

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

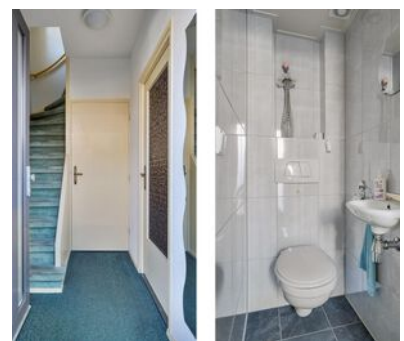
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
138 m²

Perceeloppervlakte
139 m²

Inhoud
495 m³

Tuin oppervlakte
69 m²

Bouwjaar
1939

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
2

Energie label
D

Tweeberg 22 Rosmalen

Sfeervolle jaren '30 woning op een toplocatie in Hintham-Noord.

In een van de mooiste straatjes van Hintham-Noord vind je deze charmante vooroorlogse woning. Een karakteristiek huis met volop mogelijkheden, gelegen op een fijne en centrale locatie.

Perceel: 139 m²,
Gebruiksoppervlakte wonen: 138 m²,
Gebouw gebonden buitenruimte: 11 m²,
Externe bergruimte: 2 m²,
Inhoud: 495 m³,
Bouwjaar: 1939.

INDELING:

Souterrain:

Een verrassend ruime en multifunctionele verdieping! Hier bevindt zich een royale woonkeuken met een hoekopgesteld keukenblok en diverse inbouwapparatuur. Aangrenzend vind je een handige bijkeuken/berging. Via openslaande deuren heb je direct toegang tot de sfeervolle tuin. Daarnaast biedt het souterrain nog een extra ruimte die naar eigen wens in te richten is.

Begane grond:

Bij binnenkomst bereik je via de hal de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de ruime woonkamer met eetgedeelte. Daarnaast is er een afgesloten kamer, perfect als werkruimte, speelkamer of hobbyruimte.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt een riante master bedroom met toegang tot een groot balkon. De ruime badkamer is voorzien van een hoekligbad, een douchecabine en een dubbele wastafel met meubel. De separate toiletruimte beschikt over een vrijhangend closet, een bidet en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping:

Hier tref je een royale slaapkamer met dakkapel en praktische opbergruimte.

Tuin:

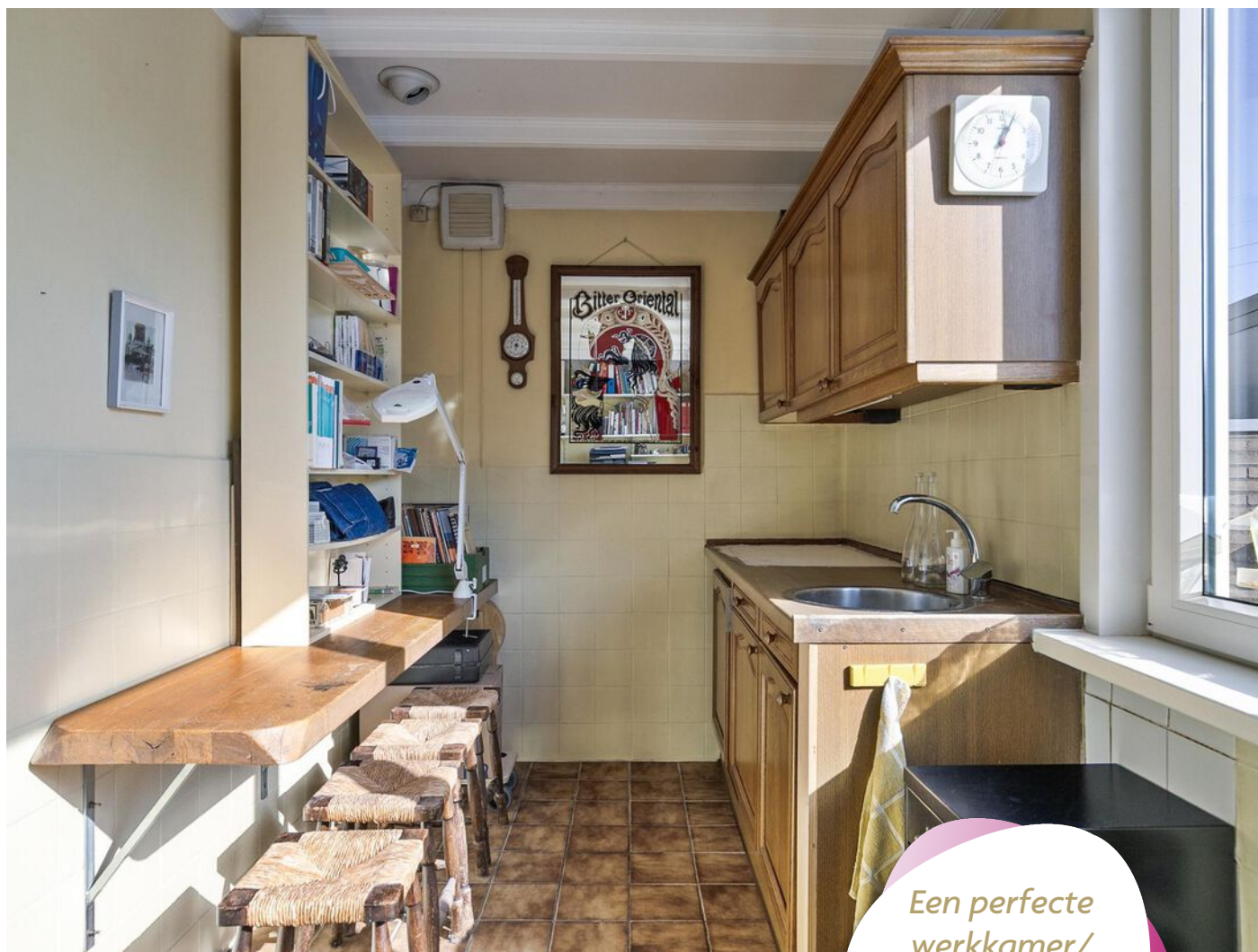
De diepe tuin ligt op het zuidoosten en is een groene oase met diverse plantenborders. Daarnaast is er een achterom, wat extra gemak biedt. Uiteraard zijn er nog terrasjes aanwezig.

Bijzonderheden:

- * In 2020 zijn alle kozijnen (behalve de dakkapel en de klapdeur in het souterrain) vervangen door kunststof kozijnen.
- * De zijgevel is in 2018 geïsoleerd met HR++ termoparels.
- * Vloerverwarming aanwezig in het souterrain.
- * Verwarming via een cv-ketel uit 2019.
- * In 2024 zijn 8 zonnepanelen geplaatst.
- * Sfeervolle jaren '30 woning met authentieke details.

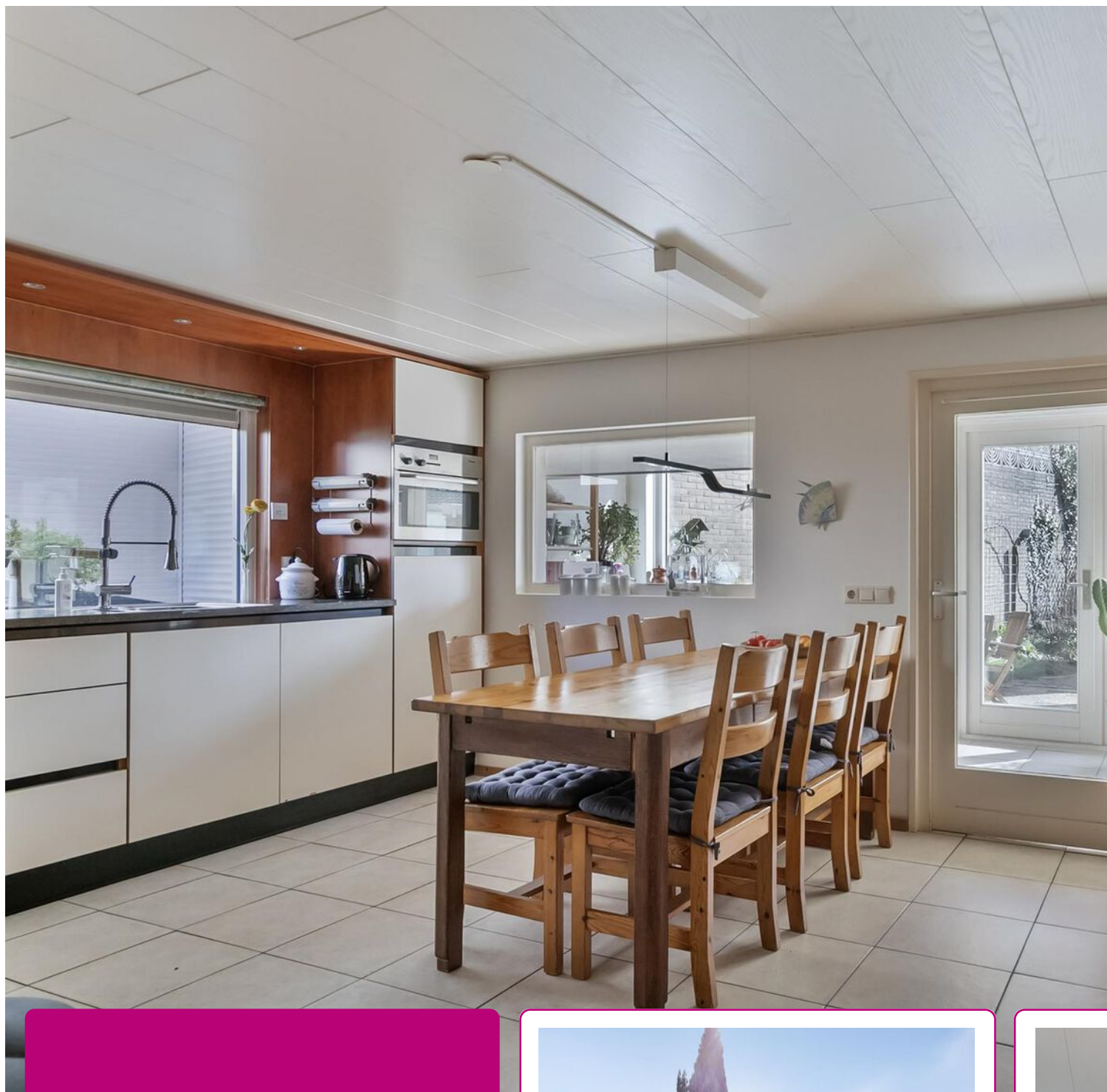
Kortom: een unieke kans op een karakteristieke woning met volop mogelijkheden! Kom jij binnenkort een kijkje nemen?





*Een perfecte
werkkamer/
speelkamer of
hobbyruimte.*



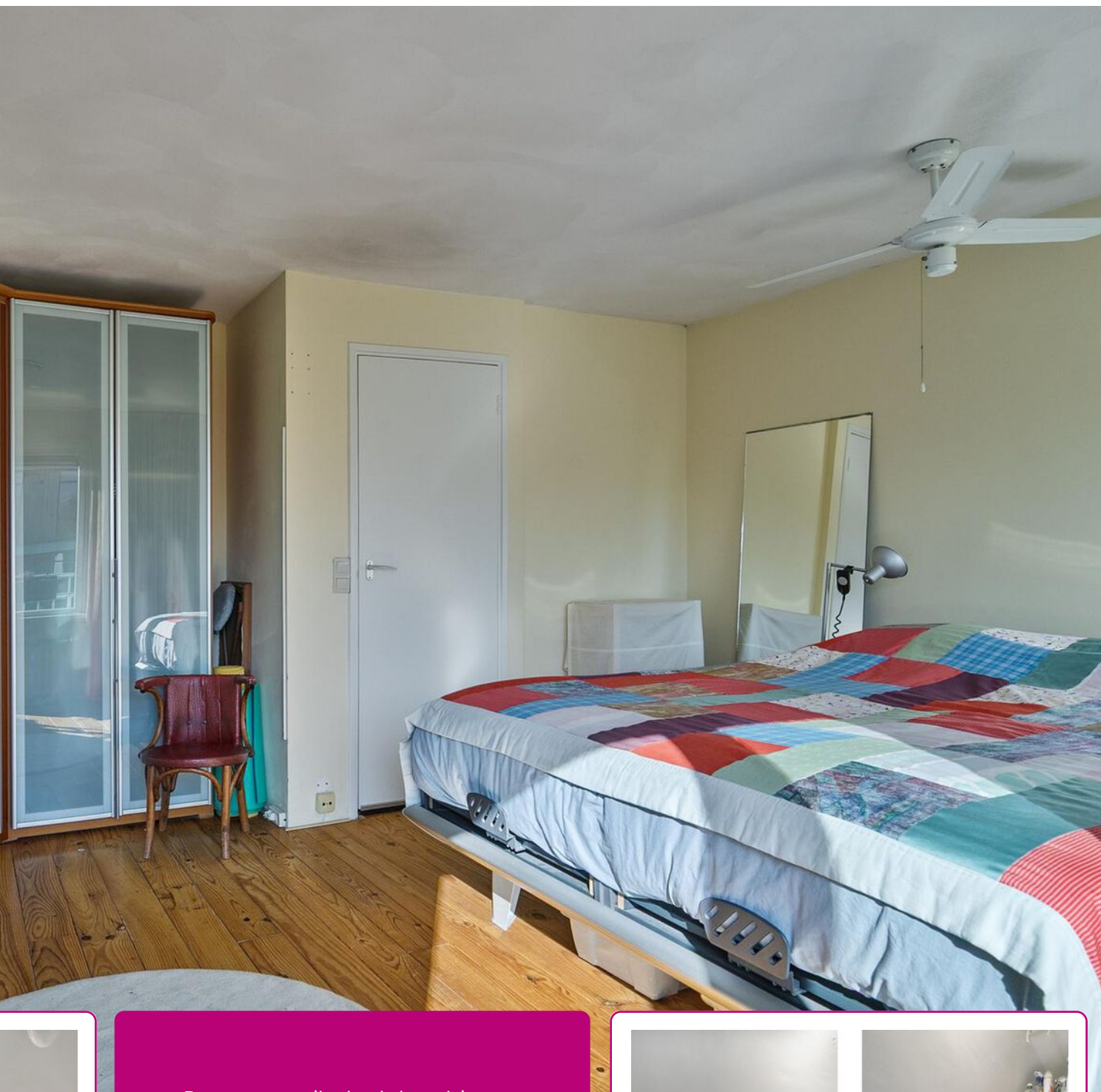


In het souterrain bevindt zich de woonkeuken met aangrenzend een multifunctionele ruimte. Via openslaande deuren heb je direct toegang tot de sfeervolle tuin. Op de begane grond bevindt zich de woonkamer, een toiletruimte, trapopgang en een kamer, ideaal voor een werk- of speelkamer!









De eerste verdieping is ingericht met een riante master bedroom met toegang tot een groot balkon. De ruime badkamer is voorzien van een hoekligbad, een douchecabine en een dubbele wastafel met meubel. De ruime separate toiletruimte beschikt over een vrijhangend closet, een bidet en de opstelplaats voor de wasapparatuur.







*Een fijne tuin
met achterom en
diverse terrassen.*





PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



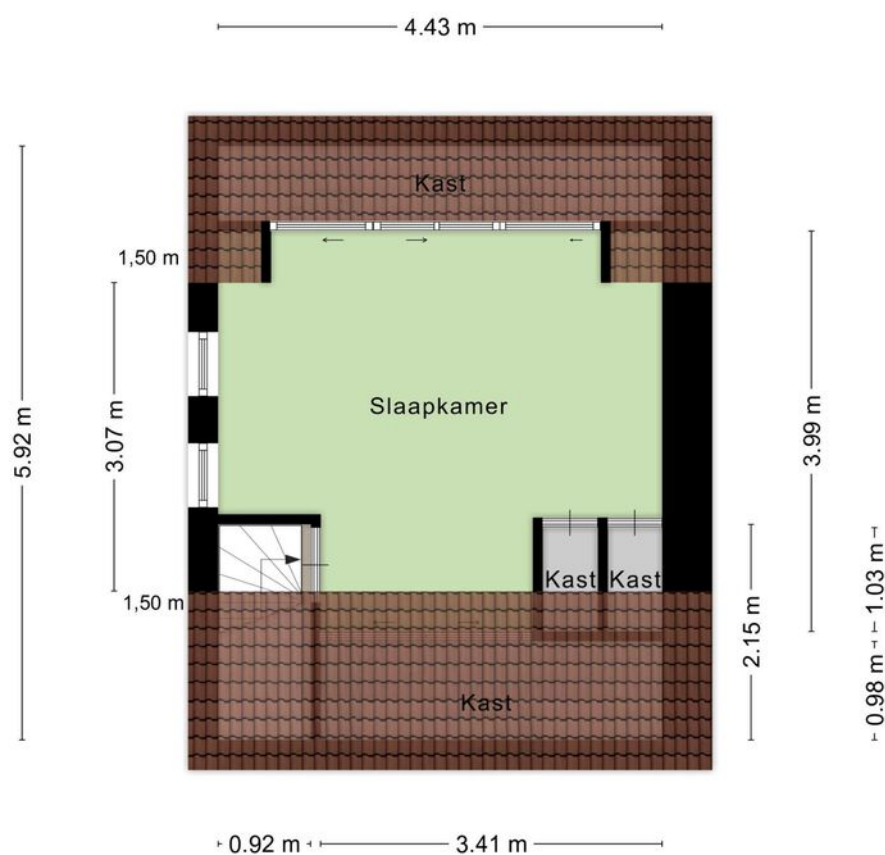
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

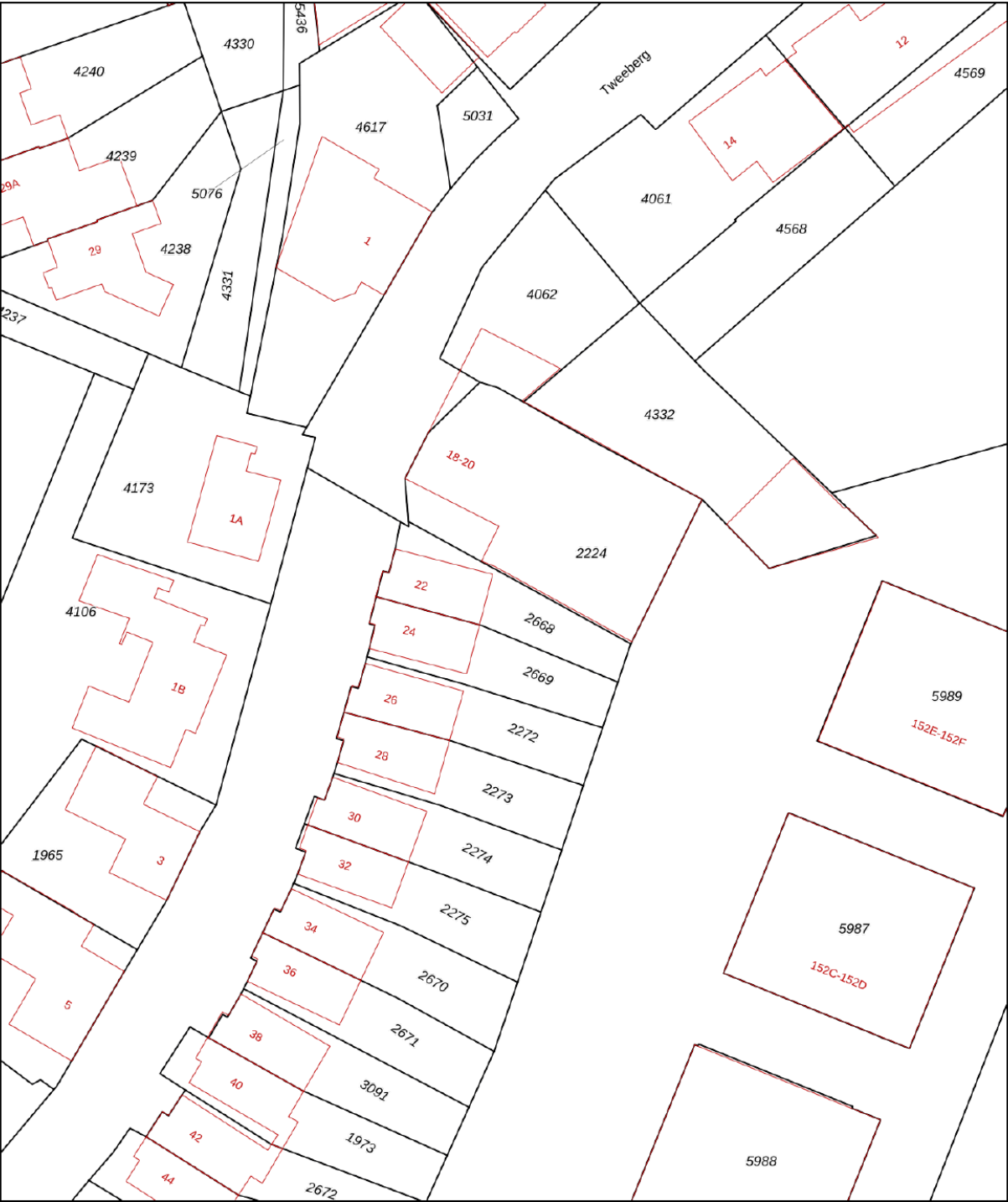


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: D.Z.



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 E

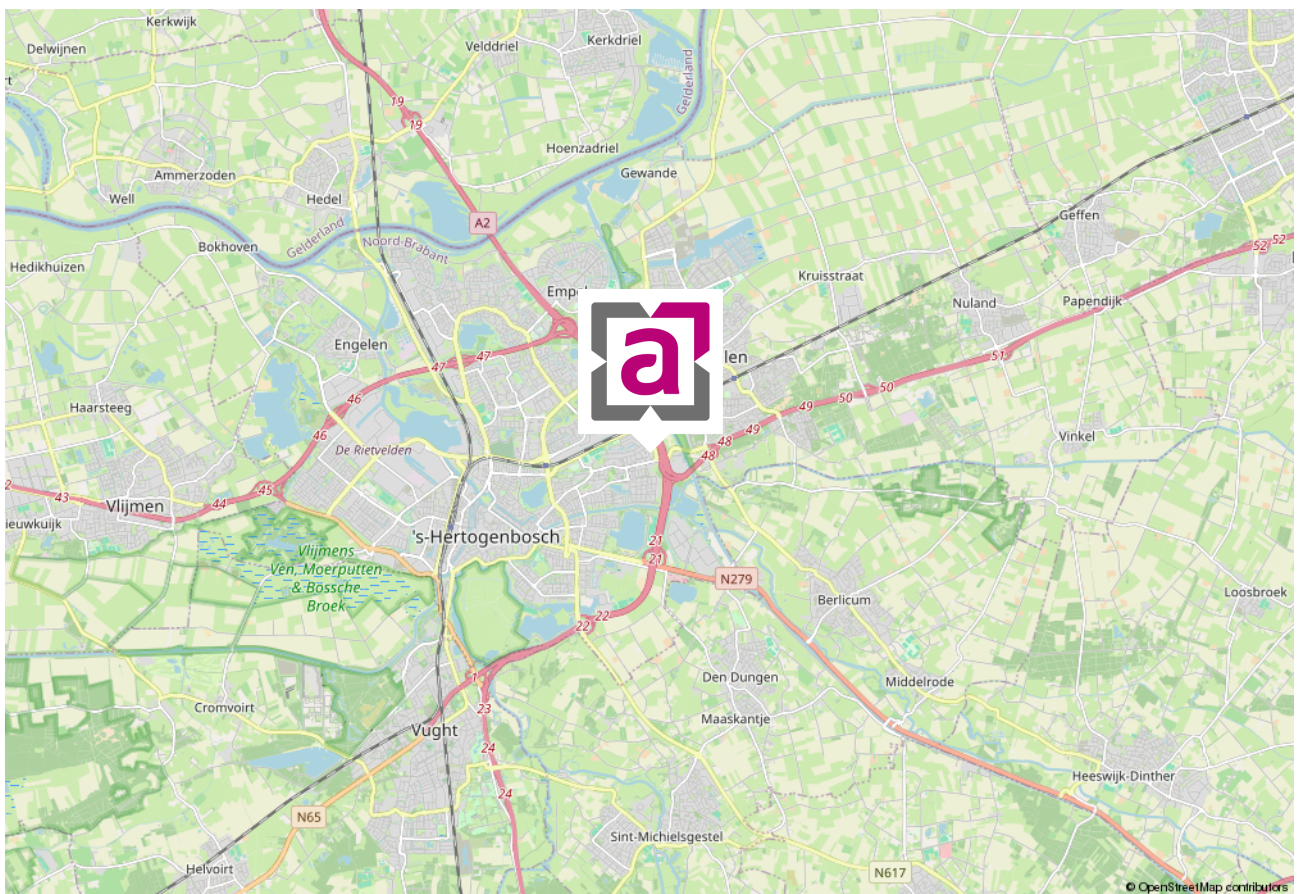
Perceel 2668

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 december 2024
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 kennis-makingsgesprek. 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 aankoop-makelaar 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. Mazairac laan 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.