

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
118 m²

Perceeloppervlakte
260 m²

Inhoud
488 m³

Tuin oppervlakte
73 m²

Bouwjaar
1961

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
C

Nieuwstraat 4 Rosmalen

Royale 2/1 kapwoning met garage, gelegen in het centrum van Rosmalen.

In het hart van Rosmalen ligt deze ruime en netjes onderhouden 2/1 kapwoning met garage. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen, een dichte keuken met toegang tot de tuin, vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden. Dankzij de centrale ligging zijn alle voorzieningen op loopafstand bereikbaar.

Perceel: 260 m²,
Woonoppervlakte: 118 m²,
Externe bergruimte: 30 m²,
Overige inpandige ruimte: 20 m²,
Inhoud: 488 m³,
Bouwjaar: 1961.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree bereik je de hal met garderobe, meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. De toiletruimte is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een wandcloset.

De hal, keuken en woonkamer zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De royale doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor veel lichtinval. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een houtkachel, wat bijdraagt aan een warme en prettige sfeer. De dichte keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur en praktische provisieruimte. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de tuin én tot de bijkeuken/werkruimte met opstelplaats voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel, closet, ligbad en douche. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een voorzolder, waar zich de opstelplaats van de cv-ketel bevindt, en een ruime bergzolder met dakraam.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuiden en aangelegd met plantenborders, een fijne plek om van de zon te genieten.

Garage:

De ruime stenen garage is gelegen naast de woning en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen of extra bergruimte.

Bijzonderheden:

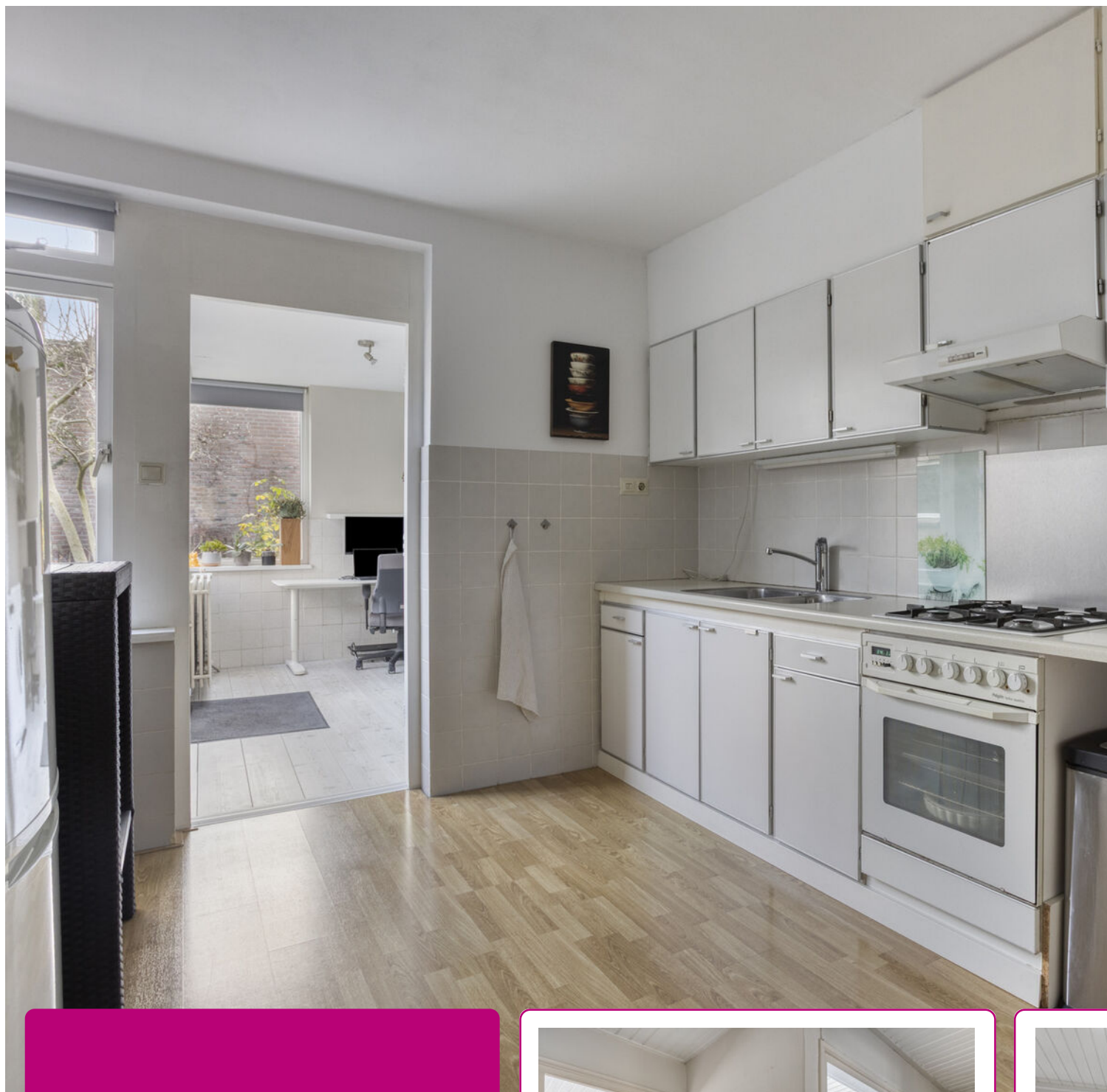
- *Ruime gezinswoning met vier slaapkamers,
- *Royale stenen garage naast de woning,
- *Zonnige achtertuin op het zuiden,
- *Gelegen in het centrum van Rosmalen, met alle voorzieningen op loopafstand,
- *Een fijne, ruime woning met veel mogelijkheden op een uitstekende locatie,
- *Energielabel C.





*Royale
doorzon-
woonkamer.*



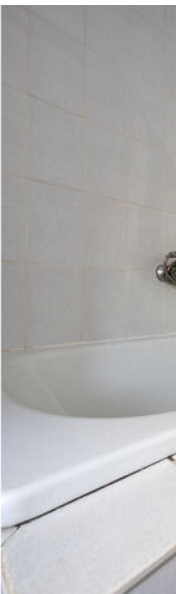
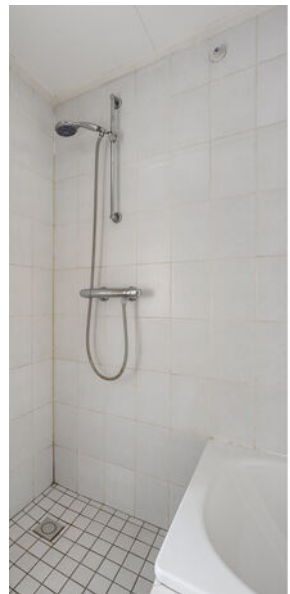


De dichte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is direkt toegang tot de tuin en de bijkeuken/werkruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers.









Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking. De badkamer is voorzien van een wastafel, ligbad, closet en douche. Op de tweede verdieping bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel, en een ruime bergzolder.







*De achtertuin
is gelegen op
het zuiden.*



PLATTEGROND



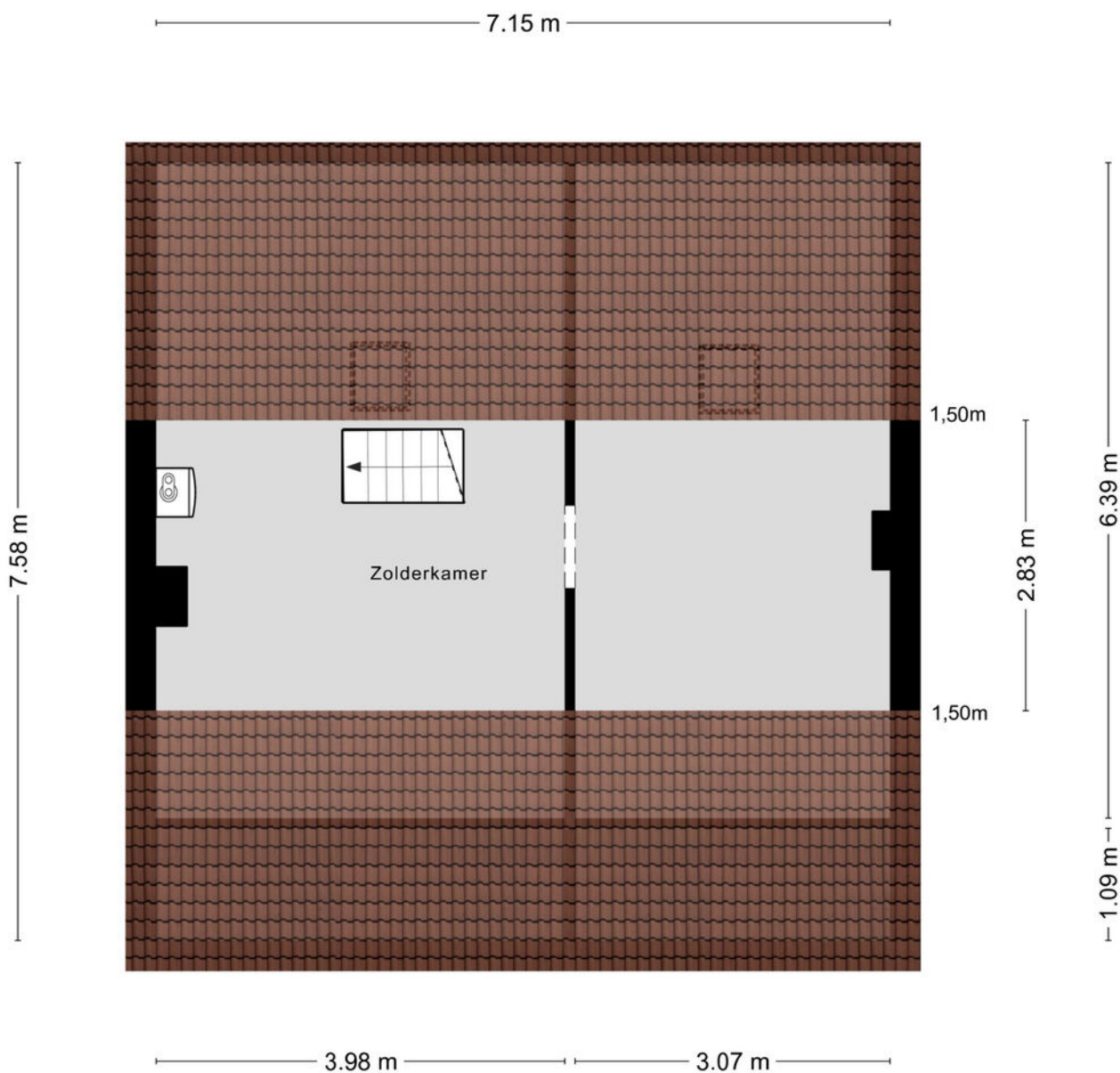
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



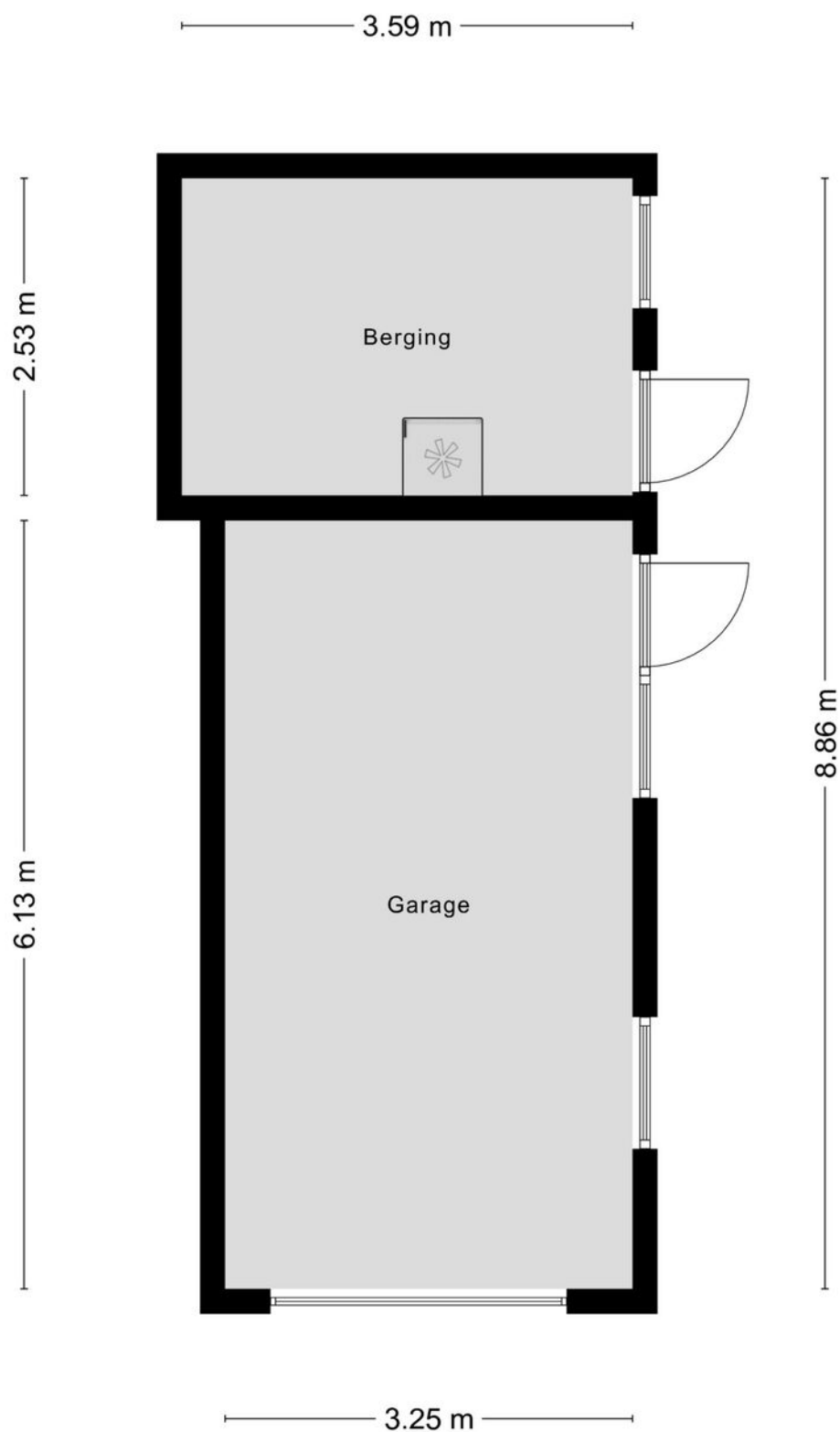
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 Rosmalen

Sectie H

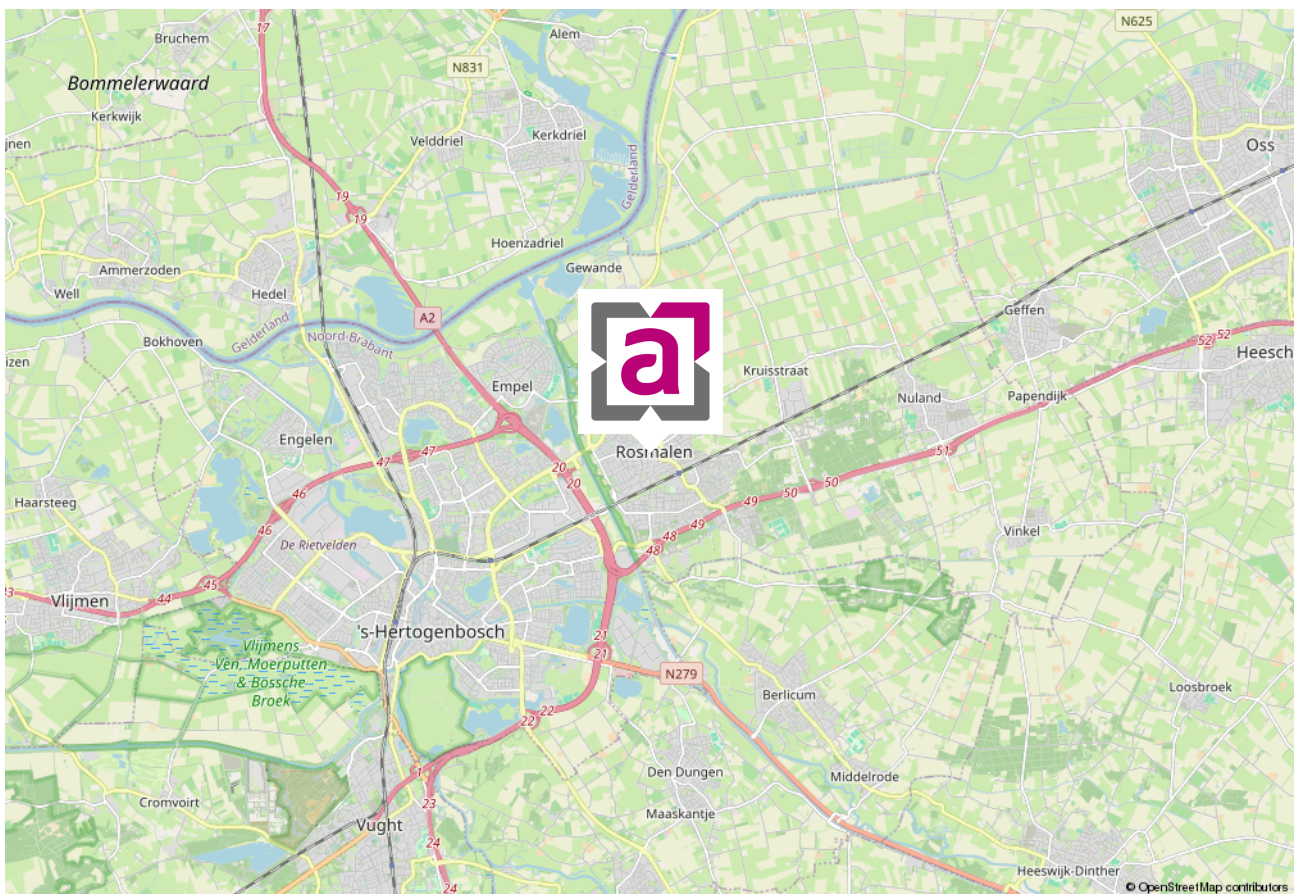
Perceel 898

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 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. 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.