



Abe Lenstrasingel 16, Rosmalen

Vraagprijs € 497.000,- k.k.



UITGEBOUWDE HOEKWONING OP TOPLOCATIE!

De Abe Lenstrasingel is één van de straten in een gewilde en rustige woonbuurt van de wijk Overlaet in Rosmalen. In de directe omgeving tref je volop speelgelegenheid, groenvoorzieningen, sportfaciliteiten, maar ook singels en waterpartijen, wat zorgt voor een prettige en gevarieerde leefomgeving.

Deze woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor je binnenshuis beschikt over verrassend veel leefruimte met onder andere een royale woonkamer, een aan de tuinzijde gelegen eetgedeelte met openslaande tuindeuren en een open, eveneens uitgebouwde keuken met inbouwapparatuur. Dankzij de hoekligging en de uitbouw beschikt de woonkamer over extra ramen, wat zorgt voor een overvloed aan natuurlijke lichtinval.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met raam, ligbad, douche, wastafel en toilet. De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, bestaat uit een voorzolder met bergruimte en wasruimte en een extra vierde (slaap)kamer. De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin biedt veel privacy, beschikt over een achterom en een berging met overkapping.

KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1995
- Perceeloppervlakte: 149 m²
- Woonoppervlakte: circa 114 m²
- Inhoud: circa 405 m³
- Berging: circa 7 m²
- Energielabel B
- Dak-, vloer- en spouwisolatie en dubbelglas
- Remeha combiketel uit 2013
- Achtertuin met veel privacy en een achterom
- Uitgebouwde diepe woonkamer met veel lichtinval
- Uitgebouwde open keuken met inbouwapparatuur
- Nette badkamer met raam, ligbad, douche, wandcloset en wastafel
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping en een zolderkamer
- Fijne hoekligging in een prettige woonbuurt
- Dakbedekking platte daken in 2025 vernieuwd
- Diverse rolluiken

Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De meterkast is uitgerust met de groepenkast, slimme energiemeters en een aansluiting voor glasvezel internet. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, wat zorgt voor een royale en comfortabele leefruimte en voorzien van ramen en openslaande tuindeuren. Wat direct opvalt is de grote hoeveelheid lichtinval in de woonkamer. De begane grond is afgewerkt met een doorlopende houten vloer. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en biedt vrij uitzicht op de brede woonstraat en waterloop. Aan de achterzijde bevindt zich een royale ruimte waar je met gemak een zes- of zelfs achtpersoons eettafel kunt plaatsen. De sfeervolle dubbelzijdige gashaard vormt een subtiele scheiding tussen het woon- en eetgedeelte. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig in de open woonkamerkast en in de hal. In de uitbouw bevindt zich tevens de open keuken, uitgevoerd met een keukenblok in een L-vormige opstelling bestaande uit twee delen, met veel bergruimte en een Belgisch hardstenen aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaat uit een (Smeg) fornuis met brede oven en zes (gas)pits kookgelegenheid, een koel-vriescombinatie, een afzuigkap en een vaatwasser.















1e en 2e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie verrassend ruime slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde bevinden zich de hoofdslaapkamer en één van de kinderkamers, terwijl aan de achterzijde de derde slaapkamer en de badkamer zijn gesitueerd. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met gestuukte wanden, laminaatvloeren, een spuitwerk plafond en houten kozijnen of een dakraam met dubbel glas. De slaapkamers aan de voorzijde zijn bovendien voorzien van rolluiken. De inpandig badkamer is volledig betegeld en beschikt over een dakraam, een sierradiator, een ligbad, een douche met glazen wand, een wastafel met meubel en een tweede zwevend toilet. Tweede verdieping: Deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevinden zich bergruimte, de aansluiting voor de wasmachine, de mechanische ventilatie en de combiketel. Het aanwezige dakraam zorgt hier voor voldoende daglicht. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een vierde ruime (slaap)kamer. Deze zolderkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van een raam in de zijgevel met dubbel glas. De ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, speelkamer of werkkamer.

















Tuin

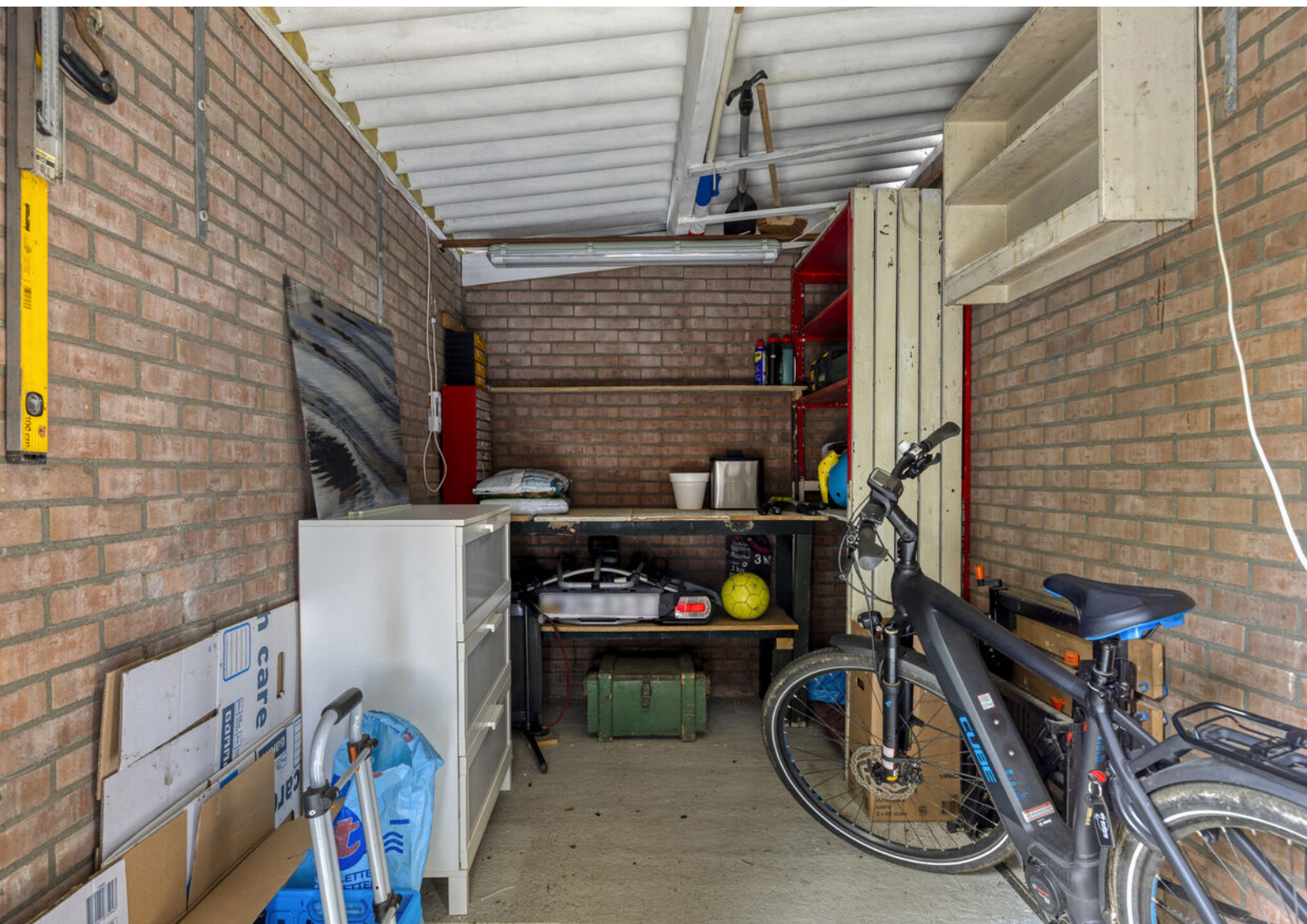
De woning is gelegen aan een brede woonstraat met een groenvoorziening en waterloop direct voor de deur. De voortuin is deels verhard en voorzien van beplanting, waardoor er een prettige afstand tot het trottoir ontstaat. Ondanks de uitbouw is de achtertuin nog altijd verrassend ruim en biedt deze een vrije ligging en volop mogelijkheden om comfortabel buiten te verblijven.

De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met twee verharde terrassen en diverse aangelegde plantvakken en beschikt over een stenen berging met overkapping en een praktische achterom.









Plattegronden



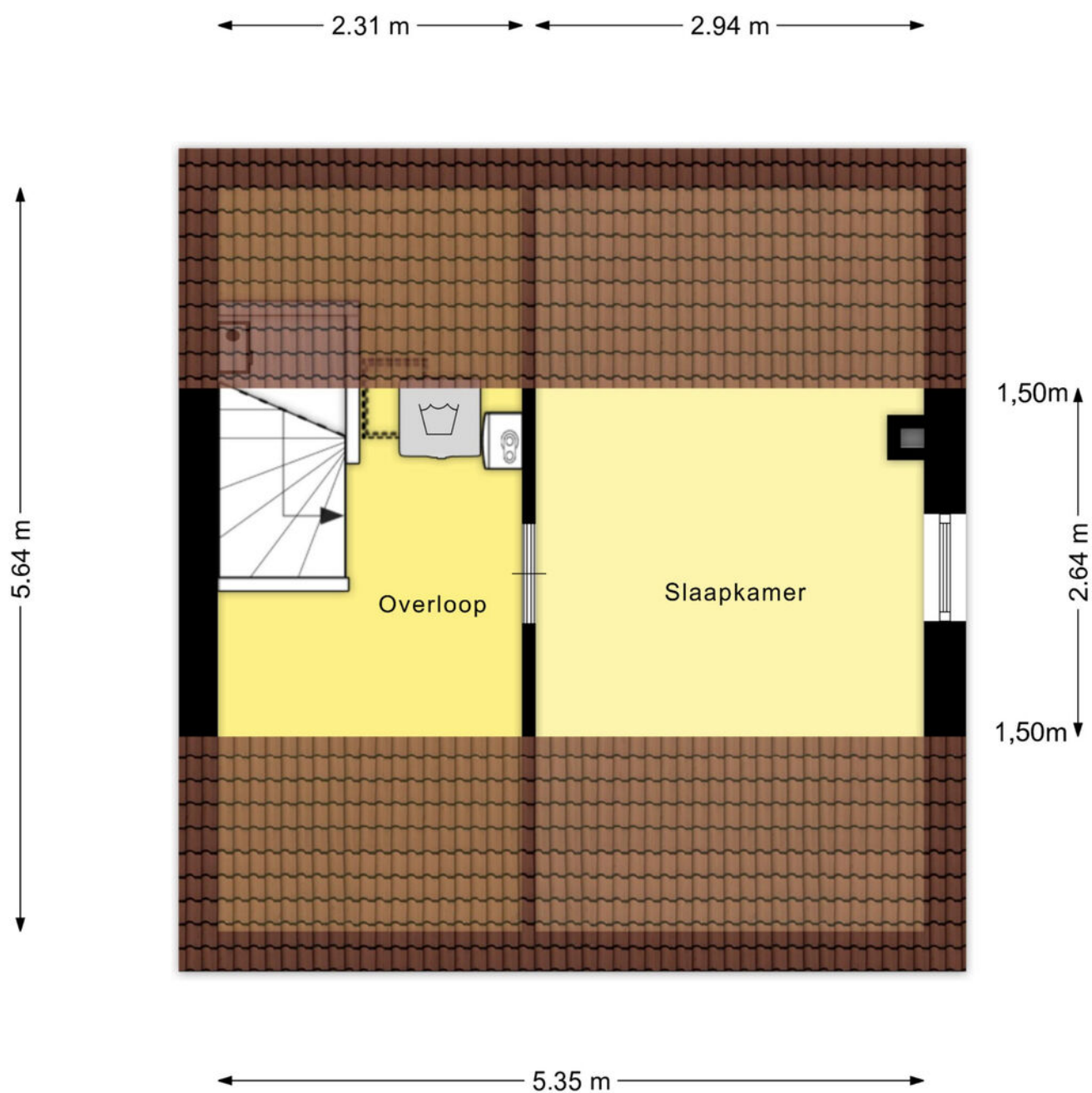
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden

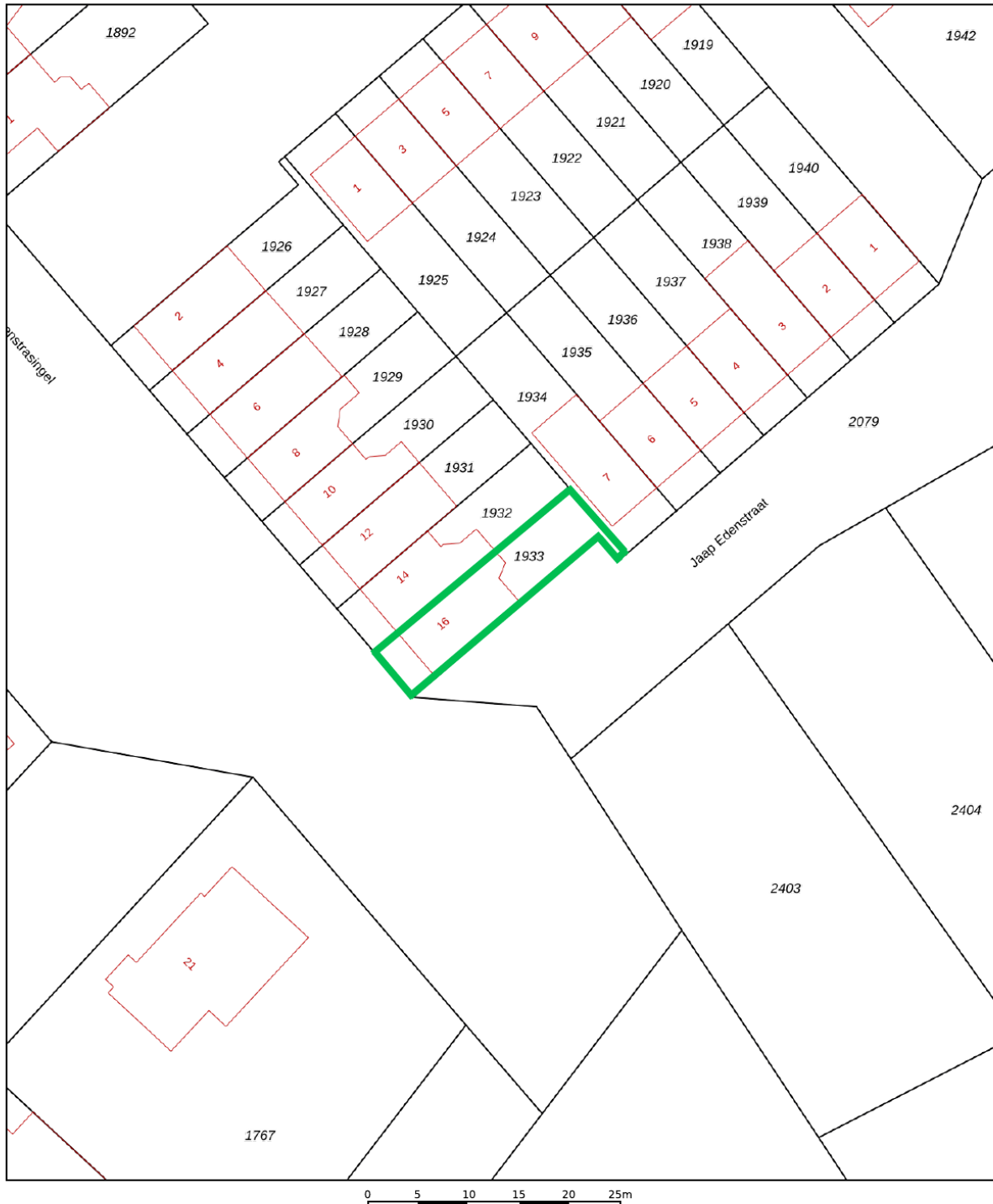



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woonaccent/1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie I Perceel 1933</p> <p>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.</p>	
--	--	---



Wonen in Rosmalen

De Abe Lenstrasingel ligt in een in de jaren '90 ontwikkelde woonwijk. Deze populaire woonomgeving staat bekend om haar afwisselende architectuur en speelse uitstraling en combineert, mede door het vele groen en water, de rust van het buiten wonen met de gemakken van de stad.

Voor de dagelijkse voorzieningen woon je hier bijzonder gunstig. Winkelcentrum Molenhoek en het centrum van Rosmalen liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden voor je dagelijkse boodschappen. Scholen, sportvoorzieningen en overige openbare faciliteiten bevinden zich eveneens in de directe omgeving. De autosnelweg A2 is uitstekend bereikbaar en ook de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch is met de auto of de stadsbus binnen korte tijd te bereiken. Parkeren kan ruim rondom de woning en oplaadmogelijkheden voor een elektrische auto zijn op korte afstand aanwezig.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Woonaccent Makelaars Den Bosch

Lugteren 47

5237 JV 's-Hertogenbosch

Tel: 073 - 644 14 45

s-hertogenbosch@woonaccent.nl

www.woonaccentdenbosch.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.woonaccentdenbosch.nl