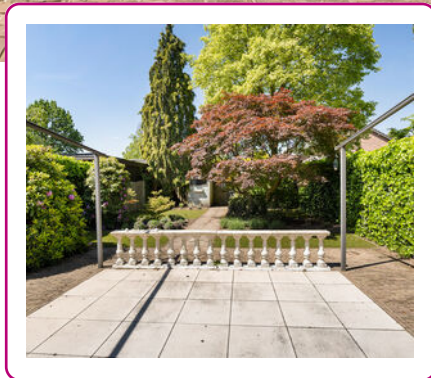
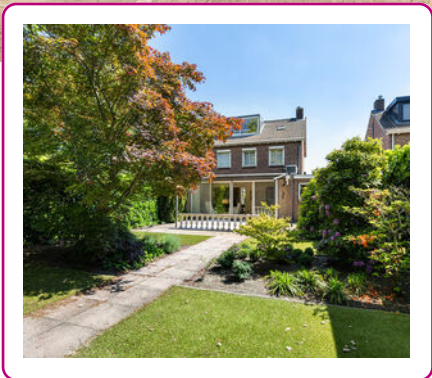




# WONEN!



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

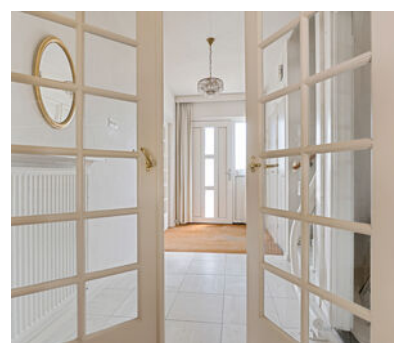
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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  
**167 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**1963**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie­label  
**C**

# Huygensstraat 11 Rosmalen

Royaal uitgebouwde gezinswoning met vier slaapkamers, een multifunctionele werk-/speelruimte en een vrije, groene achtertuin op het westen, gelegen in de populaire woonwijk Molenhoek in Rosmalen.

Aan de Huygensstraat 11 in Rosmalen staat deze verrassend ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning. De woning is aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd en beschikt over vier slaapkamers, een multifunctionele werk-/speelruimte op de begane grond en een royale achtertuin van circa 196 m<sup>2</sup> op het westen. Dankzij de vrije ligging, de volwassen bomen en beplanting en het ontbreken van directe achterburen geniet je hier van veel privacy en een groen uitzicht. De woning ligt in de geliefde woonwijk Molenhoek, op korte afstand van winkelcentrum Molenhoekpassage, scholen, sportvoorzieningen, zwembad Kwekelstijn, tennisbanen, NS-station Rosmalen en de uitvalswegen richting de A2 en A59.

Indeling:

Begane grond:

Via de royale hal met trapopgang en toiletruimte bereik je de woonkamer en de speel-/werkruimte. De toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en afgewerkt in een lichte kleurstelling.

De woonkamer is aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd en beschikt over twee grote schuifpuien naar de achtertuin. Hierdoor geniet je van veel lichtinval en een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Met een oppervlakte van circa 54 m<sup>2</sup> biedt de woonkamer volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel.

De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt toegang tot de praktische berging/bijkeuken.

Vanuit de hal zijn de woonkamer en de multifunctionele werk-/speelkamer bereikbaar via openslaande deuren, wat zorgt voor een open en lichte uitstraling. Deze extra ruimte is ideaal als thuiswerkplek of speelruimte.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een schuifpui die toegang geeft tot het aangrenzende balkon. De ruime slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een douchecabine, wastafel en een zwevend closet.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevinden zich de voorzolder, een praktische bergruimte en een slaapkamer met wastafel. Dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde is een volwaardige en ruime vierde slaapkamer gerealiseerd.

Tuin:

De achtertuin vormt zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Met een oppervlakte van circa 196 m<sup>2</sup> biedt de tuin volop ruimte om te ontspannen, te tuinieren, te spelen of gezellig met familie en vrienden buiten te zitten.

De tuin is gesitueerd op het westen waardoor je hier kunt genieten van de middag- en avondzon. Dankzij de royale afmetingen, de vrije ligging en het ontbreken van directe achterburen ervaar je veel rust en privacy.

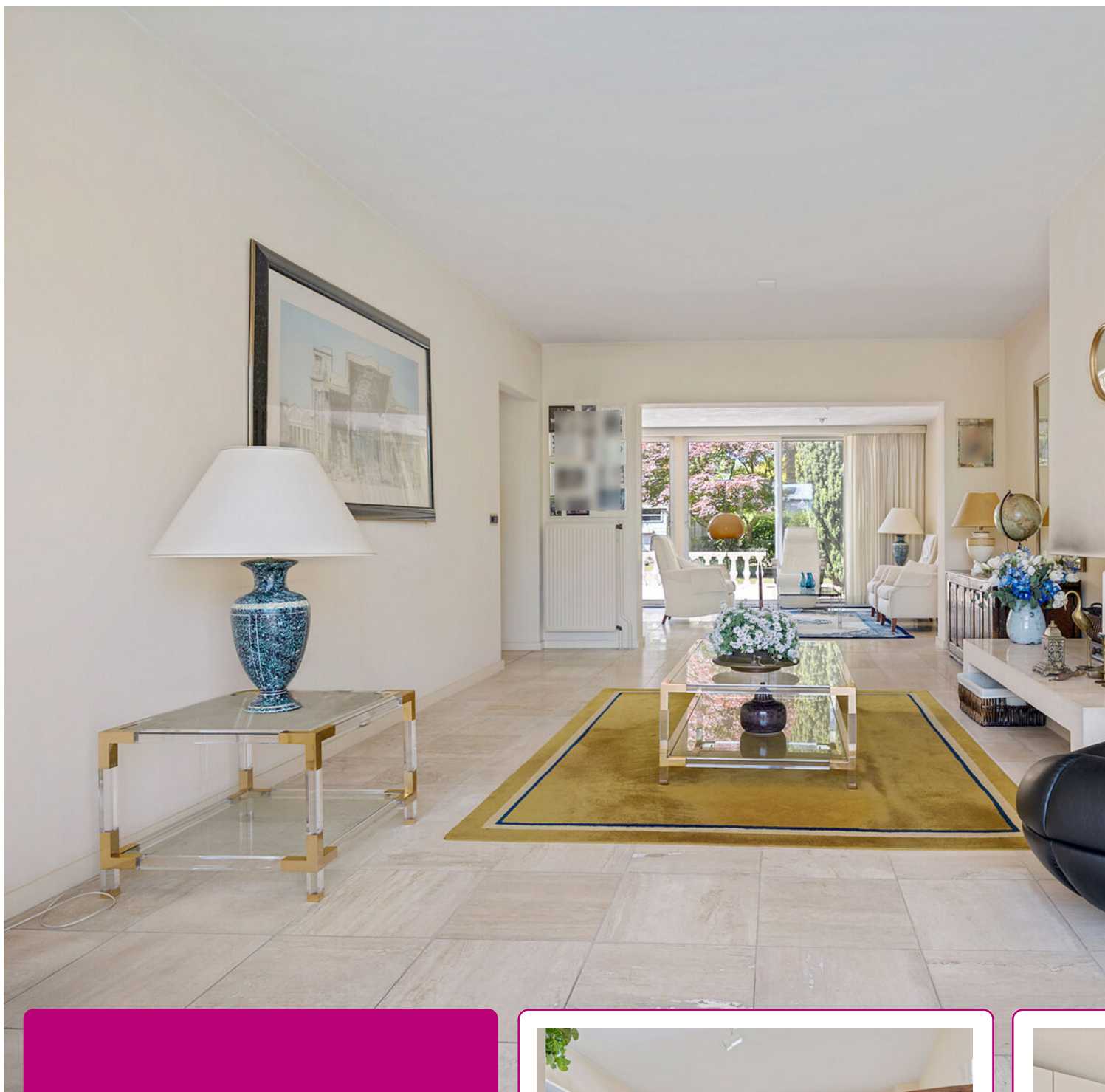
Daarnaast zorgen de volwassen bomen, hagen en vaste beplanting voor een groene en sfeervolle uitstraling. Het aanwezige groen geeft de tuin niet alleen karakter, maar zorgt ook voor een natuurlijke afscheiding en een prettig beschut gevoel. Hierdoor ontstaat een fijne buitenruimte waar je gedurende het hele seizoen kunt genieten van rust, privacy en het buitenleven.





*De woonkamer  
is ruim en  
licht.*





De woonkamer is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en beschikt over twee grote schuifpuien naar de achtertuin. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling.









Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een schuifpui die toegang geeft tot het balkon. De badkamer beschikt over een douchecabine, wastafel en een zwevend closet.





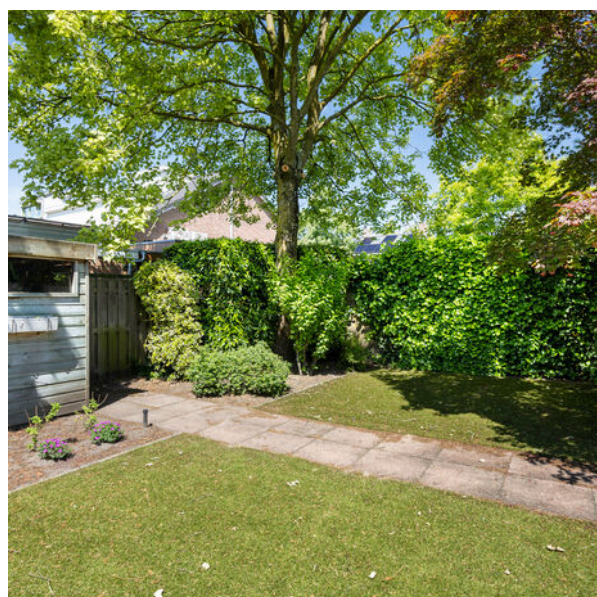


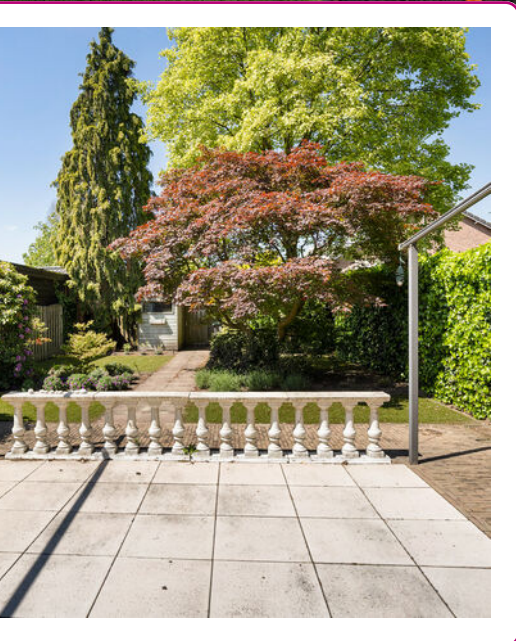
*Vierde  
slaapkamer op de  
tweede verieping.*





De achtertuin vormt zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. De tuin is aangelegd met een terras, kunstgazon en diverse borders. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom via het achtergelegen pad en een praktische berging.





# PLATTEGROND



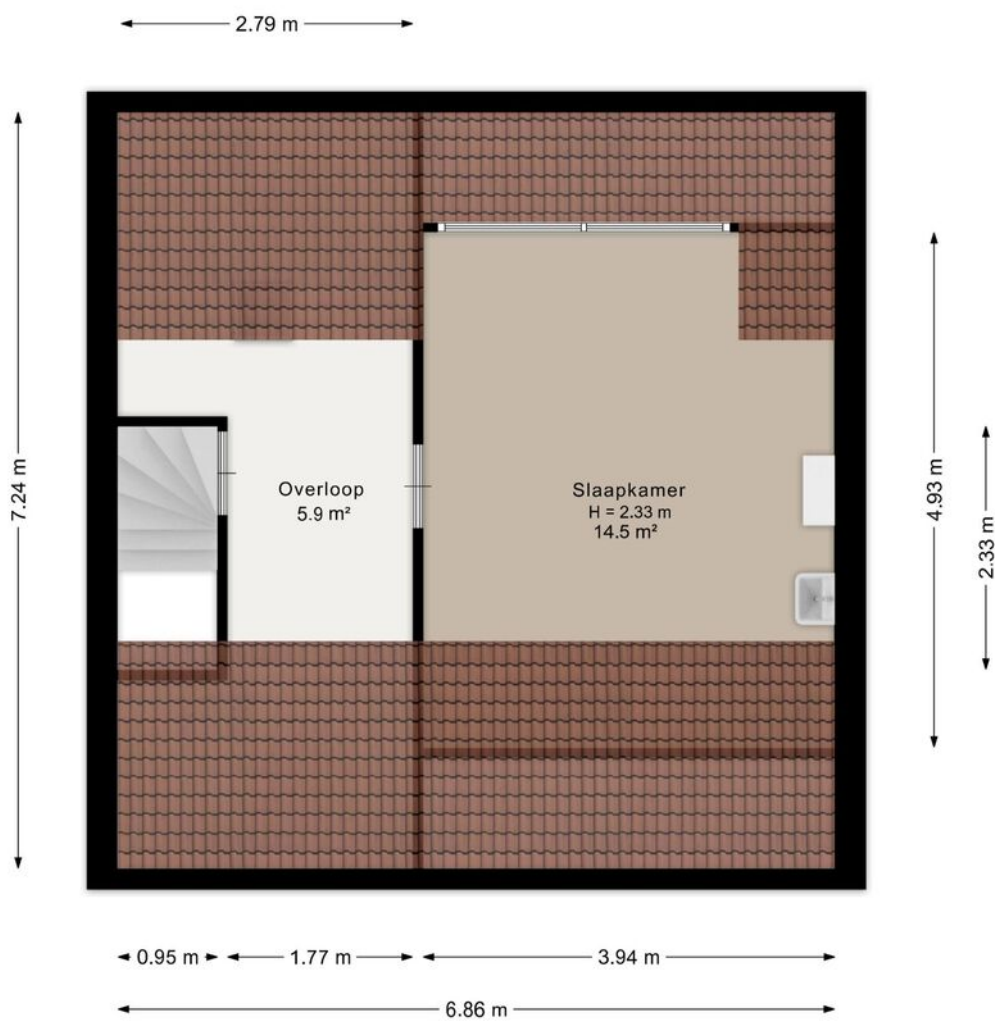
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND




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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1512

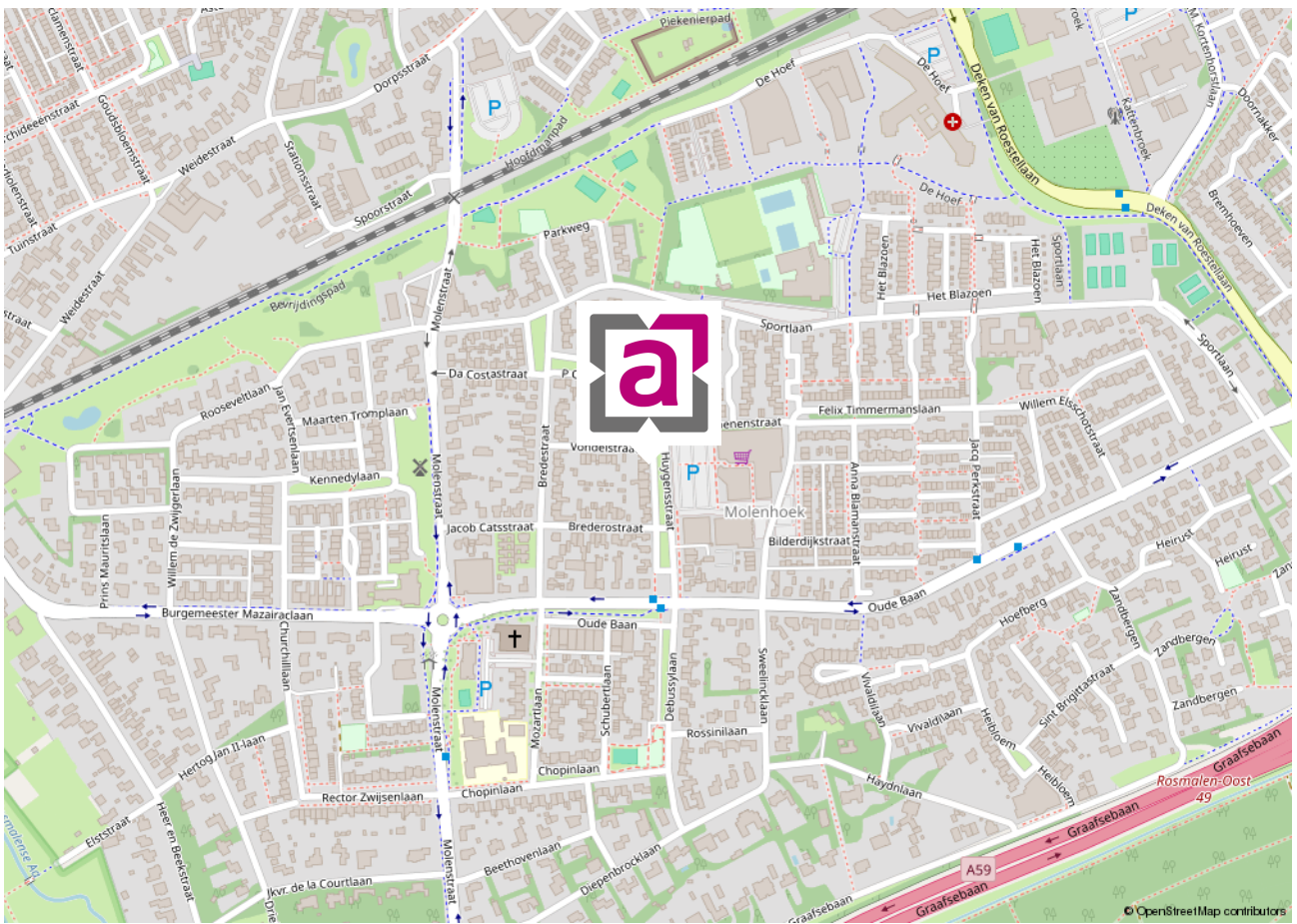


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1512</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 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](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.