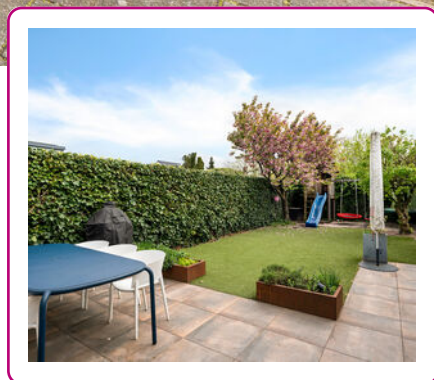
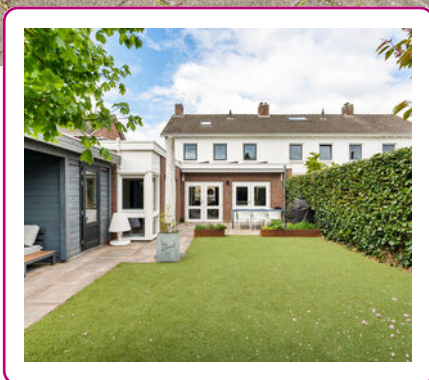




WONEN!



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

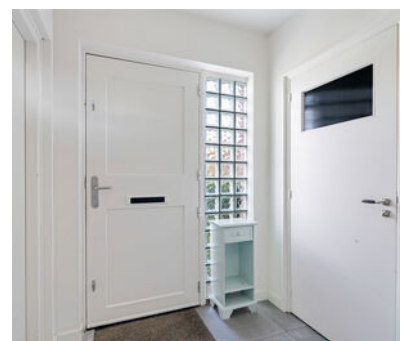
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
152 m²

Perceeloppervlakte
334 m²

Inhoud
639 m³

Tuin oppervlakte
138 m²

Bouwjaar
1962

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
B

Bredestraat 12 A Rosmalen

Wonen met ruimte, licht én een slaapkamer en badkamer op de begane grond — deze verrassend ruime 2/1 kapwoning in de geliefde woonwijk Molenhoek heeft het allemaal.

Indeling:

Bij binnenkomst tref je de entree met toegang tot de moderne toiletruimte en de woonkamer. De woonkamer is royaal opgezet (ca. 39 m²), heerlijk licht en voorzien van een sfeervolle erker aan de voorzijde. De houten vloer zorgt voor een warme uitstraling en loopt door richting de woonkeuken. De woonkeuken vormt het hart van de woning. Deze ruime en lichte leefruimte is voorzien van een lichtstraat en dubbele openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De keuken beschikt o.a. over een spoeliland en gaskookplaat en biedt volop ruimte voor een grote eettafel — een plek waar je met gemak met familie en vrienden samenkomt.

Aansluitend bevindt zich een ruime slaapkamer op de begane grond met openslaande deuren naar de tuin. Dankzij de grote raampartijen is dit een lichte en prettige ruimte. De kamer is voorzien van een houten vloer en airconditioning. De aangrenzende badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche met sunshower, een vrijhangend closet en een wastafelmeubel met lades en extra bergruimte.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een ruime, moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, vrijhangend closet en een wastafelmeubel. Via een vlizotrap is de zolderberging bereikbaar.

De zonnige achtertuin met achterom maakt het geheel compleet. Aan de achterzijde bevindt zich nog een praktische berging en een fijne overkapping — een plek waar je het hele jaar door kunt genieten. Uiteraard is er een achterom aanwezig.

Bijzonderheden:

De woning is gelegen aan de Bredestraat in de geliefde woonwijk Molenhoek, een rustige en groene omgeving met een fijne, ruim opgezette woonstructuur. In de directe nabijheid vind je diverse speelvoorzieningen, groenstroken en parkjes wat de wijk bijzonder geschikt maakt voor gezinnen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum De Molenhoekpassage of het dorpscentrum van Rosmalen, beide op korte afstand gelegen en voorzien van een compleet aanbod aan winkels en voorzieningen.

Ook scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving. Zo ligt onder andere speeltuin 't Kwekkeltje op korte afstand, evenals diverse andere voorzieningen voor jong en oud.

De ligging is daarnaast bijzonder gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting de A2 en A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht en Nijmegen eenvoudig bereikbaar zijn. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch bereik je bovendien al binnen circa 15 tot 20 minuten, zowel met de fiets als met het openbaar vervoer.

Kortom: een ruime en complete woning op een fijne locatie met volop mogelijkheden.

Dit is zo'n woning die je echt moet ervaren. We nodigen je dan ook graag uit voor een bezichtiging.



*De woonkamer
is royaal opgezet
en heerlijk
licht.*



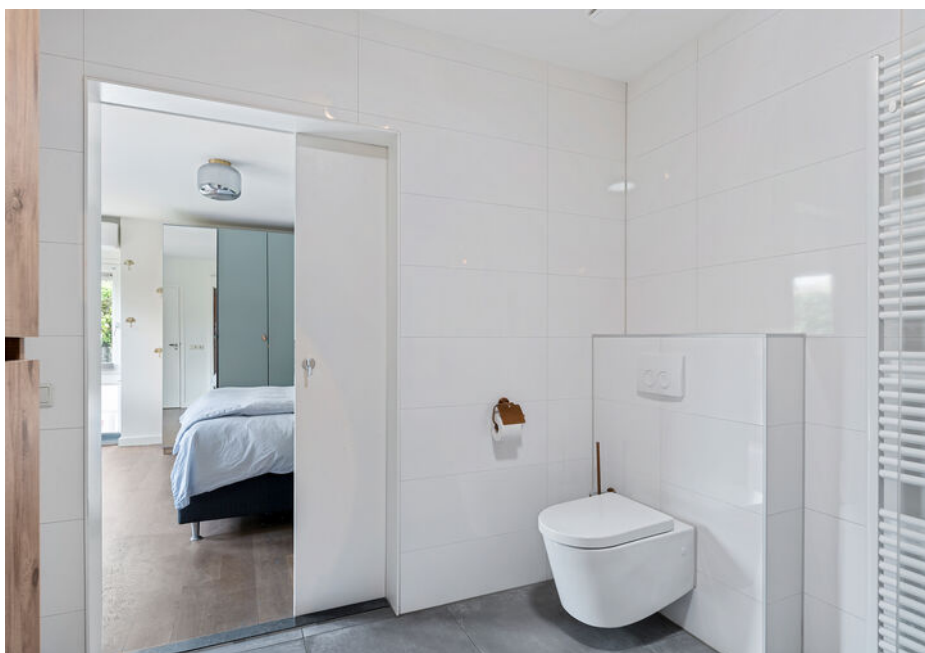




De woonkeuken vormt het hart van de woning. Deze ruime en lichte leefruimte is voorzien van een lichtstraat en dubbele openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.



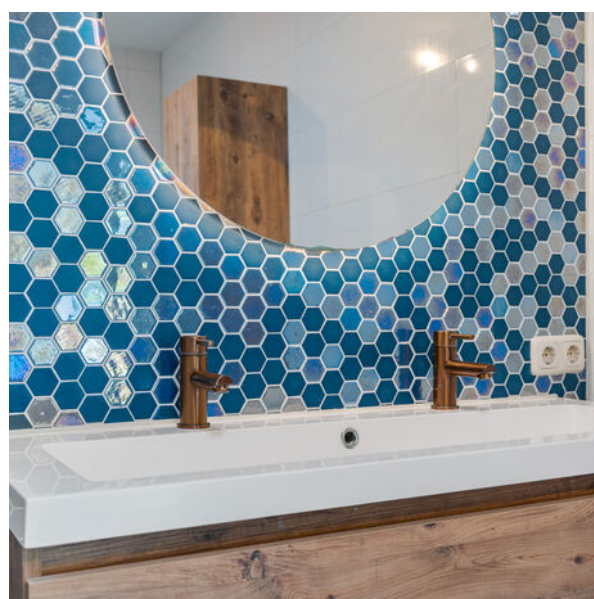






De extra slaapkamer
op de begane grond met
openslaande deuren naar de tuin.

De aangrenzende badkamer
is compleet uitgevoerd met
een inlopdouche met sunshower,
een vrijhangend closet en
een wastafelmeubel.

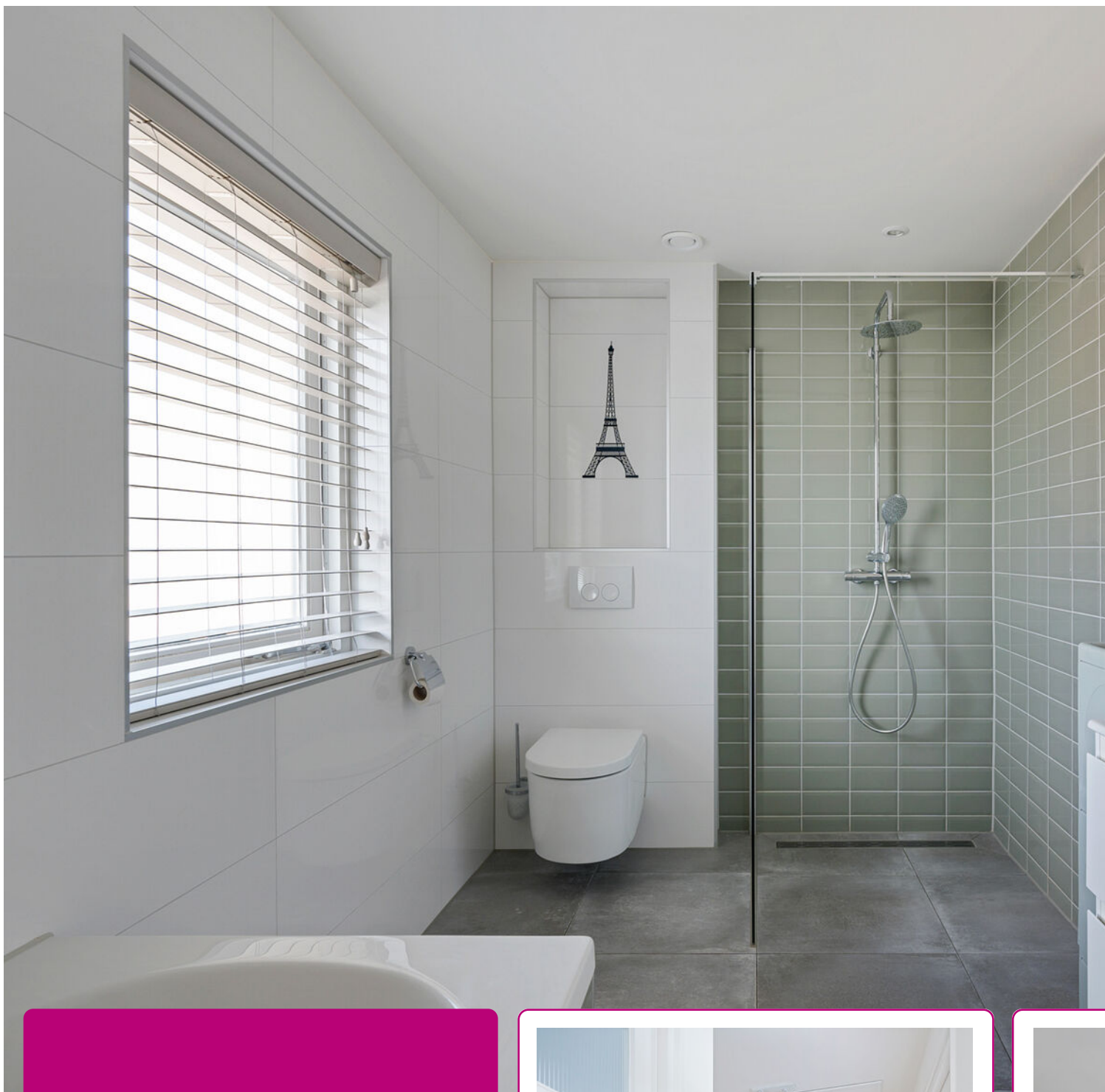




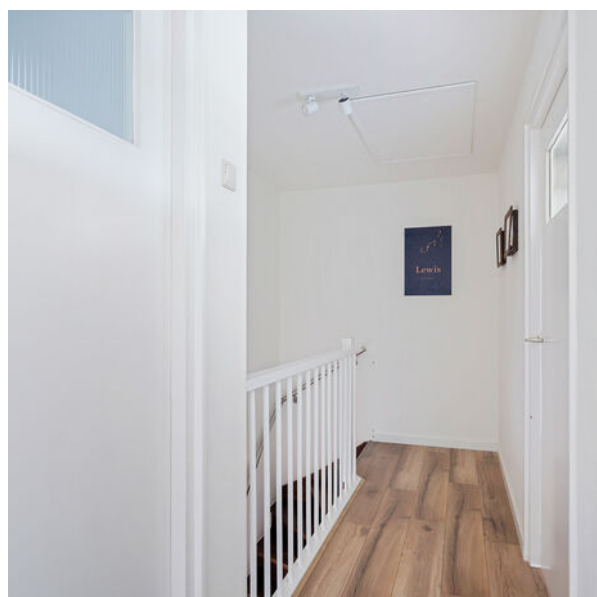
*Kinder
slaapkamer op de
eerste
verdieping.*



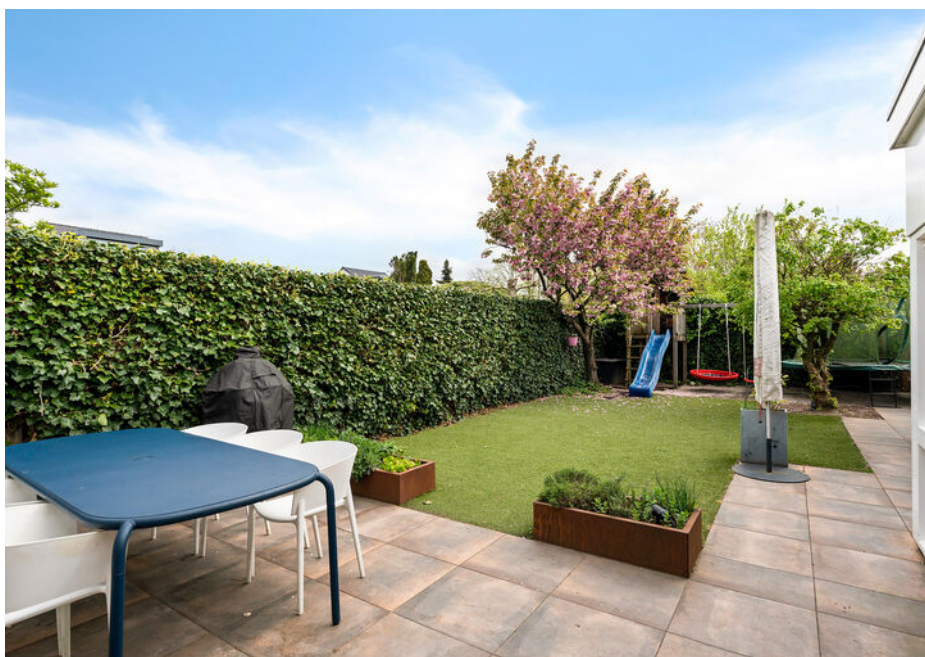


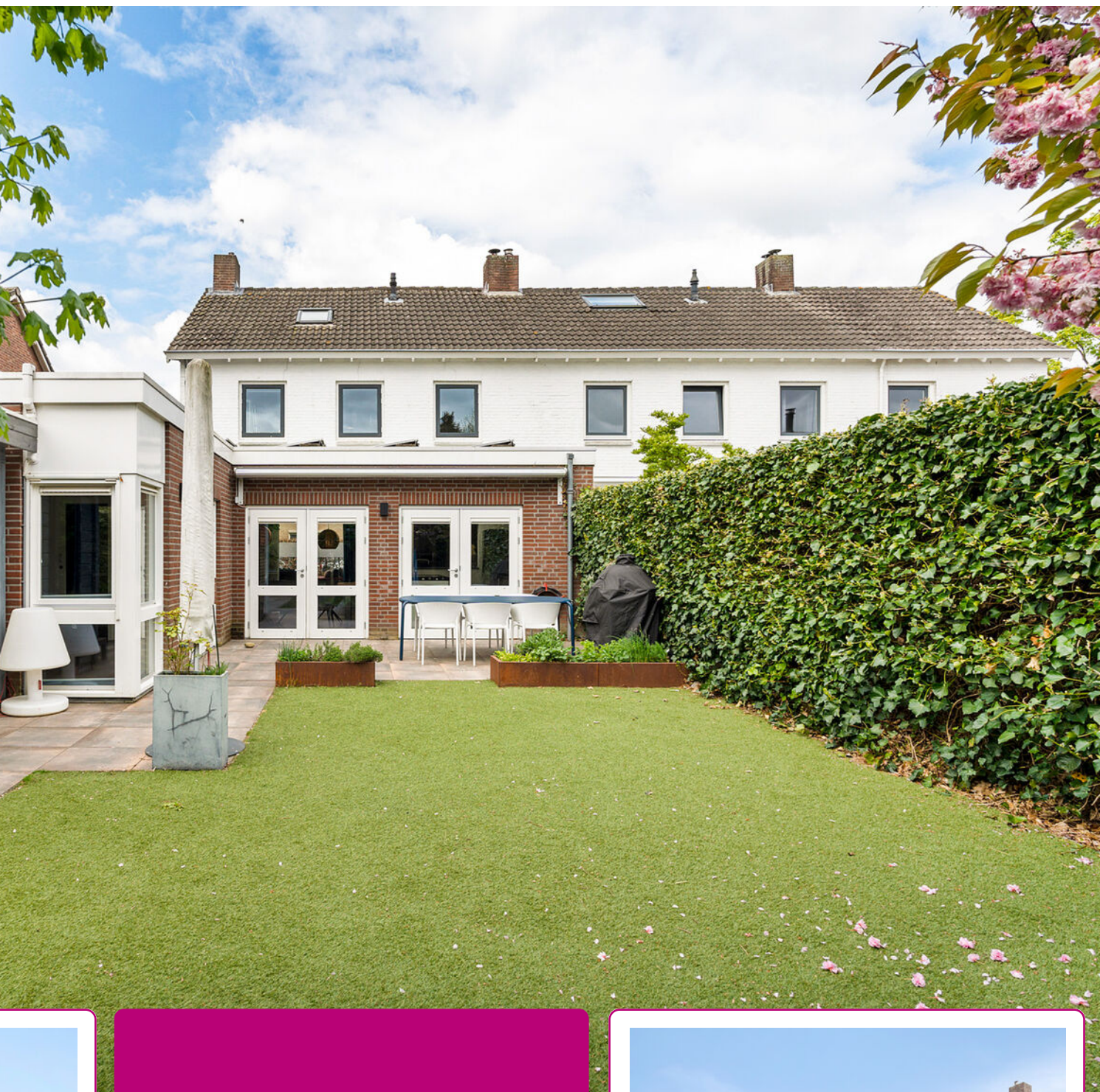


Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een ruime moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, vrijhangend closet en een wastafelmeubel.

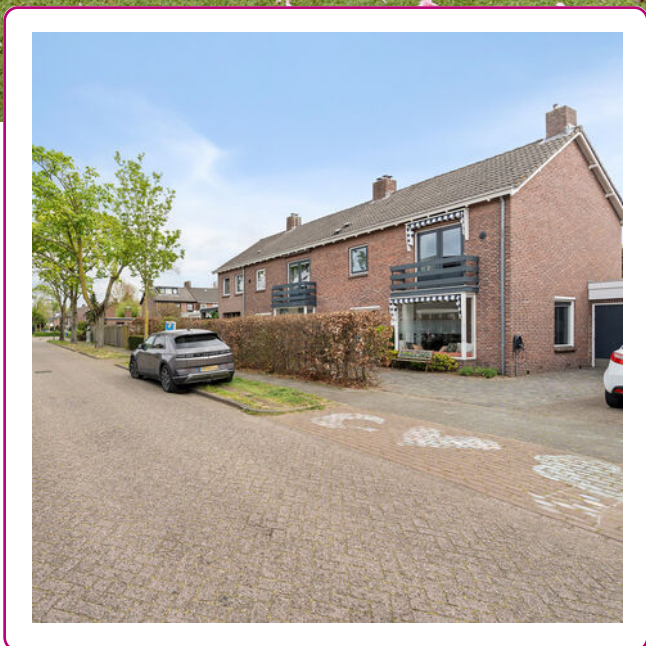








De zonnige achtertuin met achterom maakt het geheel compleet. Aan de achterzijde bevindt zich nog een berging en een overkapping, een plek waar je het hele jaar door kunt genieten.



PLATTEGROND



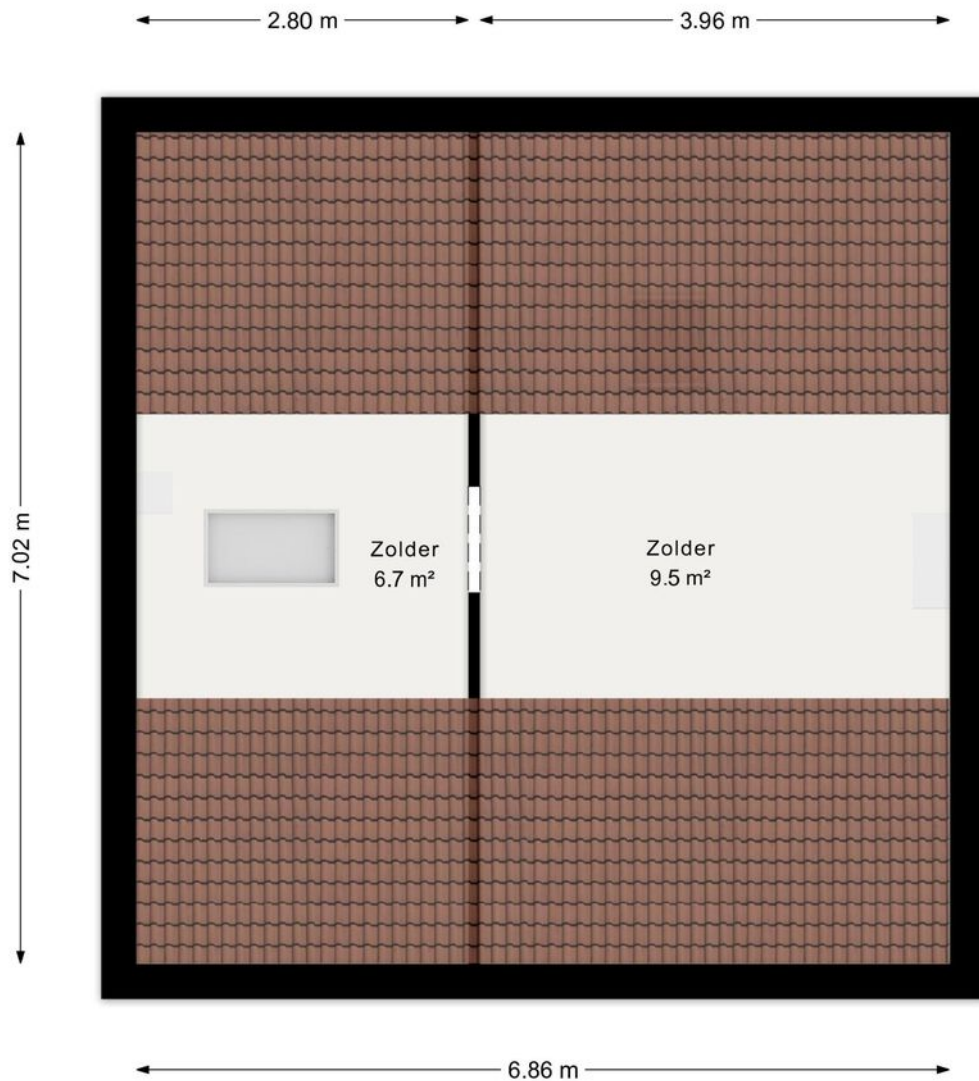
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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: 3563

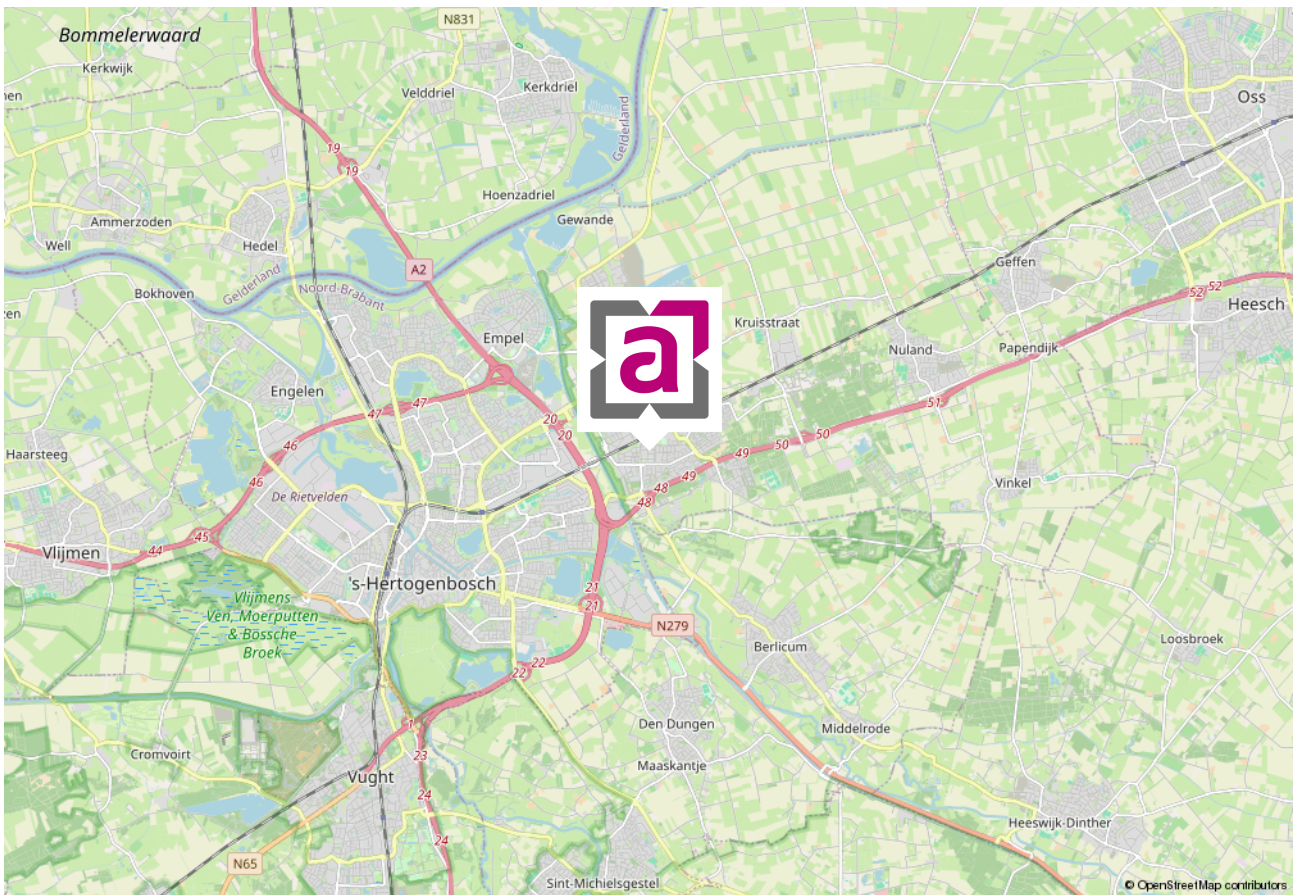
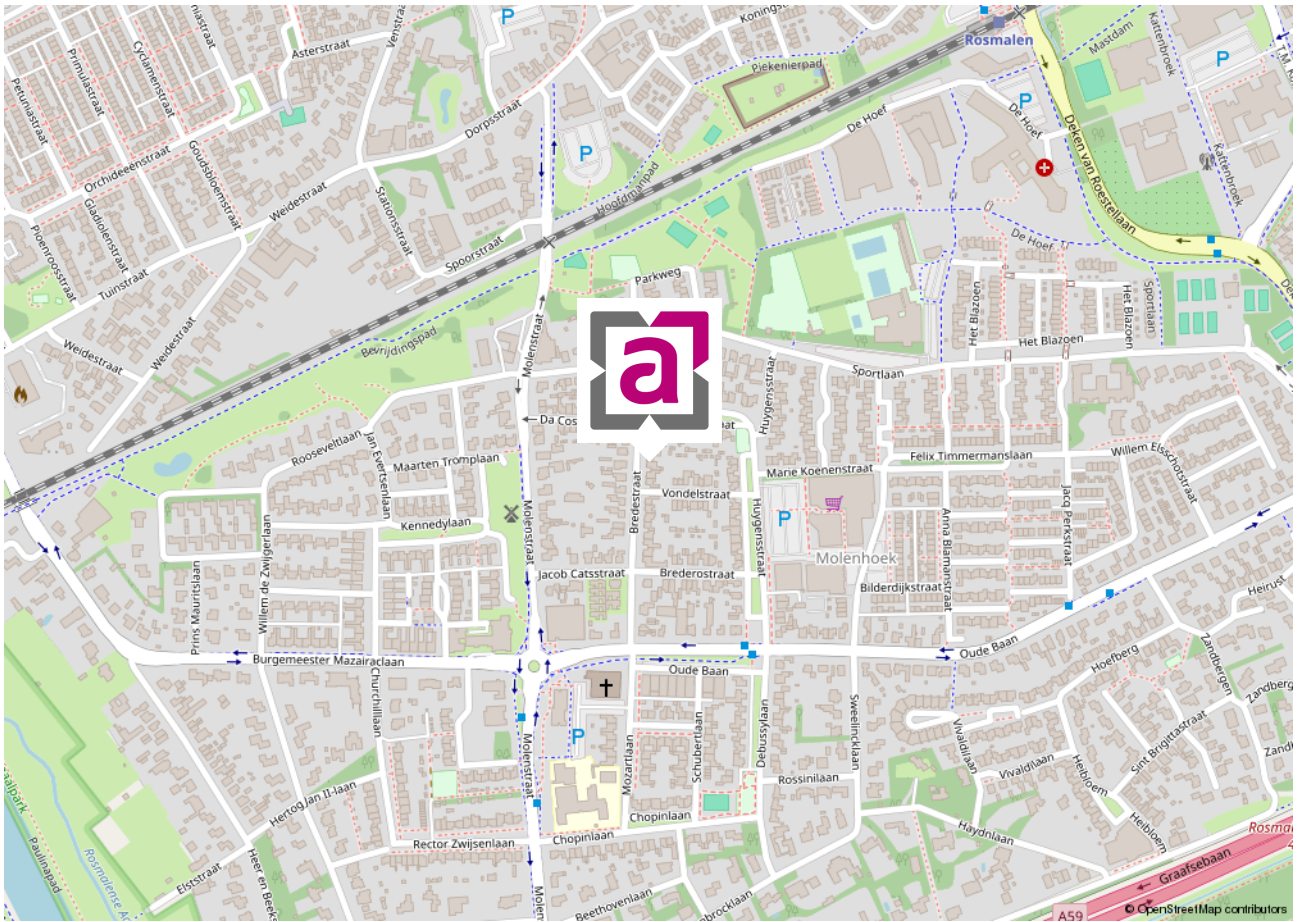


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3563</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 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.