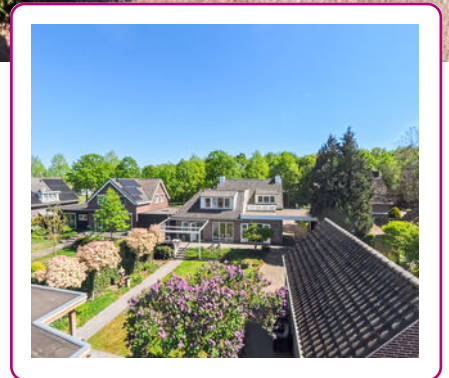
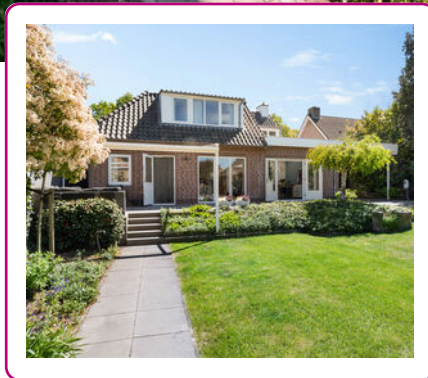
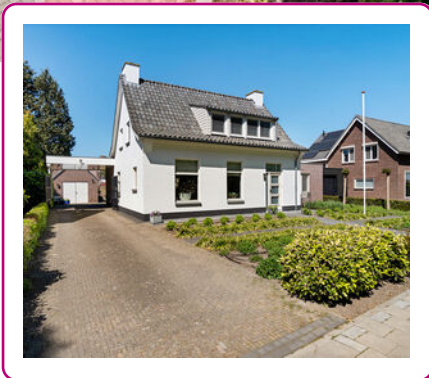




WONEN!



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

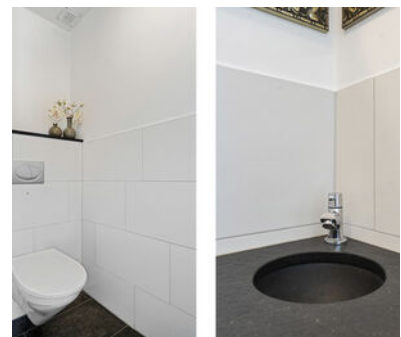
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
203 m²

Perceeloppervlakte
780 m²

Inhoud
686 m³

Tuin oppervlakte
330 m²

Bouwjaar
1947

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
5

Energie­label
A



Zandstraat 27 Berlicum

Ruimte, comfort en veelzijdigheid op een prachtige locatie in Berlicum

Wonen in alle rust, met volop ruimte en een hoog afwerkingsniveau? Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met multifunctionele garage biedt het allemaal. Gelegen op een royaal perceel van 780 m² en door de jaren heen fors uitgebouwd én gemoderniseerd, is dit een ideale gezinswoning waar u direct kunt intrekken.

Met een riante woonoppervlakte van circa 203 m² beschikt de woning over een verrassend ruime en lichte indeling. De royale living vormt het hart van het huis en kenmerkt zich door grote raampartijen, openslaande tuindeuren en een aangename lichtinval. Hier geniet u van een sfeervolle zithoek met open haard en een ruime eetkamer waar met gemak een groot gezelschap kan aanschuiven.

De open keuken is modern uitgevoerd met twee opstellingen en een praktisch eiland. De combinatie van zwart graniet en strakke fronten geeft het geheel een eigentijdse uitstraling. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en volop bergruimte.

De begane grond biedt daarnaast een extra kamer die perfect geschikt is als slaapkamer of thuishkantoor, met direct aangrenzend een complete badkamer. Ideaal voor gelijkvloers wonen of werken aan huis. Een praktische bijkeuken en een provisiekelder maken het geheel compleet.

Op de eerste verdieping treft u vier slaapkamers en een tweede badkamer. Een slaapkamer is thans in gebruik als een royale kledingkamer met vaste kasten. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, zowel in de vaste kasten als op de ruime zolderverdieping die via een vlizotrap bereikbaar is.

Buitenleven op zijn best

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt optimale privacy en een groene, verzorgde uitstraling. In de achtertuin bevindt zich een sfeervolle overkapping waar u het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Of het nu gaat om ontspannen momenten of gezellige avonden met vrienden en familie – hier voelt het als thuishkomen.

De ruime garage met bergzolder is multifunctioneel inzetbaar en volledig uitgerust met elektra, krachtstroom, water en verwarming. Eventueel ook te verbouwen tot gastenverblijf of mantelzorgwoning. Daarnaast beschikt de woning over een via een automatisch sierhekwerk afsluitbare en met een carport uitgevoerde royale oprit met eigen laadpunt voor een elektrische auto en zijn er maar liefst 23 zonnepanelen aanwezig. De oprit is geschikt voor het parkeren van meerdere auto's.

Ligging

De woning is gelegen in het gemoedelijke Middelrode. In het op korte afstand gelegen Berlicum profiteert u van een compleet aanbod aan winkels en voorzieningen. In de directe omgeving vindt u prachtige natuurgebieden zoals het Aa-dal en het karakteristieke Kasteel Heeswijk. Daarnaast zijn steden als 's-Hertogenbosch en Eindhoven uitstekend bereikbaar, evenals de uitvalswegen A2 en A50.

Kenmerken op een rij:

- Vrijstaande, uitgebouwde woning
- Woonoppervlakte ca. 203 m²
- Perceel van 780 m²
- Volledig geïsoleerd en energielabel A
- 23 zonnepanelen én laadpunt voor elektrische auto
- Multifunctionele garage met diverse mogelijkheden
- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Vier slaapkamers op de verdieping
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy en overkapping
- Gunstige ligging nabij steden en uitvalswegen





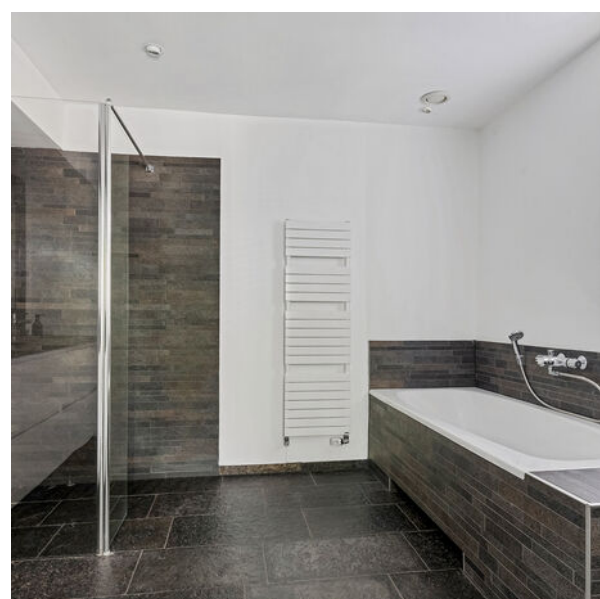
*Het hart
van het
huis.*



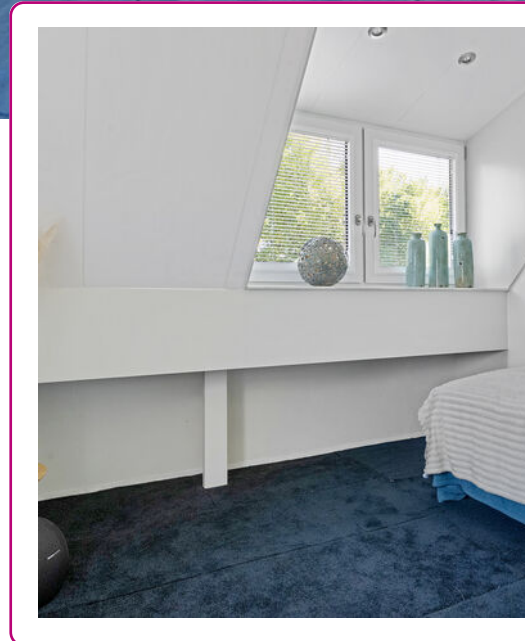


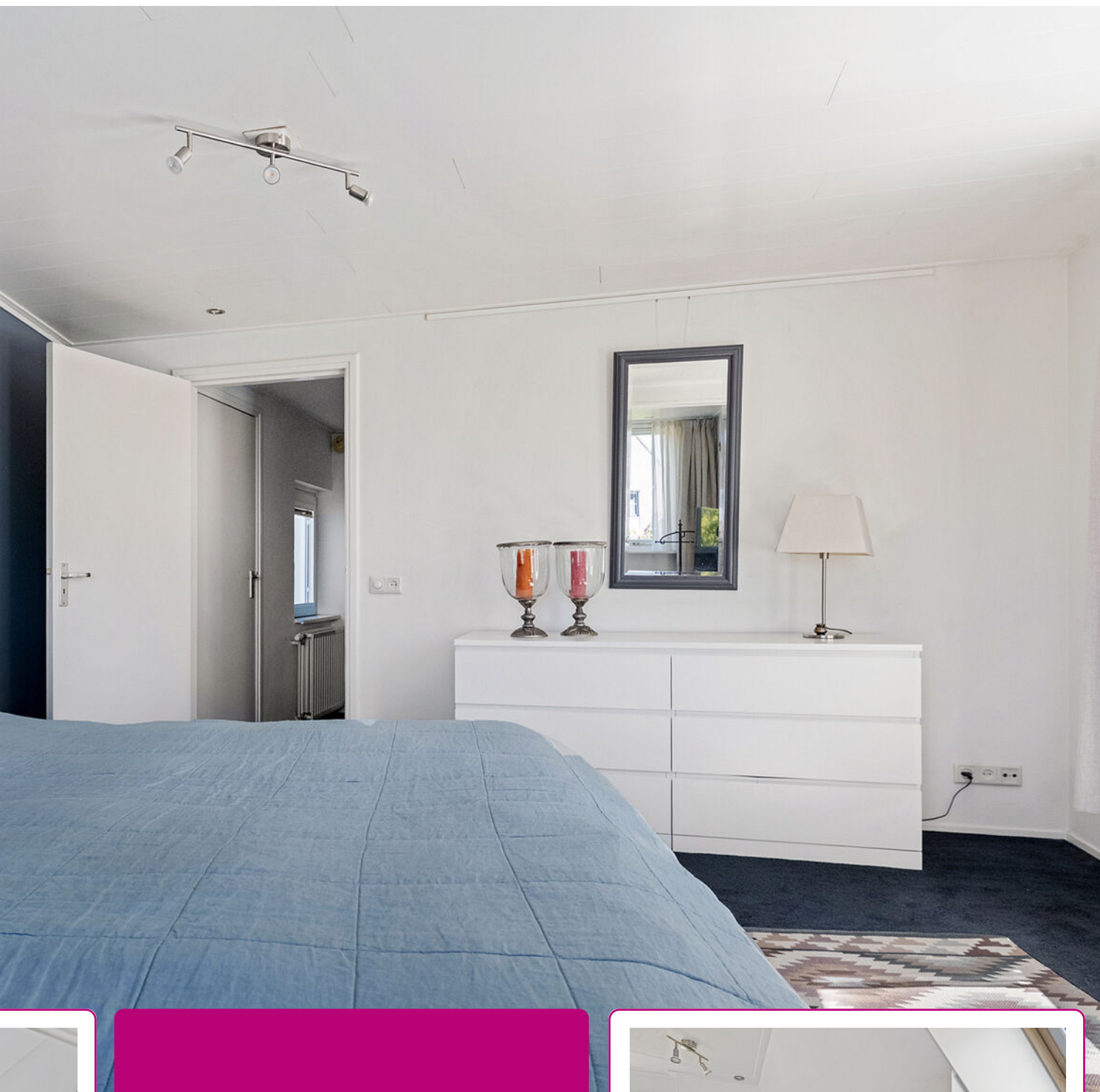
De open keuken is modern uitgevoerd met twee opstellingen en een praktisch eiland. De eetkamer is ruim genoeg voor een groot gezelschap.

De begane grond biedt daarnaast een extra slaap-/werkkamer en een badkamer.



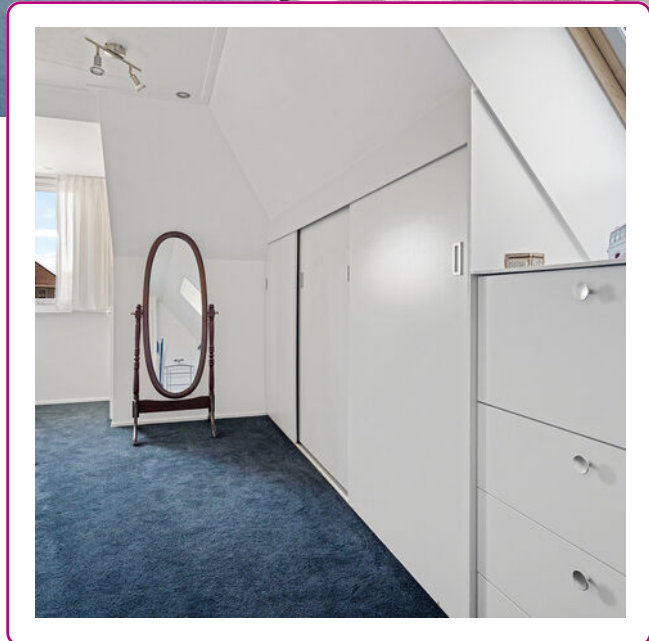






Op de eerste verdieping treft u vier slaapkamers en een badkamer.

Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, zowel in de vaste kasten als op de ruime zolderverdieping.

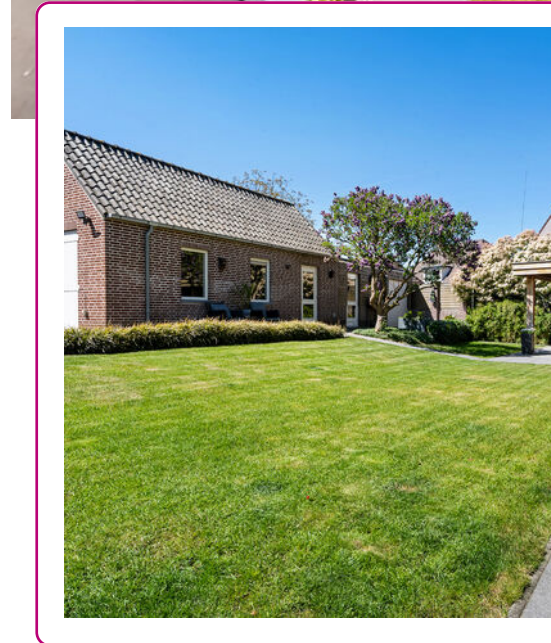




*De tweede
badkamer op de
eerste verdieping.*

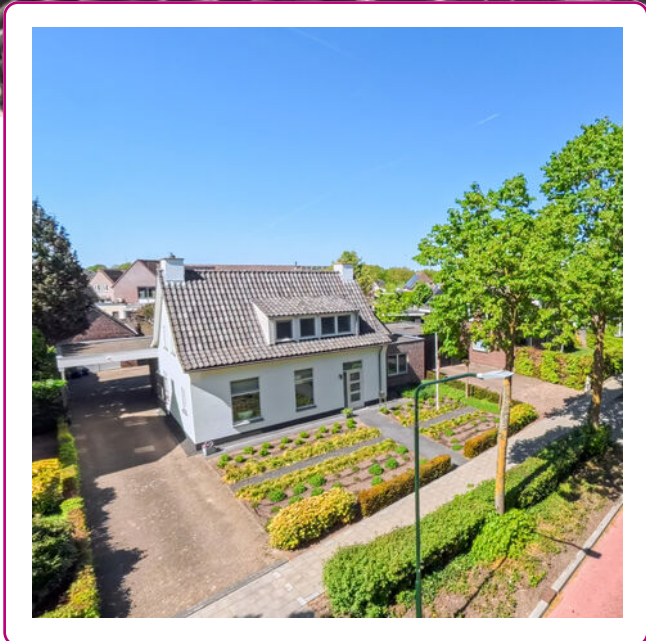




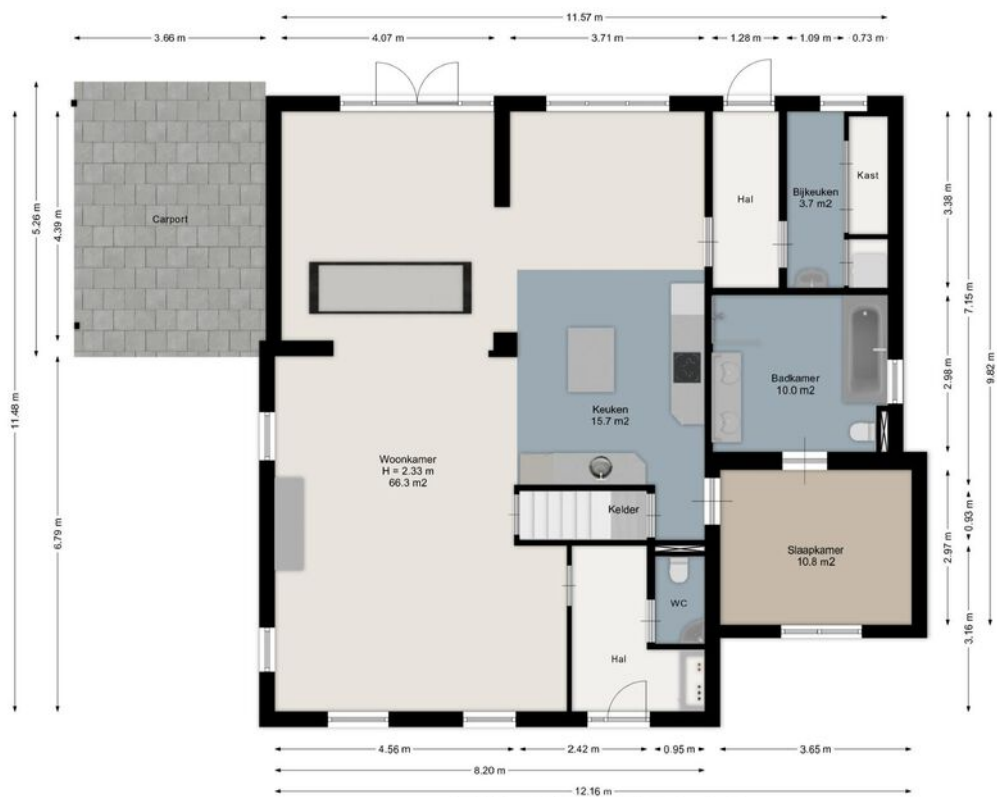




De fraai aangelegde tuin biedt optimale privacy en een groene, verzorgde uitstraling. In de achtertuin bevindt zich een sfeervolle overkapping, vrijstaande garage en een extra berging.



PLATTEGROND



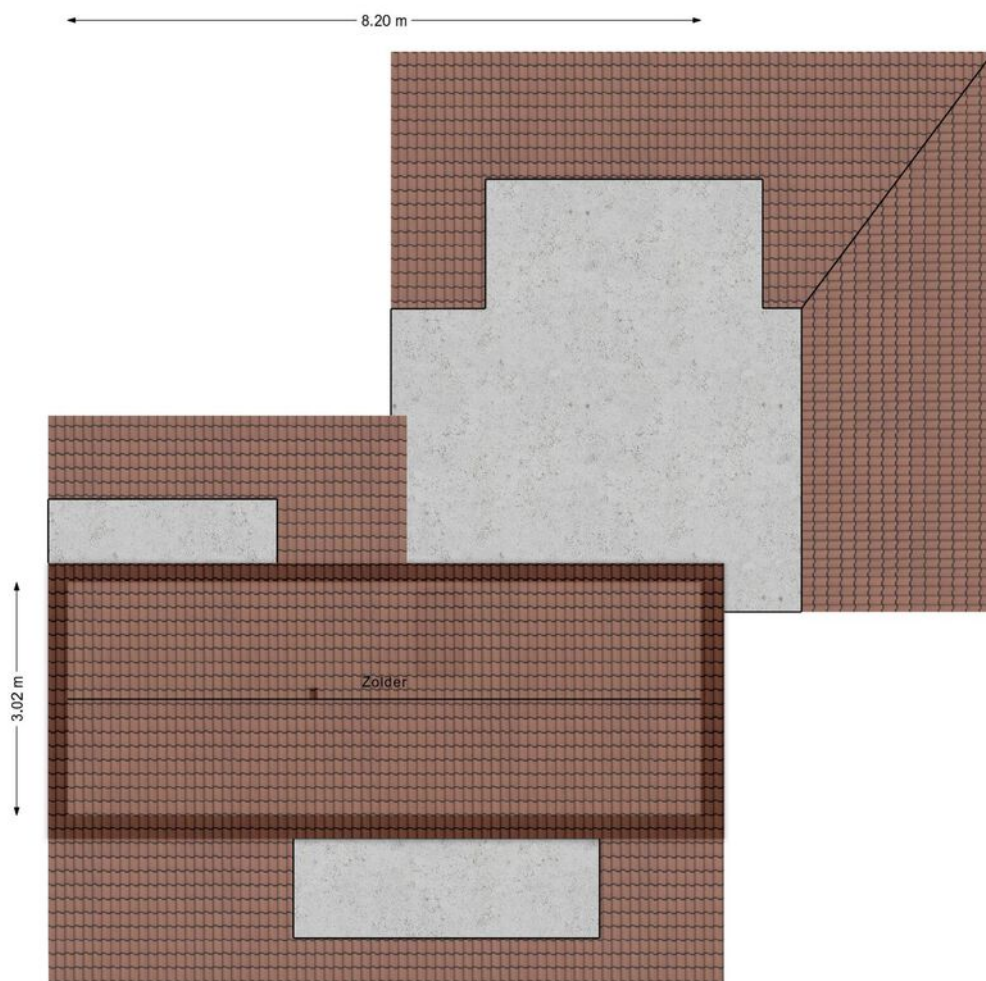
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



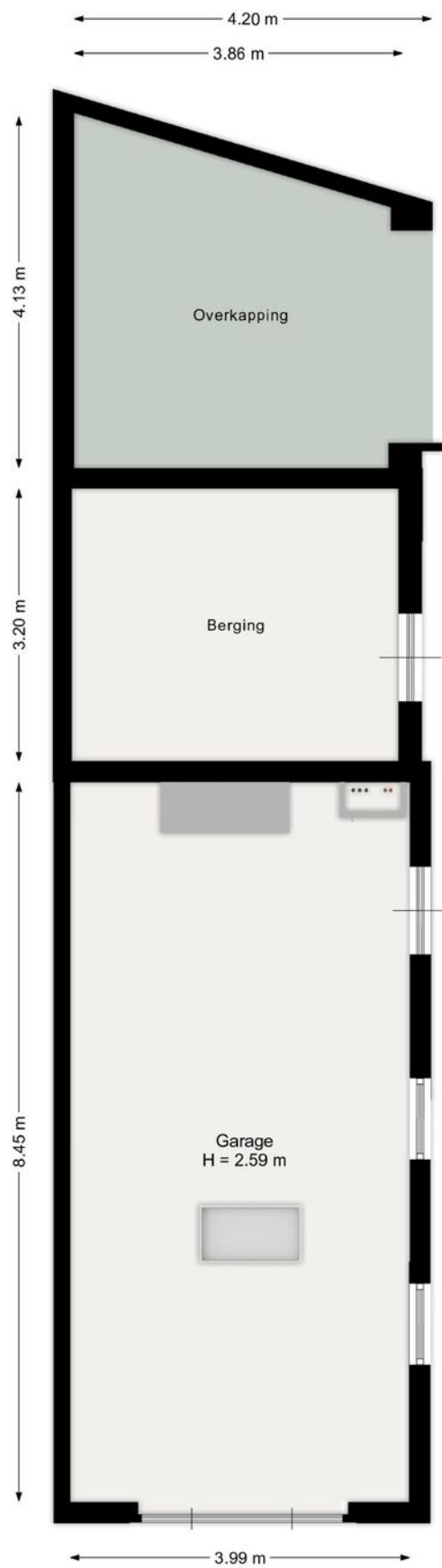
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



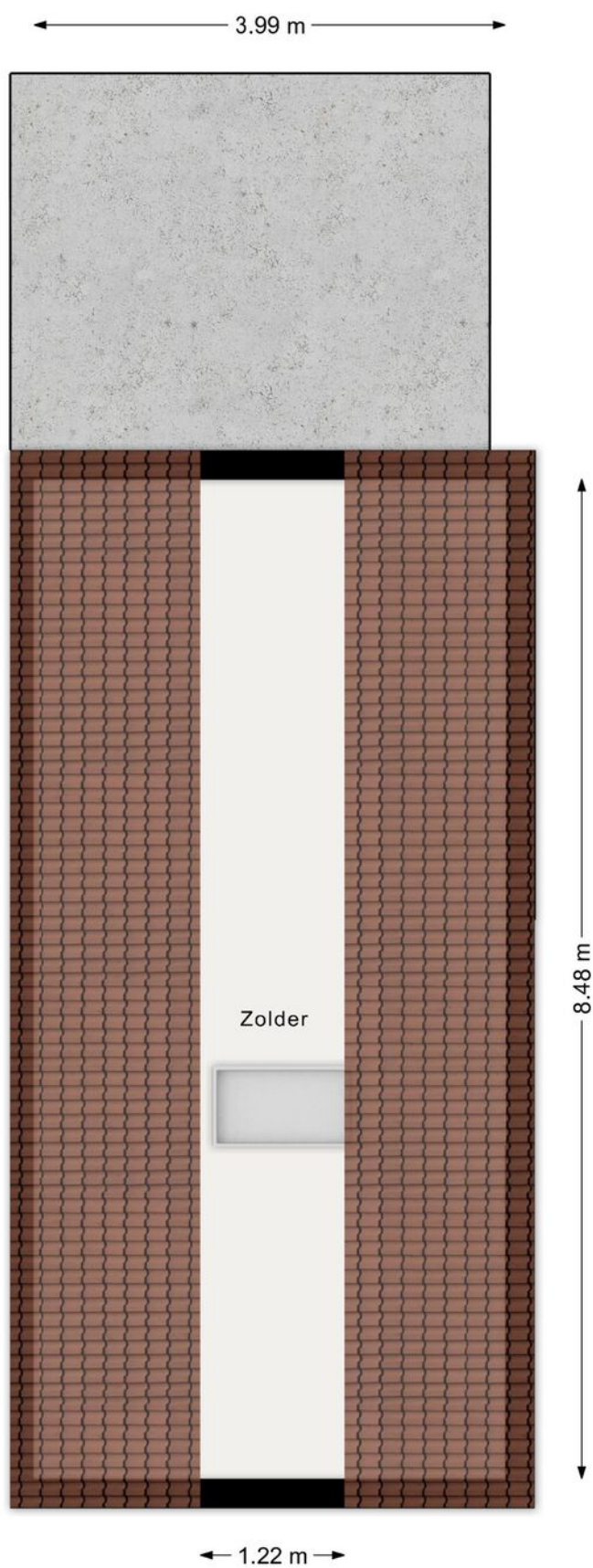
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



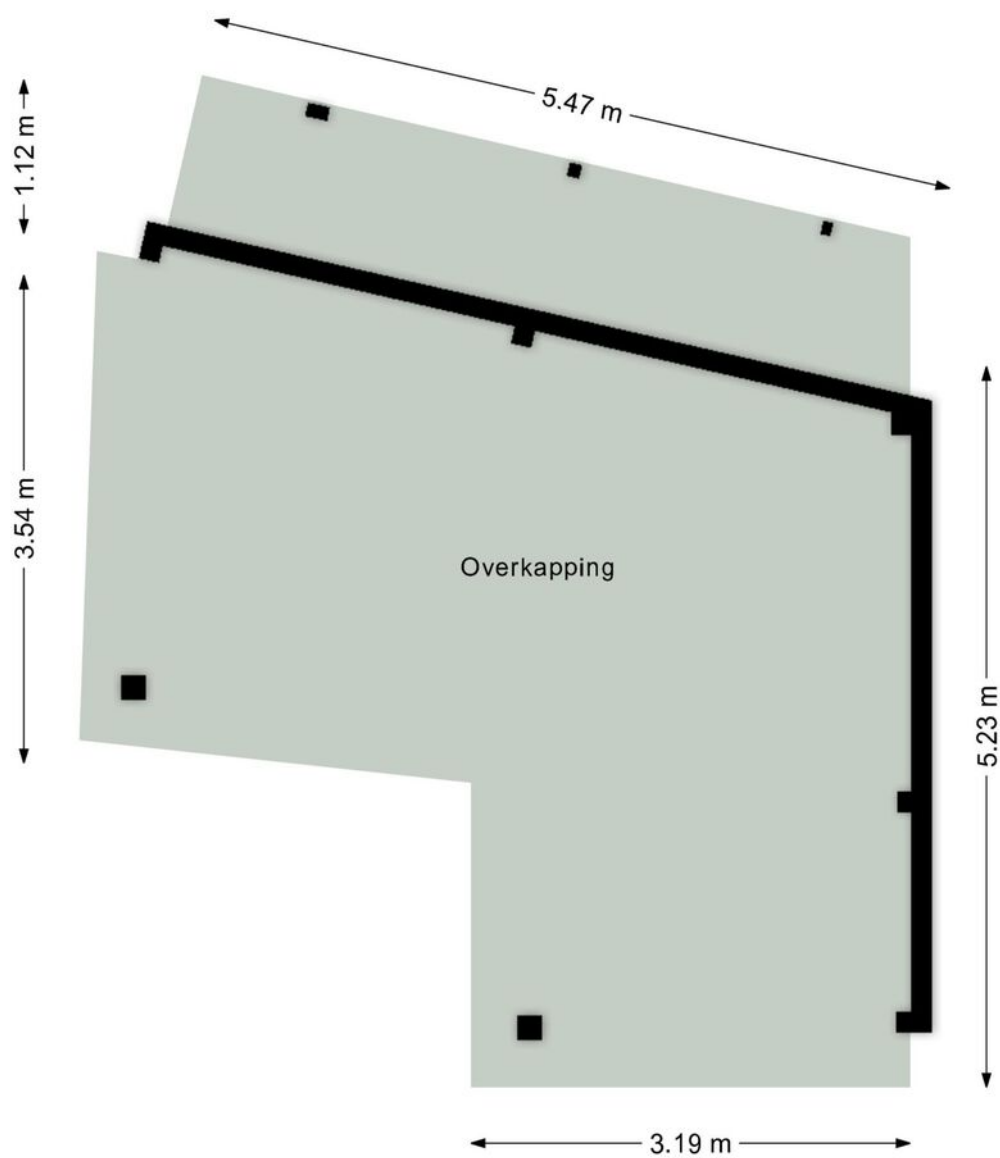
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND

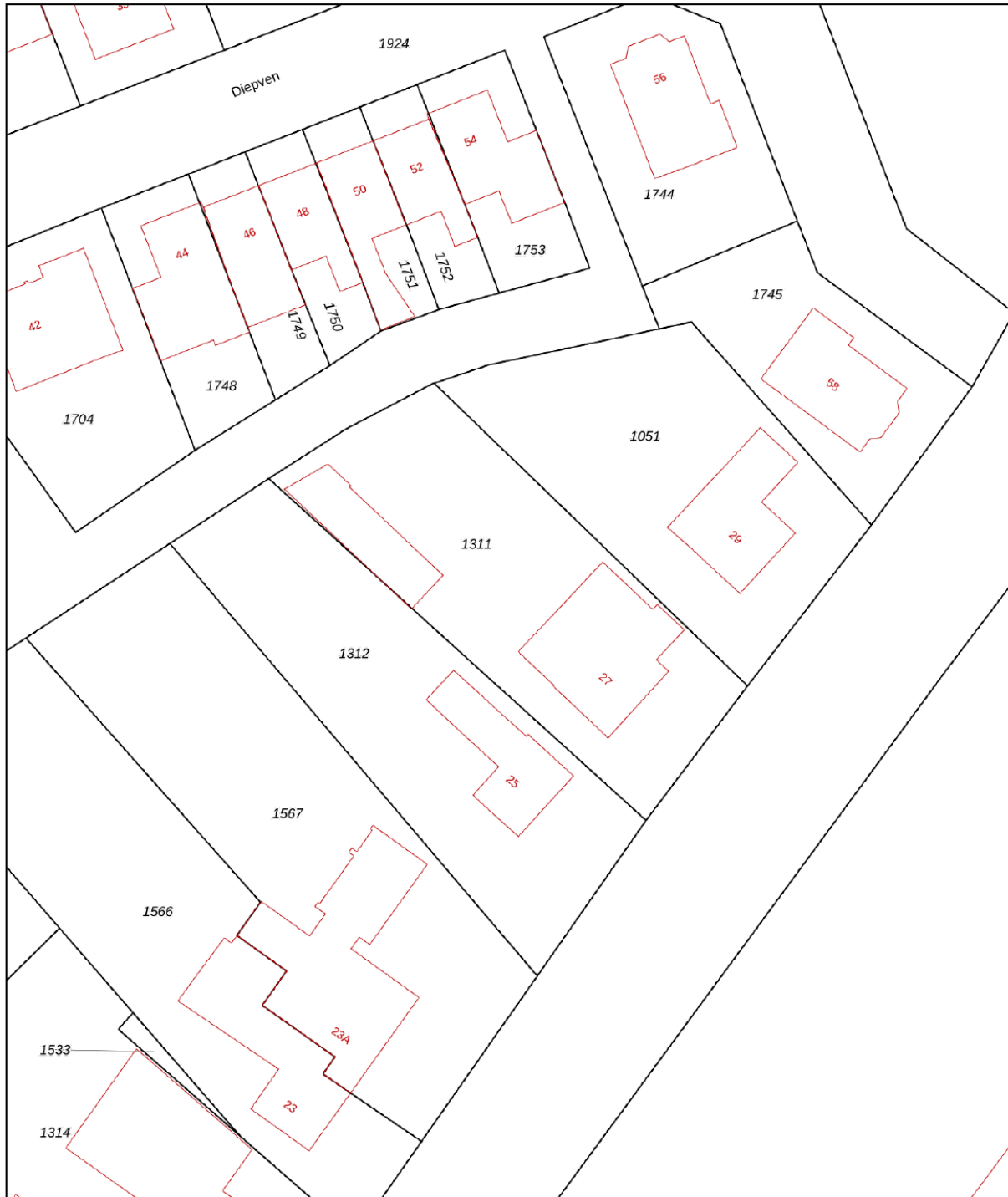


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: 1311



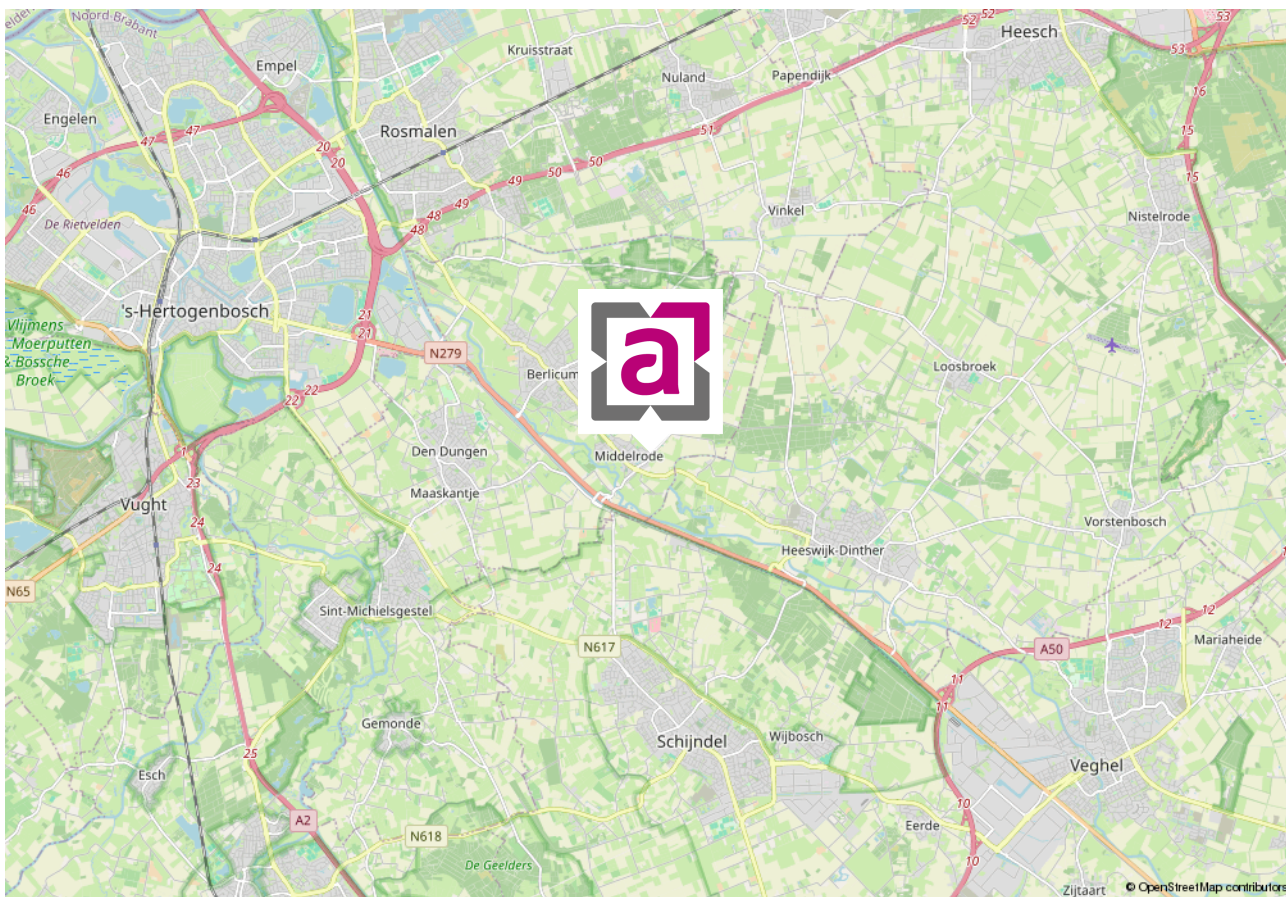
| | | |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |
| 25 Huisnummer | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Berlicum |
| — Vastgestelde kadastrale grens | Voorlopige kadastrale grens | Sectie E |
| — Voorlopige kadastrale grens | Administratieve kadastrale grens | Perceel 1311 |
| — Administratieve kadastrale grens | Bebouwing | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2023
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



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.