

10+ MAKELAARS



WILHELMINASTRAAT 54, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 445 m³
Woonoppervlakte: 133 m²
Perceeloppervlakte: 362 m²
Bouwjaar: 1960

Vraagprijs € 559.000,- k.k.

- ✓ uitgebouwd op de begane grond en eerste verdieping
- ✓ gelegen in de gewilde woonwijk Hintham-Noord
- ✓ 15 zonnepanelen
- ✓ riant perceel
- ✓ energielabel D

een tweekapper in Hintham-Noord

Deze uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning staat in een van de mooiste woonstraten van Hintham-Noord. De Wilhelminastraat is breed opgezet met veel groen en vol met volgroeide bomen.

In 2015 is de eerste verdieping vergroot waardoor je nu de beschikking hebt over drie ruime slaapkamers en een grote badkamer. De woning heeft een ruime, gezellige woonkamer, is uitgerust met 15 zonnepanelen en het perceel meet maar liefst 362m². In de diepe achtertuin geniet je van optimale privacy en heb je de beschikking over onder andere twee bergingen, een overdekt terras, een sauna en een spa.

De wijk Hintham is zeer centraal gelegen. Het is een kindvriendelijke wijk met diverse voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in het nabijgelegen winkelcentrum, hier vindt u onder andere twee supermarkten.

Het Sportiom, Het IJzeren Kind en recreatiegebied De Oosterplas met Hockeyclub Den Bosch liggen op korte afstand. Ook het langs het Maximakanaal aangelegde kanaalpark is van hieruit snel bereikbaar, hier kunt u heerlijk wandelen of fietsen naar omliggende dorpen.





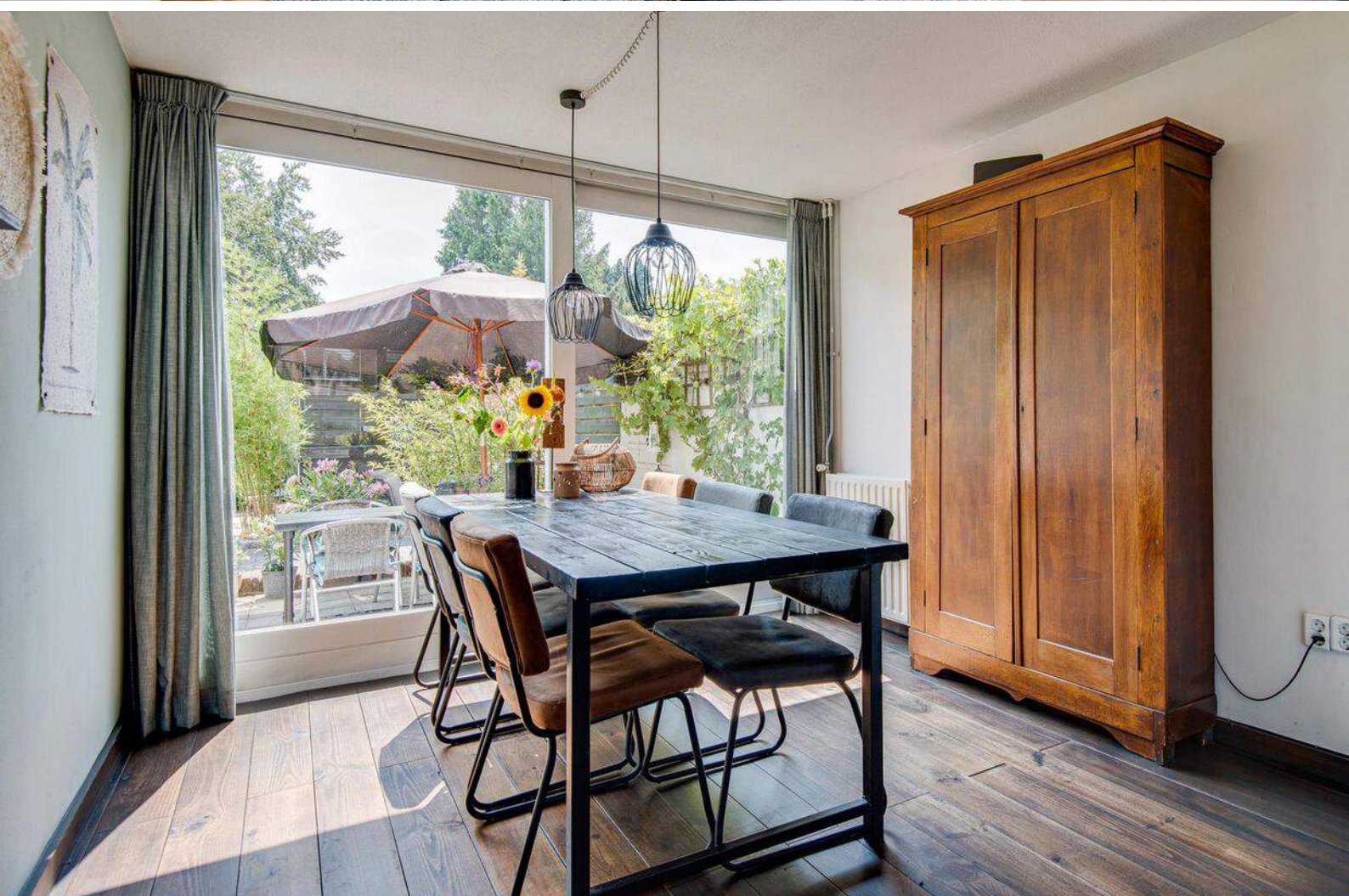
Indeling

Via de overdekte entree kom je in de hal met het toilet en toegang tot de keuken en de woonkamer.

De L-vormige woonkamer bereik je door middel van een houten schuifdeur. De kamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer en beschikt over een vaste kast en een (turbo) houtkachel. Met deze kachel heb je in no-time de begane grond verwarmd.

Door de uitbouw en de L-vorm is de woonkamer ruim maar toch gezellig. Aan de achterzijde is via een brede schuifpui de tuin bereikbaar.













De keuken

De keuken is uitgerust met een inductie-fornuis, oven en een afzuigkap. Op de vloer ligt composiet, er is een trapkast en een brede kastenwand met houten deuren over de volle hoogte. Achter deze wand is plaats voor de wasmachine. Indien je een nieuw keukenblok wil plaatsen kan deze kastenwand uiteraard in zijn geheel bij de keuken worden getrokken.





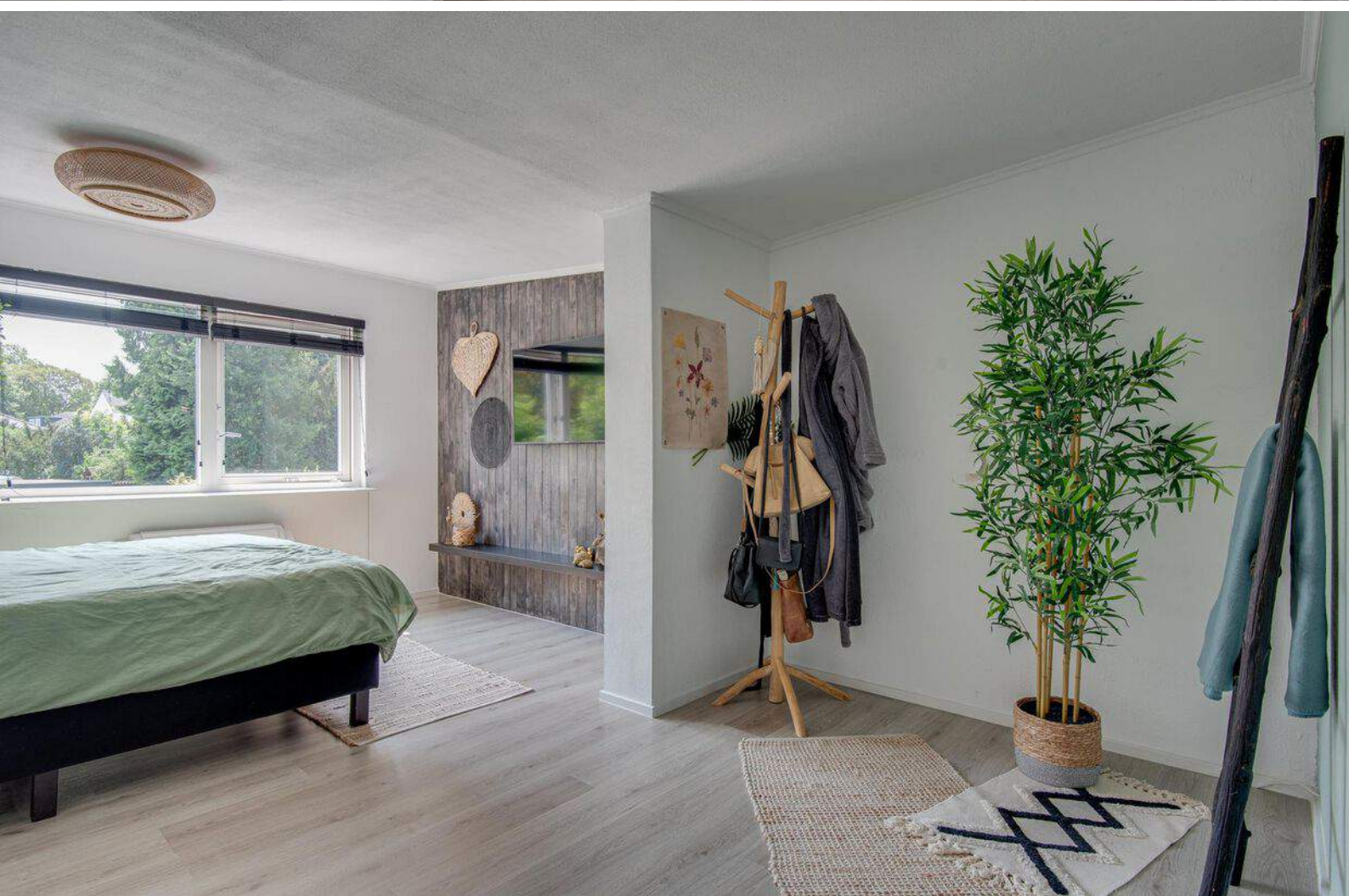


1e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een berging (de voormalige badkamer). Alle slaapkamers zijn afgewerkt met laminaat, de grootste slaapkamer is voorzien van een airco-unit die in de winter ook kan verwarmen.

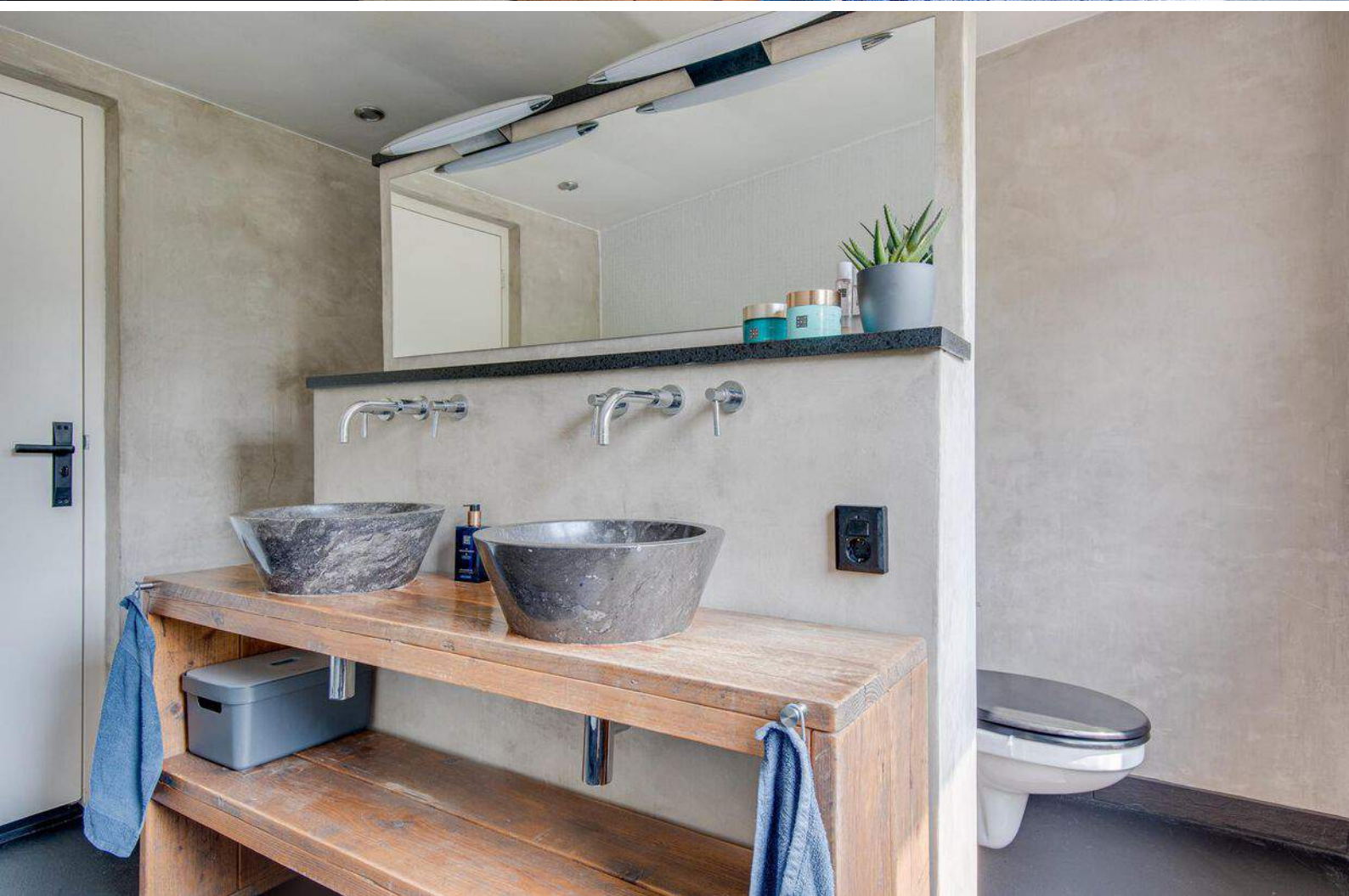
De badkamer is ruim en biedt plaats aan een grote inloophdouche twee wastafels, een decor radiator en een zwevend toilet, deze is fraai weggewerkt achter een wand. Op de vloer ligt waterdichte composiet.















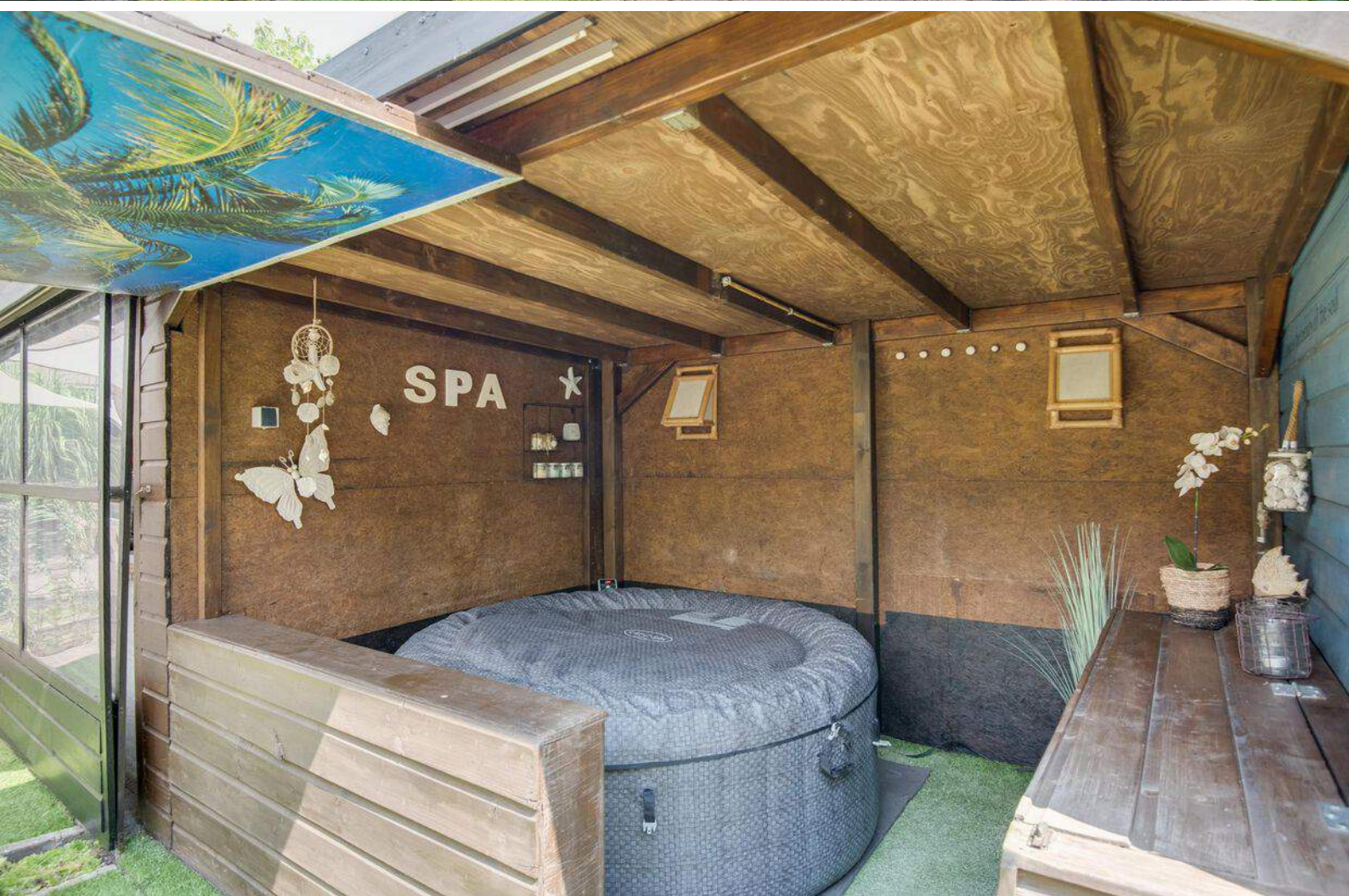
Buiten

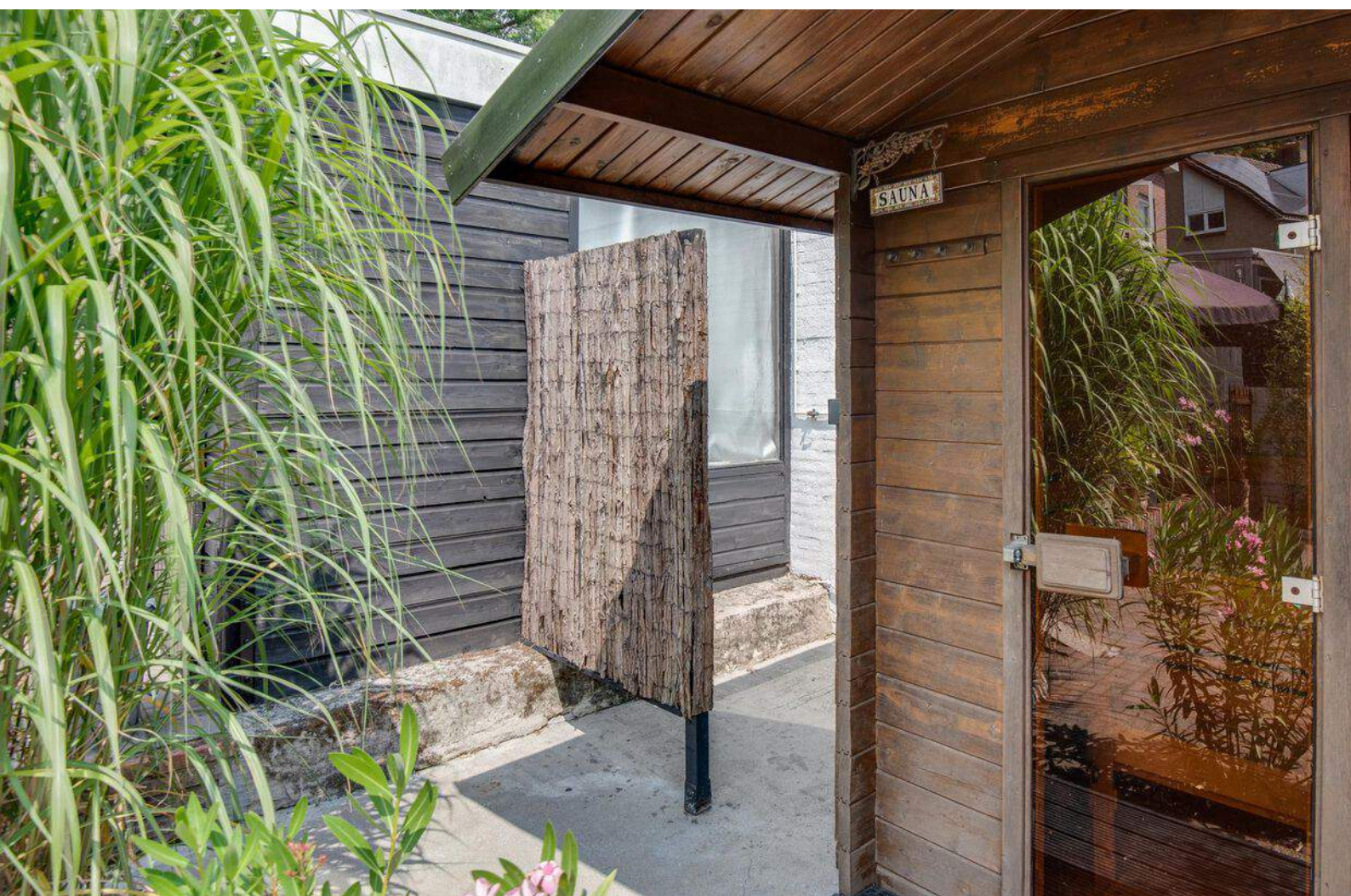
In de diepe achtertuin waan je je op vakantie. Je hebt hier optimale privacy en de achtertuin ligt pal op het zuiden. Bij mooi weer kan je hier dus de gehele dag lekker van de zon genieten. De tuin is aangelegd met diverse terrassen en beplanting. Er is een stenen berging, een overdekt terras met een houtkachel en een pizza-oven, een sauna, spa en een overkapping naast de woning.

Achterin de tuin staat bovendien een riante houten berging die tevens dienst kan doen als houtopslag.

Aan de voorzijde heb je de beschikking over een oprit met een carport.













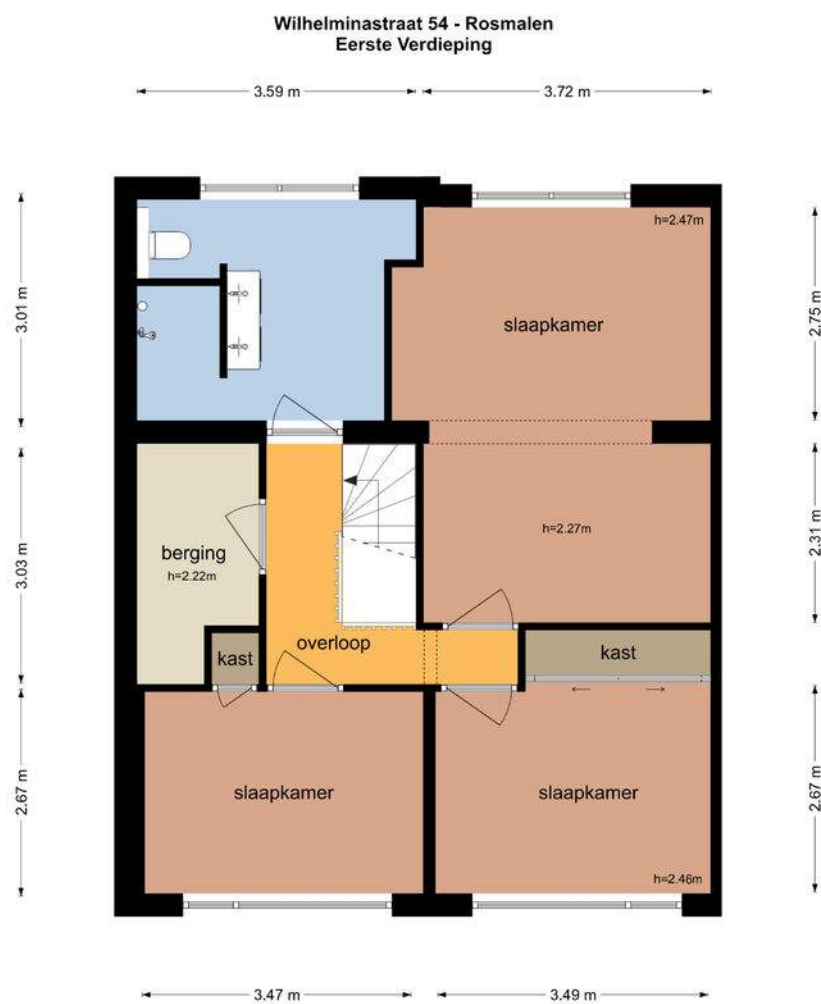


Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



1236 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie E

Perceel 1883

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juli 2022
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wij nemen de volgende kasten mee Grijs kast en ladekast op kledingkamer 1e etage, kast woonkamer		X	
- Grote kast op werkkamer blijft staan	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	

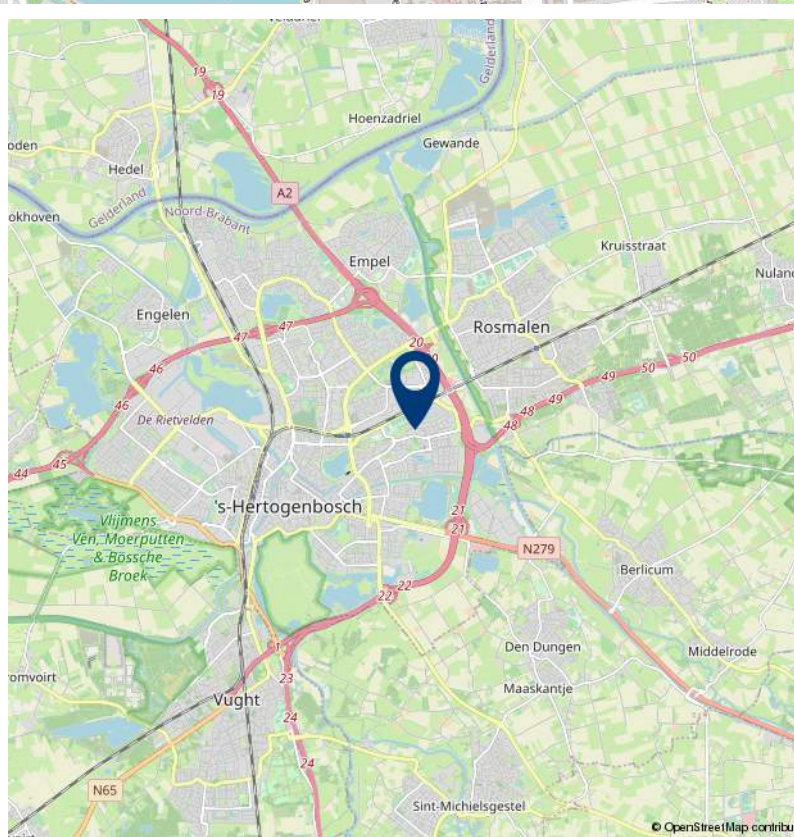
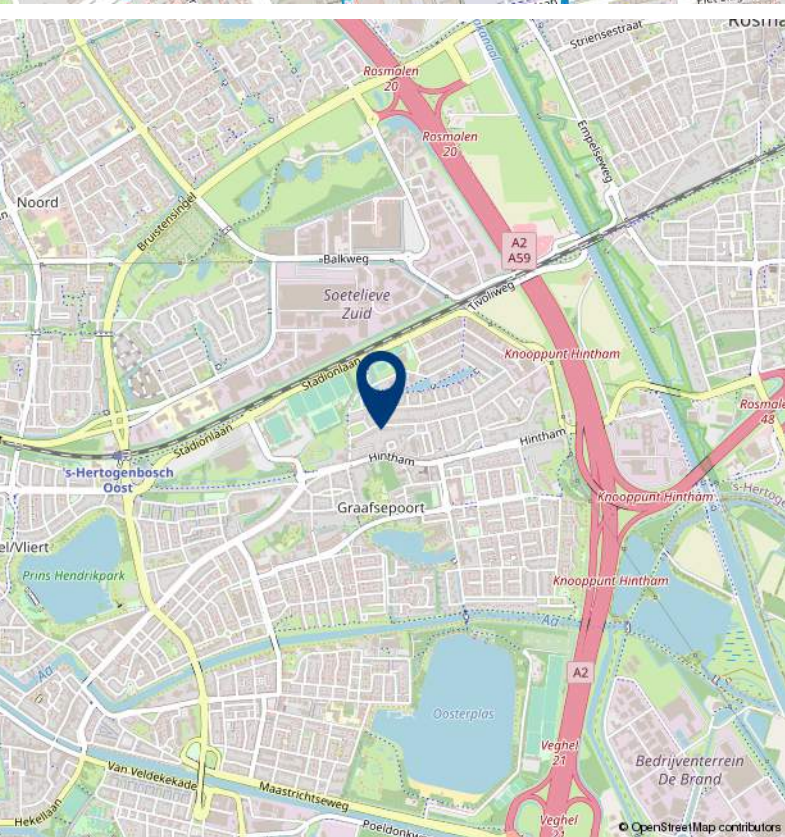
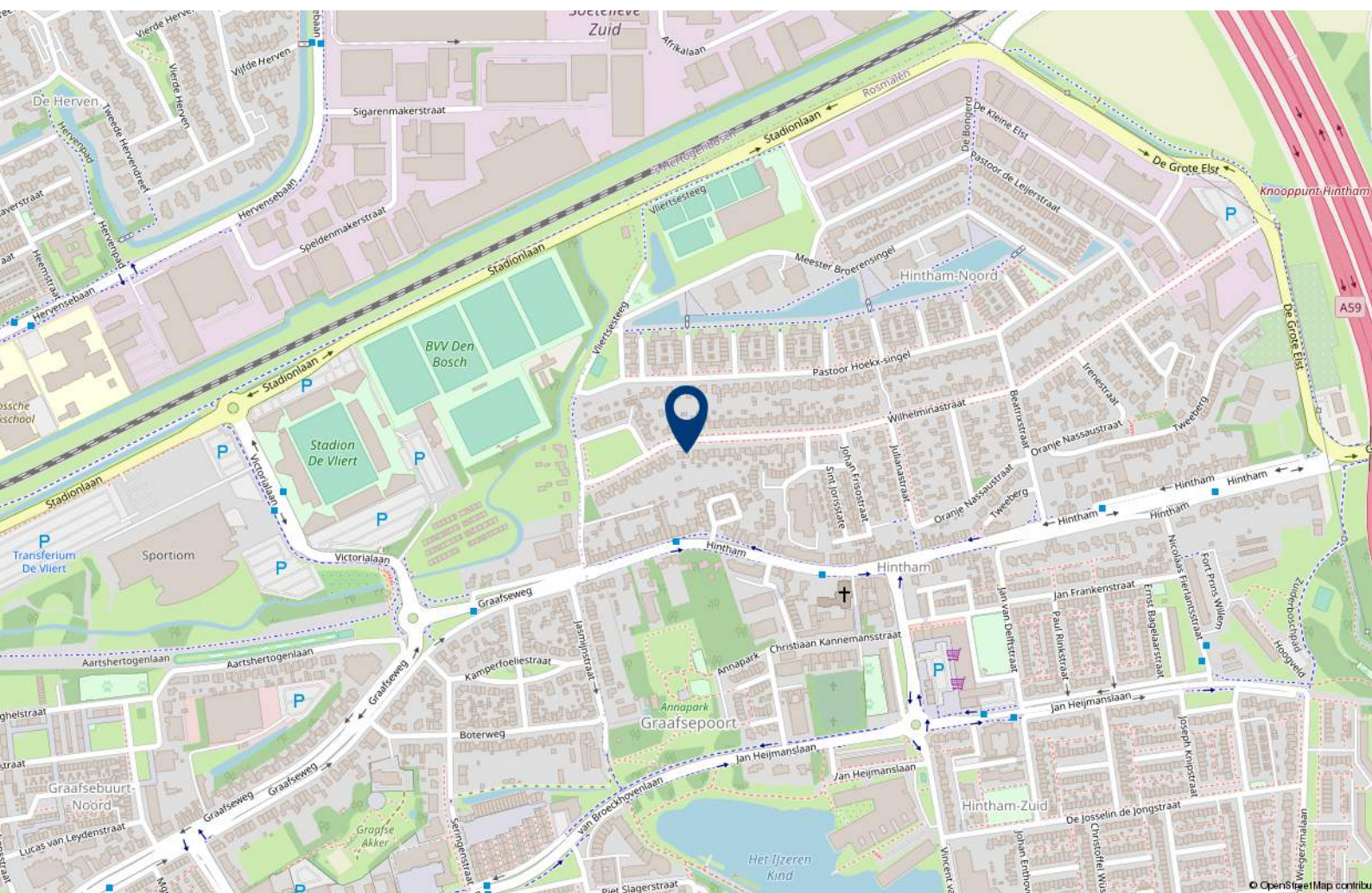
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Stang voor keukengerei blijft achter	X		
- Stang met messen gaat mee		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten nemen we mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Spa achtertuin			X

Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 10 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 12 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Ans van Grevengoed werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

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.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

