

10+ MAKELAARS



AALSCHOLVERLAAN 19, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 400 m³
Woonoppervlakte: 122 m²
Perceeloppervlakte: 220 m²
Bouwjaar: 1991

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

- ✓ begane grond is uitgebouwd
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ achtertuin gelegen op het zuiden
- ✓ energielabel B

een uitgebouwde tweekapper

Op een mooie locatie in Engelen staat deze uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning met garage.

Engelen is rustig gelegen, u woont hier onder andere dicht bij de rivier De Maas en recreatiegebied het Engelermeer. In de directe omgeving liggen diverse sportfaciliteiten zoals Golfbaan de Haverleij, tennis- en voetbalvelden.

Engelen beschikt over een supermarkt, basisscholen en kinderdagverblijven. Het grootste winkelcentrum van 's-Hertogenbosch 'De Helftheuvel' is met de auto in enkele minuten te bereiken. Tevens is het dorp gunstig gelegen ten opzichte van rijkswegen A2 en A59.

De woning beschikt onder andere over een ruime eetkeuken, een garage en drie slaapkamers. Op de begane grond ligt een tegelvloer met vloerverwarming. De achtertuin biedt veel privacy en ligt op het zonnige zuiden.





Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Het toilet is volledig betegeld en is uitgerust met een zwevend closet.

Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Deze is afgewerkt met een natuurstenen tegelvloer voorzien van vloerverwarming. Aan de voorzijde van de woning heb je de beschikking over een ruim zitgedeelte, de grote ramen zorgen hier voor veel lichtinval. Aan de achterzijde tref je de riante eetkeuken met openslaande deuren naar de achtertuin.













De keuken

De keuken is voorzien van een riant L-vormig keukenblok voorzien van de nodige opbergruimte, een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvriezer en een vaatwasser.

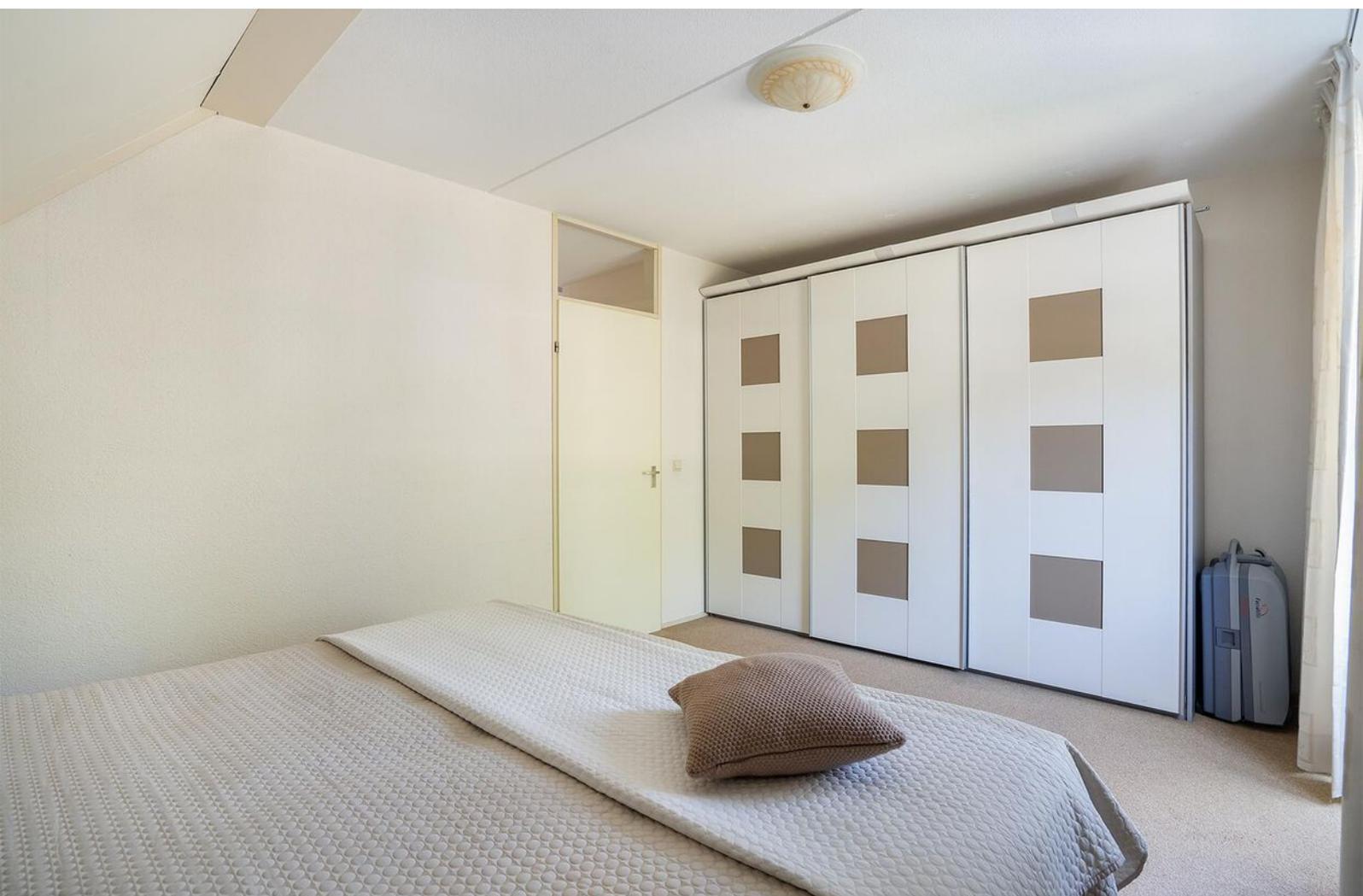




Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een balkon. De overige twee slaapkamers liggen aan de achterzijde met daar tussenin de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en net afgewerkte wanden en plafonds.











De badkamer

De badkamer is vergroot door middel van een dakkapel. Je treft hier een ligbad, een douchecabine, een wastafel en een zwevend toilet. De wanden zijn betegeld met tegels in een lichte kleurstelling.



Tweede verdieping

Je komt op de tweede verdieping op de zolderberging met kastruimte en de c.v.-ketel. Tevens is er een extra kamer welke gebruikt kan worden als slaap- of hobbykamer.





Buiten

De achtertuin ligt op het zuiden, je hebt hier dus de hele dag lekker de zon staan. Het zonneluifel aan de achtergevel is daarom geen overbodige luxe.

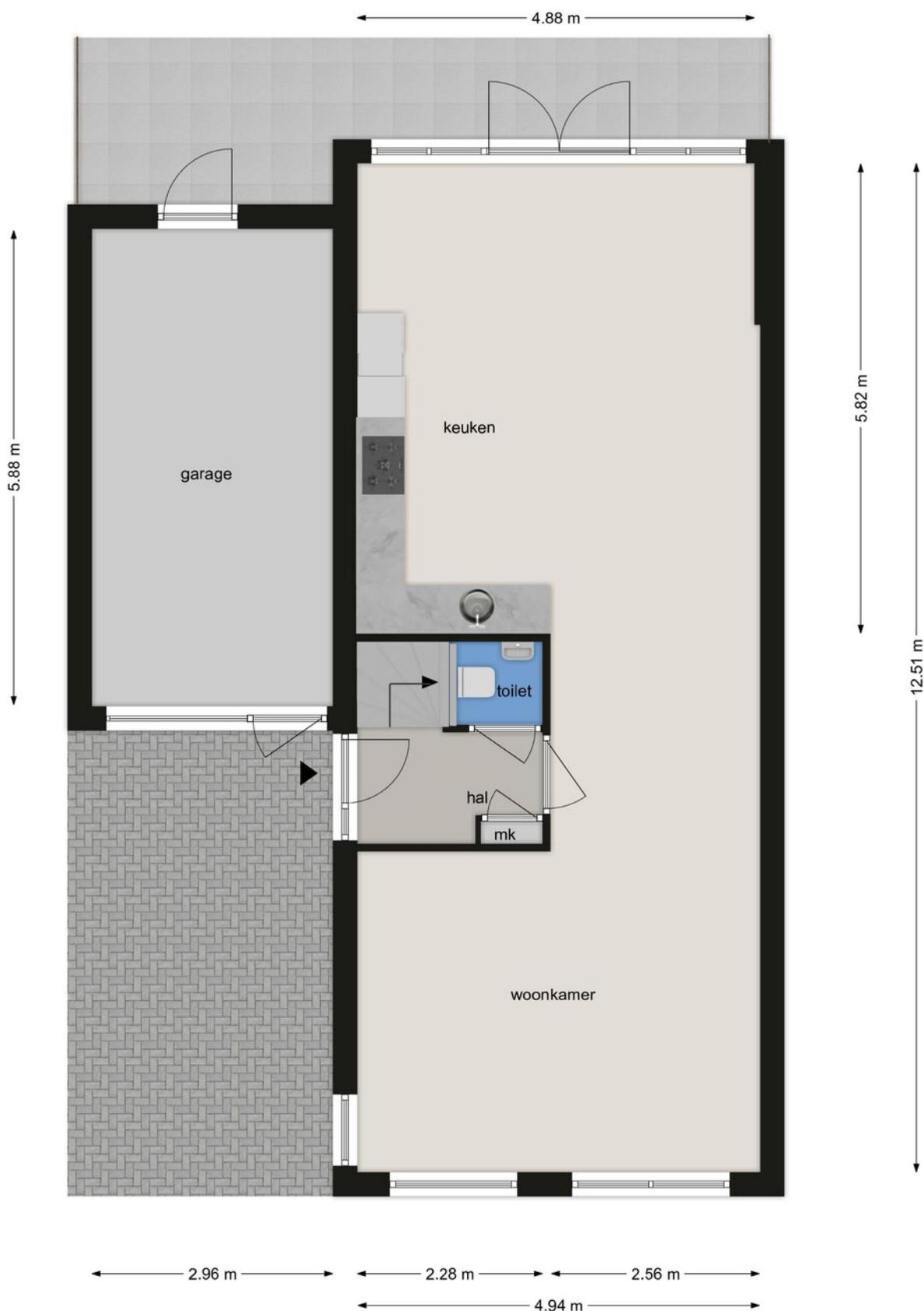
De tuin is volledig betegeld. Er staat een houten tuinhuis en tuin is afgezet met houten schuttingen. De garage bereikbaar vanuit de achtertuin.







Begane grond



BEGANE GROND

Aalscholverlaan 19, 5221 GJ '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

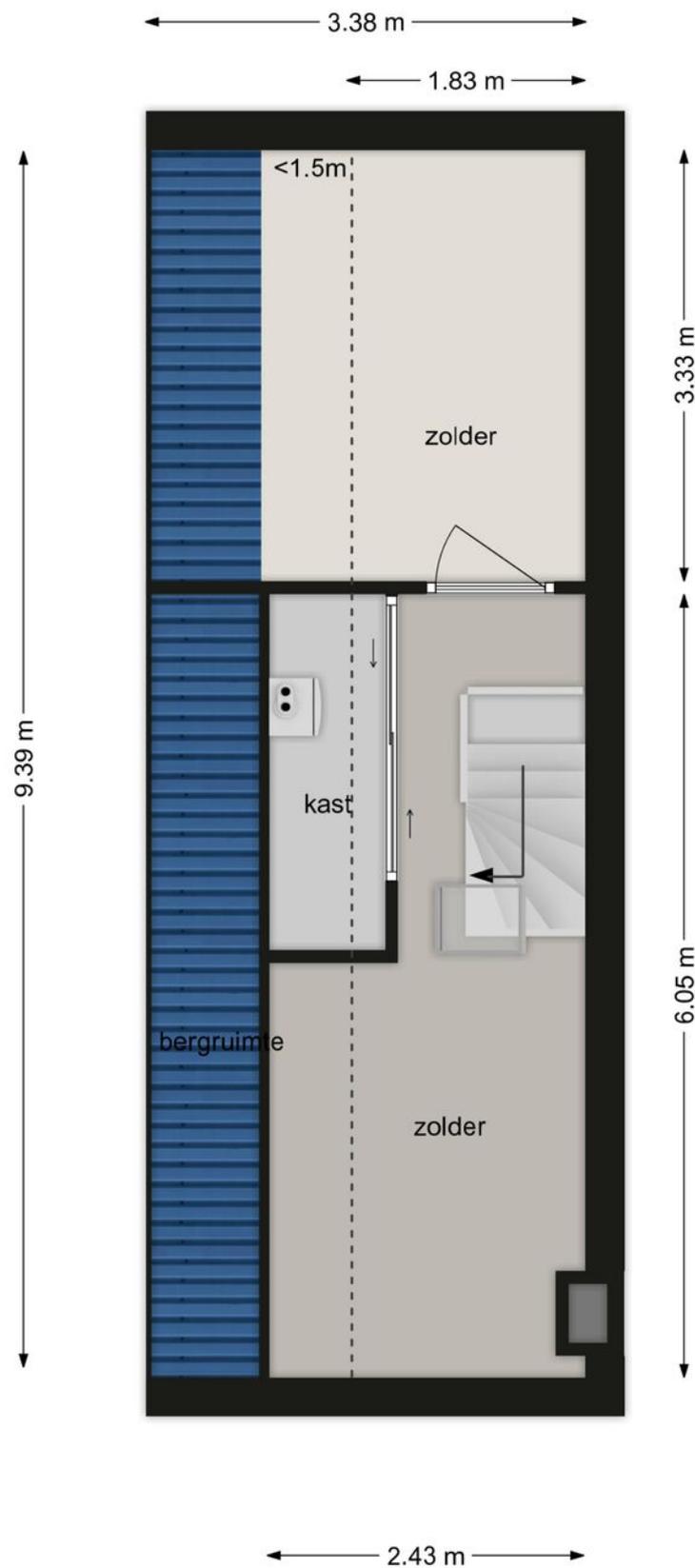


EERSTE VERDIEPING

Aalscholverlaan 19, 5221 GJ '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

Aalscholverlaan 19, 5221 GJ '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. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



<p>1236 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1532</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juni 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.

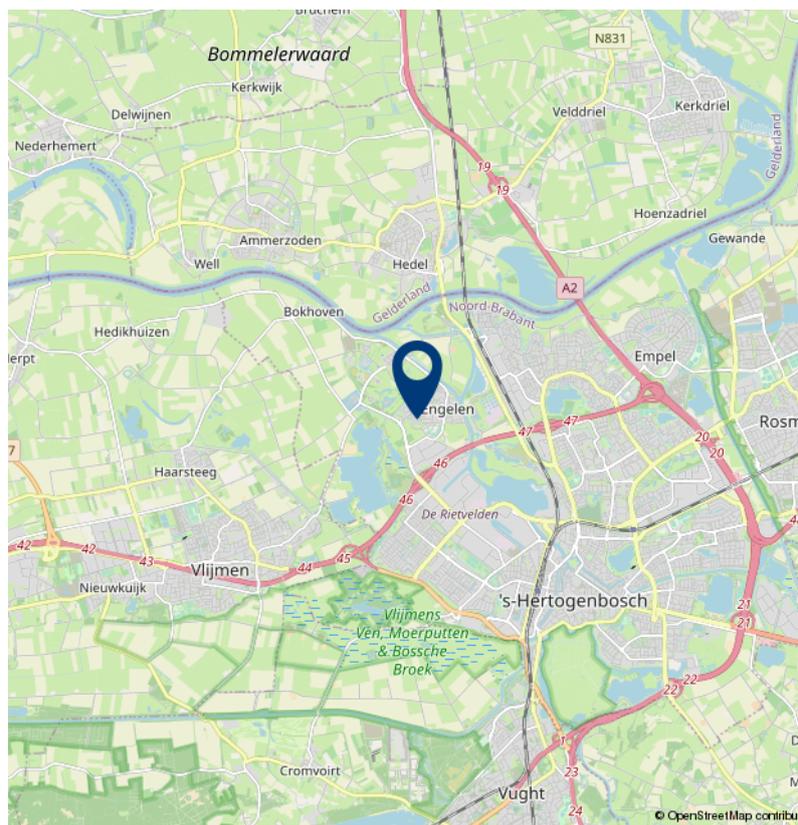
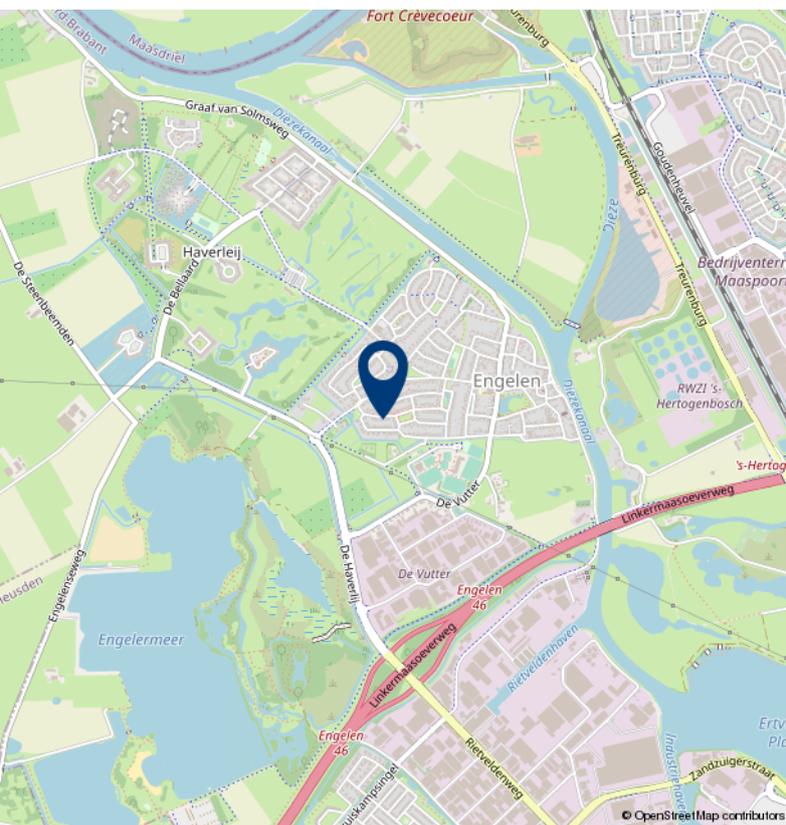
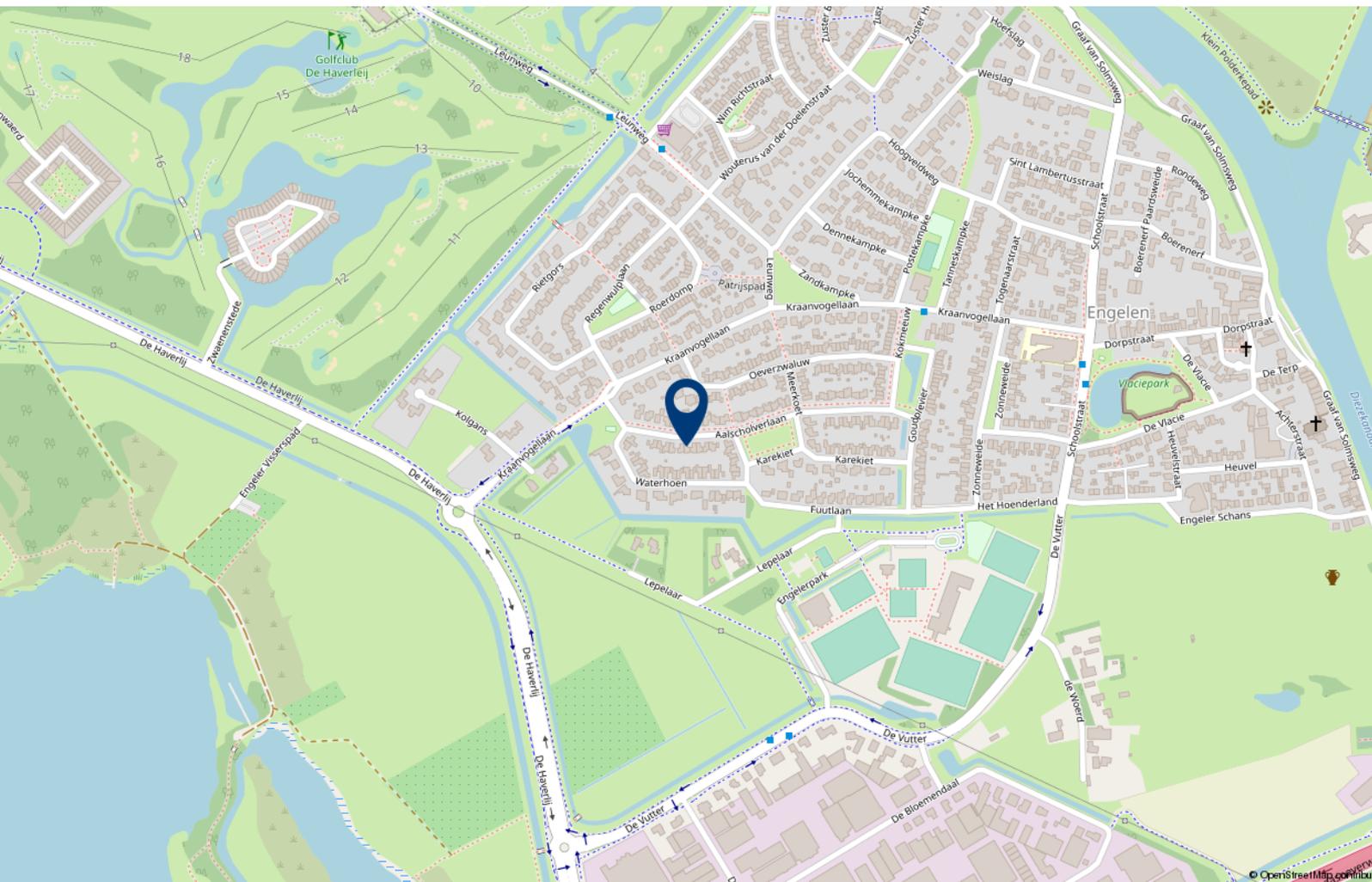
Lijst van zaken

	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			
- Kast slaapkamer ouders			X
- kast zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
Alarminstallatie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Blauwe potten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

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

