

10+ MAKELAARS



KRUISHERENBORCH 25, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 330 m³
Woonoppervlakte: 105 m²
Perceeloppervlakte: 132 m²
Bouwjaar: 1987

Vraagprijs € 365.000,- k.k.

- ✓ drie slaapkamers (vier mogelijk)
- ✓ twee moderne badkamers
- ✓ luxe keuken
- ✓ zonnige achtertuin
- ✓ energielabel B

een moderne woning in De Overlaet

In de kindvriendelijke woonwijk 'De Overlaet' gelegen modern afgewerkte tussenwoning met onder andere 2 badkamers, 3 slaapkamers en de mogelijkheid tot het creëren van een vierde slaapkamer.

De wijk 'De Overlaet' is zeer centraal gelegen en beschikt over diverse groenvoorzieningen, enkele basisscholen en een dierenparkje. Het centrum van Rosmalen is met de fiets in 5 minuten te bereiken maar ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch is van hieruit prima met de fiets bereikbaar. Tevens is er een goede busverbinding en in enkele minuten is de oprit naar de snelweg te bereiken.

Onder meer door de moderne keuken en badkamers (er is een tweede badkamer op de tweede verdieping) is de woning instapklaar. Er zijn nieuwe vloeren gelegd en de trap is gerenoveerd.

De op het zuidwesten gelegen achtertuin is recent aangelegd met plantenborders en natuursteen. Het buiten schilderwerk is in 2022 uitgevoerd, over het onderhoud hoeft u zich dus voorlopig geen zorgen te maken.





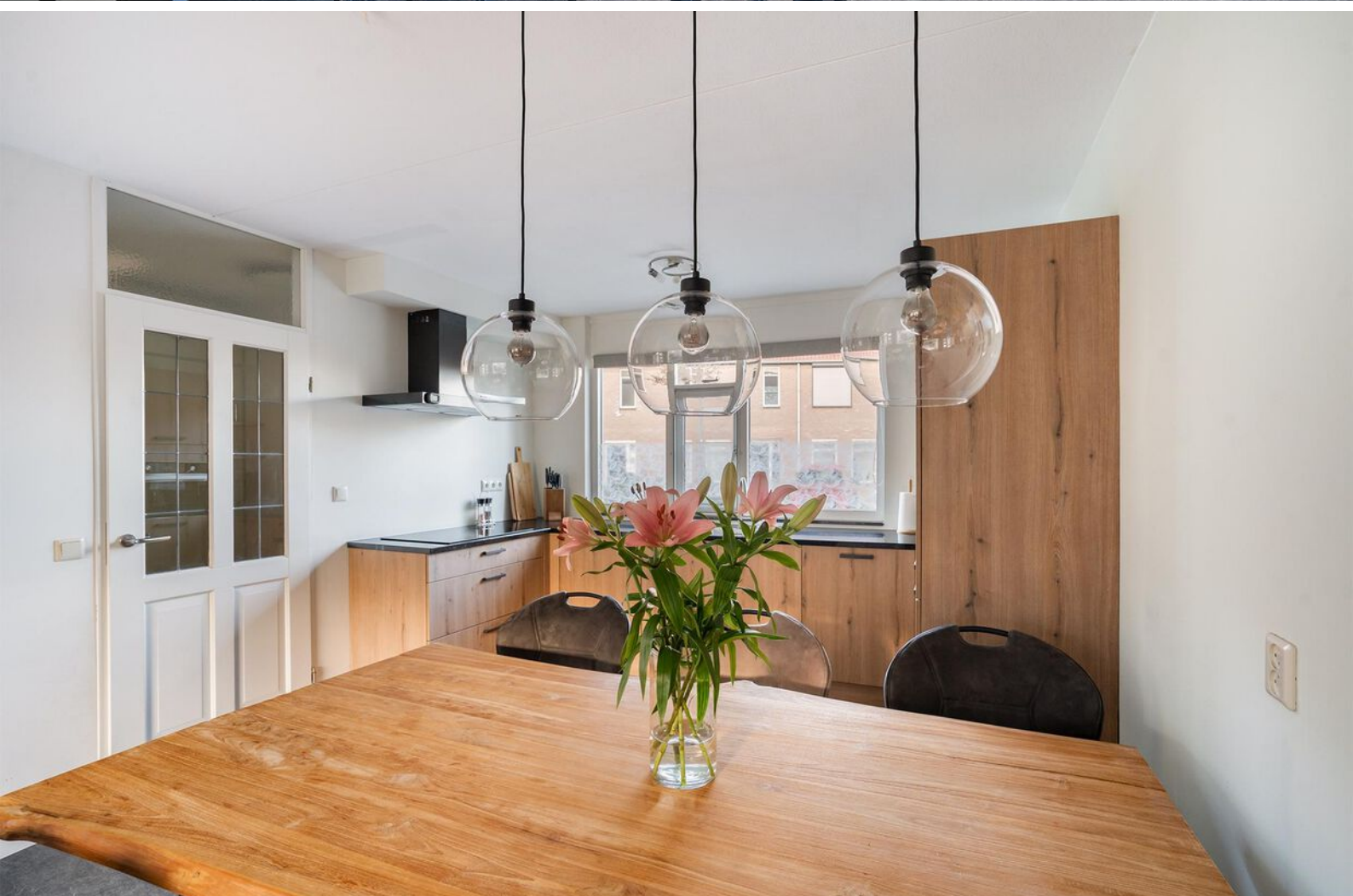
Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het gemoderniseerde toilet en de trap naar de eerste verdieping.

De sfeervolle woonkamer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en beschikt over een praktische trapkast. De woonkamer staat in open verbinding met de aan de voorzijde gelegen keuken. Door de grote ramen aan de achterzijde is er veel lichtinval en heb je zicht op de achtertuin.









De keuken

Het moderne keukenblok is uitgevoerd in houtlook en is afgewerkt met een granieten werkblad. Door de U-opstelling is er veel opbergruimte en is er plaats voor alle gewenste inbouwapparatuur. Je treft hier een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een diepvriezer.







Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers en een badkamer. Op de vloer ligt een nette laminaat welke doorloopt in alle slaapkamers.







De badkamer

De wanden in de badkamer zijn met witte tegels betegeld tot aan het plafond, op de vloer liggen antraciet gekleurde tegels. Er is een inloofdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel, zwevend toilet en een design radiator.







Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Allereerst komt je op de voorzolder. Hier tref je de c.v.-ketel en is plaats voor de wasmachine en wasdroger. Vanaf de overloop zijn de tweede badkamer en de bergkamer bereikbaar. Deze bergkamer kan gemakkelijk tot vierde slaapkamer verbouwd worden. Anders dan bij de kenmerken vermeld beschikt de woning momenteel slechts over 3 slaapkamers.

De extra badkamer beschikt over een ligbad, een fraai wastafelmeubel en een design radiator. De afwerking is erg modern, het fraaie tegelwerk is gecombineerd met strak gestukadoorde wanden en een plafond met inbouwspots.









Buiten

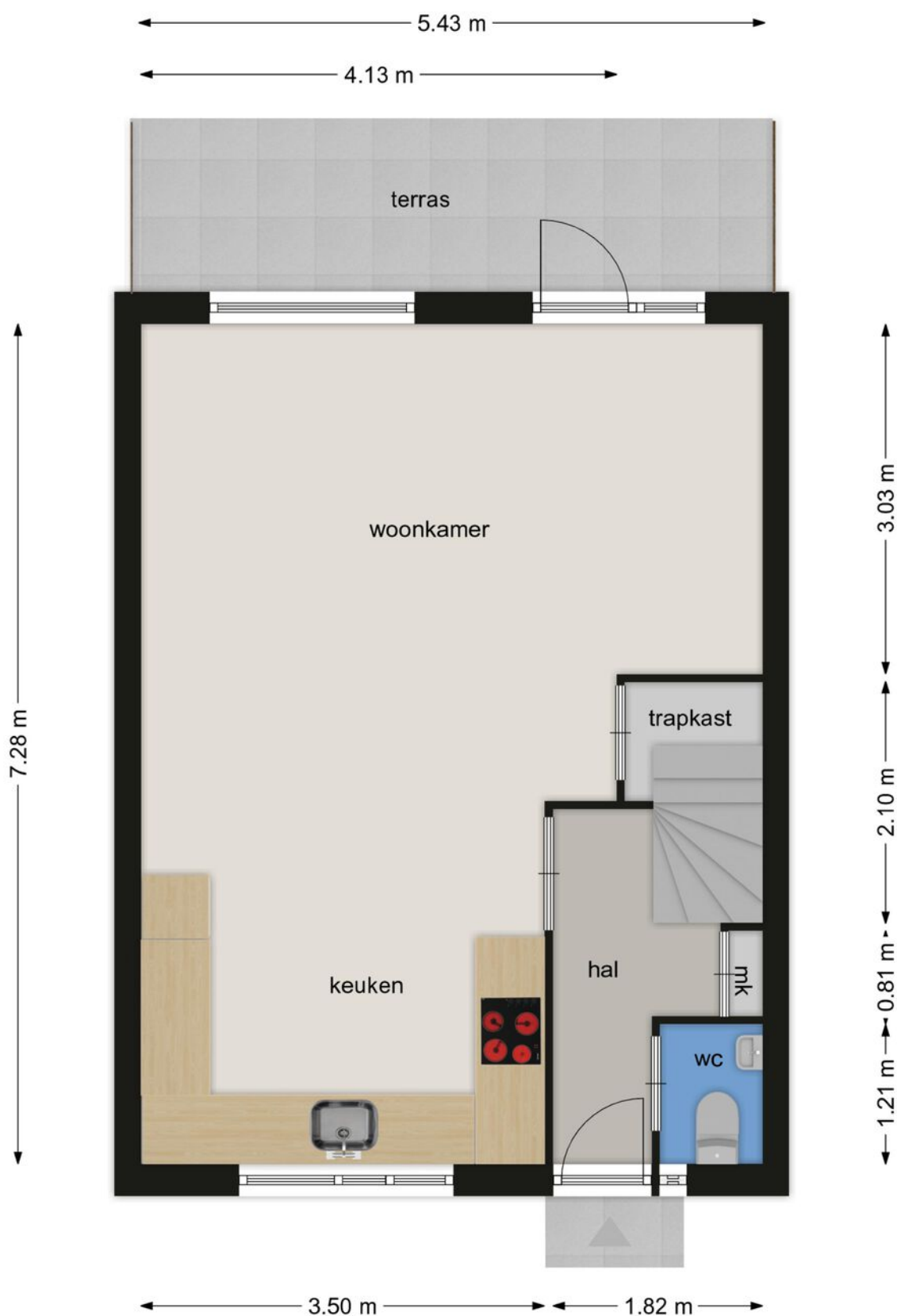
De achtertuin ligt op het zuidwesten, als de zon schijnt staat deze dus de gehele middag in de achtertuin. Het zonneluifel tegen de achtergevel is hierdoor geen overbodige luxe.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels en plantenborders. Achterin de tuin staat een stenen berging en er is een achterom.





Begane grond

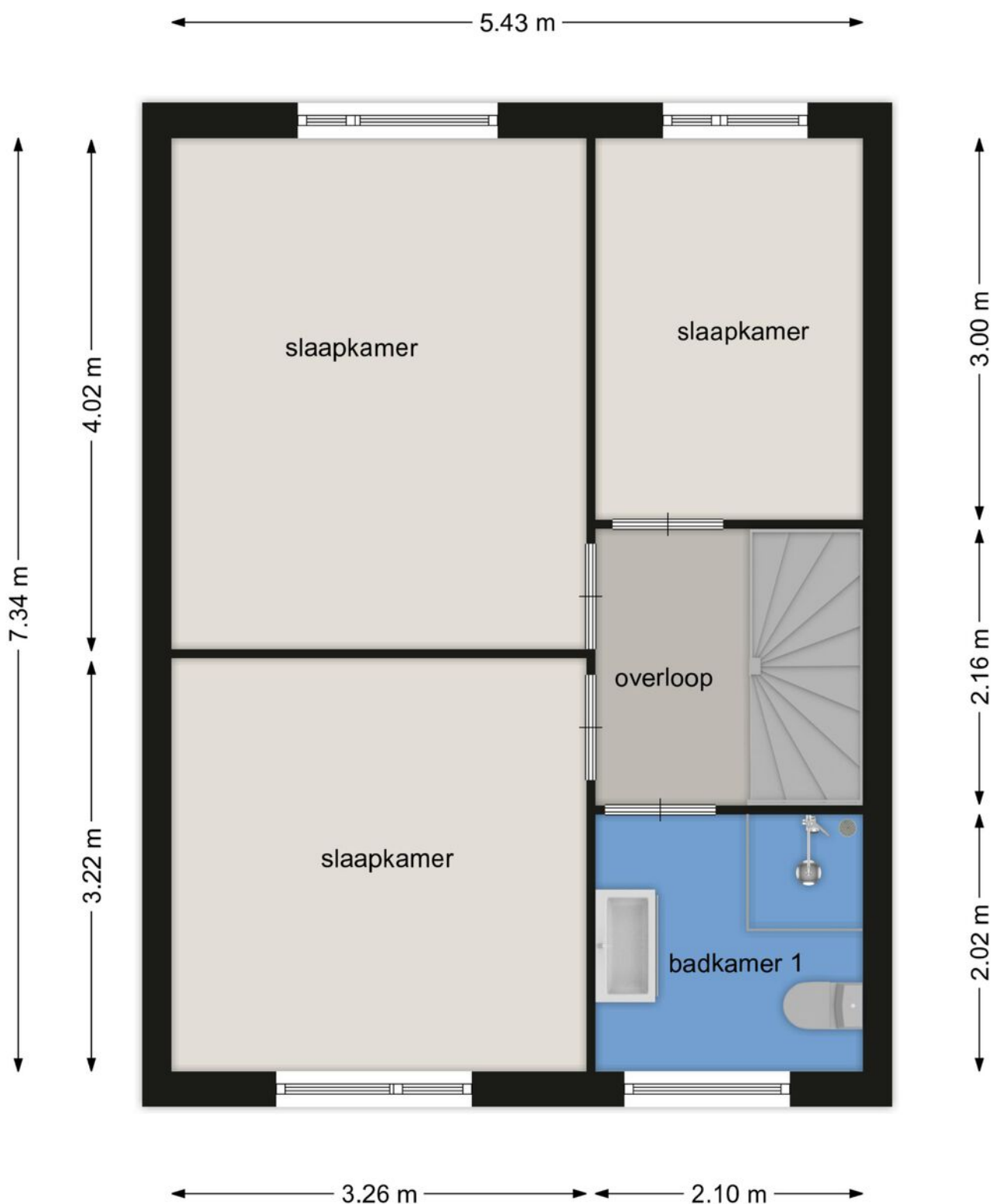


BEGANE GROND

Kruisherenborch 25, 5241 KK Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping

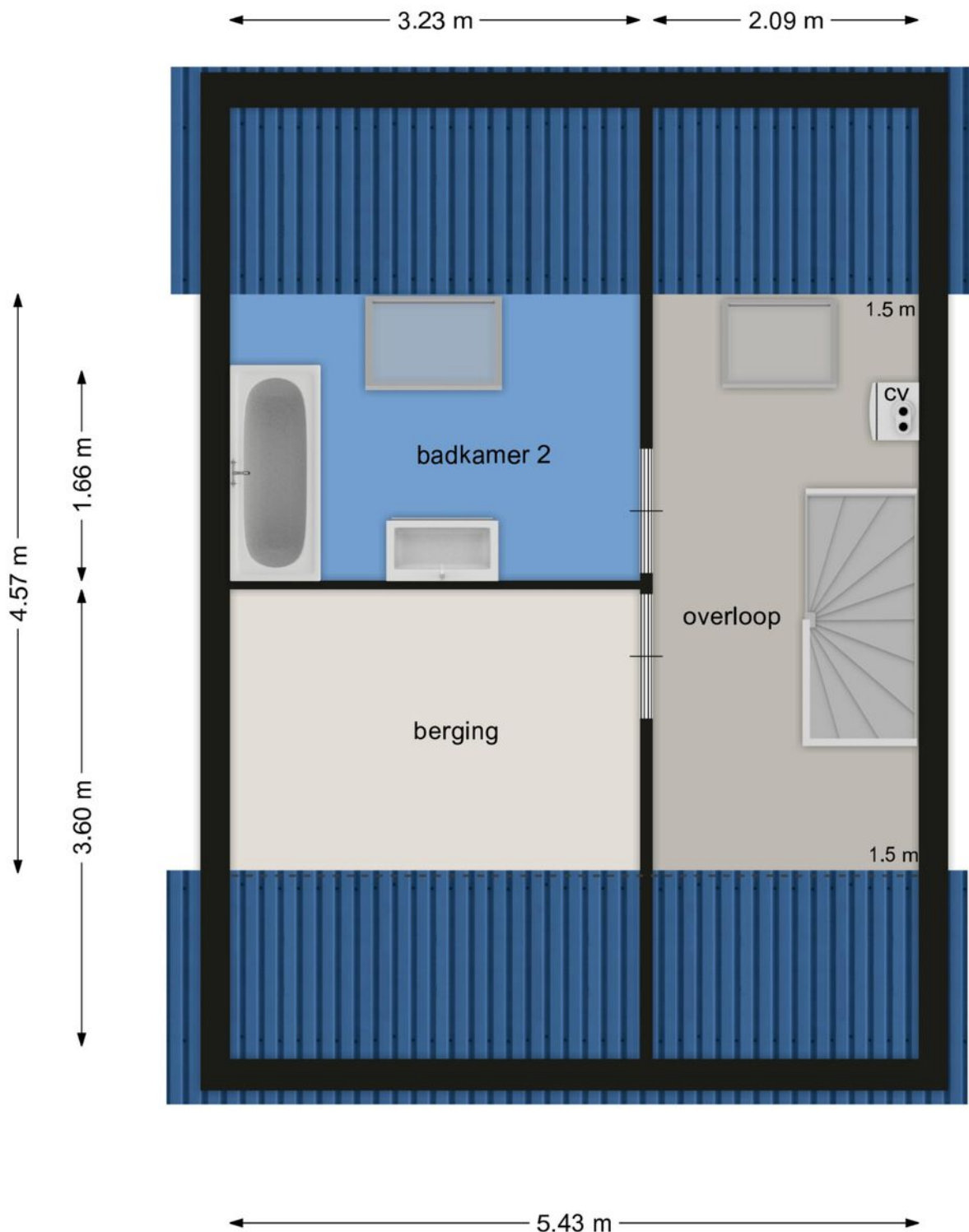


EERSTE VERDIEPING

Kruisherenborch 25, 5241 KK Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Kruisherenborch 25, 5241 KK Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 10plus



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie H

Perceel 4595

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 november 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.

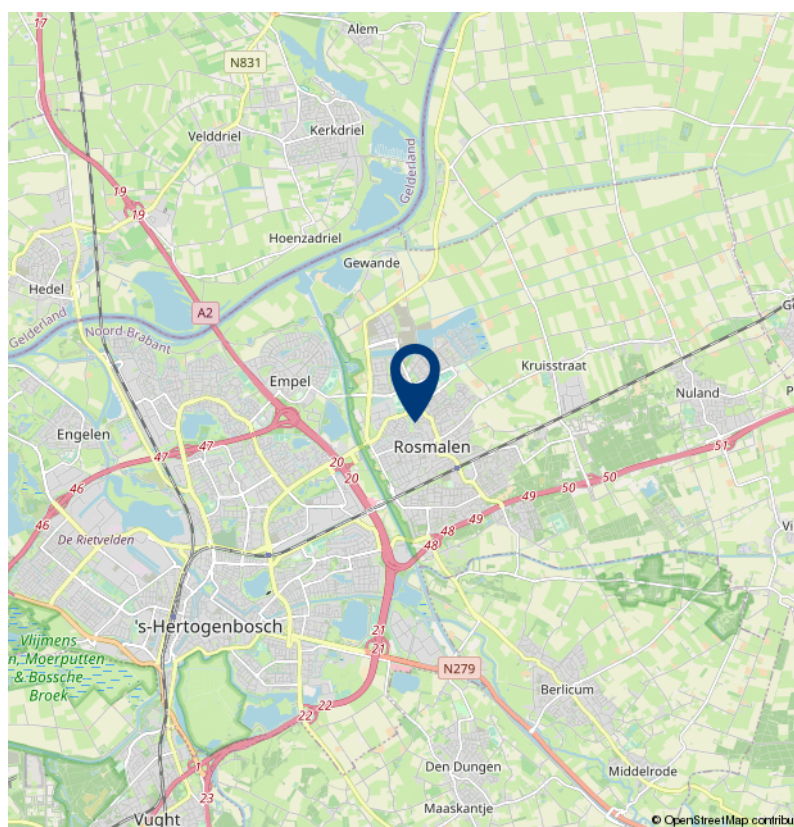
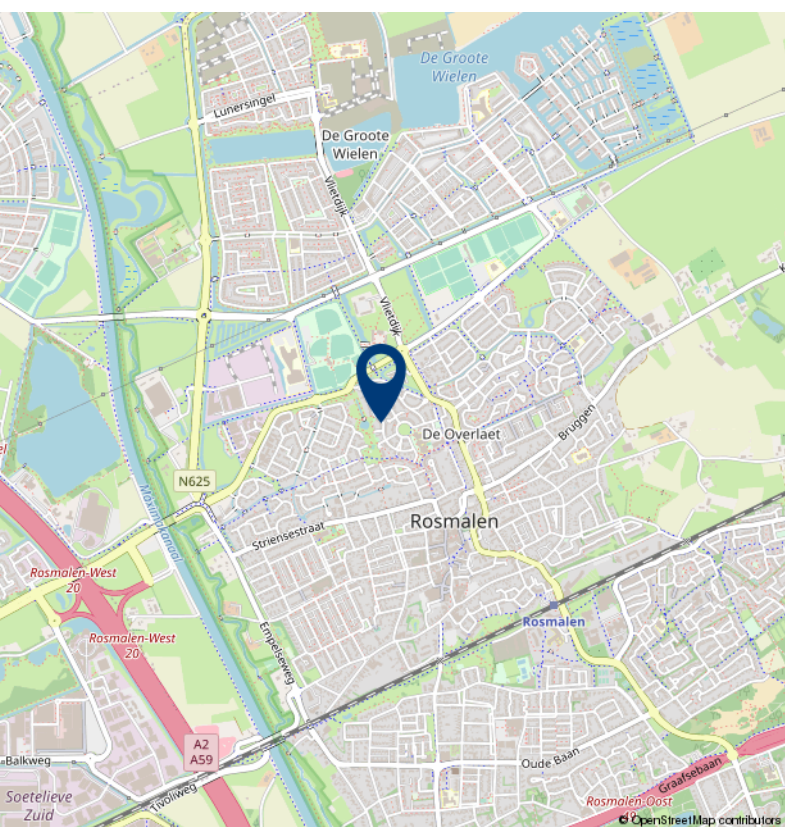
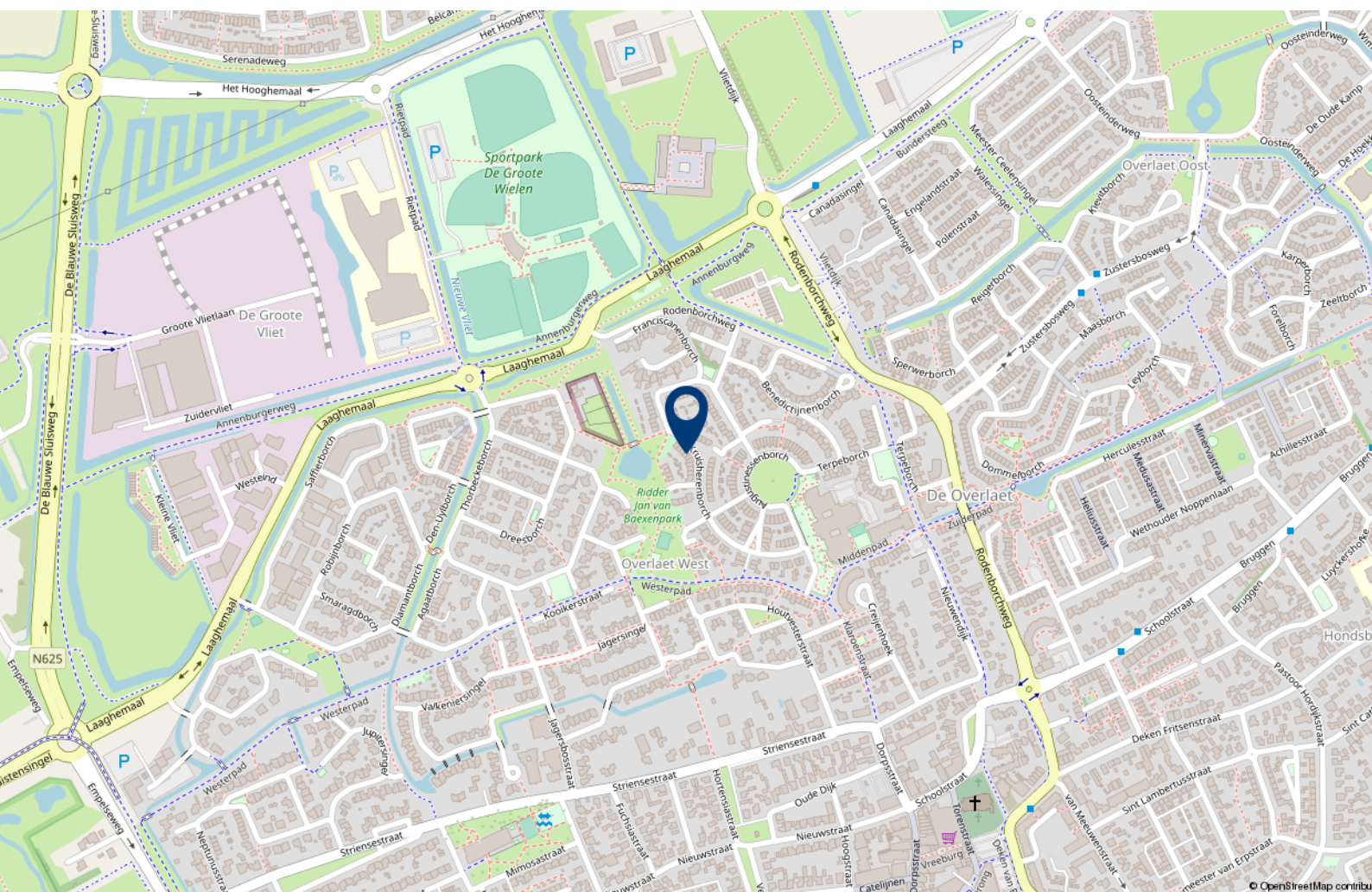
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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

