

10+ MAKELAARS



ORTHEN 188 B, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 325 m³
Woonoppervlakte: 98 m²
Perceeloppervlakte: 102 m²
Bouwjaar: 1937

Vraagprijs € 299.000,- k.k.

- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ zonnige achtertuin
- ✓ centraal en rustig gelegen

een jaren '30 tussenwoning

Deze jaren '30 woning staat aan een rustige woonstraat in het oudste gedeelte van de wijk Orthen. Lang geleden was dit de uitvalsweg van 's-Hertogenbosch richting Utrecht maar doordat het tegenwoordig geen doorgaande weg meer is komt er alleen bestemmingsverkeer.

Aan de achterzijde van de woning loop je direct het groen in, langs de Ertveldplas en rond de Engelsedijk kan je heerlijk wandelen of hardlopen. Het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch en het NS-station is met de fiets gemakkelijk te bereiken en met de auto zit je zo op de A2 of A59.

Bij binnenkomst valt direct de fijne lichtinval in de woonkamer op. Door de grote ramen aan de voor- en achterzijde is het de hele dag lekker licht en doordat de tuin op het westen ligt kan je de zon vanuit je woonkamer onder zien gaan, je hebt hier geen achterburen.

De woning heeft 3 slaapkamers op de eerste verdieping en op de tweede verdieping is een dakkapel geplaatst zodat je hier over een vierde slaapkamer beschikt.





Indeling

Je komt binnen in de gang met de trap naar de eerste verdieping, het toilet en de kast onder de trap.

De woonkamer beschikt over een houtkachel, heerlijk om het hier snel warm te maken zonder dat de c.v.-ketel aan moet. Op de vloer liggen houten planken en aan de voorzijde is er een erker.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het L-vormige keukenblok is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvriezer, combi-magnetron en een vaatwasser.

In de gang en de keuken ligt nog de originele terrazzo vloer.













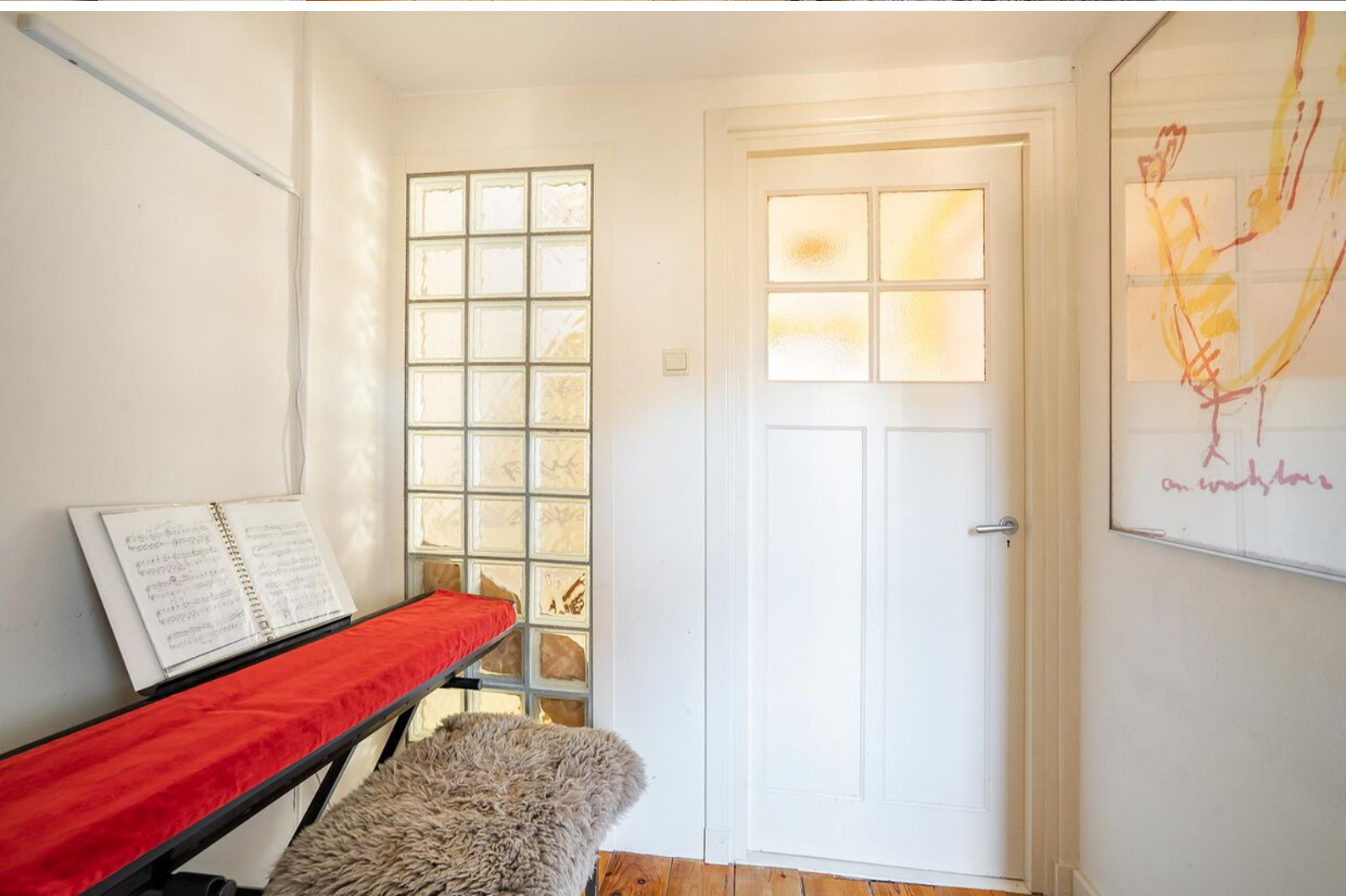
1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met een houten vloer, de twee grootste slaapkamers hebben vaste kasten.

In de badkamer tref je een ligbad en een wastafelmeubel, tevens kan hier de wasmachine geplaatst worden.











2e verdieping

Via de vaste trap is de voorzolder bereikbaar. Hier heb je extra bergruimte achter de knieschotten. De vierde slaapkamer is vergroot door middel van een dakkapel, van hieruit heb je een vrij uitzicht. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met een houten vloer.

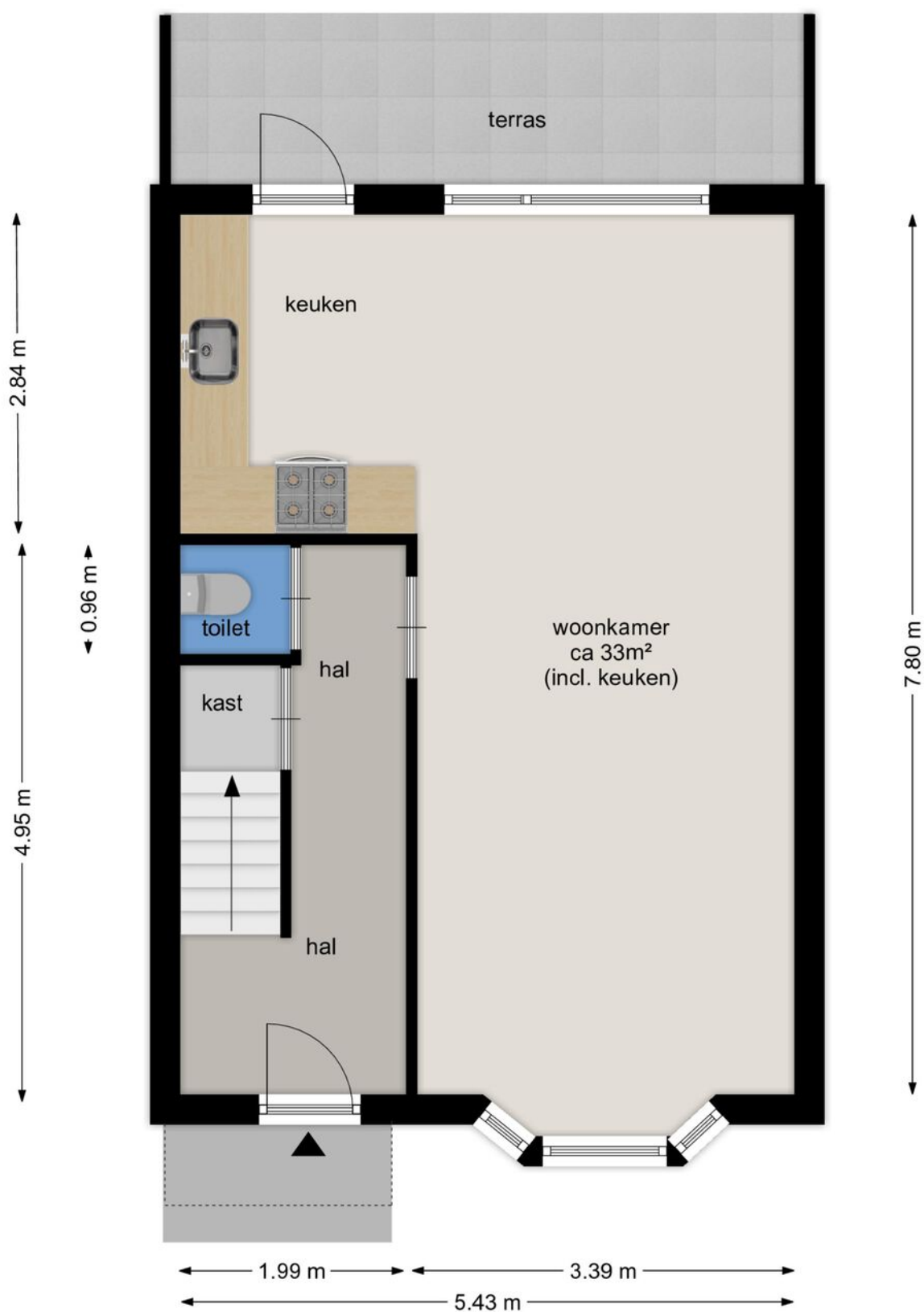


Buiten

De achtertuin is vanuit de keuken bereikbaar. Door de ligging op het westen kan je hier tot zonsondergang heerlijk van de zon genieten. De tuin is grotendeels verhard en beschikt over enkele plantenborders. Tevens is er een houten berging.



Begane grond



BEGANE GROND

Orthen 188B, 5231 XV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping

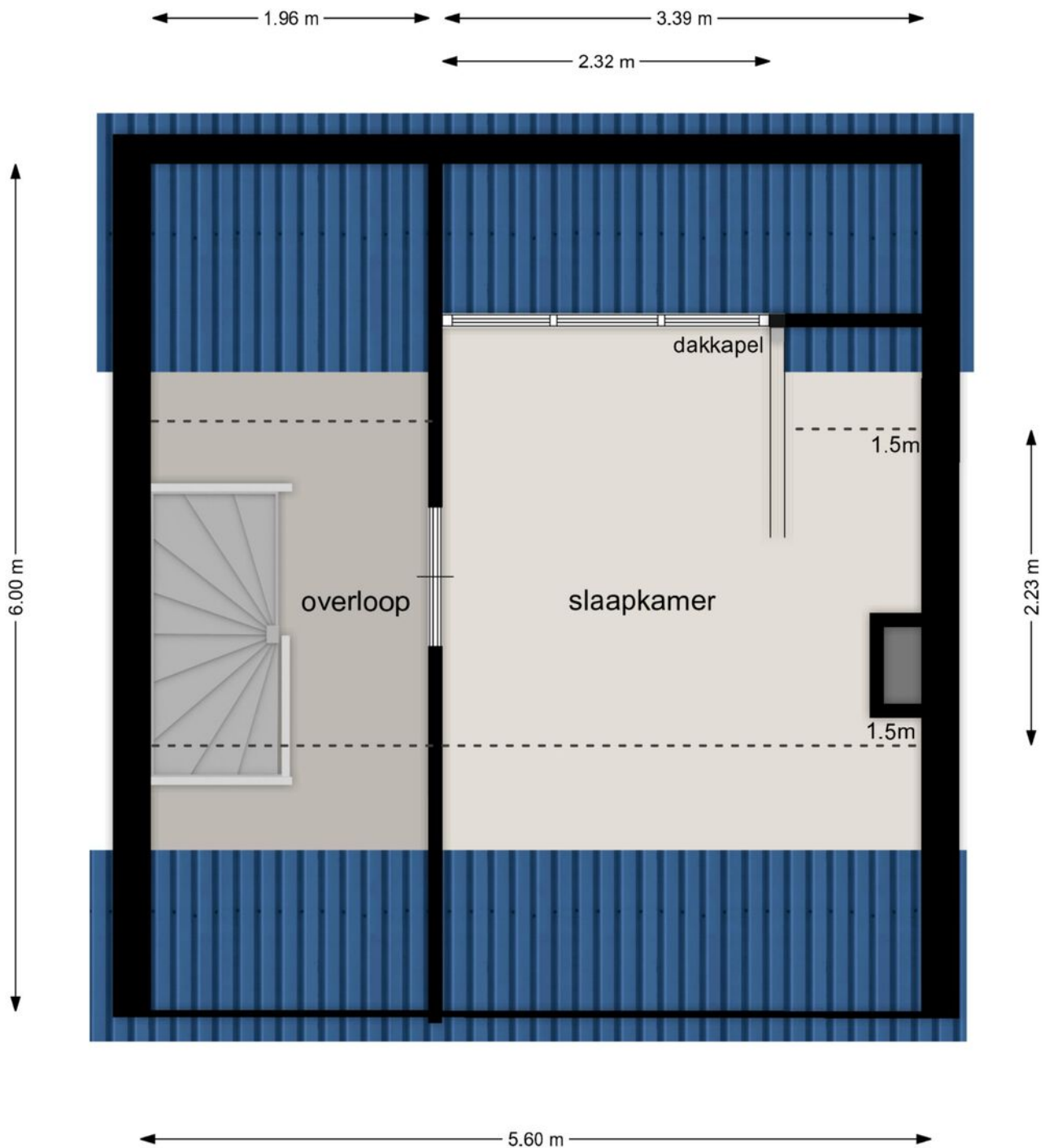


EERSTE VERDIEPING

Orthen 188B, 5231 XV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Orthen 188B, 5231 XV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



0 5 10 15 20 25m

196 25 Versteelde kadastrale grens. Voorlopige kadastrale grens. Administratieve kadastrale grens. Beplanting	Deze kaart is onveranderd. Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente 's-Heerogebosch Sectie Q Perceel 2000	Schaal 1: 500 Aan de uitdrukking kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
--	--	--	--

Voor een eenvoudig uitsnede, geleverd op 25 november 2022

De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

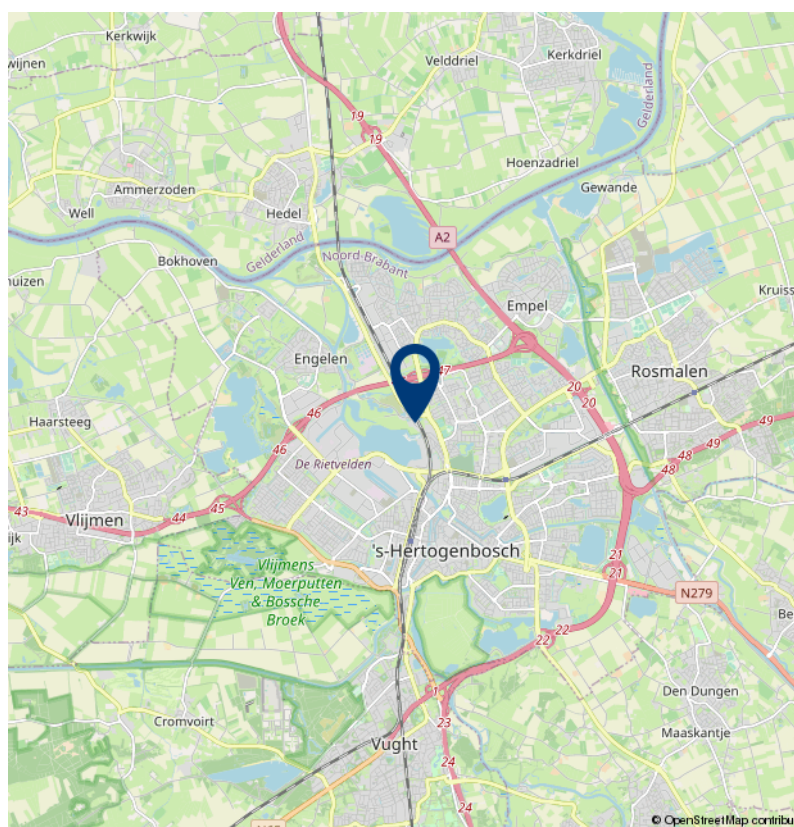
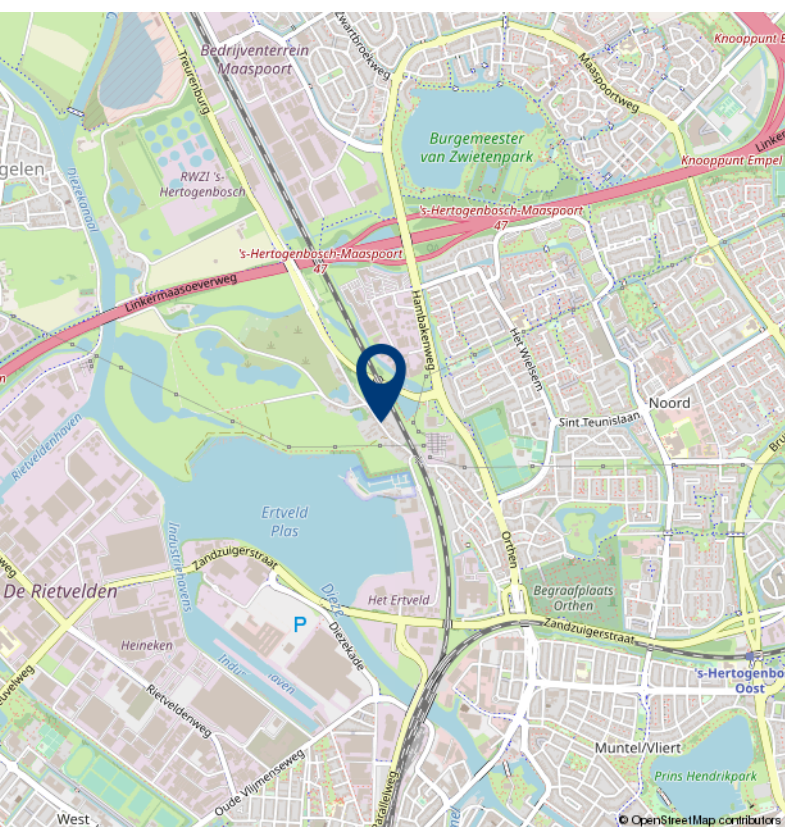
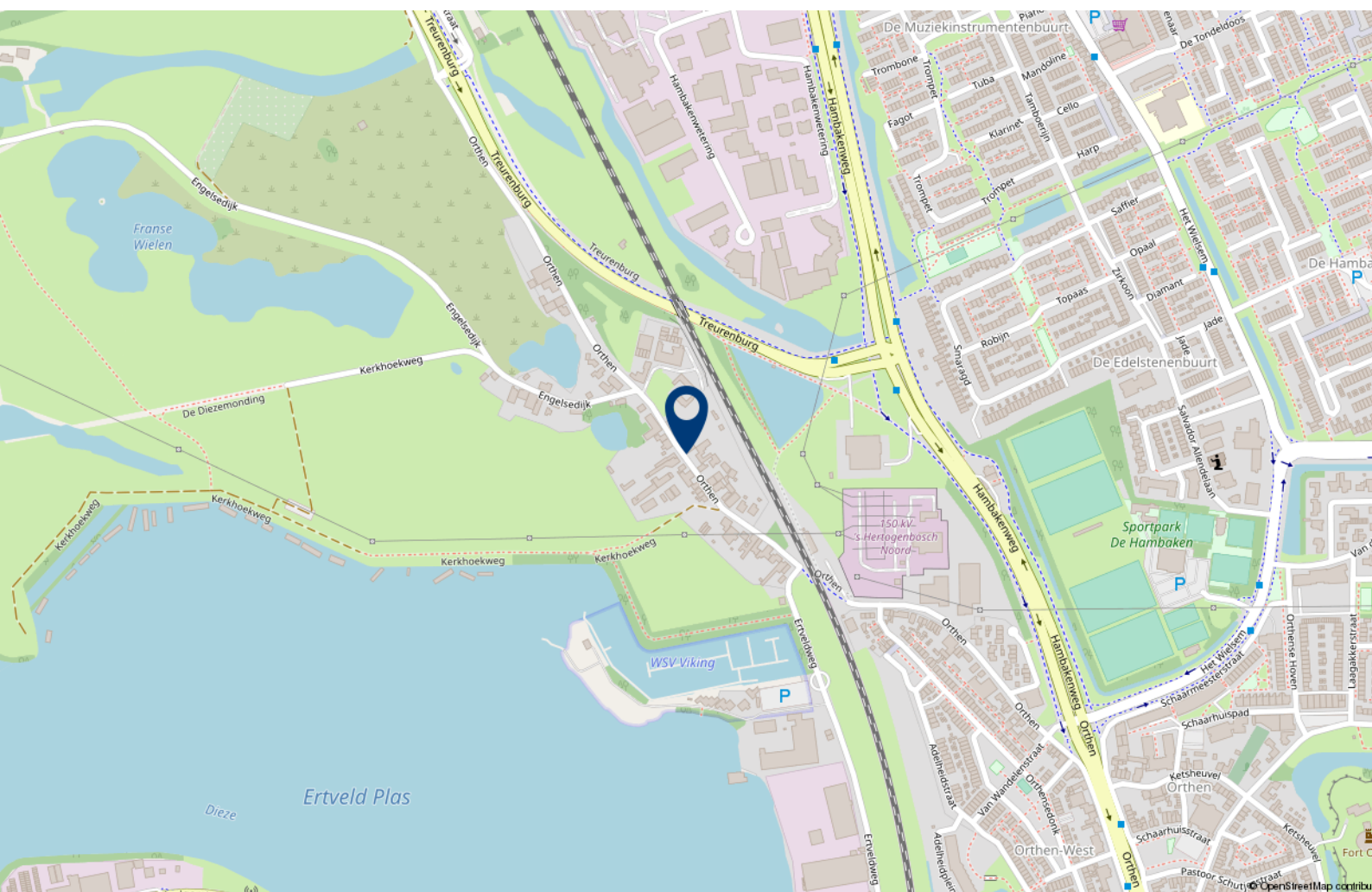
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

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

