

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

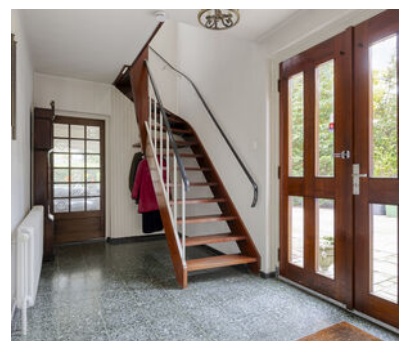
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
211 m²

Perceeloppervlakte
990 m²

Inhoud
781 m³

Tuin oppervlakte
431 m²

Bouwjaar
1965

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
5

Energie label
E

Wagnerlaan 4 Rosmalen

Op een ruim perceel van bijna 1.000 m², midden in de geliefde villawijk Molenhoek, ligt deze vrijstaande villa met volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Hier woon je op een rustige en groene locatie, met het winkelcentrum Molenhoekpassage en diverse sportvoorzieningen op loopafstand.

Indeling

Begane grond:

Via de oprit met voldoende parkeerruimte en de entree met openslaande deuren stap je binnen in de ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping, een toiletruimte en toegang tot de woonkamer, keuken en bijkeuken.

De woonkamer is royaal van opzet en biedt zowel een zit- als eetgedeelte. Door de grote ramen en twee openslaande deuren naar de tuin is er volop lichtinval en verbinding met buiten. De dichte keuken grenst aan de woonkamer met open haard en biedt volop mogelijkheden voor wie de ruimte naar eigen wens wil moderniseren of samenvoegen tot één leefkeuken.

De bijkeuken is verrassend ruim en voorzien van aansluitingen voor wasapparatuur en de opstelplaats van de c.v.-ketel. Ook bevindt zich hier een extra doucheruimte en een opslagzolder. Vanuit de bijkeuken loop je door naar een grote extra kamer van circa 7,29 x 2,99 meter met veel daglicht en een schuifpui naar de tuin.

Deze ruimte biedt enorm veel mogelijkheden. Zo kun je hier een kantoor of praktijk aan huis creëren met een eigen toegang naar buiten, maar het is ook een ideale plek voor een speelkamer, hobbyruimte of tweede woonkamer. Dankzij de directe verbinding met de tuin en de rustige ligging aan de achterzijde voelt het als een zelfstandige plek binnen de woning – perfect voor wie thuis wil werken of gewoon extra leefruimte zoekt.

Aansluitend vind je nog een tweede extra kamer van circa 4,65 x 4,56 meter, de voormalige garage. Aan de buitenzijde zijn de originele openslaande deuren nog aanwezig, maar aan de binnenzijde is een groot raamkozijn geplaatst. Verder is er een deur naar buiten, waardoor je eenvoudig weer aan de voorzijde van de woning uitkomt.

Samen maken deze ruimtes de begane grond verrassend veelzijdig: je kunt de woning eenvoudig levensloopbestendig maken, een kantoor of studio aan huis realiseren, of juist kiezen voor een fijne chill- of speelruimte.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers, twee inbouwkasten en een complete badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde beschikken over een overdekt balkon, gelegen op het zuiden en woningbreed, dat ook direct vanuit de masterbedroom toegankelijk is.

Tuin:

De tuin rondom de woning biedt volop privacy dankzij de volwassen begroeiing. Er zijn meerdere terrassen, groene borders en een groot gazon waar je de hele dag kunt genieten van zon en rust.

Kortom, een royale vrijstaande villa met veel potentie, gelegen op een prachtig perceel in villawijk Molenhoek/Gele Hoeve. Een woning die volledig gemoderniseerd kan worden, maar waar de basis, het perceel en de ligging allemaal kloppen. Hier woon je lekker rustig, met de natuur van Coudewater en de Wamberg op fietsafstand. Alle uitvalswegen zijn nabij, scholen en winkels (winkelcentrum Molenhoekpassage) liggen op loopafstand en voor sportliefhebbers biedt Rosmalen volop keuze met onder andere hockey-, voetbal-, zwem-, tennis- en golfvoorzieningen in de directe omgeving.





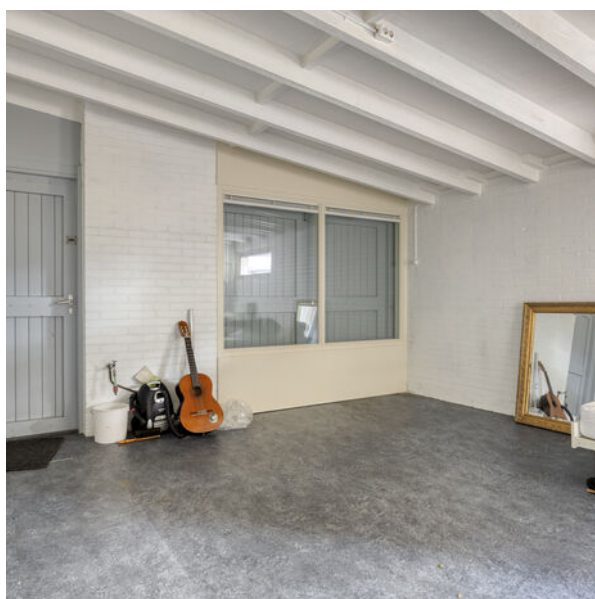
*De woonkamer
is royaal van
opzet.*





De woonkamer biedt zowel een zit- als een eetgedeelte. Door de grote ramen en twee openslaande deuren naar de tuin is er volop lichtinval en verbinding met buiten.

De dichte keuken grenst aan de woonkamer met open haard en biedt volop mogelijkheden.









Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers, twee inbouwkasten en een complete badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich nog een woningbreed balkon op het zuiden.







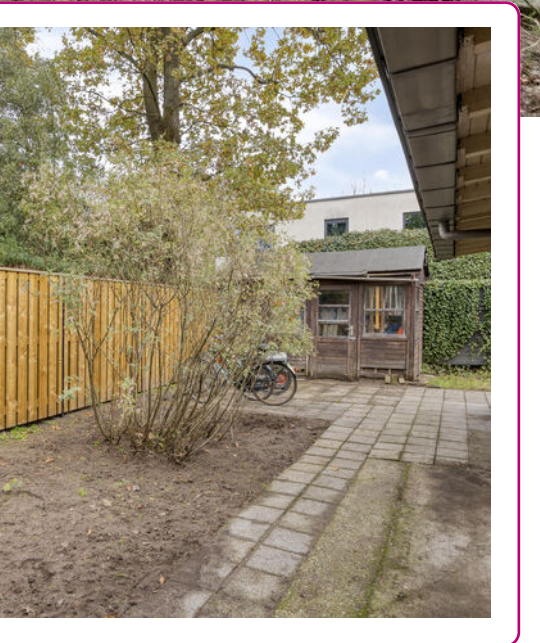
*Overdekt balkon
gelegen op
het zuiden.*





De tuin rondom de woning
biedt volop privacy
dankzij de volwassen begroeiing.
Er zijn meerdere terrassen,
groene borders en een
groot gazon waar je de hele
dag kunt genieten van de zon
en rust.





PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

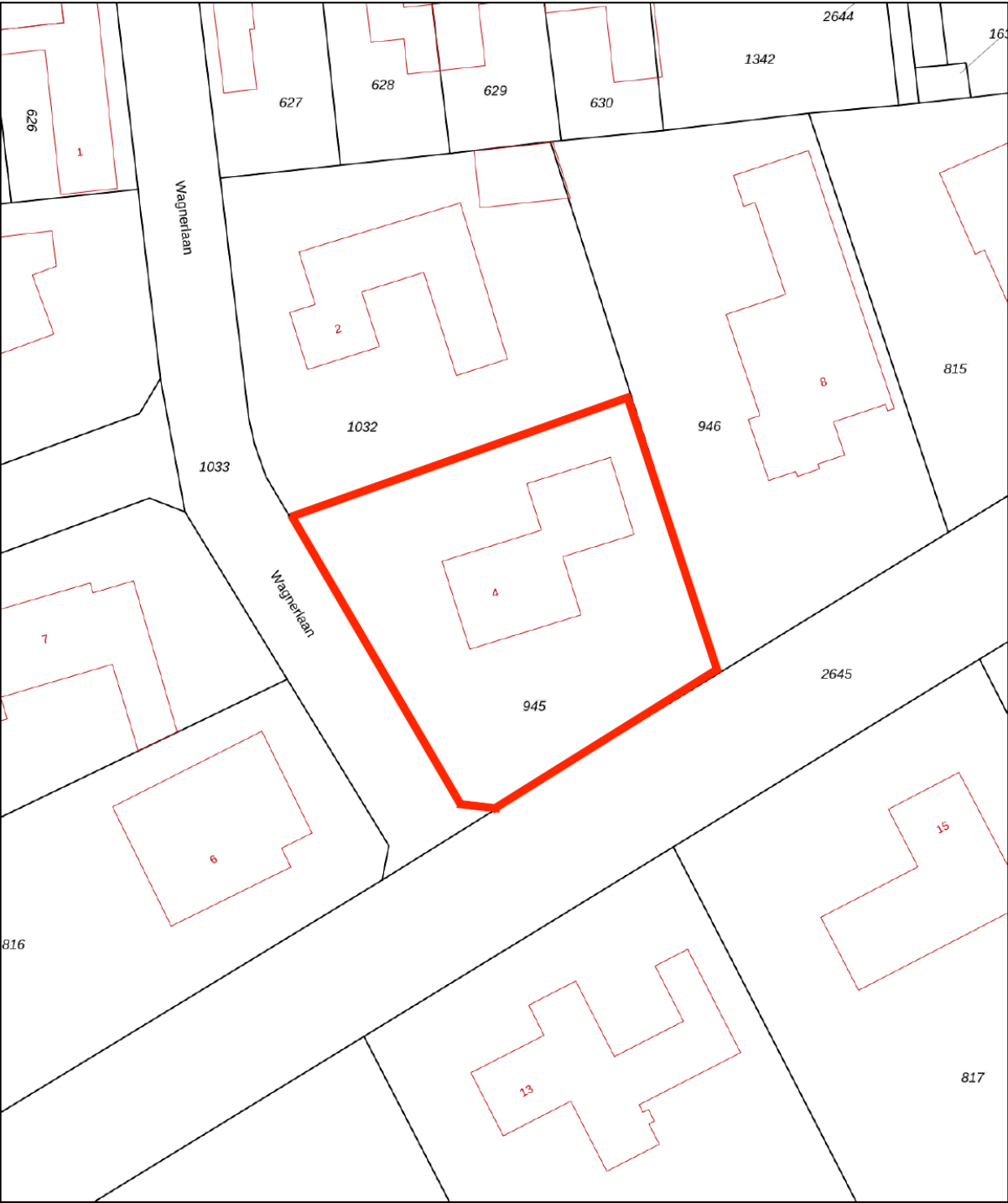


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: D.Z.



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie G

Perceel 945

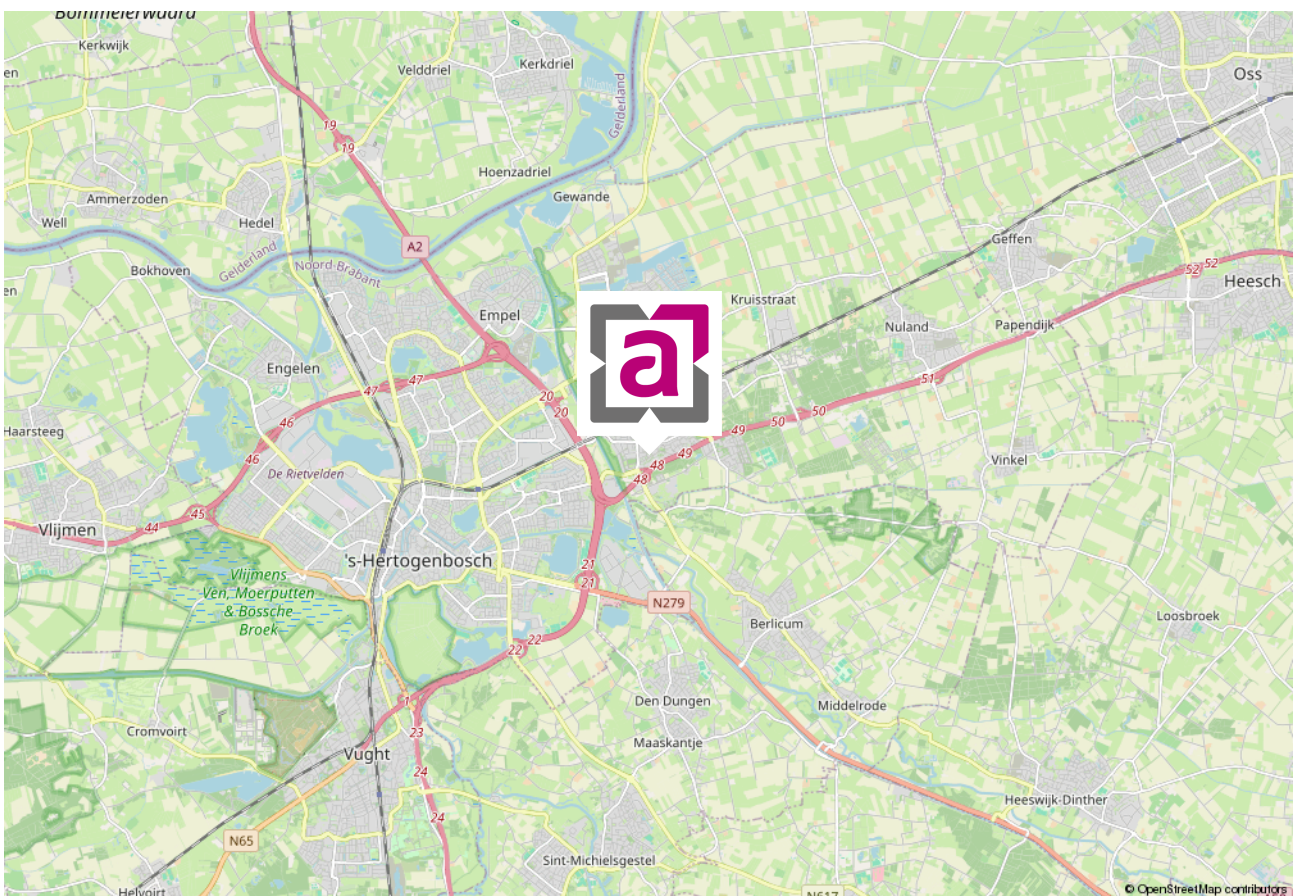
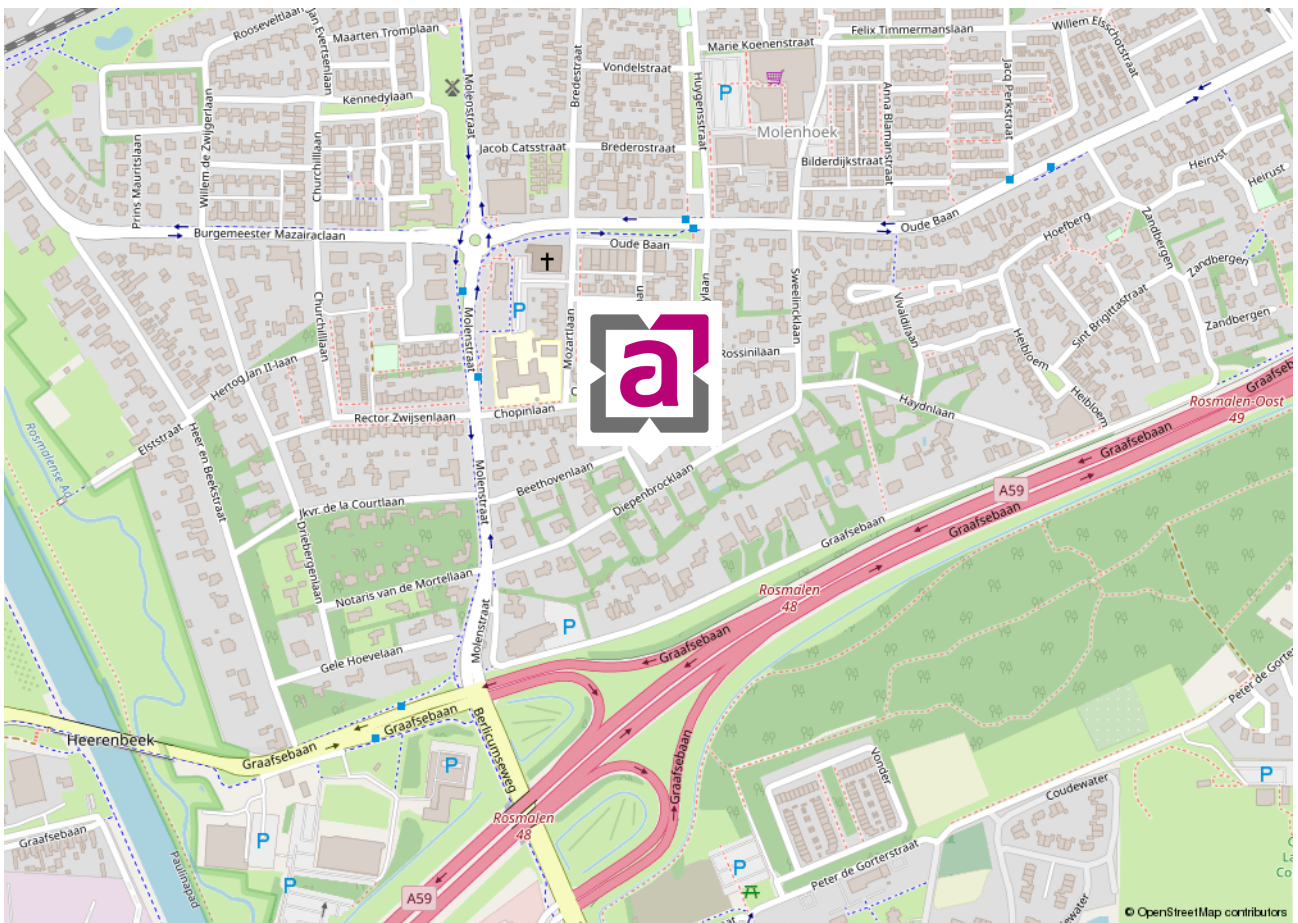
Schaal 1: 500

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.