

HEERLIJK

WONEN!





Een huis
verkopen en
aankopen
doe je met
Abelen!

Klanten waarderen
ons met een:

9.5

WELKOM

UW NVM-MAKELAAR IN ROSMALEN, DEN BOSCH EN OMGEVING

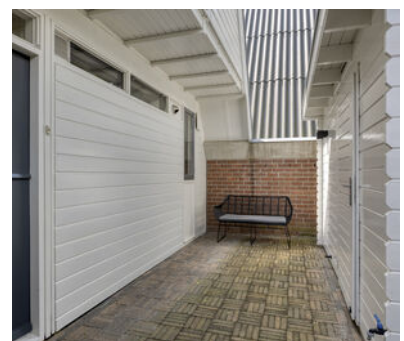
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

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
72 m²

Perceeloppervlakte
128 m²

Inhoud
255 m³

Tuin oppervlakte
38 m²

Bouwjaar
1977

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

Energie label
C

Tielekeshoeven 60 Rosmalen

Een gezellige hoekwoning met een bijzondere architectuur, twee slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuidoosten. De woning ligt op een aantrekkelijke locatie in de groene en ruim opgezette woonwijk Sparrenburg. Welkom aan Tielekeshoeven 60 in Rosmalen!

Indeling:

Begane grond:

Je betreedt de woning via de hal met daarin de garderobe, meterkast, voorraadkast en badkamer. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

De tuingerichte woonkamer beschikt over een houten vloer en openslaande deuren naar de achtertuin.

Hierdoor staan de woonkamer en de tuin prettig met elkaar in verbinding.

De aangrenzende keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasmachine en combi-oven. Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De trap komt uit in de grootste slaapkamer, die aan de achterzijde van de woning ligt en beschikt over een extra hoog plafond. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een kleine vliering. Beide slaapkamers hebben een laminaatvloer.

Tuin:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en ingericht met een terras en beplanting. Hier kun je gedurende een groot deel van de dag van de zon genieten.

Aan de voorzijde van de woning staat een vrijstaande houten berging, die in 2021 is vernieuwd. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Een gedeelte van de achtertuin, ter grootte van circa 35 m², behoort niet tot het eigendom. Deze grond is eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch en wordt momenteel door de verkoper van de gemeente gehuurd.

Bijzonderheden:

- hoekwoning met een karakteristiek puntdak;
 - gelegen in de groene woonwijk Sparrenburg in Rosmalen;
 - woonoppervlakte van 72 m²;
 - energielabel C;
 - twee slaapkamers;
 - achtertuin op het zuidoosten;
 - vrijstaande houten berging, vernieuwd in 2021;
 - dak in 2020 vernieuwd en geïsoleerd;
 - buitenmuur in 2021 vernieuwd en geïsoleerd;
 - cv-ketel uit 2021, eigendom;
 - circa 35 m² van de achtertuin wordt gehuurd van de gemeente 's-Hertogenbosch.
- Na de registratie van het energielabel in 2020 zijn aanvullende energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Zo is de cv-ketel vervangen, is de buitenmuur vernieuwd en geïsoleerd.

Ligging:

Tielekeshoeven 60 onderscheidt zich door de bijzondere architectuur en het kenmerkende puntdak. De woning ligt in Sparrenburg, een groene en ruim opgezette woonwijk in Rosmalen met een speelse stedenbouwkundige opzet en een gevarieerd aanbod aan woningtypen.





*Heerlijke zitkamer
met uitzicht op de
tuin.*





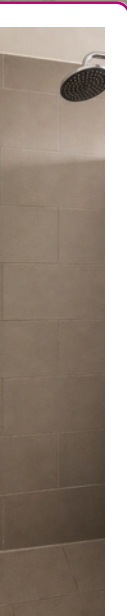
De tuingerichte woonkamer beschikt over een houten vloer en openslaande deuren naar de achtertuin.

Vanuit de woonkamer bereik je de keuken.
In de buitenberging bevindt zich de aansluiting voor wasapparatuur.









Op de eerste verdieping
bevinden zich de twee
slaapkamers, stookruimte,
bergkasten en vliering.

De badkamer op de begane grond
is voorzien van een inloopdouche,
wastafel en een toilet.







*De achtertuin
is gunstig gelegen
op het
zuidoosten.*

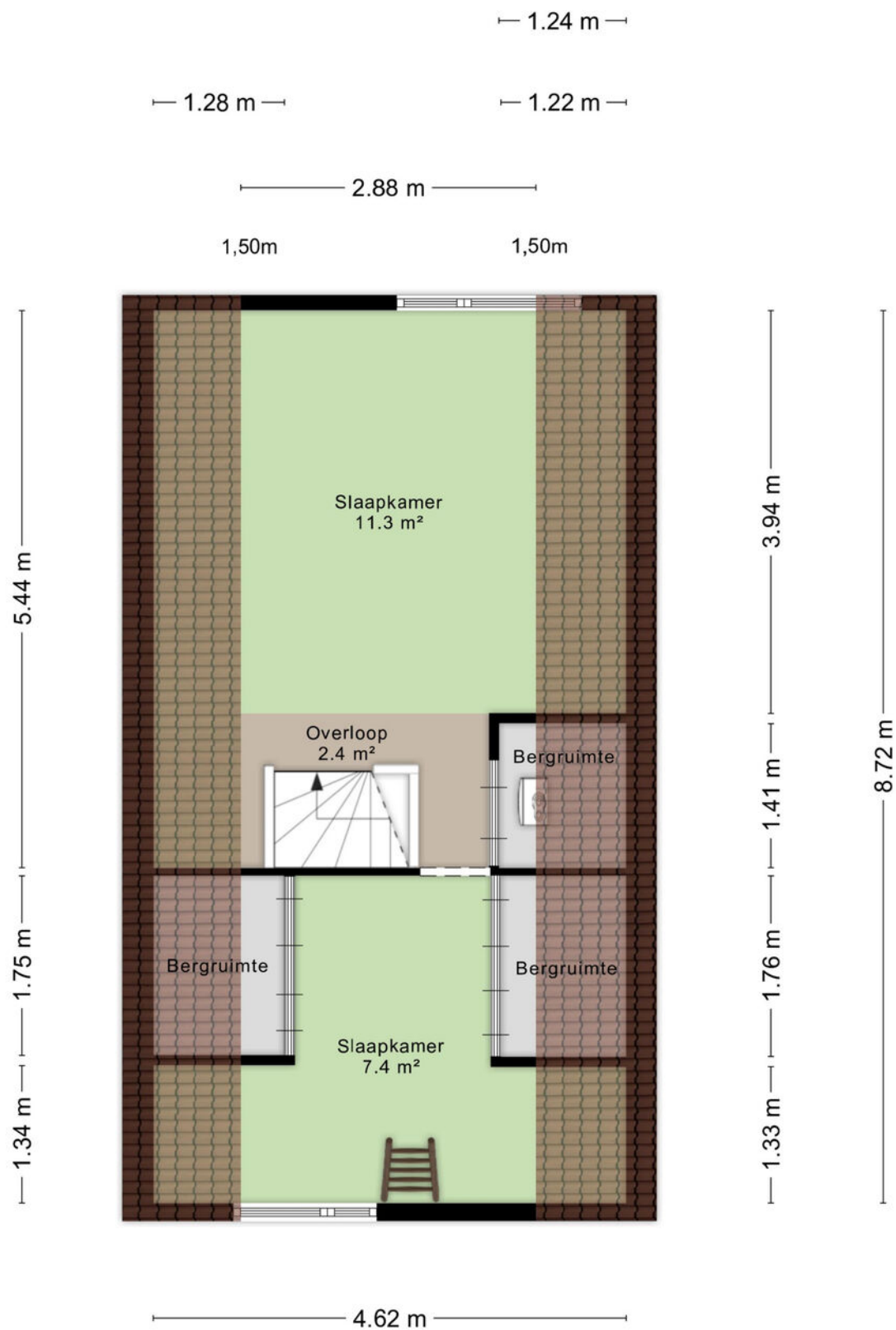


PLATTEGROND



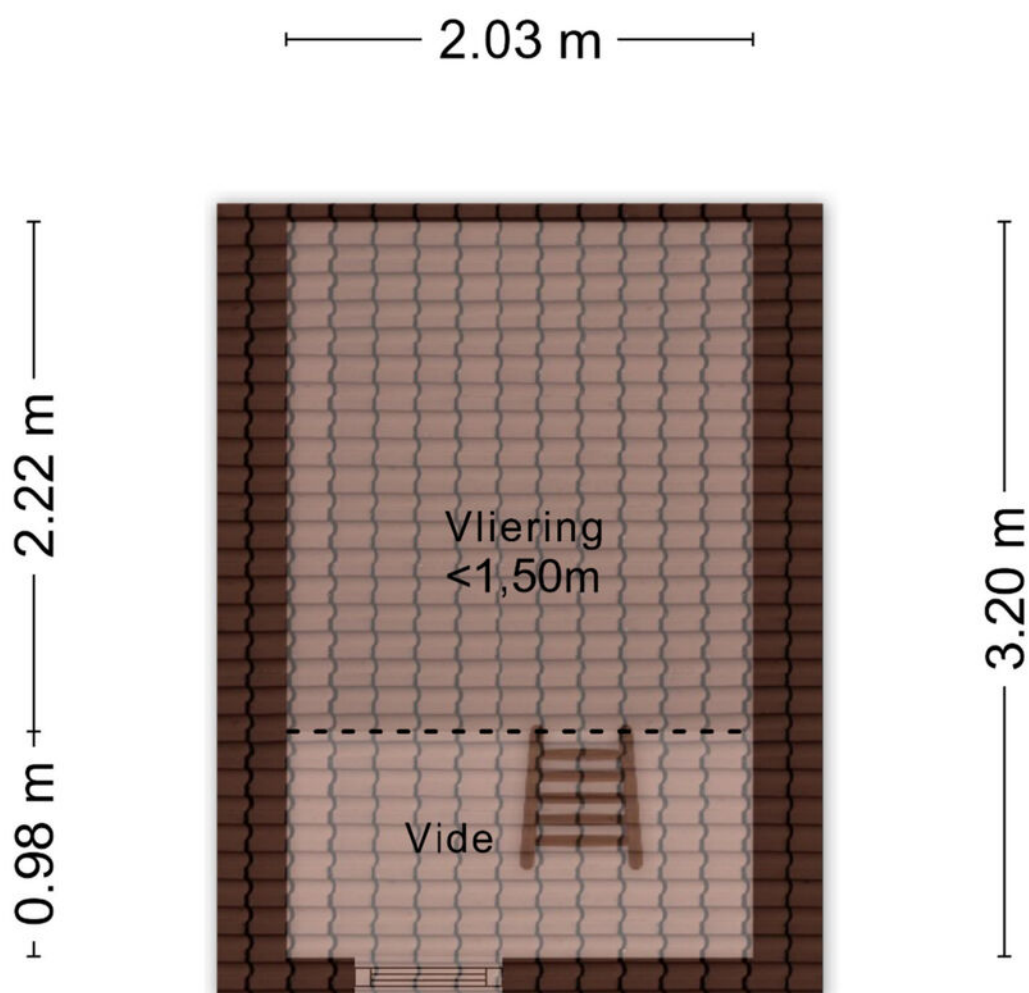
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



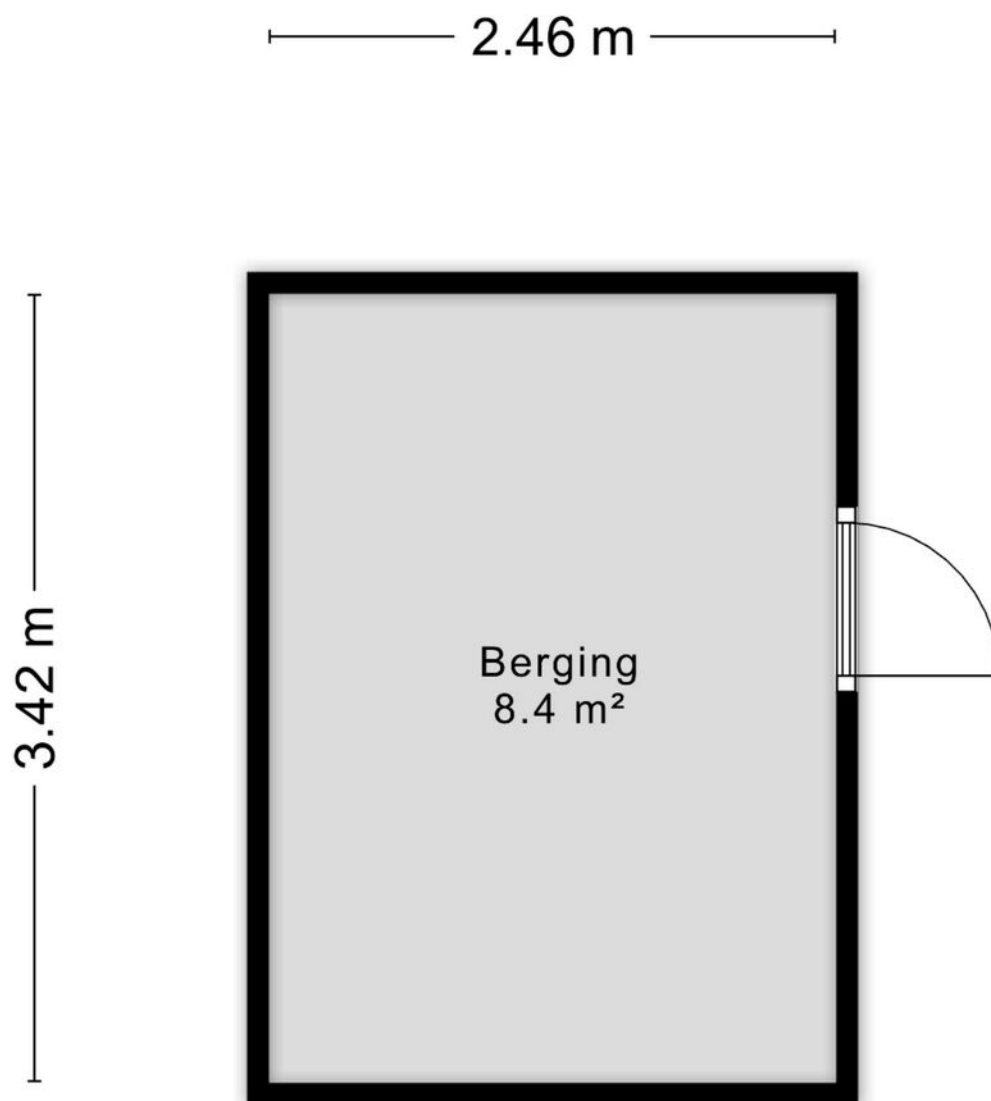
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: 3314



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 G

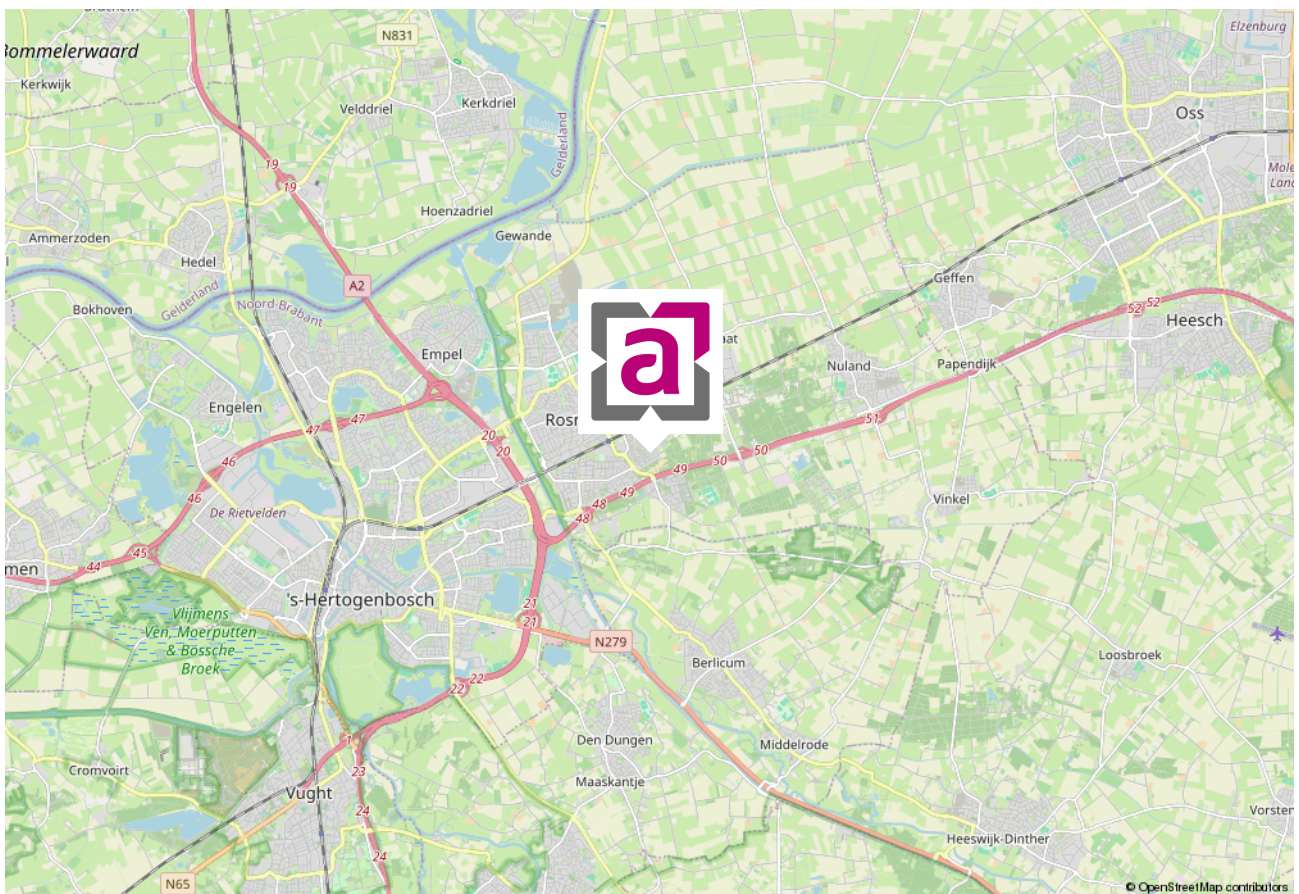
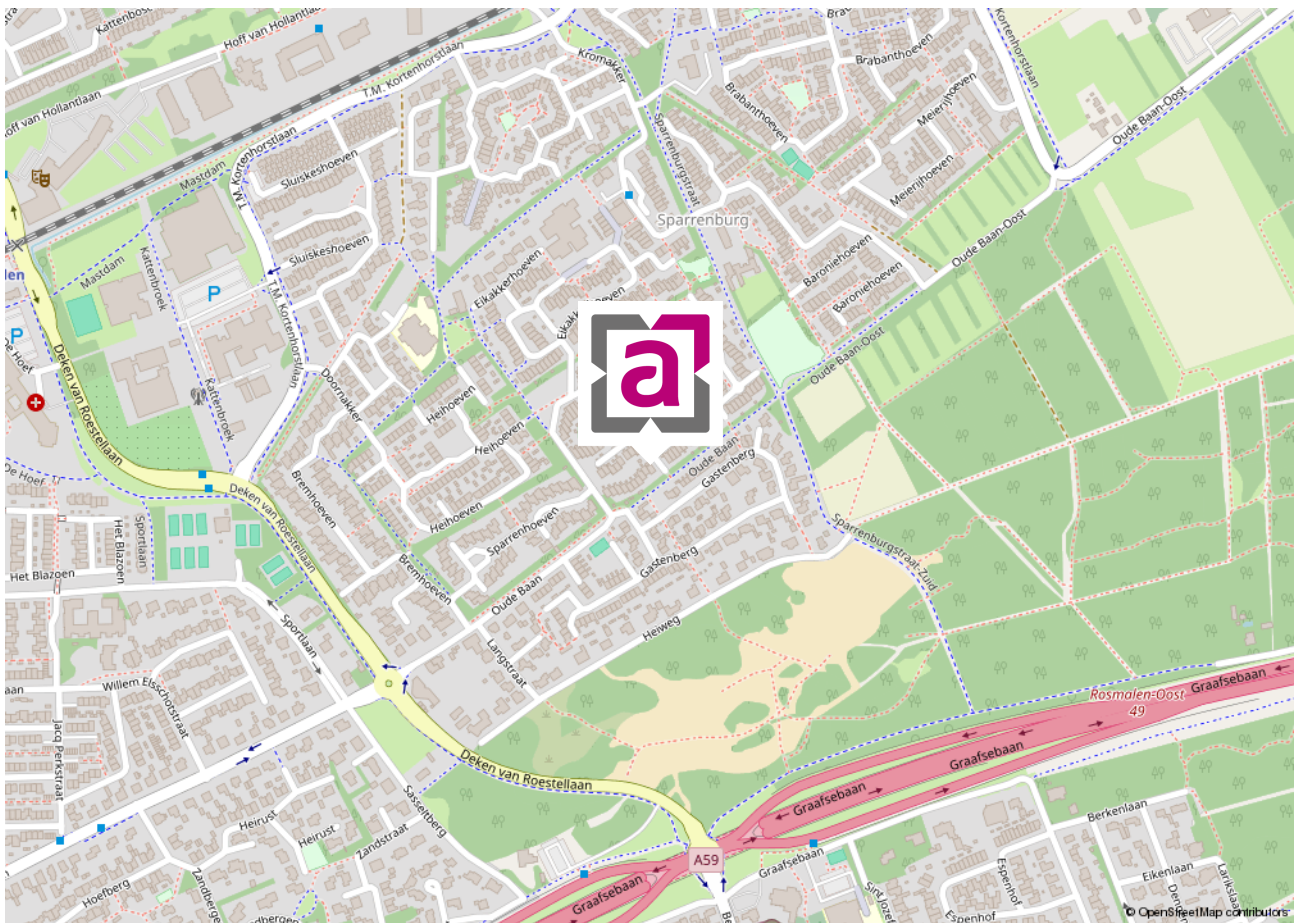
Perceel 3314

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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. Mazairac laan 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.