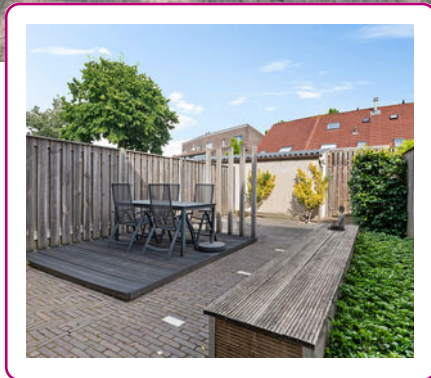
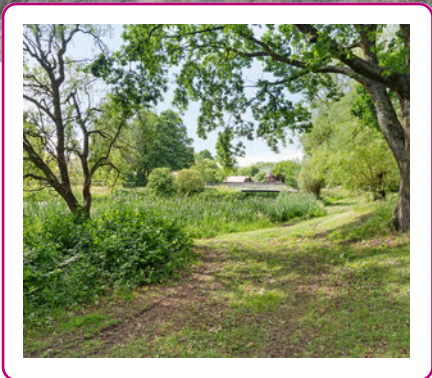




# WONEN!



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  
**99 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Bouwjaar  
**1987**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie­label  
**B**

# Kruisherborch 44 Rosmalen

Instapklaar wonen in de geliefde woonwijk Overlaet!

Op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie in Rosmalen? Dan is deze goed onderhouden tussenwoning aan de Kruisherborch 44 zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, vier slaapkamers, een moderne keuken, een Vaillant cv-ketel uit 2023 (eigendom) en een verzorgde achtertuin met berging en achterom. Gelegen in de populaire woonwijk Overlaet woon je hier met scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

## Indeling:

### Begane grond:

Via de entree bereik je de hal met meterkast, garderoberuimte en een nette toiletruimte. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteer je hier van een prettige lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Via de openslaande deuren staat de woonkamer bovendien in directe verbinding met de achtertuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken. Deze is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar via een loopdeur.

### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, alle uitgevoerd met een laminaatvloer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een wastafel, een tweede toilet, een designradiator en een raam dat zorgt voor prettige daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is een vierde slaapkamer gerealiseerd met twee grote dakramen. Deze ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de Vaillant cv-ketel uit 2023 (eigendom).

### Tuin:

De verzorgde achtertuin is gelegen op het oosten en vormt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, groene borders en een stenen berging. Uiteraard beschikt de tuin ook over een praktische achterom.

### Omgeving:

De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Overlaet, een rustige en groene woonomgeving in Rosmalen. Overlaet staat bekend om haar kindvriendelijke karakter en de uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, speelvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook recreatiegebied De Groote Wielen en diverse wandel- en fietsroutes liggen op korte afstand.

Het gezellige centrum van Rosmalen, het NS-station Rosmalen en de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Utrecht en Nijmegen zijn uitstekend bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A59 woon je hier rustig, terwijl alle voorzieningen dichtbij zijn.

Kortom, een goed onderhouden gezinswoning met vier slaapkamers op een fijne locatie in Rosmalen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft.





*Doorzonwoon-  
kamer met  
openslaande  
deuren!*



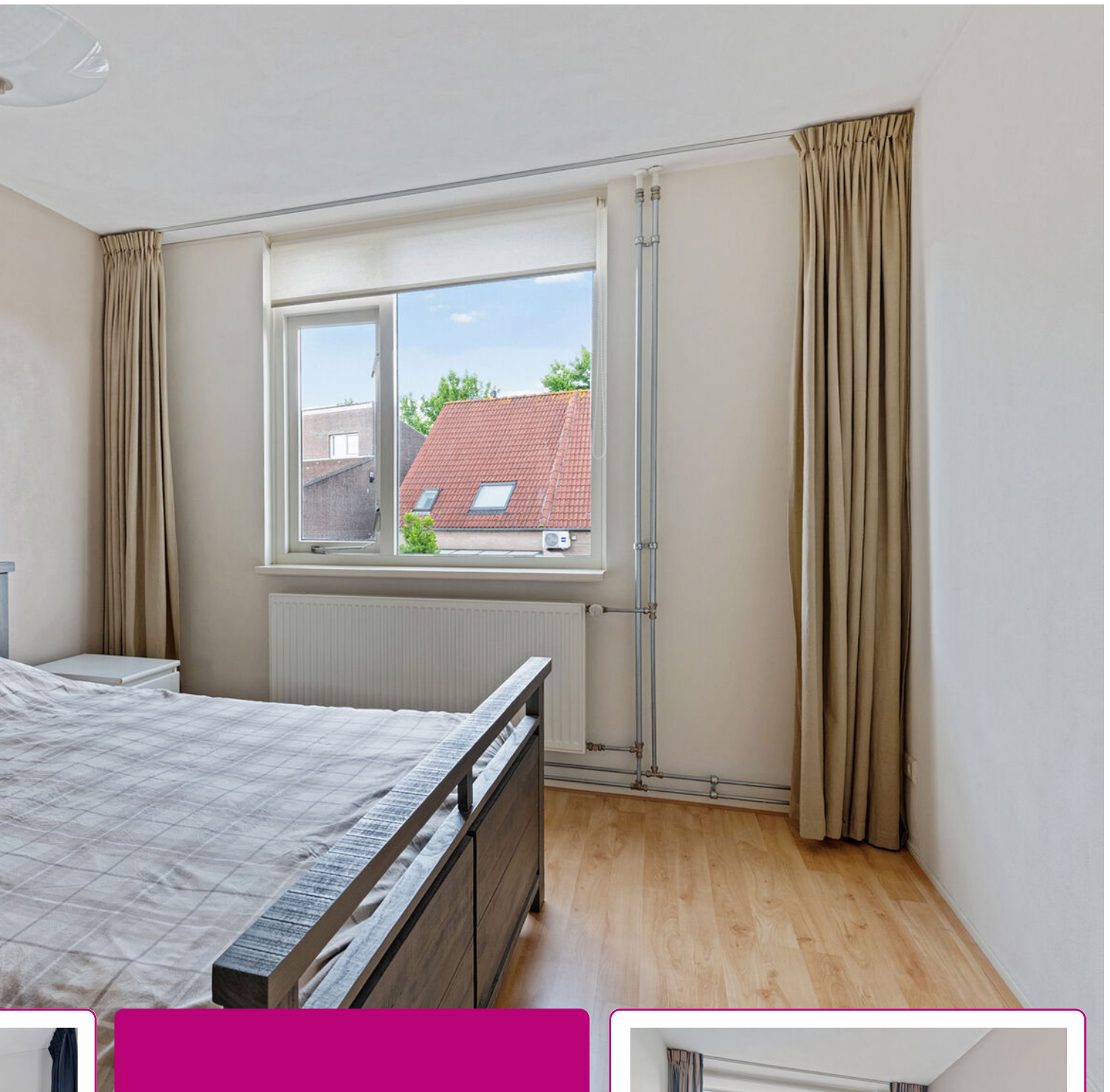


Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken. Deze is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.





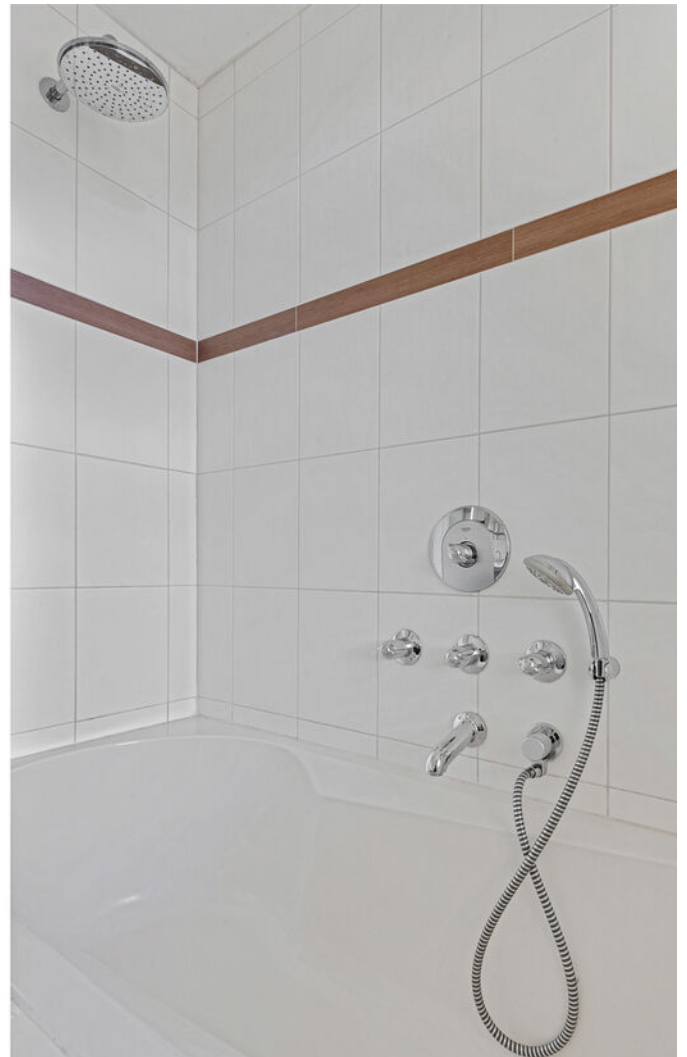


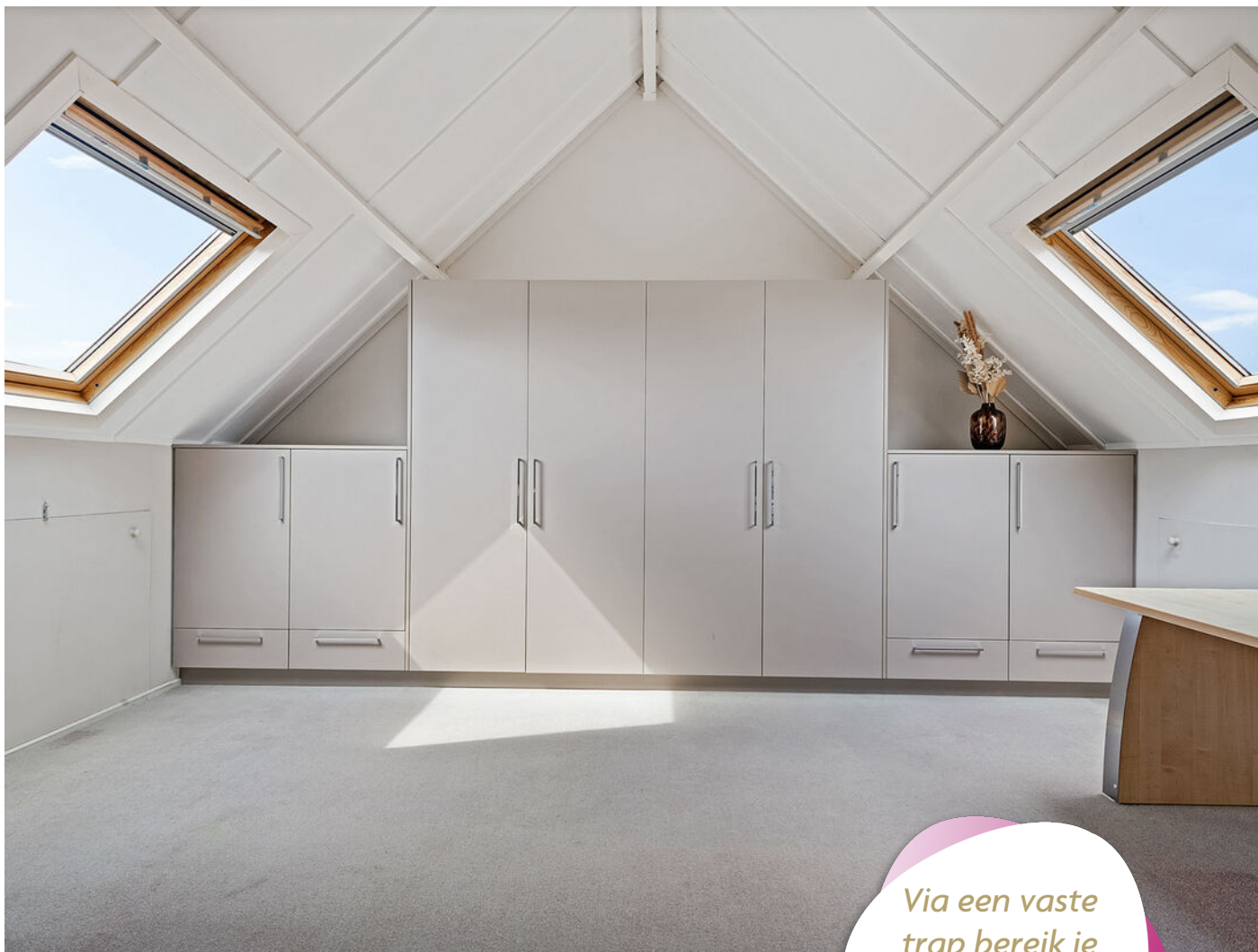


Op de eerste verdieping  
bevinden zich drie  
slaapkamers en de  
badkamer.

De badkamer is uitgevoerd met een  
ligbad, een vrijhangend closet, een  
wastafel en een design radiator.







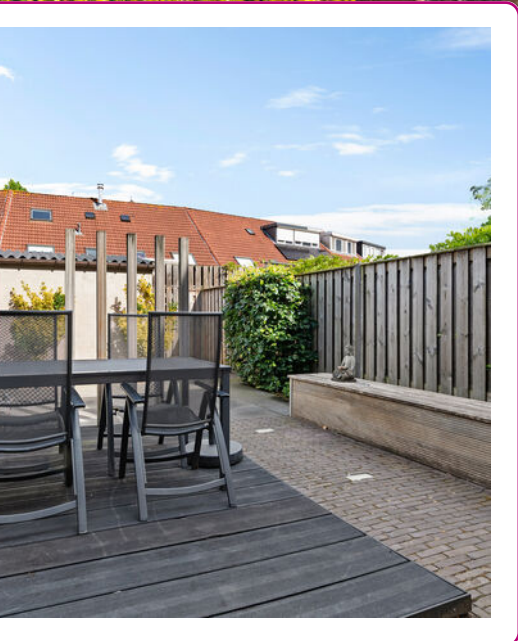
*Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.*



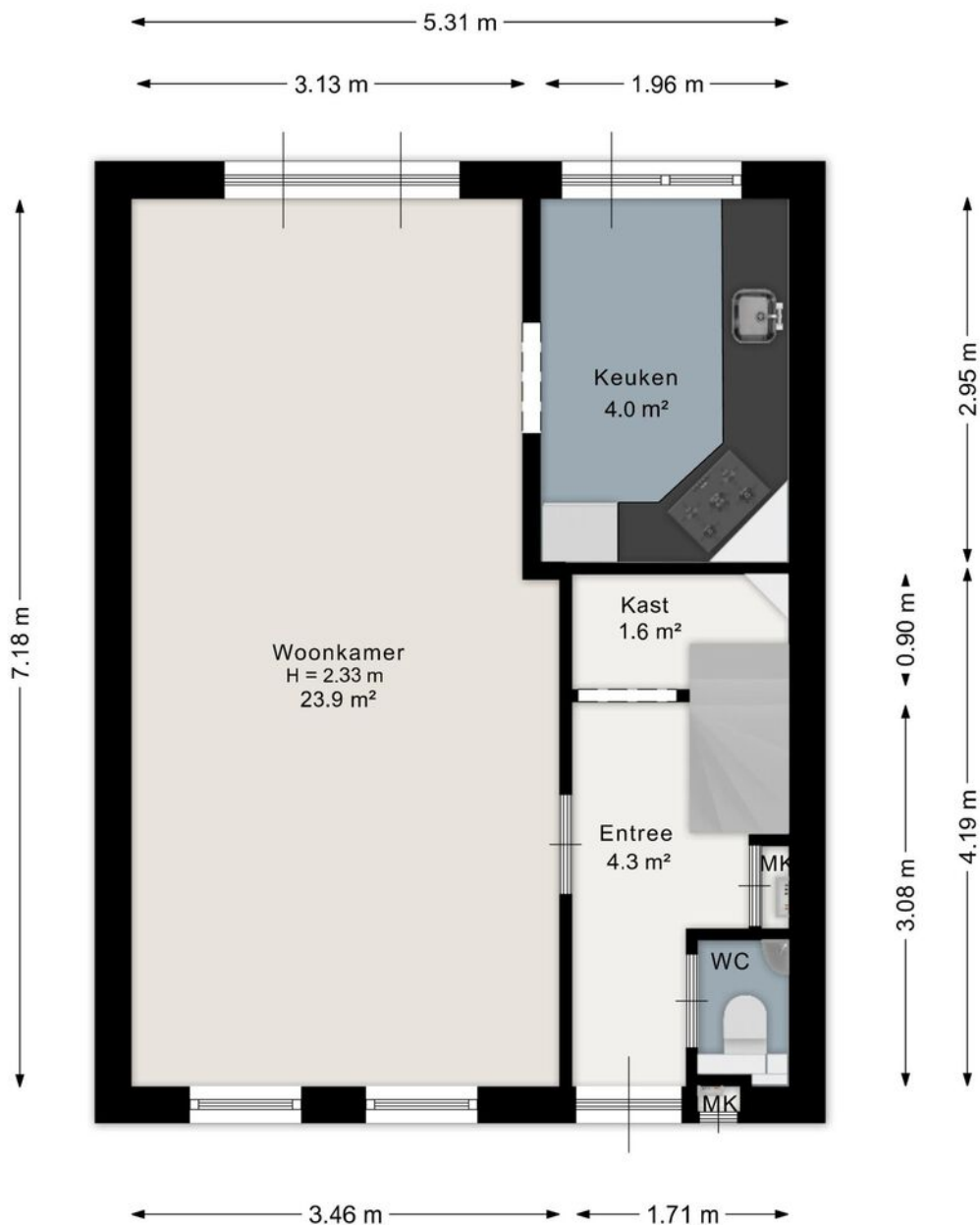


De verzorgde achtertuin is gelegen op het oosten en vormt een fijne plek om van het buitenleven te genieten.





# PLATTEGROND



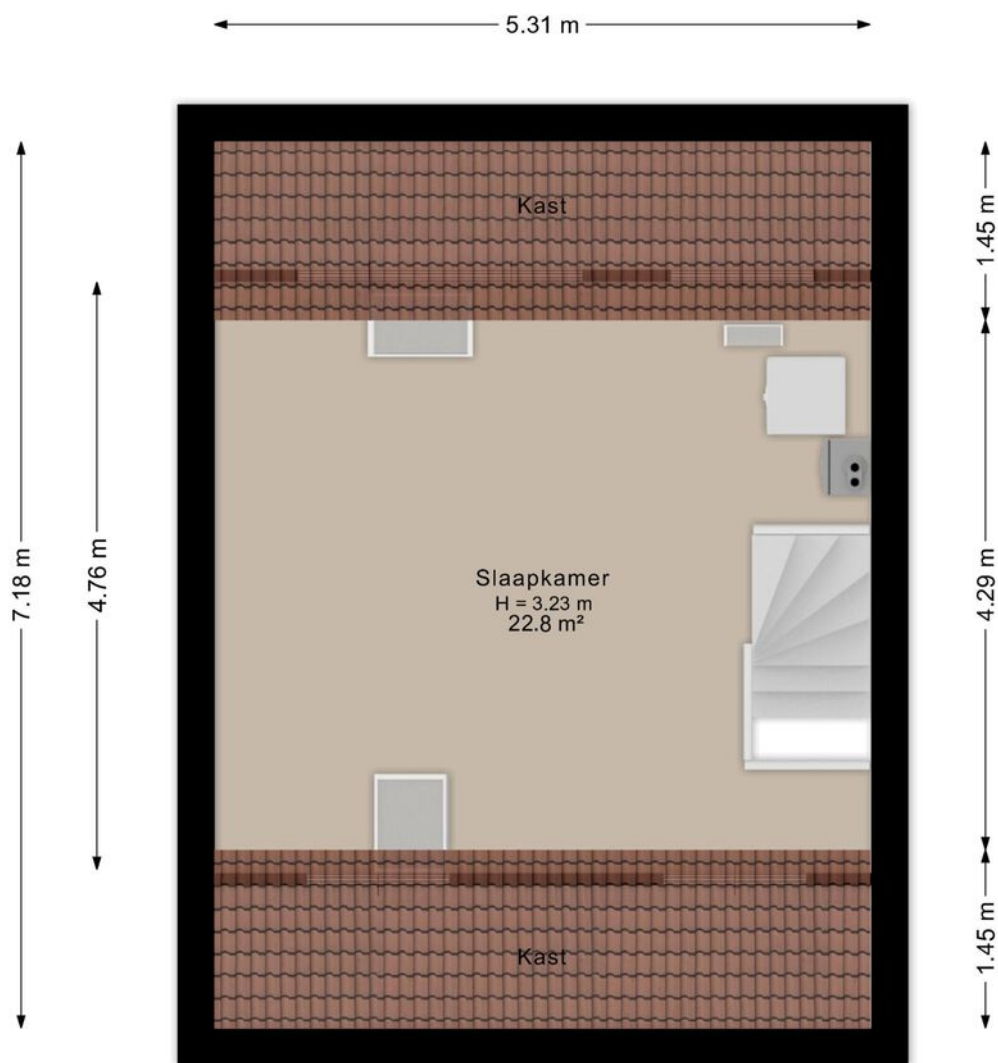
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



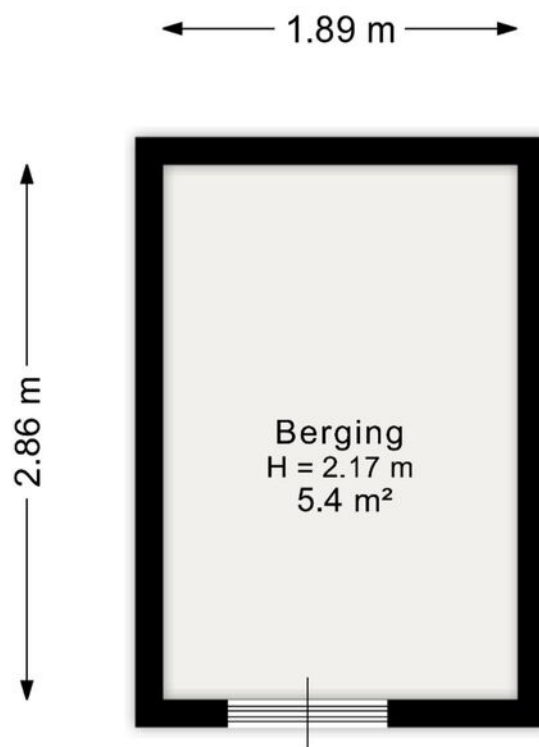
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

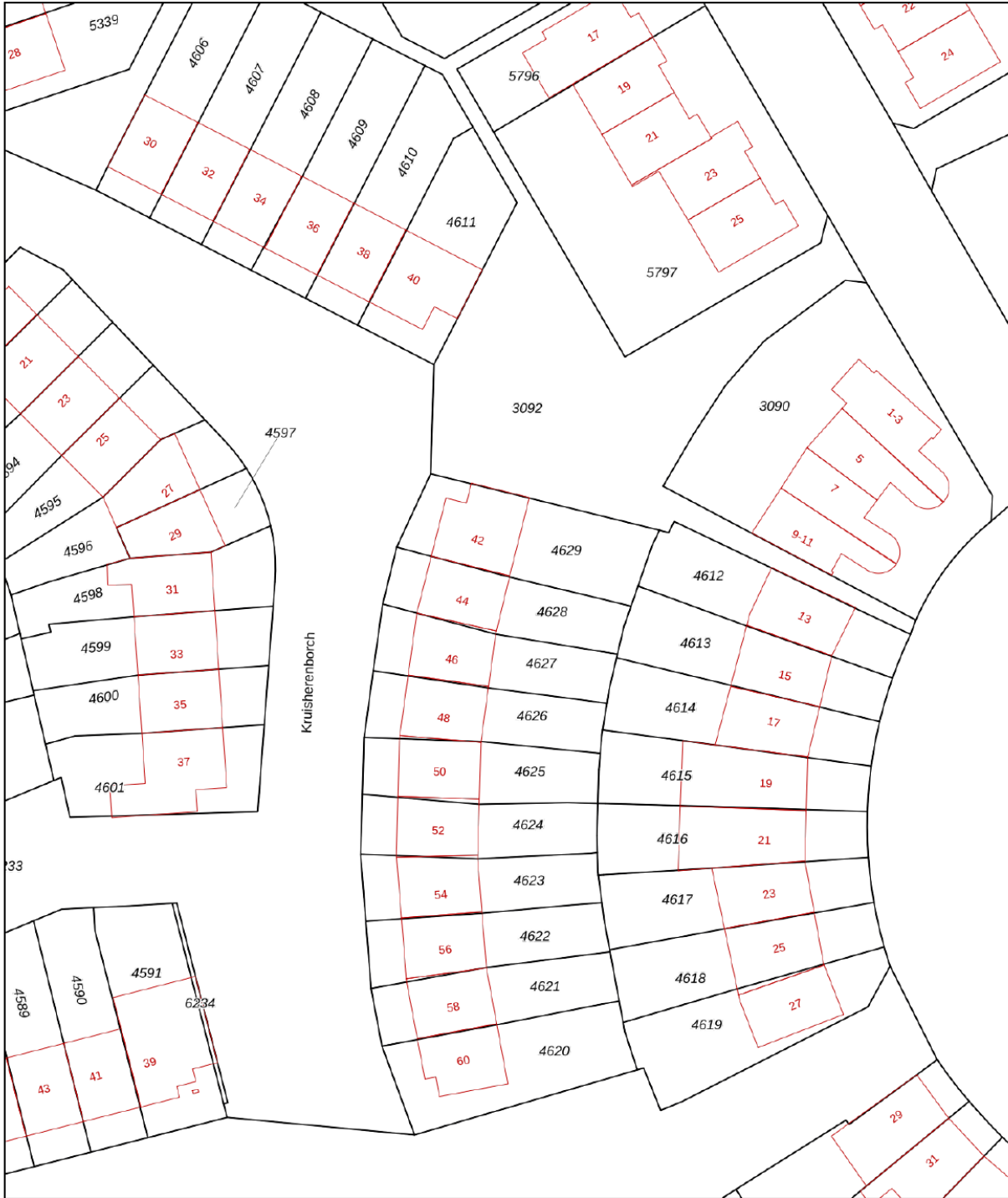







Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4628

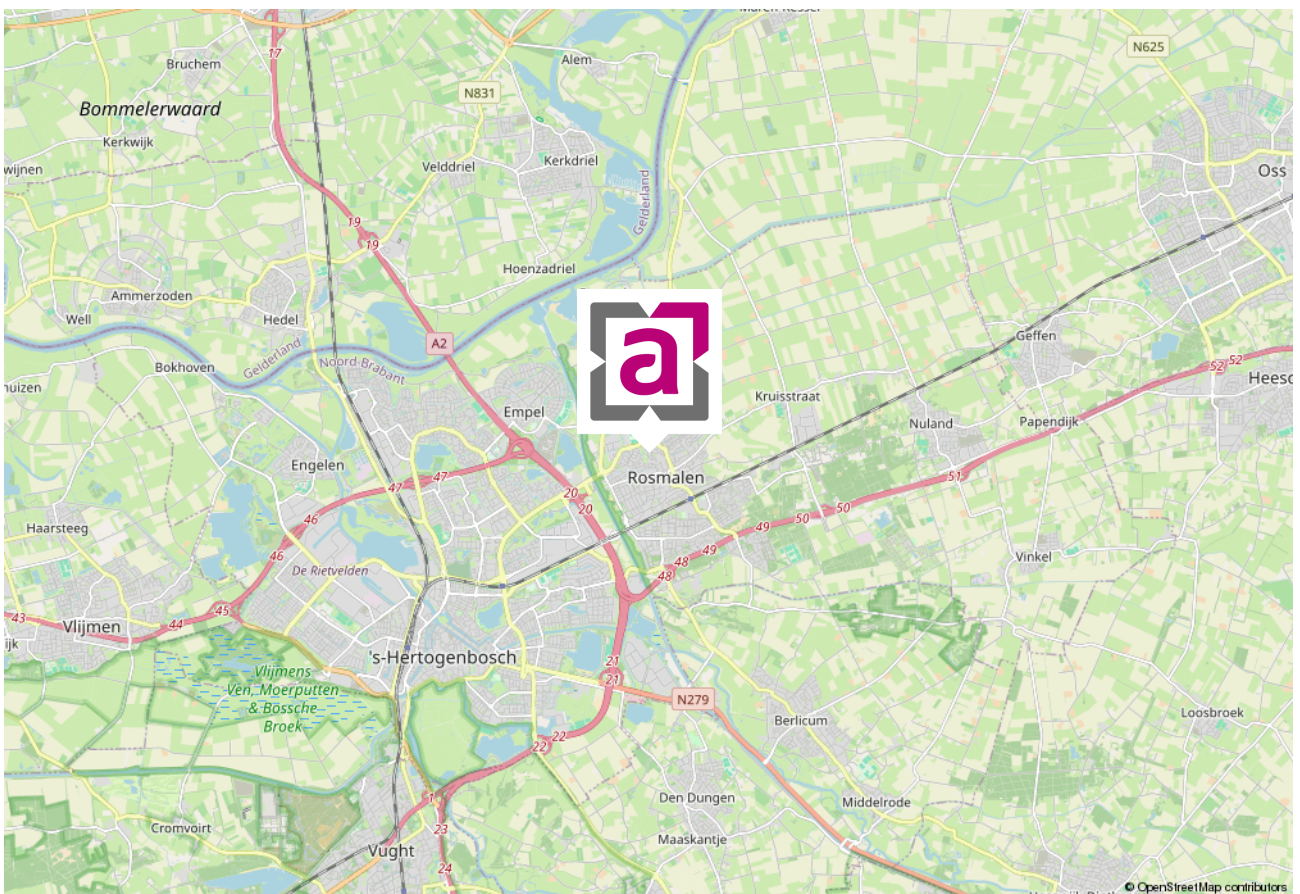
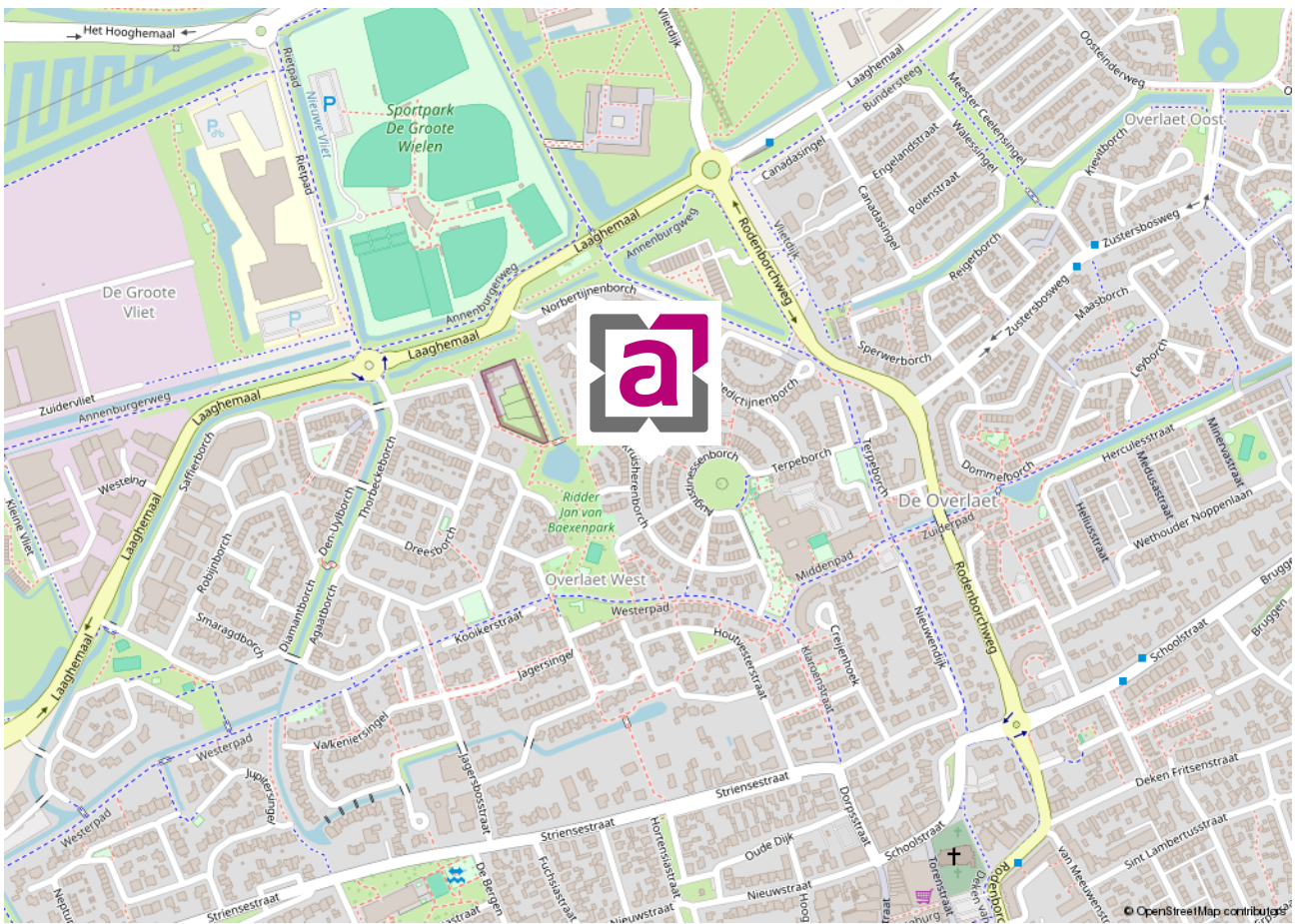


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rosmalen	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4628	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 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.