

10+ MAKELAARS



OPAAL 7, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 470 m³
Woonoppervlakte: 126 m²
Perceeloppervlakte: 186 m²
Bouwjaar: 1972

Vraagprijs € 299.000,- k.k.

- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ aangebouwde serre
- ✓ tuin op het zuiden

een hoekwoning in De Hambaken

Deze ruime hoekwoning staat in een rustige woonstraat in de wijk De Hambaken. Met onder andere vier ruime slaapkamers, een flinke woonkamer en een aangebouwde serre beschikt de woning over een zee aan ruimte.

Op korte afstand vindt je diverse winkels (winkelcentrum 'Rompertpassage' en 'Het Wiesel', scholen en kinderdagverblijven. De wijk is met openbaar vervoer goed bereikbaar en de binnenstad van 's-Hertogenbosch is met de fiets binnen 10 minuten bereikbaar. Binnen enkele minuten bent je met de auto op de snelwegen A2 of A59.

De woning beschikt over een nette keuken en een nette badkamer. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuiden waardoor je bij mooi weer de hele dag heerlijk in de zon kan zitten. Alle ramen zijn uitgevoerd in dubbel glas met rolluiken aan de buitenzijde.





Begane grond

Je komt binnen in de gang het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping met daaronder een handige opbergkast.

De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, het grote raam zorgt hier voor de nodige lichtinval. Achter de keuken is een serre aangebouwd, hier kan je in de voor- en najaar heerlijk zitten. Deze ruimte is voor meerdere doeleinden geschikt, bijvoorbeeld als speelkamer of kantoor. De serre heeft een extra raam in de zijgevel waardoor ook deze ruimte lekker licht is.









De keuken

Door middel van een bar is de keuken van de woonkamer gescheiden. Het L-vormige keukenblok beschikt over veel opbergruimte en is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Vanuit de keuken is de serre bereikbaar.





1e verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. In de badkamer zijn zowel de wanden als de vloer bekleed met vochtbestendige PVC. Je treft hier een douchecabine, een dubbele wastafel met opbergmeubel en een toilet.

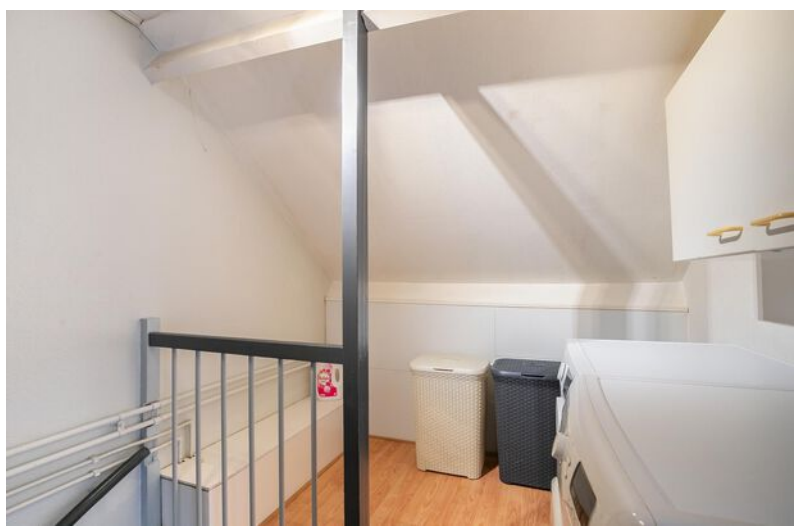






2e verdieping

Op de voorzolder is plaats voor de wasmachine en de wasdroger, ook hangt hier de c.v.-ketel. De zolderkamer (vierde slaapkamer) is riant. Ook hier ligt een laminaatvloer en de kamer beschikt over een dakraam.



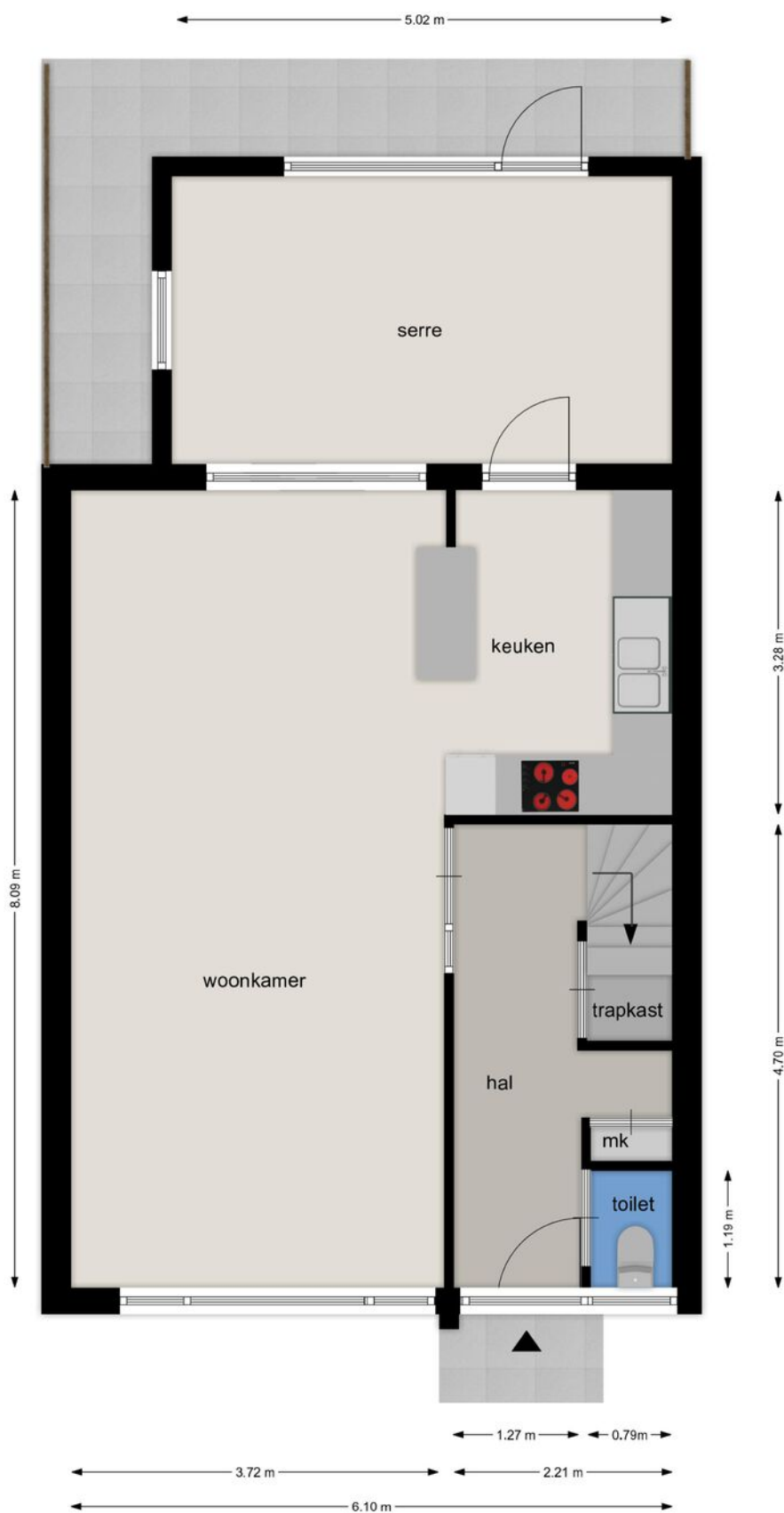
Buiten

De op het zuiden gelegen achtertuin is keurig aangelegd met een groot terras, plantenborders en kunstgras. Er is een berging en een achterom.





Begane grond

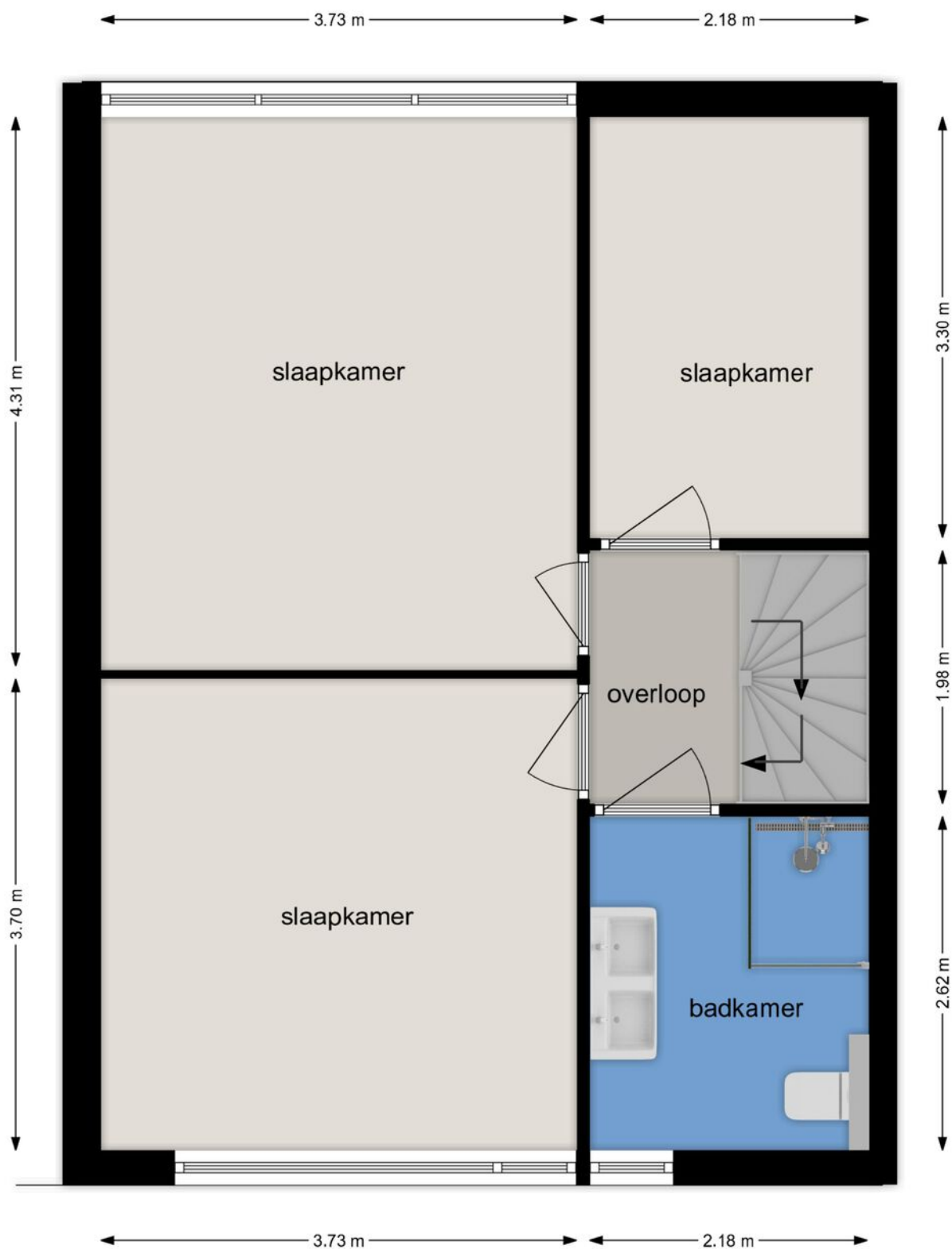


BEGANE GROND

Opaal 7, 5231 KE '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

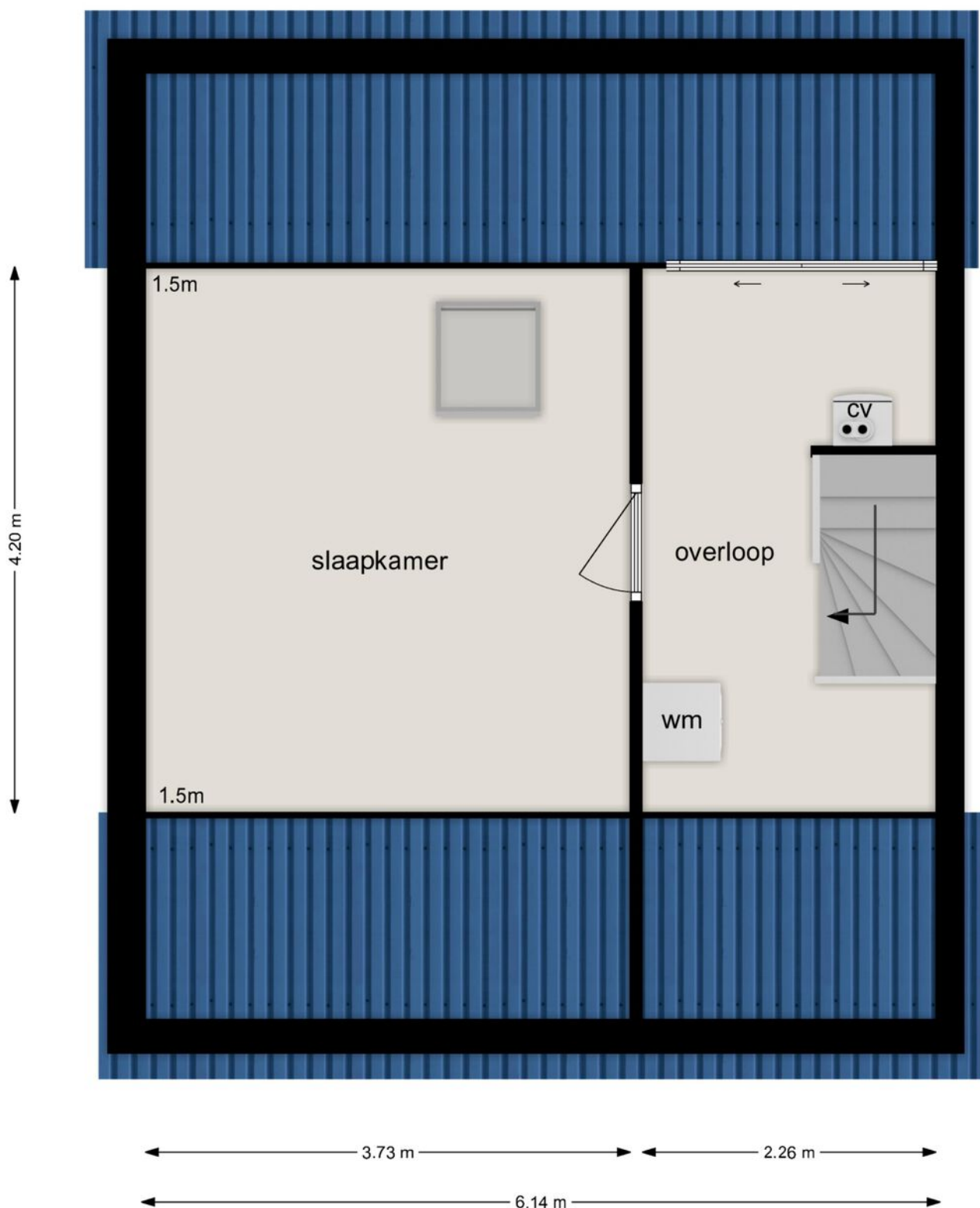


EERSTE VERDIEPING

Opaal 7, 5231 KE '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

Opaal 7, 5231 KE '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: 10+



<p>1236</p> <p>25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 5701</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in gangkast en voorzolder, stellingkasten in de schuur	X		
- Kastje boven wasmachine	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamerrekjes en zeepbakje in douchecabine	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

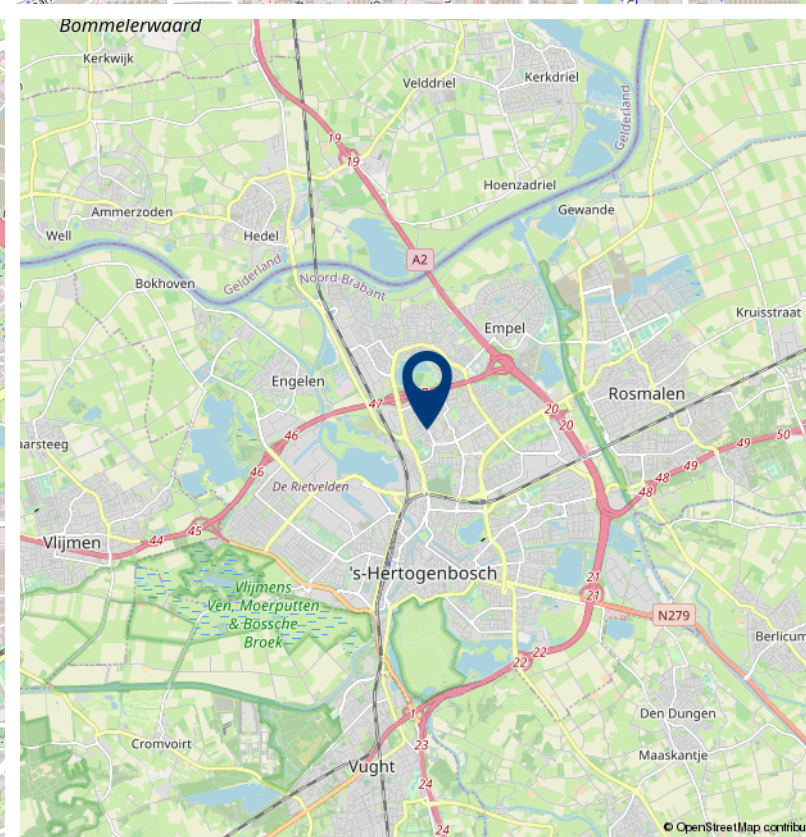
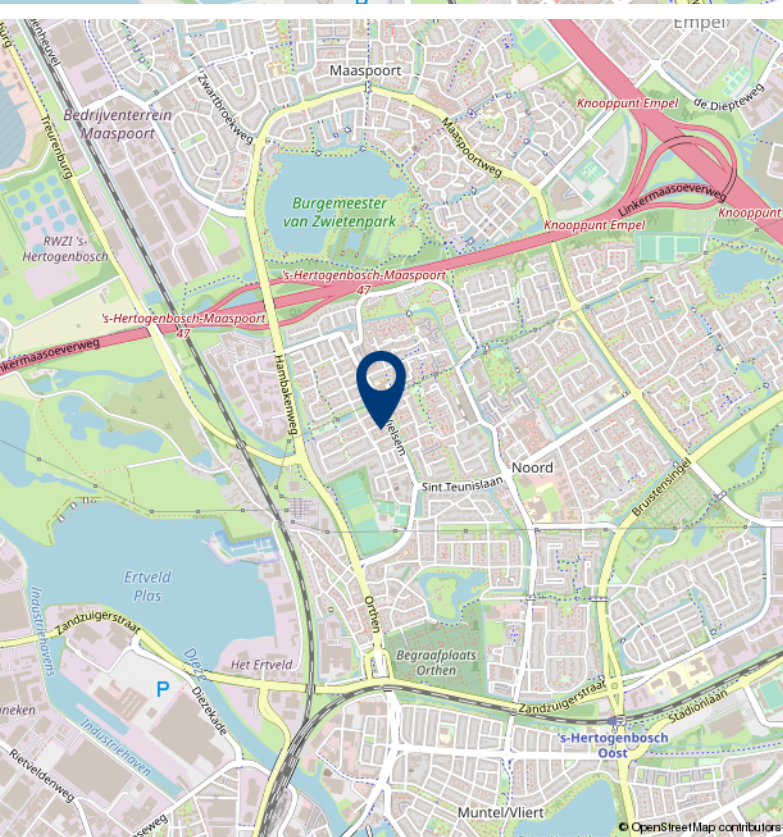
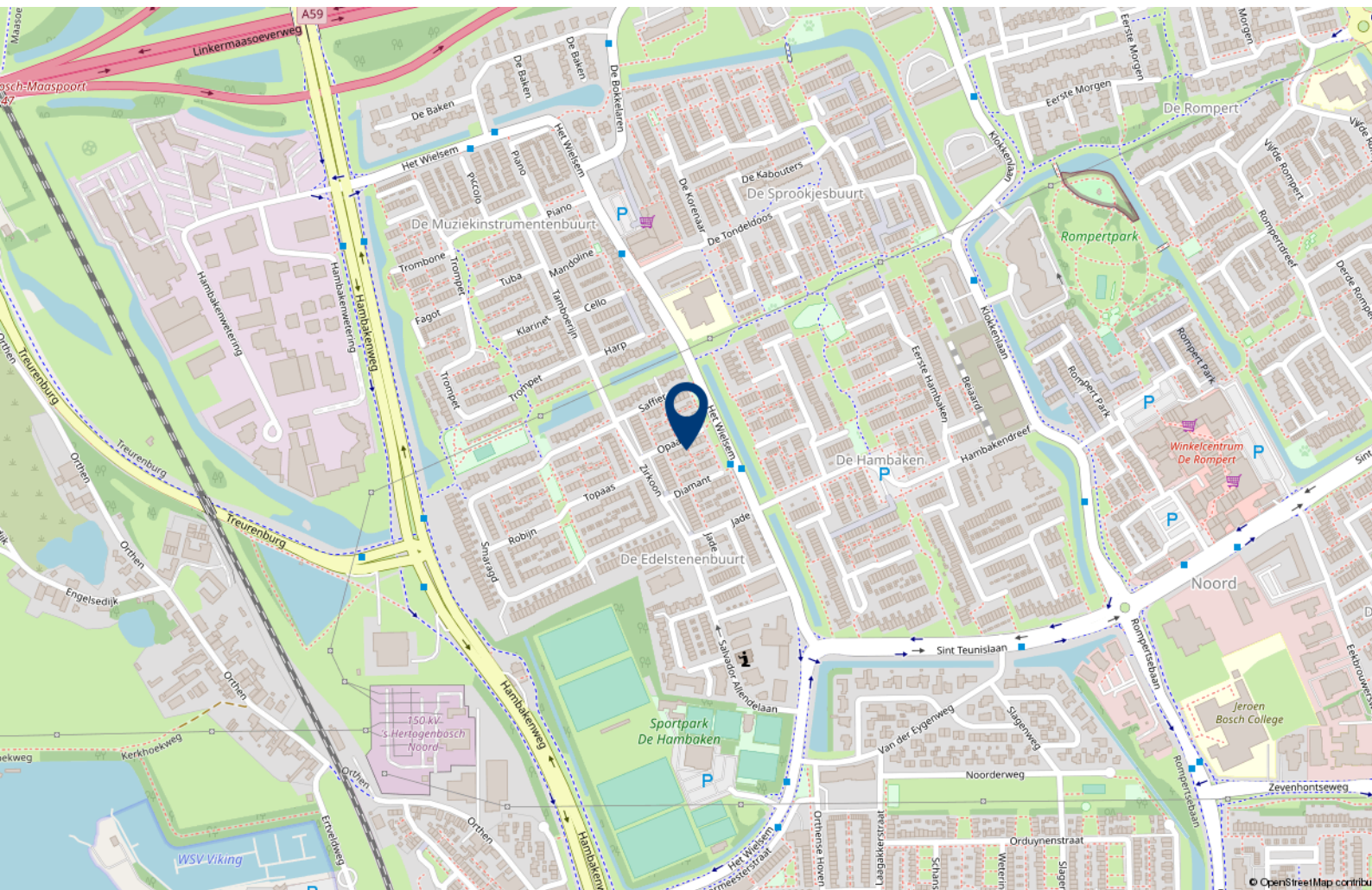
Gaat mee

Ter overname

Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

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

