

# 10+ MAKELAARS



VAN GROBBENDONCKLAAN 25, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 380 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 110 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 130 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1938

Vraagprijs € 505.000,- k.k.

- ✓ luxe afwerking
- ✓ hedendaags wooncomfort
- ✓ vier slaapkamers
- ✓ vloerverwarming in de woonkamer en in de keuken
- ✓ energielabel C

# een gemoderniseerde jaren '30 woning

Deze ruime jaren '30 woning is met smaak en gevoel voor detail gemoderniseerd. De authentieke details zoals de terrazzo vloer, paneeldeuren en het glas-in-lood in combinatie met hedendaags comfort, moderne afwerking zorgen er voor dat je in deze woning je direct thuis zal voelen.

Onder andere door de vernieuwde kozijnen met HR ++ glas, de vloerverarming op de begane grond, de vernieuwde dakisolatie en de c.v-ketel uit 2018 beschikt deze woning over een energielabel C.

In 2021 is de tweede verdieping volledig verbouwd en gemoderniseerd. Hier is een luxe slaapkamer gemaakt met bergruimte, veel daglicht, airconditioning, een tussenwand met een wastafel en een vrijstaand bad.

Aan de overzijde van de straat ligt het Prins Hendrikpark met de IJzeren Vrouw, hier kan je heerlijk wandelen of joggen.

Op korte afstand tref je diverse winkels, het Sportiom en NS station Oost. De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is van hieruit in enkele minuten met de fiets te bereiken.





## Indeling

Je komt binnen in de gang met de meterkast, het moderne toilet en de trapkast. In de gang ligt nog de originele terrazzo vloer. In de woonkamer valt direct de prettige lichtinval op, aan de voorzijde heb je een groot raam en aan de achterzijde zijn openslaande deuren geplaatst. De mozaïek parketvloer, de paneeldeur naar de gang en het glas in lood boven de tuindeuren zorgen er voor een warme uitstraling. De open keuken beschikt over een modern L-vormig keukenmeubel. Deze beschikt over de nodige opbergruimte en is uitgerust met een inductiekookplaat, een afzuigkap, een oven, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser.



















## 1e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers beschikken over een vaste kast met de originele paneeldeuren (net zoals de slaapkamer deuren). De badkamer is modern afgewerkt met een knipoog naar de jaren '30. Je treft hier een inloofdouche, een fraai wastafelmeubel en een zwevend toilet.

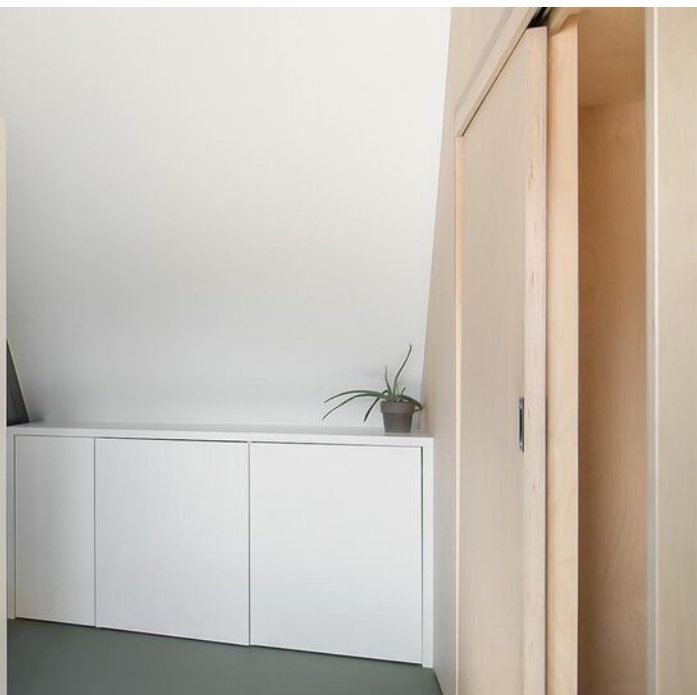






## 2e verdieping

De slaapkamer op de 2e verdieping is zeer hoogwaardig afgewerkt en voorzien van alle gemakken. Een tussenwand met de wastafel en bergruimte vormt een fraaie afscheiding met het slaapgedeelte met zelfs een luxe ligbad. Alles is strak gestukadoord met de spanten nog in het zicht. De dakkapel en de twee dakramen zorgen voor veel licht. Er is een schuifkast en ook achter de knieschotten is er bergruimte.



## Buiten

De achtertuin is aangelegd met een gazon, beplanting en een terras bestaande uit houten vlonders. Het zonnescherm biedt verkoeling op de hete zomerdag. Tevens is er een stenen berging en een achterom.



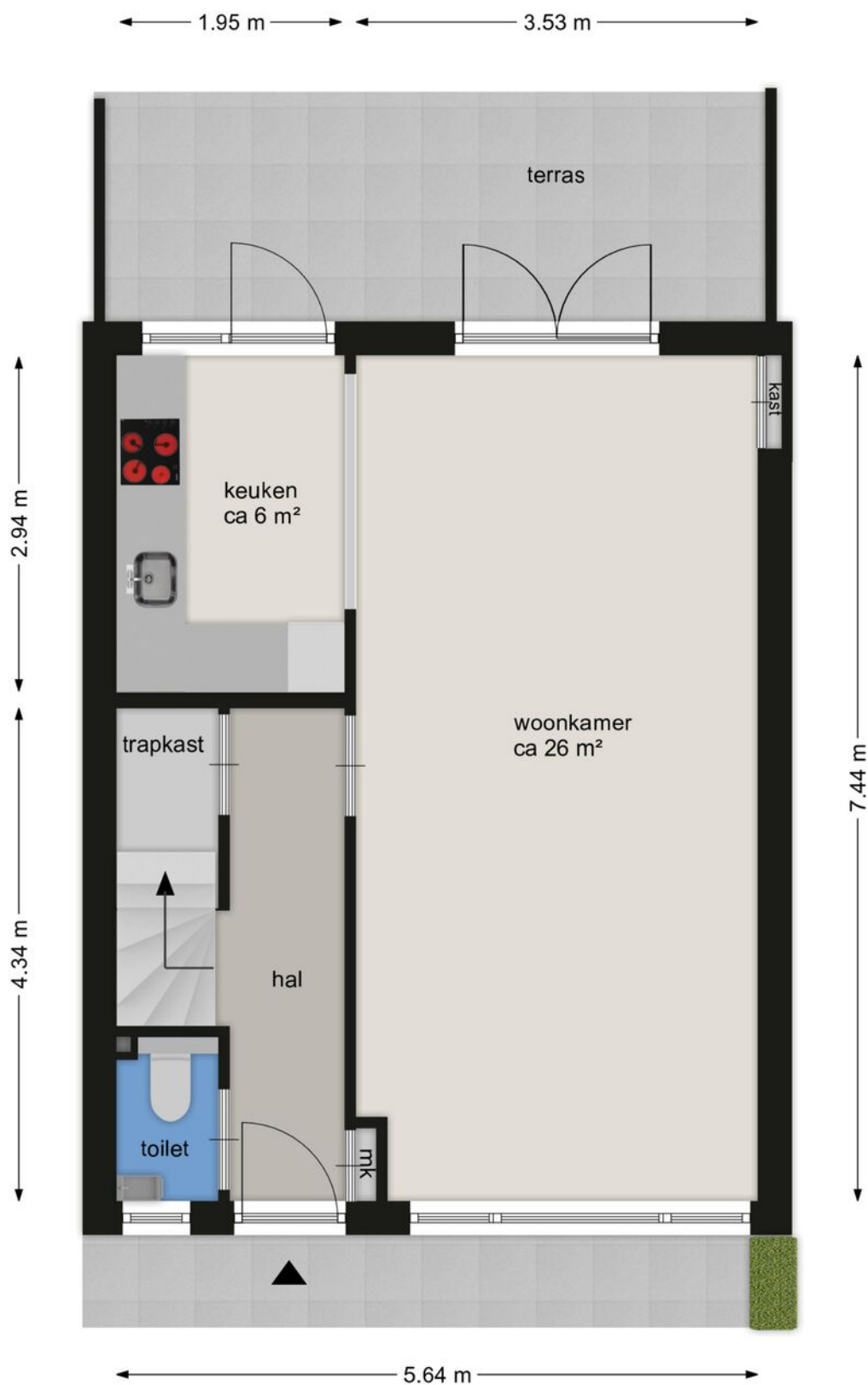








# Begane grond



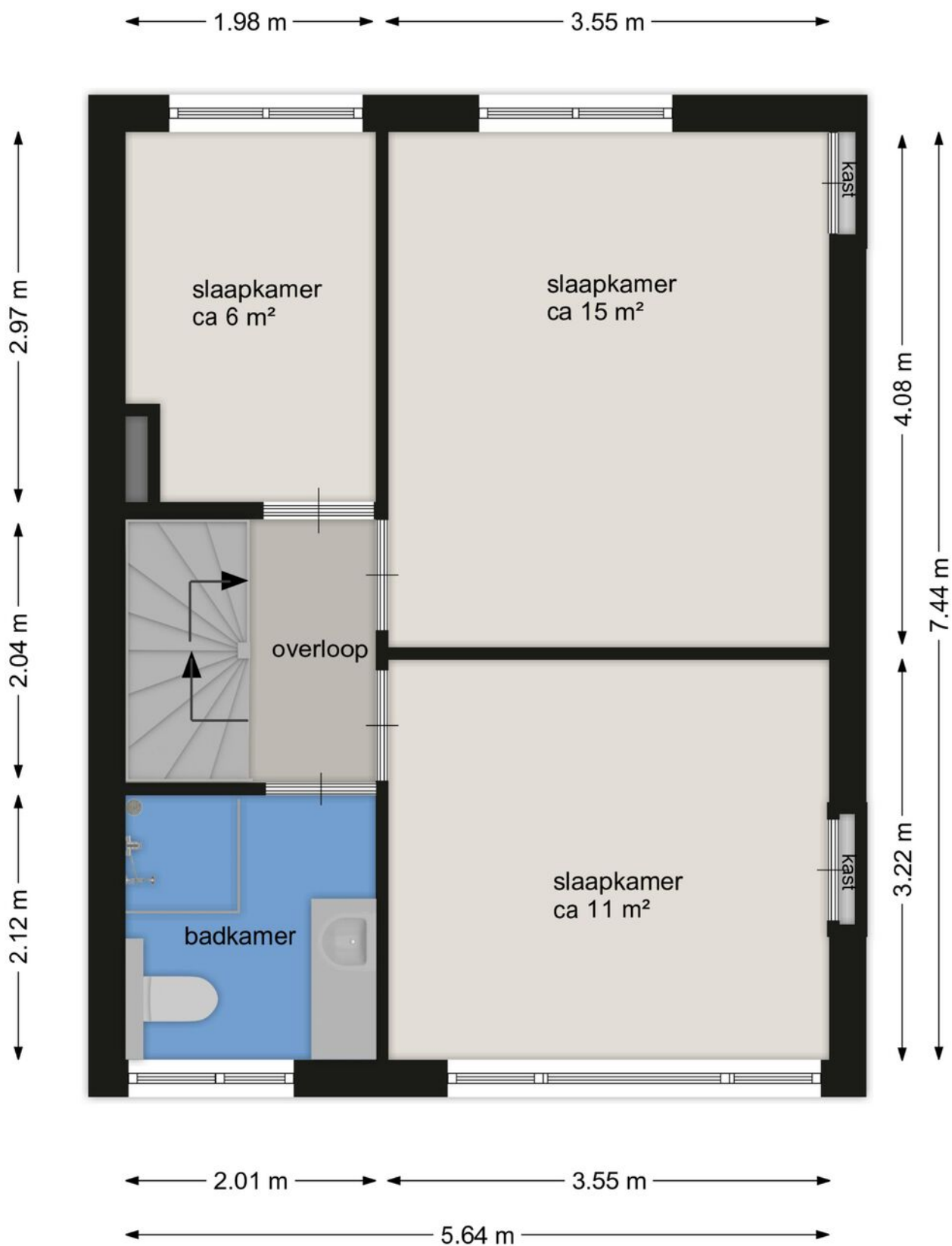
## BEGANE GROND

Van Grobbendoncklaan 25, 5213 AT '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. ©



## Eerste verdieping

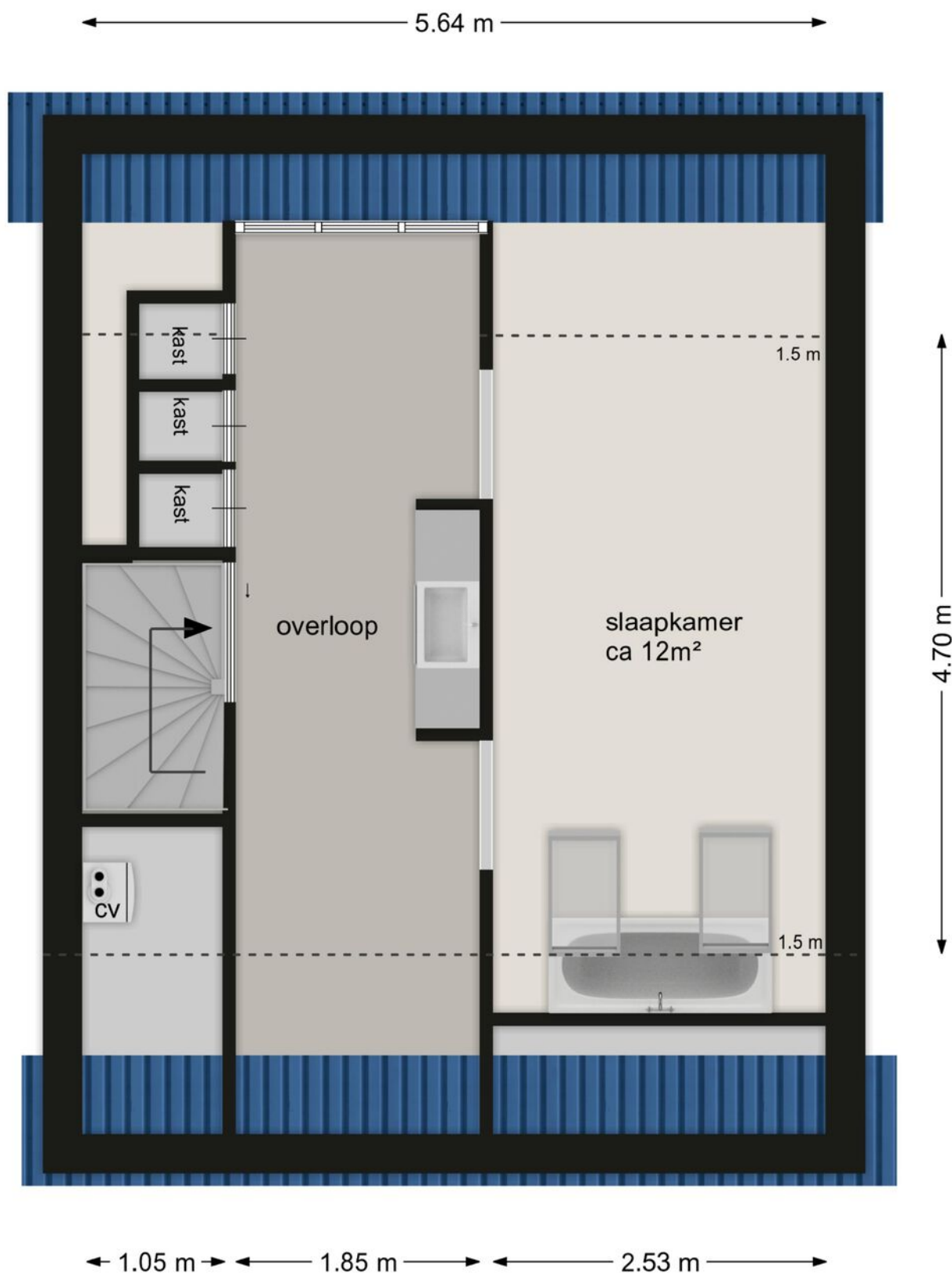


### EERSTE VERDIEPING

Van Grobbendoncklaan 25, 5213 AT '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. ©

## Tweede verdieping



### TWEEDE VERDIEPING

Van Grobbendoncklaan 25, 5213 AT '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. ©

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

---

## Lijst van zaken

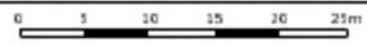
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



# Kadastrale kaart

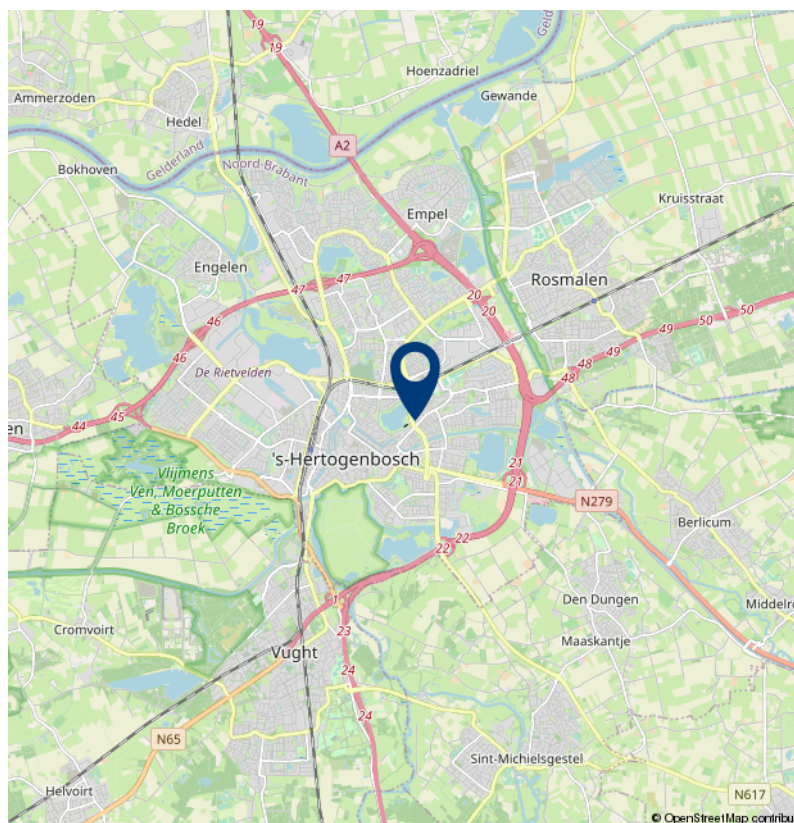
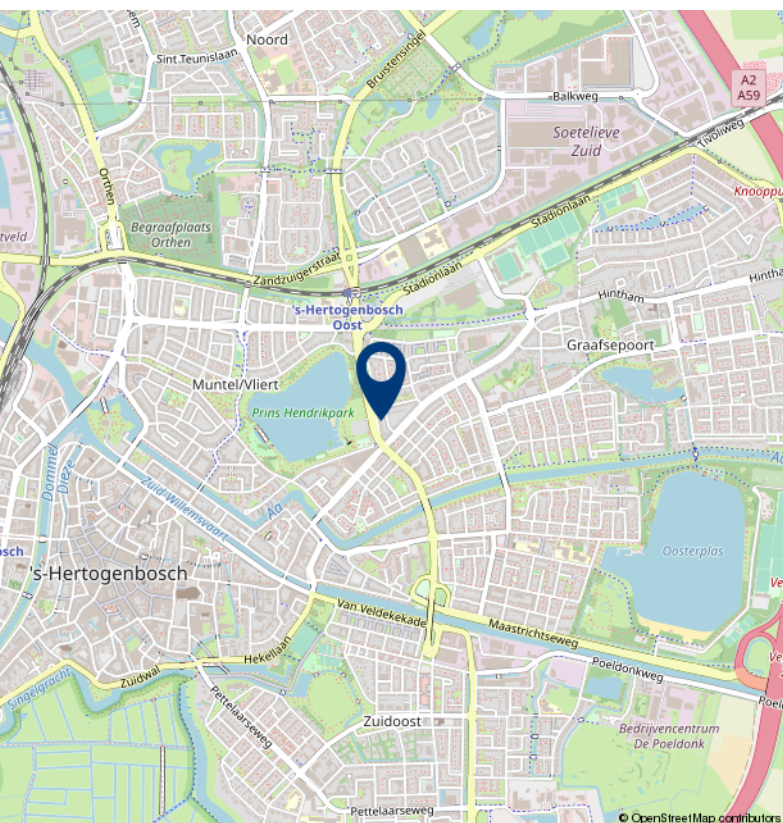
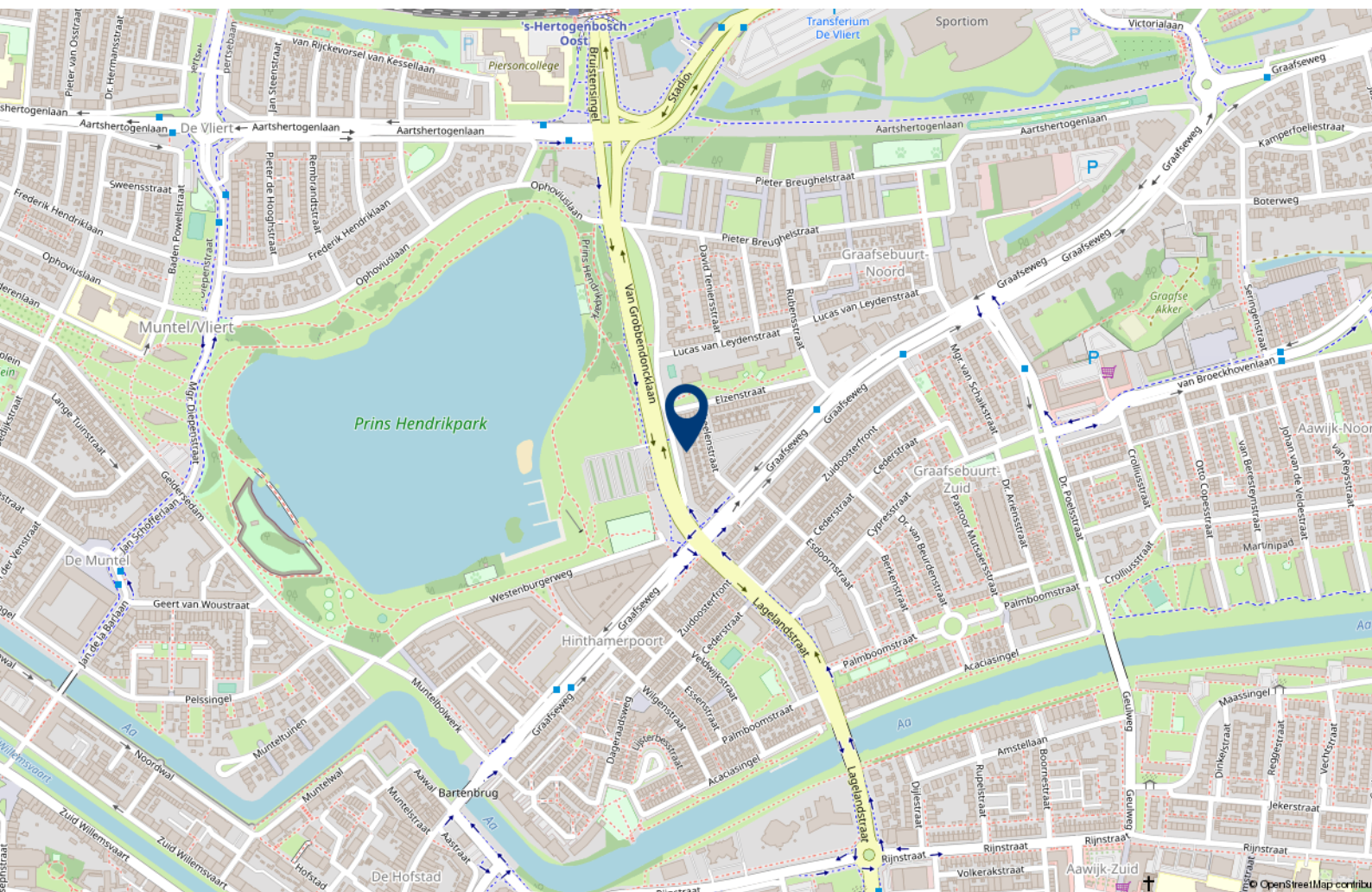
Kadastrale kaart

LW referentie: 10+



<p><b>126</b> Deze kaart is <b>aanvullend</b></p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2023 De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers.</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4390</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	<p><b>kadaster</b></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

