

# 10+ MAKELAARS



BRUSSELLAAN 40, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 380 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 115 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 151 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1968

Vraagprijs € 359.000,- k.k.

- ✓ vrij uitzicht aan de voorzijde
- ✓ volledig gemoderniseerd
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ achtertuin op het zuidwesten

# een modern afgewerkte hoekwoning

Op een van de mooiste locaties in de wijk De Kruiskamp staat deze uitstekend onderhouden en modern afgewerkte hoekwoning. Vanuit de woonkamer heb je een vrij uitzicht over de groenstrook tegenover de woning. Hier kunnen de kinderen heerlijk spelen in het gras of in de speeltuin.

De woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn de dakpannen vernieuwd, er zijn kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst, de muren zijn opnieuw gevoegd en er zijn 10 zonnepanelen gelegd. Ook aan de binnenzijde is de woning aangepakt. Je treft hier een moderne keuken, badkamer en toiletten. Op de begane grond ligt een fraaie tegelvloer met vloerverwarming en alle wanden en plafonds zijn strak afgewerkt.

Je woont dichtbij de op- en afrit naar de snelweg A59. Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht in het nabij gelegen grootste winkelcentrum van 's-Hertogenbosch 'De Helftheuvelpassage', hier tref je een gevarieerd winkelaanbod.

Recreatiegebied 'Het Engelermeer' is van hieruit in 10 minuten met de fiets te bereiken. Er is een goede busverbinding naar het station en de binnenstad.





## Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en het toilet. Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de fijne lichtinval op. De licht afgewerkte wanden en de lichtkleurige tegelvloer zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel. Via dubbele tuindeuren is de achtertuin bereikbaar.

De halfopen keuken beschikt over een wit modern keukenblok met veel kastruimte, een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en een verhoogde vaatwasser. Het donkere composiet werkblad steekt fraai af tegen de witte keuken. De achtertuin is ook vanuit de keuken bereikbaar.















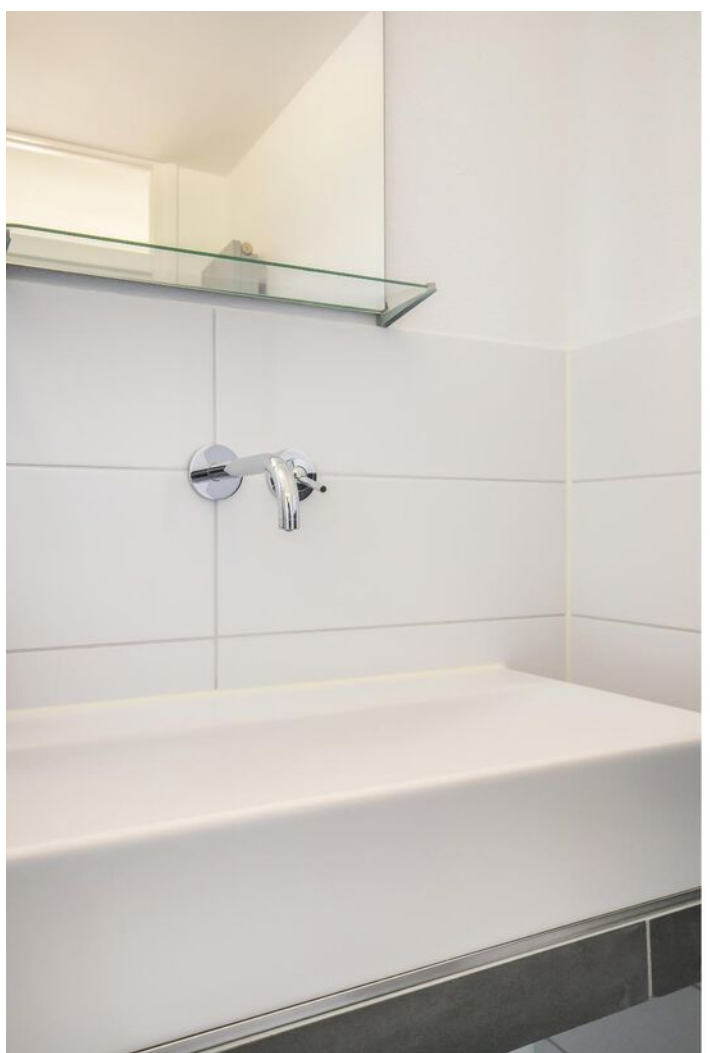
## 1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Alle wanden en plafonds zijn licht en strak afgewerkt. Op de vloer ligt een nette laminaatvloer.

De badkamer is modern uitgevoerd en volledig betegeld. Je treft hier een ruime inloopdouche met regendouche en een brede wastafel.







## 2e verdieping

Op de tweede verdieping bereik je de ruime overloop met de aansluiting voor de wasmachine. Vervolgens is de vierde slaapkamer bereikbaar. Ook deze kamer is strak afgewerkt en beschikt over groot dakraam.



## Buiten

Door de ligging op het zuidwesten kan je in de achtertuin bij mooi weer de gehele middag heerlijk van de zon genieten. Er is een groot terras, plantenborders en een gazon. Achterin de tuin staat de berging en er is een achterom die uitkomt in de (voor buitenstaanders afgesloten) brandgang.



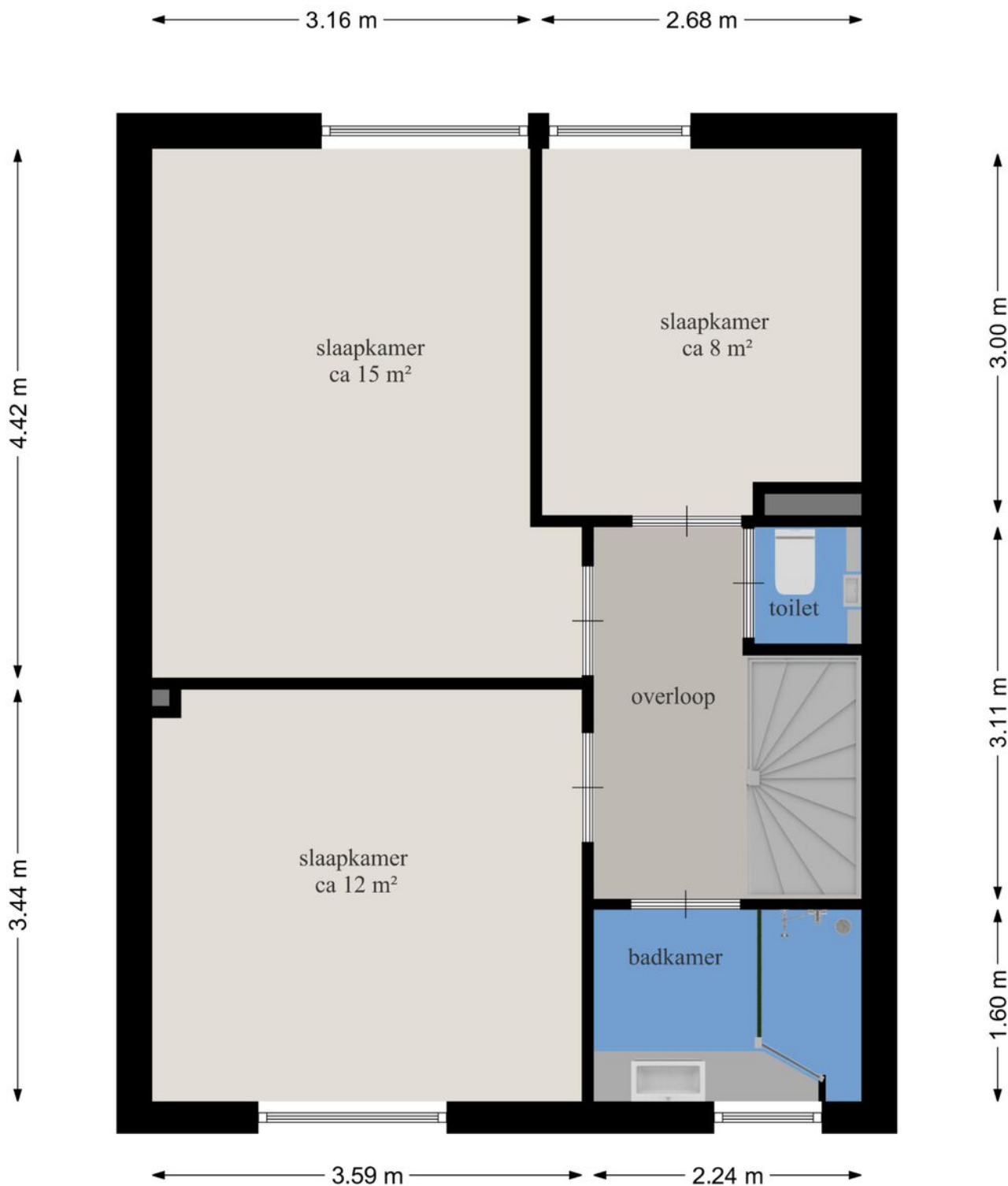
# Begane grond



## BEGANE GROND Brussellaan 40, 5224 VJ '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 Brussellaan 40, 5224 VJ '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 Brussellaan 40, 5224 VJ '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

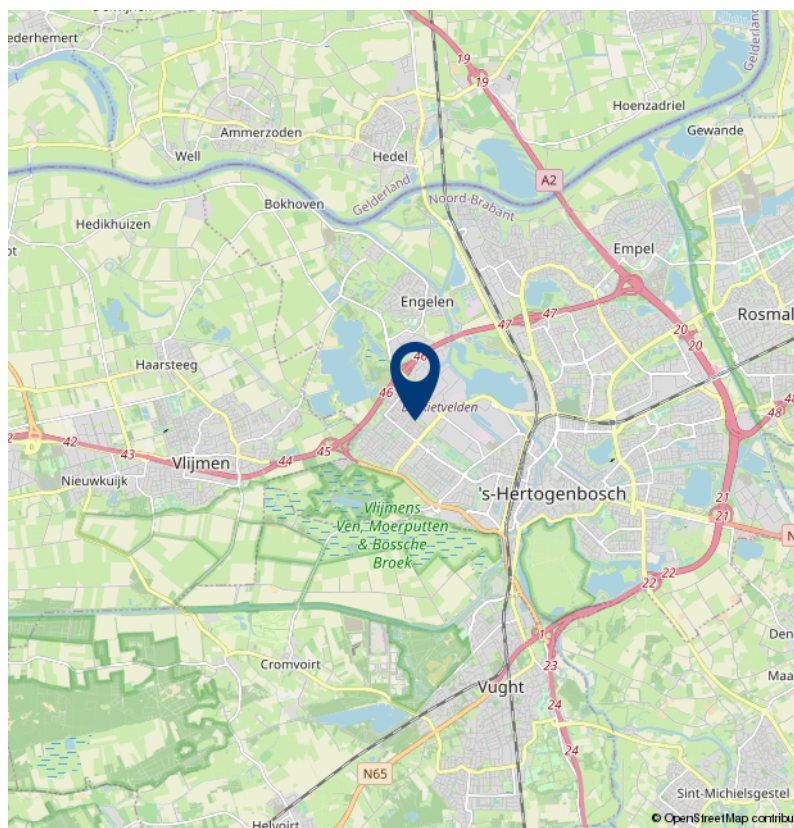
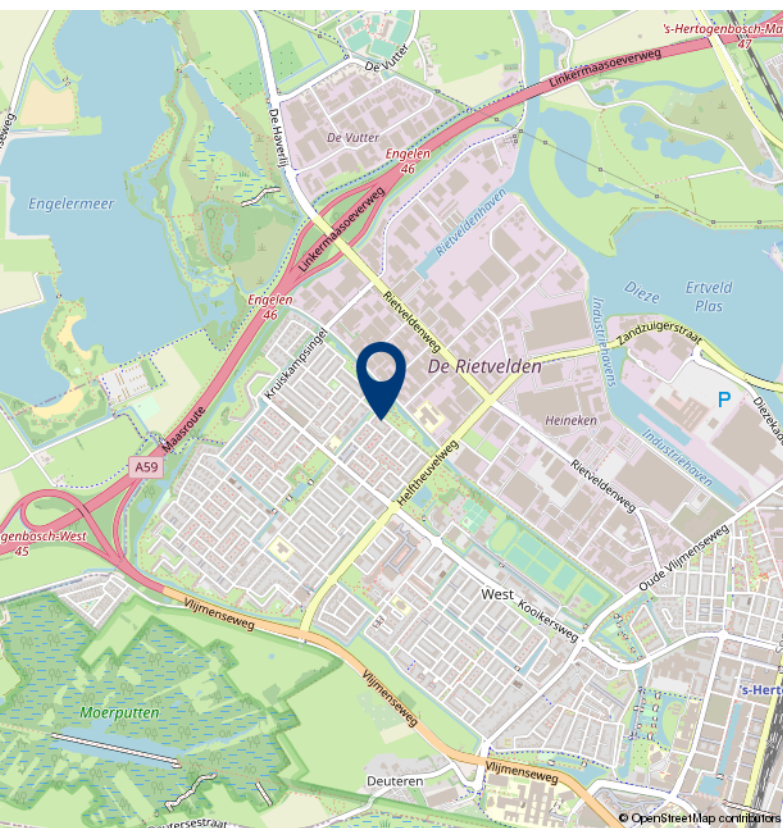
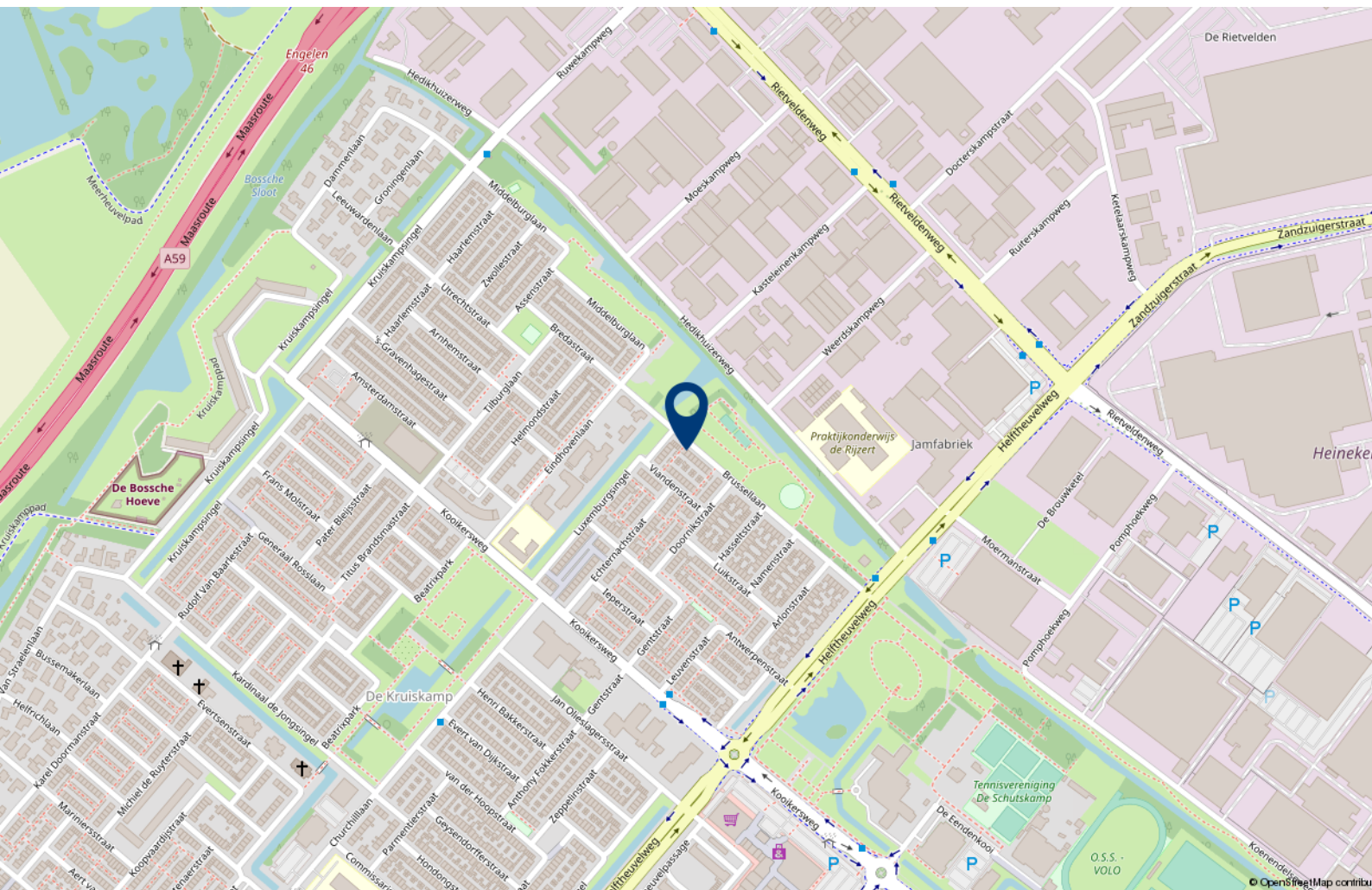
Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



<p>1286</p> <p>25</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vetgebeld kadestrale grens</p> <p>Voorlopige kadestrale grens</p> <p>Administratieve kadestrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidend uitsnede, geleverd op 20 april 2023 De bezwender van het kadester en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3641</p> <p>An dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadester en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	---	---

# 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

