

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

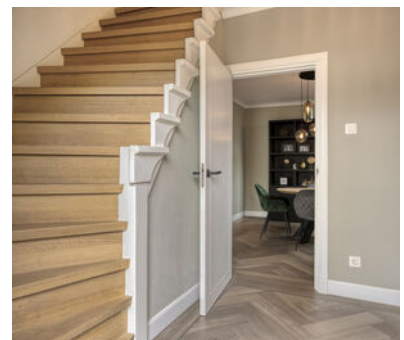
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
188 m²

Perceeloppervlakte
429 m²

Inhoud
698 m³

Tuin oppervlakte
128 m²

Bouwjaar
1966

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
6

Energie label
A

Kennedystraat 2 Berlicum

Royaal, instapklaar en energiezuinig vrijstaand wonen in Berlicum!

Aan een rustige en prettige straat in Berlicum staat deze uitstekend onderhouden, vrijstaande woning die op alle fronten overtuigt. Met maar liefst zes slaapkamers, energielabel A en een hoog afwerkingsniveau is dit een woning waar ruimte, comfort en kwaliteit samenkomen. Instapklaar, verzorgd en tot in detail doordacht.

Perceel: 429 m²,
Gebruiksoppervlakte wonen: 188 m²,
Gebouw gebonden buitenruimte: 17 m²,
Externe bergruimte: 15 m²,
Inhoud: 698 m³,
Bouwjaar: 1966,
Energietabel: A.

Indeling:

De royale woonkamer vormt een fijne leefruimte met plaats voor een grote zithoek en veel daglicht. Via stijlvolle glazen deuren wordt de verbinding gemaakt met de luxe woonkeuken, waardoor wonen en koken op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De woonkeuken, geplaatst in 2020, vormt het hart van het huis en is voorzien van alle moderne gemakken, met een royaal schier-/kookeiland dat uitnodigt tot lange avonden tafelen, samen koken of gezellig borrelen met familie en vrienden.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een afsluitbare overkapping met screens, waardoor je hier al vroeg in het seizoen én tot in de late uurtjes comfortabel kunt genieten van lange en gezellige zomeravonden.

De woning beschikt over zes volwaardige slaapkamers, wat volop mogelijkheden biedt voor een groot gezin, werken aan huis of het creëren van hobby- of logeerruimtes. Alles ademt ruimte en comfort, met een indeling die zowel praktisch als prettig aanvoelt. De badkamer is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in een luxe, eigentijdse stijl. Zowel de gehele begane grond als de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan extra wooncomfort.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning uitstekend voorbereid op de toekomst. Naast het energielabel A is de woning uitgerust met een hybride warmtepomp (Quatt, 2024) en maar liefst 28 zonnepanelen. Dit zorgt voor een comfortabel, energiezuinig en toekomstgericht woonklimaat, gecombineerd met lage energielasten.

De ligging in Berlicum biedt het beste van twee werelden: een rustige, groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen in de nabijheid en de stad 's-Hertogenbosch op korte afstand. Een fijne plek voor gezinnen, rustzoekers en iedereen die ruimte en woonkwaliteit weet te waarderen.

Kortom, een complete en instapklare vrijstaande woning met uitzonderlijk veel leefruimte, comfort, duurzaamheid en een hoog afwerkingsniveau, gelegen op een fijne locatie in Berlicum.





*Een ruime
woonkamer met
eethoek!*





De woonkamer met eethoek is ruim opgezet en door de grote ramen geniet je hier van veel daglicht.

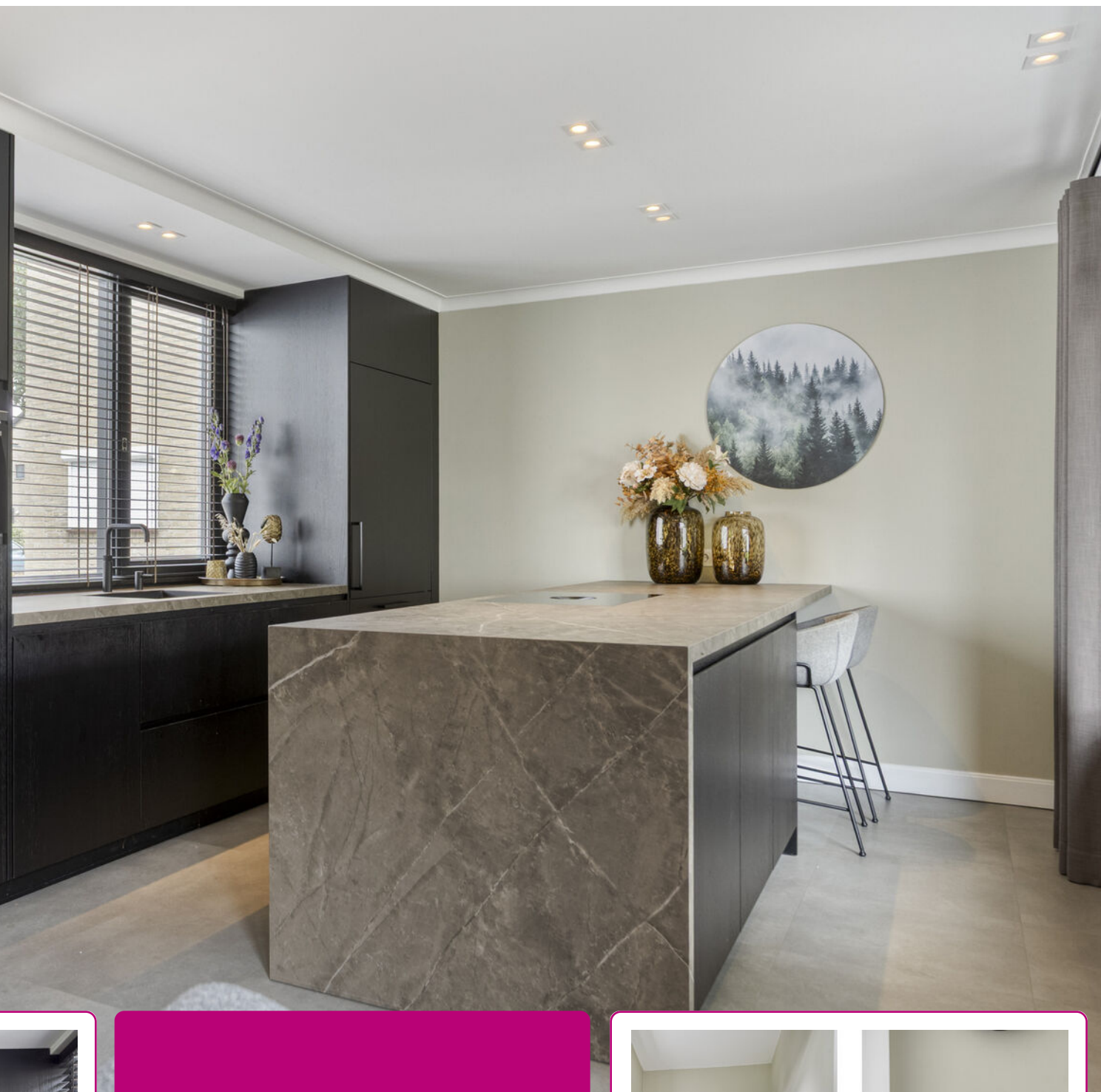
Via glazen deuren is de woonkamer gescheiden van de luxe woonkeuken

De gehele begane grondvloer is afgewerkt met een fraaie vloer waaronder vloerverwarming .









De luxe woonkeuken is in 2020 volledig gemoderniseerd met o.a. een kook-/ schiereiland. De keuken is ruim opgezet en aan daglicht is hier ook geen gebrek!

Heerlijk lang tafelen met openslaande deuren naar de tuin/het terras.

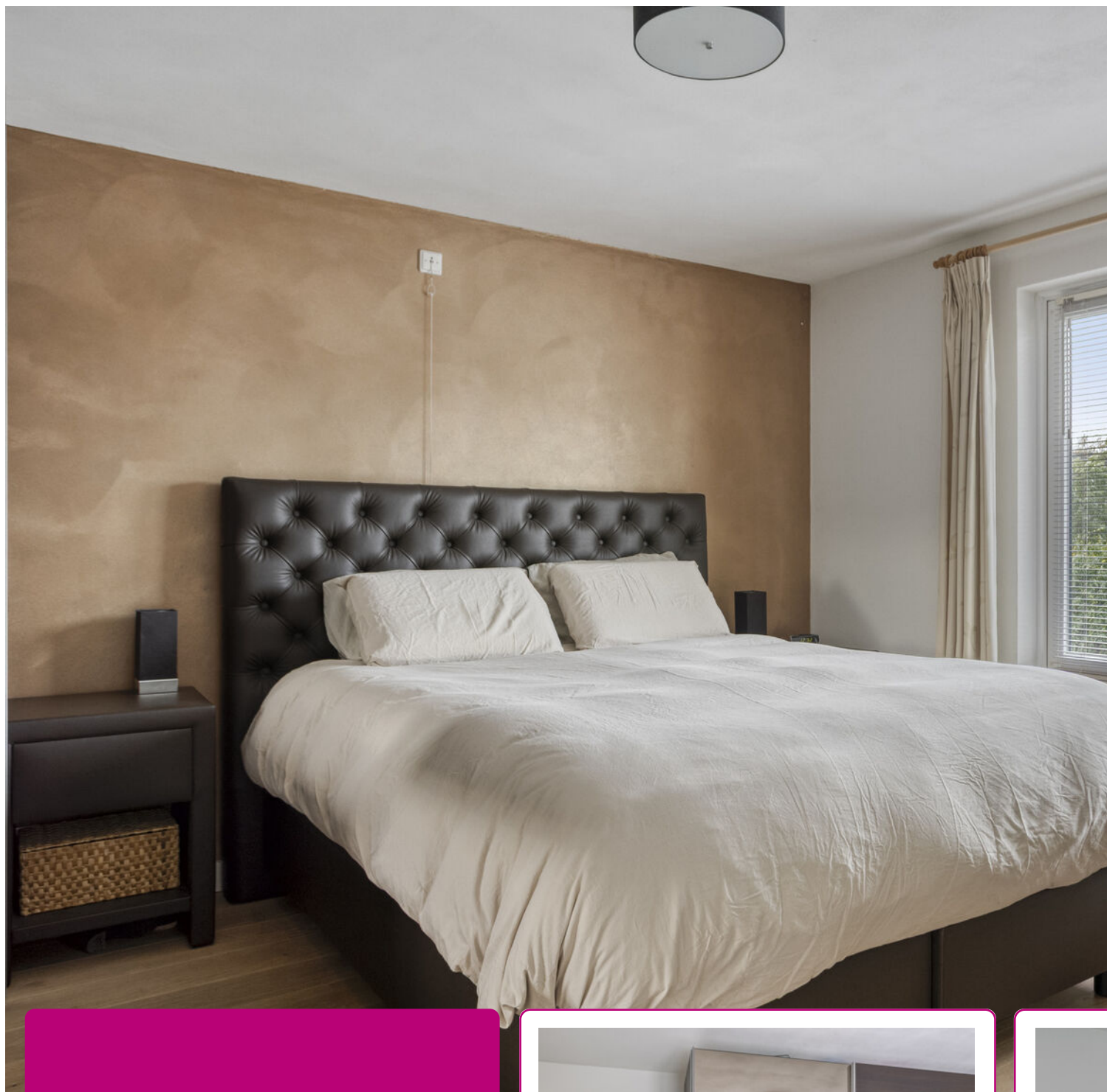




*Een meer dan
praktische
bijkeuken met de
toiletruimte.*







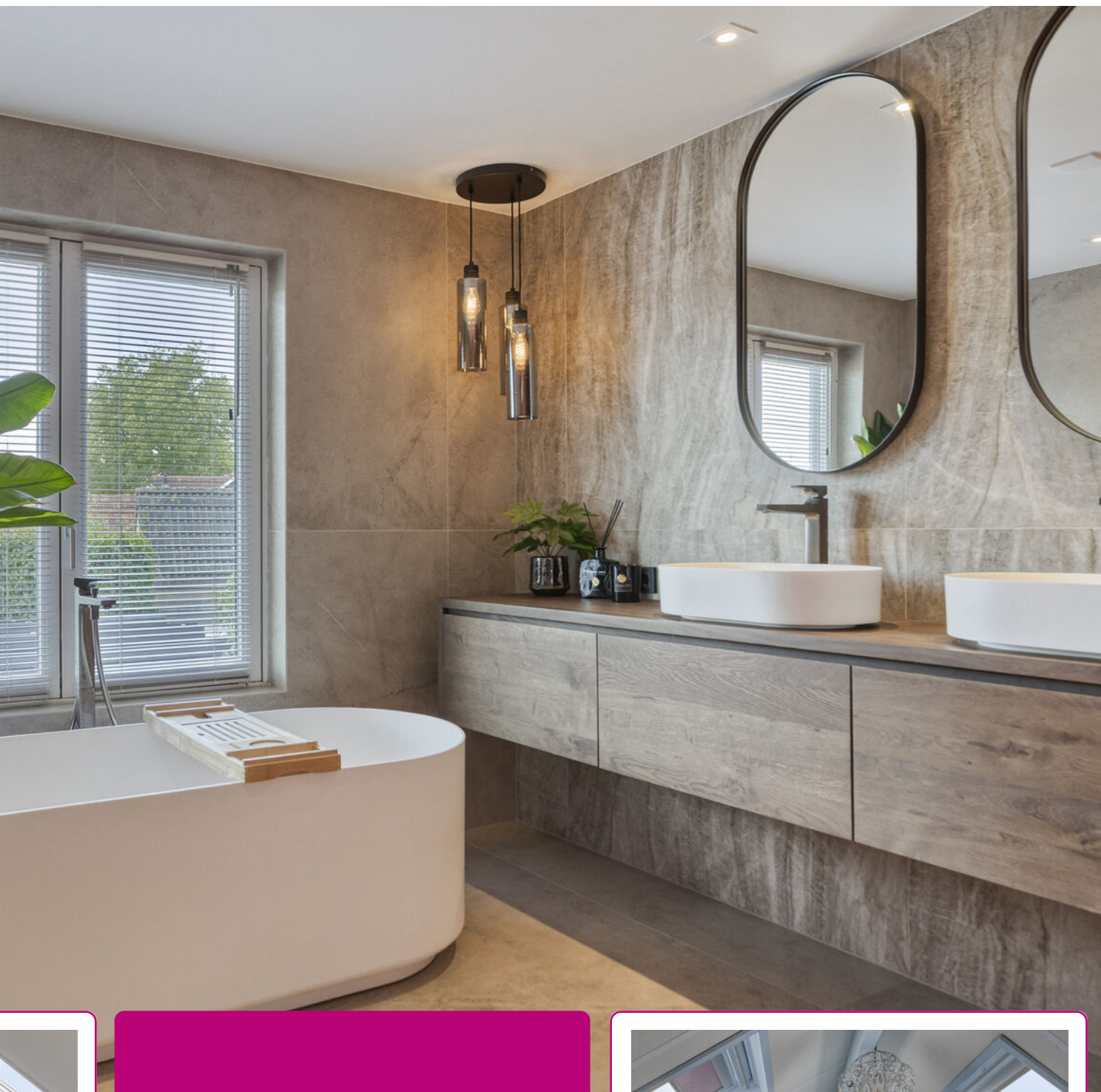
Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, een luxe badkamer uit 2023 en een separate toiletruimte.

Alle slaapkamers zijn strak afgewerkt
que wand- en vloerafwerking.









De badkamer is in 2023 volledig gemoderniseerd en is luxe afgewerkt met een vrijstaand ligbad, een sunshower inloofdouche en een breed wastafelmeubel met twee wastafels.

De vloer is voorzien van vloerverwarming.





De tuin is van alle gemakken voorzien!





PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



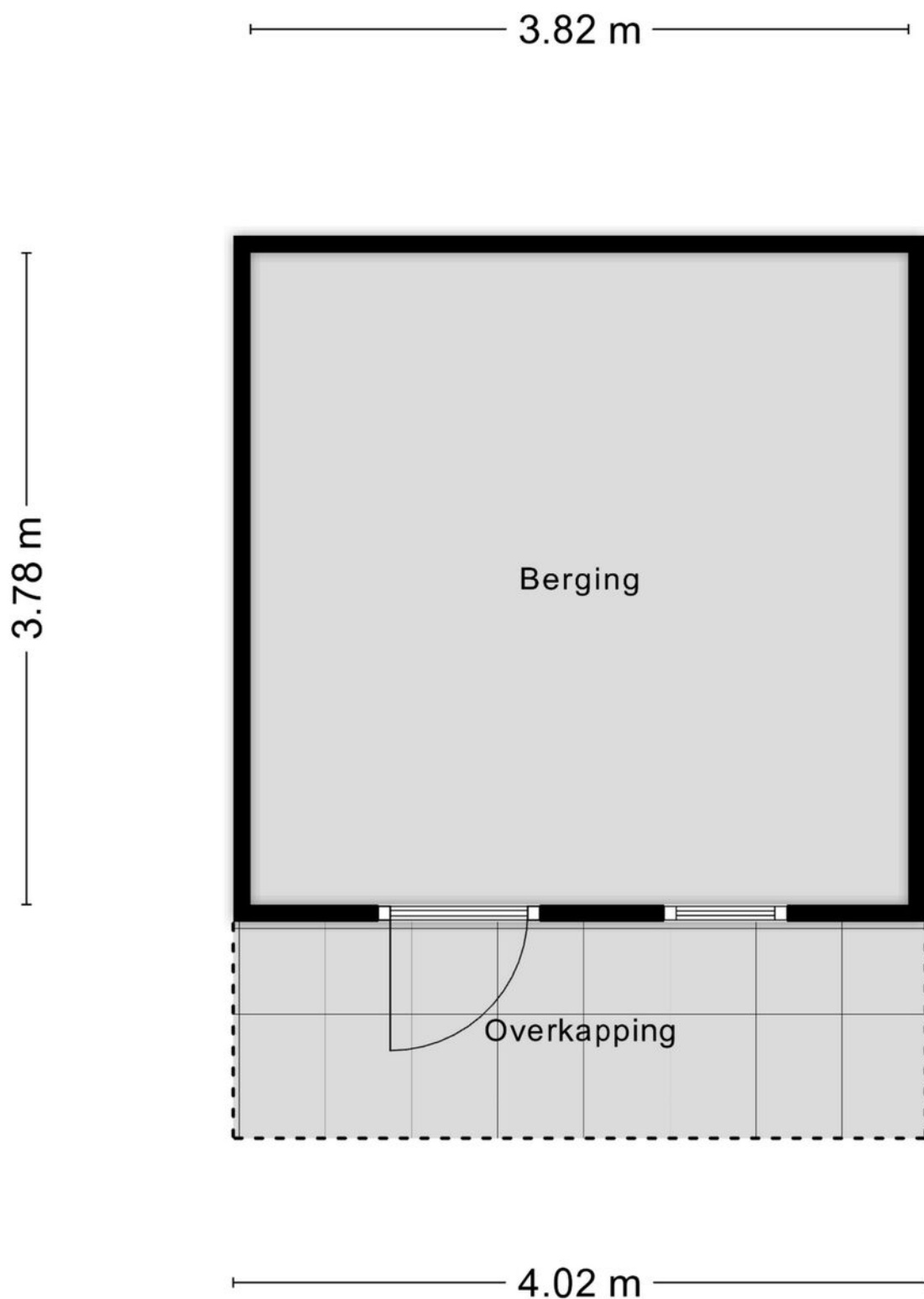
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

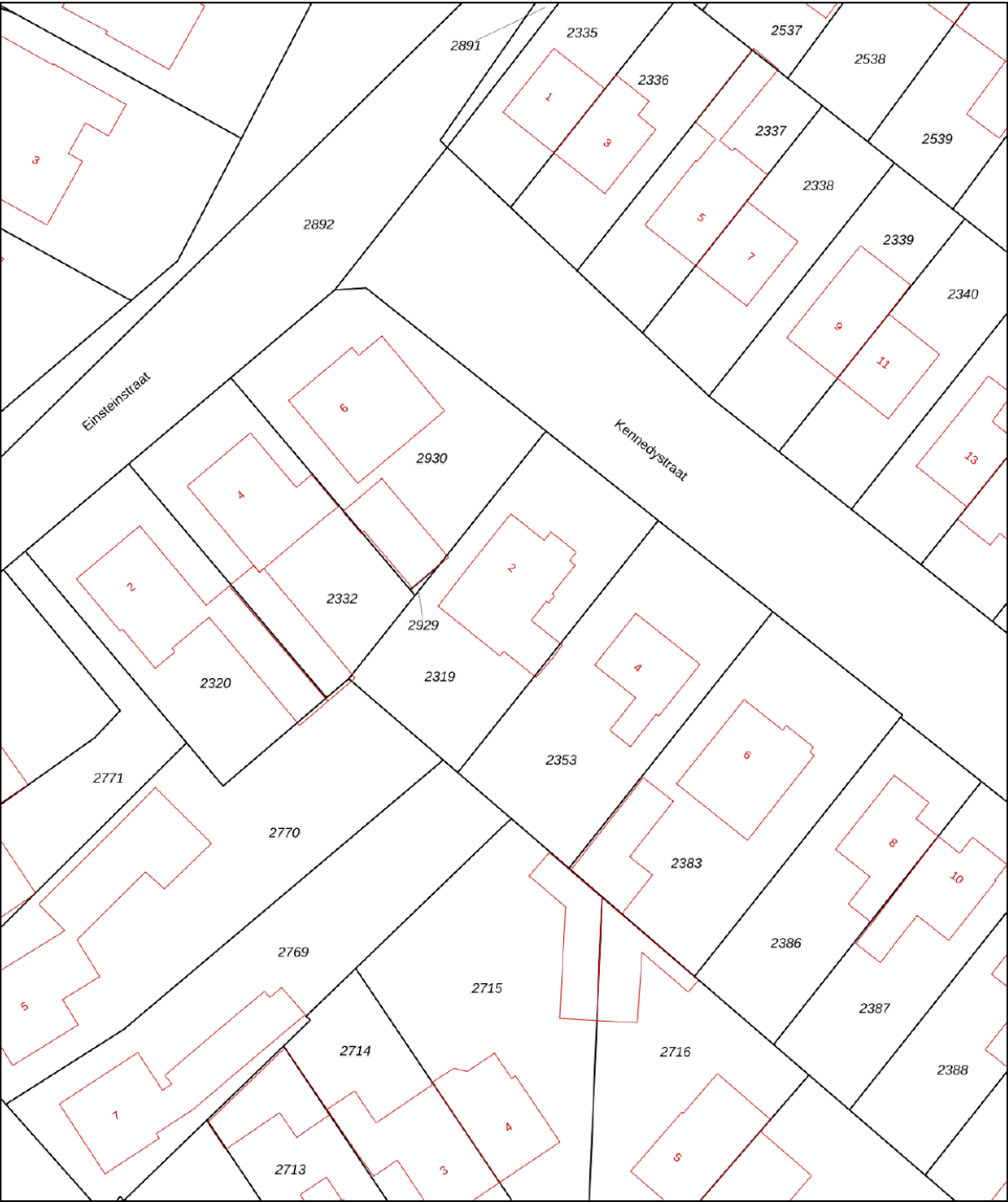


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 Berlicum

Sectie G

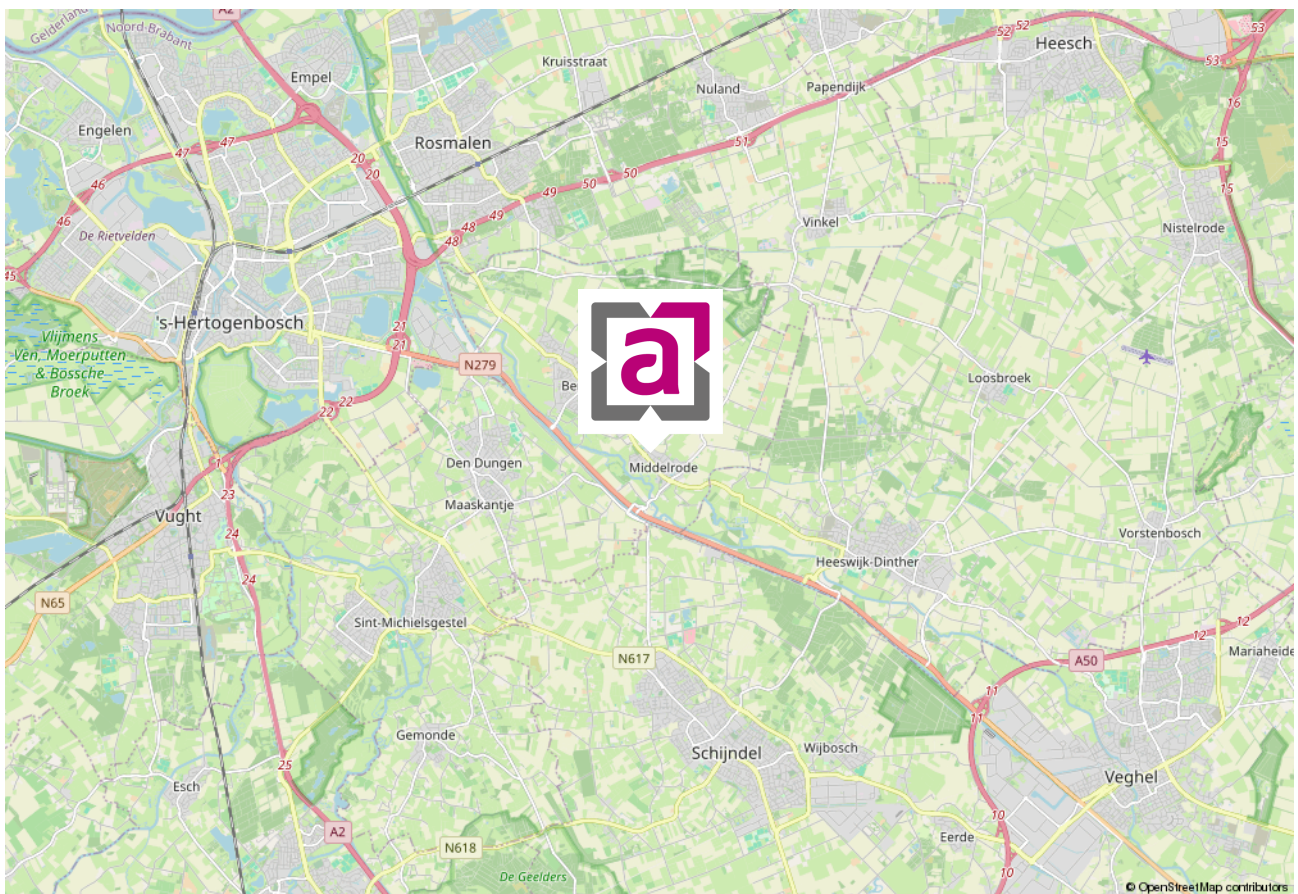
Perceel 2319

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 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](https://www.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.