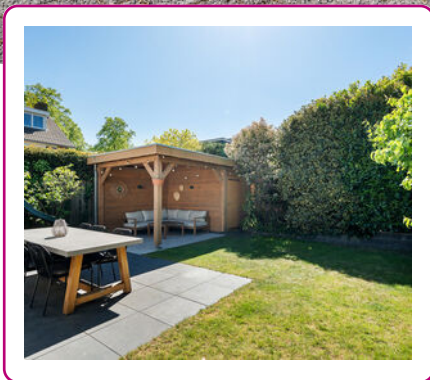
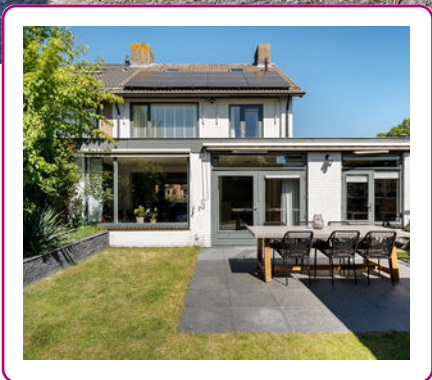




WONEN!



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

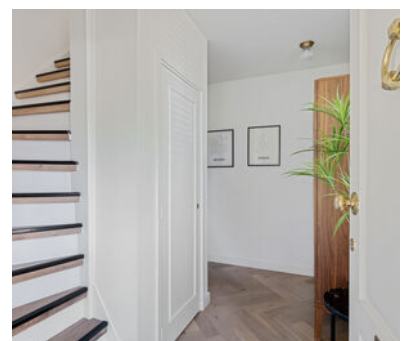
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
173 m²

Perceeloppervlakte
315 m²

Inhoud
653 m³

Tuin oppervlakte
90 m²

Bouwjaar
1969

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energie­label
B



Boterbloemstraat 4 Rosmalen

Instapklare en een aan de achterzijde uitgebouwde 2/1 kapwoning met garage, een ruime oprit, een enorme leefruimte op de begane grond, vier volwaardige slaapkamers en een tuin gelegen op het zuid-westen met overkapping voor de heerlijke zomeravonden. Deze woning is gelegen in de fijne woonwijk 't Ven.

Indeling:

Begane grond:

Via de ruime oprit bereikt u de overdekte entree, de trap naar de eerste verdieping, de garderobe, de meterkast en de moderne toiletruimte met vrijhangend closet. De royale woonkamer heeft een leefruimte van ca. 53,5 m² (opgedeeld in een zithoek aan de voorzijde, in het midden het eetgedeelte (grenzend aan de open keuken van ca. 12 m²) een ruime leefhoek met een grote raampartij en openslaande deuren naar de tuin. De begane grond is afgewerkt met een fraaie eikenhouten parketvloer. De moderne keuken (2021) is in het hart van de woning gesitueerd en van alle gemakken voorzien (o.a. een Quooker). Naast de woonkamer aan de achterzijde bevindt zich nog een extra werk-/speel-/slaapkamer met deur naar de tuin en deur naar de garage.

Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers waarbij de ouderslaapkamer uitgevoerd is met een inbouwkastenwand en één slaapkamer heeft toegang tot een balkon.

De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, een inloepdouche, een dubbele wastafel met meubel, spiegel met verwarming en een designradiator.

De toiletruimte is separaat en voorzien van een vrijhangend closet.

Tweede Verdieping:

De voorzolder is royaal te noemen en o.a. voorzien van de opstelplaats voor de wasapparatuur. Hier bevinden zich tevens de mechanische ventilatie unit, de omvormer voor de zonnepanelen, de c.v.-ketel en voor extra daglicht nog een dakraam. De vierde slaapkamer is ruim van afmeting en biedt nog voldoende opbergruimte achter de knieschotten. Door het plaatsen van een eventuele dakkapel kun je hier nog een extra slaapkamer realiseren.

Garage:

De royale garage is inpandig via de extra multifunctionele kamer en aan de buitenzijde via de oprit te bereiken. De garage is verwarmd, beschikt aan de voorzijde over openslaande deuren naar de oprit en is voorzien van elektra en een wateraansluiting.

Tuin:

De tuin biedt een knusse overkapping, een speelgedeelte voor de kinderen, een gazon en een plek om heerlijk te tafelen. De gehele tuin is omgeven door veel groen waardoor er veel privacy is. Uiteraard is er nog een grote zonneluifel aanwezig.

Aan de achterzijde van de tuin staat er nog een houten berging voor extra opbergruimte.

Bijzonderheden:

- * Instapklaar
- * Vier volwaardige slaapkamers, complete badkamer, separate toiletruimte
- * Tuin met alle privacy gelegen op het zuid-westen
- * Keuken gemoderniseerd in 2021
- * Moderne badkamer
- * Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig
- * Energielabel B
- * Gehele begane grond is in 2021 gerenoveerd
- * Gelegen op loopafstand van het centrum
- * Centraal gelegen nabij alle uitvalswegen
- * Aanvaarding





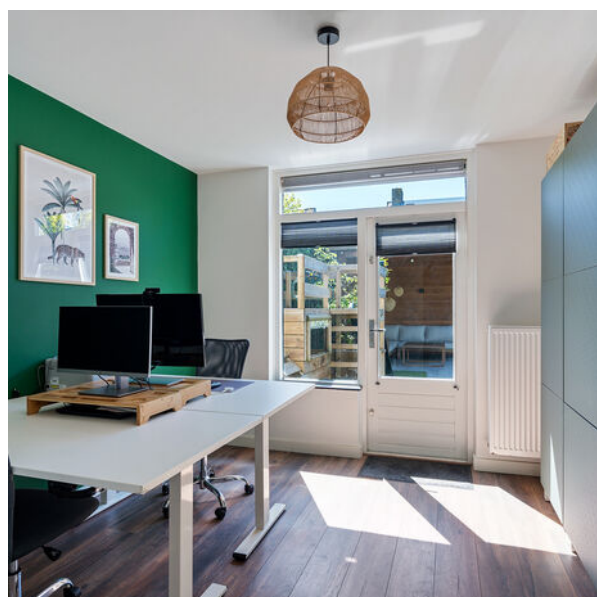
*De royale
woonkamer
van ca. 53,5 m².*



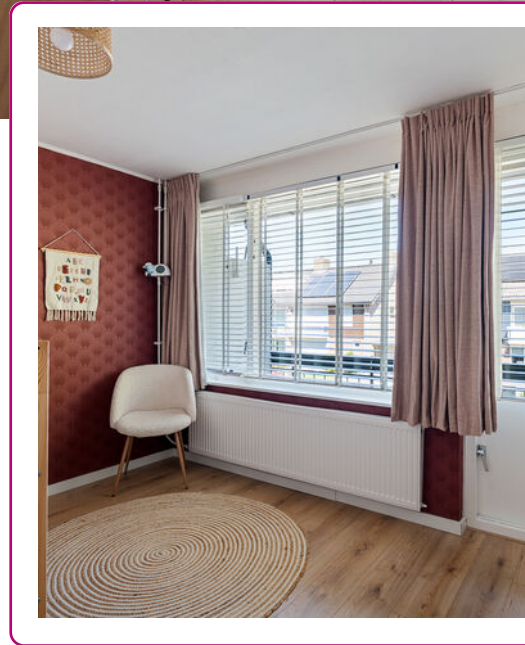


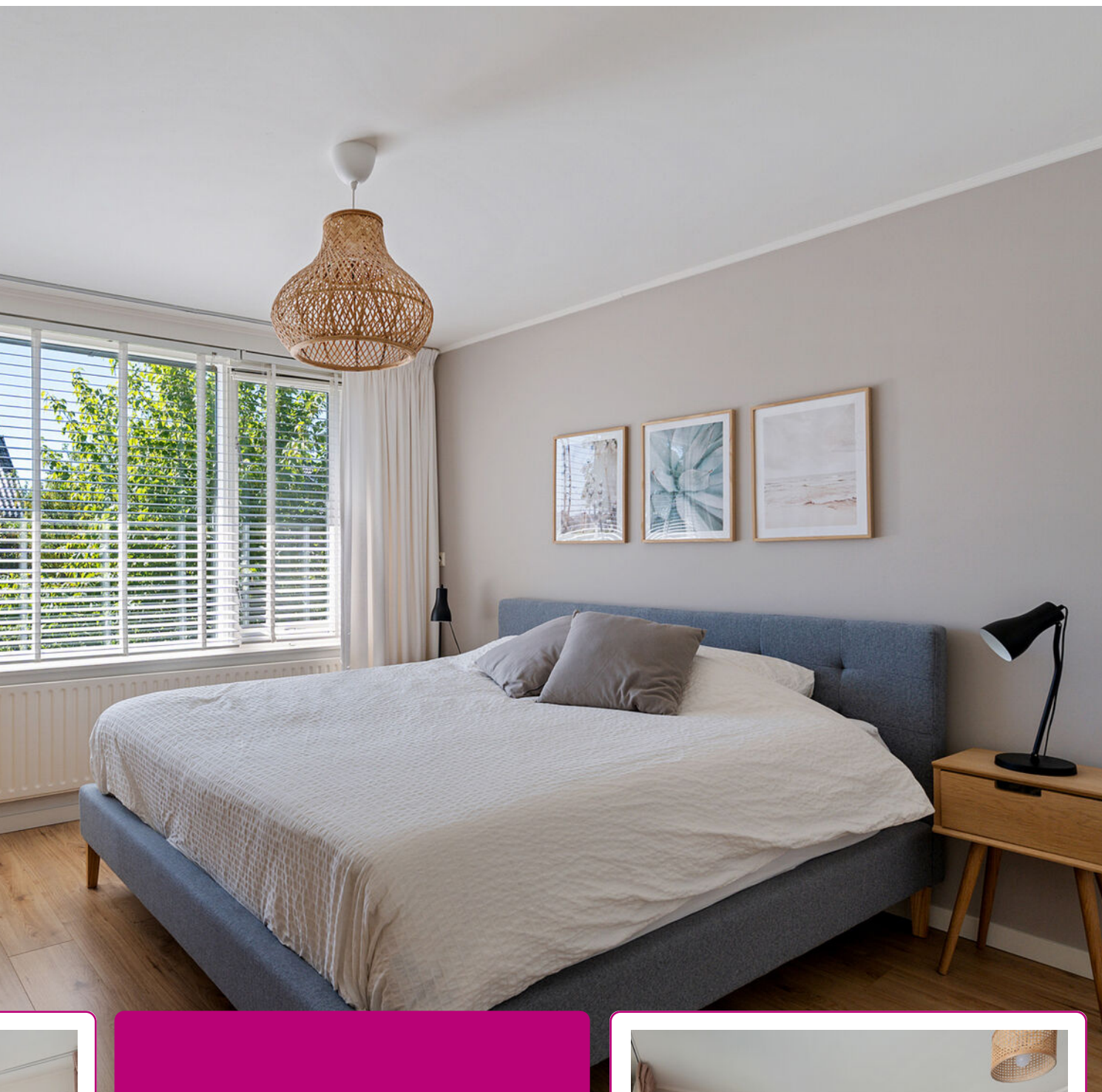
De moderne keuken (2021) is gesitueerd in het hart van de woning en is van alle gemakken voorzien.

Naast de woonkamer aan de achterzijde bevindt zich nog een extra werk-/speel-/slaapkamer met de deur naar de tuin en de garage.









Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de moderne badkamer en de separate toiletruimte.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een spiegel met verwarming.

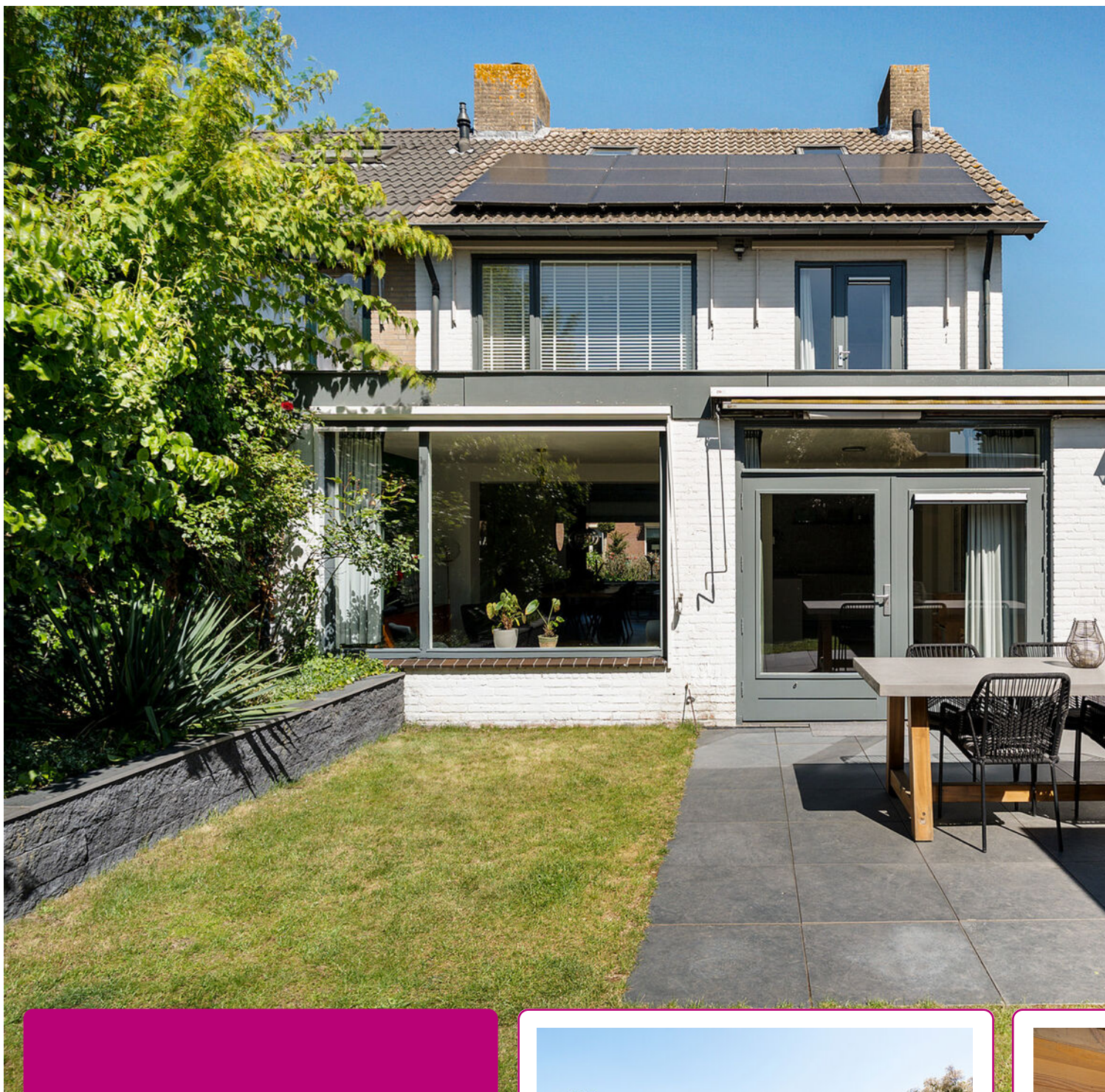




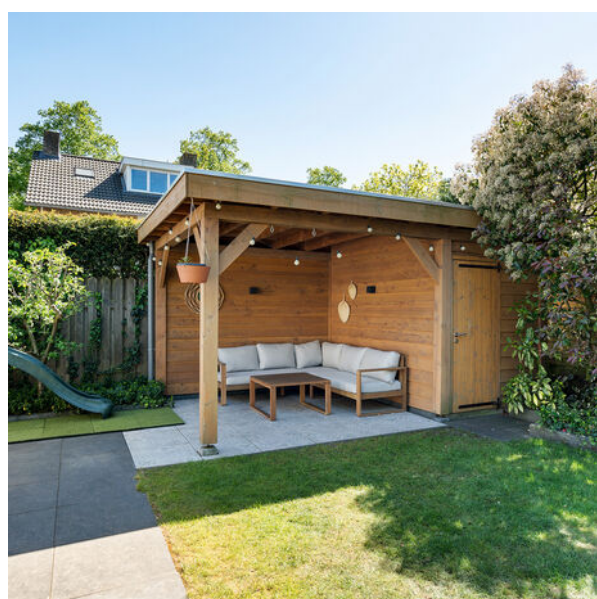


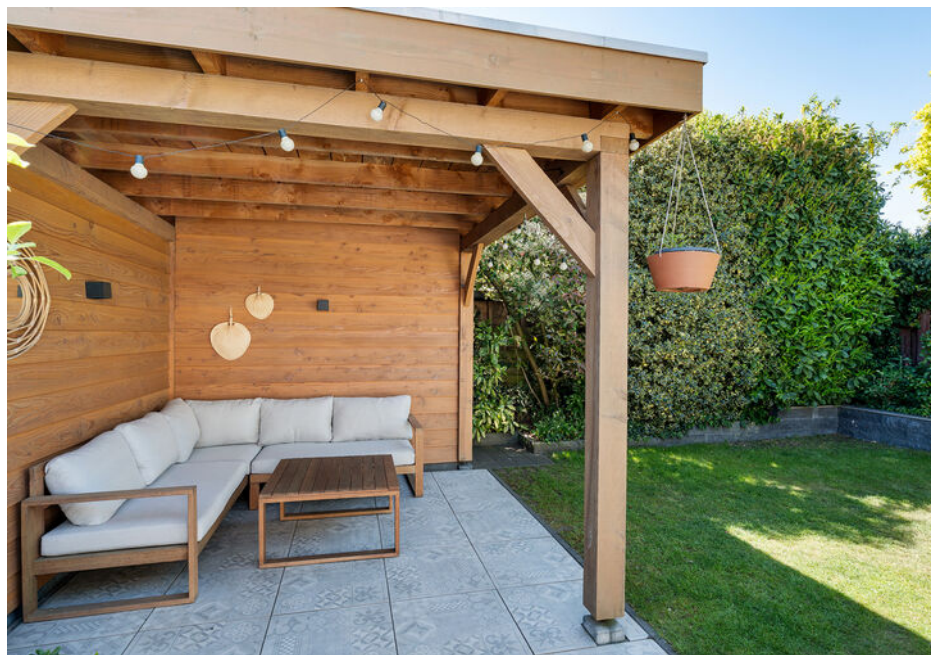
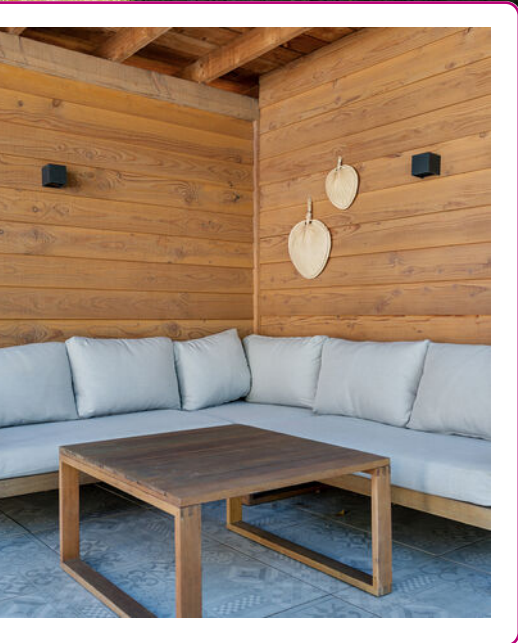
*De vierde
slaapkamer op
de tweede
verdieping.*





De tuin biedt een knusse overkapping, een speelgedeelte voor de kinderen, een gazon en een plek om heerlijk te tafelen. Aan de achterzijde van de tuin staat er nog een houten berging. De tuin is gelegen op het zuidwesten.





PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



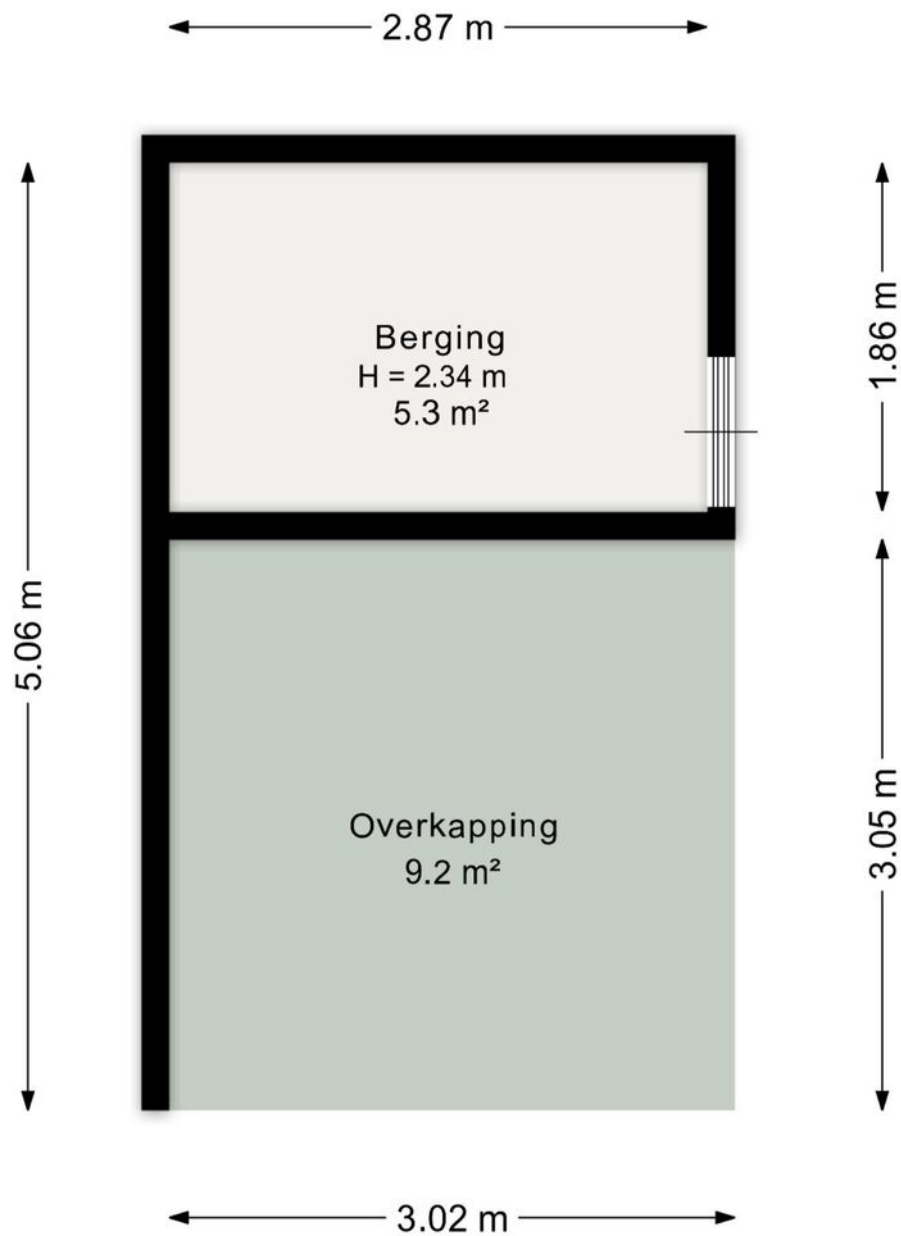
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1494




0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Rosmalen
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie H
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 1494
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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.