

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

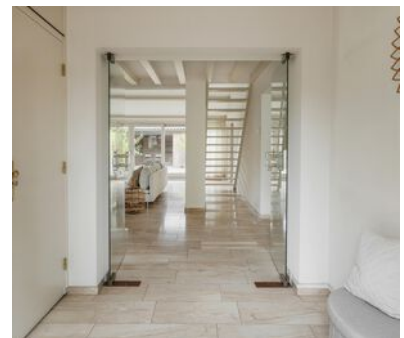
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
193 m²

Perceeloppervlakte
310 m²

Inhoud
806 m³

Tuin oppervlakte
71 m²

Bouwjaar
1993

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B

Burg. Mazairac laan 49 Rosmalen

Laat u verrassen door de enorme ruimte die schuilgaat achter de ingetogen gevel van deze zeer riante semi-bungalow met patio en garage. Deze semi-bungalow is gelegen op een uitstekende locatie in villawijk de "Gele Hoeve", op korte afstand van o.a. winkels en openbaar vervoer. De semi-bungalow heeft een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 193 m²!

INDELING:

Begane grond:

Via de entree met daarin de meterkast betreedt u de royale zitkamer van ca. 53 m². Vanuit de tuingerichte zitkamer heeft u via een schuifpui of een separate deur toegang tot de aangrenzende patio. De zitkamer is voorzien van een in lichte kleurstelling uitgevoerde natuurstenen vloer. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de tv-/eet-/studeerkamer van ca. 22 m². De aan de voorzijde van de woning gesitueerde open keuken is voorzien van inbouwapparatuur.

Verder treft u op de begane grond de toiletruimte (met voorportaal) en de praktische bijkeuken aan. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De op de begane grond gelegen hoofdslaapkamer van ca. 22 m² grenst aan de patio en is riant van afmeting. Via openslaande deuren is de patio eveneens bereikbaar. De aan de slaapkamer grenzende riante badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine, vrijhangend closet en een wastafel met meubel. Via de open trap in de woonkamer bereikt u de ...

Eerste Verdieping:

Hier bevindt zich de royale mezzanine die uitstekend kan worden gebruikt als bijvoorbeeld een extra studeerkamer of leesruimte. Vanuit de mezzanine heeft u via de balustrade zicht op de woonkamer. Verder treft u op de eerste verdieping twee royale slaapkamers (respectievelijk 12 en 12,7 m²) en de tweede badkamer met douche, wastafel en vrijhangend closet aan. Via een vlizotrap in één van de slaapkamers bereikt u de geheel begaanbare royale zolder-/bergruimte.

Patio:

De geheel omsloten patio biedt u alle privacy. De patio is keurig aangelegd en heeft aan de achterzijde een overdekt terras waar het in de zomer heerlijk vertoeven is.

Garage:

Vanuit de patio heeft u toegang tot de garage. De garage (met pannendak) kan worden verwarmd via een radiator en heeft een elektrisch bedienbare sectionaaldeur.

Bijzonderheden:

Het betreft hier een riante semi-bungalow die qua ruimte menig potentiële koper positief zal verrassen. Een woning die u de mogelijkheid biedt om gelijkvloers te wonen en die beschikt over alle gemakken, maar waarbij u aan woonoppervlakte niet hoeft in te leveren!

Nog enkele bijzonderheden:

- Riant leefruimte;
- De begane grond (met uitzondering van de slaap- en badkamer) is voorzien van een natuurstenen vloer;
- Woonkamer van ca. 52 m²;
- Tv-/eet-/studeerkamer van ca. 22 m²;
- Bijkeuken met aansluitingen wasapparatuur;
- Twee badkamers;
- Mezzanine van ca. 20 m² (te gebruiken als lees-/tv-/werkruimte);
- Zolderruimte;
- Verwarmde garage met elektrische garagedeur;
- Volledig privacy biedende patio met overdekt terras.

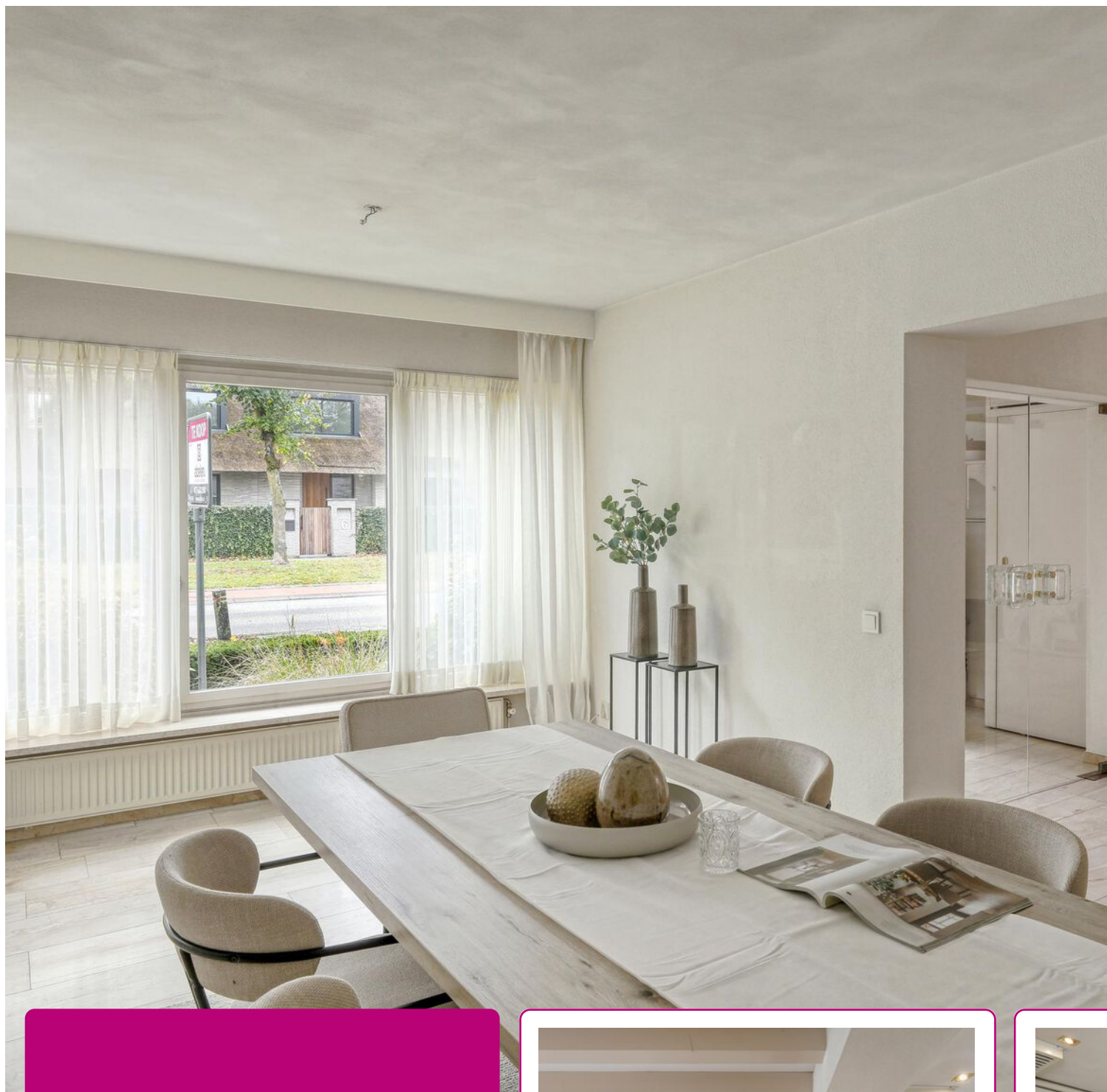
Laat u verrassen door de enorme ruimte die deze semi-bungalow u biedt en bel voor een afspraak! U zult positief verrast zijn.





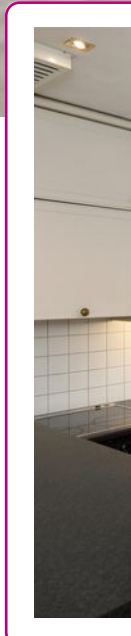
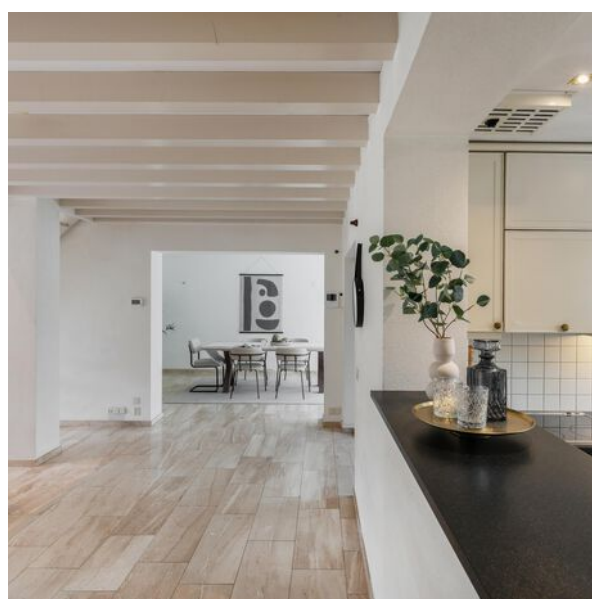
*De woonkamer
is zeer royaal en
licht.*

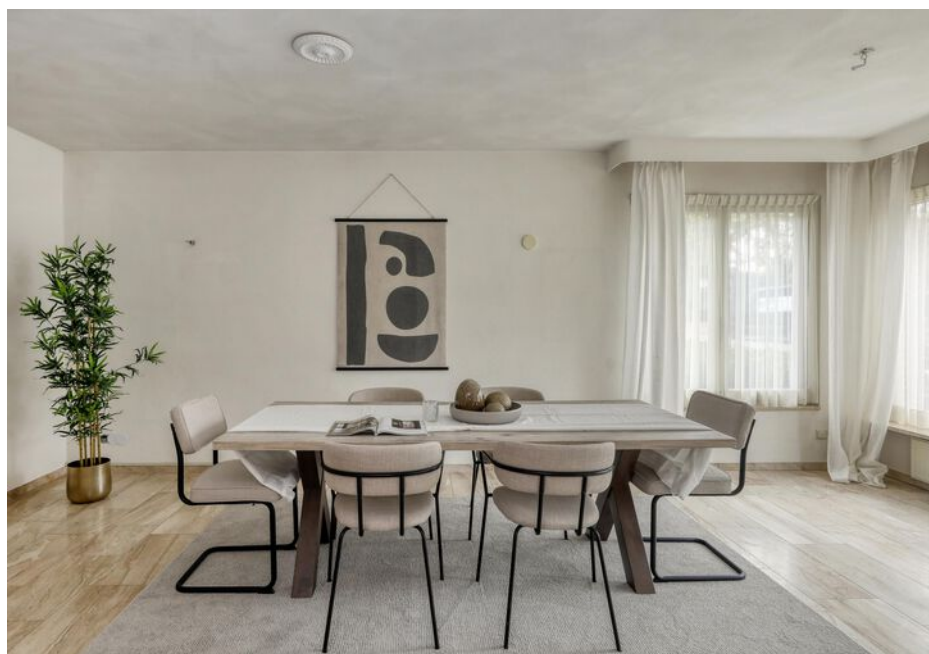




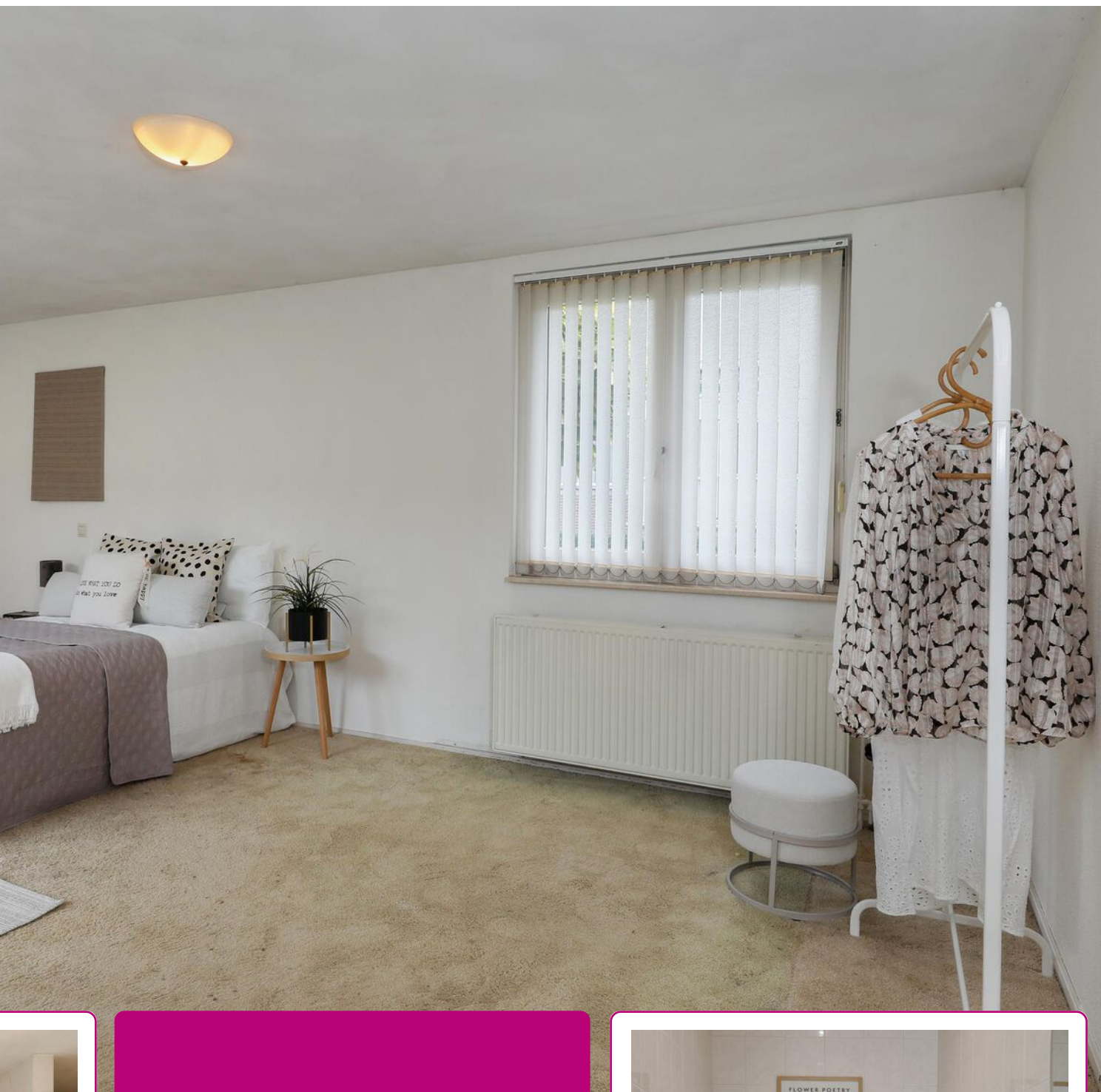
Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de tv-/eet-/studeerkamer.

De aan de voorzijde van de woning gesitueerde open keuken is voorzien van inbouwapparatuur.









De op de begane grond
gelegen slaapkamer grenst
aan de patio'tuin en de riante
badkamer.

Verder treft u op de begane grond
de toiletruimte en
een praktische bijkeuken.







*Twee
slaapkamers, een
2e badkamer en een
mezzanino.*





Heerlijk genieten
in de patiotuin met aan
de achterzijde een
overdekt terras.

Vanuit de tuin heeft u
toegang tot de garage.





PLATTEGROND



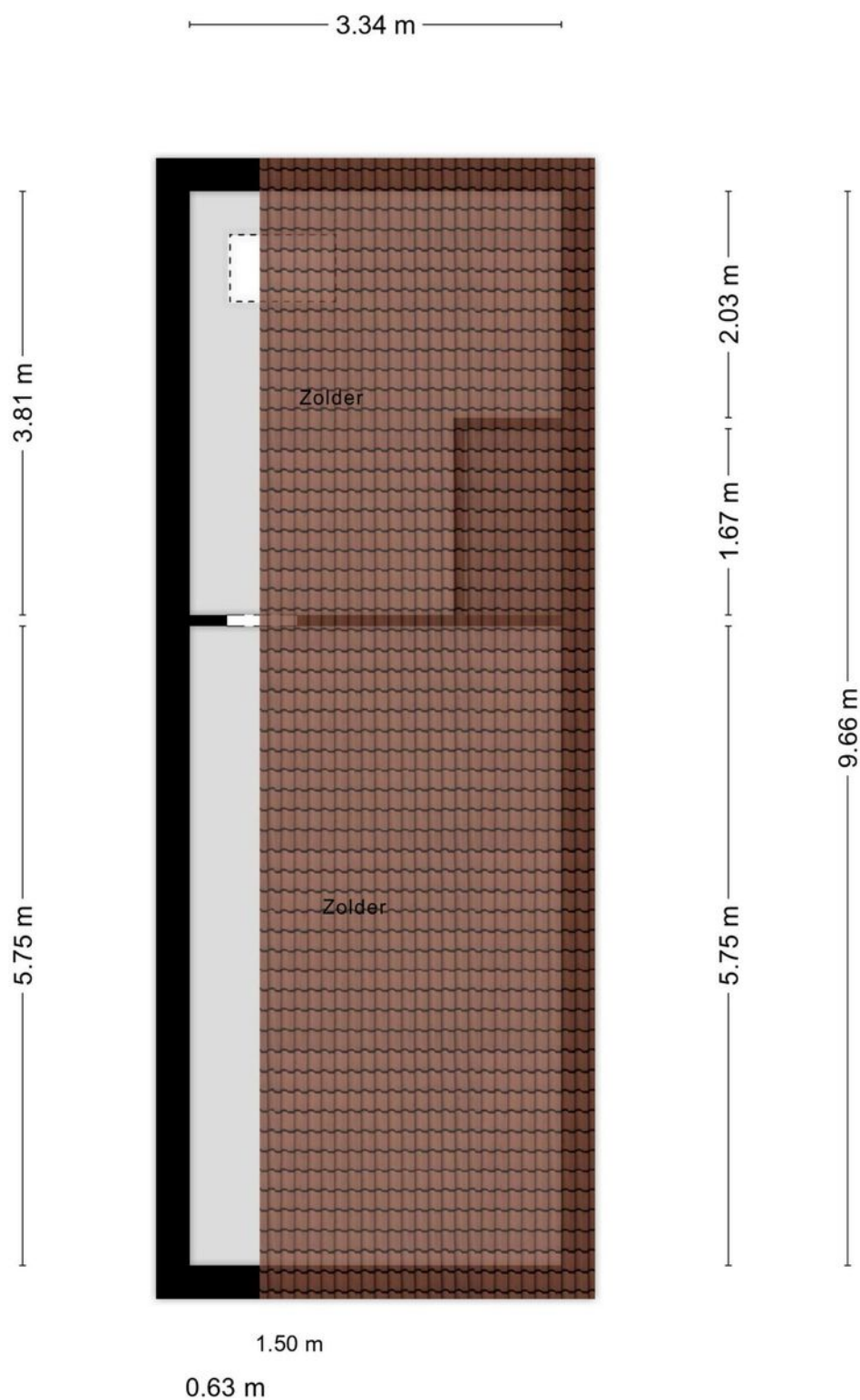
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

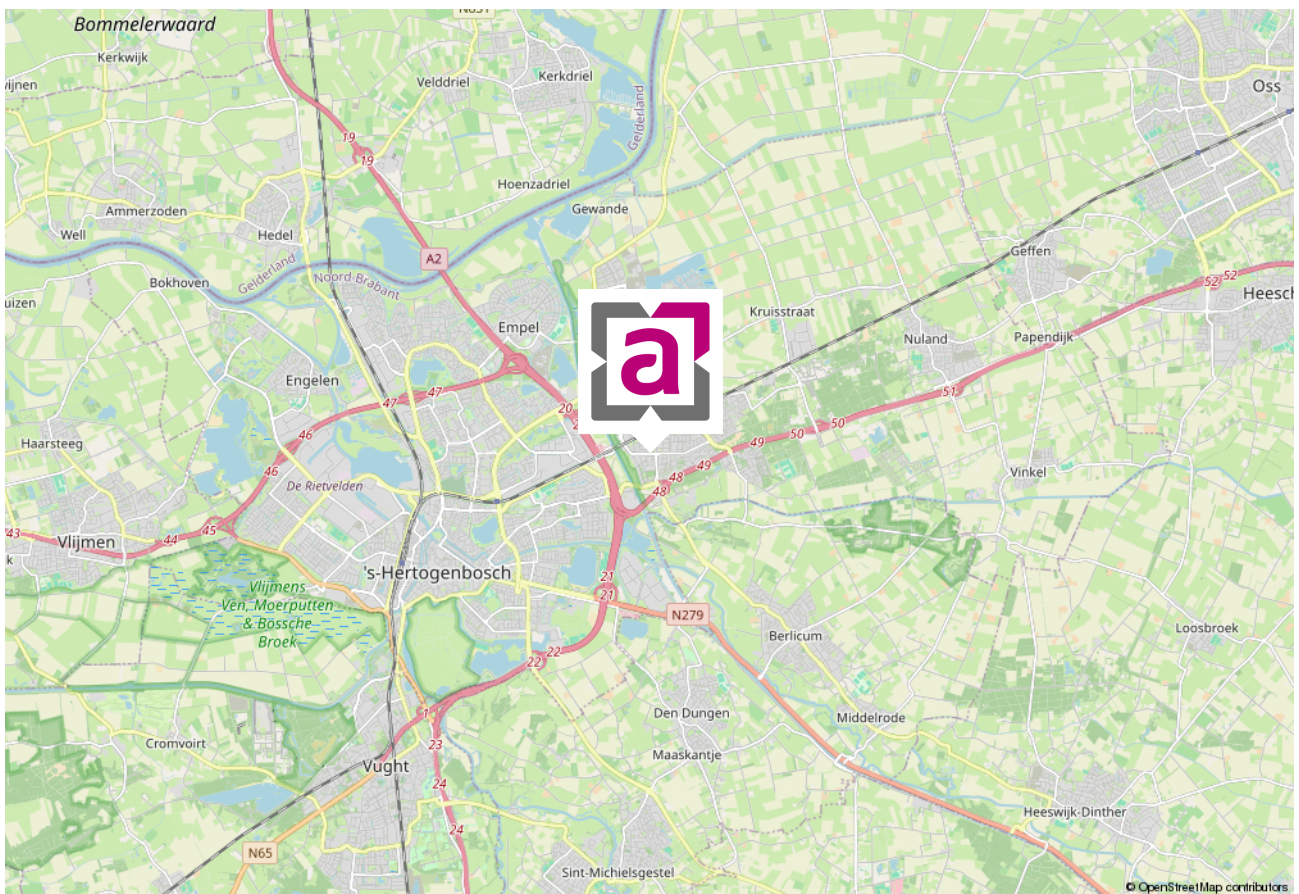
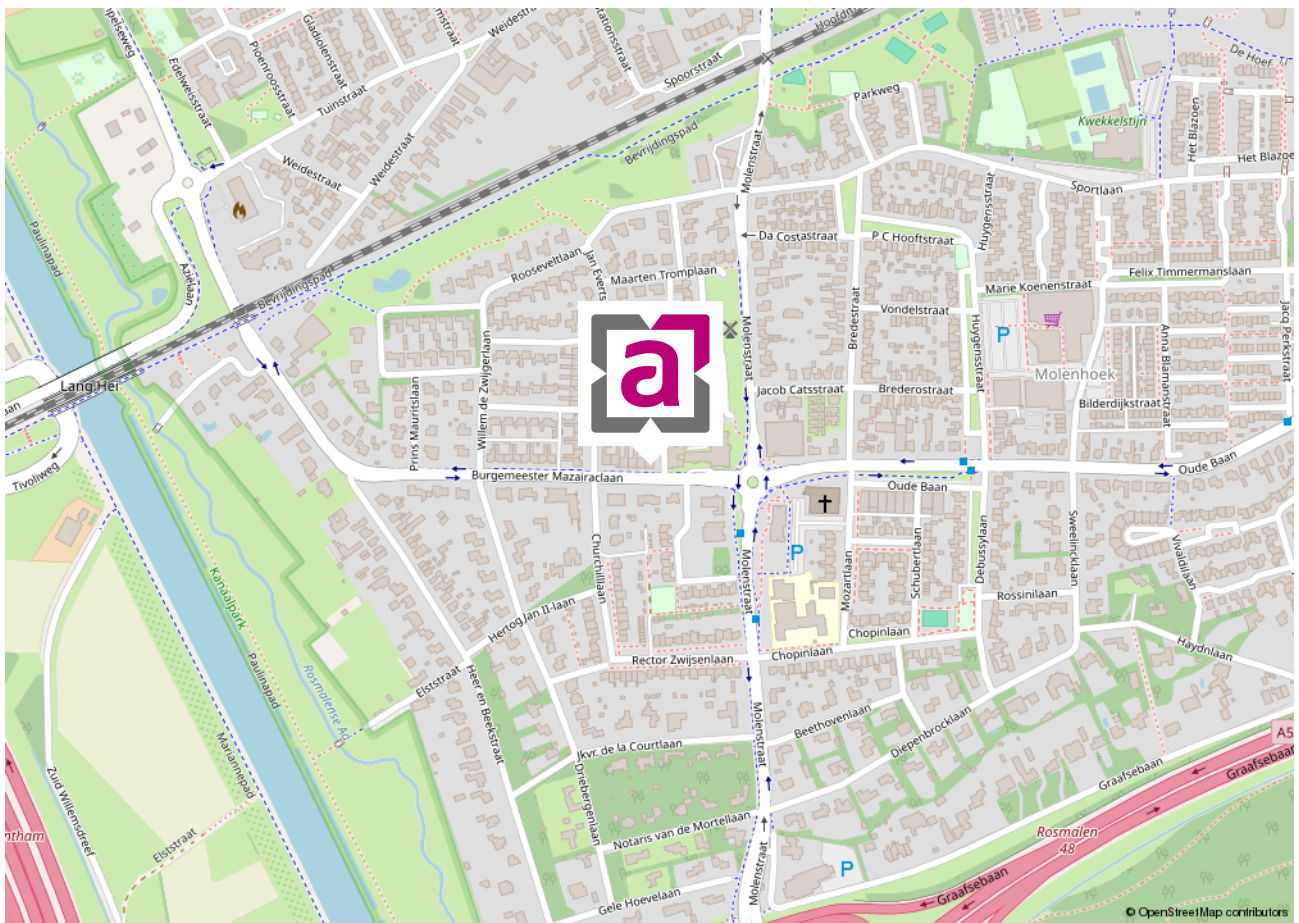
Uw referentie: Ang



0 5 10 15 20 25m

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 3395	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2025 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 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.