

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
172 m²

Perceeloppervlakte
180 m²

Inhoud
610 m³

Tuin oppervlakte
79 m²

Bouwjaar
2022

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Energie label
A+++

Cambara 43 Rosmalen

Bijzonder royale, moderne en energiezuinige tussenwoning met vrij uitzicht in De Groote Wielen

In het jonge en geliefde wijkdeel De Lanen in De Groote Wielen staat deze bijzonder royale, moderne en energiezuinige tussenwoning aan Cambara 43 in Rosmalen. De woning is gebouwd in 2022 en biedt met circa 172 m² woonoppervlakte verrassend veel leefruimte. Je beschikt over een uitgebouwde woonkamer, een moderne woonkeuken, drie slaapkamers en een royale tweede verdieping met mogelijkheden voor extra slaapkamers.

De woning is volledig gasloos en uitstekend geïsoleerd. Met HR++ beglazing, maar liefst 20 zonnepanelen, een luchtwarmtepomp, vloerverwarming en energielabel A+++ is de woning helemaal klaar voor de toekomst.

Extra bijzonder is de ligging. Vanuit de woonkeuken geniet je van een fraai en vrij uitzicht over het groen en de landerijen, terwijl de lichte woonkamer aan de achterzijde via openslaande deuren in directe verbinding staat met de zonnige tuin.

Indeling:

Begane grond:

Je komt binnen in de hal met de meterkast, de moderne toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de fraaie witte woonkeuken met een royaal kook- en spoeliland en diverse luxe inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartij kijk je hier prachtig vrij uit over het omliggende groen en de landerijen.

Aansluitend ligt de royale en lichte woonkamer. De openslaande deuren zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de achtertuin. De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle pvc visgraatvloer.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie goed bemeten slaapkamers van circa 19 m², 10 m² en 8 m². Ook deze verdieping is voorzien van een fraaie pvc visgraatvloer.

De moderne badkamer beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet. De vloerverwarming is per ruimte afzonderlijk regelbaar.

Tweede verdieping:

De royale tweede verdieping bestaat uit een multifunctionele kamer en een separate berging/technische ruimte. Je kunt deze verdieping naar wens gebruiken als slaap-, hobby-, fitness- of werkkamer. Dankzij de ruime maatvoering zijn er bovendien mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers.

Tuin:

De zonnige achtertuin (zuid-oost) biedt voldoende ruimte voor verschillende zit- en speelplekken. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging voor fietsen en tuingereedschap. De tuin beschikt tevens over een praktische achterom.

Ligging:

Cambara 43 ligt in De Lanen, een modern, groen en kindvriendelijk wijkdeel van De Groote Wielen in Rosmalen. Basisscholen, kinderopvang, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving.

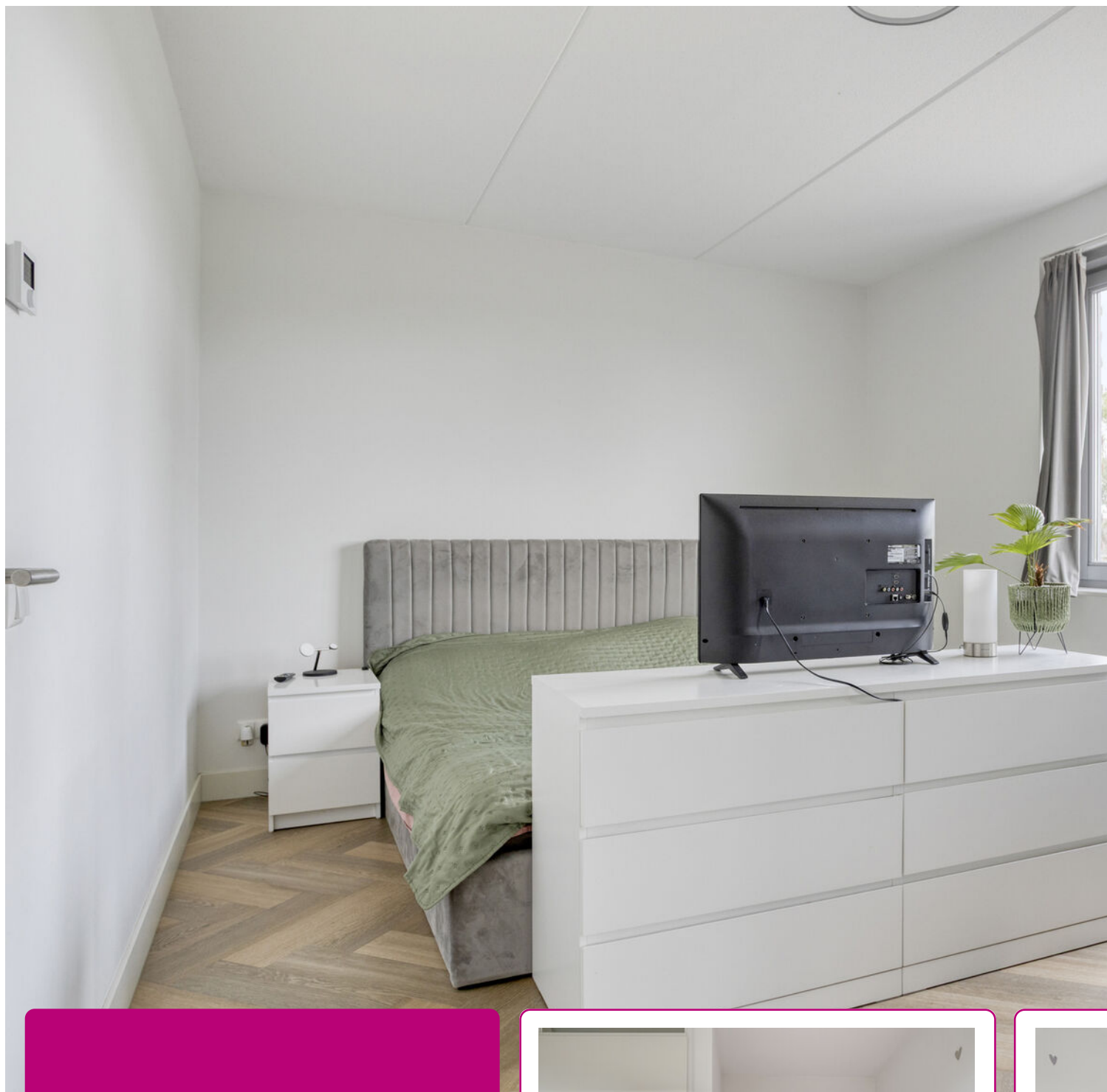
Op loopafstand ligt winkelcentrum De Groote Wielen met supermarkten, speciaalzaken en horeca. Ook de Groote Wielenplas, het Groote Wielenstrand en het Kanaalpark liggen dichtbij. Het centrum van Rosmalen is gemakkelijk per fiets bereikbaar en ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt op korte afstand.





*Aan de voorzijde
bevindt zich de
fraaie witte
woonkeuken.*





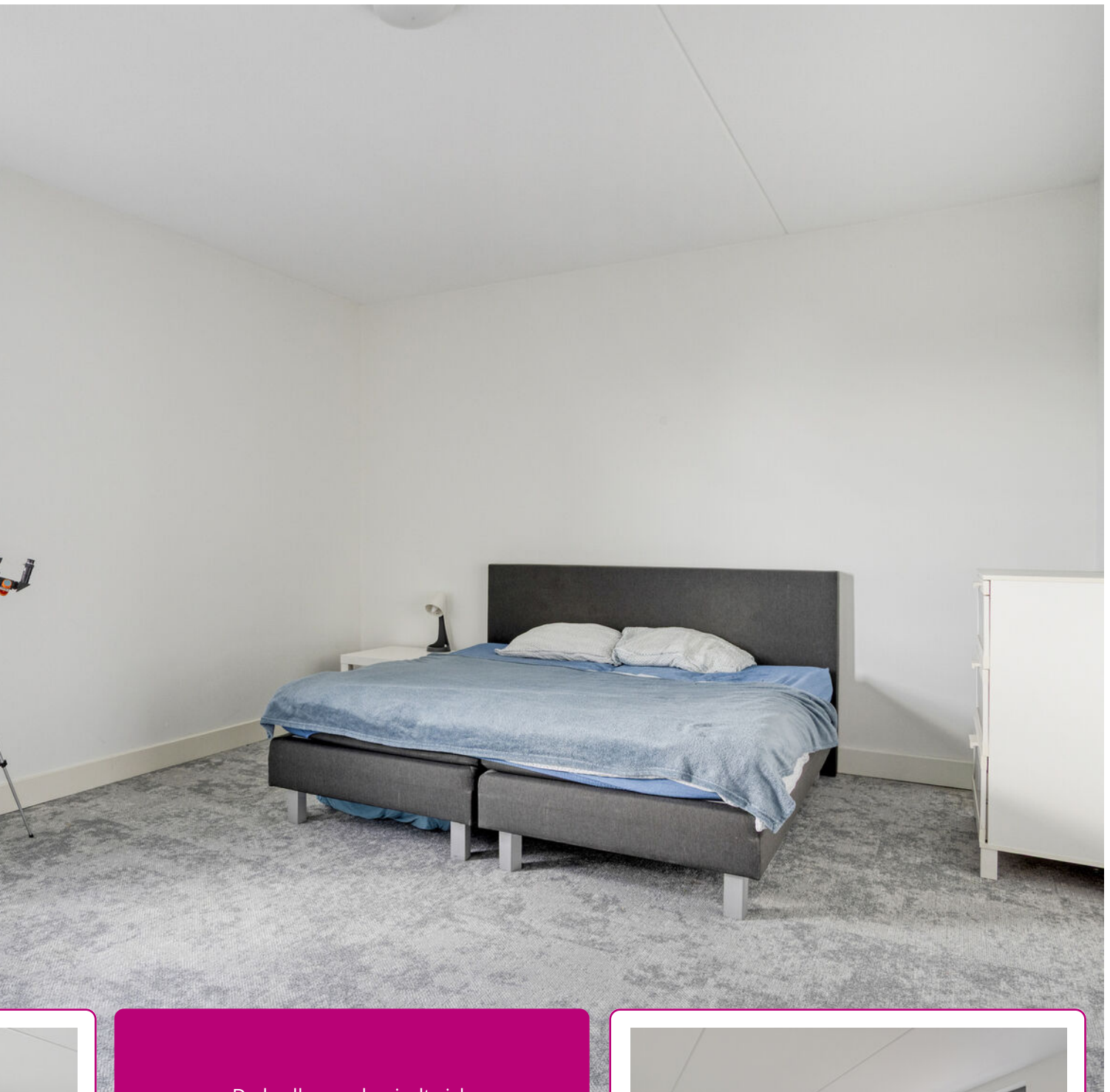
Vanaf de overloop
heb je toegang tot drie goed
bemeten slaapkamers.

Ook deze verdieping
is voorzien van een fraaie
pvc visgraatvloer.









De badkamer bevindt zich op de eerste verdieping en beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet.

De royale tweede verdieping bestaat uit een multifunctionele kamer en een separate berging/technische ruimte.



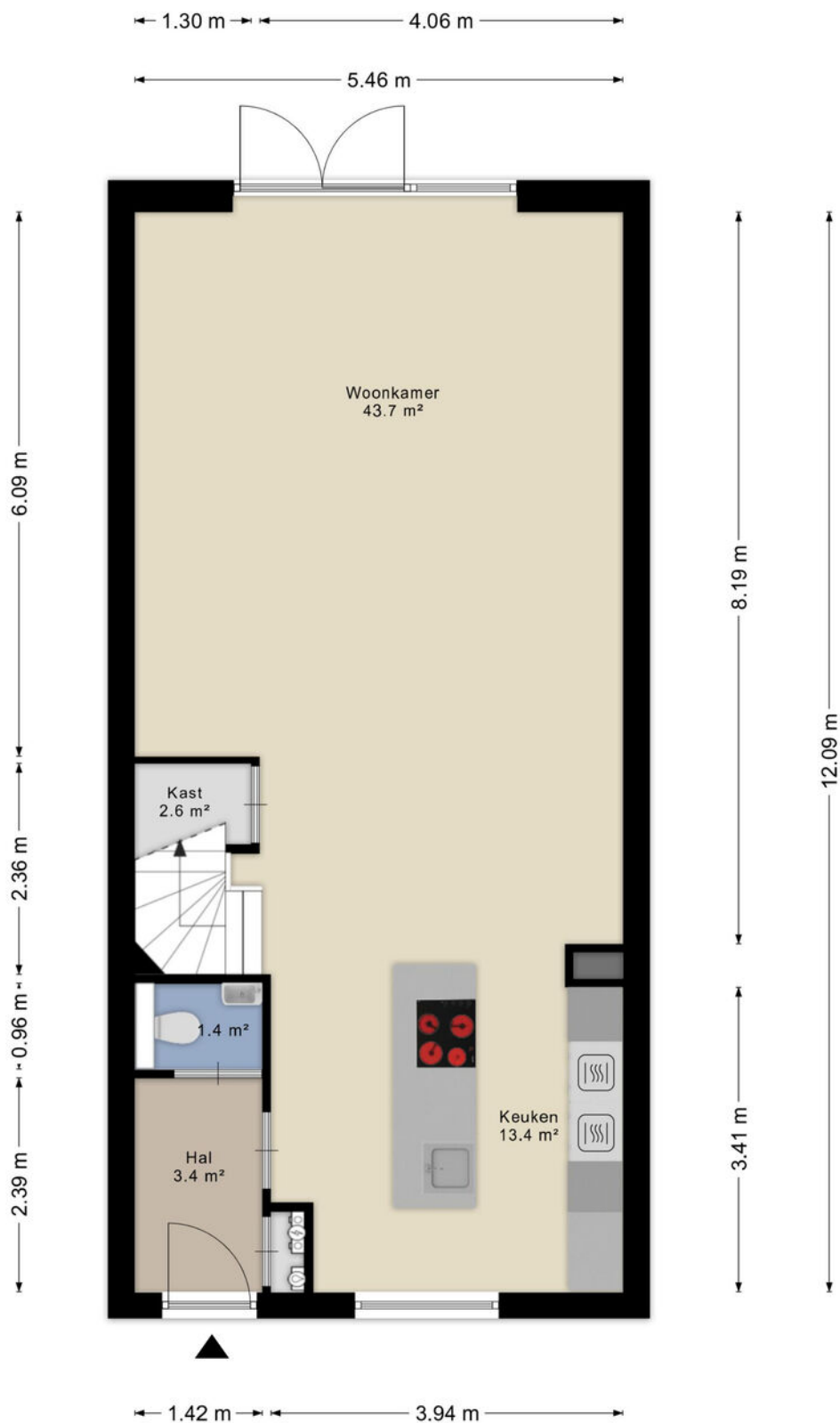




*De achtertuin
ligt op het
zuid-oosten.*



PLATTEGROND



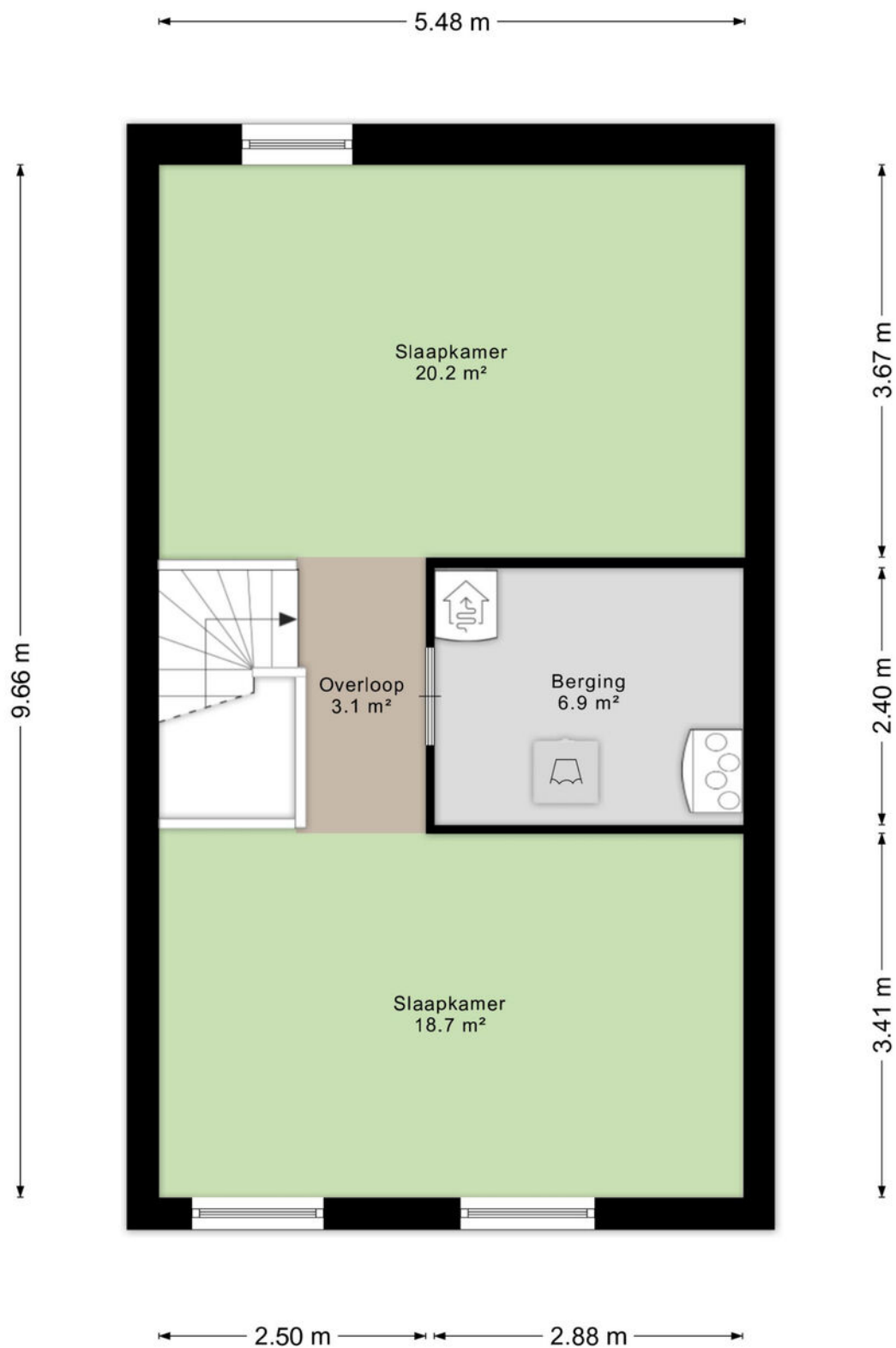
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



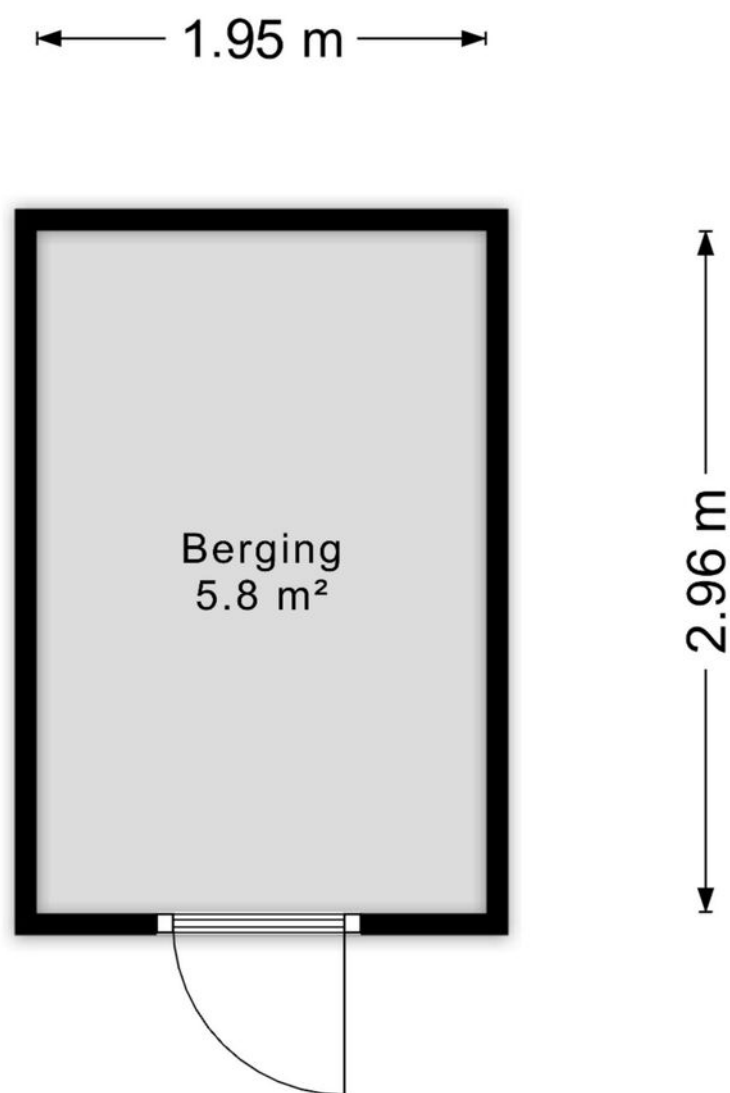
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

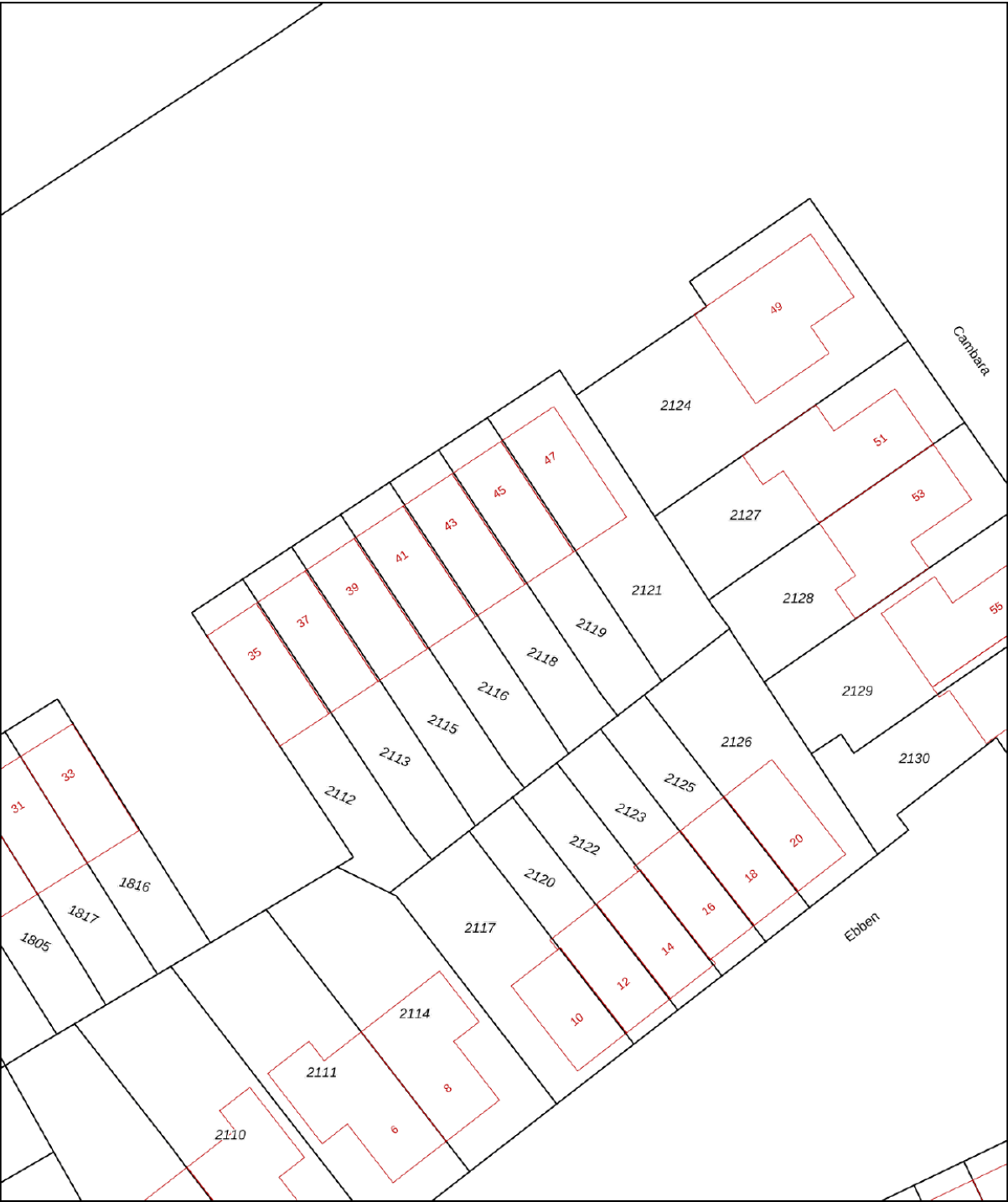


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2118



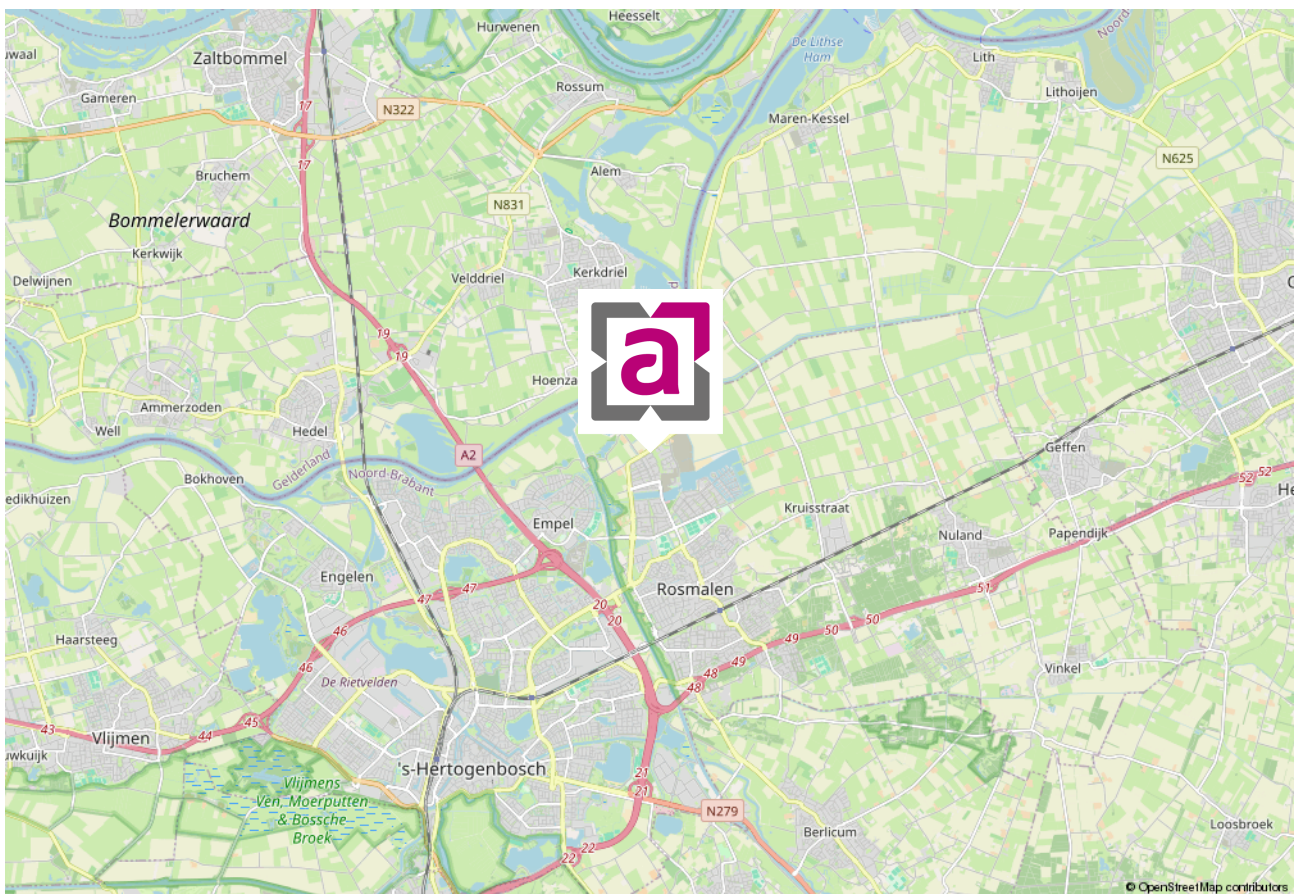
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie U
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 2118
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 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](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.