

10+ MAKELAARS



ADMIRALITEITSLAAN 26, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 470 m³
Woonoppervlakte: 143 m²
Perceeloppervlakte: 104 m²
Bouwjaar: 1970

Vraagprijs € 359.000,- k.k.

- ✓ Energielabel B
- ✓ 5 slaapkamers
- ✓ Ruime overkapping
- ✓ Nabij uitvalswegen

een zeer ruime tussenwoning

Deze ruim bemeten voormalige drive-in woning biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Op de begane grond heb je de beschikking over een multifunctionele kamer met keuken en een badkamer. Deze verdieping is daardoor zelfstandig te gebruiken door bijvoorbeeld een opgroeiend kind of door opa of oma. Ook een praktijk of kantoor aan huis kan je hier uitstekend uitoefenen.

De woonkamer bevindt zich op de eerste verdieping en op de tweede verdieping heb je de beschikking over drie slaapkamers.

Alle kozijnen in de woning zijn uitgevoerd in kunststof.

De locatie is erg fijn, je woont hier aan de rand van de woonwijk met diverse speel- en groenvoorzieningen in de nabijheid. Het meest uitgebreide winkelcentrum van 's-Hertogenbosch 'De Helftheuvel' ligt op korte afstand, hier vindt je diverse winkels zoals supermarkten, kappers, drogisten, slagerij en een apotheek.

Recreatiegebied 'Het Engelermeer' is van hieruit in 10 minuten met de fiets te bereiken en ook de open afrit naar de snelweg is snel bereikbaar.





Indeling

De overdekte entree brengt je enerzijds in de (fietsen)berging en anderzijds is de hal met de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Vanuit de hal kom je in een werkruimte/portaal met toegang tot een tussenportaal met toilet. De berging aan de voorzijde is eenvoudig bij de werkruimte te voegen waardoor er een grotere (kantoor)ruimte zal ontstaan.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de studio/werkkamer met een trapkast, keukenblok en een doucheruimte. Ook is de achtertuin bereikbaar vanuit de studio.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op de overloop met de trap naar de tweede verdieping en het toilet.

De L-vormige woonkamer is ruim en heeft een zee aan lichtinval, aan de achterzijde is het balkon bereikbaar door middel van dubbele openslaande deuren.

Het eetgedeelte van de woonkamer ligt aan de voorzijde van de woonkamer. Hier is plaats voor een flinke eettafel, de eetkamer sluit mooi aan op de keuken.











De keuken

De keuken beschikt over een in hoogglans wit uitgevoerd L-vormig keukenmeubel met veel opbergruimte, een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, een koelkast en een vaatwasser.







Tweede verdieping

De overloop op de tweede verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de berging met de wasmachineaansluiting.

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning, aan de achterzijde tref je de twee overge slaapkamers. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloopdouche en een wastafelmeubel









De achtertuin

Door de ligging op het zuidoosten schijnt in de achtertuin de zon tot het einde van de dag. Wil je op een hete dag wat verkoeling zoeken dan kan je onder de terrasoverkapping lekker in de schaduw zitten. Uiteraard is het hier ook tot laat op de avond heerlijk vertoeven.

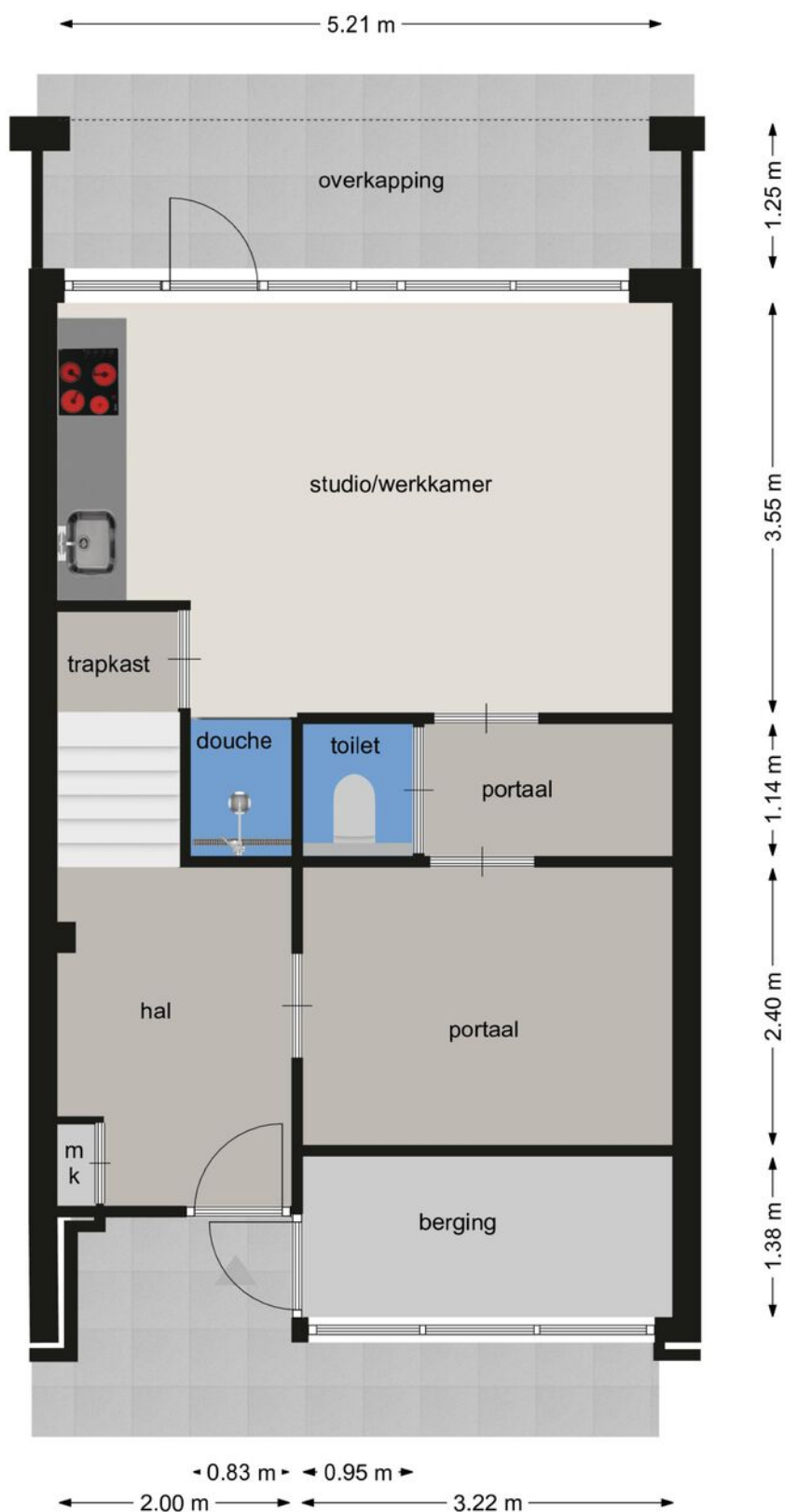
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels.







Begane grond



BEGANE GROND

Admiraliteitslaan 26, 5224 EH '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

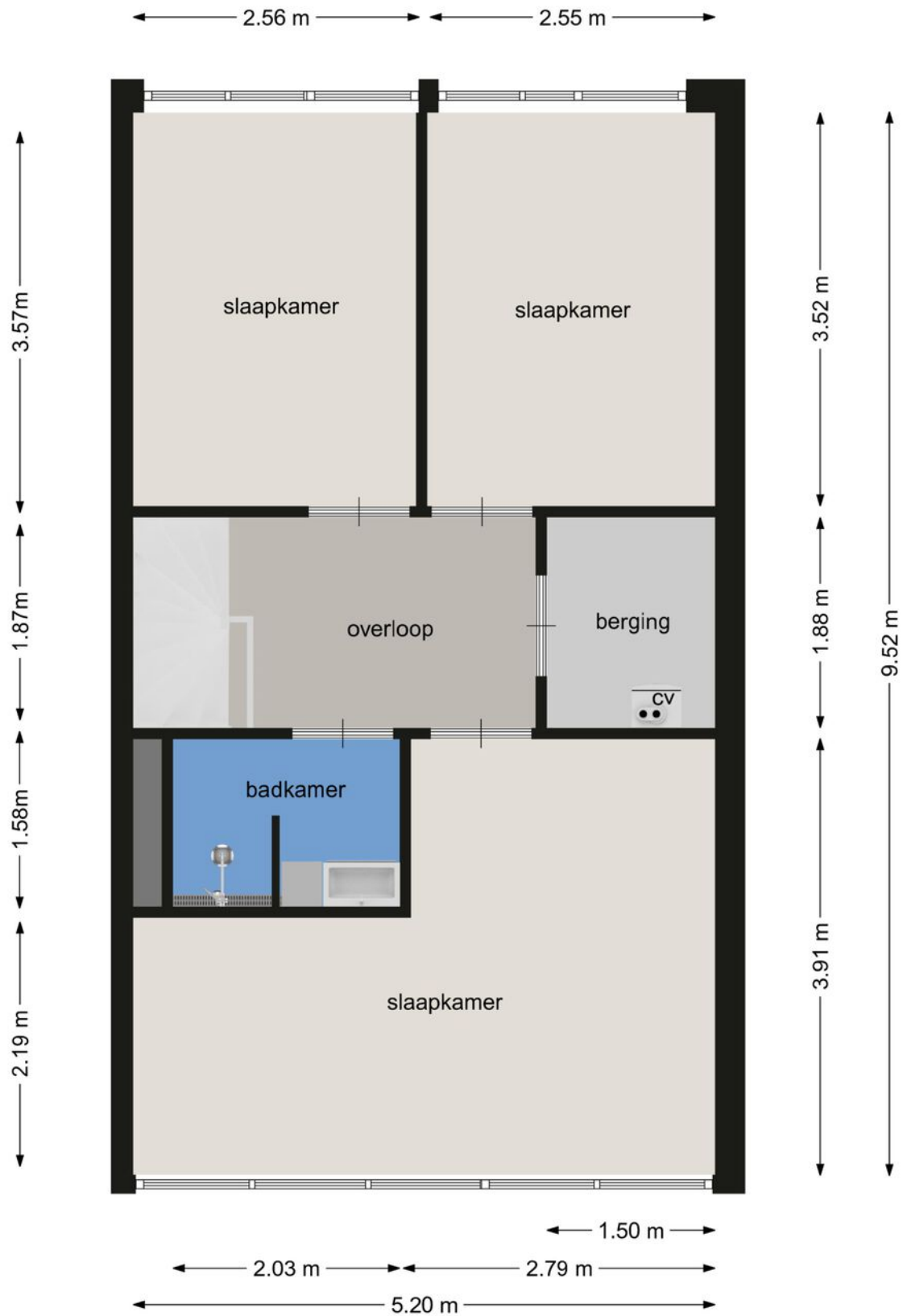


EERSTE VERDIEPING

Admiraliteitslaan 26, 5224 EH '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

Admiraliteitslaan 26, 5224 EH '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+



- 1236** Deze kaart is noordgericht
- 25** Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

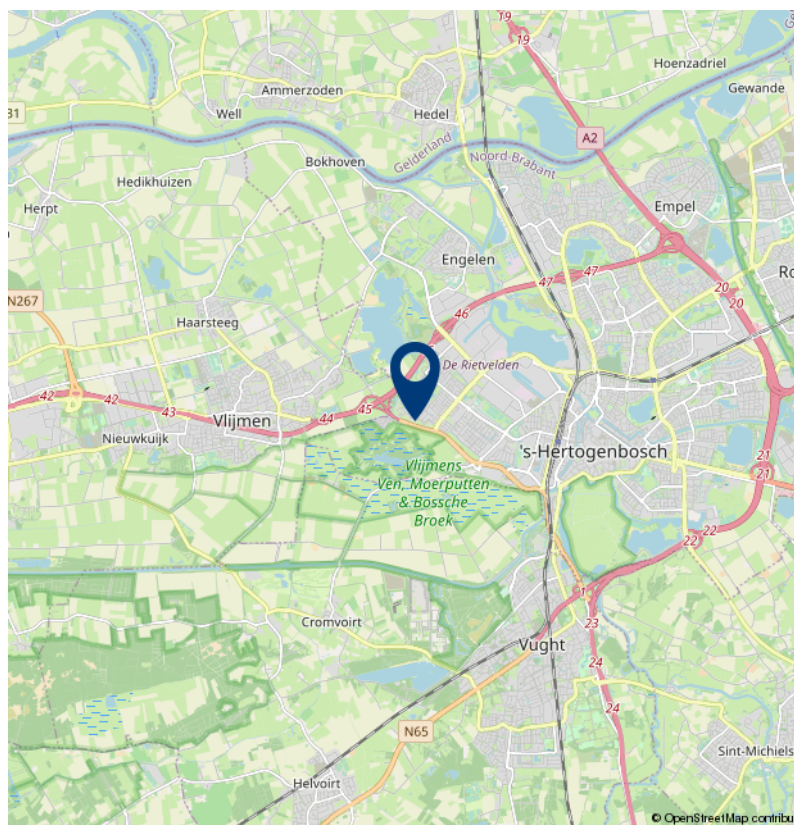
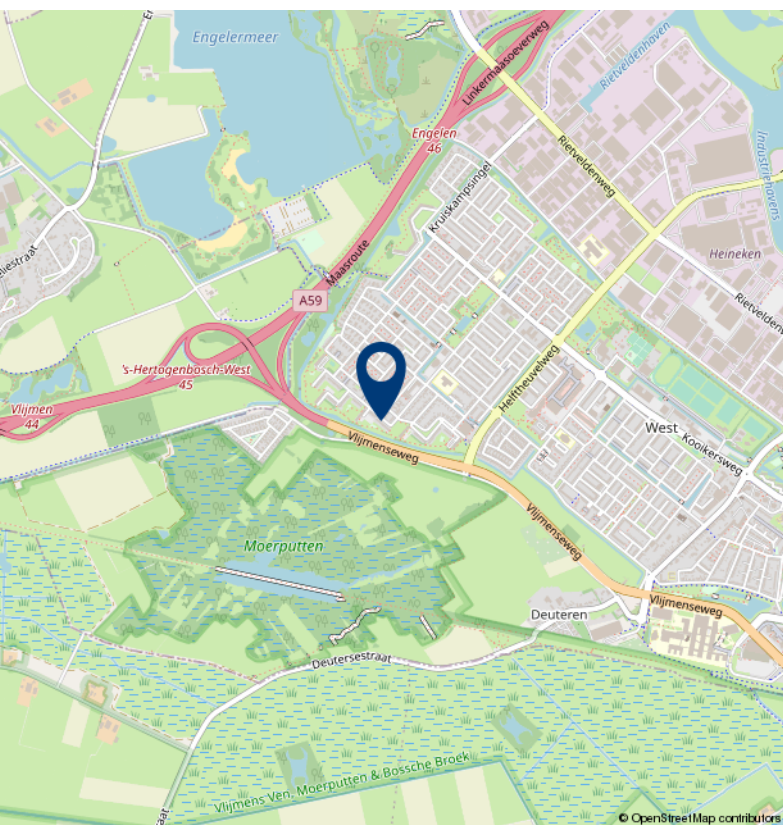
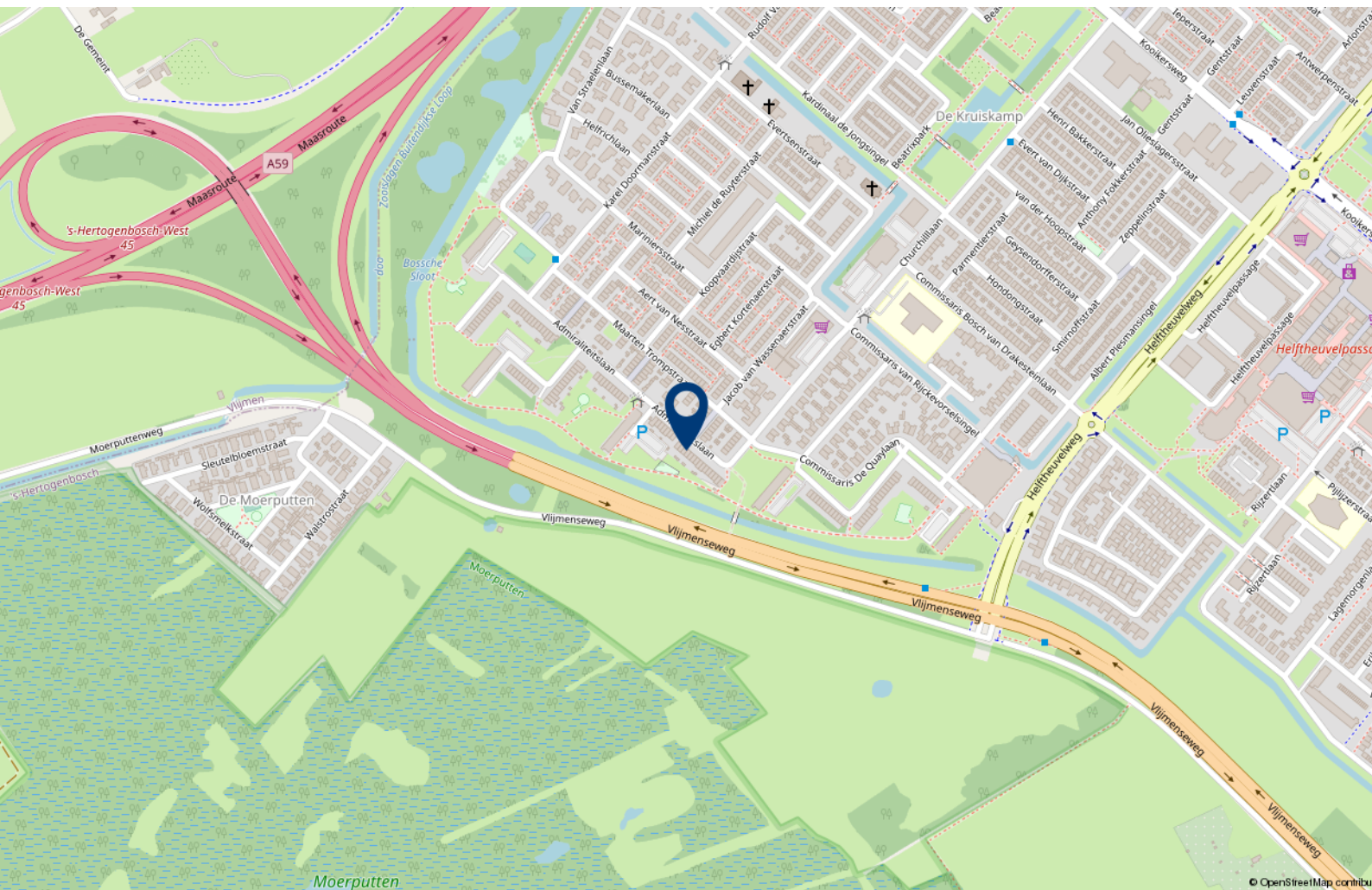
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie K
Perceel 2365



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 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

