

10+ MAKELAARS



JAN DE ROOYSTRAAT 7, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 420 m³
Woonoppervlakte: 120 m²
Perceeloppervlakte: 142 m²
Bouwjaar: 1967

Vraagprijs € 325.000,-

- ✓ vier slaapkamers
- ✓ rustig gelegen in 's-Hertogenbosch-West
- ✓ voorzien van 15 zonnepanelen
- ✓ energielabel A

een ruime tussenwoning in De Kruiskamp

In een rustige woonstraat in 's-Hertogenbosch-west staat deze ruime tussenwoning. De ligging is erg gunstig, in de direct omgeving vind je diverse voorzieningen. Het fraaie Beatrixpark met grasvelden, plantsoenen, een vijver en diverse speelgelegenheden liggen aan het eind van de straat. Ook winkelcentrum 'De Helftheuvel' ligt op korte afstand, hier vind je diverse winkels zoals supermarkten, kappers, drogisten, slagerij en een apotheek.

In het nieuw gebouwde complex aan de Kooikersweg is sinds kort een nieuwe supermarkt geopend, deze is te voet in een paar minuten bereikbaar. Recreatiegebied 'Het Engelermeer' is van hieruit in 10 minuten met de fiets te bereiken en ook de op- en afrit naar de snelweg is snel bereikbaar.

De woning is ruim van opzet en er is al aandacht besteed aan de verduurzaming. Zo zijn onder andere de kozijnen uitgevoerd in kunststof (behalve de schuifpui aan de achterzijde, deze is van hardhout) en voorzien van HR++ glas, ook zijn de gevels en kruipruimte volledig geïsoleerd en is de woning uitgerust met 15 zonnepanelen, het energielabel is dus niet voor niets een A-label.

Er zijn 4 slaapkamers, de keuken en de badkamer zijn gemoderniseerd en in de achtertuin kan je tot aan het einde van de middag van de zon genieten.





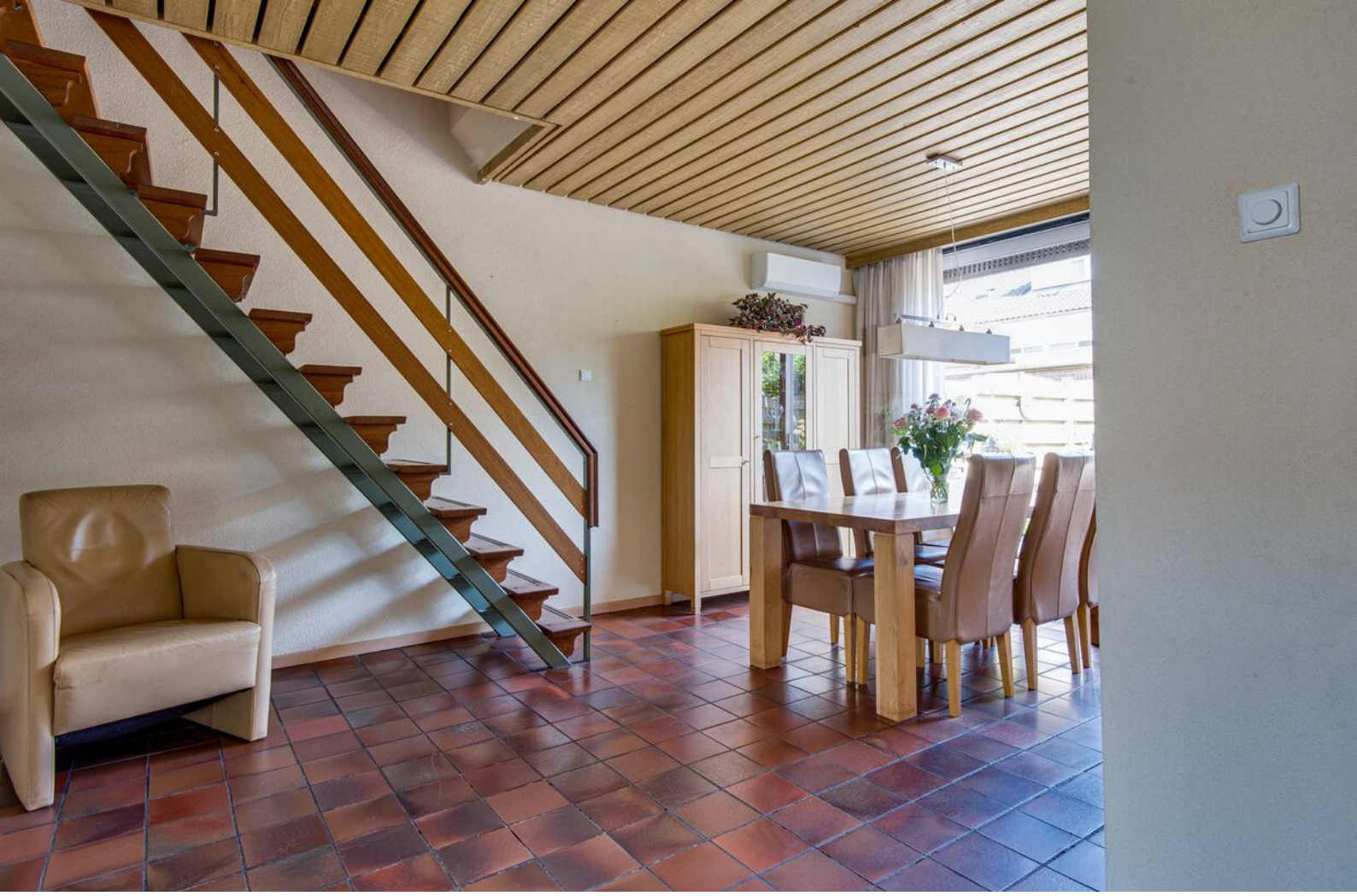
Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de doorgang naar de woonkamer. De woonkamer heeft een Z-vormige indeling waardoor logischerwijs aan de voorzijde plaats is voor een ruime zithoek en aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met een schuifpui naar de achtertuin. Op de vloer liggen plavuizen en het plafond is afgewerkt met hout. Er is een vaste kast, airconditioning en de trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. Je treft hier een in een lichte kleur uitgevoerde moderne keukenopstelling met een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een vaatwasser. De achtertuin is vanuit de keuken bereikbaar.









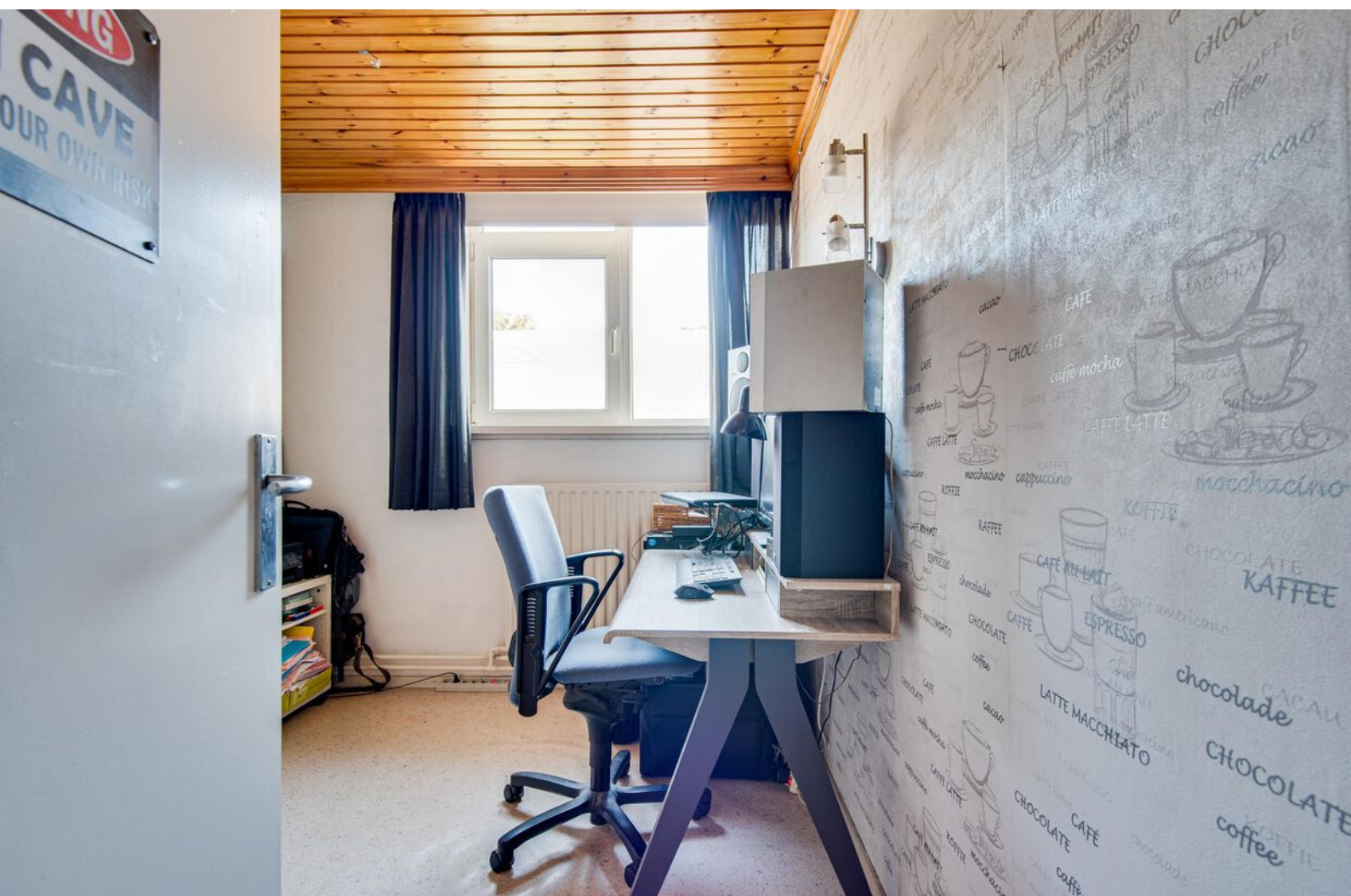


Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn ruim van opzet en zijn afgewerkt met vloerbedekking en een schrootjes plafond.







De badkamer

De gemoderniseerde badkamer is uitgerust met een douche, een wastafel met een riant meubel en een zwevend toilet. De wanden zijn volledig betegeld.



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping tref je een ruime voorzolder met de aansluiting voor de wasmachine en de doorgang naar de vierde slaapkamer. Deze kamer beschikt over een groot dakraam en extra bergruimte achter de knieschotten. Het dak van de woning is van binnenuit geïsoleerd.





Buiten

De achtertuin is heerlijk ruim en is gezellig aangelegd met bestrating en plantenborders. De stenen berging is over de volle breedte van de woning gebouwd. De berging is bereikbaar vanuit de brandgang. In de tuin schijnt zowel in ochtend als in de middag de zon, je kan vrijwel de hele dag kiezen om in de zon dan wel in de schaduw te zitten.



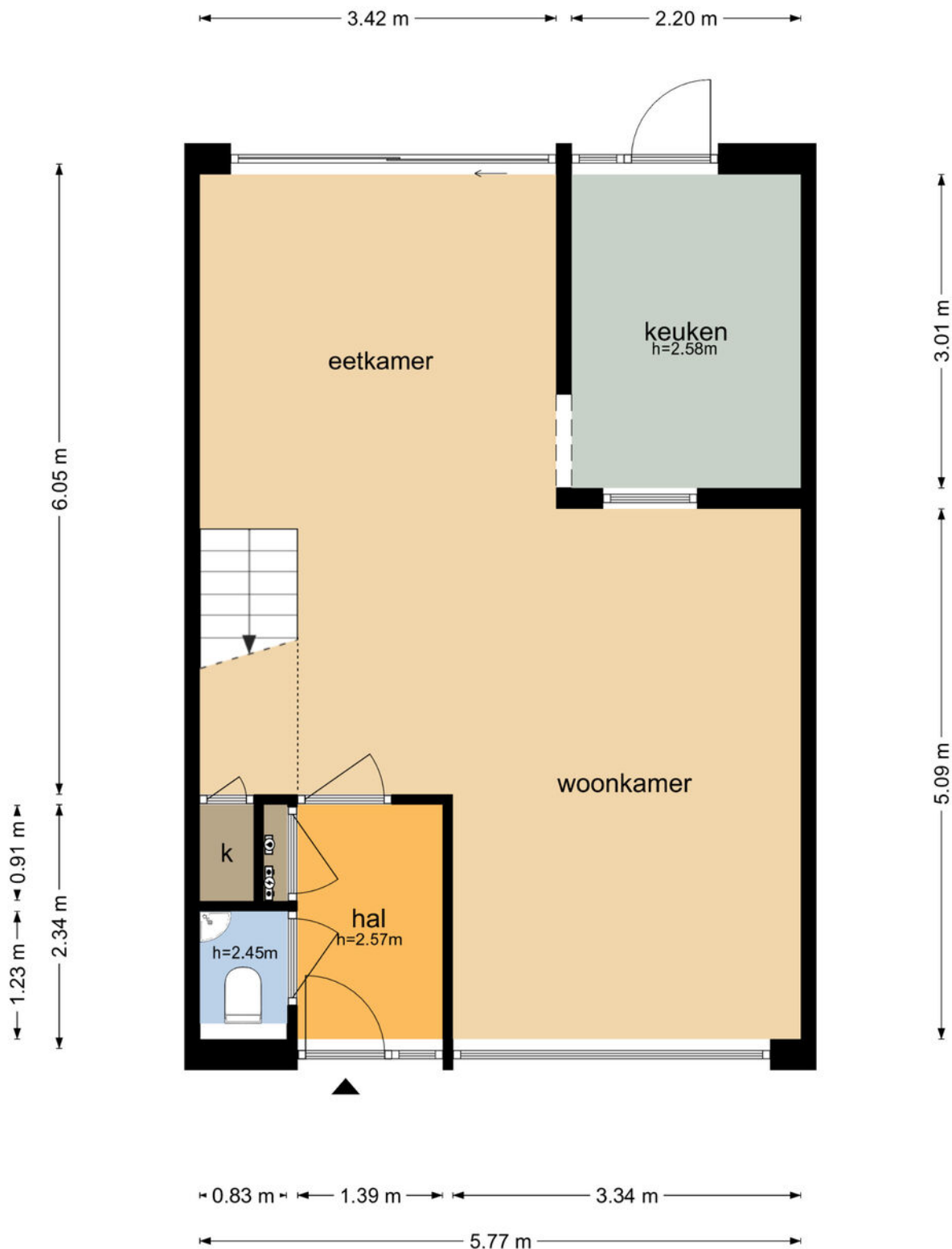






Begane grond

Jan de Rooystraat 7 - 's-Hertogenbosch Begane Grond



De plattelingen zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping

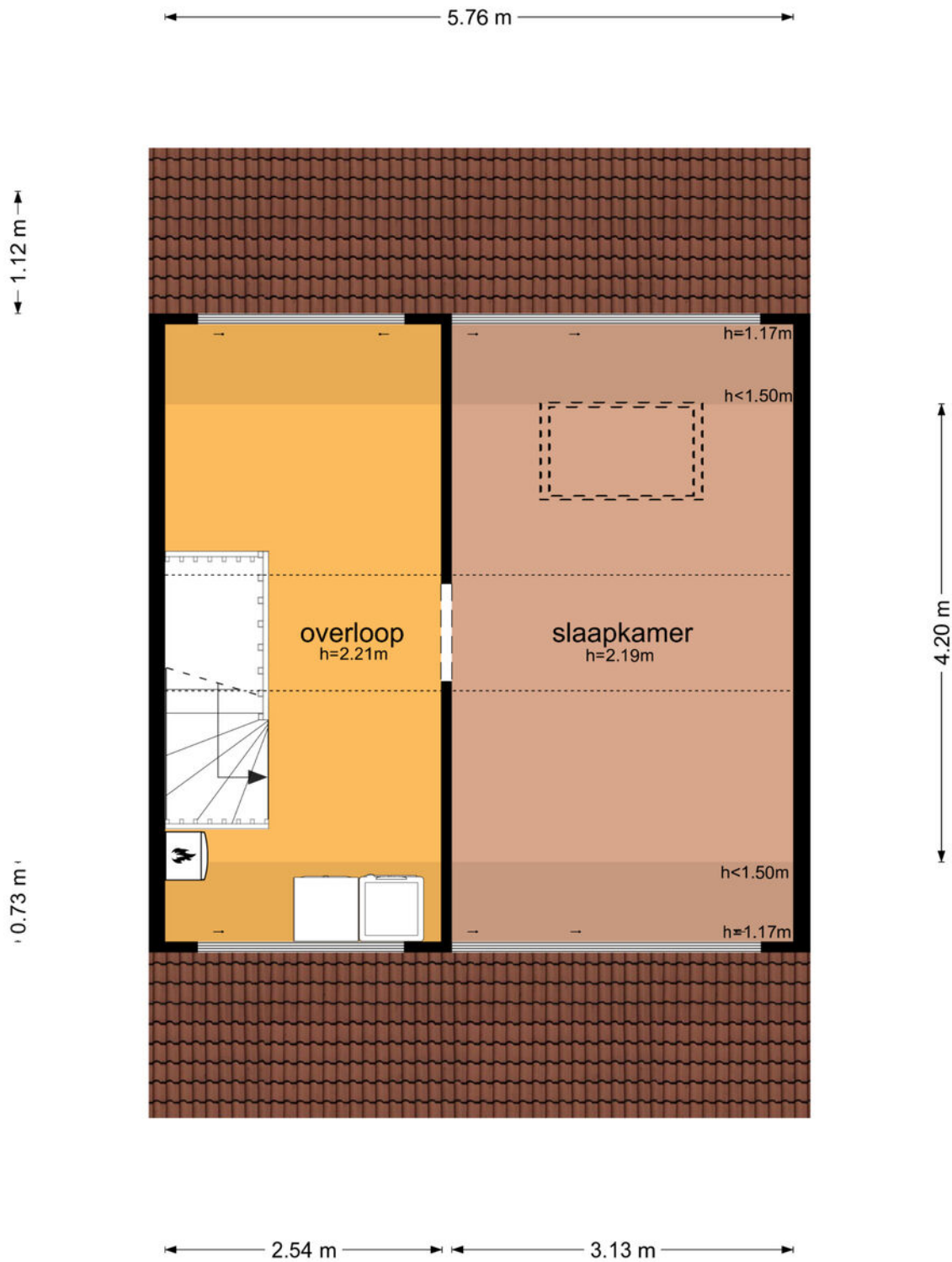
Jan de Rooystraat 7 - 's-Hertogenbosch Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tweede verdieping

Jan de Rooystraat 7 - 's-Hertogenbosch Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

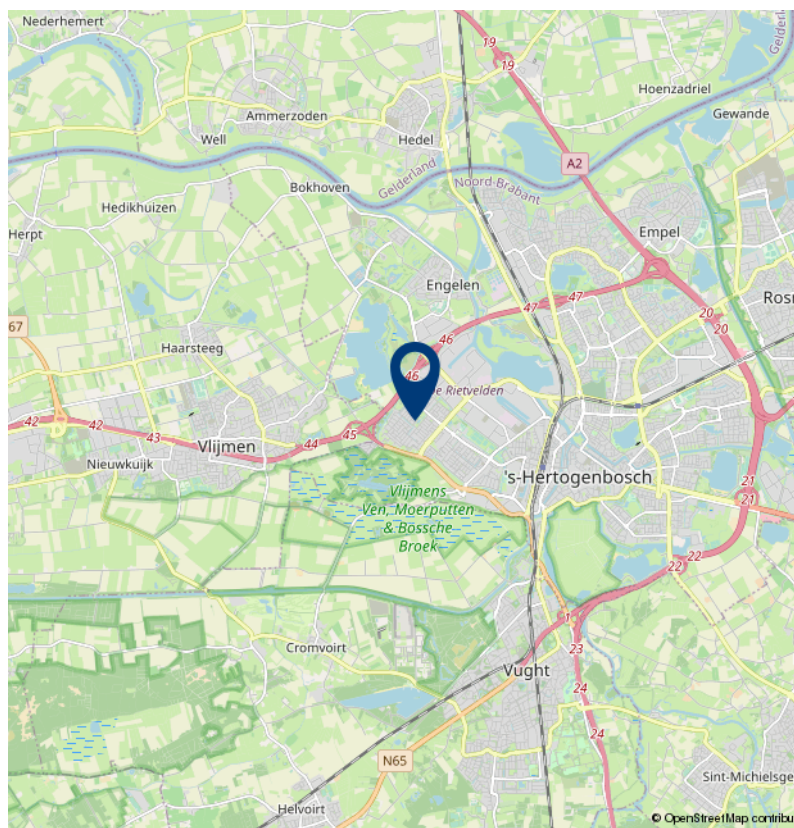
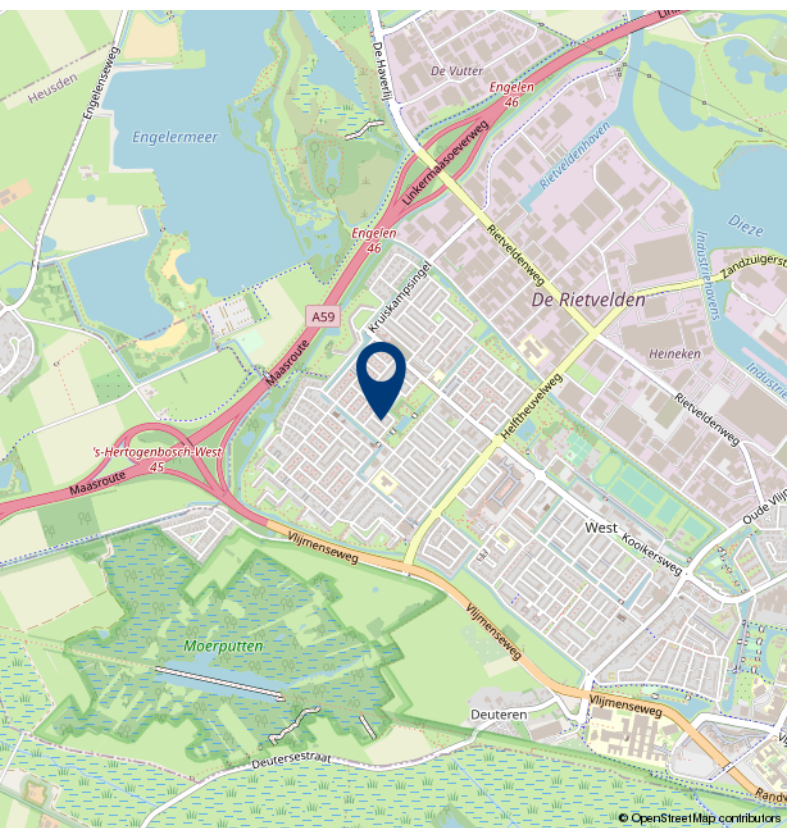
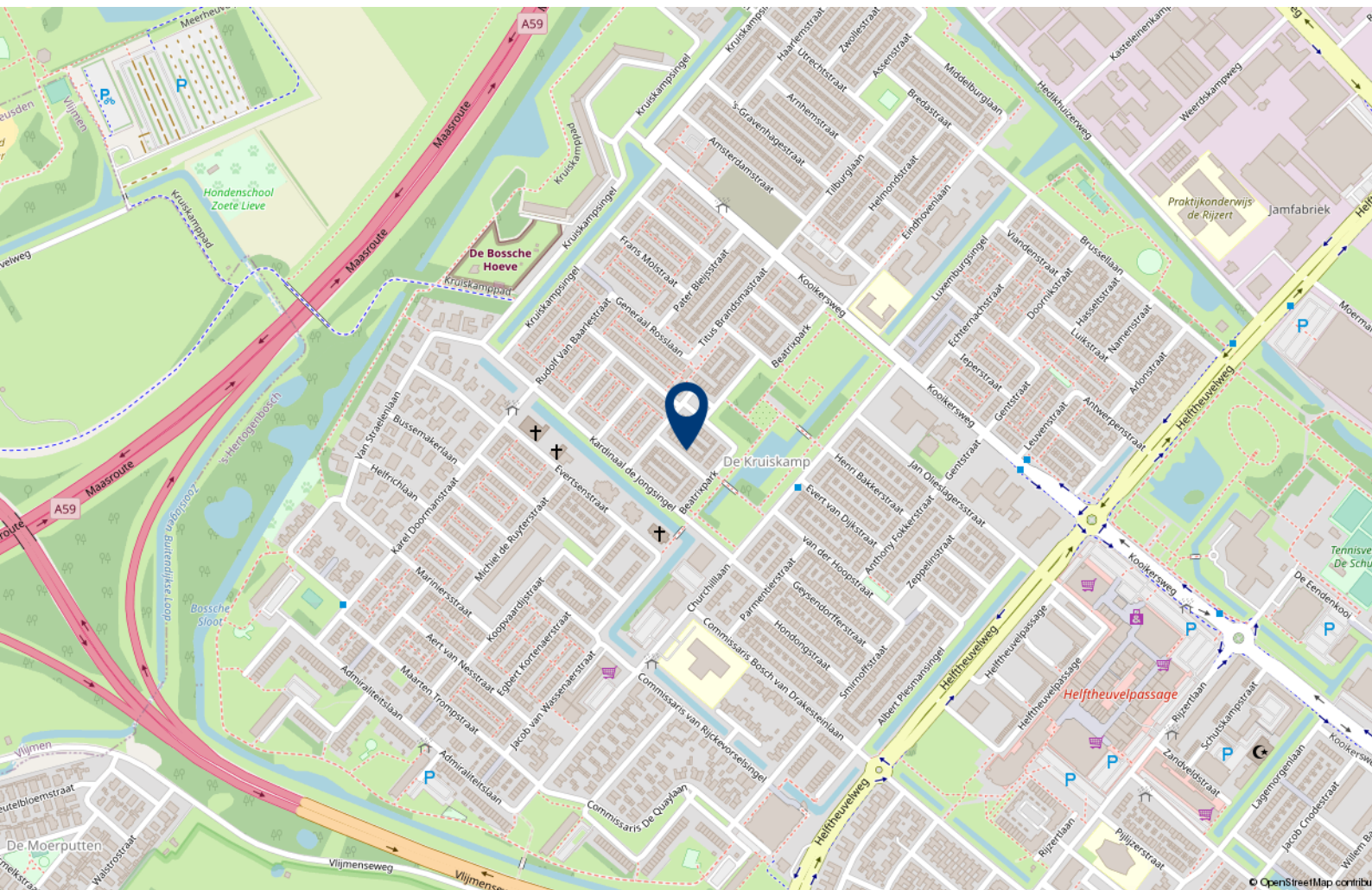
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
 Sectie K
 Perceel 3285



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



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname