

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

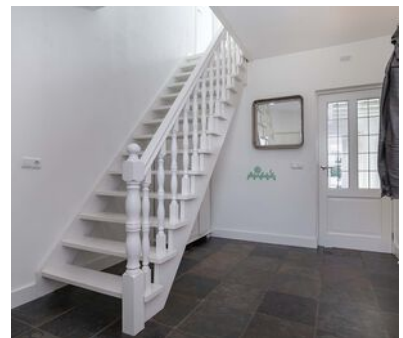
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
168 m²

Perceeloppervlakte
495 m²

Inhoud
665 m³

Tuin oppervlakte
170 m²

Bouwjaar
1981

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
5

Energie label
C

Gastenberg 53 Rosmalen

WONEN NABIJ DE ZANDVERSTUIVING IN DIT VRIJSTAANDE LANDHUIS MET 5 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS, GARAGE EN CARPORT GELEGEN IN DE WIJK SPARRENBURG!

Perceel: 495 m²,
Gebruiksoppervlakte wonen: 168 m²,
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: 18 m²,
Gebouw gebonden buitenruimte: 40 m²,
Externe bergruimte: 9 m²,
Inhoud: 665 m³,
Bouwjaar: 1981.

Begane grond:

Via de overdekte entree betreedt u de royale hal welke is uitgevoerd met een fraaie leistenen vloer. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, de toegang tot de garage, de woonkamer en de toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal gaat u verder naar de sfeervolle woonkamer, welke is opgedeeld in een verlaagd zitgedeelte met een open haard en een t.v.-hoek c.q. speelkamer. Twee dubbele openslaande tuindeuren geven toegang tot het terras en de tuin. De woonkamer is uitgevoerd met een leistenen vloer en voorzien van een authentiek houten (sier)balkenplafond met inbouwspots. Vanuit de woonkamer gaat u naar de royale keuken. Deze is uitgevoerd met een licht keukenmeubel in hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een combi-magnetron, een koelkast en een vaatwasmachine. De keuken is eveneens uitgevoerd met een leistenen vloer en een (sier)balkenplafond.

Eerste verdieping:

Via de ruime overloop met laminaatvloer bereikt u de drie slaapkamers en de twee badkamers. De ouderslaapkamer is ruim van afmeting en geeft via openslaande deuren en een separate deur toegang tot een loggia. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wanden en plafond met inbouwspots. De tweede en derde slaapkamer zijn eveneens voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wanden en plafonds. Een kamer beschikt over een dakraam. Alle slaapkamers hebben extra bergruimte achter de knieschotten. De eerste badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douchecabine, een wastafel en een wandcloset. Een groot dakraam zorgt voor voldoende lichtinval, ook in de overloop en hal. De ruime tweede badkamer is vernieuwd in 2017 en is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een wandcloset. Beide badkamers zijn uitgevoerd met vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De overloop met inbouwkastenwand geeft toegang tot de twee ruime slaapkamers. Beide slaapkamers hebben een dakraam voor de lichtinval en in één van de slaapkamers bevindt zich een inbouwkast met daarin de c.v.-installatie. De gehele tweede verdieping is voorzien van vloerbedekking.

Garage:

De inpandige garage is bereikbaar via de hal en ook via twee aan de voorzijde openslaande houten deuren (nu niet in gebruik). De ruimte is geïsoleerd en verwarmd en dient momenteel als multifunctionele ruimte c.q. bijkeuken. Tevens bevinden zich hier de meterkast, de aansluitingen voor de wasapparatuur en een uitstortgootsteen. De zijdeur geeft toegang tot de grote carport/overkapping welke is voorzien van lichtkoepels.

Tuin:

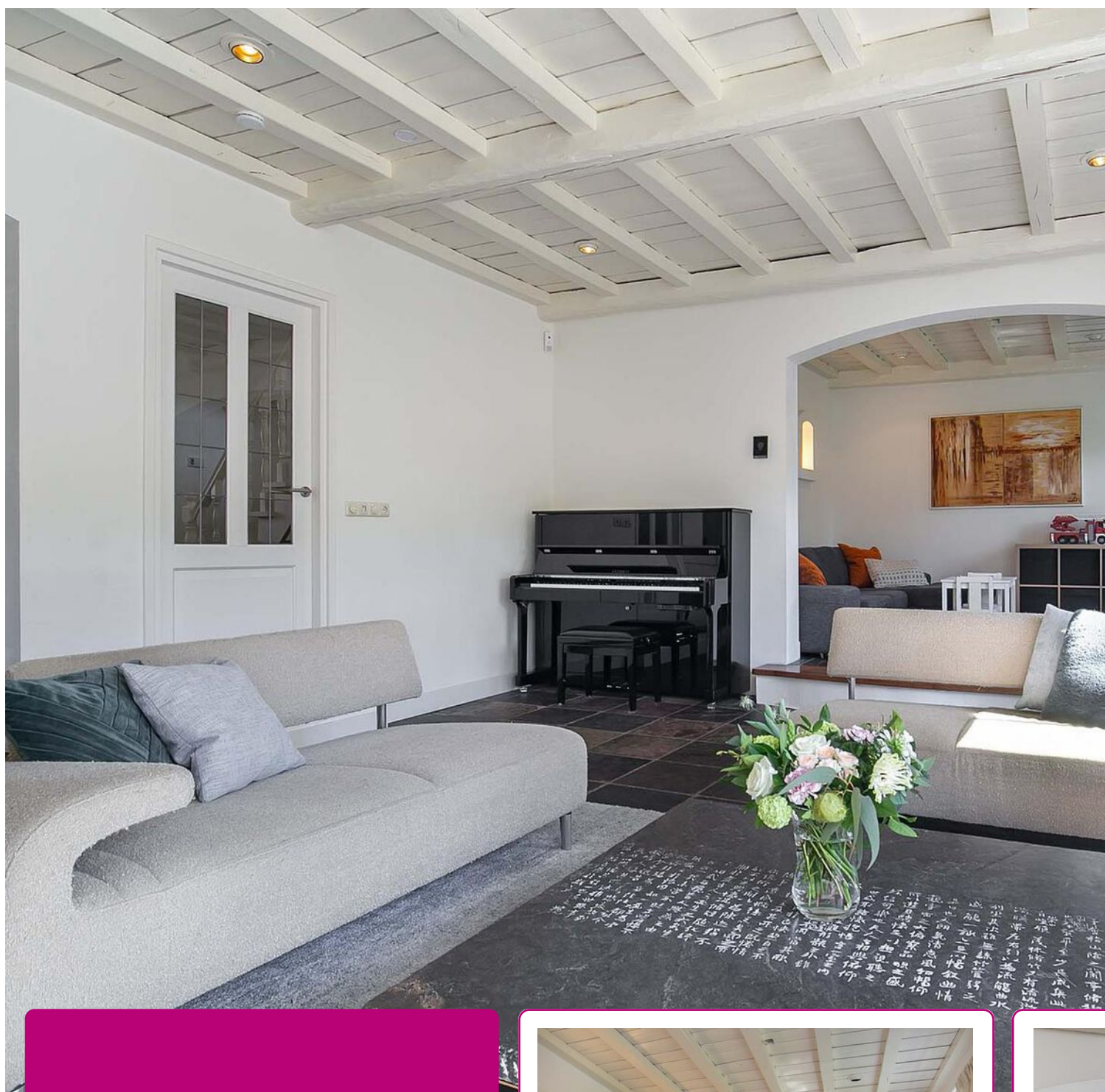
De volop privacy biedende tuin is grotendeels gericht op het zuidoosten en is fraai aangelegd met een groot terras, gazon met borders, beplanting en een vijverpartij. In de zijtuin, gelegen op het zuidwesten, is een speelruimte voor de kinderen. Tevens bevindt zich in de tuin een houten tuinhuis voor extra bergruimte en een grondwaterpomp ten behoeve van het beregeningssysteem.





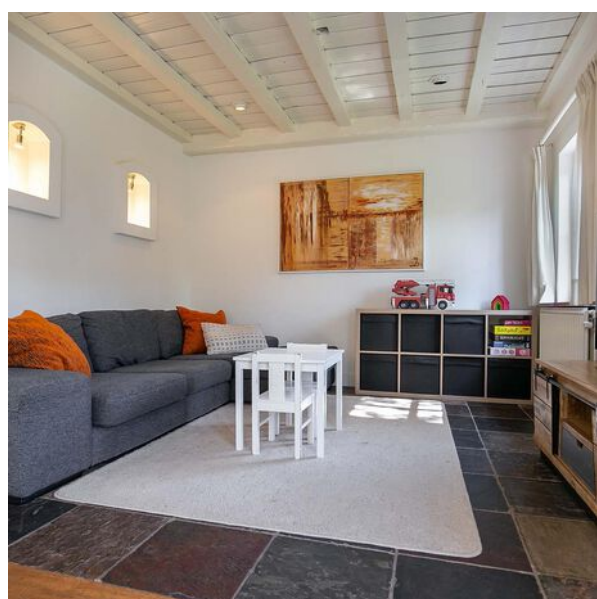
Woonkamer met
dubbele
openslaande
deuren!





Sfeervolle living met openhaard, leistenen vloer en authentiek sierbalkenplafond.

Eenzijds is er een aangrenzende t.v.-hoek c.q. speelkamer en anderzijds de toegang tot de keuken.



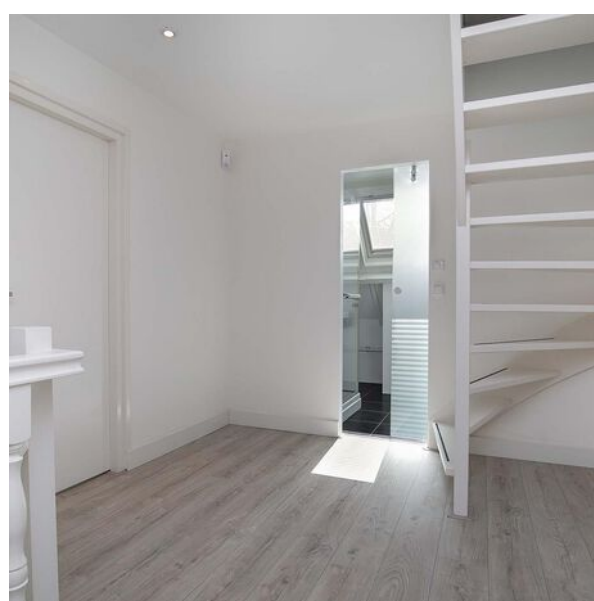






Royale moderne keuken in
hoekopstelling met inbouw-
apparatuur.

De inpandige garage met daarin de
aansluiting voor de wasapparatuur is
thans in gebruik als sportruimte.

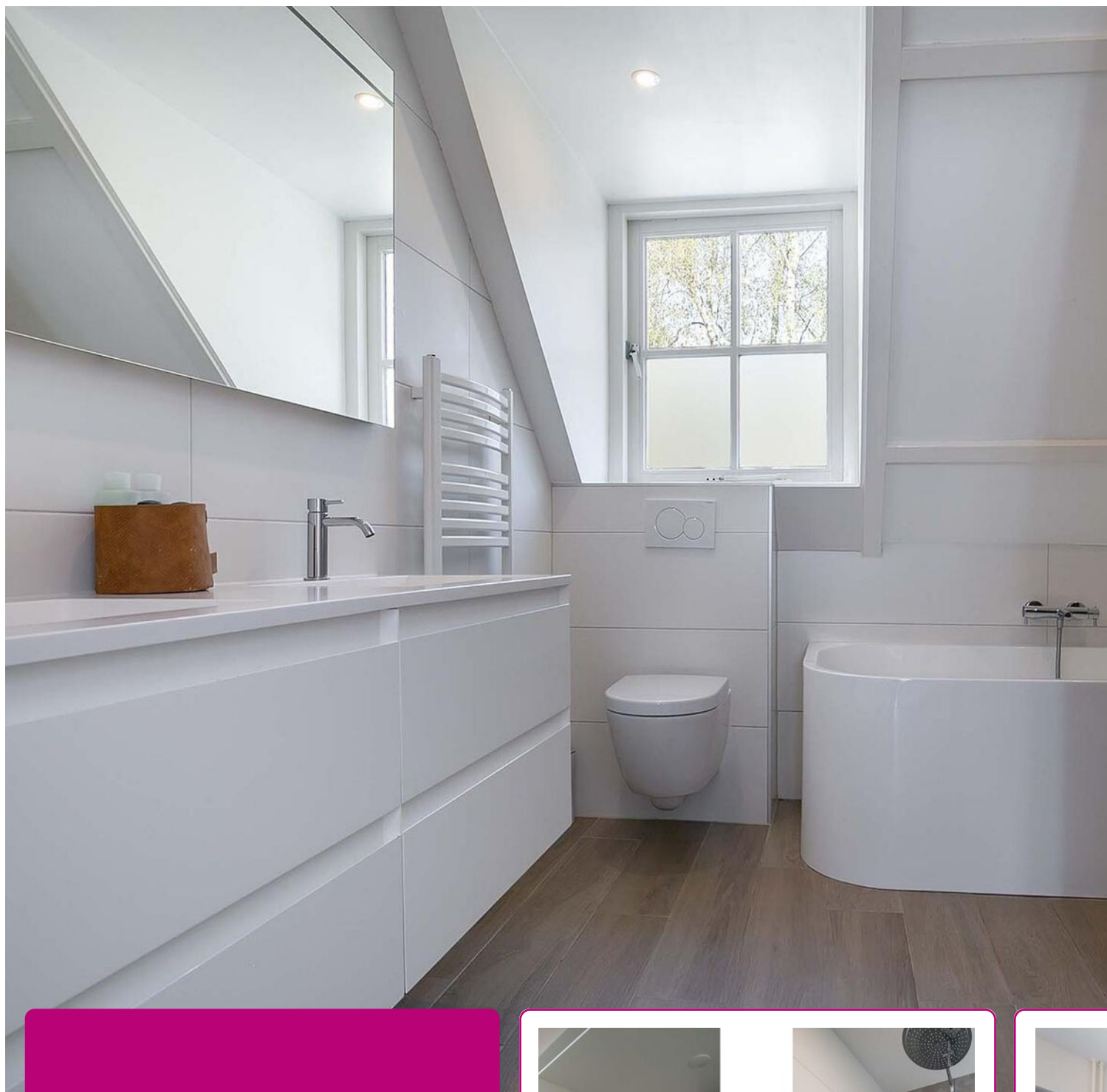






*Gezellige loggia
grenzend aan de
ouderslaapkamer!*





Op de eerste verdieping bevinden zich de twee badkamers en drie slaapkamers. De badkamers zijn voorzien van vloerverwarming. De grote badkamer is vernieuwd in 2017.









Op de tweede
verdieping zijn nog
twee ruime
slaapkamers!







*De fraai aangelegde
tuin biedt volop
privacy!*



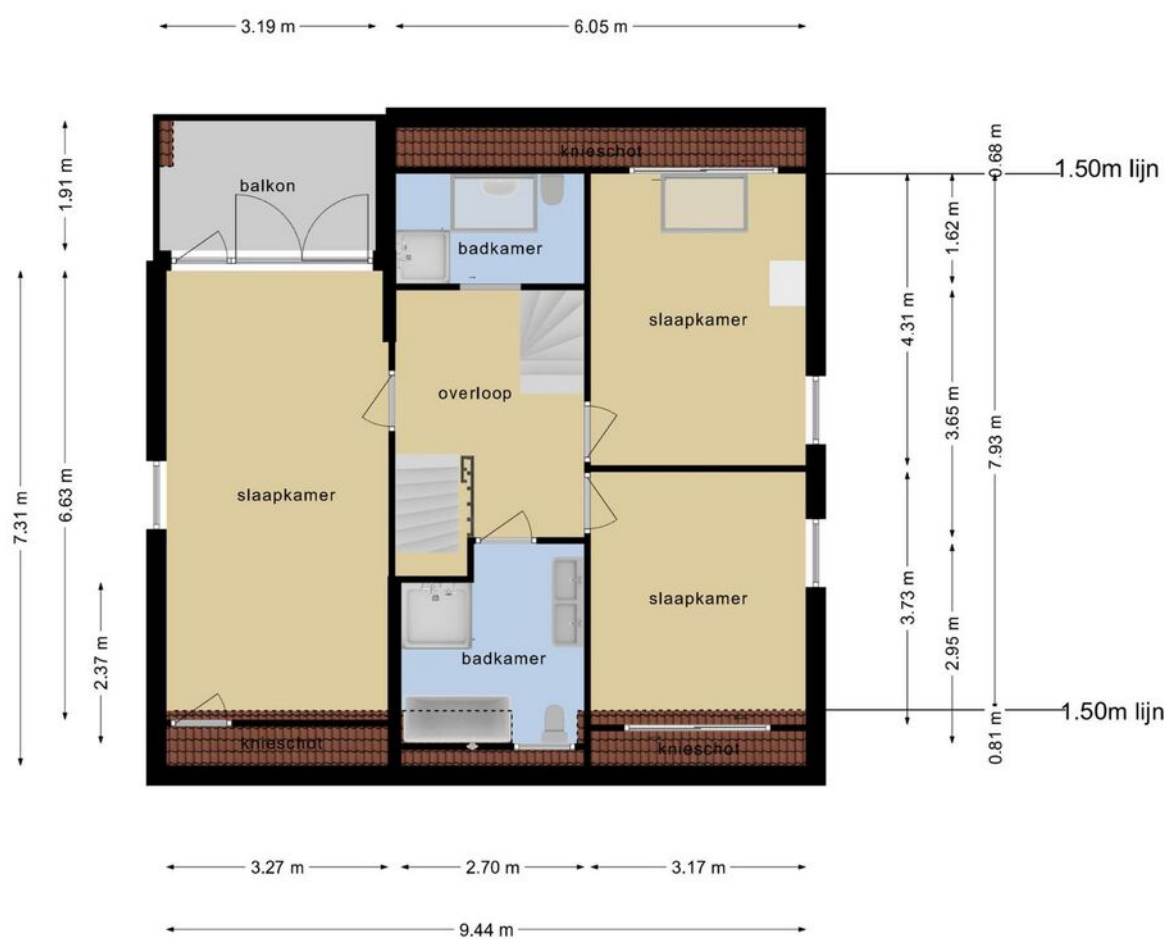


PLATTEGROND



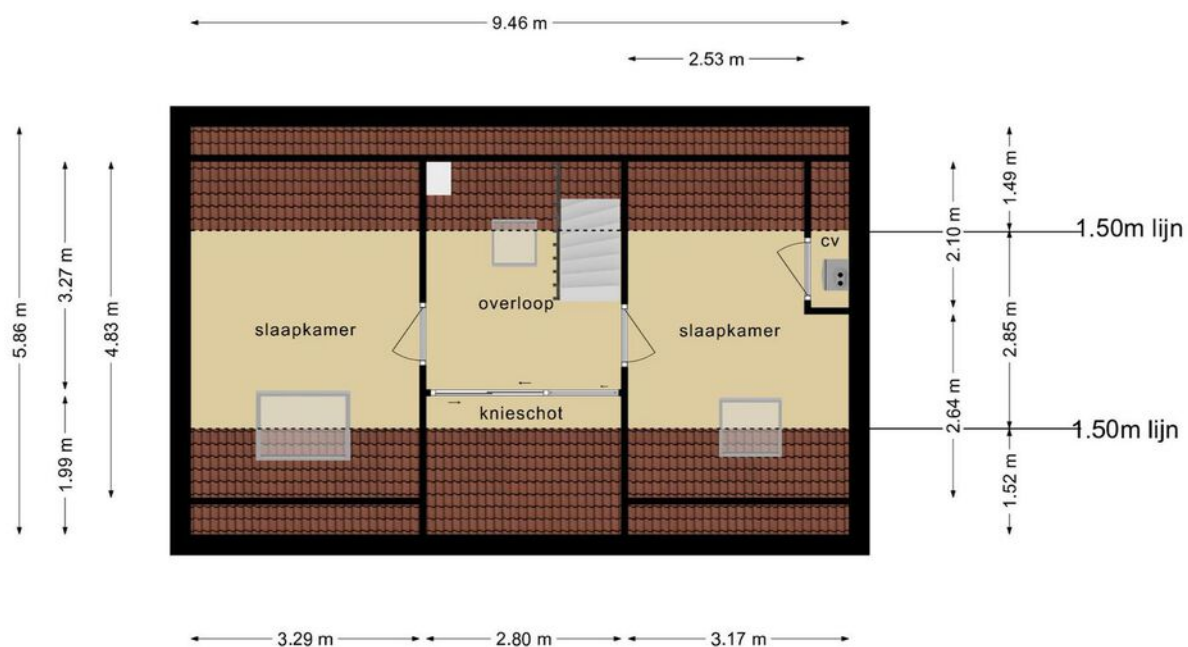
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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



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 G

Perceel 2790

kadaster



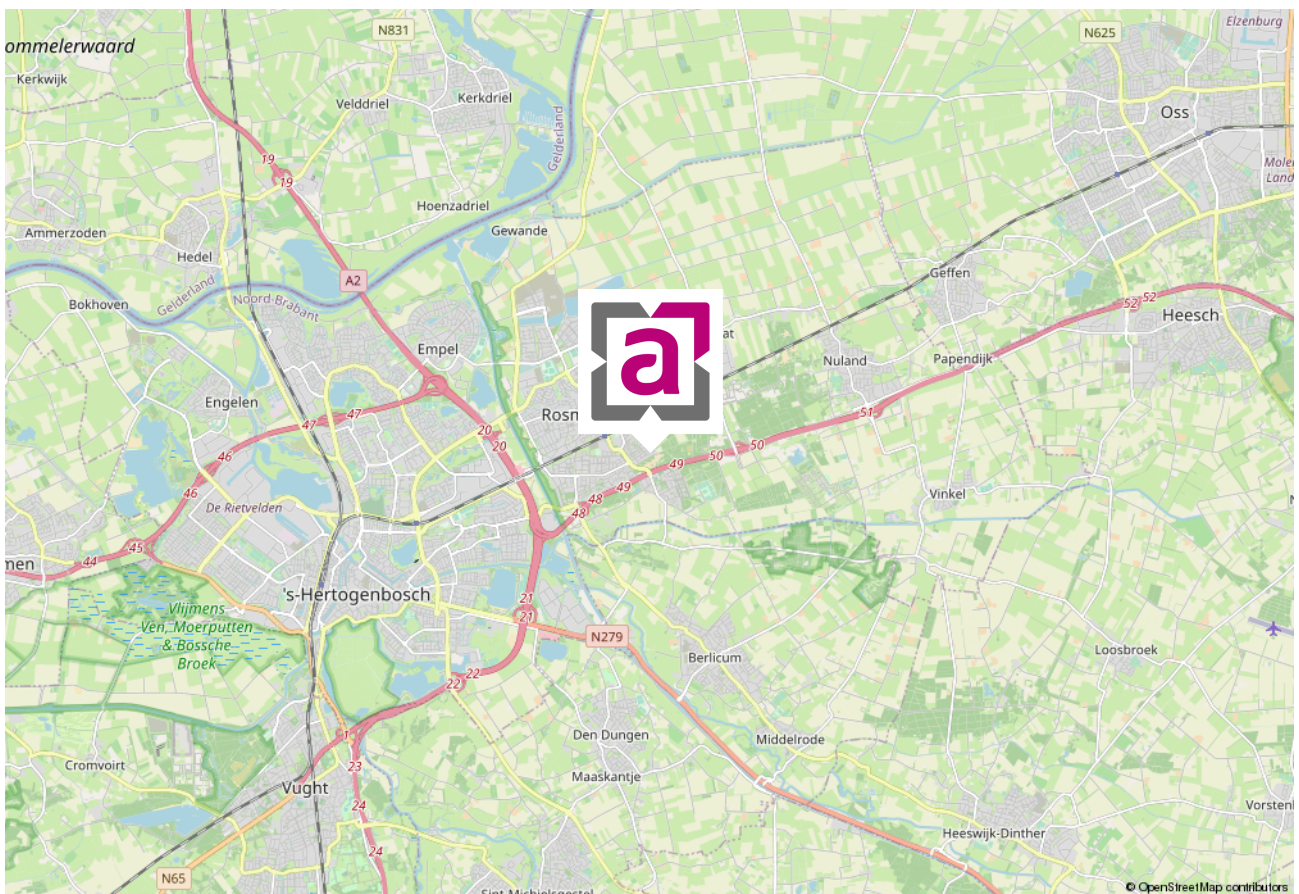
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2022

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 MOOIE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

Burg. Mazairaclaan 2, 5242 AV Rosmalen | info@abelen.nl | 073-5212908 | abelen.nl