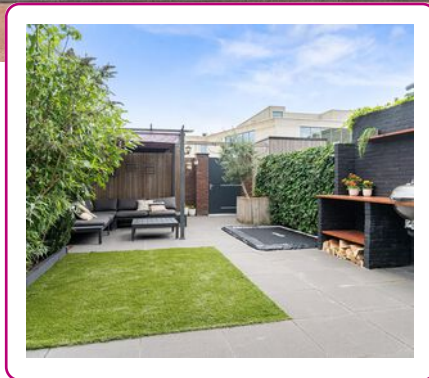
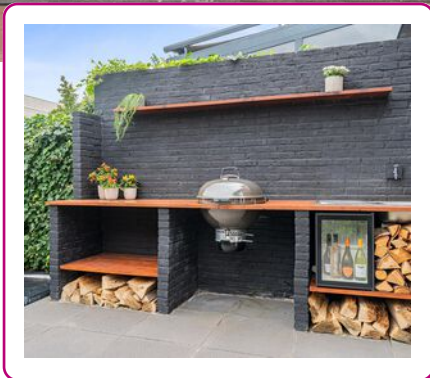




WONEN!



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
140 m²

Perceeloppervlakte
160 m²

Inhoud
530 m³

Tuin oppervlakte
74 m²

Bouwjaar
2015

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie­label
A

Deltalaan 54 Rosmalen

STIJLVOLLE INSTAPKLARE EN MODERNE WONING, AANTREKKELIJK GELEGEN MET UITZICHT OVER DE GROOTE WIELENPLAS. DE WONING IS AAN DE ACHTERZIJDE OVER DE VOLLE BREEDTE UITGEBOUWD EN HEEFT, HEEFT TWEE EIGEN PARKEERPLAATSEN EN EEN FRAAI UITZICHT OVER DE WATERPLAS. JE HOEFT HIER ALLEEN JE VERHUISDOZEN MAAR UIT TE PAKKEN!

Begane grond:

Je komt binnen in de hal met daarin de meterkast, de toiletruimte en de toegang naar de open keuken. De eigentijdse uitgevoerde toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje. De moderne open keuken is uitgevoerd met onder andere een royaal werk-/spoeleiland, een groot fornuis met voldoende werkruimte en met inbouwapparatuur (waaronder een koelkast, diepvriezer, vaatwasmachine en een quooker). De afzuigkap is fraai weggewerkt in het verlaagde plafond. Verder is er nog een praktische provisiekast aanwezig. De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft twee openslaande deuren naar de achtertuin. Door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is er lekker veel daglicht in de woning aanwezig. De woonkamer heeft tevens nog een aansluiting voor een gashaard. De gehele begane grond is modern en strak afgewerkt en is voorzien van een tegelvloer waaronder vloerverwarming is aangebracht.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is ruim van afmeting en is gelegen aan de voorzijde van de woning met uitzicht over de waterplas. De slaapkamers op deze verdieping zijn eveneens strak en eigentijds afgewerkt. De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wandcloset en een houten wastafelmeubel met dubbele wastafel. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Via de overloop bereik je de was-/c.v.-ruimte, met daarin de c.v.-opstelling en de aansluitingen voor de wasapparatuur, en de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is ruim van afmeting en heeft door de grote raampartijen eveneens lekker veel daglicht en heeft een fraai uitzicht over de waterplas. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Tuin:

De achtertuin is fraai aangelegd met een terras, kunstgras en een buitenkeuken (BBQ en koelkast gaan mee). De berging is uitgevoerd in hout en de tuin heeft een achterom waar zich de twee eigen parkeerplaatsen bevinden.

Ligging:

De woning is aantrekkelijk gelegen in de wijk De Grootte Wielen. Vanuit de woning heb je aan de voorzijde een fraai uitzicht over de waterplas van de wijk De Grootte Wielen. De waterplas heeft zelfs een eigen strandje, waar het in de zomer lekker vertoeven is. In de wijk zijn een lagere school, een kinderdagverblijf en een fraai in aanbouw zijnd winkelcentrum aanwezig. Tevens zijn er volop sportmogelijkheden (o.a. voetbal, honkbal, tennis, manege) en ben je in een paar minuten op de belangrijke uitvalswegen zoals de A2 en A59. En als je liever met de trein reist kan je zowel in Rosmalen als in 's-Hertogenbosch de trein nemen.

Bijzonderheden:

- Eigentijdse royale instapklare tussenwoning die aan de achterzijde over de volle breedte is uitgebouwd;
- De gehele woning is modern en strak afgewerkt;
- Luxe keuken en badkamer;
- Volledig geïsoleerd en op alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming;
- Gelegen op een unieke en aantrekkelijke locatie;
- Vrij uitzicht over de waterplas;
- Twee eigen parkeerplaatsen aan de achterzijde;
- Alle belangrijke voorzieningen in de nabijheid aanwezig.

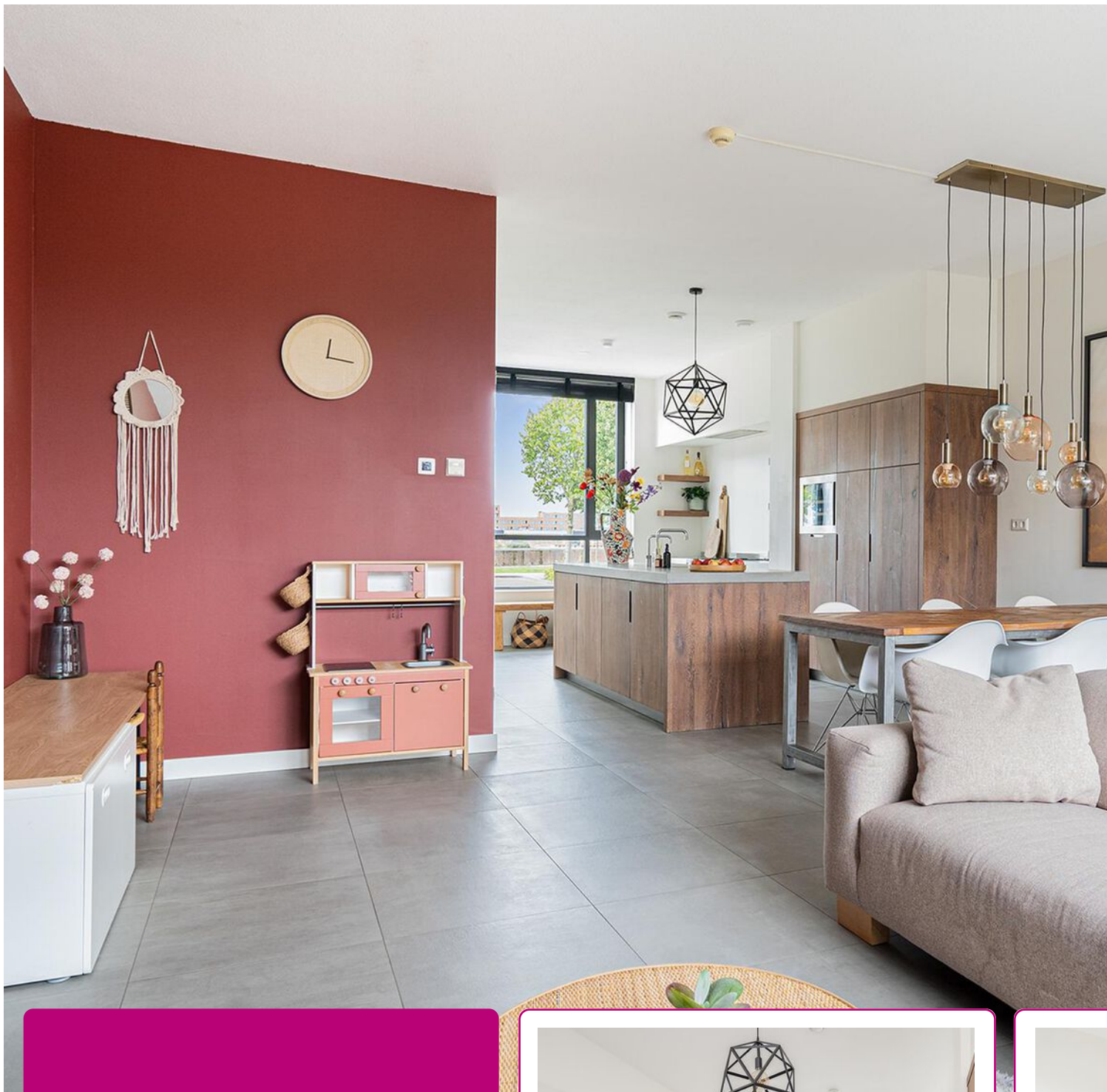
Ben je nieuwsgierig geworden naar deze fraaie en aantrekkelijke woning? Aarzel niet en bel ons voor een





Heerlijk lichte living met openslaande deuren naar de tuin!





De moderne open keuken met royaal werk-/spoeleiland is een ware blikvanger!

Een groot fornuis met voldoende werkruimte, inbouwapparatuur en een afzuigkap die fraai is weggewerkt in het verlaagde plafond.









De woning heeft een moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wandcloset en een houten wastafelmeubel met dubbele wastafel.

Alle slaapkamers zijn strak en eigentijds afgewerkt.

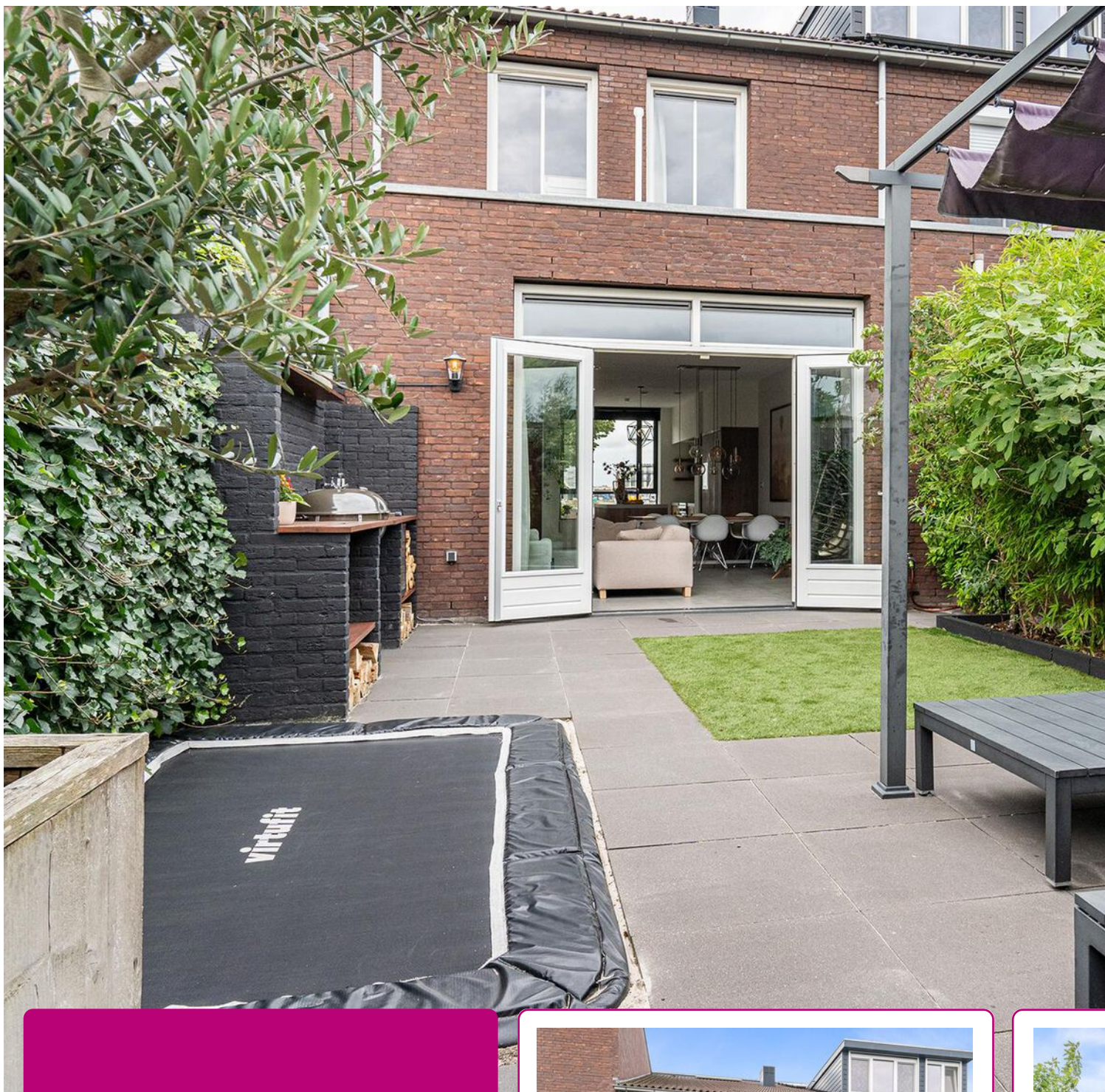






*Slaapkamer met
fraai uitzicht en
veel daglicht op de
2e verdieping!*





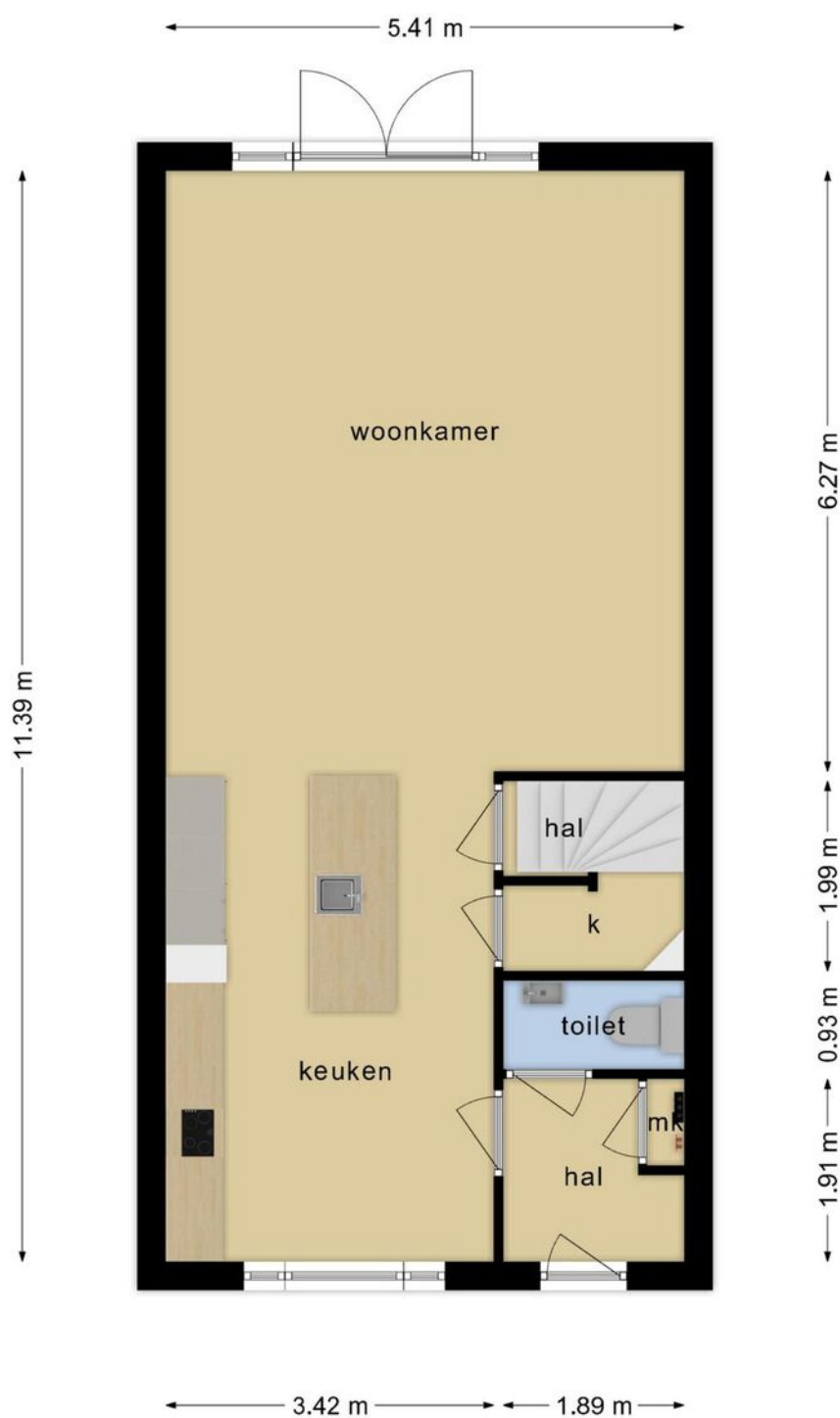
De achtertuin is gunstig gelegen op het oosten en is fraai aangelegd met terras, kunstgras en een buitenkeuken.

Je kunt hier heerlijk genieten!





PLATTEGROND



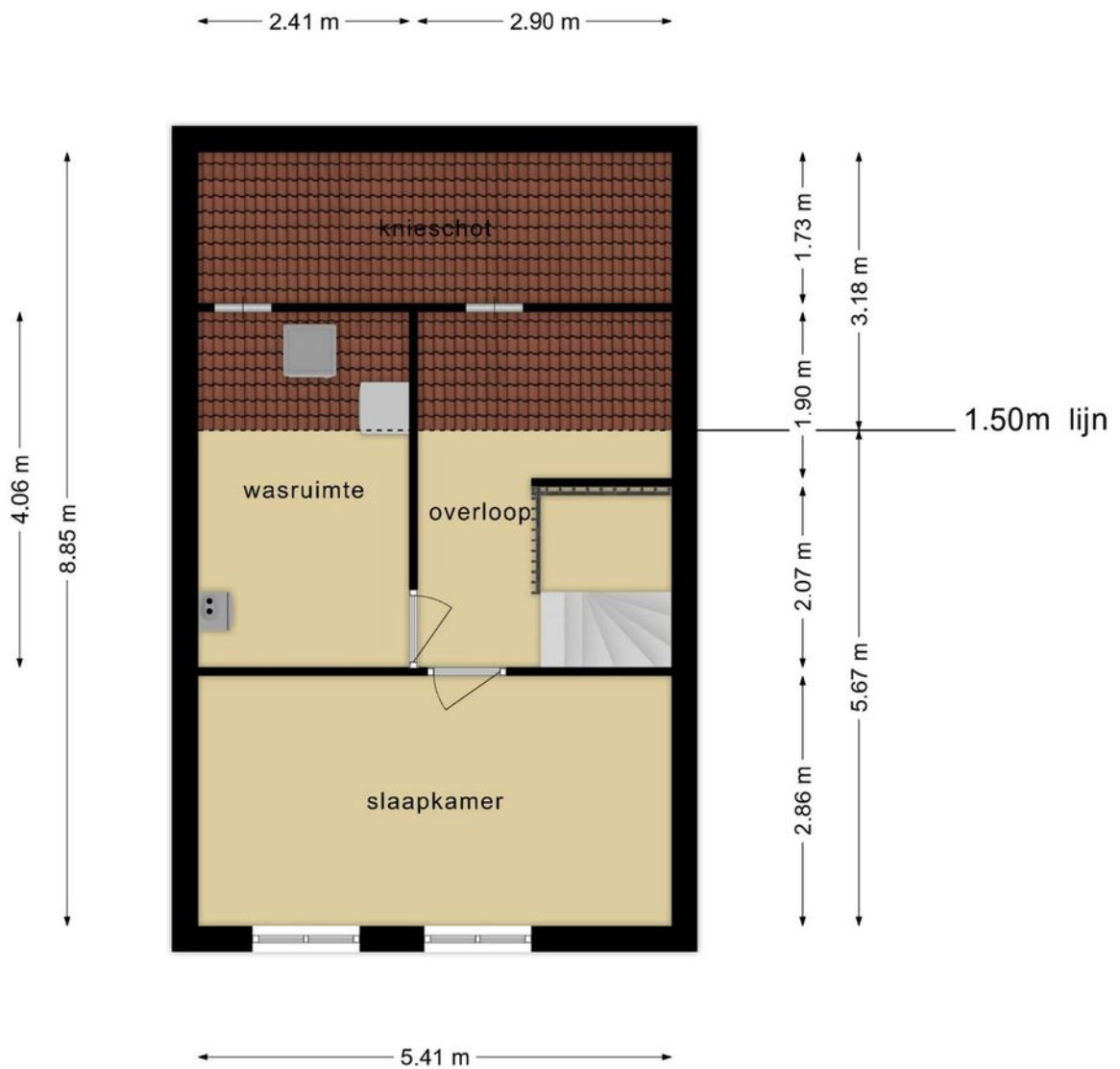
Deze tekening is en blijft eigendom van Abelen Makelaars en Taxateurs BV en mag zonder schriftelijke toestemming niet gebruikt worden

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: D.P.



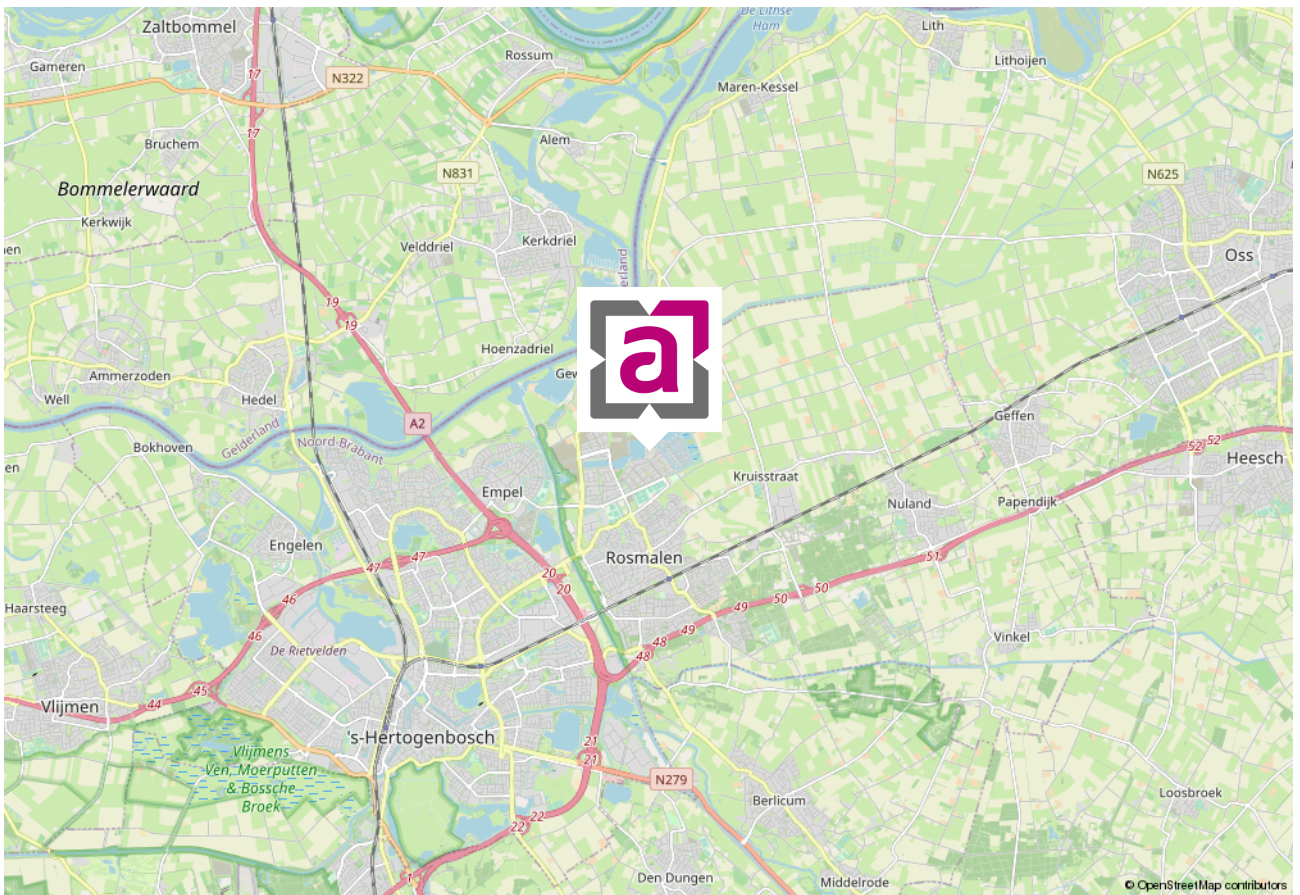
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4562</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 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 | 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.