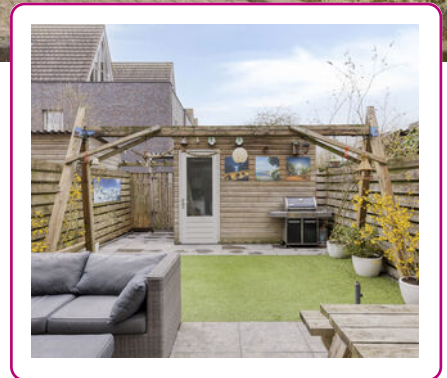




WONEN!



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
131 m²

Perceeloppervlakte
138 m²

Inhoud
465 m³

Tuin oppervlakte
49 m²

Bouwjaar
2008

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
A+

Spirealaan 21 Rosmalen

Ruime energiezuinige gezinswoning, gelegen in de populaire wijk Broekland, Grootte Wielen. Deze ruime woning is voorzien van energielabel A+, 11 zonnepanelen en de mogelijkheid om meerdere slaapkamers te realiseren op de tweede verdieping.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree met toiletruimte bereikt u de fijne woonkamer, de ruime keuken, de trapopgang naar de eerste verdieping en een inbouwkast.

De hal en de woonkamer zijn voorzien van een houten vloer. Door de grote raampartij aan de achterzijde heb je via de openslaande deuren direct een fijne verbinding met de tuin welke gelegen is op het zuid-westen.

De keuken is ruim bemeten en is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur waaronder een gas- en inductieplaat, een vaatwasmachine, een rvs afzuigkap, een koel-vriescombinatie en een combi-oven/ combi-magnetron. Het blad is afgewerkt in natuursteen.

Eerste Verdieping:

Via de royale overloop bereik je hier de drie slaapkamers, waarbij de masterbedroom aan de voorzijde van de woning ligt, en de badkamer. De hele verdieping is afgewerkt met een mooie laminaatvloer. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een douchecabine, een wastafel en een vrijhangend closet.

Tweede Verdieping:

Deze riante leefruimte is multifunctioneel en voorzien van airconditioning. Door vanuit de bouw te hebben gekozen voor de uitbouw van deze verdieping is deze verdieping goed in te delen. Wil je meer slaapkamers? Wil je een chillruimte? Wil je een extra werkplek? Echt alles is hier mogelijk! Een vierde en/of vijfde slaapkamer kan hier makkelijk worden gerealiseerd.

Ook hier ligt weer een mooie laminaatvloer en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tuin:

De tuin is gelegen op het zuid-westen en is voorzien van een terras, een gedeelte met kunstgras, een achterom en een praktische berging.

Bijzonderheden:

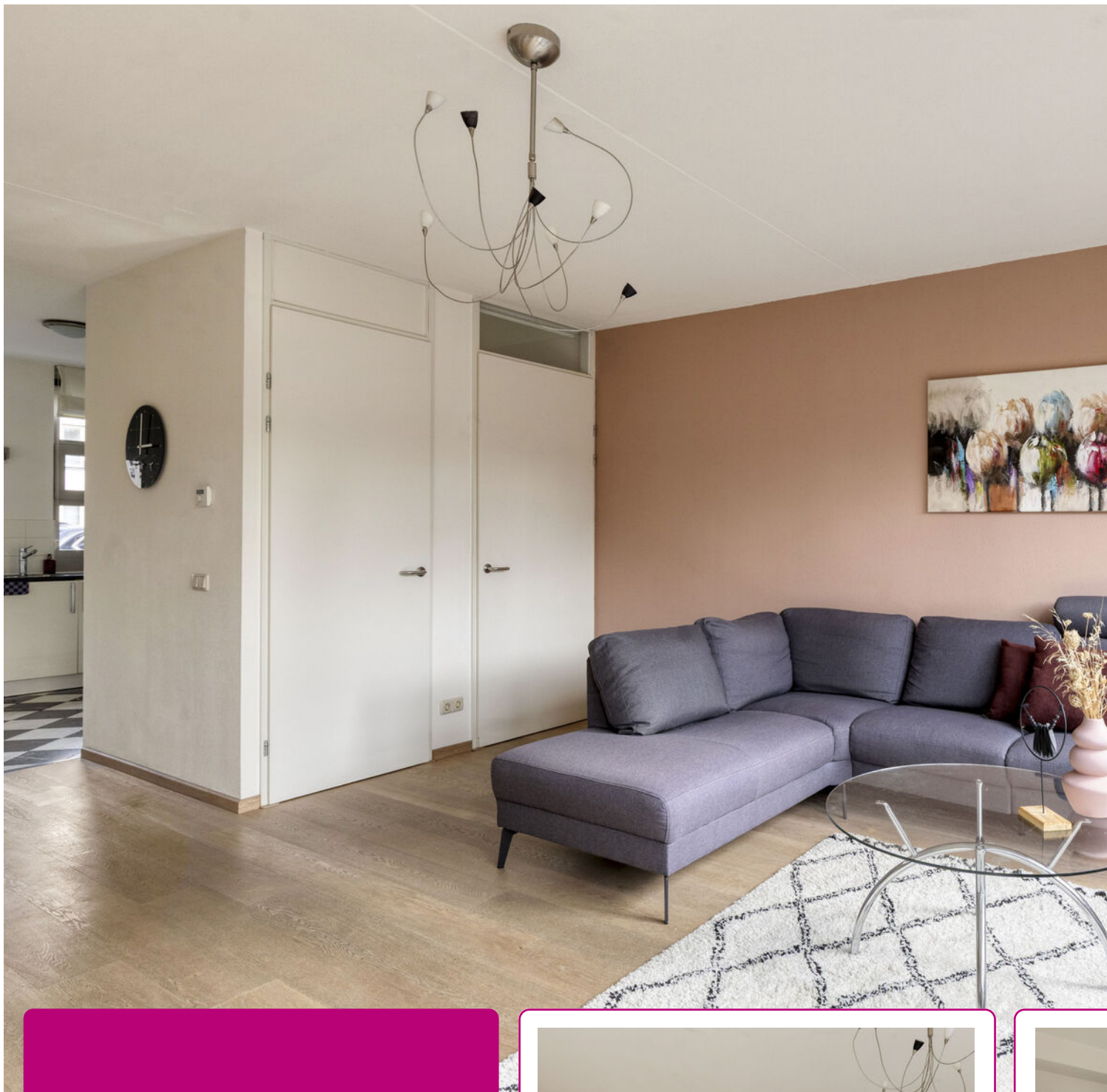
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Energielabel A+ met 11 zonnepanelen;
- Alle verdiepingen zijn voorzien van internetkabels;
- De hele woning is voorzien van hotelschakeling;
- Gas- en inductieplaat;
- Tuin op het zuid-westen met achterom;
- Gelegen in de fijne wijk Broekland;
- Alle voorzieningen zijn op korte afstand gelegen waarbij je moet denken aan twee supermarkten, horeca, een gezondheidscentrum maar ook het Grootte Wielenstrand is op korte afstand gelegen;
- De wijk is tevens voorzien van diverse lagere scholen en ook de middelbare school zit op steenworpafstand;
- De sportvelden, bushalte ligt om de hoek dus binnen 20 minuten met de bus op het station in 's-Hertogenbosch;
- Op de fiets bereik je het gezellige centrum in Rosmalen binnen 10 minuten en binnen 20 minuten het centrum van 's-Hertogenbosch. Met de elektrische fiets ben je er sneller ;),
- Uiteraard zijn alle uitvalswegen op korte afstand bereikbaar;
- De woning is uitstekend geïsoleerd.





De woonkamer staat in verbinding met de tuin.





De keuken is ruim
bemeten en is uitgevoerd
met diverse
inbouwapparatuur waaronder een
gas- en inductie kookplaat.
Hetblad is afgewerkt
in natuursteen.



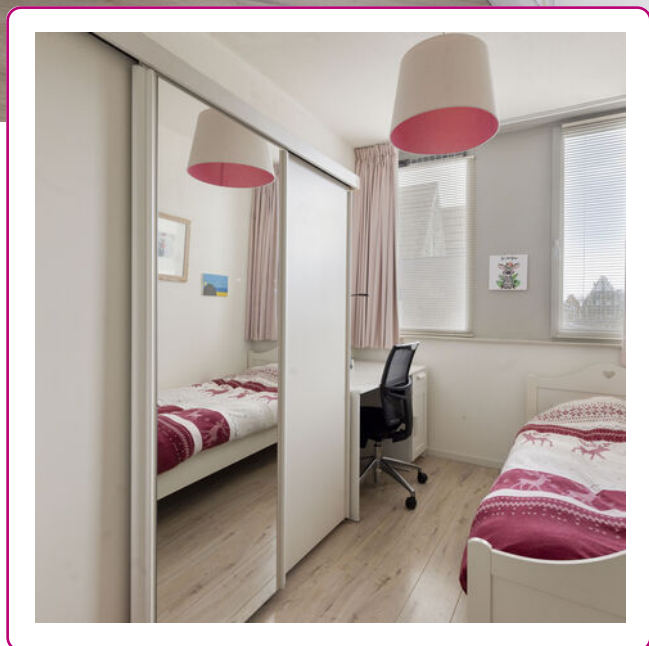






Op de eerste verdieping
bevinden zich drie
slaapkamers en
de badkamer.

De hele verrieping is
afgewerkt met een mooie
laminaatvloer.





*De badkamer
is ruim en
compl*





*Een mooie
leefruimte op
de tweede
verdieping.*







*De tuin is
gelegen op het
zuid-westen.*



PLATTEGROND



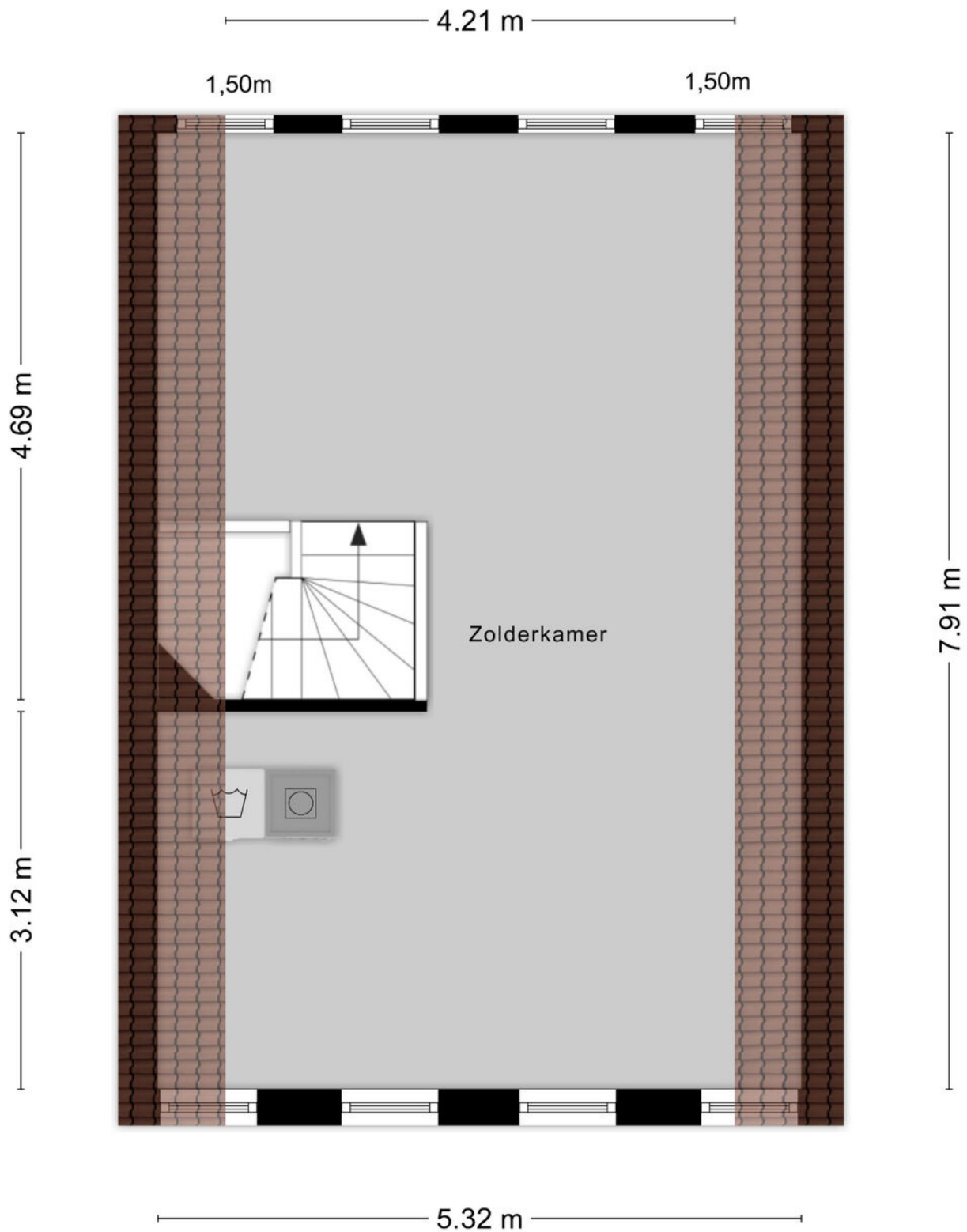
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



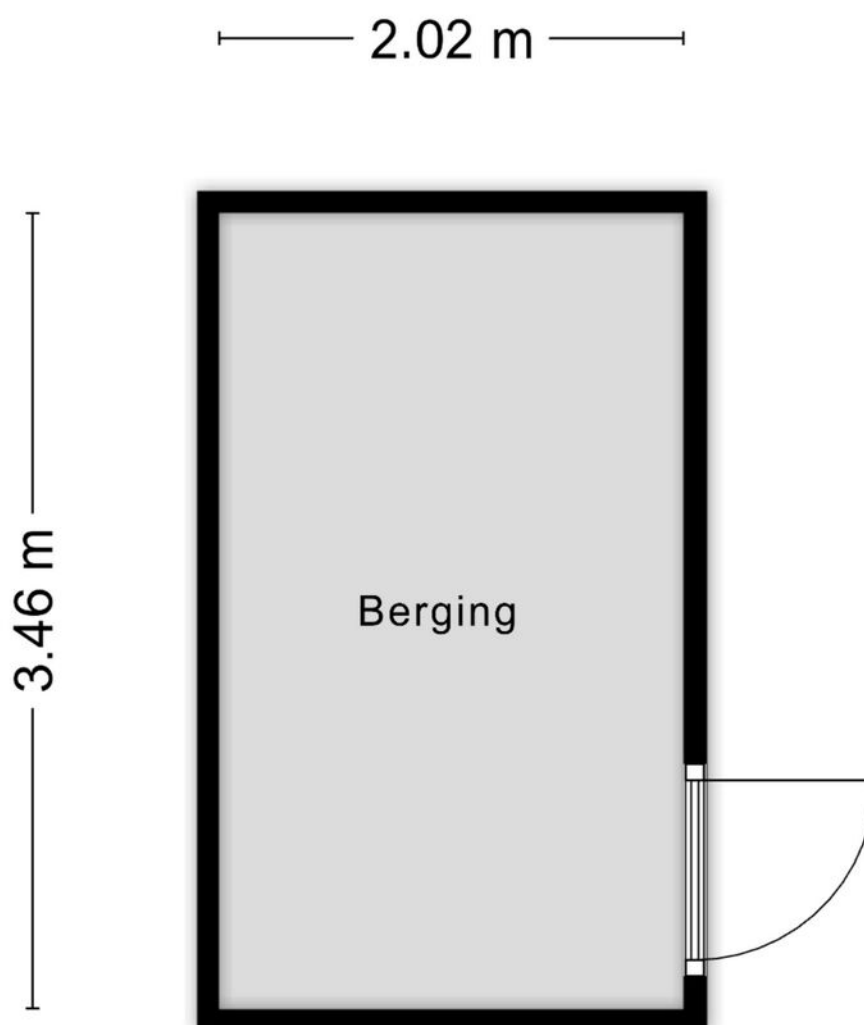
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND




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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3975

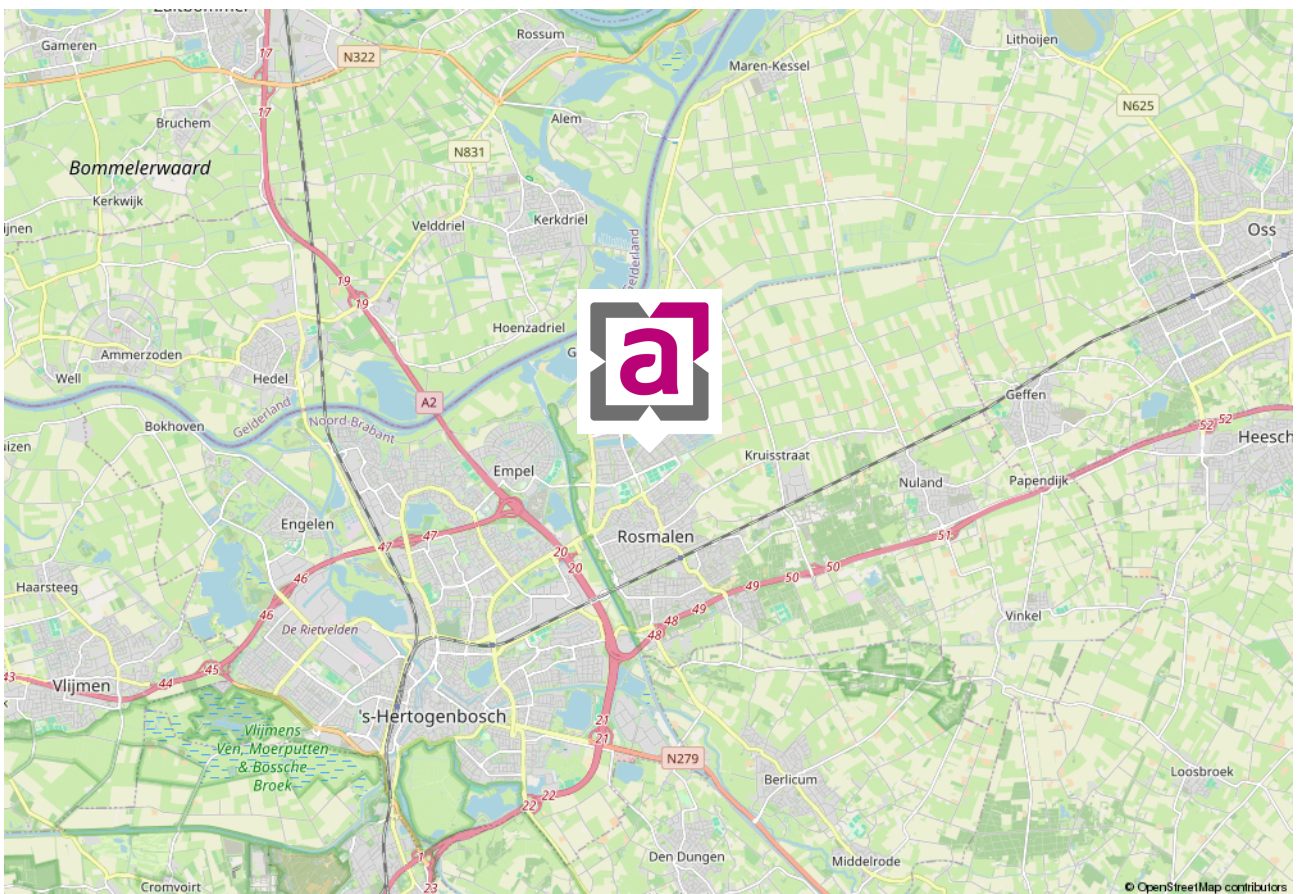


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rosmalen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3975	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 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



WIE ZIJN WIJ ...



Marc Abelen RM RT
NVM-makelaar (directeur)



Roos Abelen A-RM
Assistent-makelaar



Dominika Prijt
Commercieel medewerker



Angela Manders
Commercieel medewerker

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 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 voor u de hoogste opbrengst te behalen. En daar nemen wij alle tijd voor ... bij ons geen snel georganiseerd open huis, maar alle tijd voor de koper van uw woning!

De begrippen service en kwaliteit worden in bijna elk commercieel praatje wel genoemd, maar er zijn maar weinig kantoren die er ook echt werk van maken. Bij ons kantoor staan deze begrippen hoog in het vaandel en werken wij iedere dag weer aan de verbetering van onze service. Wij evalueren onze dienstverlening regelmatig, volgen de ontwikkelingen in de huizenmarkt op de voet en stellen hoge eisen aan onze medewerkers.

Ervaar het zelf en nodig ons uit voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. U zult merken dat onze makelaars geen standaard verkooppraatje vertellen, maar wel een goed verhaal hebben. Niet voor niets waarderen onze klanten ons met een mooie 9,4! Door de NVM zijn wij niet voor niets beoordeeld als UITSTEKEND (met een knipoo naar Excellent)! En met resultaat! Steeds meer mensen kiezen ons kantoor als aankoopmakelaar of verkoopmakelaars in Rosmalen of Den Bosch en omgeving.

Abelen Makelaars maakt het mogelijk!

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*



