

10+ MAKELAARS



ABELENSTRAAT 7, GEFFEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 315 m³
Woonoppervlakte: 97 m²
Perceeloppervlakte: 220 m²
Bouwjaar: 1988

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

- ✓ luxe badkamer
- ✓ achtertuin met terrasoverkapping en drie bergingen
- ✓ voorzien van airconditioning
- ✓ energielabel C

een tweekapper in Geffen

In een rustige, kindvriendelijke woonwijk in Geffen staat deze 2-onder-1 kapwoning met onder andere een zeer luxe badkamer, drie bergingen en een fijne achtertuin met terrasoverkapping.

Op korte afstand bevinden zich vrijwel alle voorzieningen. Het centrum van Geffen met diverse winkels zoals een supermarkt, een bakker, slager en een apotheek ligt bereik je in enkel minuten. Geffen beschikt tevens over een basisschool.

Recreatiegebied De Geffense Plas ligt in de nabijheid, hier kan je heerlijk wandelen, joggen en fietsen en in de zomer kan er gezwommen worden.

De op- en afrit naar de snelweg A50 bereik je in enkele minuten. Van hieruit zijn 's-Hertogenbosch en Oss snel bereikbaar.



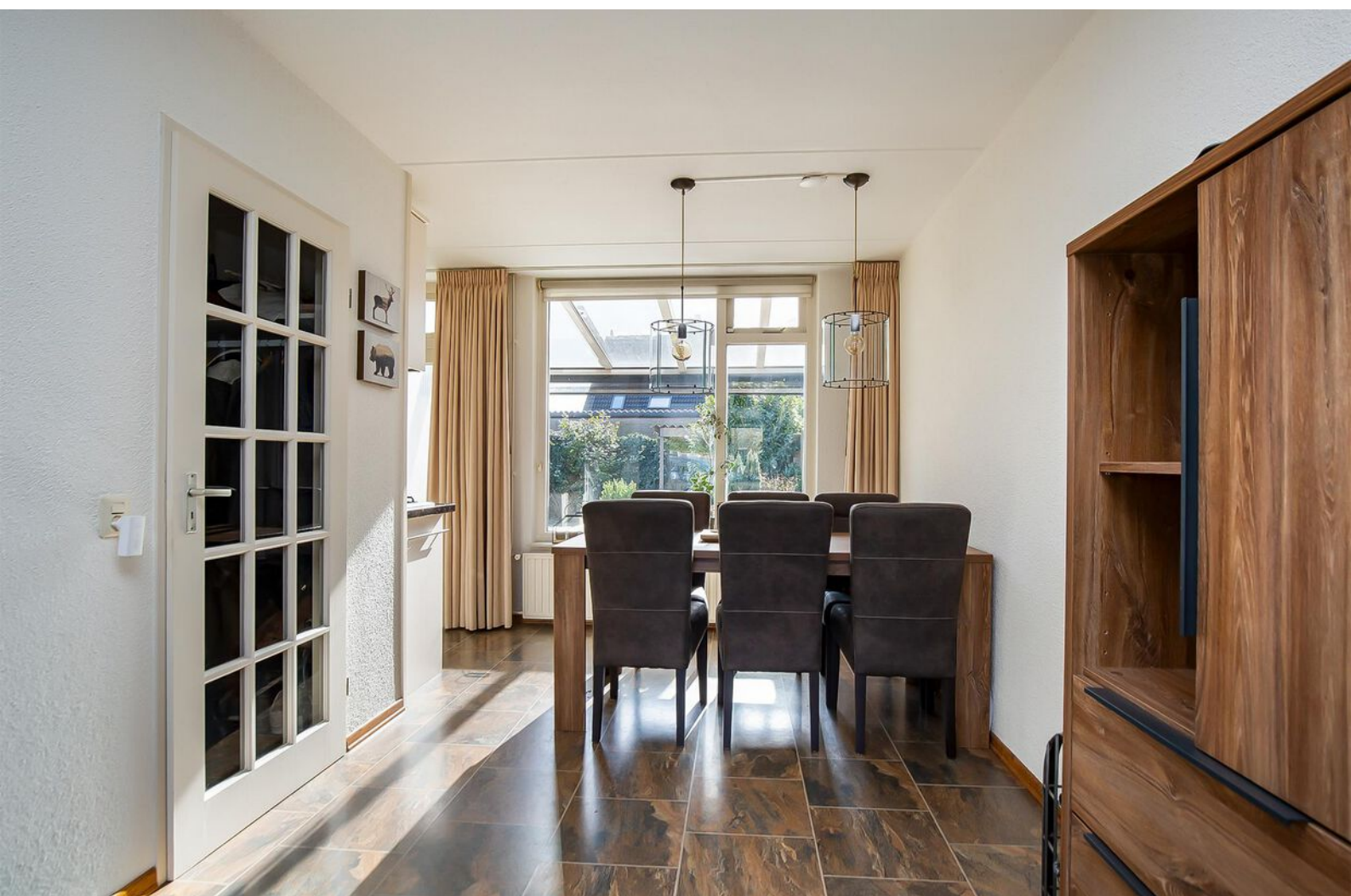


Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer. De L-vormige woonkamer is afgewerkt met een laminaat vloer. De ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning en aan de achterzijde is plaats voor een eettafel.

De half-open keuken sluit aan op het eetgedeelte van de woonkamer. Het keukenblok is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, een koelkast en een vaatwasser. Het werkblad is uitgevoerd in natuursteen.







1e en 2e verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee dakkapellen. Bij de plaatsing van de grootste dakkapel aan de achterzijde is de badkamer vergroot en vernieuwd. Er zijn twee slaapkamers en er is een praktische inloopkast. De tweede verdieping is in gebruik als berg-hobbykamer met de aansluiting voor de wasmachine. Hier kan een extra slaapkamer gemaakt worden.



De badkamer

De badkamer is erg luxe uitgevoerd met ligbad, een inloopdouche met regendouche, een zwevend toilet en twee wastafels met onderkasten. Er is vloerverwarming en in de plafond zijn inbouwspots geplaatst.





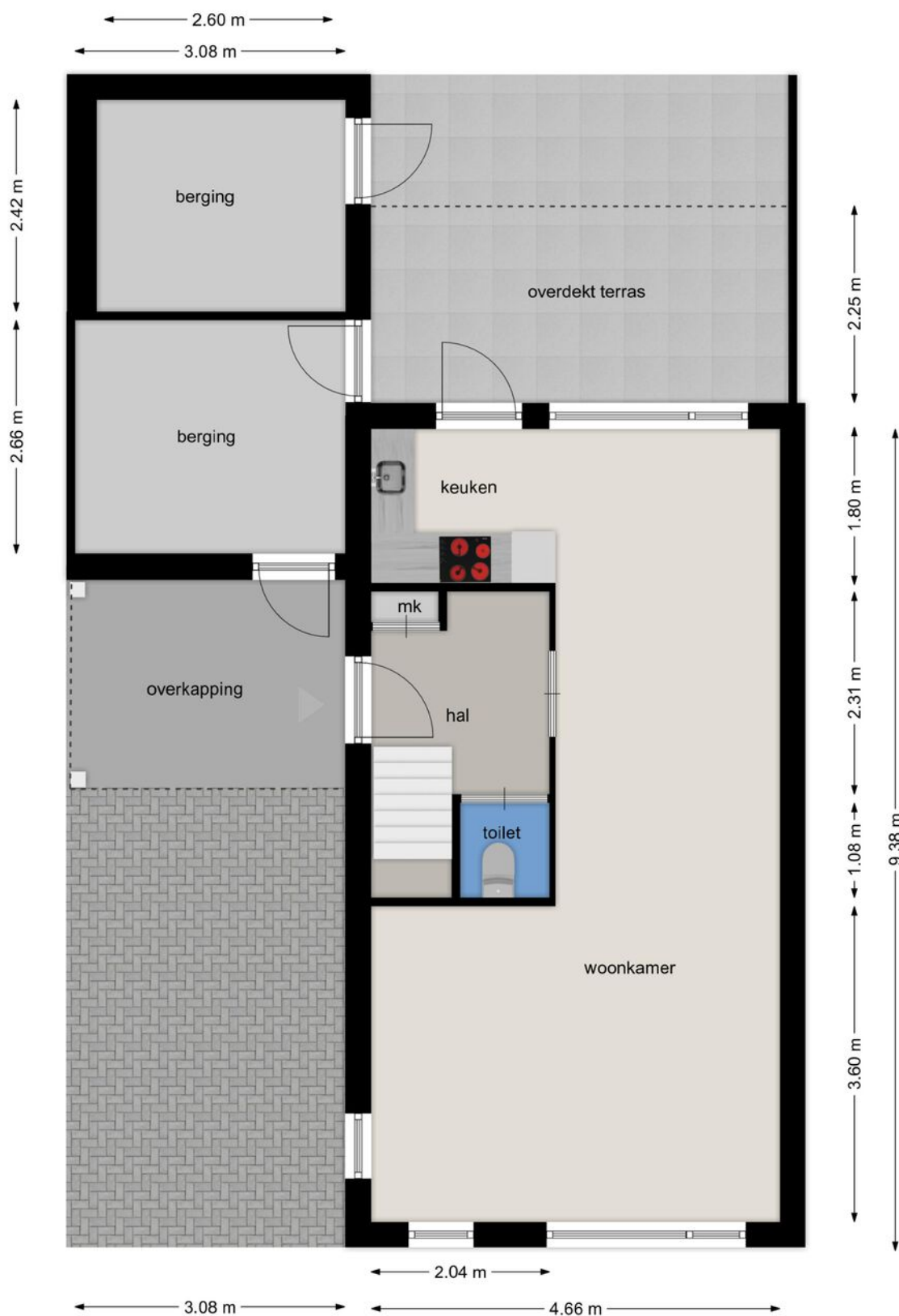


Buiten

De achtertuin is aangelegd met sierbestrating, beplanting en er zijn maar liefst drie bergingen. Tegen de achtergevel van de woning is een overkapping met een glazen dak gemaakt, hierdoor is er binnen in de woning voldoende daglicht toetreding. Ook achterin de tuin staat een overkapping.



Begane grond

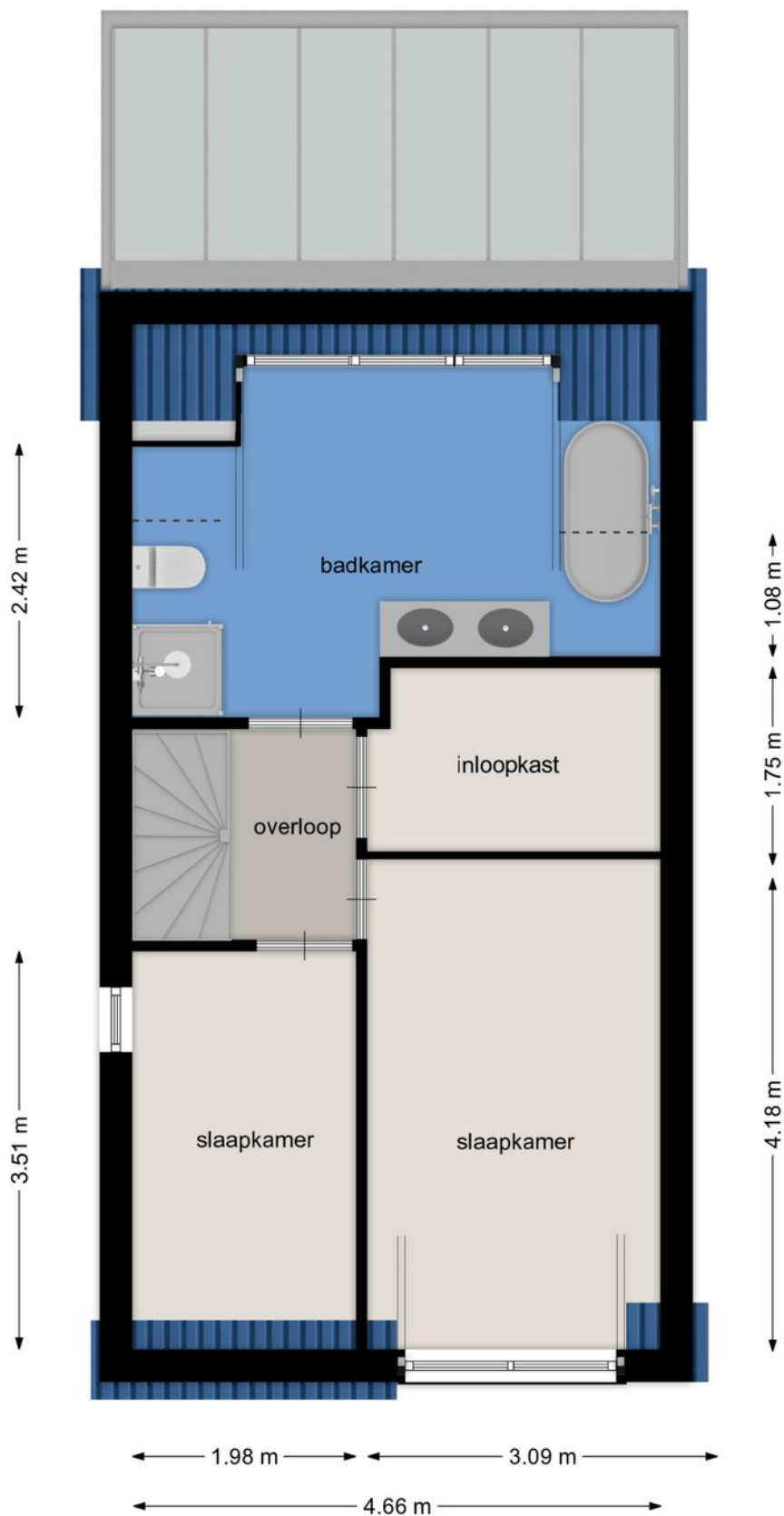


BEGANE GROND

Abelenstraat 7, 5386 GG Geffen

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. ©

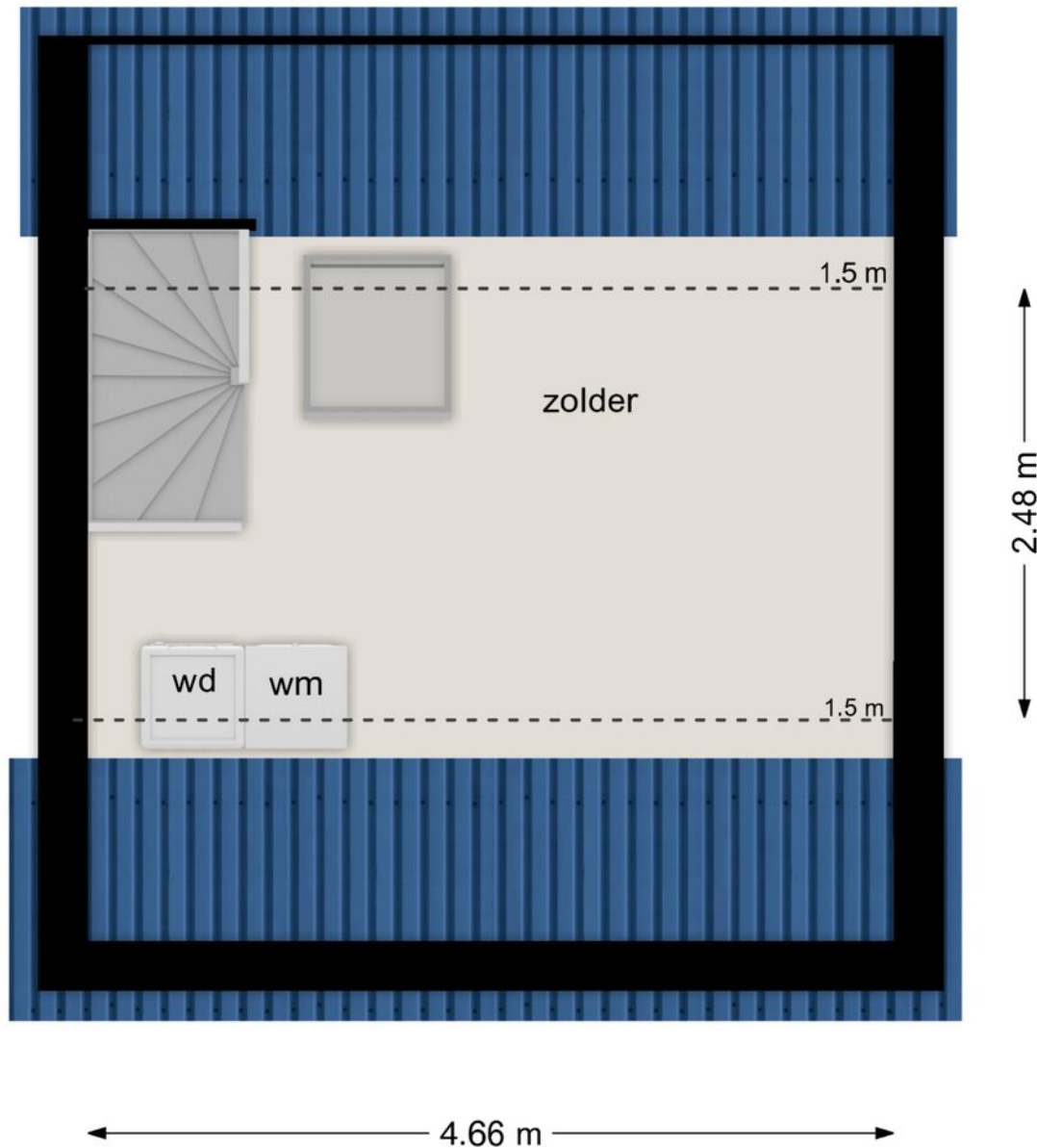
Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING
Abelenstraat 7, 5386 GG Geffen

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 Abelenstraat 7, 5386 GG Geffen

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

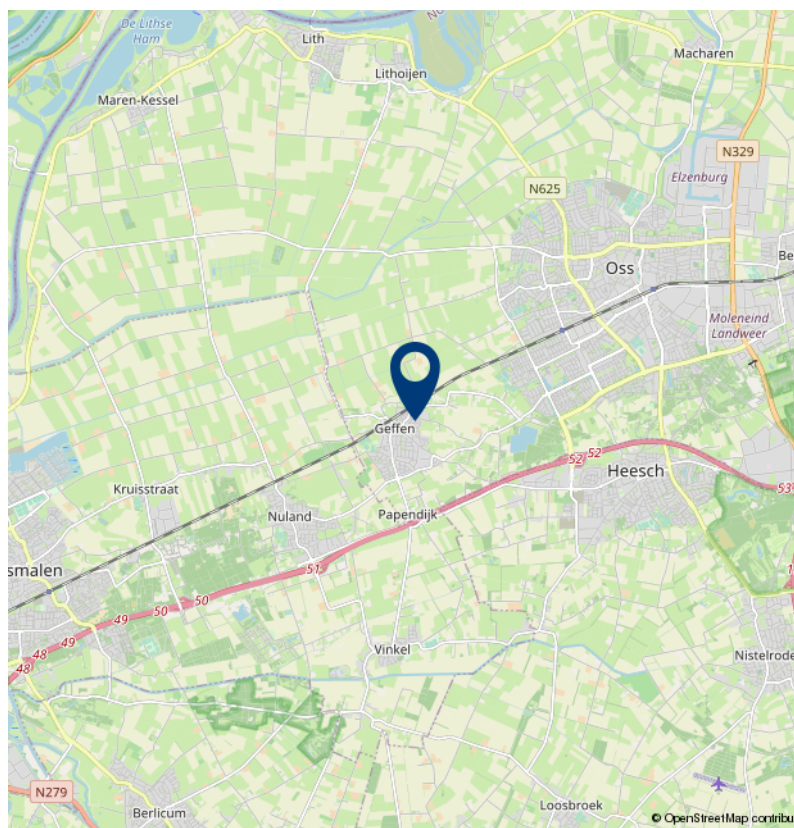
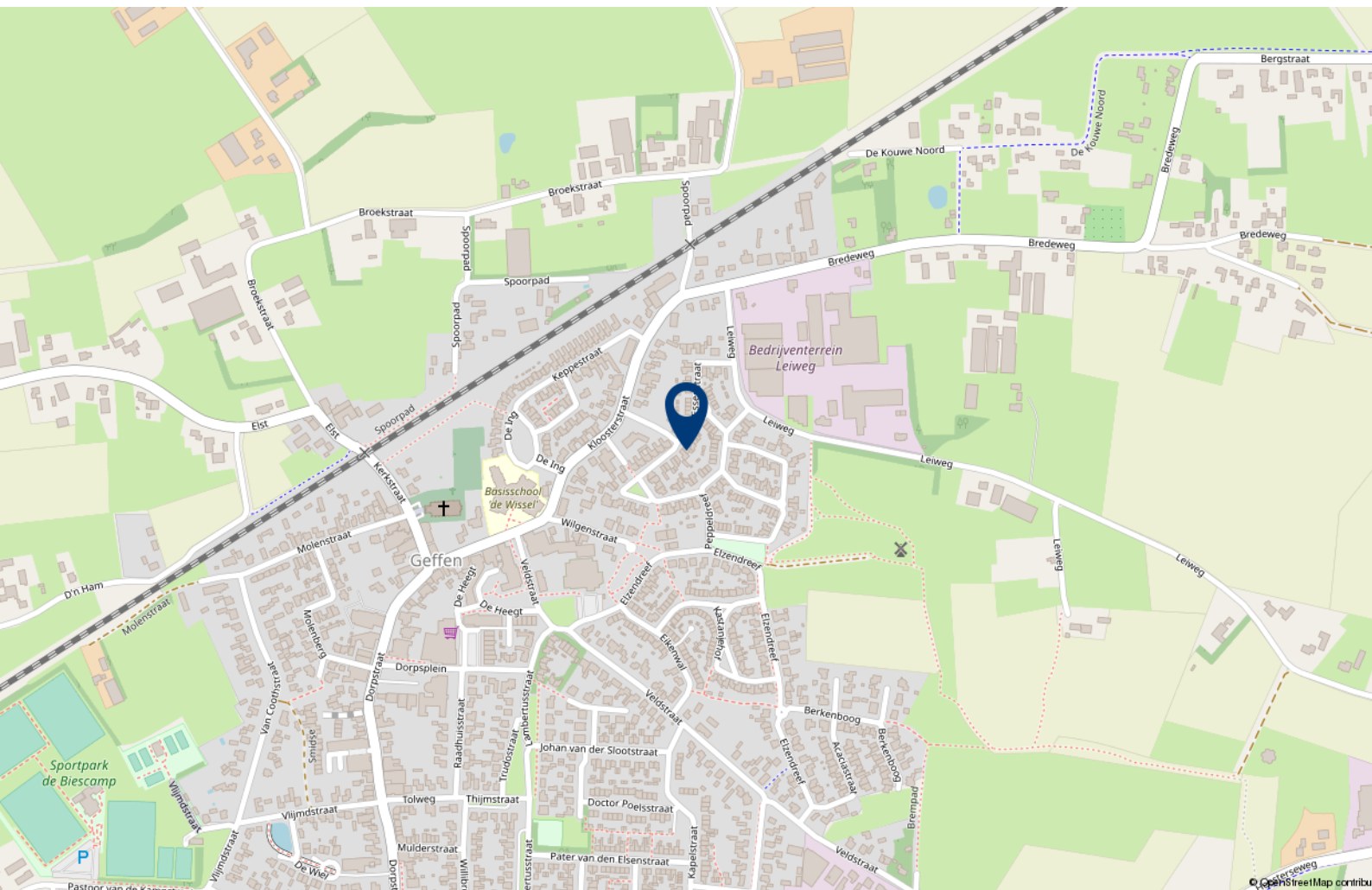
Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



<p>136 Deze kaart is onechtgemaakt.</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidend uitsnede, geleverd op 15 maart 2023. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Guffen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2112</p> <p>Aan dit uitsnede 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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	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		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



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

