

HEERLIJK

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

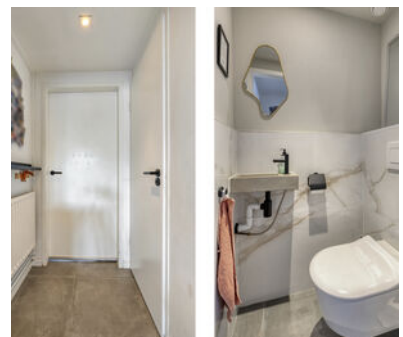
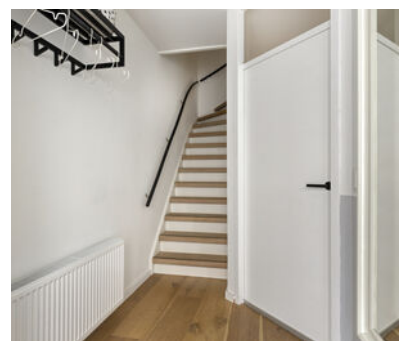
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
126 m²

Perceeloppervlakte
179 m²

Inhoud
446 m³

Tuin oppervlakte
53 m²

Bouwjaar
1981

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energie label
A

Brabanthoeven 155 Rosmalen

Aan de Brabanthoeven 155, in de groene en kindvriendelijke woonwijk Sparrenburg in Rosmalen, ligt deze ruime en instapklare eengezinswoning met vier slaapkamers, een eigen parkeerplaats in de voortuin, vrij uitzicht aan de voorzijde en een privacyrijke achtertuin op het zuidoosten.

De woning is in 2021 grondig gerenoveerd en daarbij op tal van onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn onder meer de luxe keuken en badkamer vernieuwd, de ramen op de begane grond vervangen, nieuwe onderhoudsvrije kunststof dakkapellen geplaatst en is de meterkast gemoderniseerd. Ook op het gebied van techniek en wooncomfort is de woning helemaal van deze tijd, met diverse slimme voorzieningen. In combinatie met de uitgebouwde en bijzonder lichte tuinkamer, vier volwaardige slaapkamers, 14 zonnepanelen en energielabel A is dit met recht een woning waar je zo in kunt!

Ligging:

Sparrenburg is een groene en kindvriendelijke woonwijk in Rosmalen met veel groen en diverse speelvoorzieningen. In de wijk vind je onder meer een basisschool, buitenschoolse opvang en kinderopvang.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het NS-station van Rosmalen ligt op korte afstand en vanaf hier reis je in circa acht minuten naar 's-Hertogenbosch Centraal. In ongeveer vijftien minuten loop je naar de gezellige dorpskern van Rosmalen met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en overige voorzieningen.

Ben je graag buiten? Ook dan woon je hier uitstekend. De nabijgelegen bosgebieden en zandverstuiving zijn binnen enkele minuten te voet bereikbaar en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen of gewoon van de natuur te genieten.

Kortom: een grondig gerenoveerde, uitgebouwde en instapklare gezinswoning aan de Brabanthoeven 155 in Sparrenburg, Rosmalen, waar in 2021 veel aandacht is besteed aan afwerking, comfort, verduurzaming en moderne techniek. Met vier slaapkamers, een luxe keuken en moderne badkamer, onderhoudsvrije kunststof dakkapellen, een bijzonder lichte tuinkamer, slimme voorzieningen, 14 zonnepanelen, energielabel A, een eigen parkeerplaats en een privacyrijke achtertuin op het zuidoosten is deze woning helemaal klaar voor de toekomst.





*Zeer ruime en
lichte
open keuken.*





Centraal in de woning bevindt zich de open keuken uit 2021. Door deze centrale ligging vormt de keuken een mooie verbinding tussen de woonkamer en de aangebouwde tuinkamer en komen wonen, koken en samenzijn hier bij elkaar.









De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook deze verdieping is afgewerkt met een parketvloer. Alle drie de slaapkamers en badkamer beschikken over een dakkapel. De badkamer is in 2021 vernieuwd en compleet uitgevoerd.

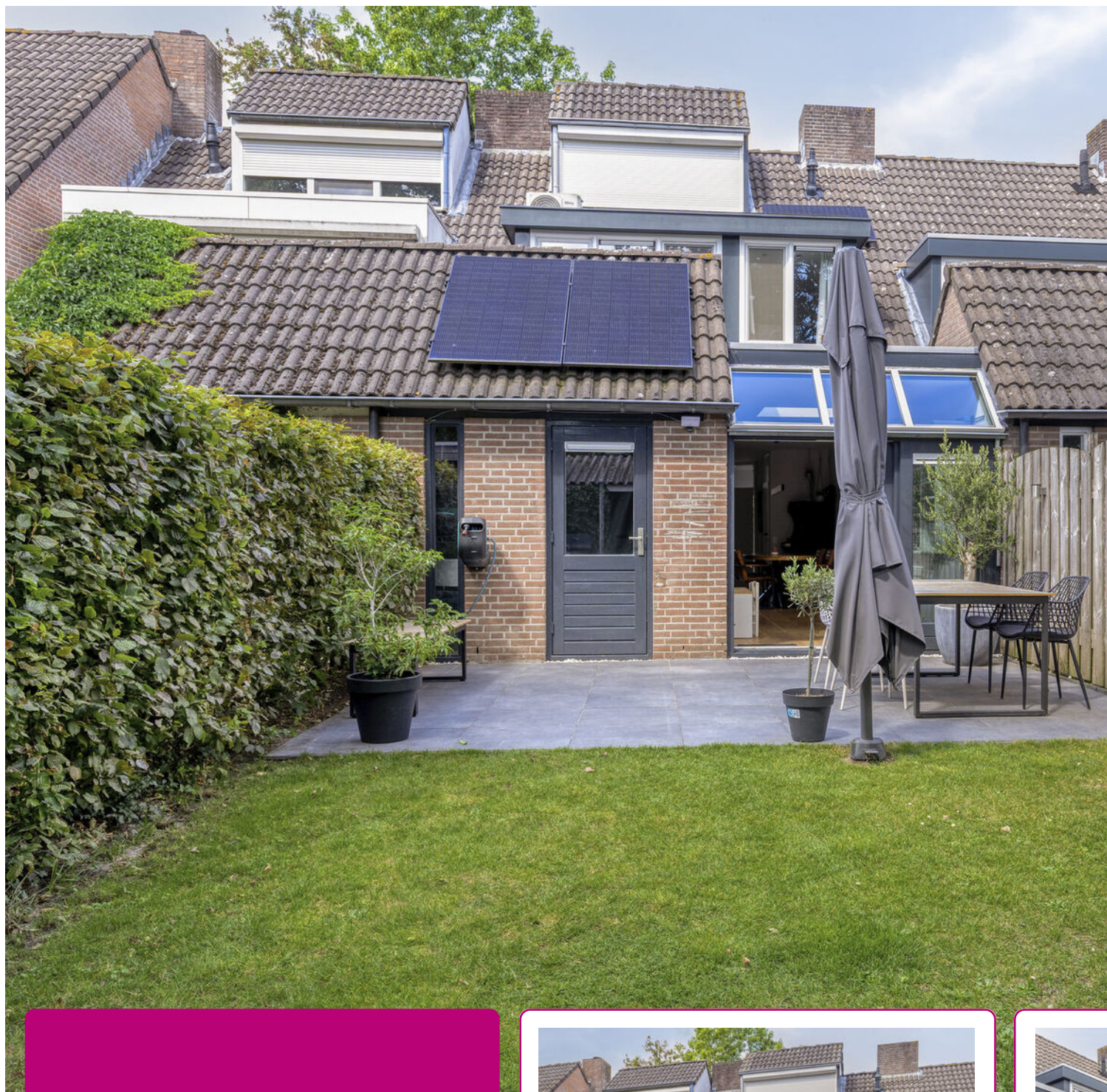




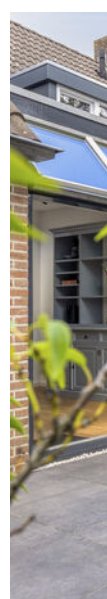
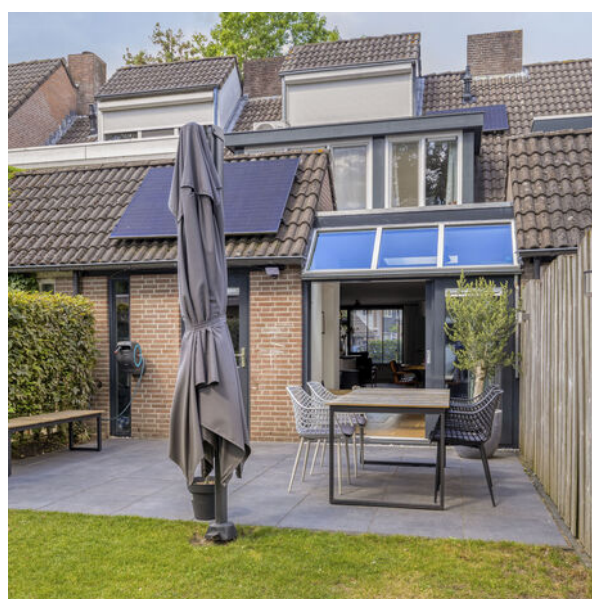


*De vierde
slaapkamer op
de tweede
verdieping.*





De verzorgde en privacyrijke achtertuin light op het zuidoosten en sluit dankzij de brede schuifwand mooi aan de tuinkamer. Achter in de tuin staat een praktische berging van steen en hout.





PLATTEGROND



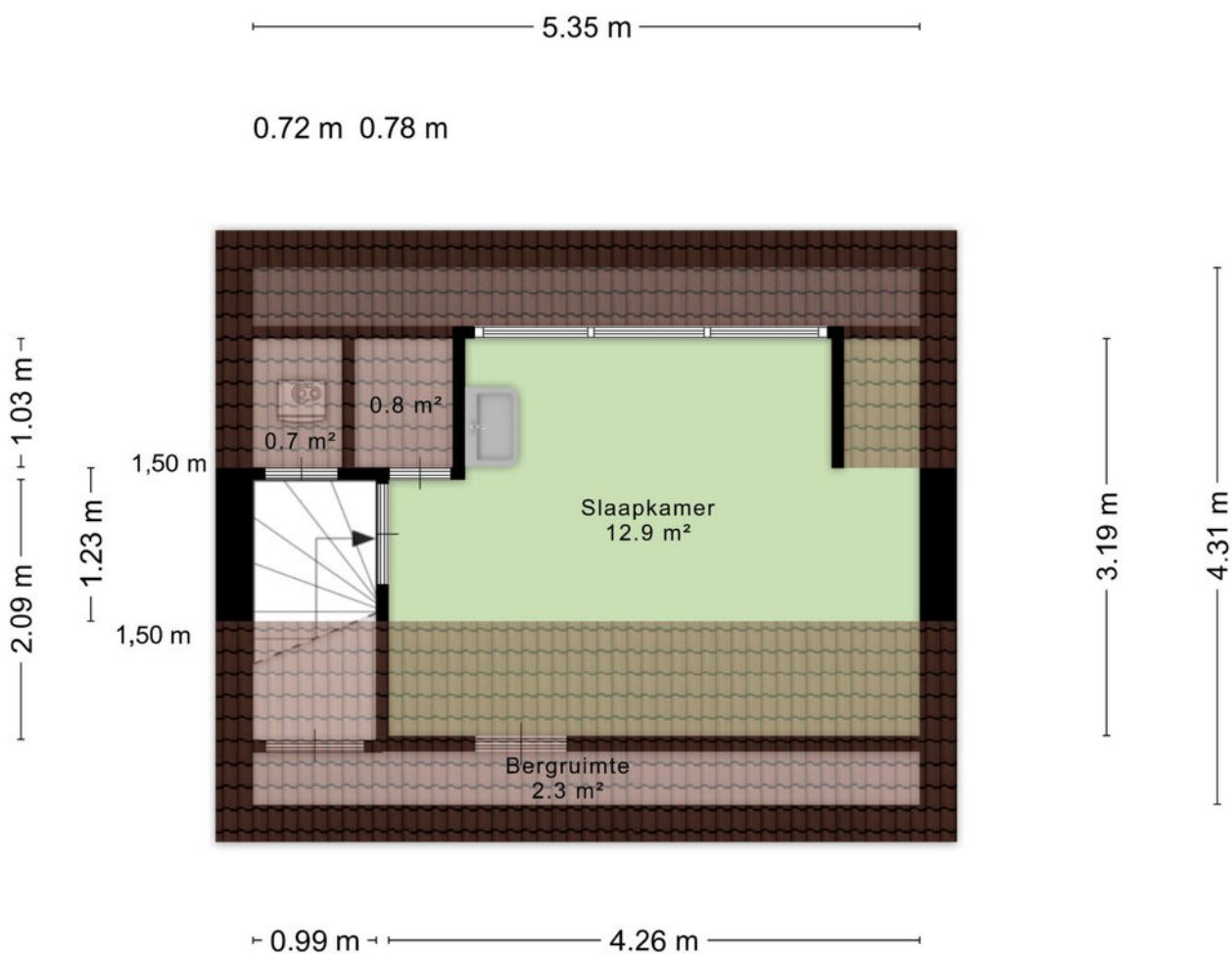
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



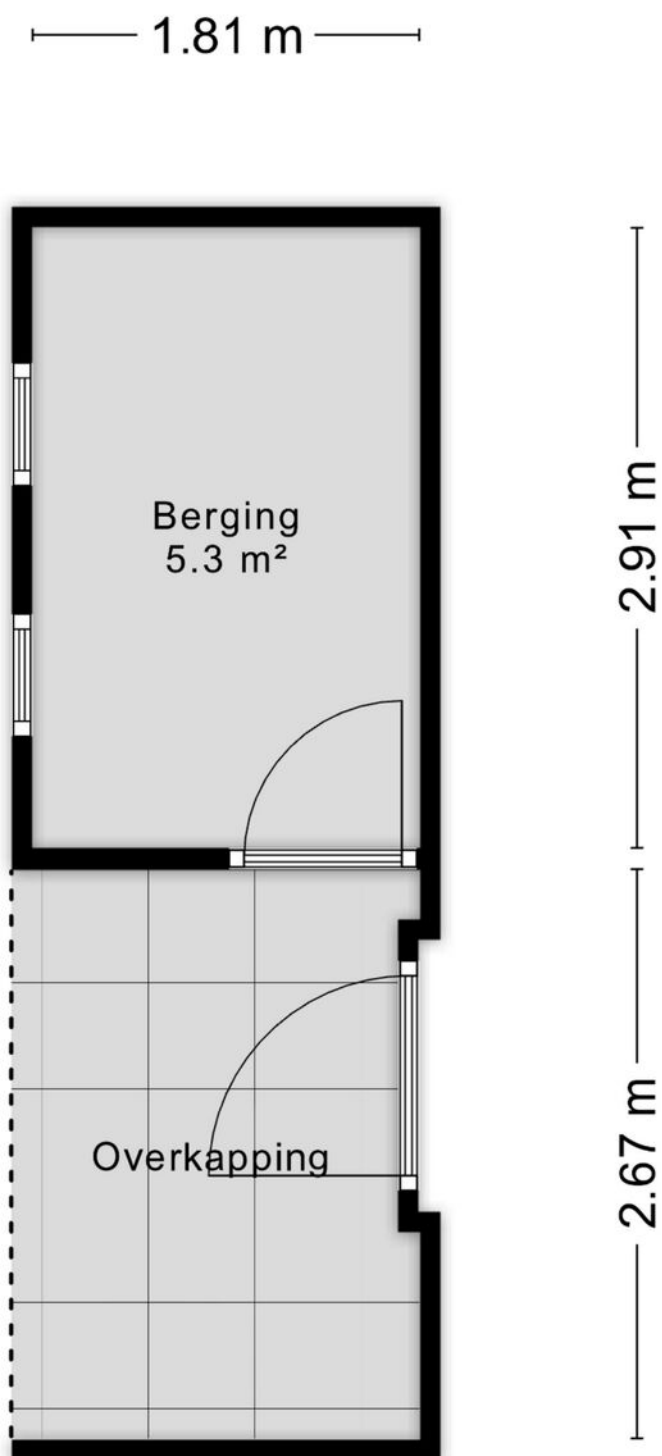
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: 4310



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie F

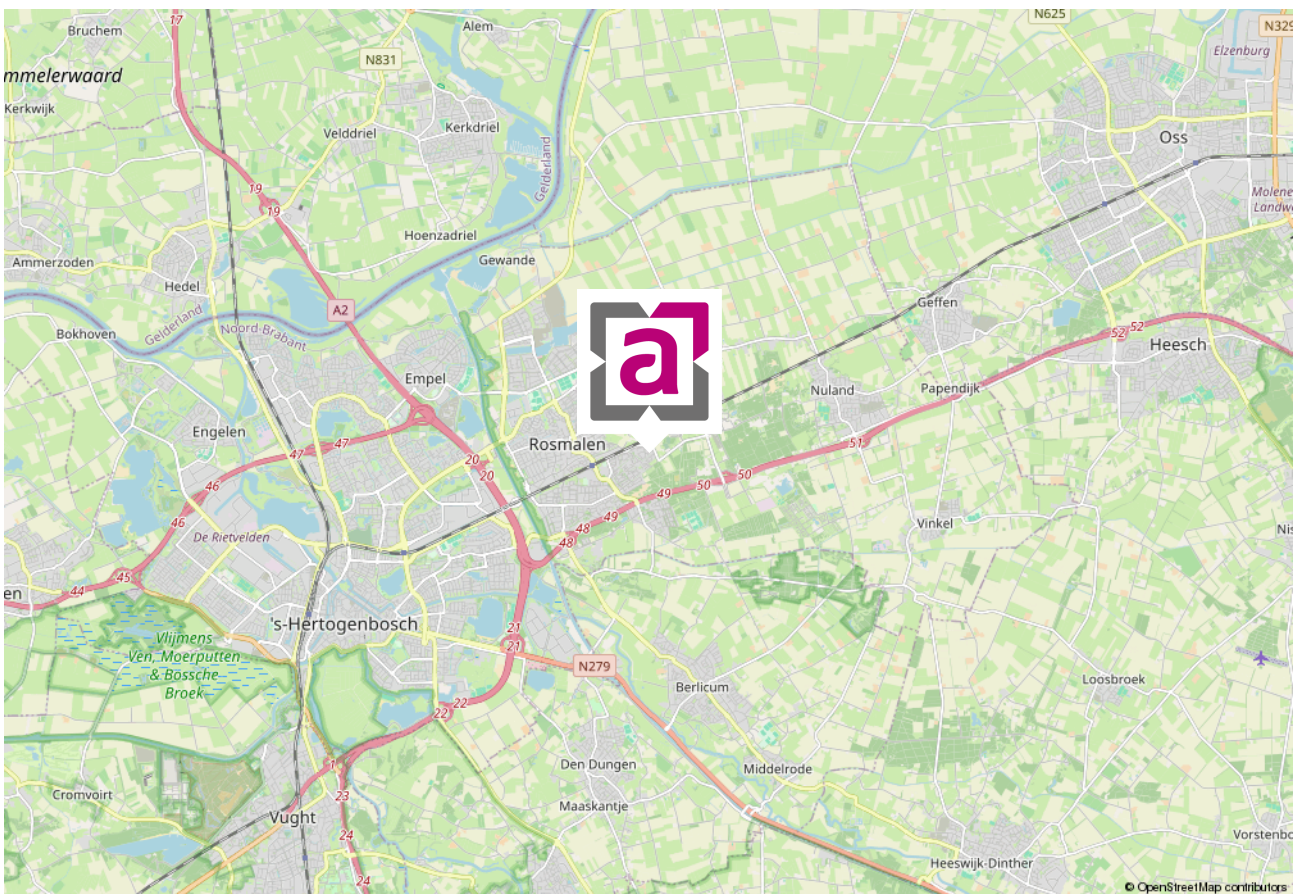
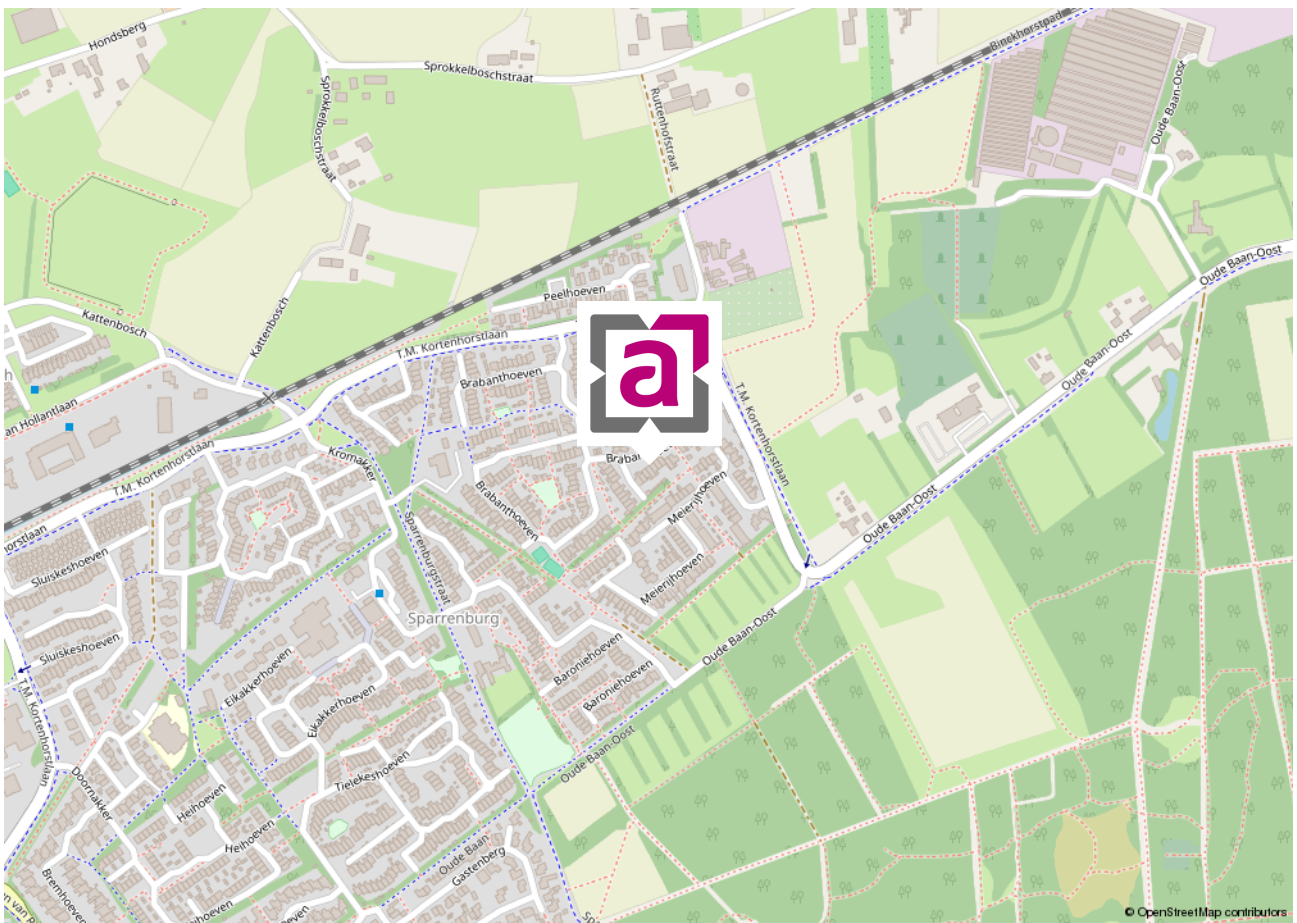
Perceel 4310

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 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. Mazairac laan 2, 5242 AV Rosmalen | info@abelen.nl | 073-5212908 | [abelen.nl](https://www.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.