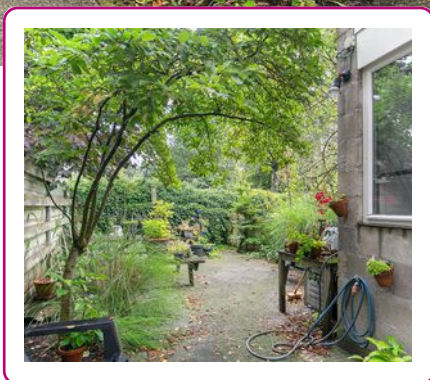
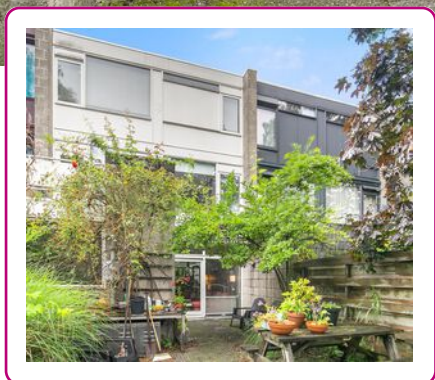
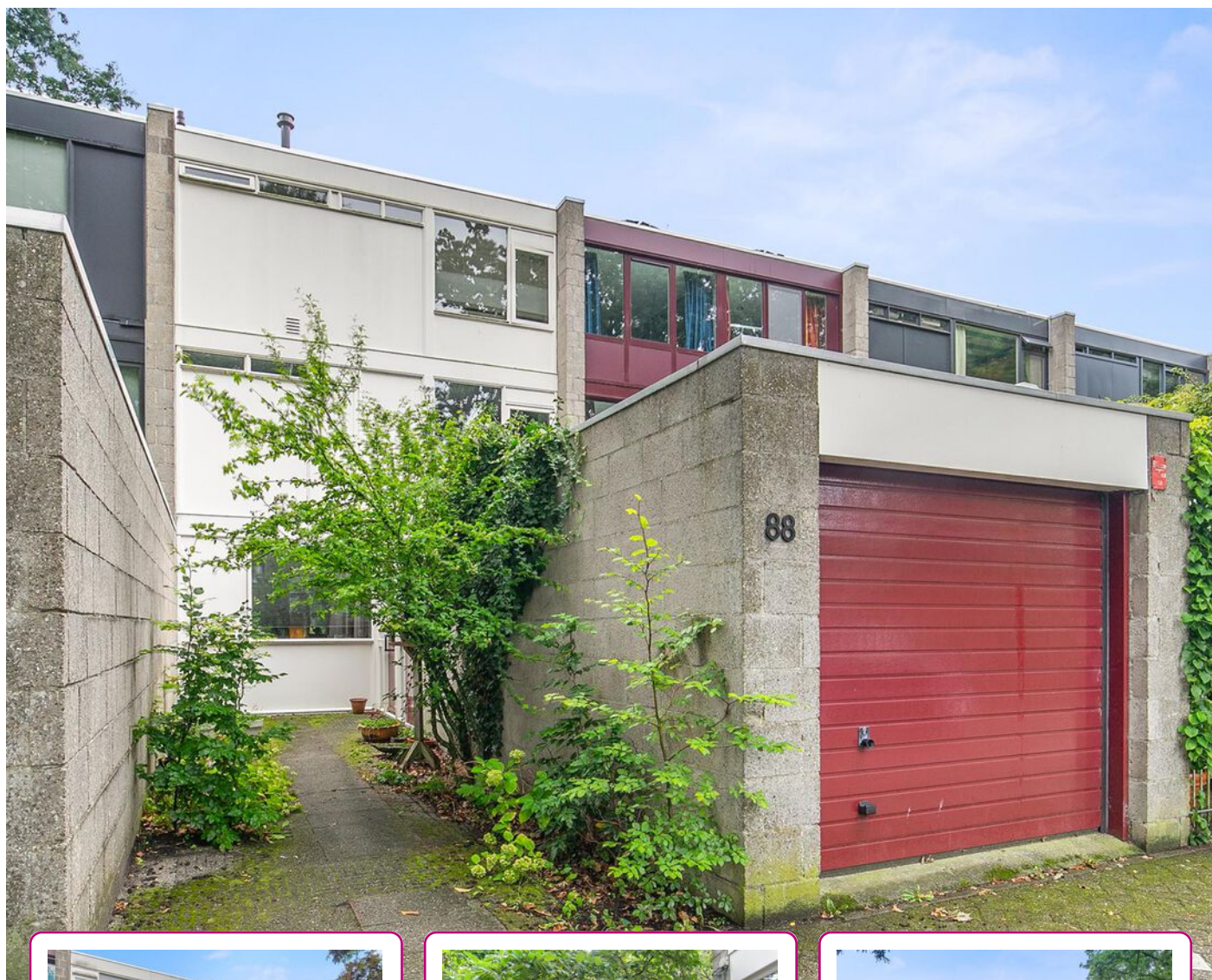




WONEN!



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
178 m²

Perceeloppervlakte
174 m²

Inhoud
603 m³

Tuin oppervlakte
44 m²

Bouwjaar
1975

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energie label
-

Kattenbosch 88 Rosmalen

VERRASSEND RUIME TUSSENWONING, GELEGEN IN EEN GROENE, AUTOLUWE EN KINDVRIENDELIJKE BUURT IN DE WIJK HONDSBERG. DE WONING IS GELEGEN OP KORTE AFSTAND VAN HET CENTRUM VAN ROSMALEN EN IN DE NABIJHEID VAN ALLE VOORZIENINGEN.

INDELING:

Begane grond:

Je komt binnen via de hal met daarin de toiletruimte en de toegang tot de woonkamer en de aan de voorzijde van de woning gelegen voormalige garage. Deze ruimte is nu opgedeeld in een werkkamer en een berging. In de werkkamer bevindt zich de meterkast en tevens is er een toegangsdeur naar buiten. De berging is toegankelijk via de sectionaaldeur aan de voorzijde. De woonkamer is ruim van afmeting, is voorzien van een tegelvloer en is gelegen aan de achterzijde van de woning. De woonkamer is uitgevoerd met een sfeervolle open haard en aan de achterzijde is er een verhoogd zitgedeelte. Door de vele raampartijen is er veel lichtinval. Zowel een schuifpui als een openslaande deur geven toegang tot de tuin. Aan de voorzijde van de woning is de open keuken gelegen. Deze is uitgevoerd met een zwart keukenmeubel met apparatuur en een klein kookeiland. Vanuit de keuken/woonkamer gaat ook de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

De zeer ruime overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer en een wasruimte. De overloop en de slaapkamers zijn uitgevoerd met een laminaatvloer. Een van de slaapkamers aan de achterzijde heeft toegang tot een balkon. De badkamer is volledig betegeld en is voorzien van een ligbad, een wastafel en een closet. Het is mogelijk om op de overloop nog een derde slaapkamer te realiseren.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevinden zich de overloop, de twee slaapkamers, een berging en de tweede badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is ruim van afmeting en heeft veel daglichttoetreding. Via de slaapkamer aan de voorzijde is de c.v.-ruimte te bereiken. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafel en closet.

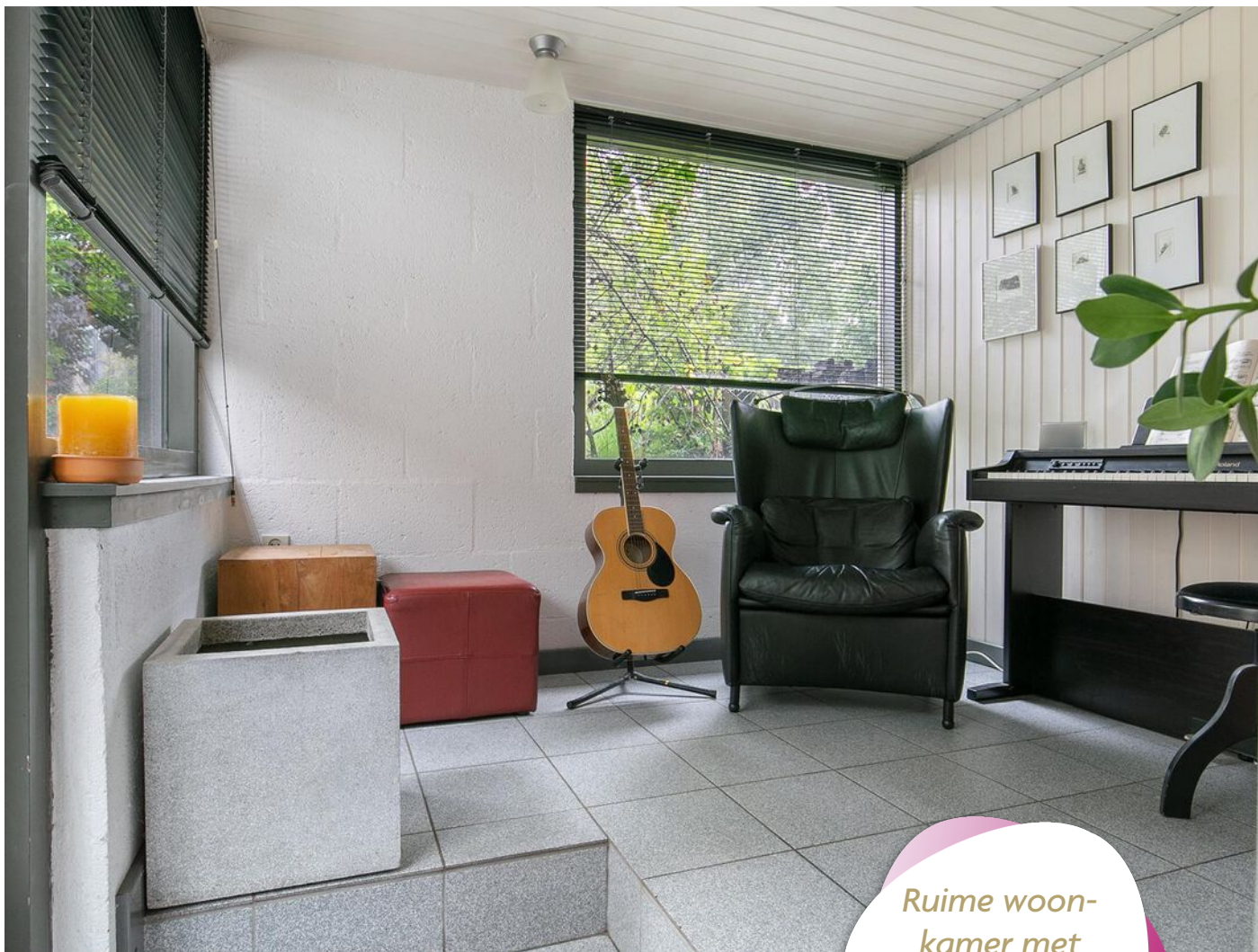
Tuin:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuid-oosten en is grotendeels bestraat en voorzien van borders. Tevens is er een achterom aanwezig.

Bijzonderheden:

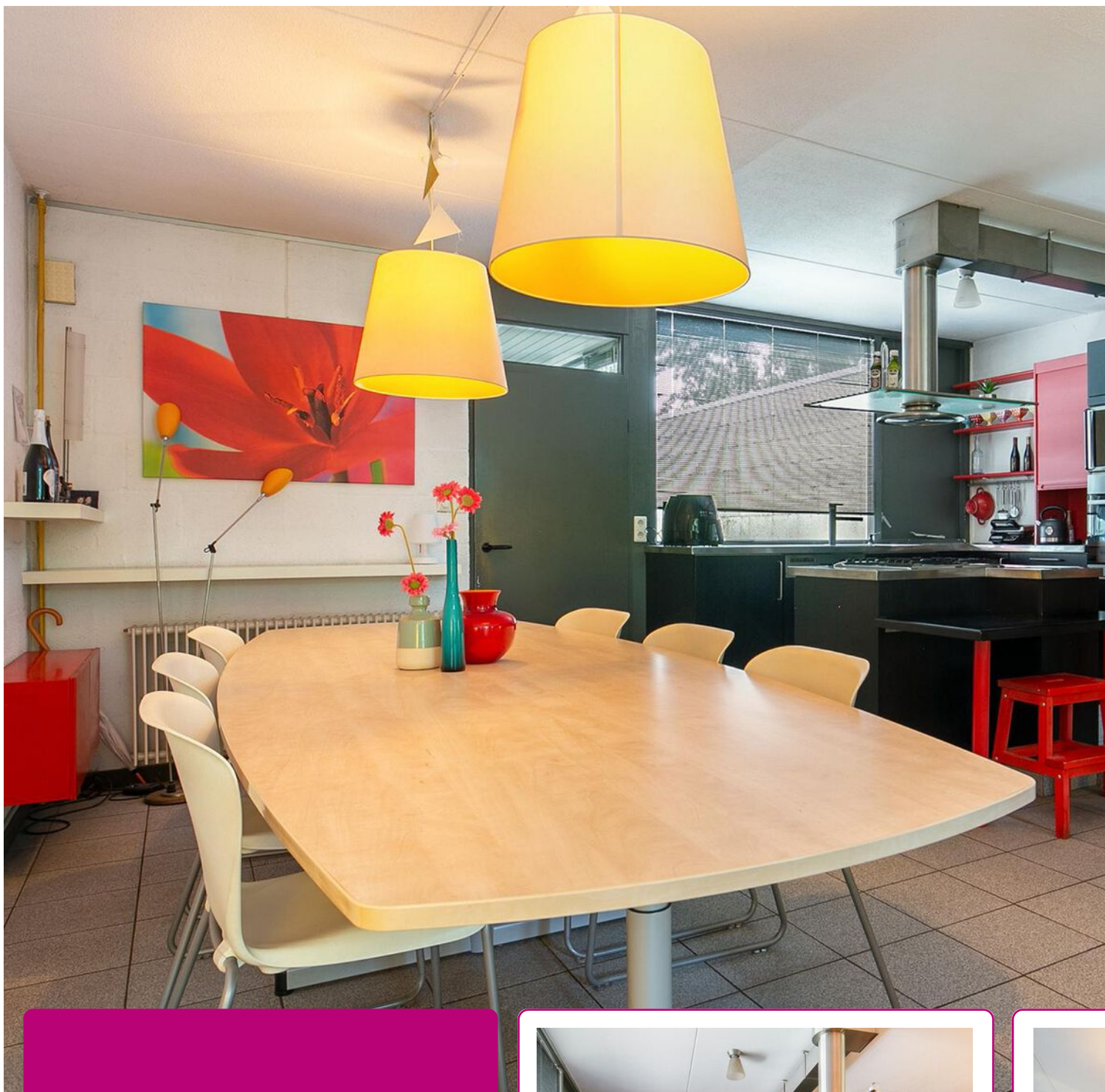
- Verrassend ruime woning;
- 4 slaapkamers (mogelijkheid voor 5 slaapkamers);
- 2 badkamers;
- Vloerverwarming woonkamer, keuken en hal (tyleenslangen);
- Voormalige garage (werkkamer/berging) mogelijk weer als garage te gebruiken;
- Zonnepanelen zijn aanwezig maar nog niet aangesloten;
- Achtertuin op het zuiden;
- Gelegen in een groene, autoluwe en kindvriendelijke buurt;
- Alle noodzakelijke voorzieningen in de nabijheid.





Ruime woonkamer met sfeervolle open haard.



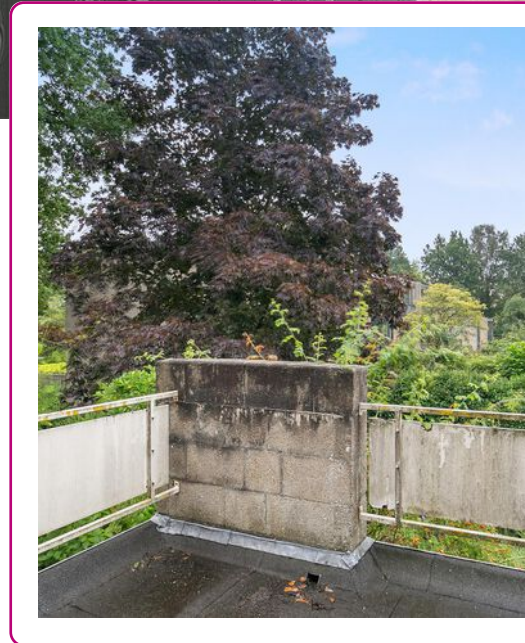


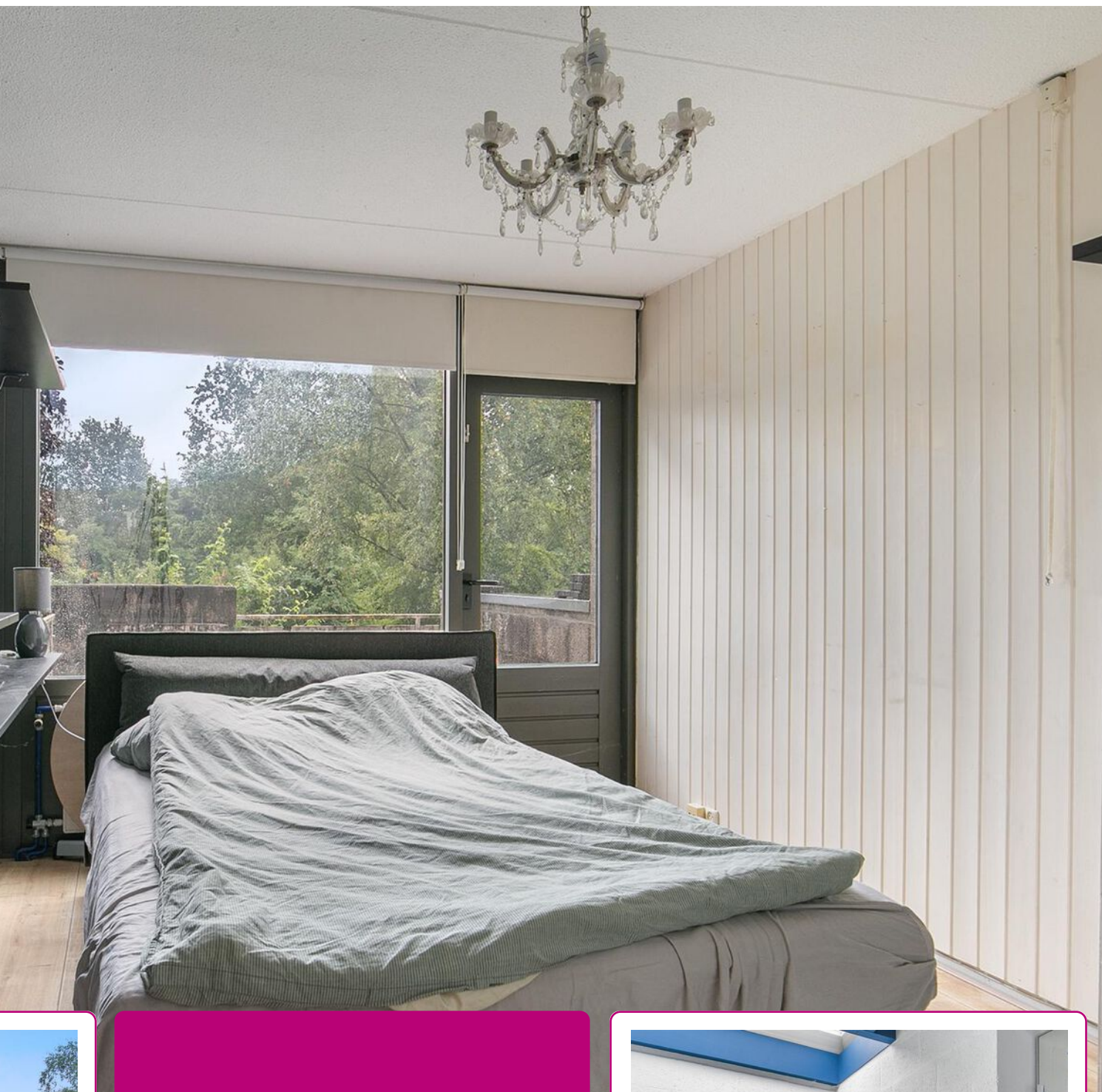
De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een klein kookeiland.

Op de eerste verdieping bevindt zich de badkamer met ligbad, wastafel en closet.



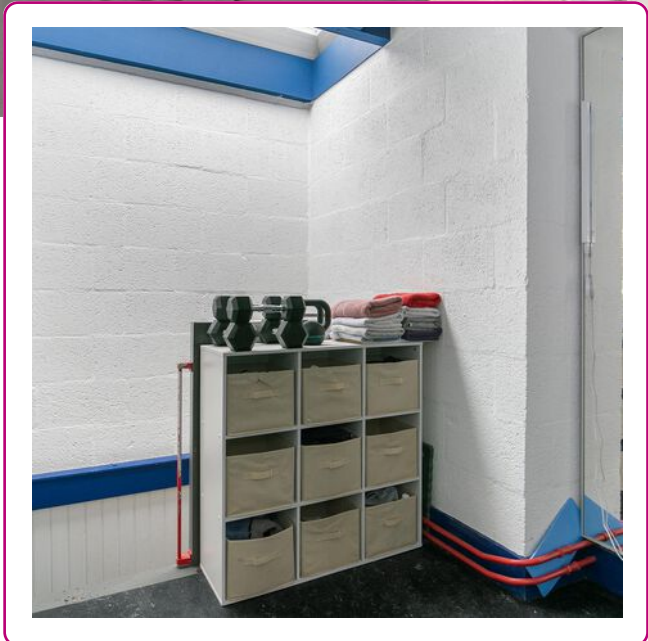






Twee slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan een slaapkamer toegang heeft tot het balkon.

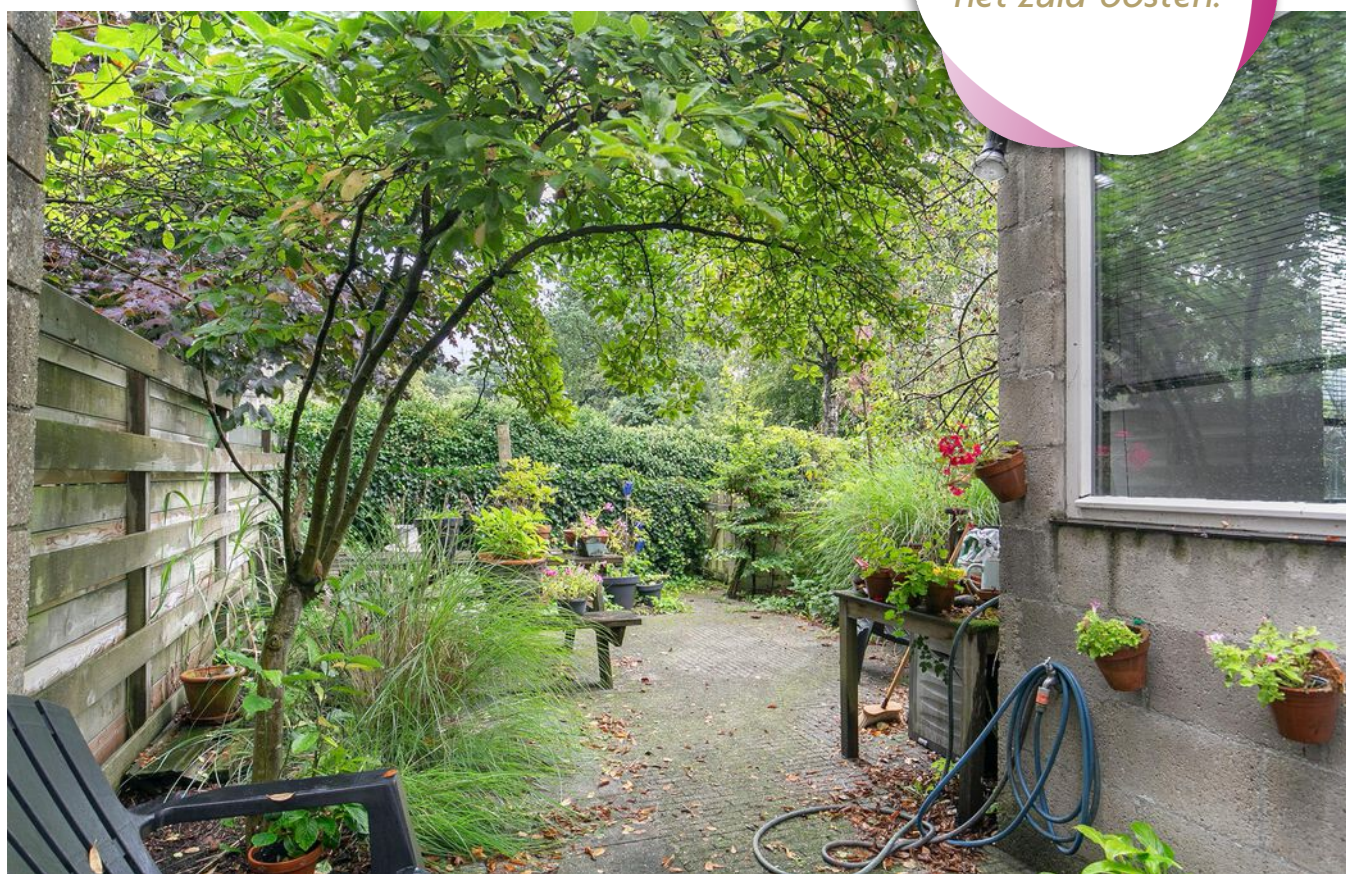
Het is mogelijk om nog een derde slaapkamer te realiseren op de overloop.







*Genieten
in de achtertuin op
het zuid-oosten.*



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



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2176</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 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.