

# 10+ MAKELAARS



JACOB VAN RUYSDAELSTRAAT 45, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 236m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 75 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1952

Vraagprijs € 322.500,- k.k.

- ✓ actieve en gezonde Vve, servicekosten €
- ✓ 2 slaapkamers
- ✓ Op korte afstand van de binnenstad, het Centraal station en het Prins Hendrikpark

# fijn wonen nabij het centrum

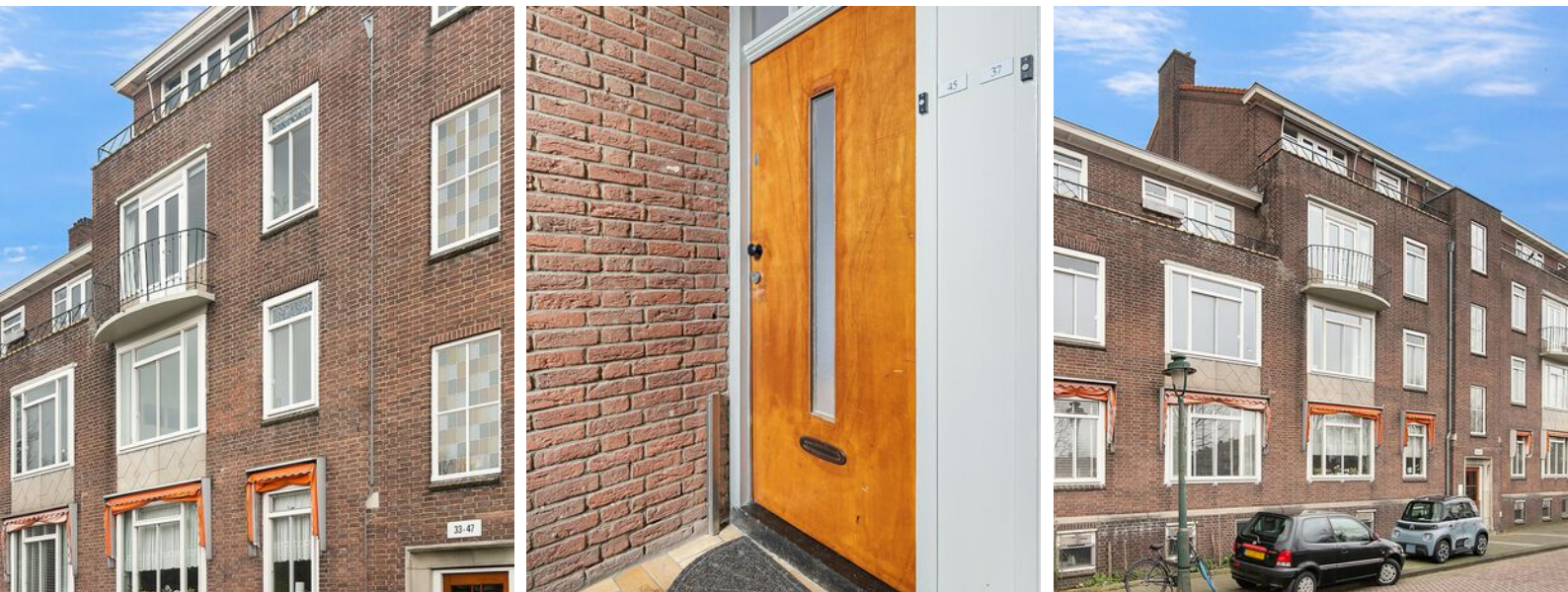
Dit leuke appartement ligt op een zeer centrale en gewilde locatie in de wijk De Vliert, op steenworp afstand van onder andere de IJzeren Vrouw en het Prins Hendrikpark. Hier kunt u lekker wandelen, picknicken of hardlopen en in de zomer relaxen aan het water. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is binnen vijf fietsminuten of te voet prima te bereiken.

Diverse voorzieningen zoals station Oost, winkels en sportfaciliteiten liggen op korte afstand.

U bent zo op de snelwegen A2 en A59. Binnen enkele fietsminuten staat u in de gezellige binnenstad van 's -Hertogenbosch waar u lekker kunt shoppen of een terrasje kunt pakken.

Vanaf de tweede verdieping heeft u een fraai uitzicht, een populaire woonstraat met karakteristieke woningen.

De woning beschikt over 2 slaapkamers, een gezellige woonkamer, mooie keuken en ruime berging.





## Indeling

U komt het gebouw binnen in de centrale hal op de begane grond met het trappenhuis, de intercominstallatie en de brievenbussen.

De entree op de tweede verdieping geeft toegang tot de ruime hal. Hier treft u de meterkast, het toilet, een vaste kast en er is voldoende ruimte voor de garderobe.

Door de grote ramen voelt deze woonkamer nog ruimer aan.

De sfeervolle living is verdeeld in een eetkamer en een ruime zitkamer met een (sier)schouw. Op de grond ligt een massieve houten vloer en de wanden en het plafond zijn netjes afgewerkt.















## Keuken, badkamer, slaapkamers

De strakke lichte keuken is uitgevoerd met een donker werkblad en voorzien van een vaatwasser en 4-pits gaskookplaat met afzuigkap. Ook heeft u hier voldoende kastruimte. Vanuit de keuken zijn het balkon en de badkamer bereikbaar.

Vanaf het balkon heeft u een prachtig uitzicht over de levendige straat, hier treft u op het balkon ook een praktische bergruimte.

De badkamer is netjes en voorzien van douche en wastafel. De keukenwanden zijn betegeld met wit tegelwerk en de vloer is voorzien van licht grijze vloertegels.

Beide slaapkamers hebben dezelfde sfeervolle houten vloer en fris schilderwerk.









# Tweede verdieping

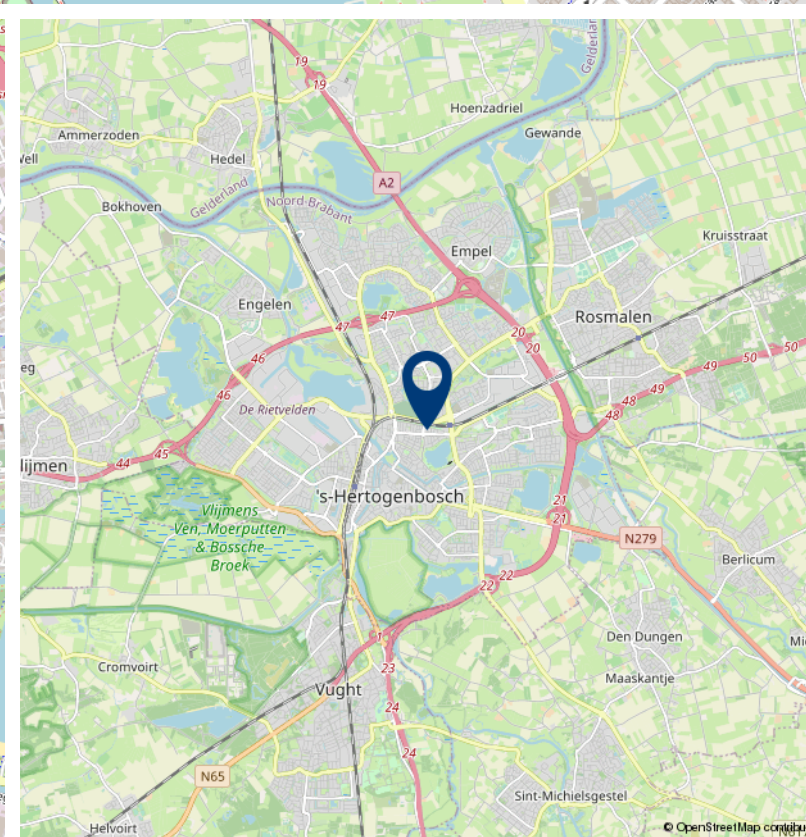
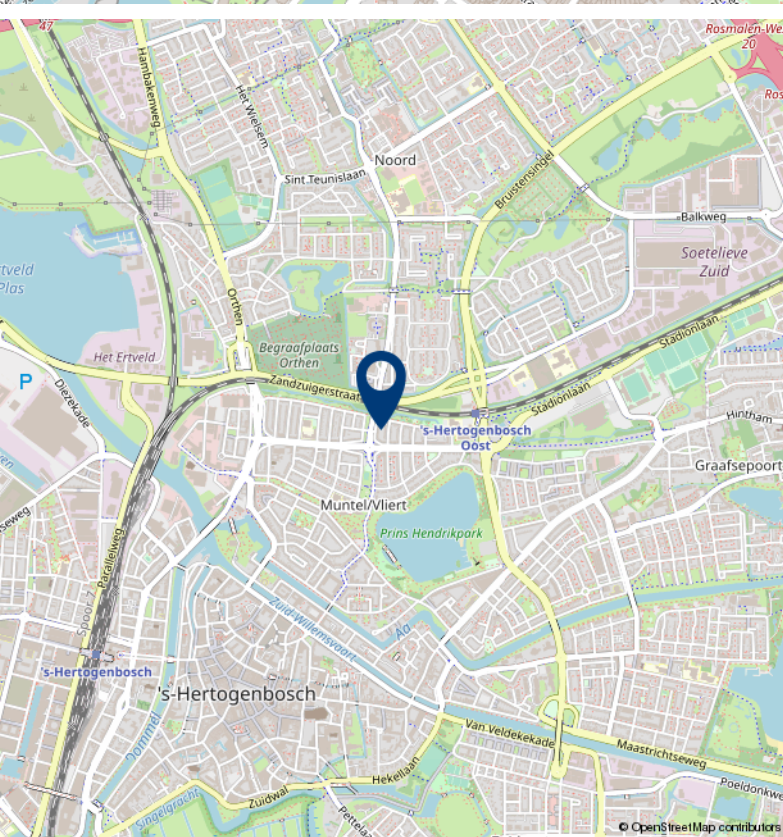
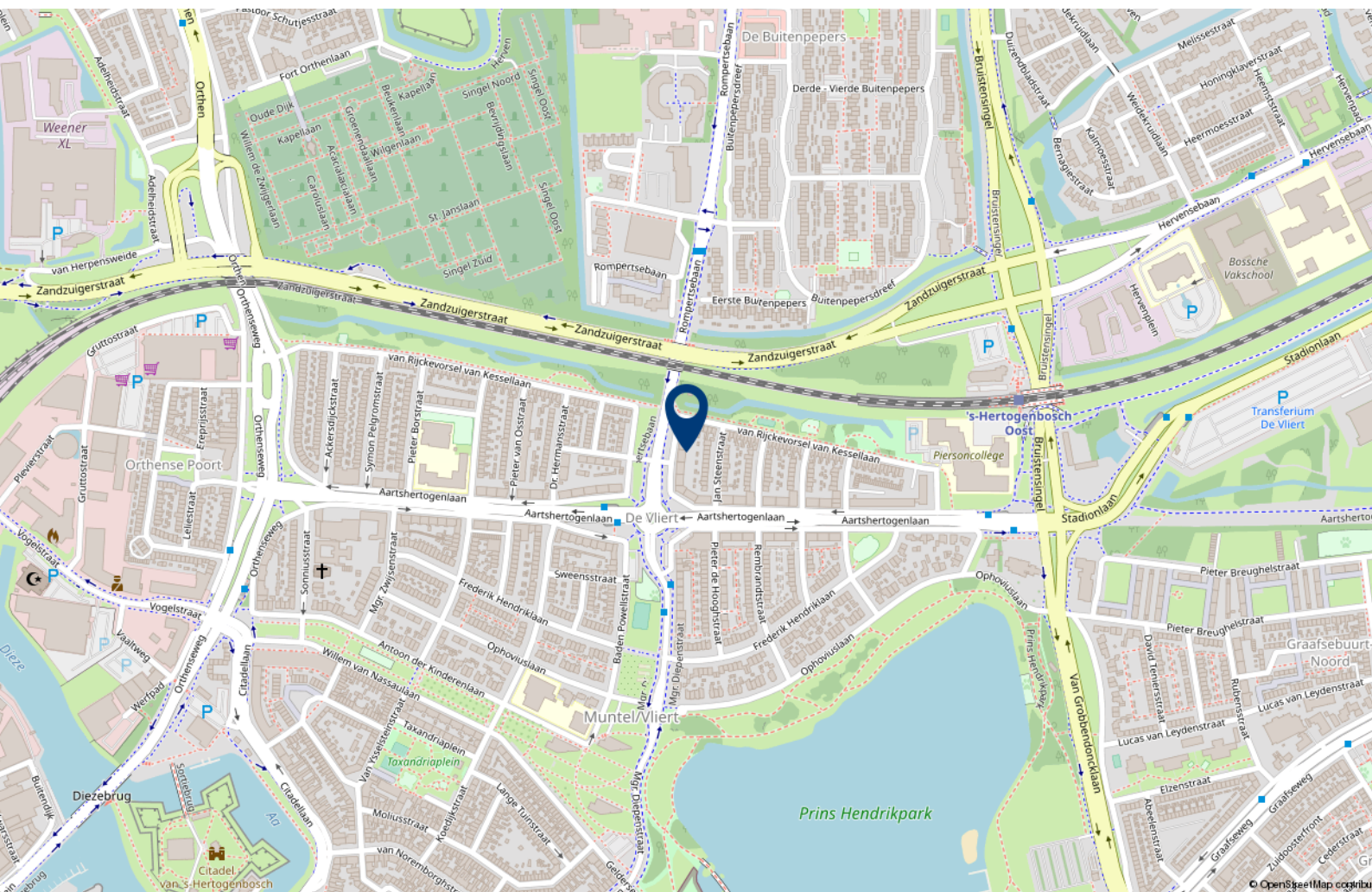


## APPARTEMENT

Jacob van Ruysdaelstraat 45, 5212 ER '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. ©

# 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

