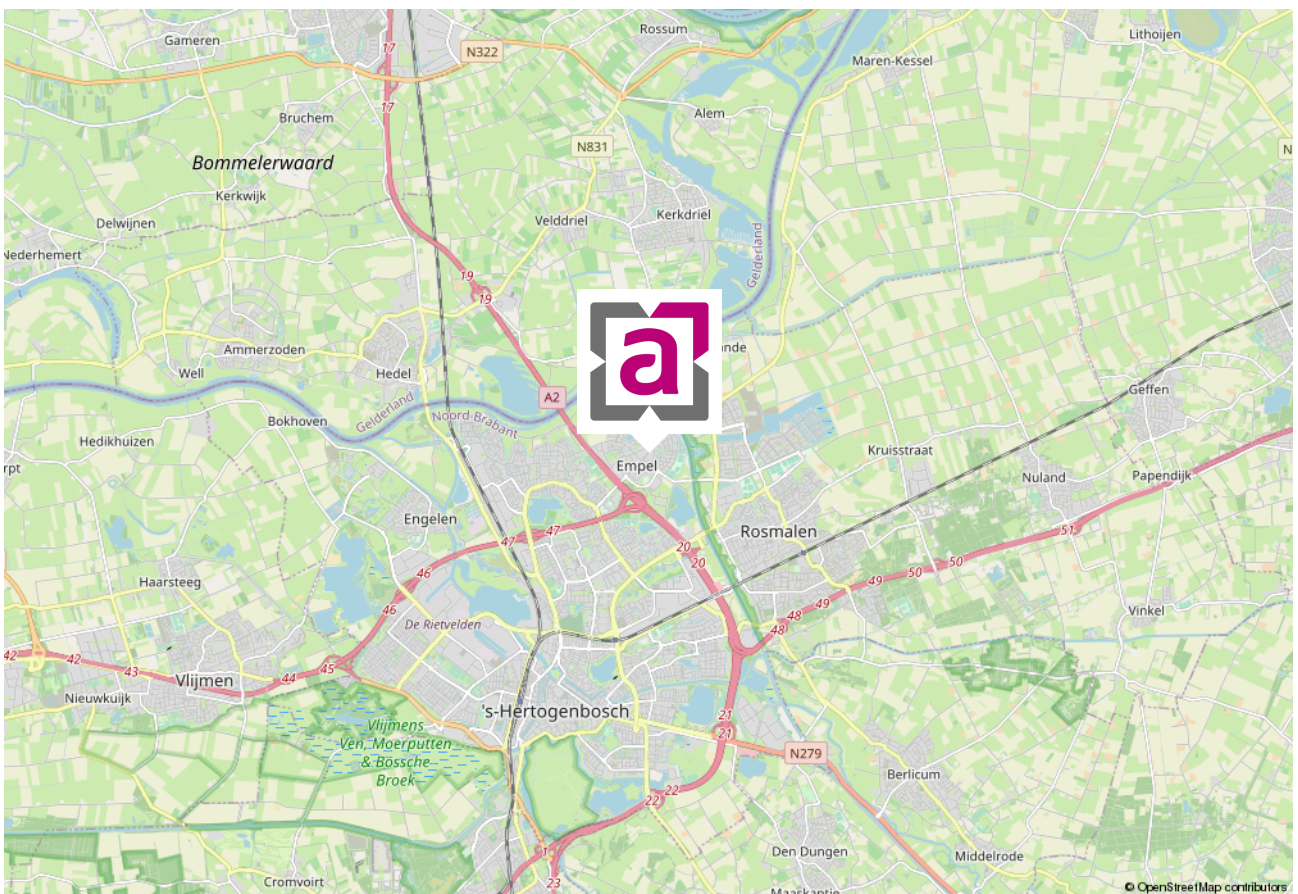
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie T Perceel 4765	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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.

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. Mazairaclaan 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.