

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

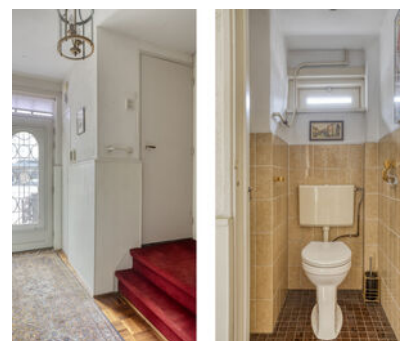
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
148 m²

Perceeloppervlakte
151 m²

Inhoud
556 m³

Tuin oppervlakte
43 m²

Bouwjaar
1962

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie label
D

Rijnstraat 74 'S-Hertogenbosch

Royale uitgebouwde tussenwoning met serre, 3 slaapkamers, 2 badkamers en een fijne tuin met veel privacy.

In de gewilde wijk 's-Hertogenbosch-Oost staat deze ruime tussenwoning. Je woont hier op loopafstand van winkelcentrum het Rivierenplein, diverse scholen en recreatiegebied de Oosterplas. Daar kun je heerlijk wandelen, fietsen of hardlopen. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch bereik je in slechts tien minuten fietsen en de uitvalswegen A2, A59 en N65 liggen op een paar minuten rijden.

Perceel: 151 m²,
Woonoppervlakte: 148 m²,
Overige inpandige ruimte: 9 m²,
Gebouwgebonden buitenruimte: 9 m²,
Inhoud: 556 m³,
Bouwjaar: 1962.

Indeling:

Begane grond:

Via de hal, met meterkast, toilet, trapkast en trapopgang, kom je in de lichte L-vormige woonkamer. Hier vind je een sfeervolle schouw met open haard en via de schuifpui toegang tot de afgesloten glazen serre. De keuken ligt aan de achterzijde en biedt eveneens toegang tot de serre en de tuin.

Eerste verdieping:

Op de overloop vind je twee slaapkamers, beide met een inbouwkast, en twee badkamers. De kleinere badkamer heeft een douche en wastafel. De tweede badkamer is ingericht met een ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de voorzolder met dakkapel, dakraam en praktische knieschotten met bergruimte. Op deze verdieping is ook de derde slaapkamer met dakkapel, de cv-opstelling en een luik naar de zolder.

Achtertuint:

De serre geeft toegang tot de achtertuin, die veel privacy biedt. De tuin is grotendeels bestraat, aangevuld met beplanting. Achterin vind je een achterom en een berging voor fietsen en tuingereedschap.

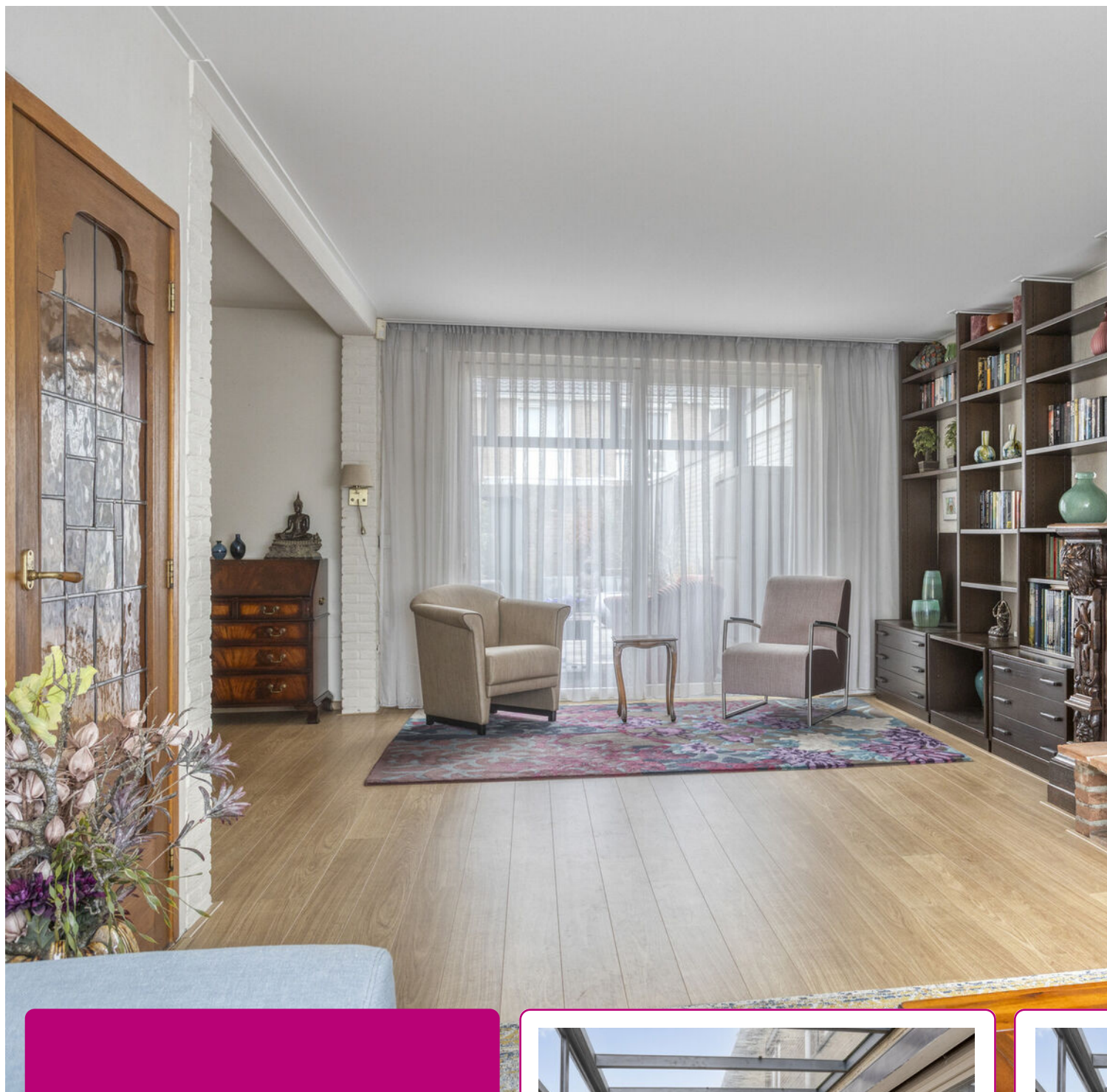
Kortom, een ruime en praktische gezinswoning met volop privacy, ideaal gelegen in 's-Hertogenbosch-Oost.





*De lichte
L-vormige
woonkamer.*



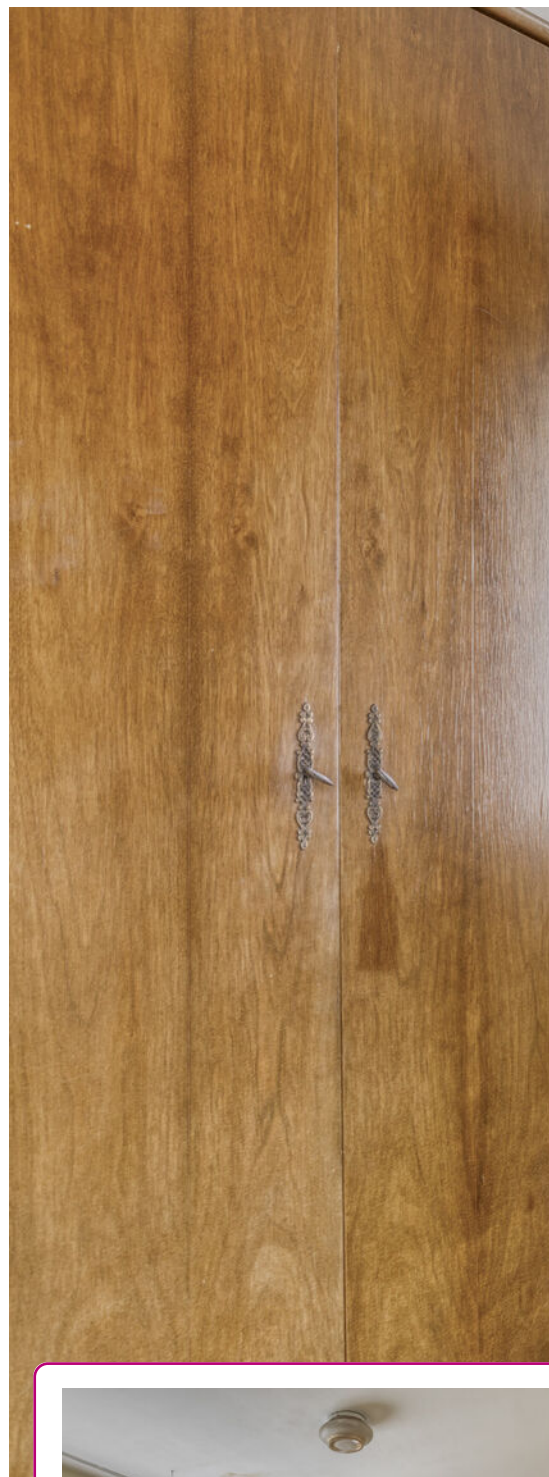


Via een schuifpui betreed je de afgesloten glazen serre.

De keuken ligt aan de achterzijde en biedt eveneens de toegang tot de serre en de tuin.









Op de eerste verdieping
vind je twee slaapkamers
beide met inbouwkast
en twee badkamers.







*Voorzolder
met dakkapel op
de tweede
verdieping.*







*De tuin is
grotendeels
bestraat.*



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

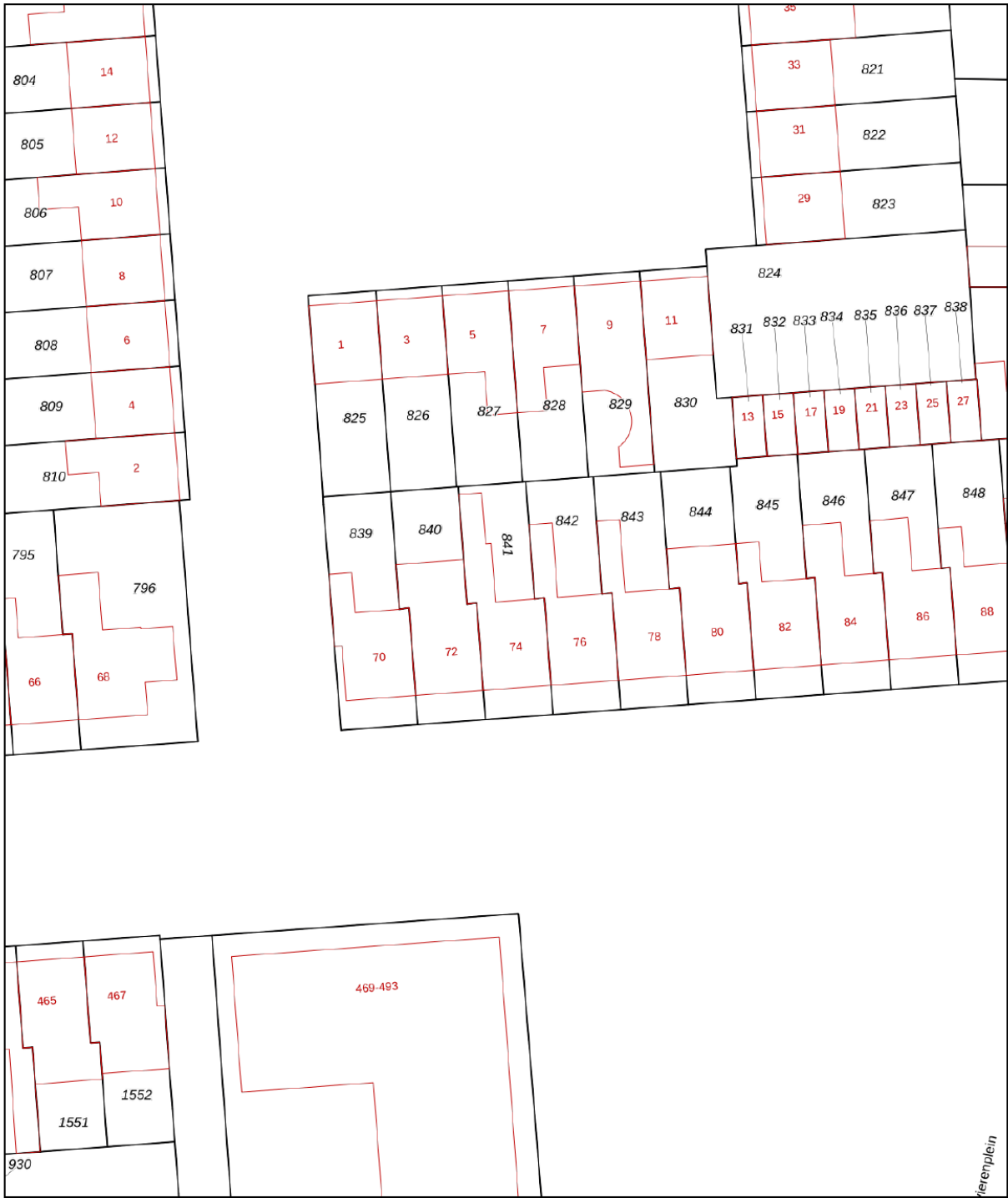


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 's-Hertogenbosch

Sectie D

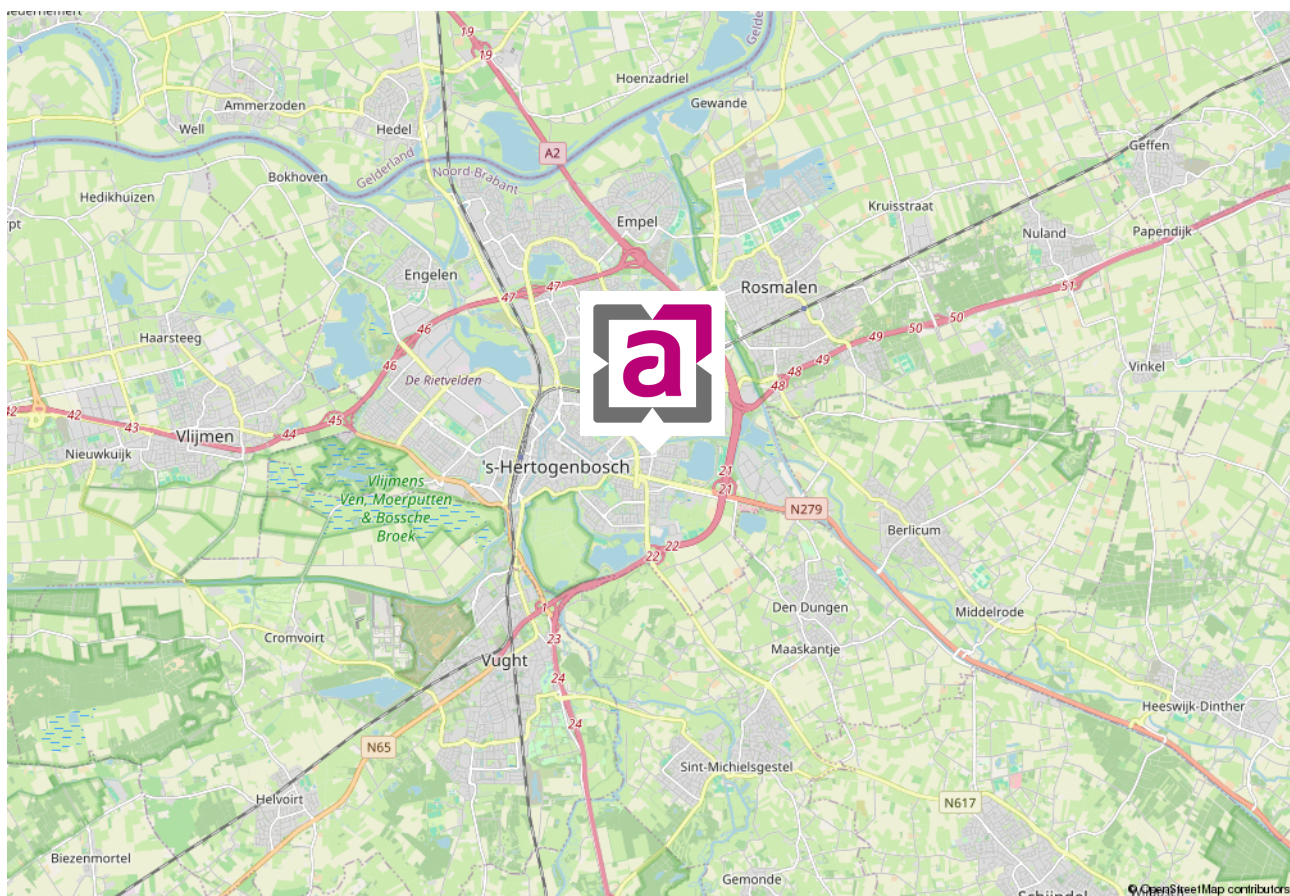
Perceel 841

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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 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.