

10+ MAKELAARS



ACKERSDIJCKSTRAAT 25, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 360 m³
Woonoppervlakte: 100 m²
Perceeloppervlakte: 123 m²
Bouwjaar: 1938

Vraagprijs € 532.500,- k.k.

- ✓ gelegen in de gewilde wijk De Vliert
- ✓ moderne keuken en badkamer
- ✓ ruime woonkamer
- ✓ energielabel C

een jaren '30 woning in de Vliert

In gewilde wijk De Vliert staat deze karakteristieke jaren '30 tussenwoning. De Ackersdijkstraat is een fijne, sfeervolle en brede woonstraat gelegen in een kinderrijke buurt.

In de directe omgeving vindt je winkels, scholen en diverse sportfaciliteiten. De gezellige Bossche binnenstad en het NS-station zijn van hieruit zowel te voet als per fiets snel bereikbaar. Om de hoek ligt een mooi speelveld voor de kinderen. Parkeren kan hier nog gewoon zonder parkeervergunning.

De woning beschikt nog over een aantal authentieke elementen zoals de terrazo vloer in de gangen in het toilet, enkele paneeldeuren en ramen met roedeverdeling.

Door diverse verbeteringen voldoet de woning echter ook aan de hedendaagse wooneisen. Zo is de keuken uitgebouwd en vernieuwd, de badkamer is gemoderniseerd en de woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer.





Indeling

Je komt binnen in de gang met de terrazzovloer, de kast onder de trap en het toilet. De ruime woonkamer is netjes afgewerkt met een houten vloer en strakke wanden en plafond. De erker aan de voorzijde en de tuindeuren aan de achterzijde zijn voorzien van glas-in-lood. Doordat de keuken is uitgebouwd is de woonkamer groter dan bij soortgelijke woningen in de straat. Het gedeelte waar voorheen de keuken stond is bij de woonkamer getrokken.









De keuken

Aan de achterzijde van de woning is de (uitgebouwde) keuken gesitueerd. Het moderne L-vormige keukenblok beschikt over veel opbergruimte, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi-oven en oven. Op de vloer ligt een donkere tegelvloer met vloerverwarming en het gestukadoorde plafond is uitgerust met inbouwspots.











1e en 2e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de waskamer. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer. Vroeger beschikte de woning over een balkon, deze is echter bij de badkamer getrokken. Hierdoor is de badkamer nu lekker ruim, je treft hier een inloofdouche, een wastafel, hangcloset en een design radiator.

Op de tweede verdieping kom je op een kleine voorzolder met toegang tot de zolderkamer. Deze beschikt over een dakkapel en is afgewerkt met een houten vloer.













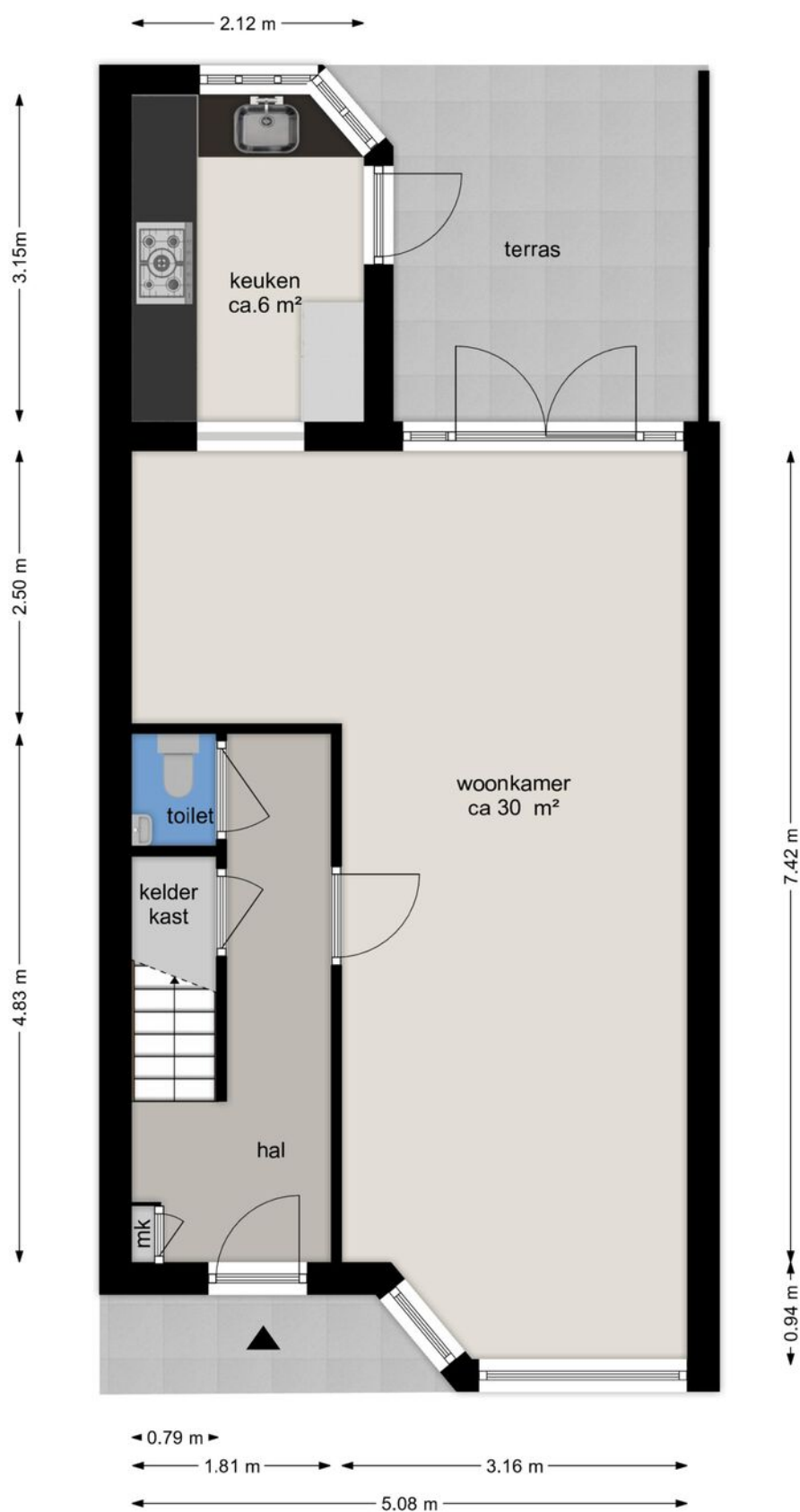
De tuin

De achtertuin is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken bereikbaar. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en enkele plantenbakken. Achterin de tuin staat een berging en de brandgang is via de poort bereikbaar.





Begane grond



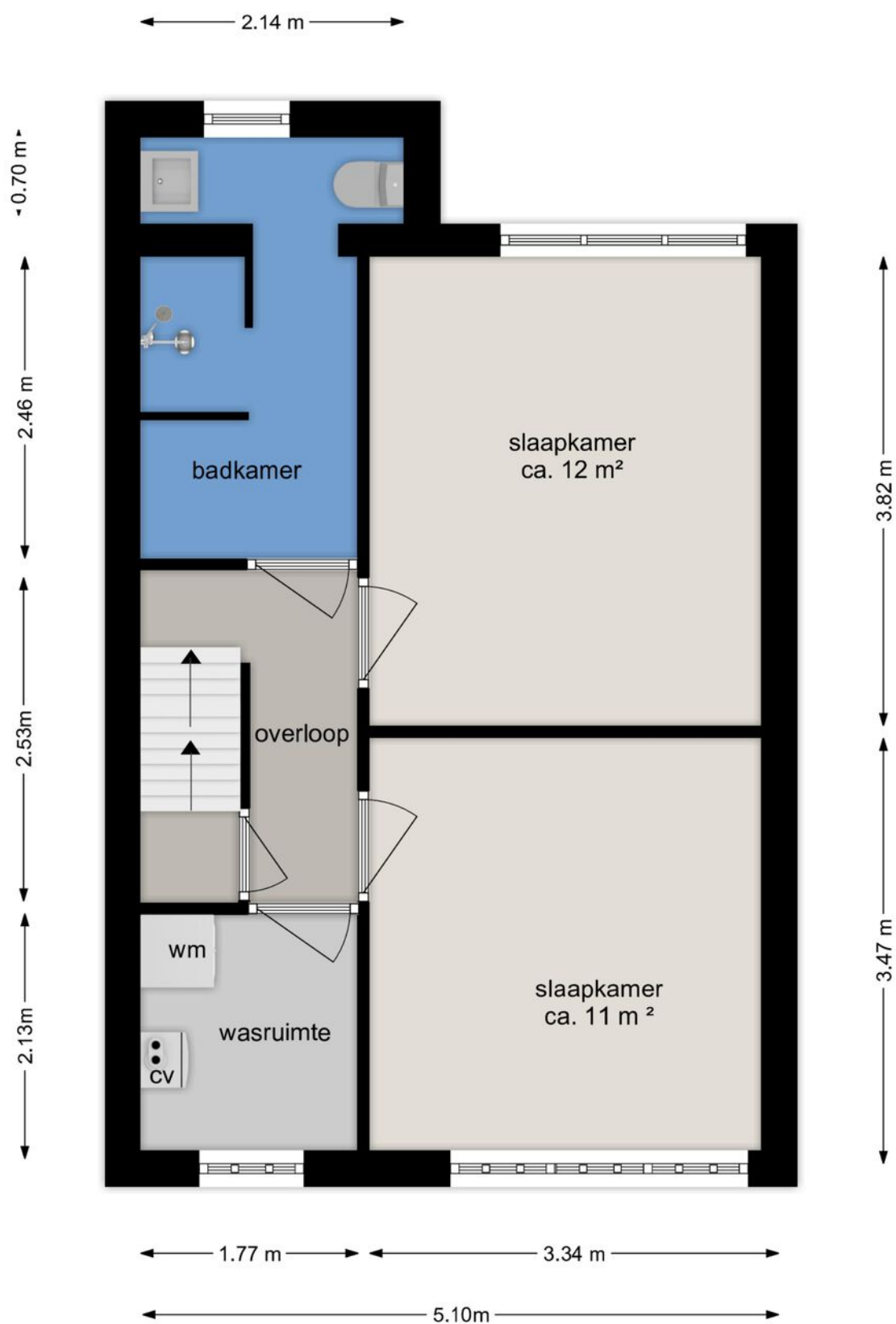
BEGANE GROND

Ackersdijkstraat 25, 5212 GK 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping

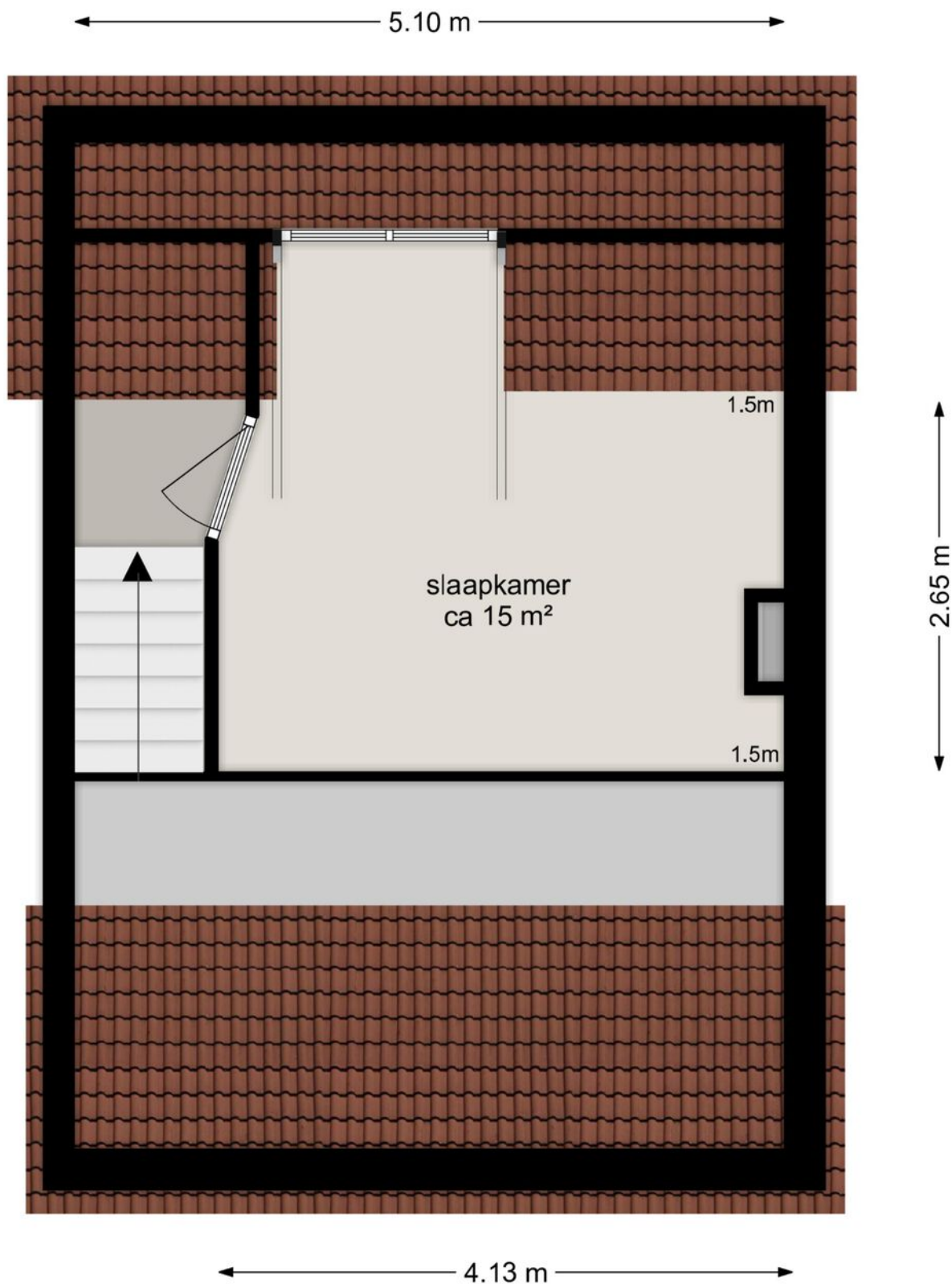


EERSTE VERDIEPING

Ackersdijkstraat 25, 5212 GK 's-Hertogenbosch

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

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Ackersdijkstraat 25, 5212 GK 's-Hertogenbosch

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

Kadastrale kaart

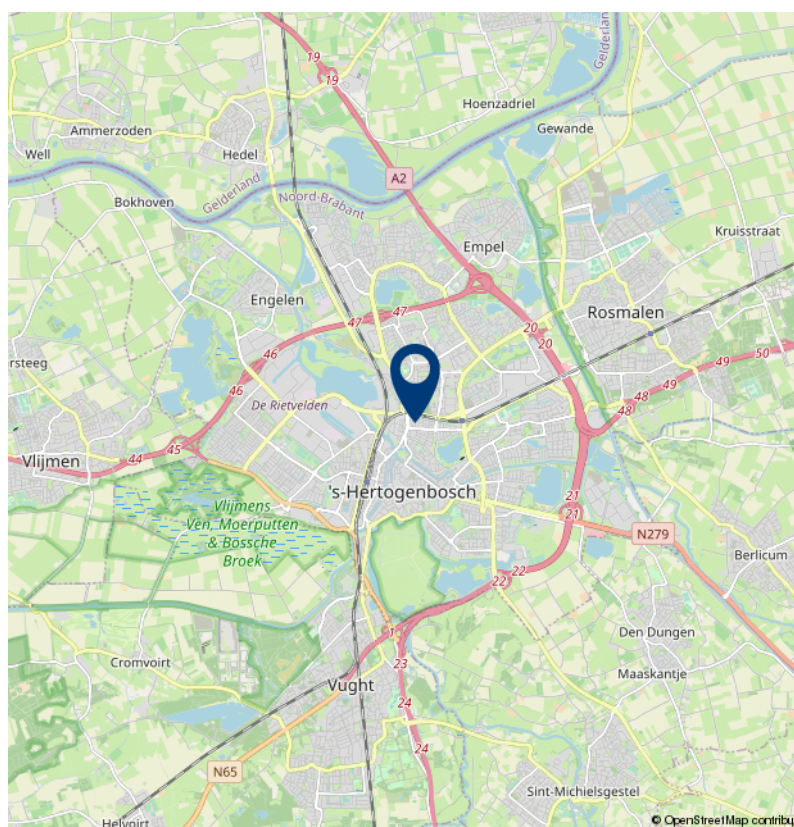
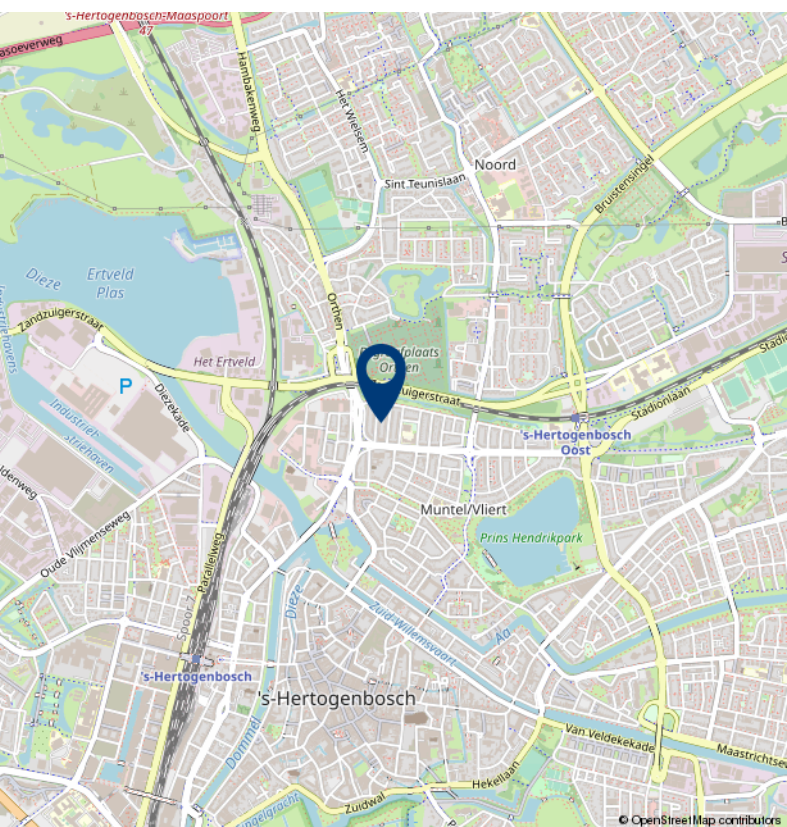
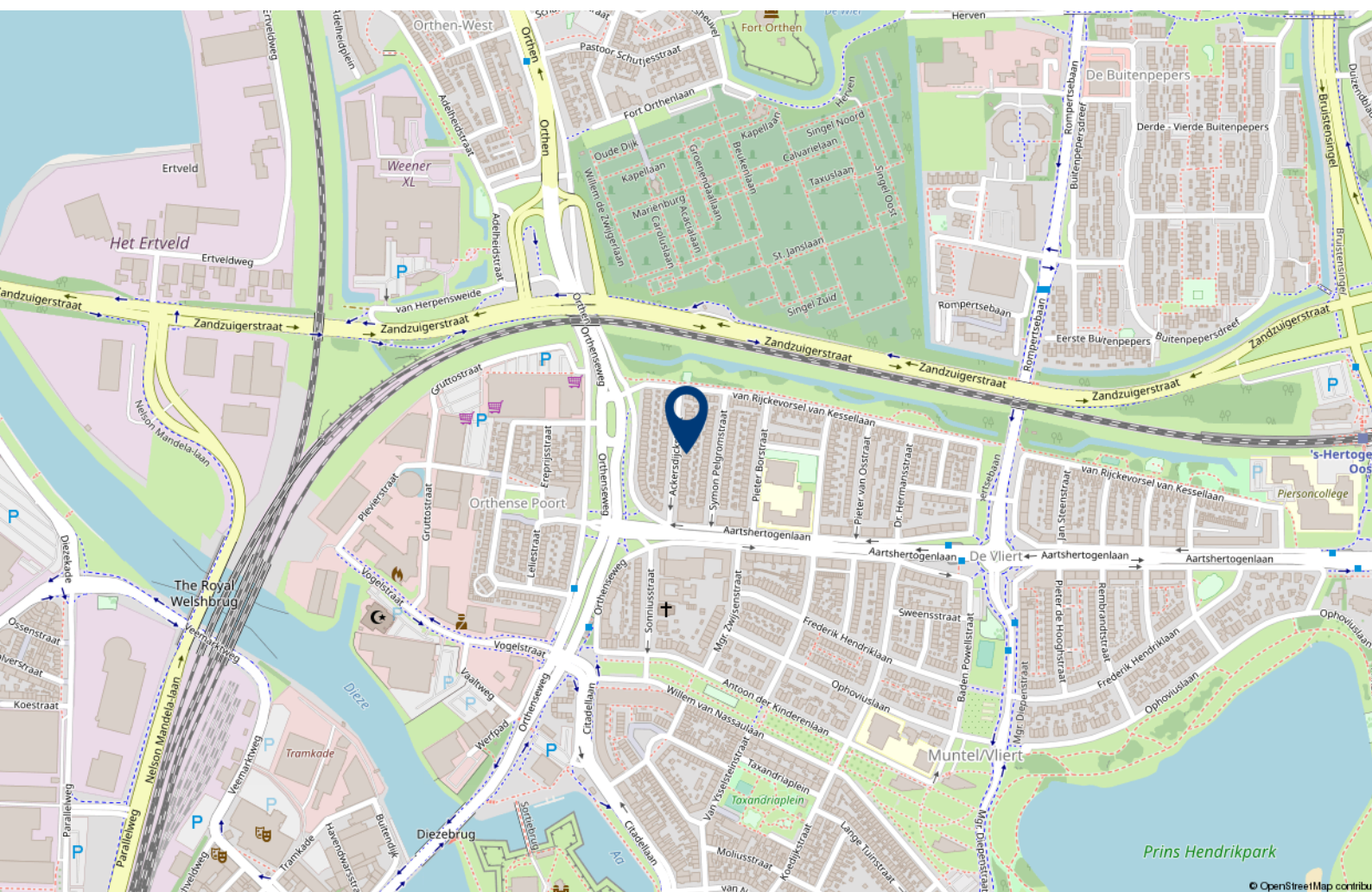
Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



1215 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie C Perceel 2769	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2023 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





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

