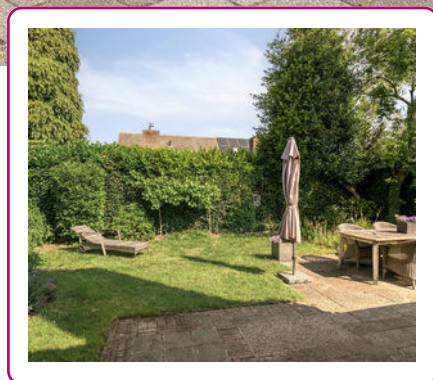
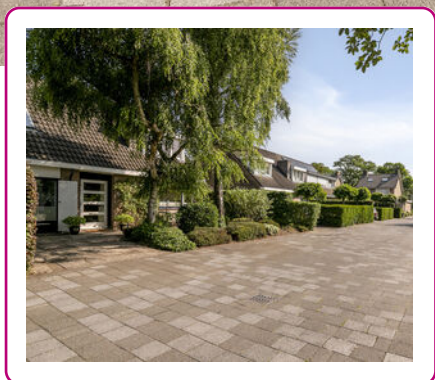




# WONEN!



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

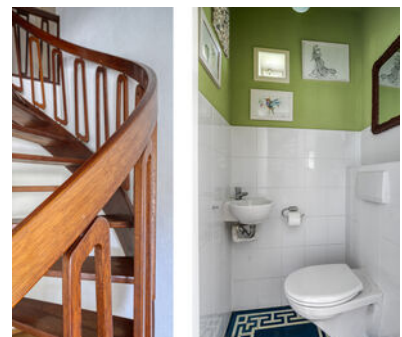
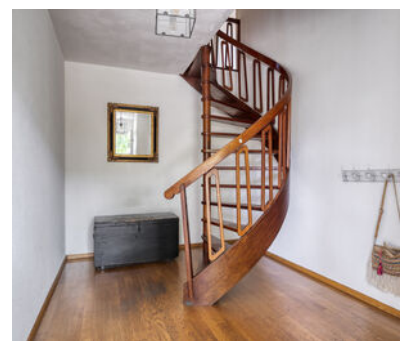
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**146 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**318 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**528 m<sup>3</sup>**

Tuin oppervlakte  
**132 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar  
**1972**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie­label  
**C**

## Irisstraat 5 Rosmalen

Rustig wonen met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten? Dan is deze 2 onder 1 kapwoning in de geliefde wijk 't Ven zeker het bekijken waard. De woning beschikt over een extra multifunctionele ruimte op de begane grond en een volledig tuingerichte woonkamer. De keuken is ruim van opzet en daarnaast heb je de beschikking over drie slaapkamers en een ruime badkamer. Een woning met volop mogelijkheden voor wie net dat beetje extra ruimte zoekt.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke en rustige woonomgeving met voornamelijk gezinnen. In de directe omgeving vind je onder andere een basisschool, kinderopvang en diverse speelvoorzieningen. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels en horeca zijn op korte afstand bereikbaar. Na 20 minuten fietsen ben je in het hart van het gezellige 's-Hertogenbosch. Het centrum van Rosmalen ligt op loopafstand en ook het treinstation in Rosmalen is eenvoudig bereikbaar. Na 20 minuten fietsen ben je in het hart van het gezellige 's-Hertogenbosch. Daarnaast ben je met de auto binnen enkele minuten op de uitvalswegen.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je in de ruime hal met de trap naar de eerste verdieping, een moderne toiletruimte met vrijhangend closet en toegang tot de keuken en de multifunctionele ruimte. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is prettig licht door de grote raampartijen. Je hebt hier een ruime werkplek en voldoende plaats voor een eettafel. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat in deels open verbinding met de woonkamer.

De woonkamer is gelegen over de volle breedte van de woning en volledig gericht op de tuin. Dankzij de grote raampartijen ervaar je hier een fijne lichtinval en een prettige verbinding met buiten. In het midden van de ruimte bevindt zich een open haard. De indeling biedt volop mogelijkheden voor een ruime zithoek, een eetgedeelte en eventueel een werk- of speelhoek.

De voormalige garage is momenteel in gebruik als werkkamer met een eigen berging. Een praktische en veelzijdige ruimte die je eenvoudig kunt aanpassen naar jouw wensen of voor het realiseren van een vierde slaapkamer.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereik je de drie slaapkamers, de badkamer en de berg-/cv-kast met de opstelplaats van de Nefit combiketel uit 2019. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en de derde slaapkamer beschikt over een groot dakraam, wat zorgt voor extra licht en ruimte.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een vrijhangend closet, een wastafel met meubel en een douchecabine.

Via een luik op de overloop heb je nog toegang tot een extra berging.

Tuin:

De tuin is ingericht met een terras, een gazon en plantenborders. Door de volwassen begroeiing geniet je hier van veel privacy. De tuin biedt voldoende ruimte om verschillende zitplekken te creëren en ligt op het noordoosten, waardoor je gedurende de dag kunt genieten van de zon. Daarnaast is er een houten berging aanwezig en een achterom.

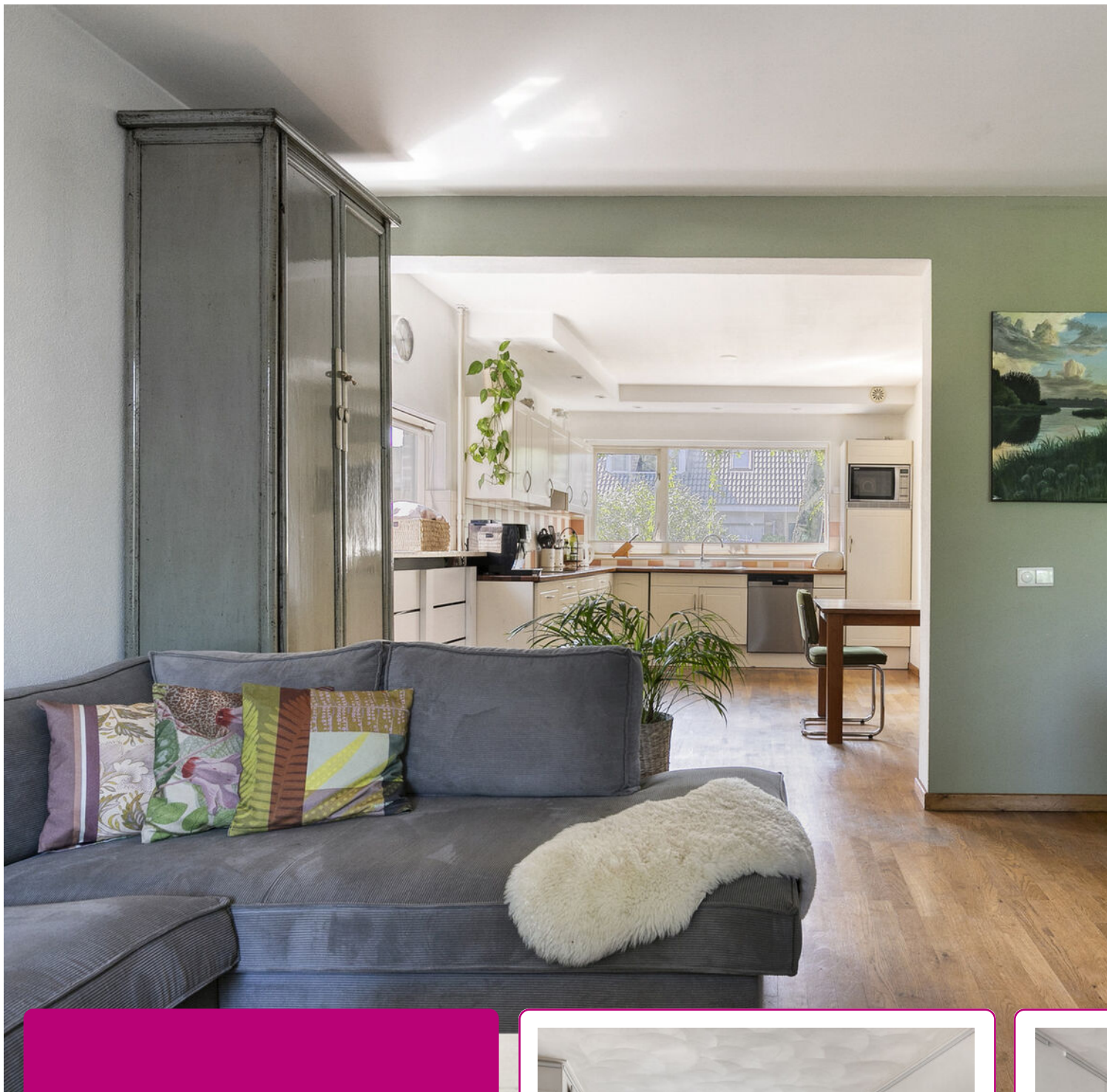
Zien we je binnenkort?



*De woonkamer  
is ruim en licht.*





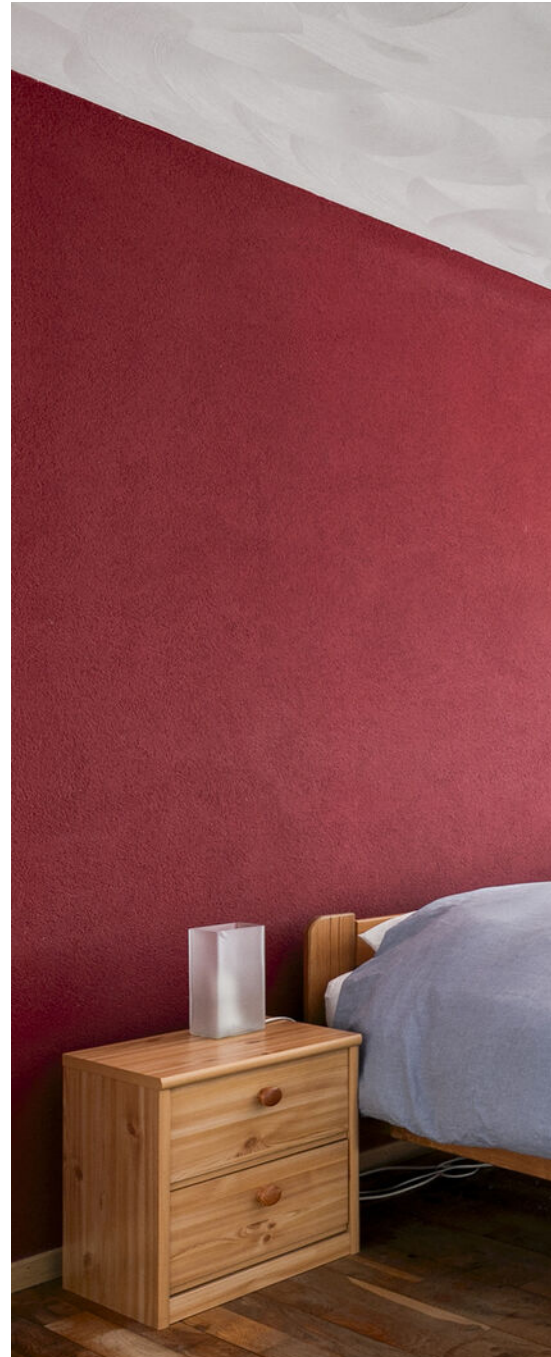


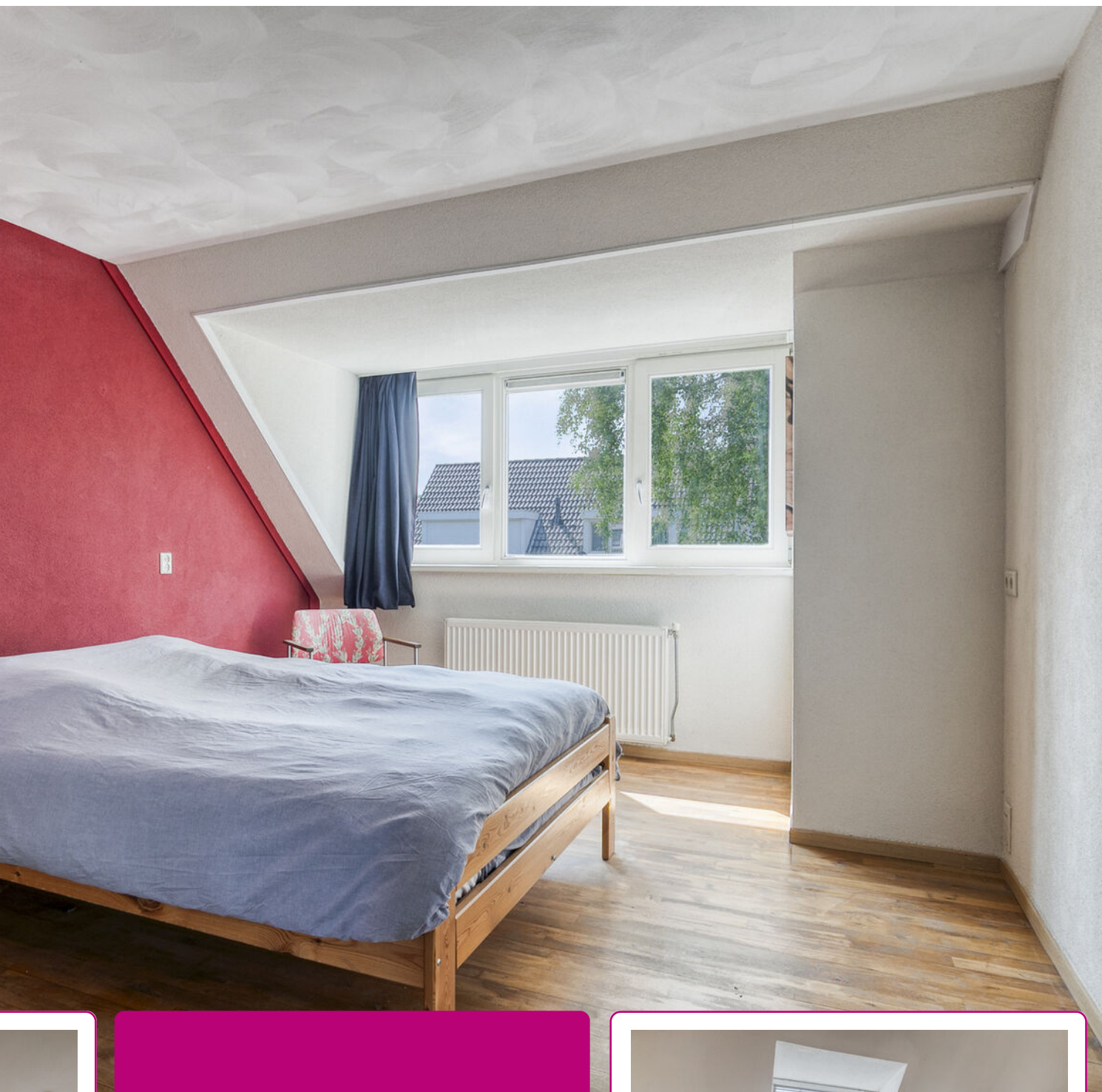
De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft veel natuurlijke lichtinval door de grote ramen.

De voormalige garage is nu in gebruik als werk-/praktijkruimte met berging. Deze ruimte is eventueel te gebruiken als vierde slaapkamer.









Via de overloop bereik je de drie slaapkamers, de badkamer en de berg-/c.v.- kast.

Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en de derde slaapkamer beschikt over een groot dakraam.

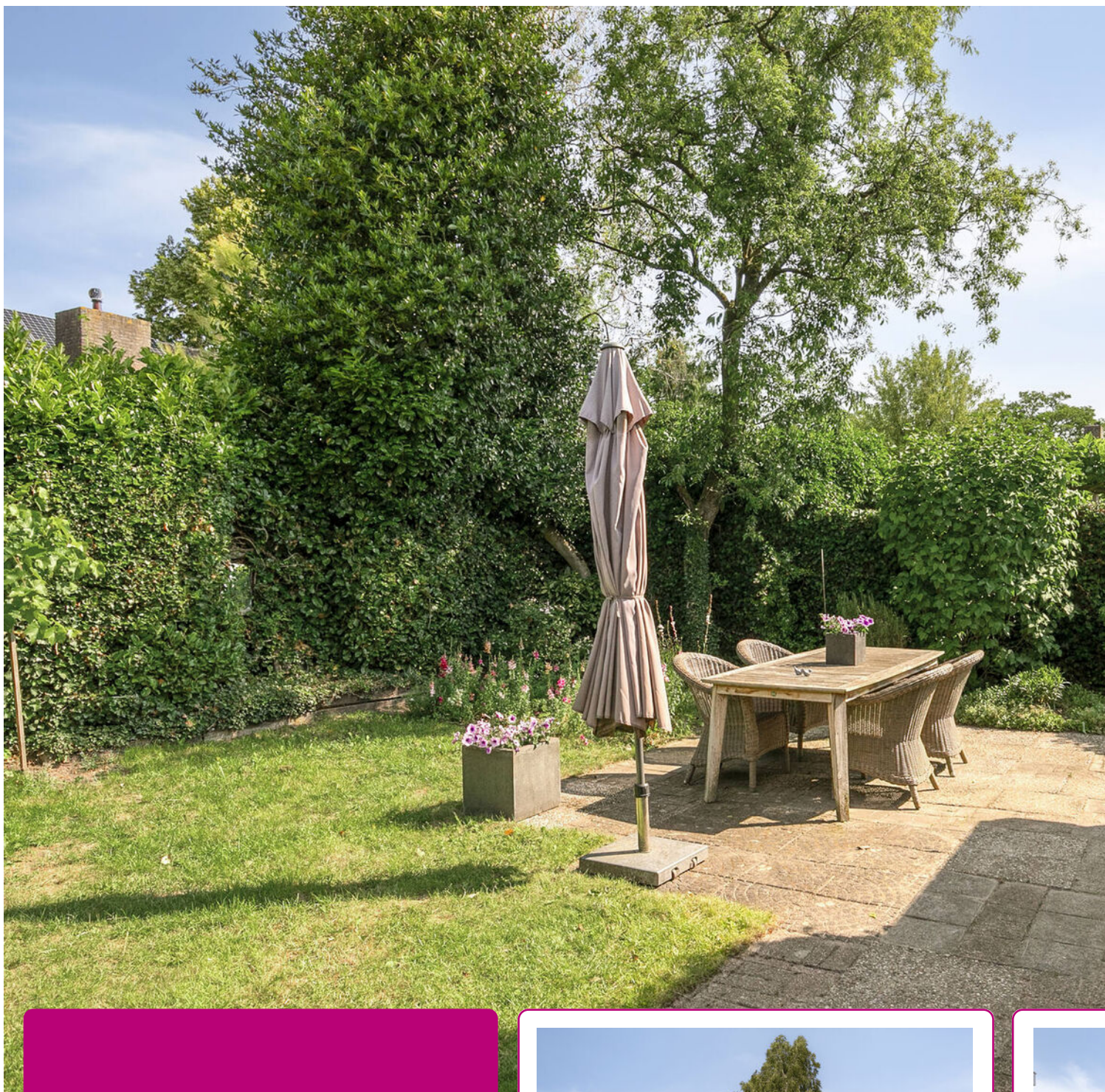




*De badkamer  
is compleet  
uitgevoerd.*







De zonnige tuin is ingericht met een terras, een gazon en plantenborders.

De tuin biedt voldoende ruimte om verschillende zitplekken te realiseren.



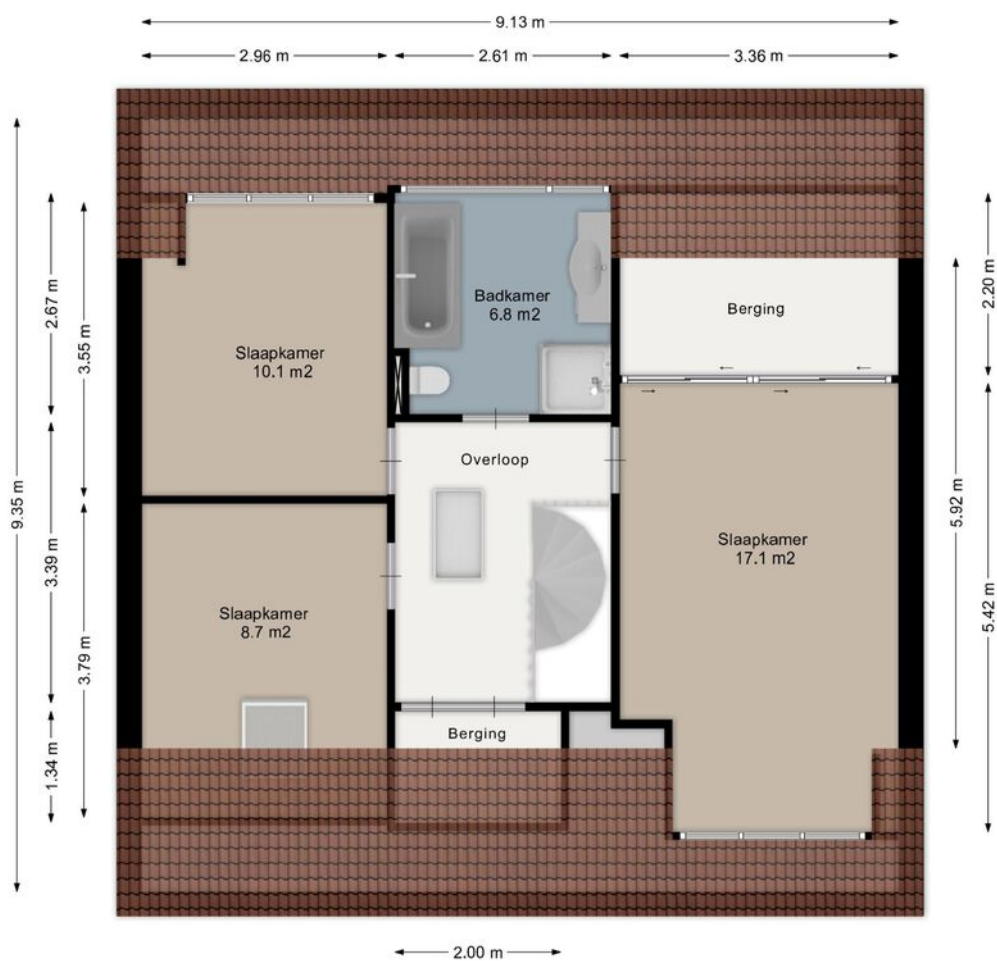


# PLATTEGROND



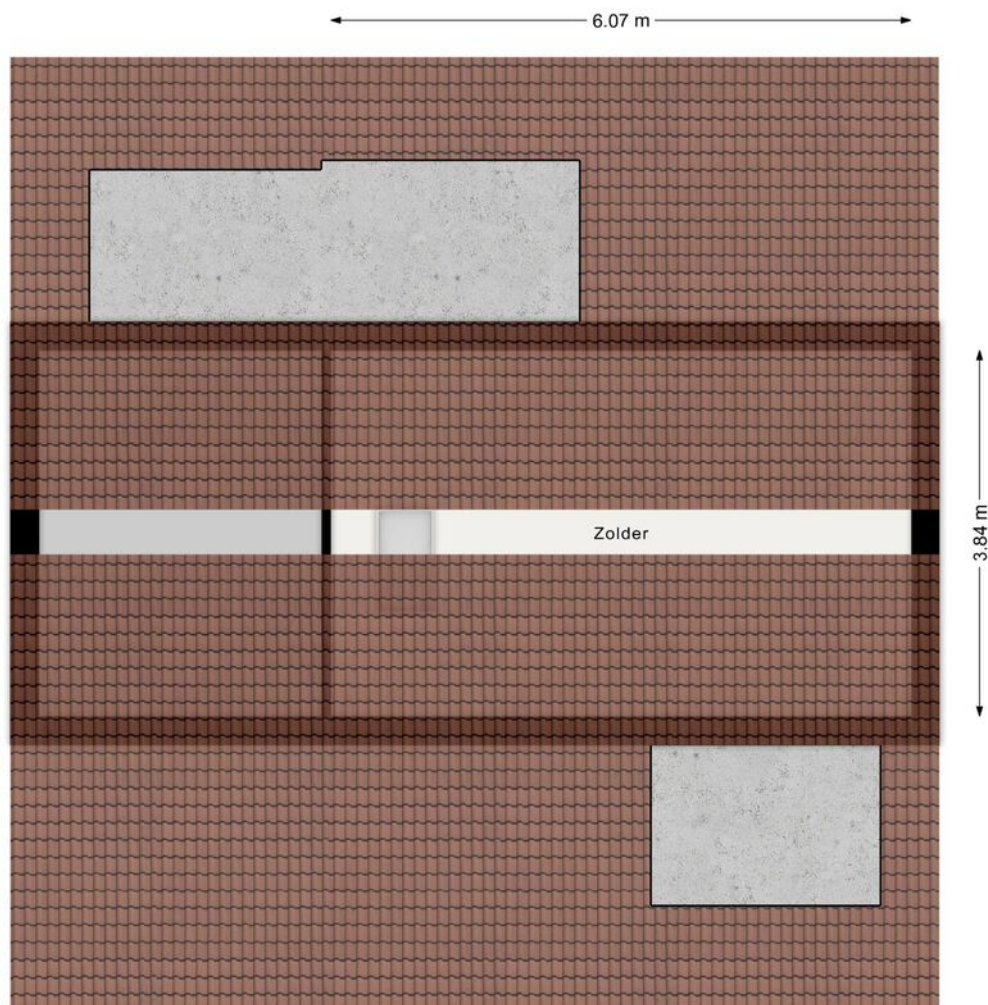
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



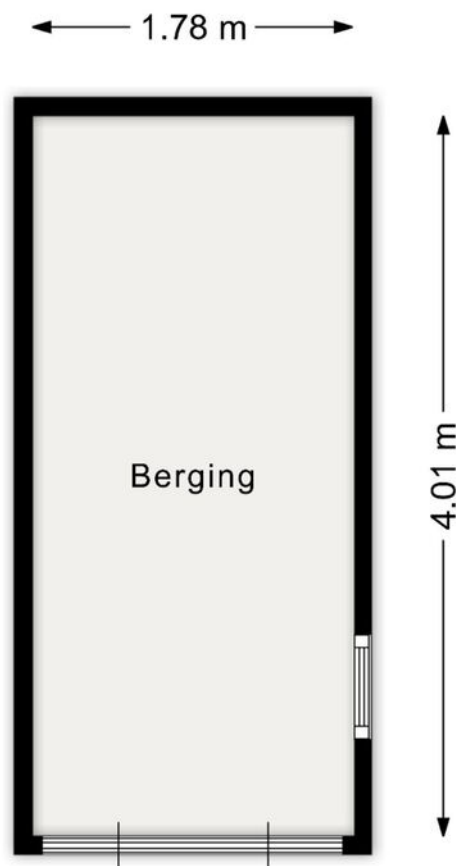
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: D.Z.



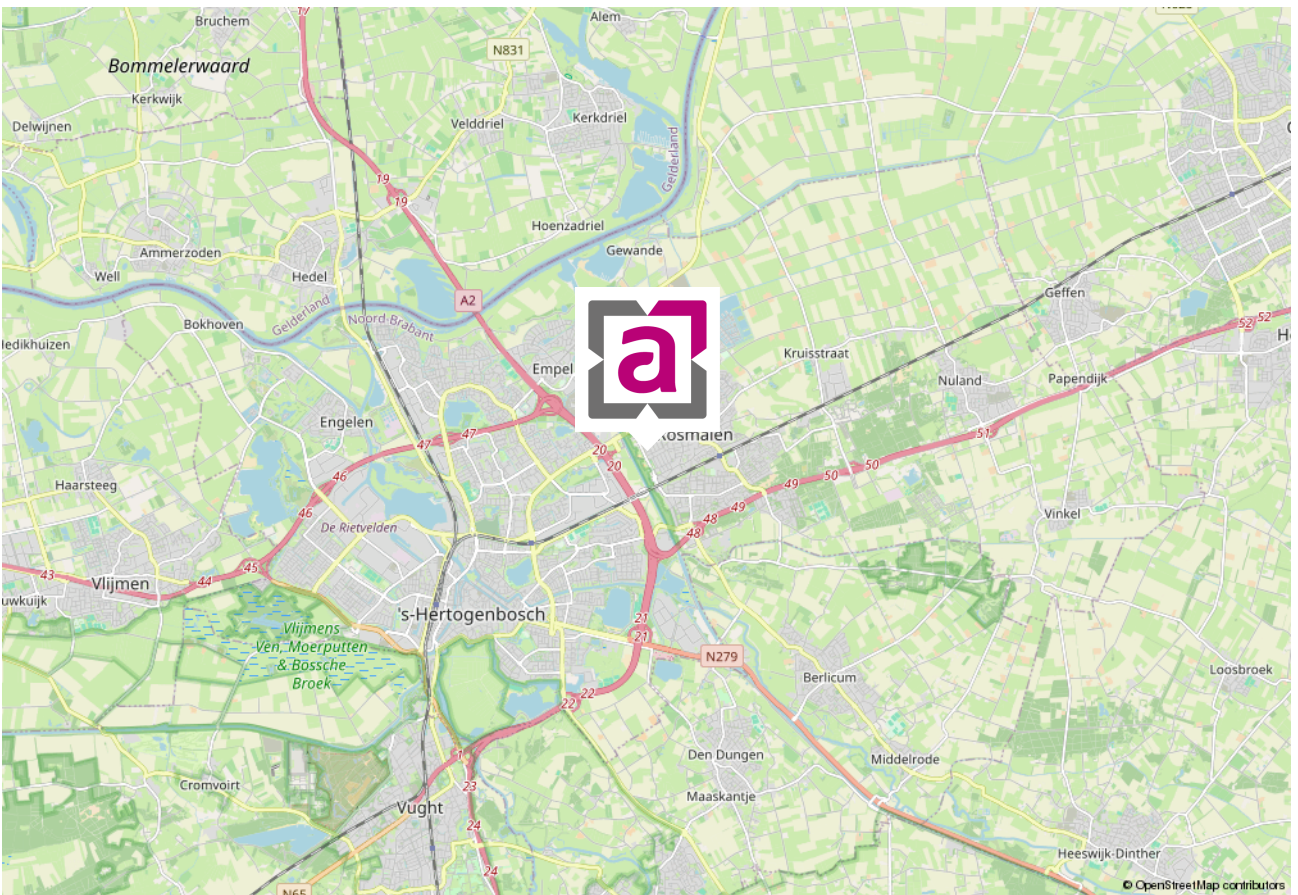
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rosmalen	
Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1991	
Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2024  
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](mailto:info@abelen.nl) | 073-5212908 | [abelen.nl](http://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.