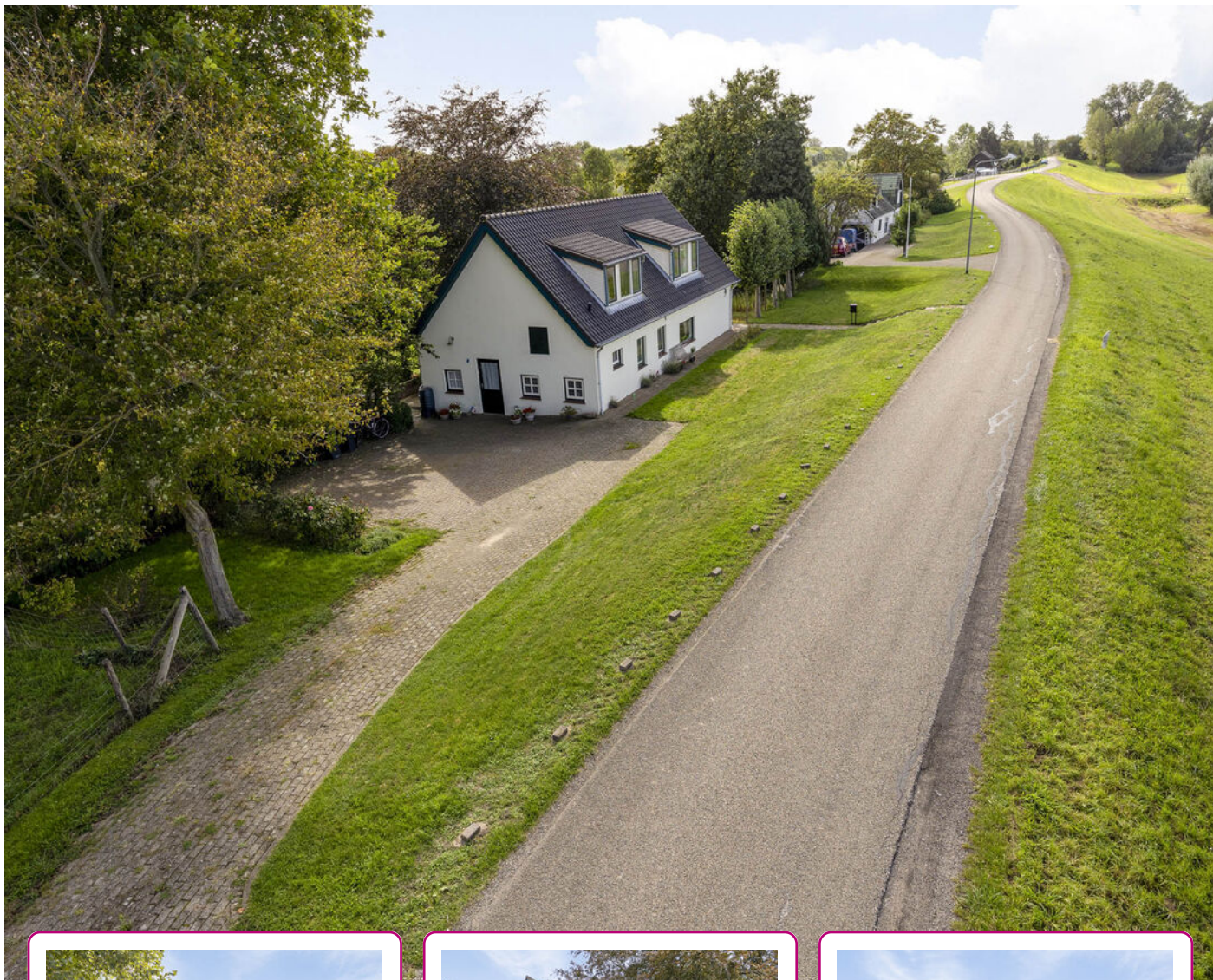


HEERLIJK

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
157 m²

Perceeloppervlakte
56 m²

Inhoud
708 m³

Tuin oppervlakte
Rondom

Bouwjaar
1920

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie label
D

Krommenhoek 1 Maren-Kessel

Knus wonen aan de dijk, met verrassend veel leefruimte en uitzicht over de Maas

Aan de Krommenhoek 1 in Maren-Kessel vind je een vrijstaande dijkwoning met een eigen karakter. De witte gevels, dakkapellen en groene omgeving geven je meteen dat knusse gevoel. Binnen ontdek je hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft: circa 157 m² woonoppervlakte, twee woonkamers, drie slaapkamers en twee badkamers. Buiten geniet je van een tuin met volwassen bomen, fruitbomen, een moestuin en verschillende plekken om te zitten. En het prachtige uitzicht over de Maas maakt deze plek extra bijzonder.

Ligging:

Je woont hier aan de dijk in het buitengebied van Maren-Kessel, met de Maas en het open landschap dichtbij. De ligging, het uitzicht en het vele groen maken dit een fijne plek voor liefhebbers van buiten wonen.

Toelichting perceeloppervlakte:

De totale bij de woning in gebruik zijnde perceeloppervlakte bedraagt circa 5.045 m². Hiervan is circa 122 m² in eigendom, dit is inclusief 66 m² grond die de verkoper nog zal aankopen van Waterschap Aa en Maas. Dit betreft de ondergrond direct onder de woning.

Daarnaast wordt circa 2.190 m² grond gehuurd van de gemeente 's-Hertogenbosch en circa 2.733 m² van Waterschap Aa en Maas.

De gronden van Waterschap Aa en Maas maken deel uit van het gebied rondom de dijk. Vanuit zijn verantwoordelijkheid voor het beheer, onderhoud en de veiligheid van de waterkering houdt het waterschap dergelijke gronden in eigendom en worden deze in dit geval aan de eigenaar/gebruiker van de woning verhuurd. Hierdoor behoudt het waterschap de noodzakelijke zeggenschap over deze gronden in verband met zijn waterstaatkundige taken.

De combinatie van eigen en gehuurde grond zorgt ervoor dat bij de woning een bijzonder royaal terrein van in totaal circa 5.045 m² in gebruik is.

De bestaande huurovereenkomsten met Waterschap Aa en Maas en de gemeente 's-Hertogenbosch gaan bij verkoop niet automatisch over op de nieuwe eigenaar. De koper dient voor het verdere gebruik van deze gronden zelf nieuwe huurovereenkomsten aan te gaan met zowel Waterschap Aa en Maas als de gemeente 's-Hertogenbosch. De voorwaarden waaronder beide partijen bereid zijn de betreffende gronden aan een nieuwe eigenaar te verhuren, kunnen bij de makelaar worden opgevraagd.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande dijkwoning uit 1920.
- Circa 157 m² woonoppervlakte en circa 708 m³ inhoud.
- Twee woonkamers, drie slaapkamers en twee badkamers.
- Slaapkamer en complete badkamer op de begane grond.
- Sfeervolle tweede woonkamer met hoge kap en zichtbare balken.
- Souterrain en bergzolder.
- Vrijstaand houten tuinhuis van circa 21 m².
- Groene tuin met fruitbomen, moestuin en verschillende zitplekken.
- Prachtig uitzicht over de Maas.
- 12 zonnepanelen en energielabel D.
- Intergas cv-ketel uit 2025.

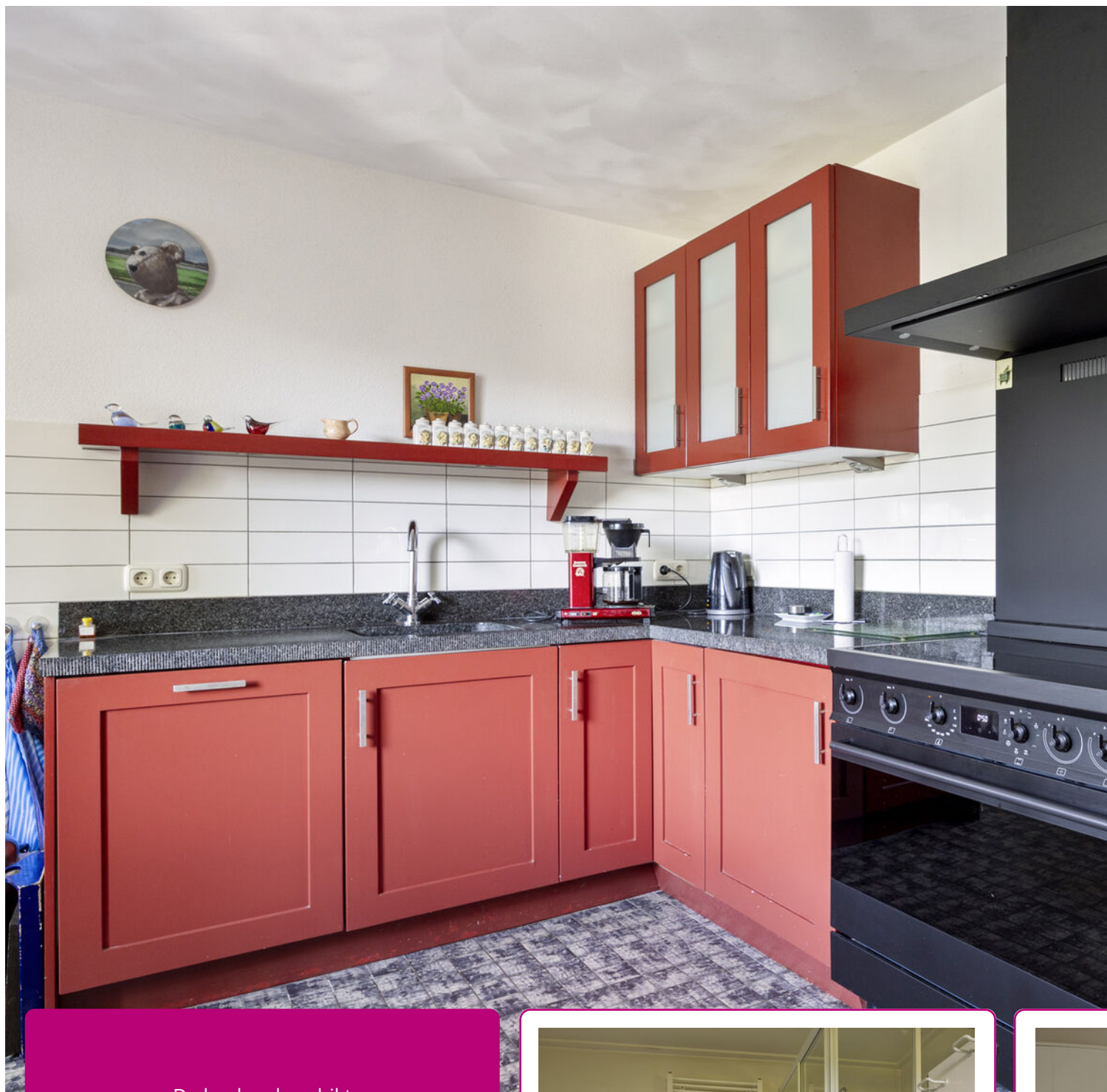
Zoek jij een knusse woning met verrassend veel ruimte op een bijzondere plek aan de dijk? Kom dan Krommenhoek 1 in Maren-Kessel bekijken en ervaar zelf de sfeer, het groen en het uitzicht.





*De woonkamer
biedt veel
ruimte.*





De keuken beschikt
onder meer over een
inductiekookplaat, een oven, een
vaatwasmachine en een afzuigkap.

De begane grond beschikt tevens over
een slaapkamer en
een badkamer met ligbad,
douche, wastafelmeubel en
toilet.









Op de eerste verdieping bevindt zich een tweede, verrassend ruime woonkamer, twee slaapkamers en een tweede badkamer.

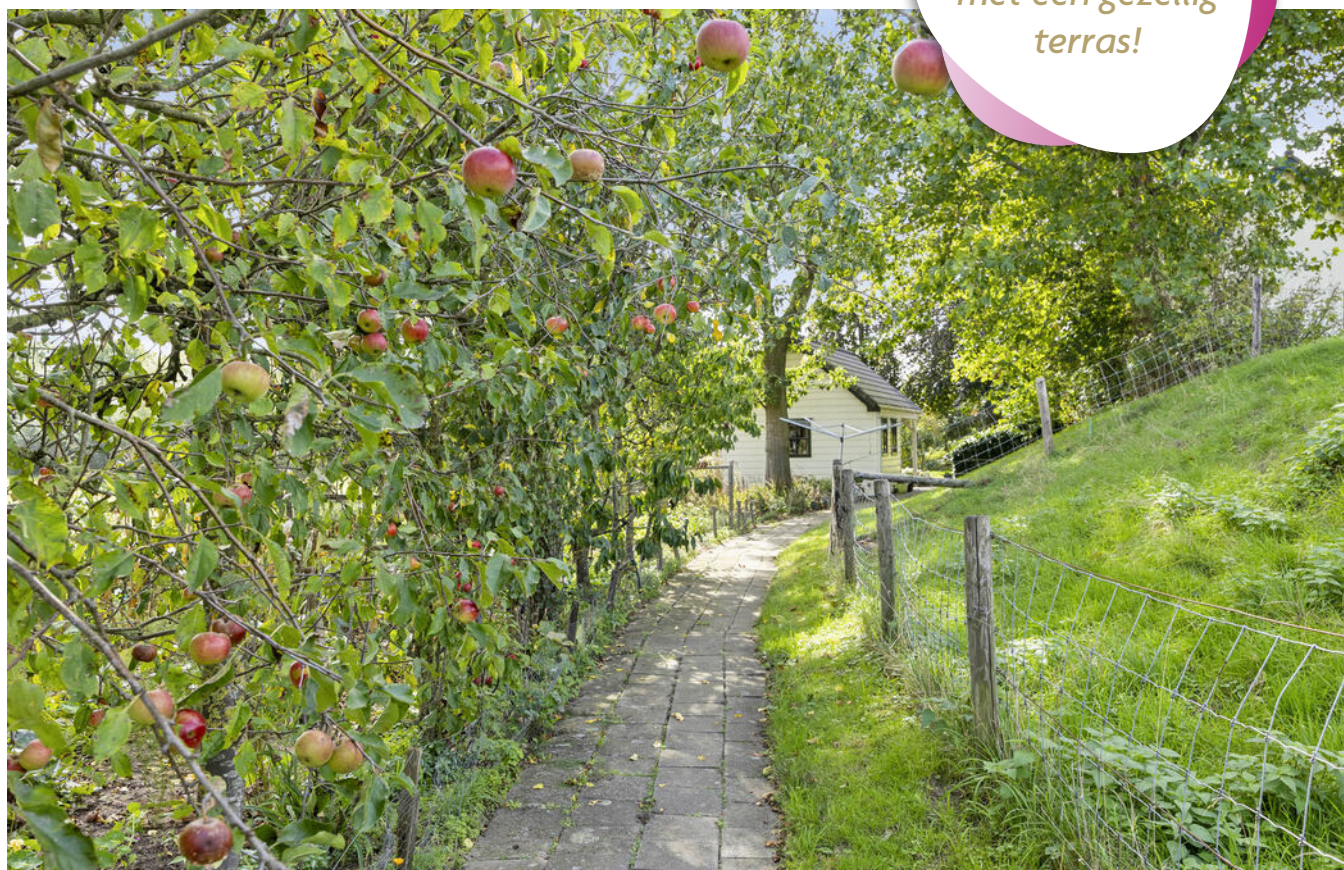
Daarnaast is er onder de schuine kap nog extra bergruimte aanwezig.







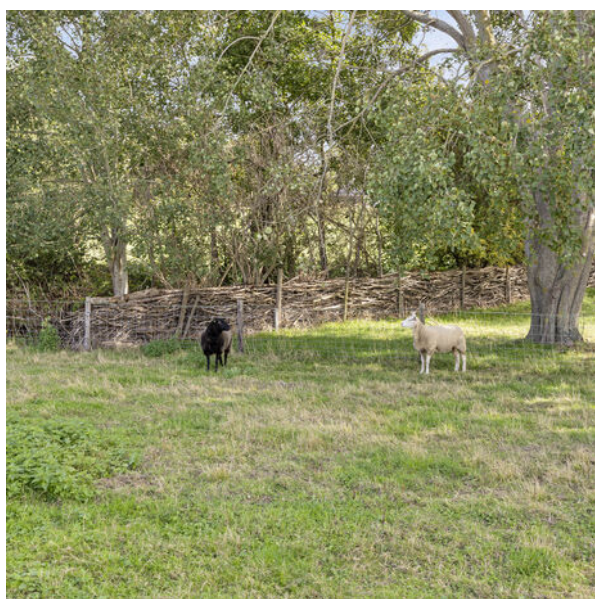
*Sfeervol en
charmant tuinhuis
met een gezellig
terras!*





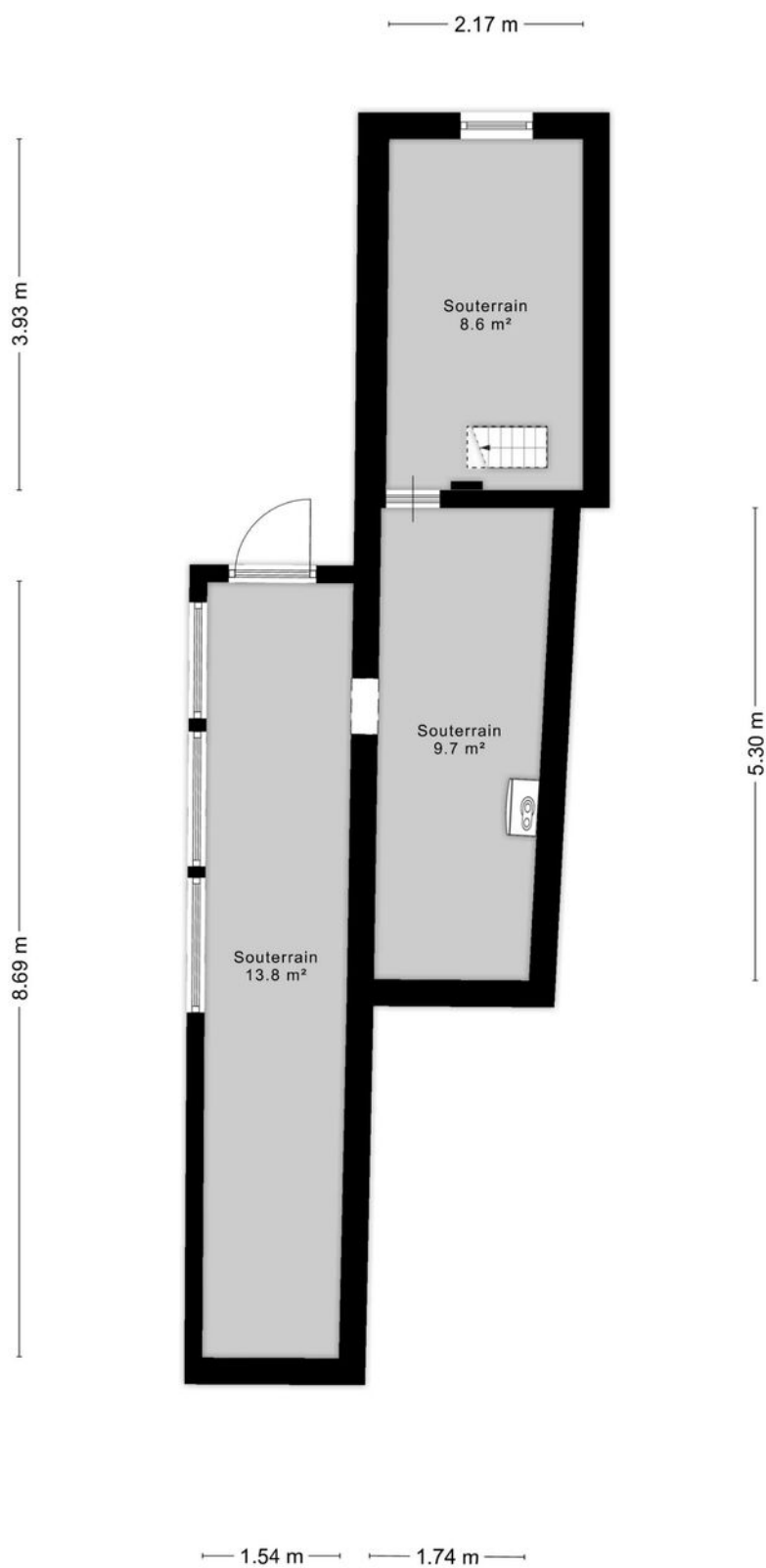
Een groene tuin met karakter!

De groene tuin sluit prachtig aan bij het karakter van de woning. Volwassen bomen, fruitbomen, kleurrijke borders en een gazon zorgen voor een sfeervolle en gevarieerde buitenruimte.





PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



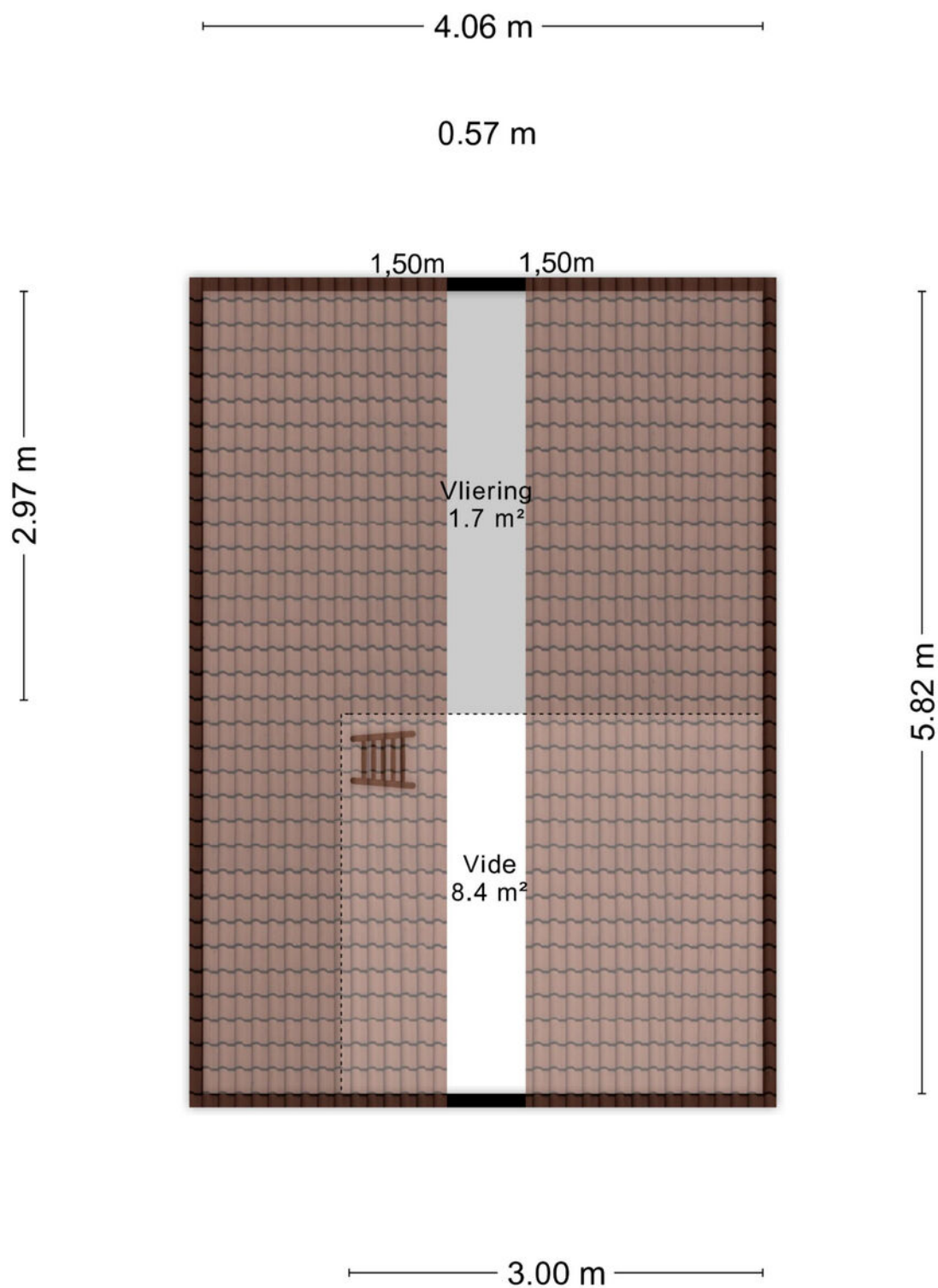
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



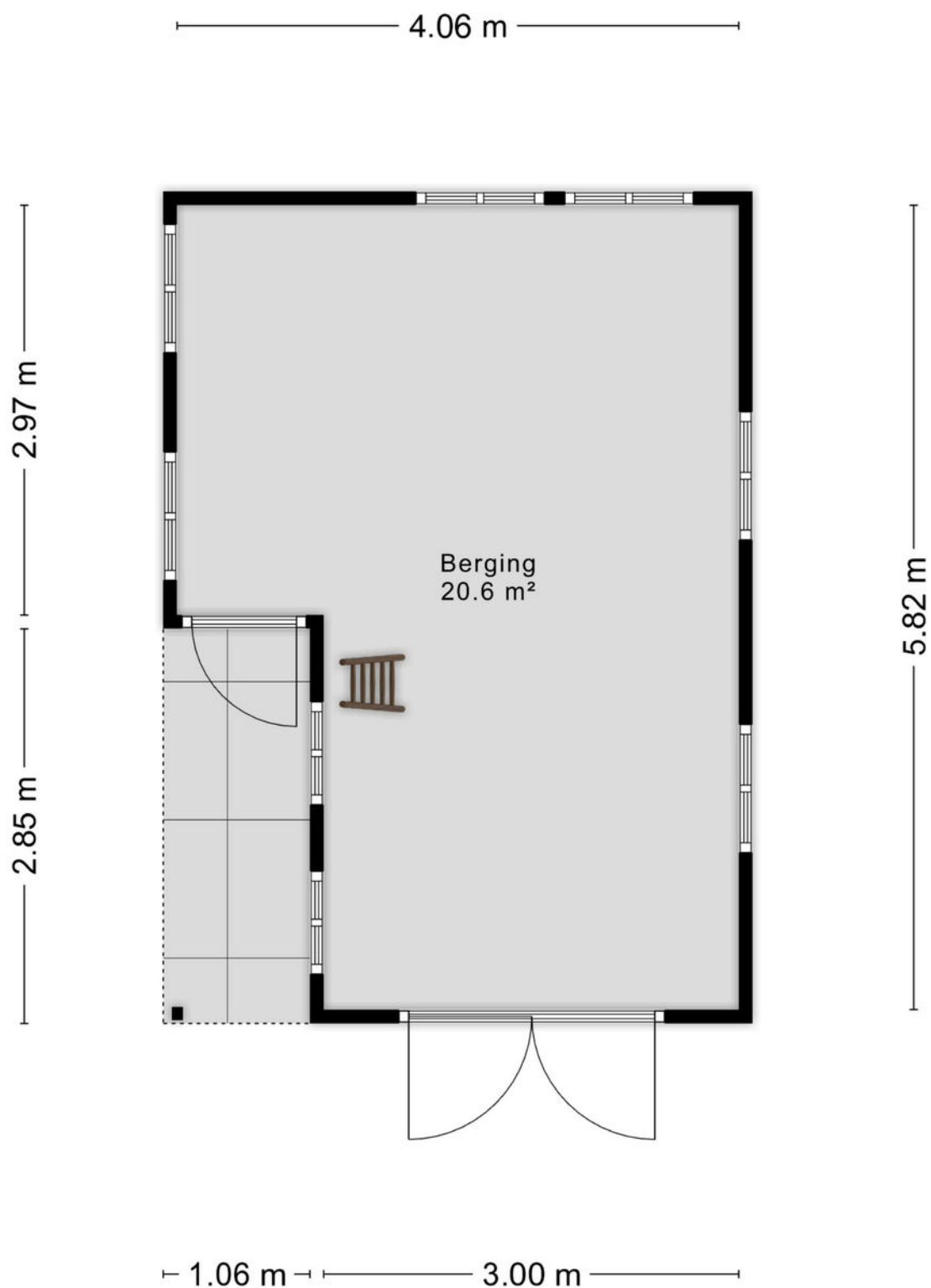
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



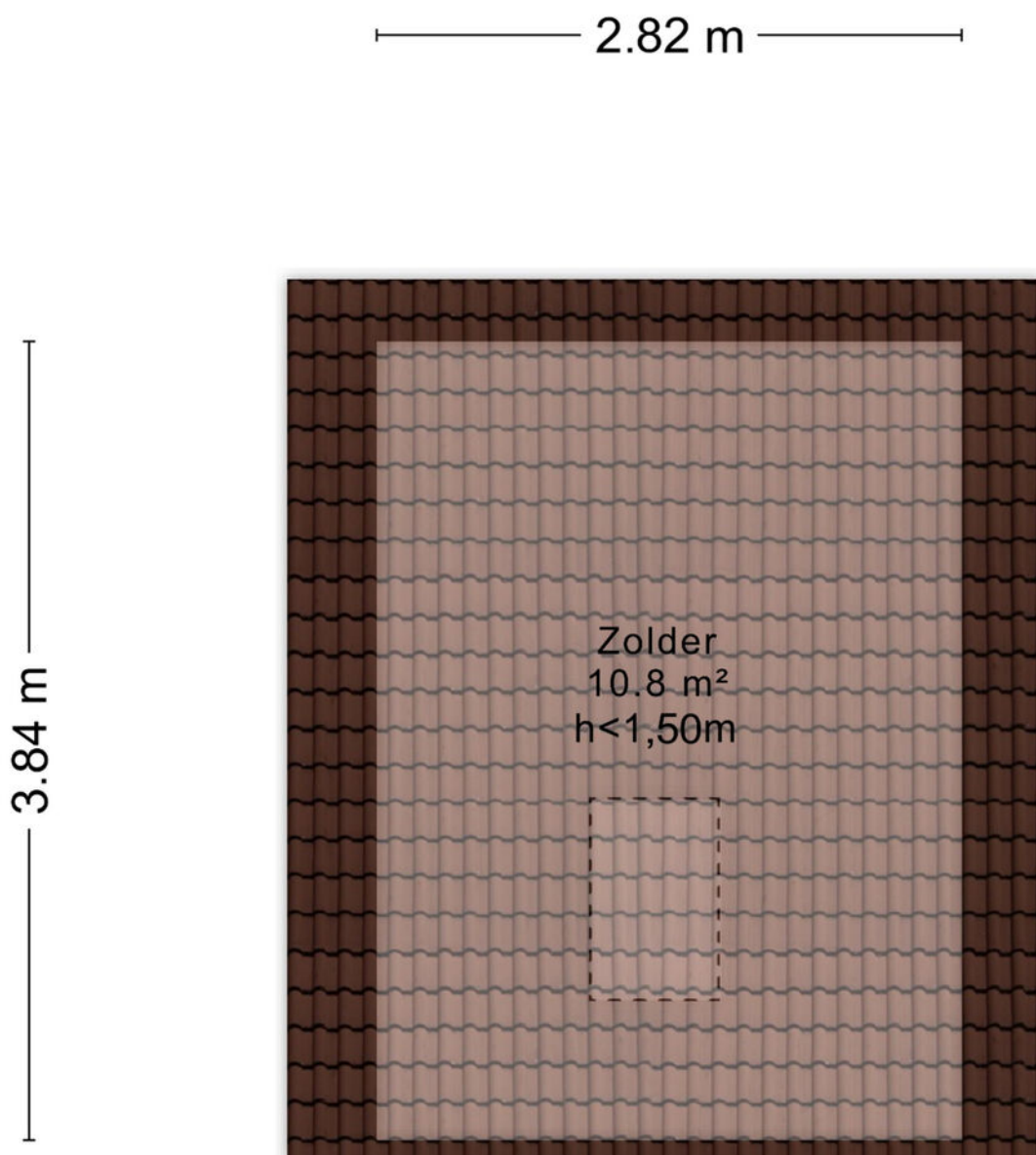
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

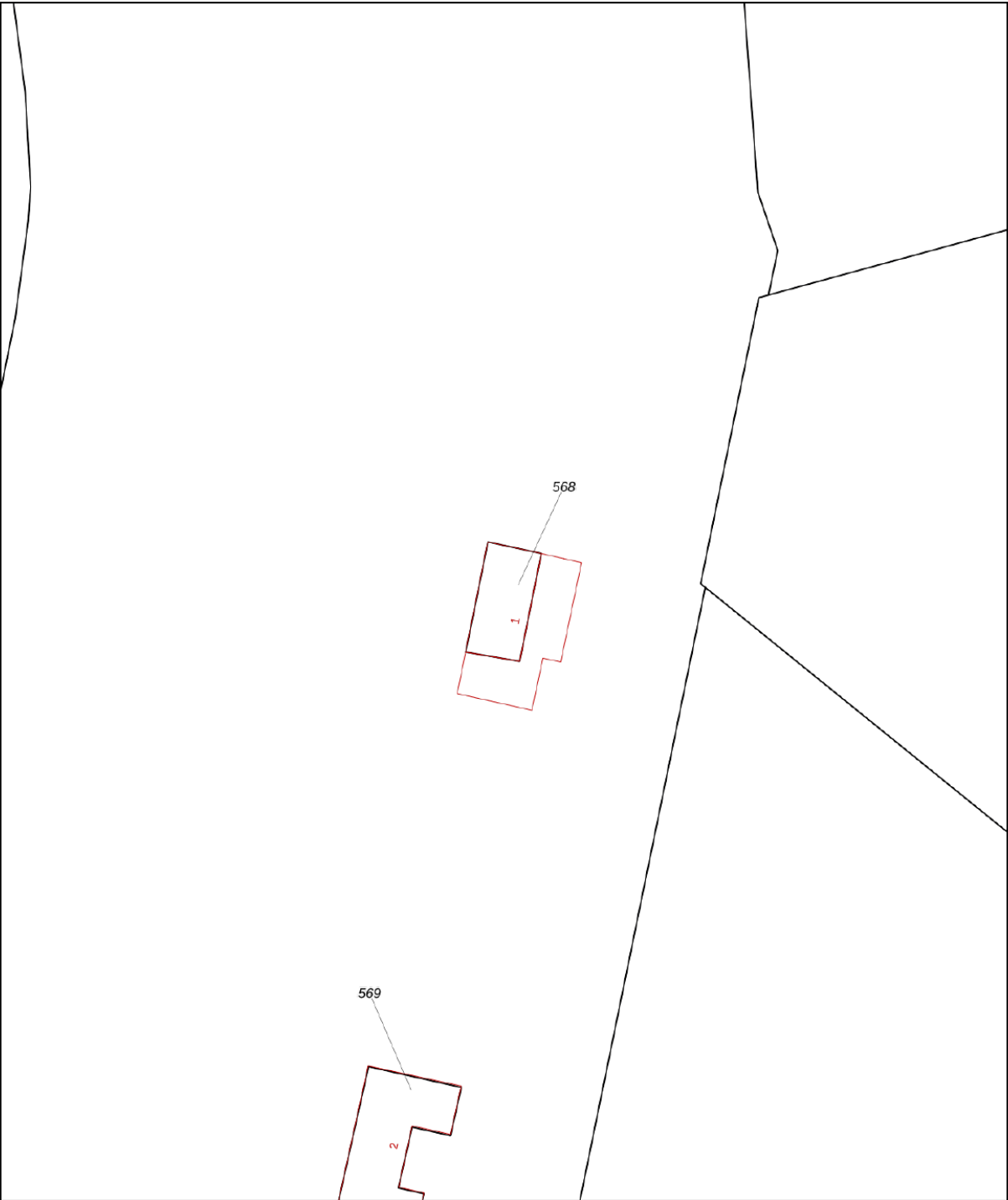


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 568



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lith

Sectie F

Perceel 568

kadaster



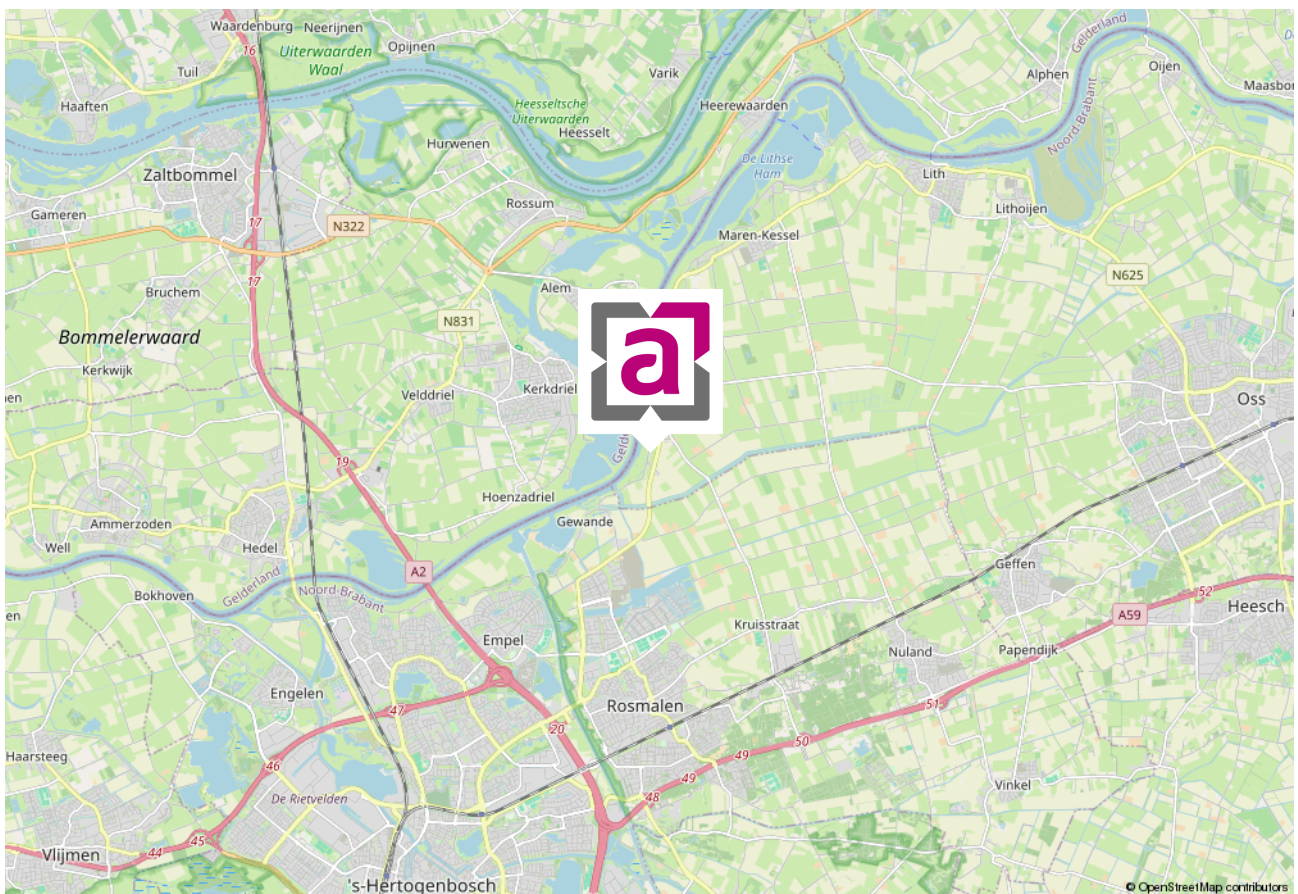
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026

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 | 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.