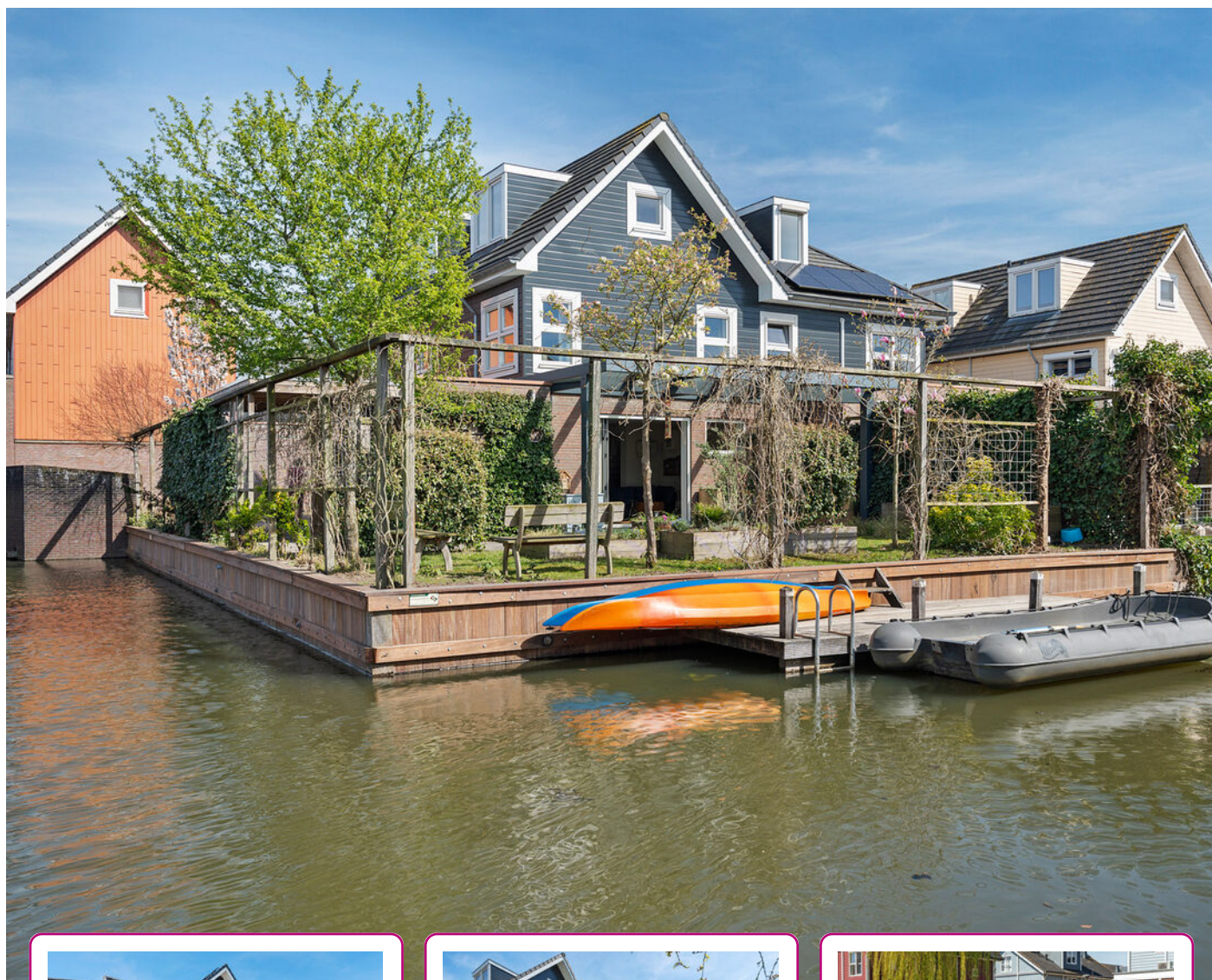


HEERLIJK

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

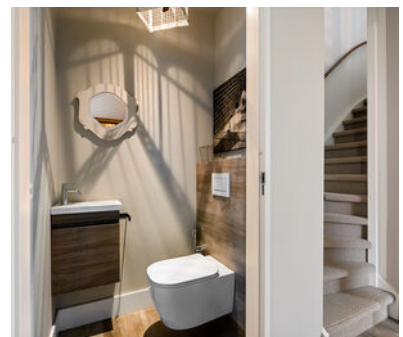
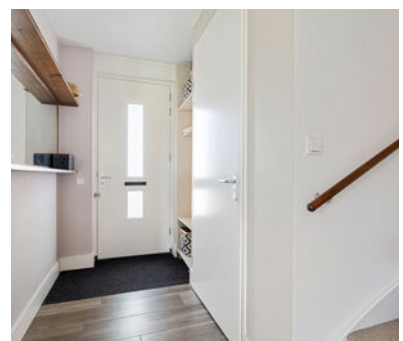
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
149 m²

Perceeloppervlakte
266 m²

Inhoud
586 m³

Tuin oppervlakte
108 m²

Bouwjaar
2005

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
A+

De Eendrachtswerf 12 Rosmalen

Stel je voor... wakker worden aan het water, koffie in de zon en je eigen aanlegsteiger voor de deur. Deze instapklare 2/1 kapwoning combineert ruimte met een topligging. Dit voelt als thuiskomen!

Op een schitterende hoeklocatie, direct aan het water, ligt deze royale 2/1 kapwoning met een verzorgde tuin op het zuidwesten, een eigen aanlegsteiger én — wat echt uniek is op deze locatie — twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier geniet je iedere dag van ruimte, privacy en een prachtig vrij uitzicht over het water.

Gelegen in het geliefde deelplan "De Watertuinen" in De Groote Wielen woon je hier in een rustige en kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers (voorheen vijf), een royale woonkamer met veel lichtinval, een luxe keuken en een complete badkamer. Dankzij de dubbele dakkapellen op de tweede verdieping is er opvallend veel extra ruimte aanwezig.

Bijzonderheden:

- Uitstekend onderhouden gezinswoning
- Twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein
- Vier ruime slaapkamers
- Goed afgewerkte keuken en complete badkamer
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Energielabel A+
- Voorzien van 10 zonnepanelen
- Eigen aanlegsteiger grenzend aan de achtertuin
- Tuin gelegen op het zuidwesten
- De badkamer is in 2022 gemoderniseerd
- De keuken is in 2019 gemoderniseerd
- In de ouderslaapkamer en in de woonkamer zijn twee wanden voorzien van een akoestische wand
- De begane grond is uitgevoerd met een stenen vloer, de overige verdiepingen zijn afgewerkt met pvc-lamellen,
- Laadstation voor de auto

Ligging:

De woning is gelegen in het geliefde en waterrijke deelplan "De Watertuinen" in De Groote Wielen, een moderne en kindvriendelijke woonwijk in Rosmalen. Op korte afstand bevindt zich het winkelcentrum met een compleet aanbod aan dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, een bakker, drogist en diverse horecagelegenheden. Ook basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig, wat de wijk bijzonder geschikt maakt voor gezinnen.

Voor ontspanning en recreatie hoef je de wijk niet uit: de grote waterplas en diverse groenvoorzieningen liggen om de hoek en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of varen. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend te noemen, met een snelle aansluiting op de uitvalswegen A2 en A59 en een goede verbinding richting het centrum van 's-Hertogenbosch, dat binnen circa 10 minuten te bereiken is. Ook het NS-station Rosmalen ligt op korte fietsafstand.

Een ideale woonomgeving waar rust, ruimte en voorzieningen perfect samenkomen.

Kortom: een ruime, uitstekend onderhouden woning op een unieke plek aan het water, waar je zó in kunt.

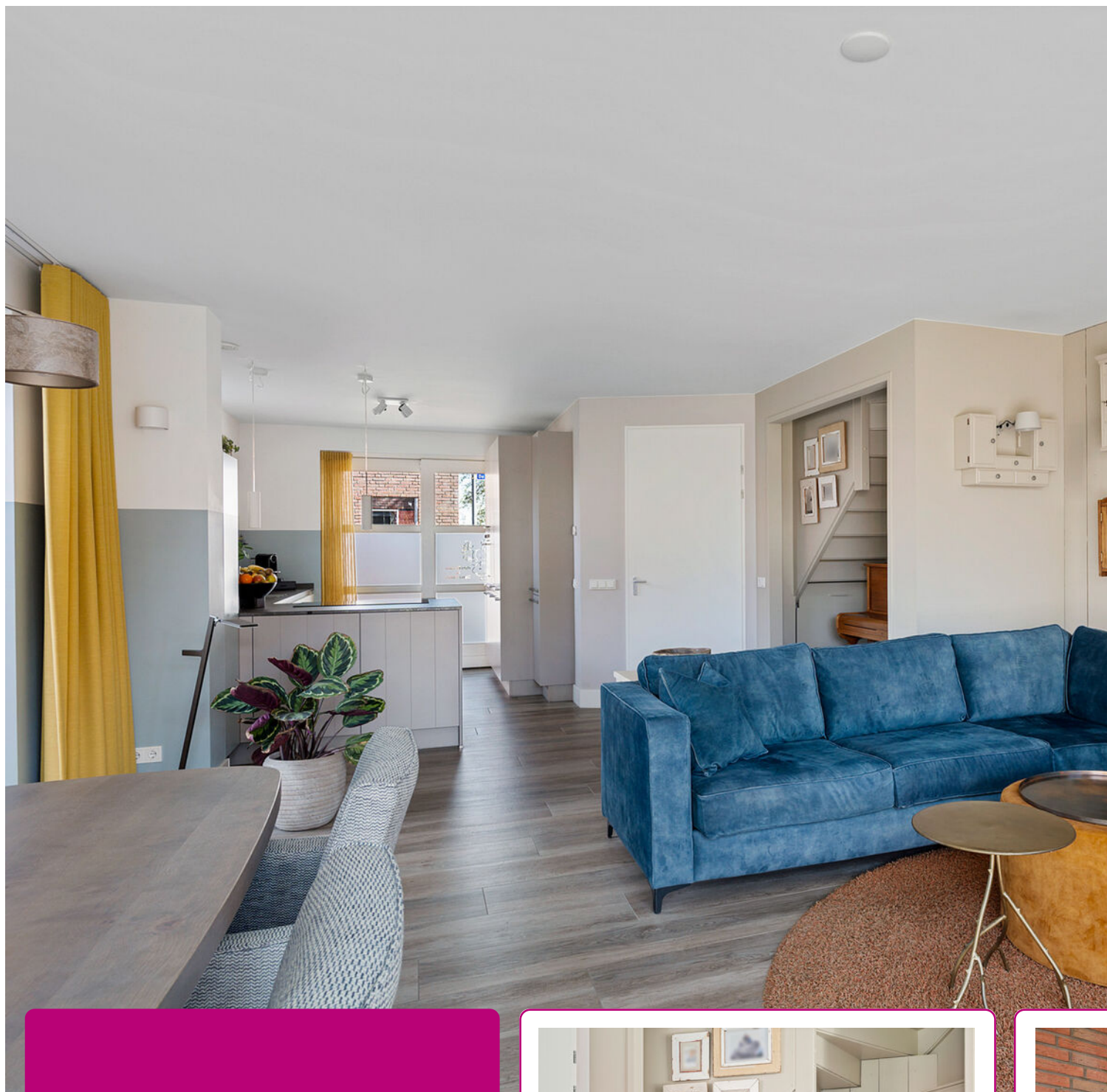
Zien we je binnenkort?



*De royale
woonkamer
ligt aan de
achterzijde.*

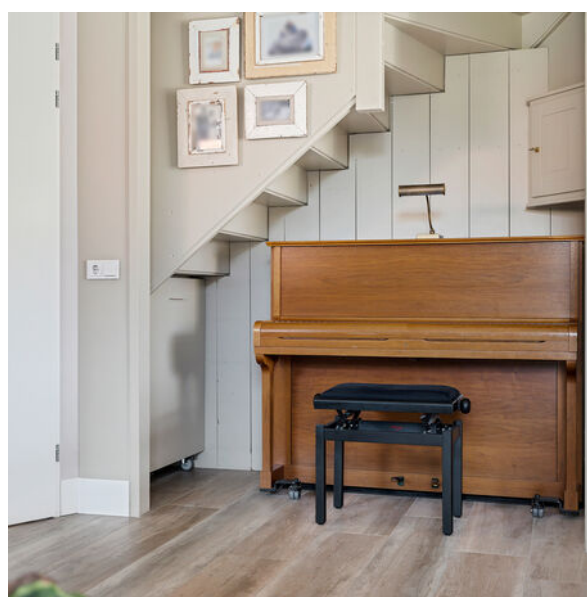






Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met een vaste kastenwand.

Vanuit de keuken heb je via een extra schuifpui direct toegang tot de straatzijde.









De eerste verdieping geeft toegang tot twee (voorheen drie) riante slaapkamers en een badkamer.

De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel met wastafel en een closet.







*Derde en vierde
slaapkamer op
de tweede
verdieping.*







De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt een heerlijke plek om te ontspannen.

Naast de woning bevinden zich nog twee bergingen en een achterom.





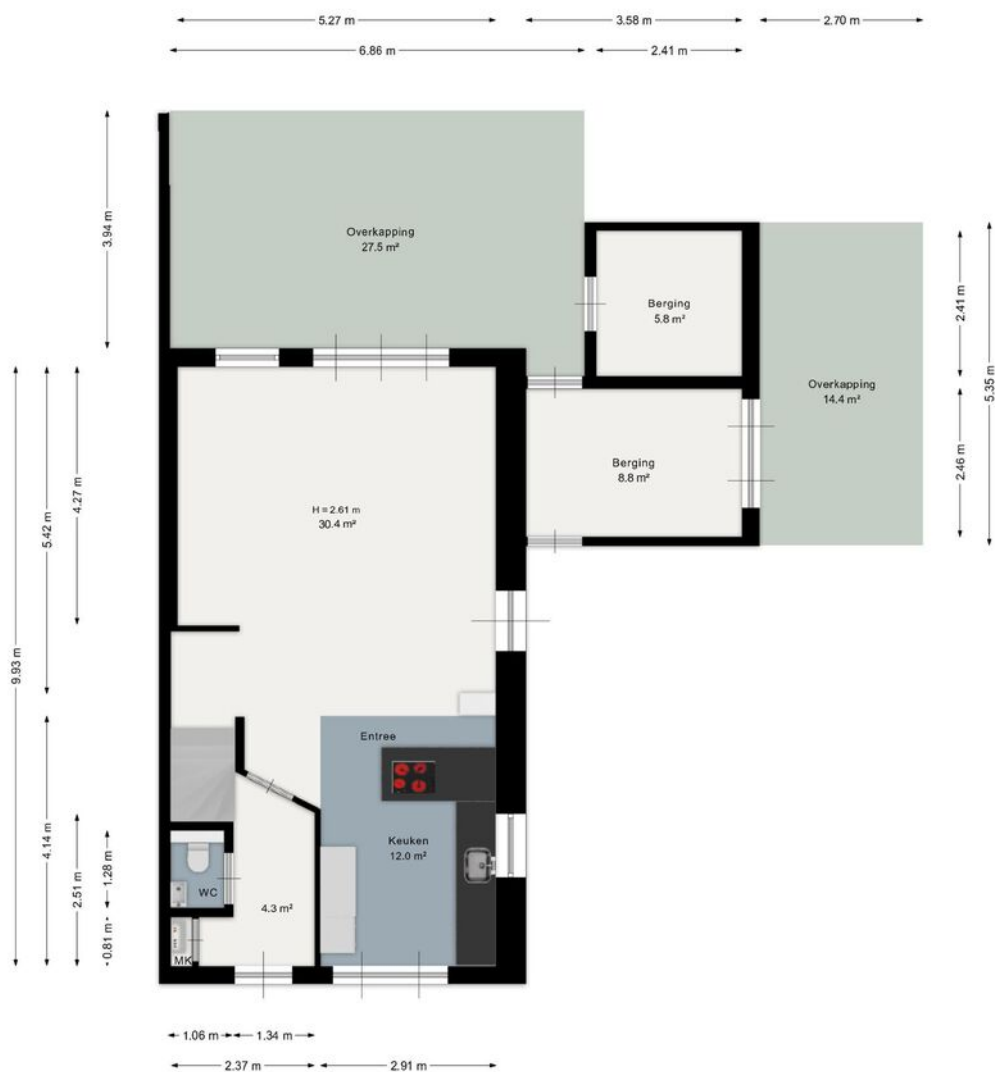
Je beschikt over een eigen
aanlegsteiger, ideaal voor
een bootje.

Vanuit de tuin vaar
je zo richting de grote waterplas
en zelfs naar het
winkelcentrum.



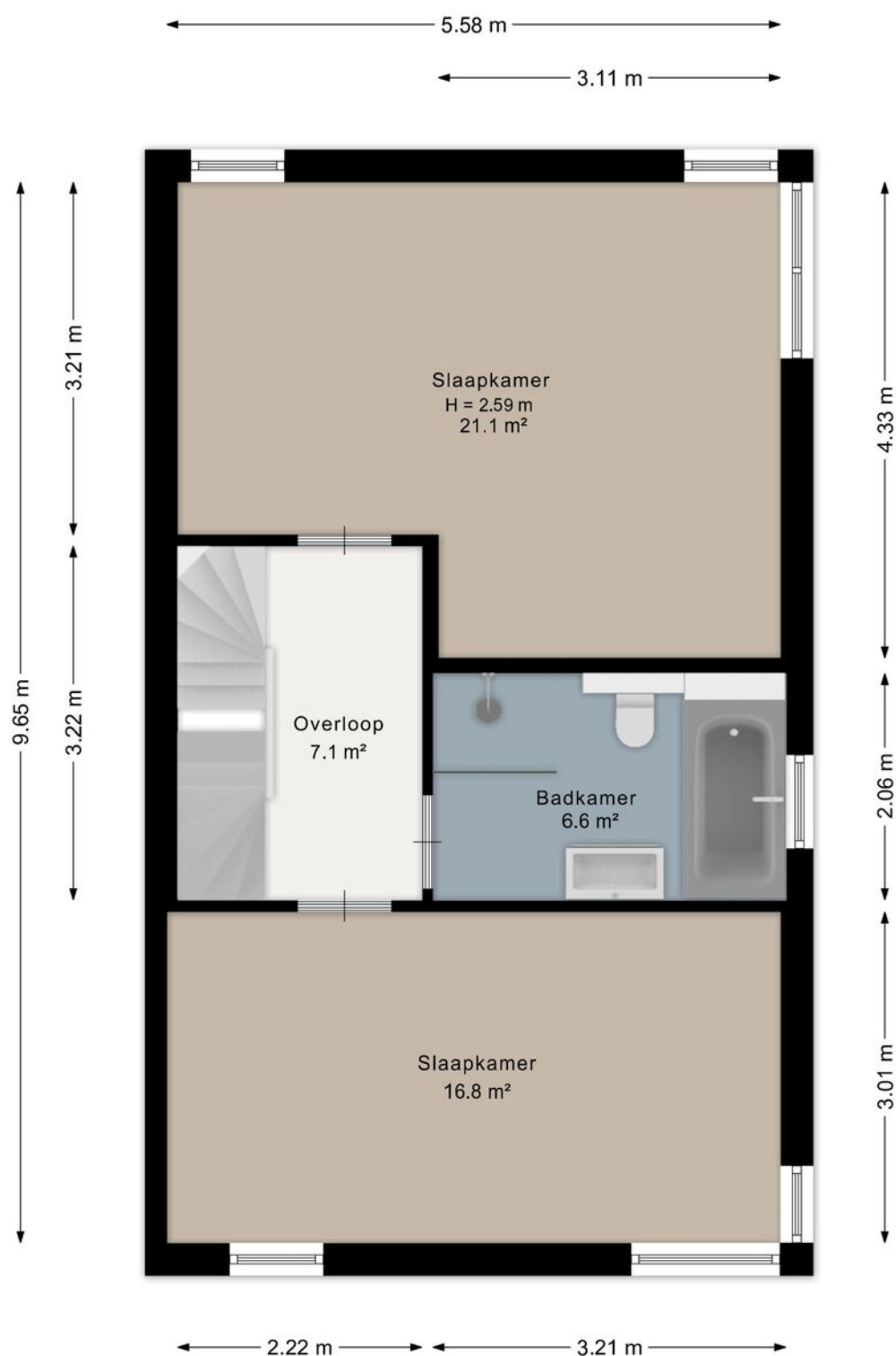


PLATTEGROND



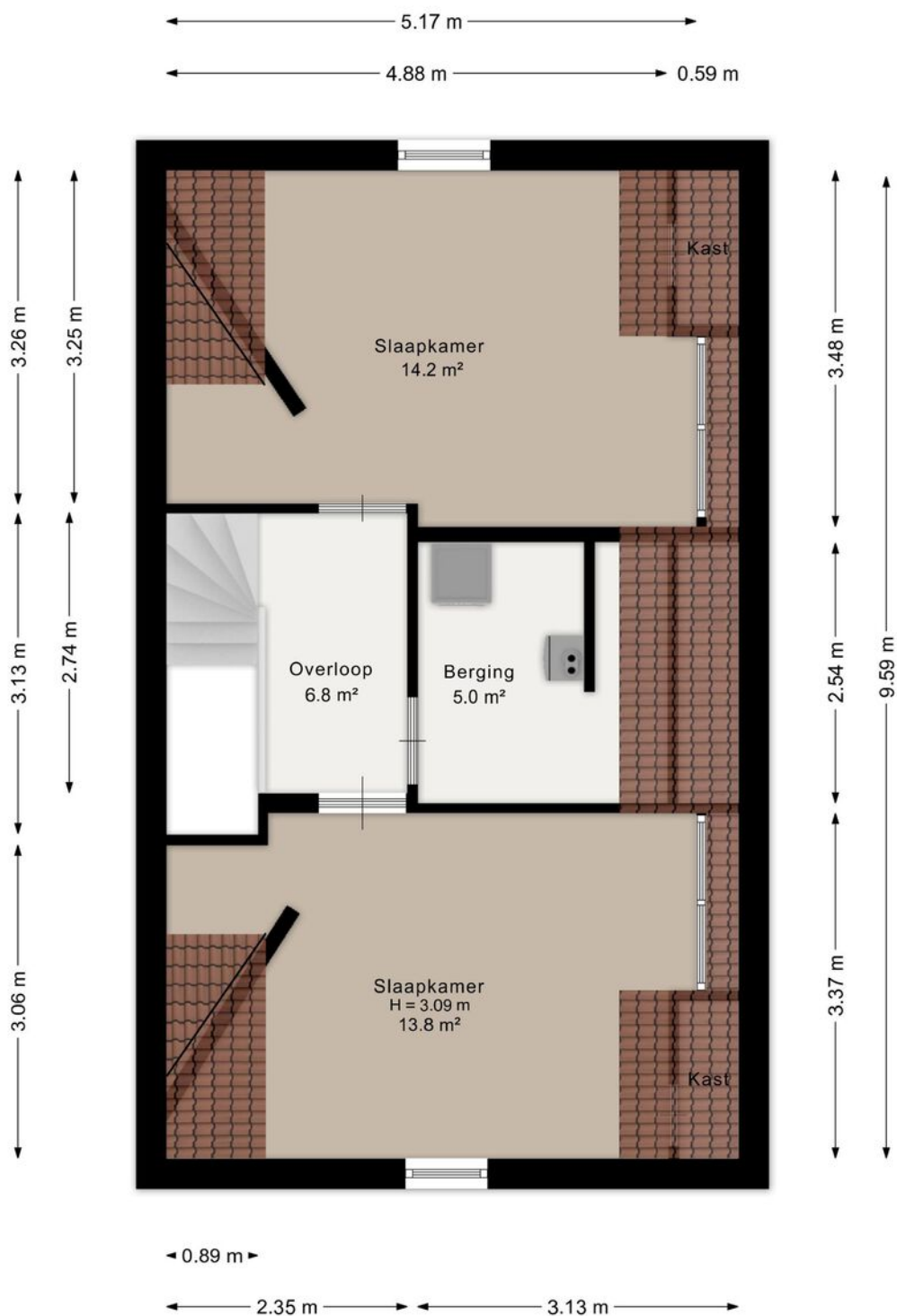
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2686



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 I

Perceel 2686

kadaster

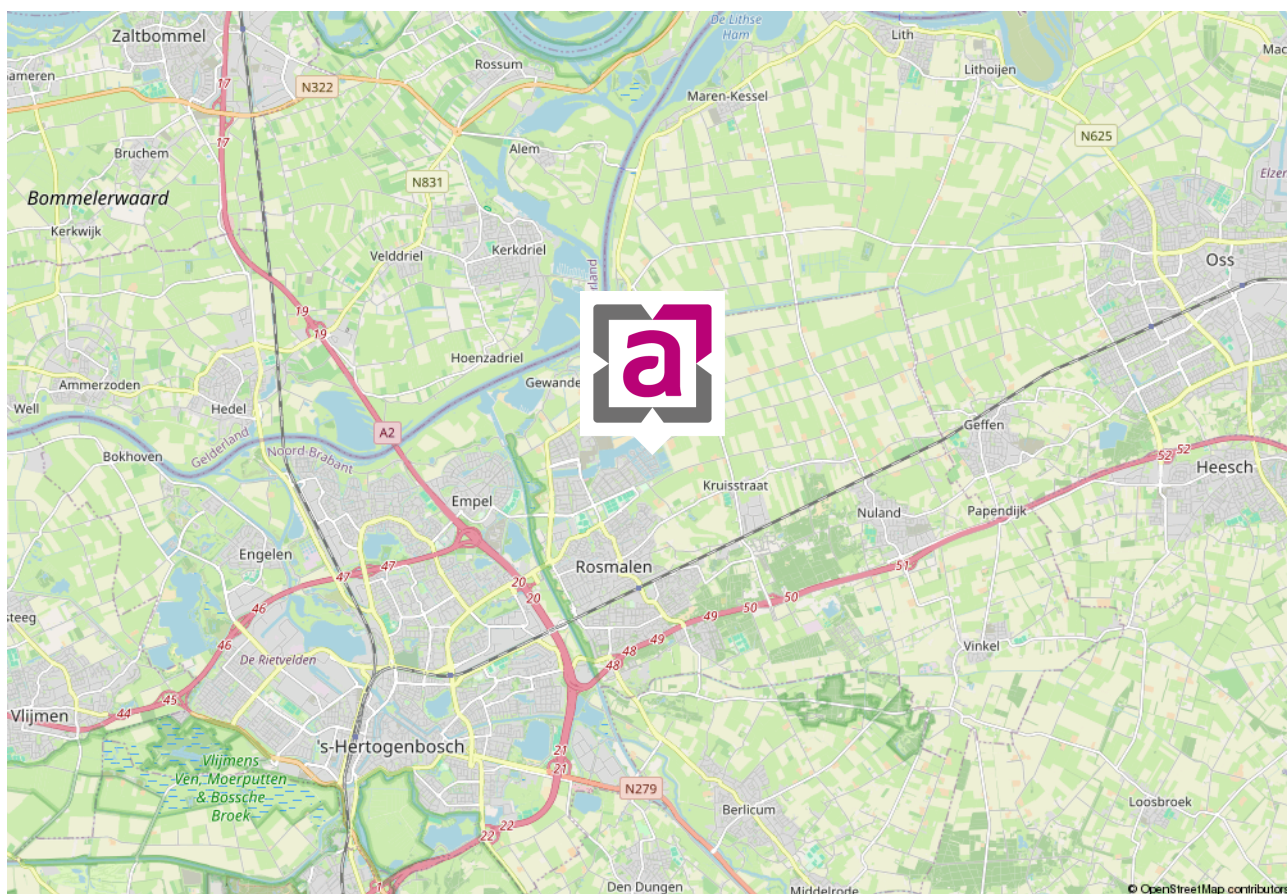
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2026

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.