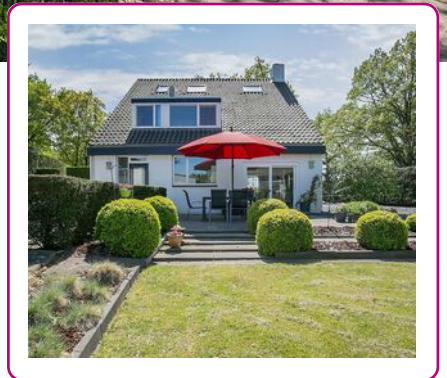




# WONEN!





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

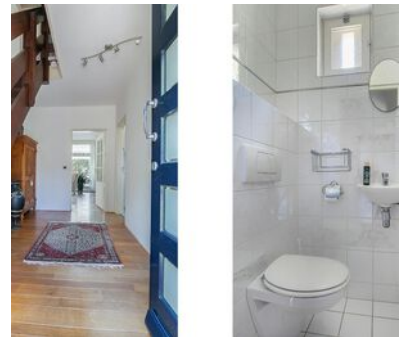
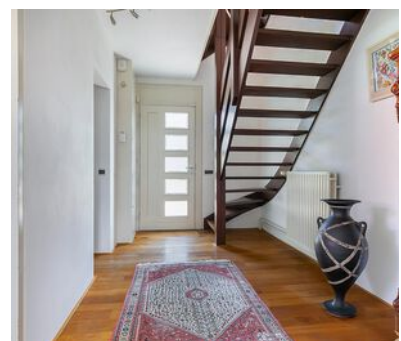
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**211 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**1976**

Aantal kamers  
**7**

Aantal slaapkamers  
**5**

Energie­label  
**C**



# Burg. Mazairac laan 107 Rosmalen

VRIJSTAANDE VILLA MET VIJF SLAAPKAMERS, ROYALE BERGING (VOORMALIGE GARAGE) EN VERWARMD ZWEMBAD! DEZE VILLA IS GELEGEN AAN DE RAND VAN VILLAPARK "DE GELE HOEVE".

## INDELING:

Begane grond: Via de royale oprit (geschikt voor het stallen van meerdere auto's) bereikt u aan de zijkant van de woning de entree. Via de entree bereikt u de ruime hal met de trapgang naar de eerste verdieping, de meterkast en de in een lichte kleurstelling uitgevoerde toiletruimte met vrijhangend closet, fonteintje en een klein raampje. Via de hal bereikt u tevens de keuken (geen deur aanwezig) en de ruime woonkamer.

De riante woonkamer (een kleine 60 m<sup>2</sup>) met openhaard (werkt thans niet) is uitgevoerd in een zit- en een eetgedeelte en nog een eventuele chill- of werkruimte. De vloer is volledig afgewerkt met een houten vloer. Door de grote raampartijen heeft u hier veel lichtinval en via de schuifpui aan de achterzijde bereikt u de fraaie tuin.

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Via de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken met de opstelling voor de wasapparatuur en via een deur bereikt u ook hier de tuin.

Eerste Verdieping: Via de ruime overloop heeft u toegang tot de drie grote slaapkamers en één kleine slaapkamer. De hele verdieping is uitgevoerd met een houten vloer.

De hoofd badkamer is uitsluitend bereikbaar via de ouderslaapkamer, is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en is voorzien van een ligbad, een dubbele wastafel met ombouw en een douchecabine. Het toilet is separaat op de verdieping. De tweede praktische badkamer is uitgevoerd met een douchecabine en een brede wastafel met lades.

Tweede Verdieping: De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De ruime overloop, waar zich ook de c.v.-installatie bevindt (huurketel), geeft toegang tot de riante slaapkamer met airconditioning en twee dakramen. De vloer is afgewerkt met een houten vloer.

Berging: De huidige berging c.q. garage is royaal van afmeting (8.49 x 3.49 meter). Door het verwijderen van de hagen en het hekje aan de voorzijde van de oprit kunt u deze berging gewoon weer als garage gebruiken. De openslaande deuren zijn aanwezig.

Tuin: De riante tuin is fraai aangelegd met diverse plantenborders, een grasgazon, een groot terras, diverse platanen en voor een verkoeling in de zomermaanden duikt u heerlijk het zwembad in! De zonnig gelegen voortuin biedt voldoende privacy door de hoge haag rondom en is aan de voorzijde toegankelijk via een poortje. De voortuin is evenals de zijtuin onderhoudsvriendelijk aangelegd.

## Bijzonderheden:

- Ruime woon-/eetkamer (bijna 60 m<sup>2</sup>, inclusief de werkhoek);
- Extra chill-/speel-/werkhoek;
- Vijf slaapkamers en twee badkamers;
- De drie grote slaapkamers op de eerste verdieping en de slaapkamer op de tweede verdieping zijn voorzien van airconditioning (koelen en verwarmen);
- Royale berging, weer makkelijk als garage te realiseren;
- Riante achtertuin met een in 2020 compleet nieuw aangelegd verwarmd zwembad (het zwembad is eventueel ook te koelen);
- De dakbedekking van de garage is ca. 2010 vervangen;
- Dakbedekking dakkapel en de nok zijn ca. 2020 vervangen;
- Ca. 2014 zijn er nieuwe dakpannen gelegd en is er dakisolatie toegepast;
- Ca. 2013 zijn de kozijnen aan de voorzijde van de woning en de badkamer aan de achterzijde vervangen met dubbel glas met ingebouwde luxaflex;
- Ca. 2017 is het zijraam en de pui volledig vervangen met dubbel glas, tevens zijn de vensterbanken binnen en buiten vervangen;
- In de tuin bevindt zich een grondwaterpomp voor de beregeningsinstallatie;
- Alle voorzieningen bevinden zich in de nabijheid;
- Alle toegangswegen zijn op korte afstand bereikbaar.





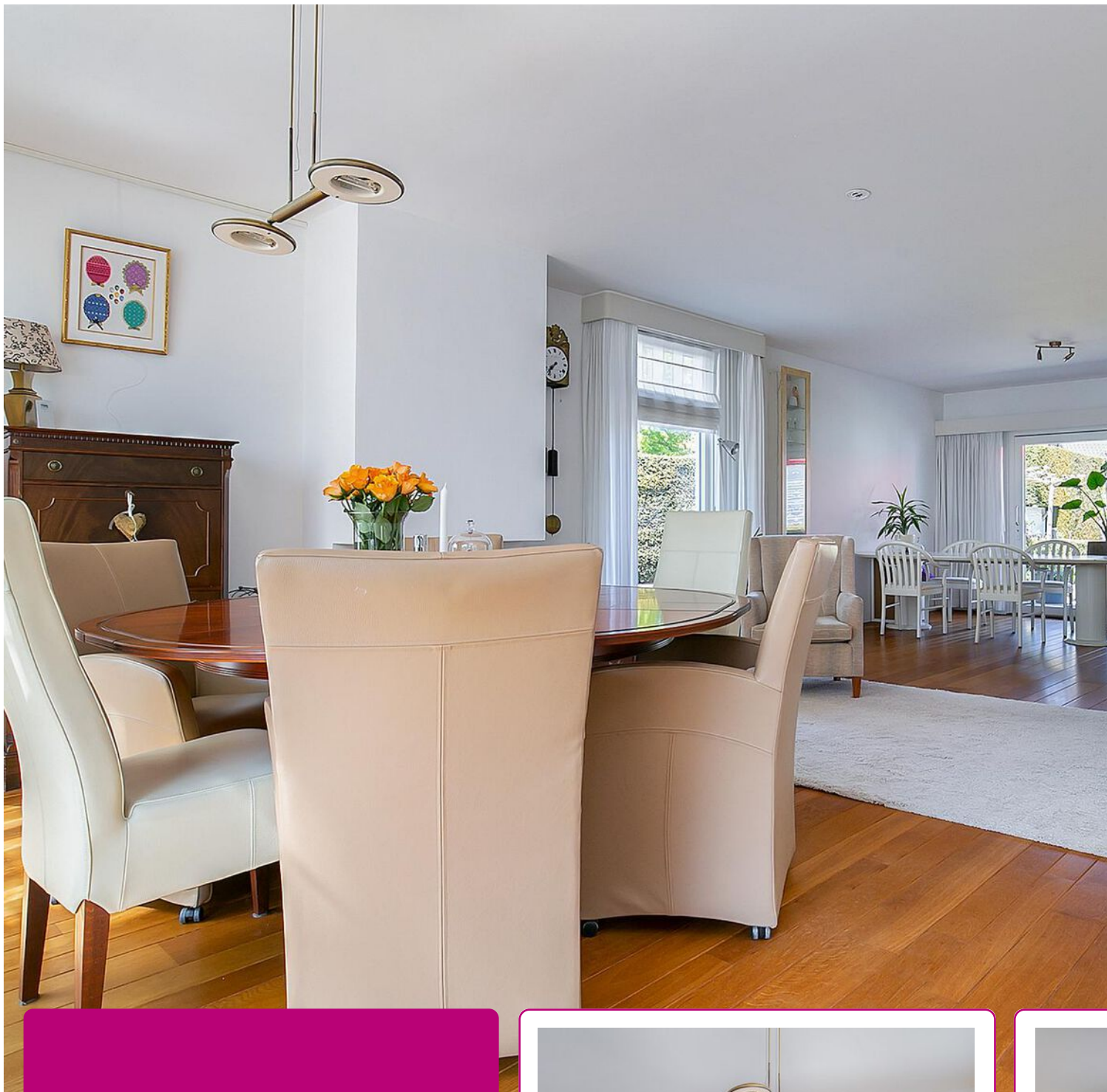




*Extra chill-, werk-  
of speelhoek!*





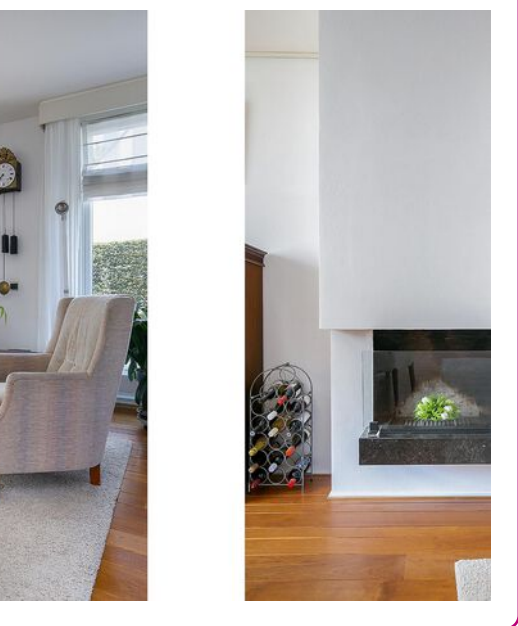


Riante woonkamer met zit- en eetgedeelte en fraaie houten vloer.

Door de grote raampartijen en schuifpui aan de achterzijde heeft u veel lichtinval!



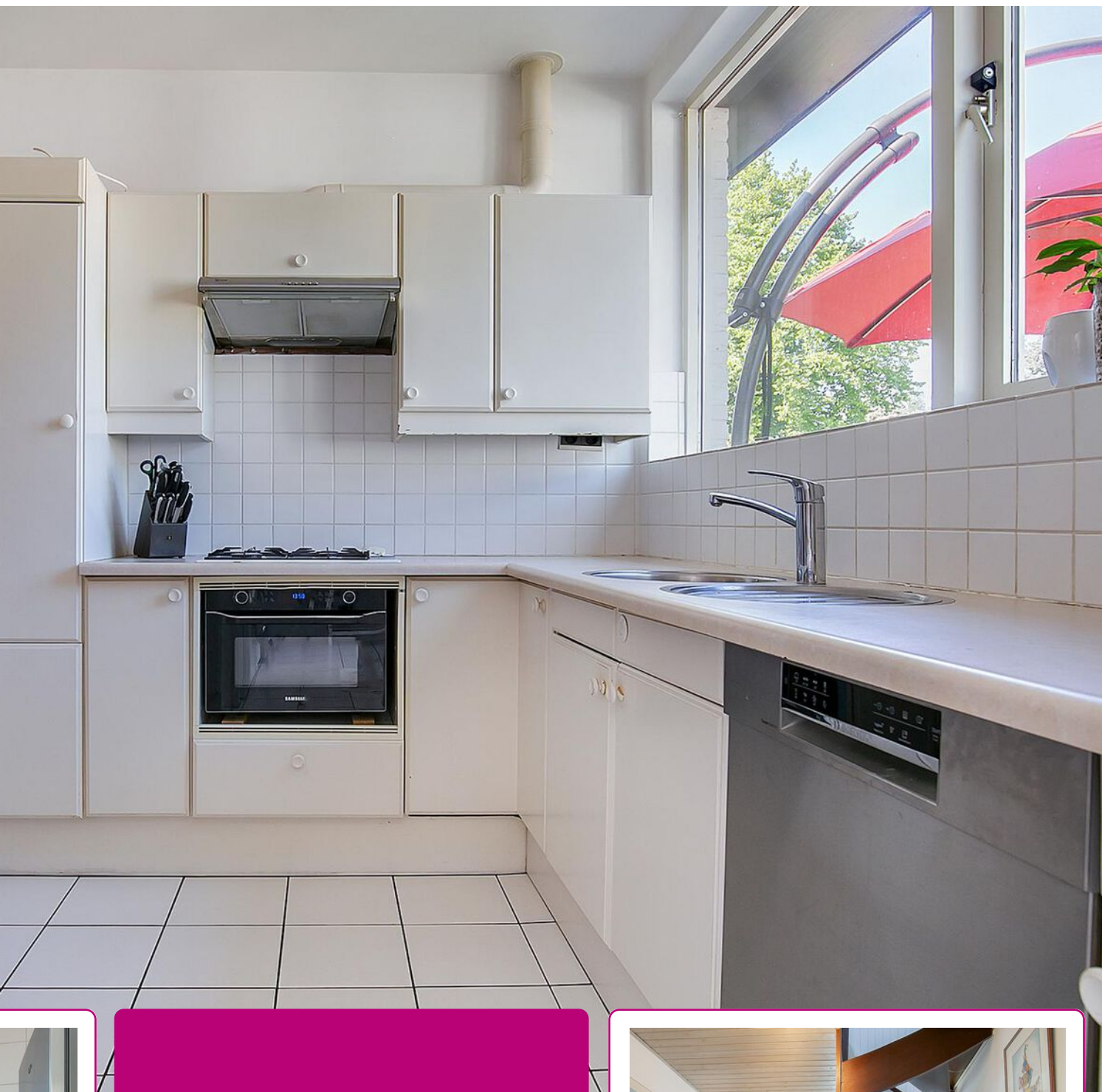






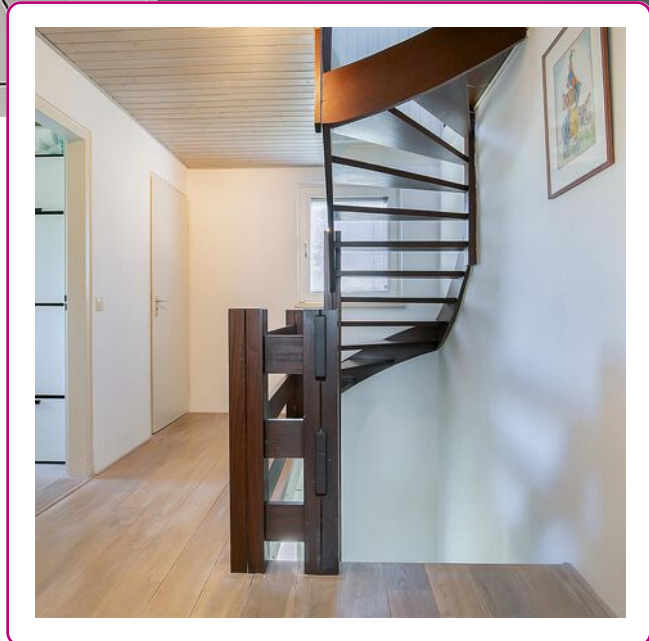






De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt een mooi uitzicht op de tuin!

Aansluitend de bijkeuken met aansluiting voor de wasapparatuur en tevens de toegang tot de tuin!











*De grote badkamer met douche, ligbad en wastafels.*











*Vier slaap-  
kamers en een  
praktische tweede  
badkamer!*



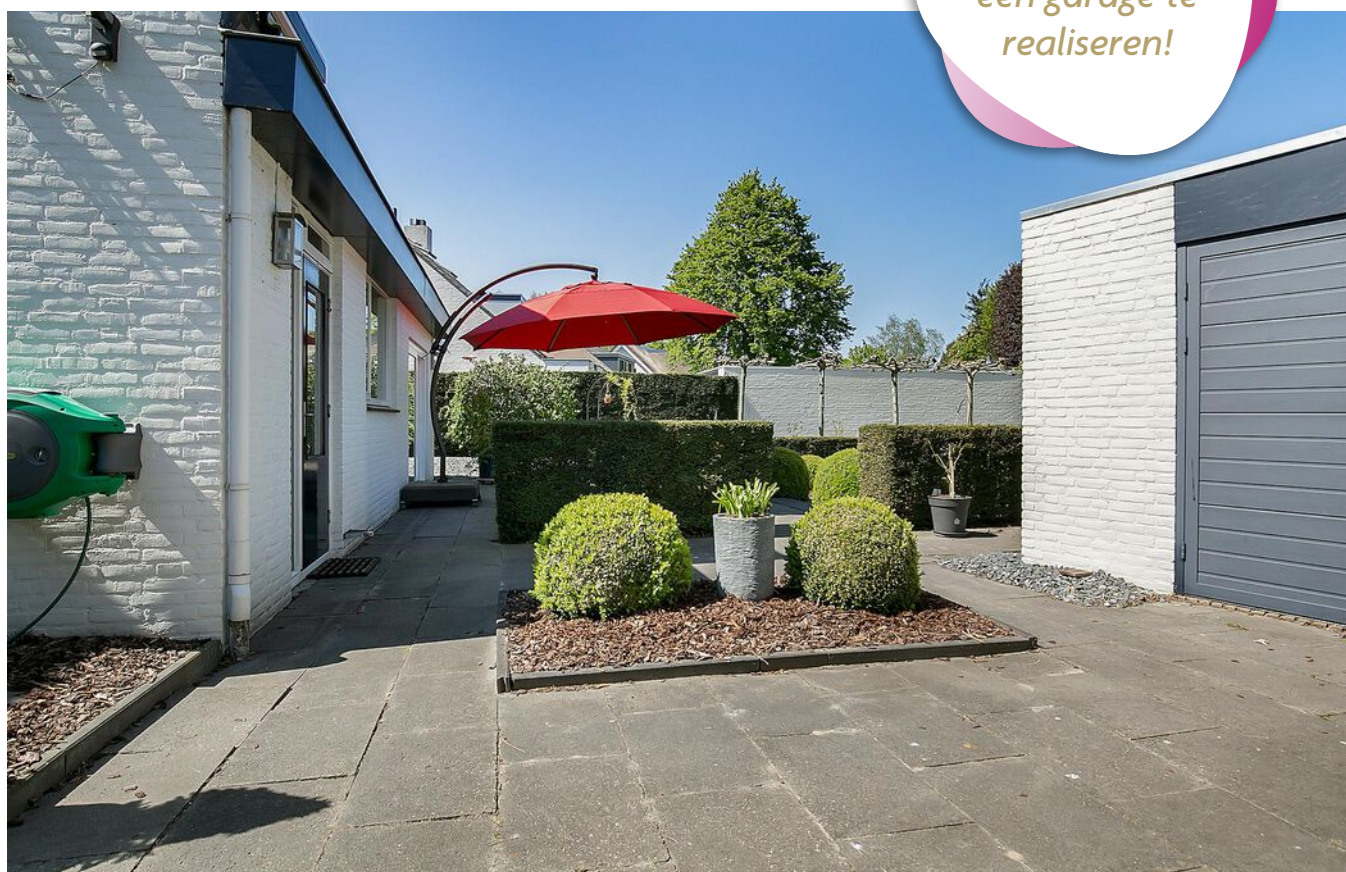








*Van de berging  
is weer makkelijk  
een garage te  
realiseren!*

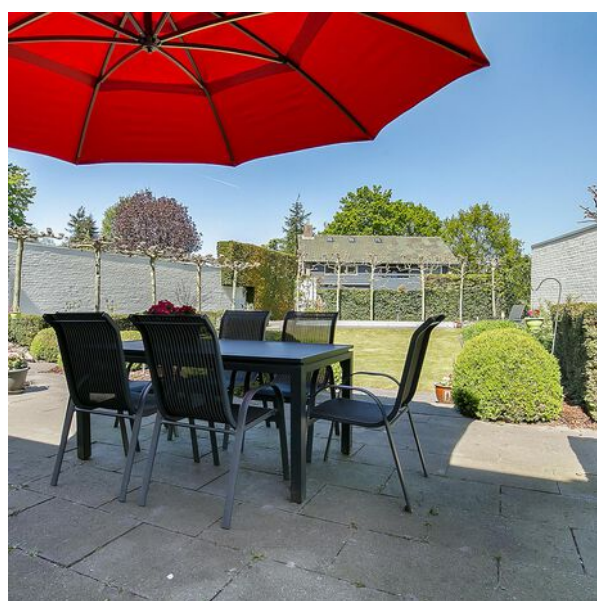




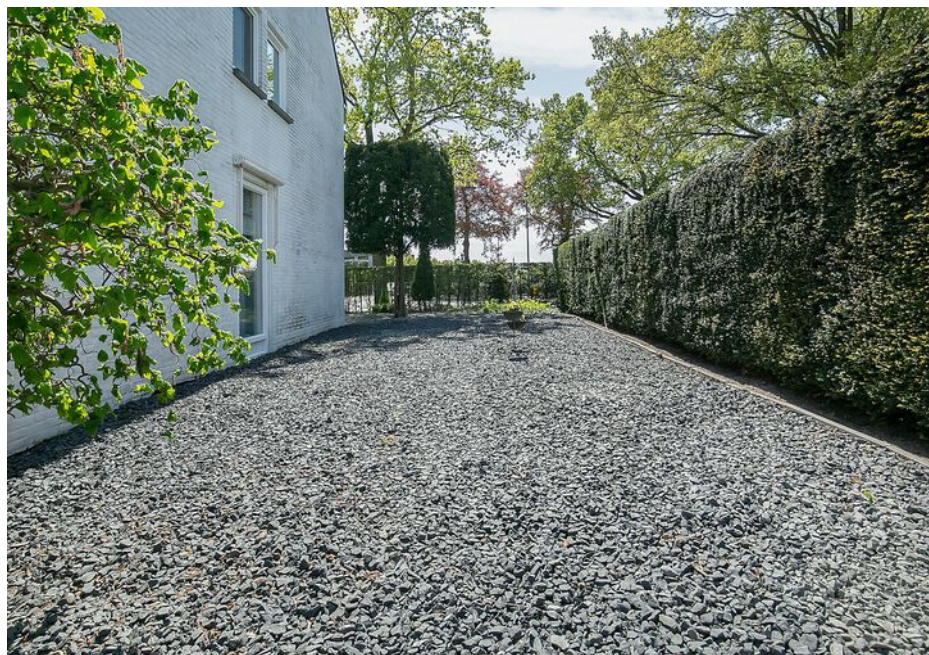


De riante achtertuin is fraai aangelegd en voorzien van een groot terras en een zwembad voor de warme zomerdagen!

De zijtuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd.









# PLATTEGROND



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



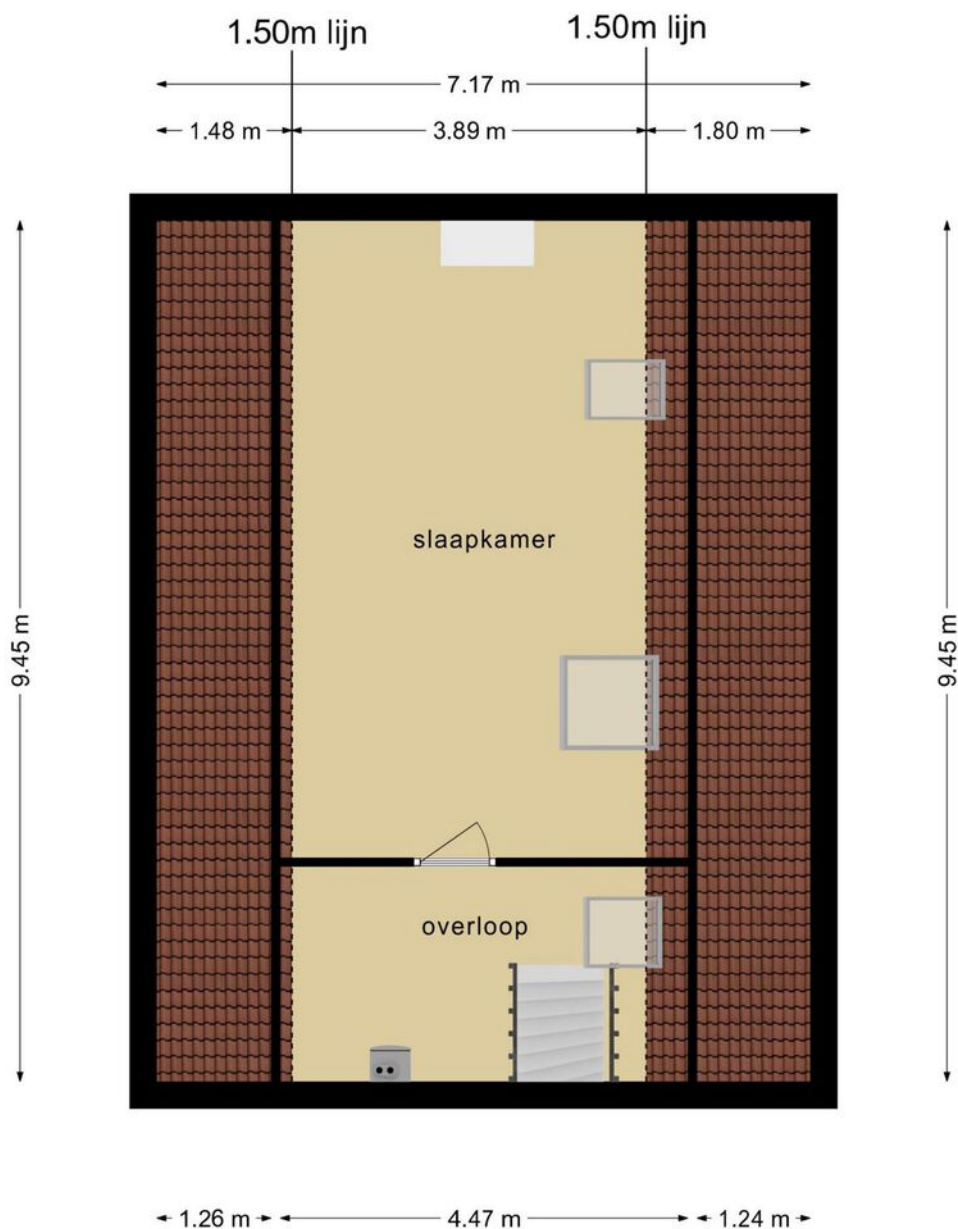
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



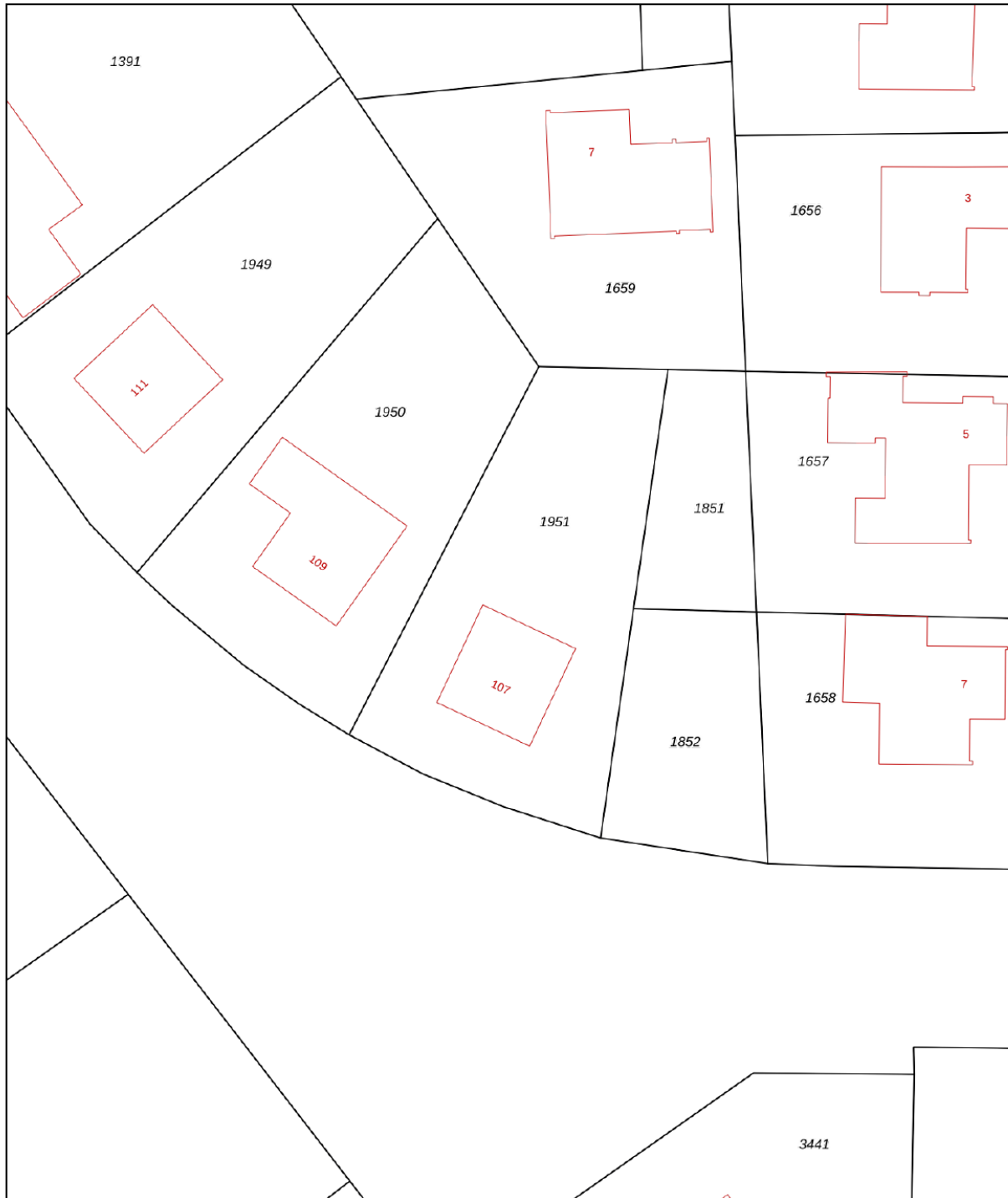
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dominika



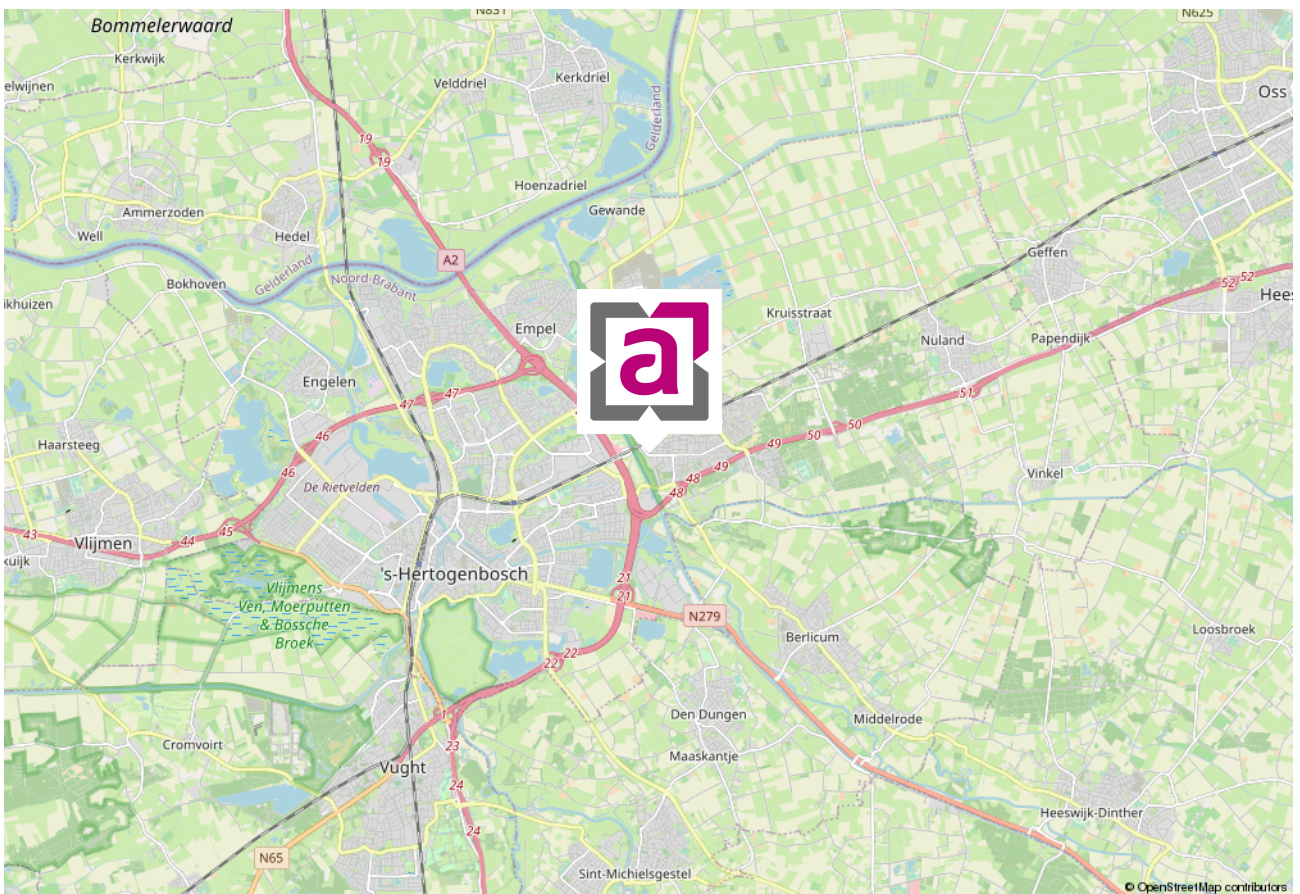
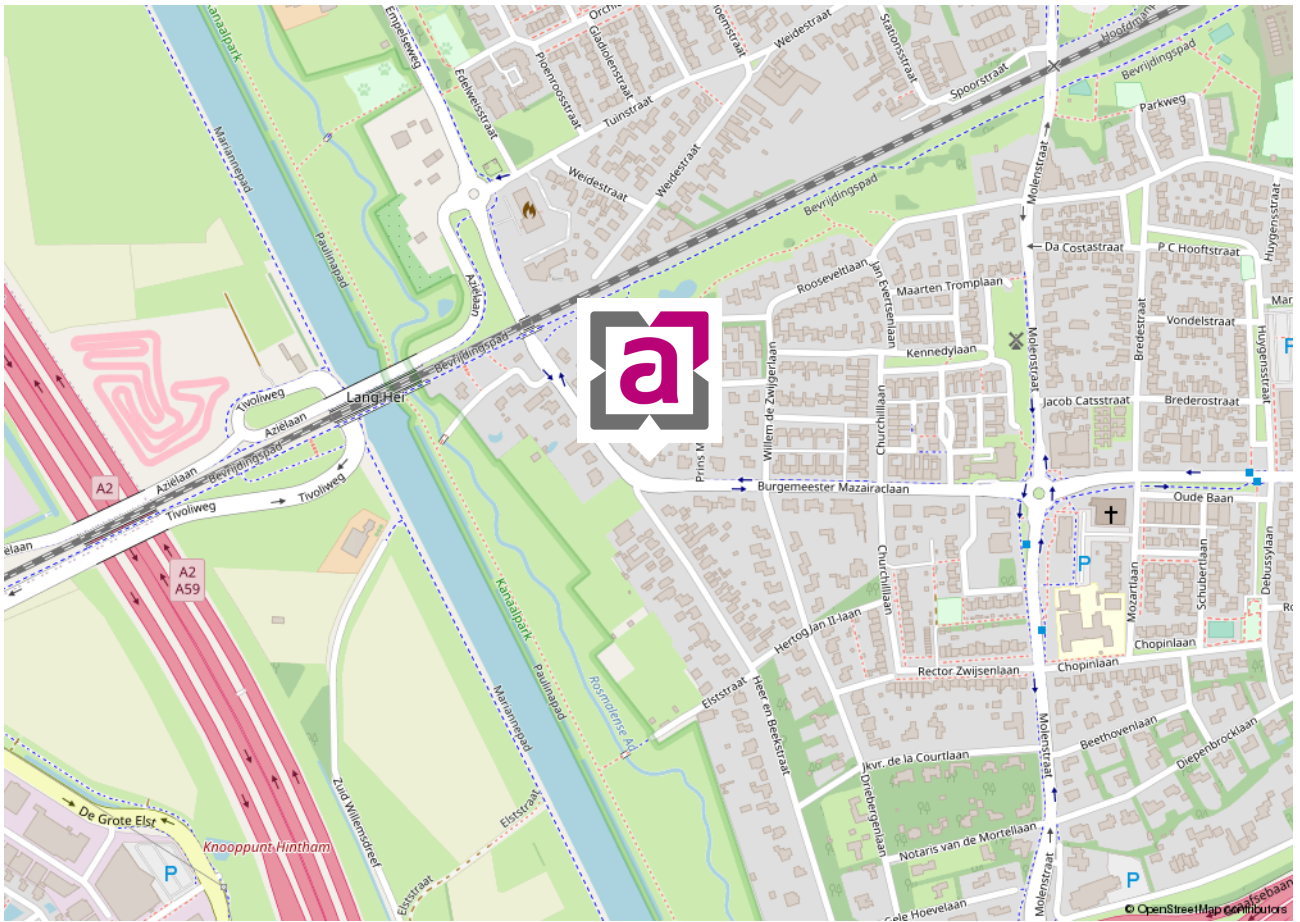
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1951</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 januari 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 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)