

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

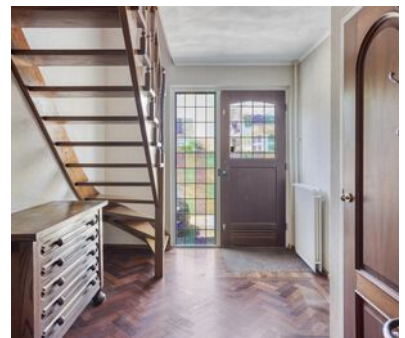
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
169 m²

Perceeloppervlakte
912 m²

Inhoud
626 m³

Tuin oppervlakte
390 m²

Bouwjaar
1974

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
C



Heer en Beekstraat 17 Rosmalen

Wonen op een toplocatie in villawijk De Gele Hoeve!

Royale vrijstaande woning op ruim perceel van 912 m² – met een geweldige tuin en volop potentie!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning op een toplocatie waar je écht jouw eigen stempel op kunt drukken? Dan is deze woning in de geliefde villawijk De Gele Hoeve absoluut de moeite waard!

Deze vrijstaande woning uit 1974 is netjes onderhouden, maar wacht op nieuwe bewoners die de potentie zien en er een eigentijdse droomwoning van willen maken. Met gelijkvloers wooncomfort, een enorm perceel van 912 m², en een prachtige tuin rondom, biedt dit huis ruimte, rust en mogelijkheden in overvloed.

Waarom je deze woning niet mag missen:

- * Gelijkvloers wonen: slaapkamer en badkamer op de begane grond – ideaal voor wie levensloopbestendig wil wonen
- * Riante tuin: volop zon, privacy én een royaal perceel aan voor- en achterzijde
- * Ruimte en potentie: 169 m² woonoppervlak met volop mogelijkheden tot verbouwen, uitbreiden of moderniseren
- * Garage & oprit: ruime vrijstaande garage en plek voor meerdere auto's op eigen terrein
- * Rustige ligging: in een ruim opgezette villawijk, omringd door groen
- * Gelegen op loofafstand van het Maximakanaal

INDELING:

Begane grond:

Ruime hal met trapopgang, lichte woonkamer met erker, half-open eetkamer, woonkeuken, praktische bijkeuken met wasruimte, royale slaapkamer en een badkamer met ligbad, douche en wastafel. Daarnaast een separate toiletruimte.

Eerste verdieping:

Twee ruime slaapkamers, een grote overloop en stookruimte. Mogelijkheid om hier eenvoudig een extra slaapkamer en/of tweede badkamer te realiseren.

Buiten:

De tuin is het absolute paradepaardje van deze woning: royaal, groen en zonnig, met volop ruimte om te genieten en te ontspannen. Zowel de voor- als achtertuin zijn verzorgd aangelegd.

- Bouwjaar: 1974
- Perceel: 912 m²
- Woonoppervlak: 169 m²
- Inhoud: 626 m³
- Externe bergruimte: 23 m²
- Verwarming via Nefit HR combiketel (2017)

Ben jij op zoek naar een woning met karakter, op een uitzonderlijke locatie en met alle ruimte om je eigen woonvisie te realiseren? Dan is dit jouw kans!

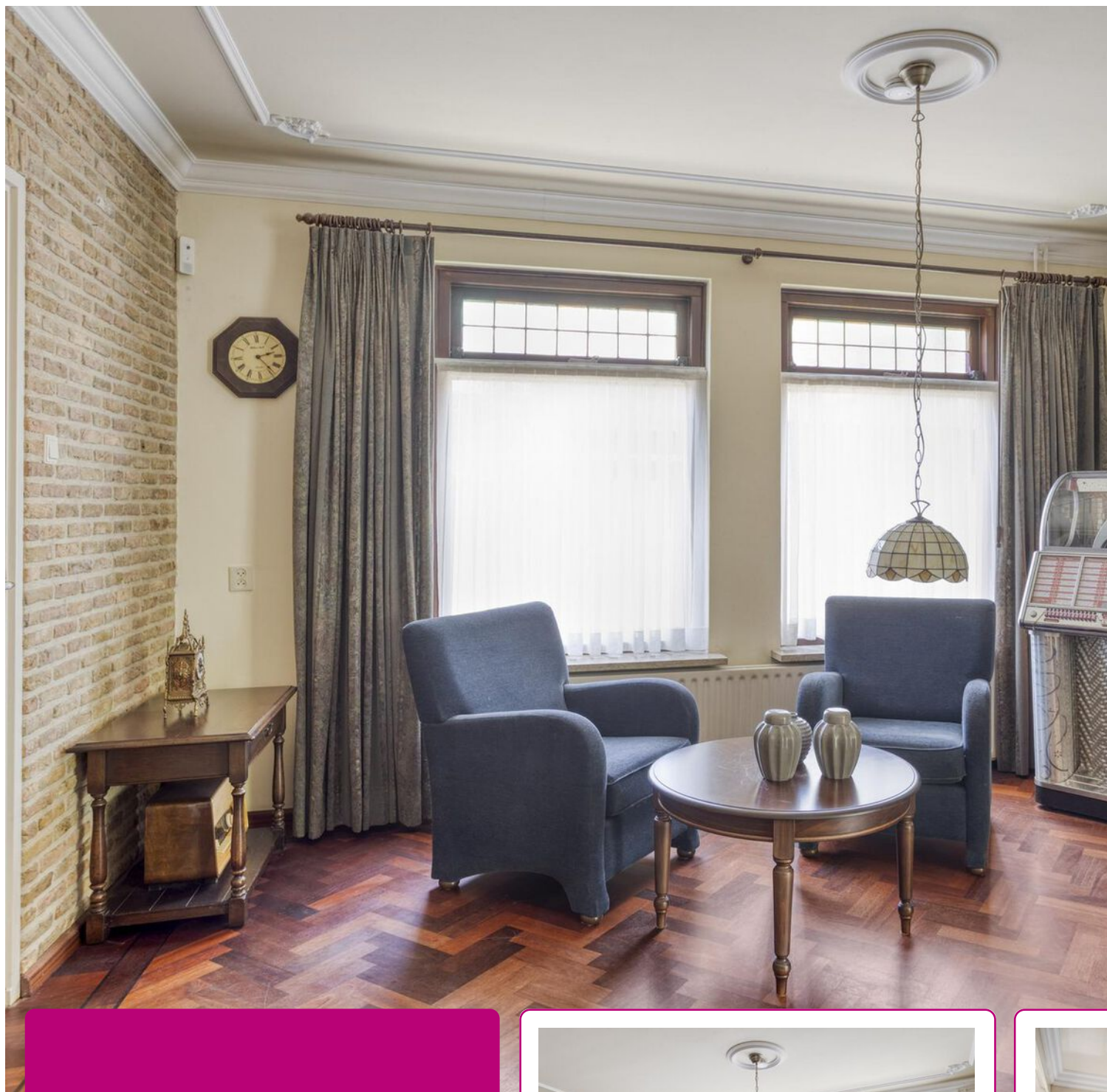
Bel ons voor een bezichtiging en ontdek hoe jij van deze woning jouw droomhuis maakt!



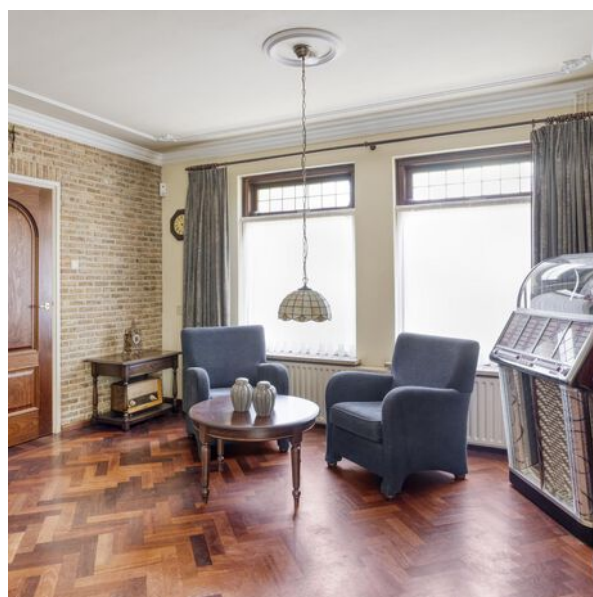


Gezellig zitgedeelte
en licht
eetgedeelte.



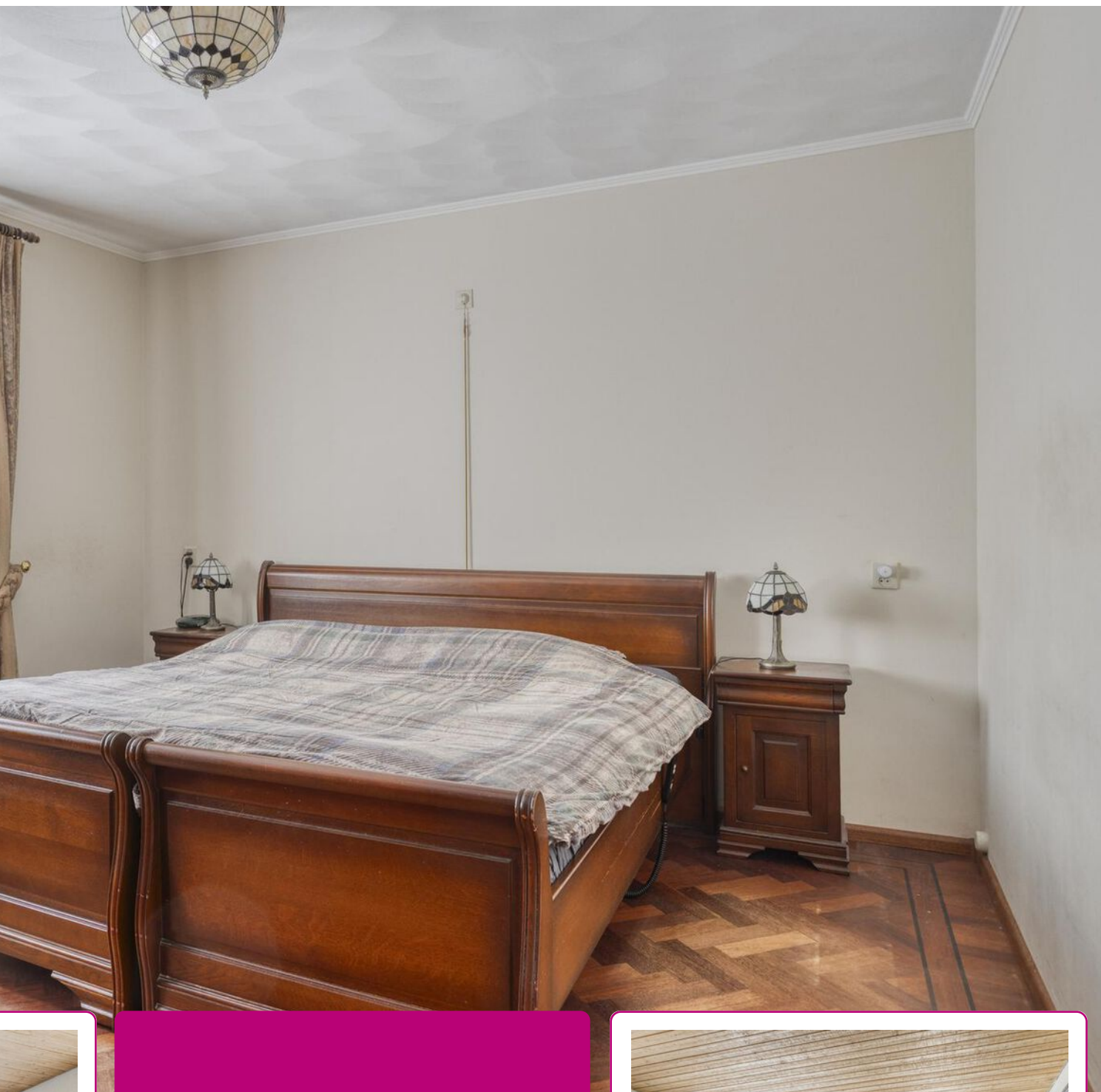


Lichte woonkamer met erker,
half-open eetkamer en
woonkeuken met toegang naar de
bijkeuken.









Ruime slaapkamer en badkamer op de
begane grond - ideaal voor wie
levensloopbestendig wil wonen.

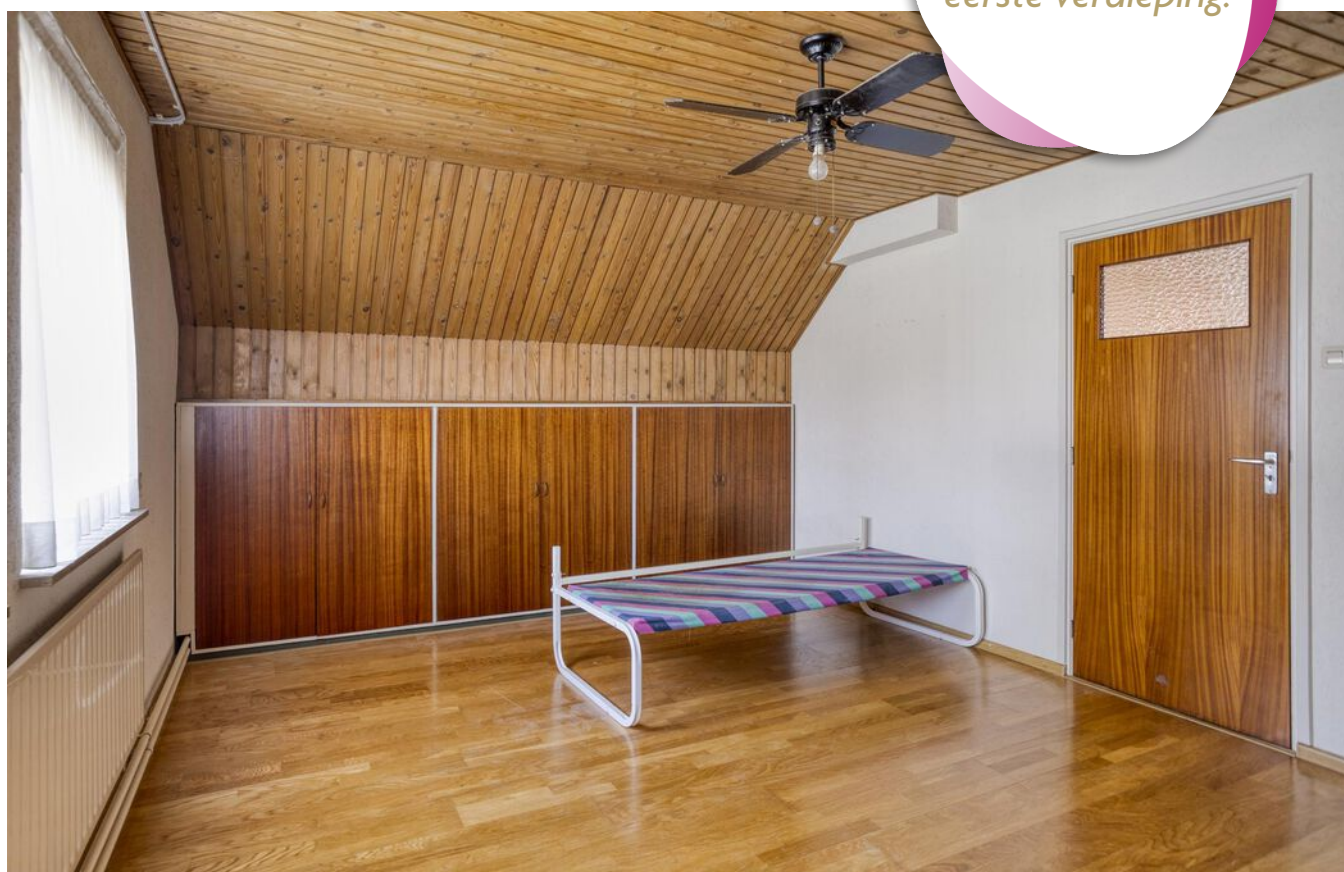
Praktische bijkeuken met
wasruimte en deur naar de tuin.







*Twee ruime
slaapkamers op de
eerste verdieping.*





De tuin is het absolute paradepaardje van deze woning: royaal, groen en zonnig, met volop ruimte om te genieten en te ontspannen.

Zowel de voor- als achtertuin zijn verzorgd aangelegd.





PLATTEGROND



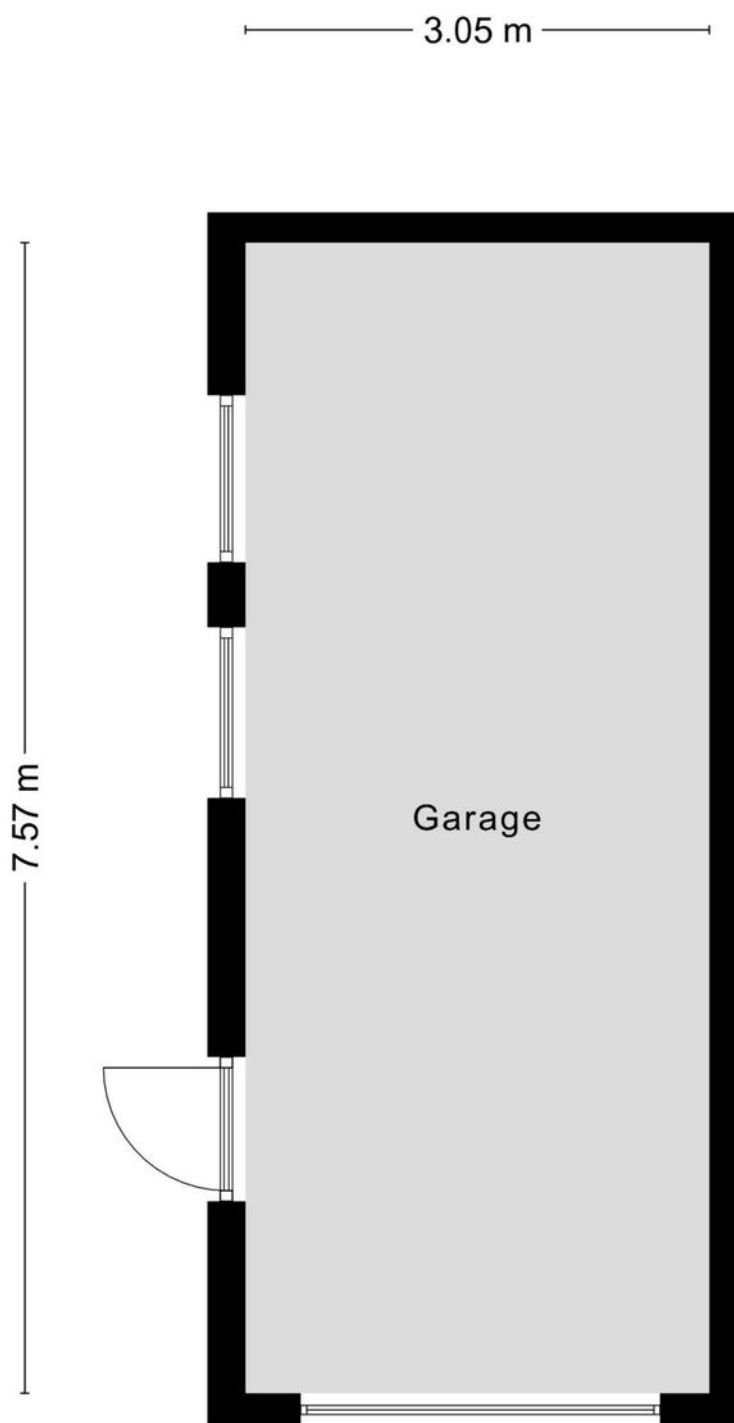
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



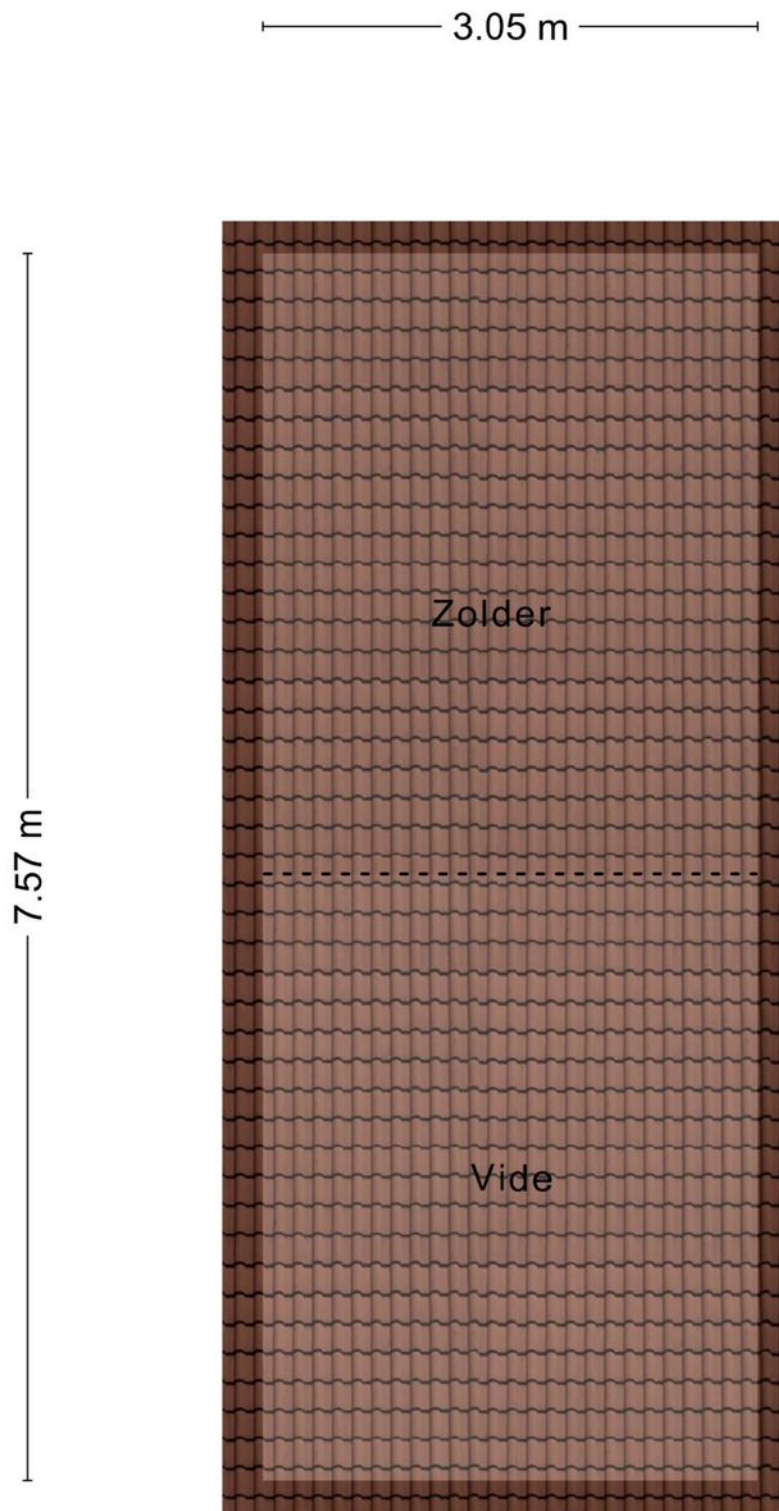
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.P.



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

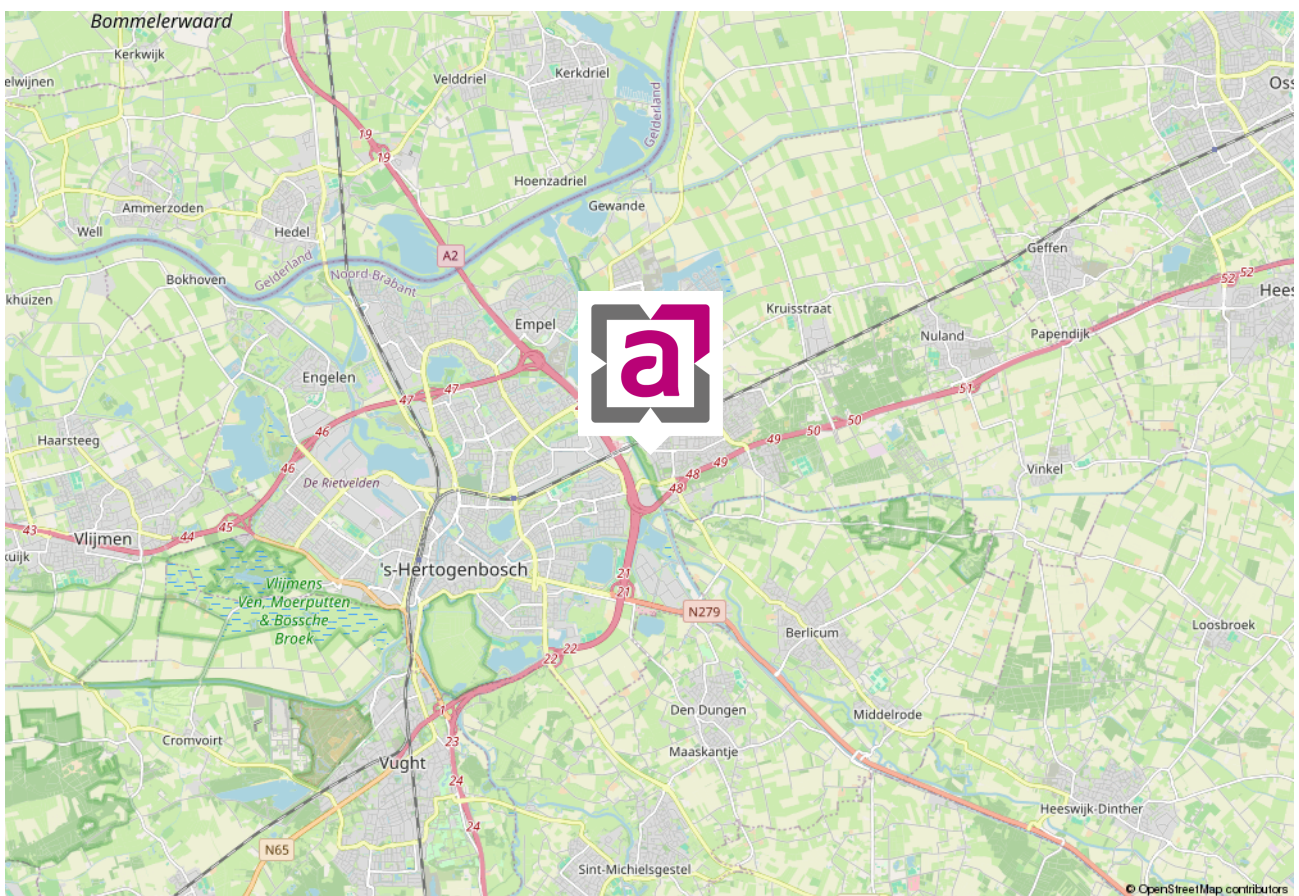
Kadastrale gemeente Rosmalen
Sectie E
Perceel 3782

kadaster



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. 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.