

10+ MAKELAARS



AARTSHERTOGENLAAN 305, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 185 m³

Woonoppervlakte: 56 m²

Bouwjaar: 1952

Vraagprijs € 299.000,- k.k.

- ✓ gelegen op korte afstand van het stadscentrum
- ✓ royale achtertuin gelegen op het zuiden
- ✓ modern en sfeervol afgewerkt
- ✓ energielabel D

een benedenwoning met tuin

Op slechts enkele fietsminuten van het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch ligt deze sfeervolle benedenwoning met eigen tuin.

Op steenworp afstand ligt het mooie Prins Hendrikpark met de IJzeren Vrouw, hier kan je heerlijk wandelen of joggen. Op korte afstand tref je tevens diverse winkels, het Sportiom en NS station Oost.

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex met een financieel gezonde VvE.

Binnen in het appartement valt direct de sfeervolle afwerking op. Zo zijn de woonkamer en de slaapkamer afgewerkt met fraaie visgraat parketvloer, de keuken is uitgerust met een net keukenmeubel de badkamer is modern afgewerkt met een knipoog naar het bouwjaar van het appartementencomplex.

De tuin is lekker ruim en ligt op het zuiden. Hier kan je de hele middag heerlijk van de zon genieten. Achterin de tuin staat een eigen berging, handig voor je fietsen.





Indeling

De entree bevindt zich in de centrale hal op de begane grond. Je komt binnen in de gang met de meterkast en het modern afgewerkte toilet. Vanuit de gang zijn zowel de woonkamer, de keuken als de slaapkamer bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk ruim, heeft veel lichtinval en is afgewerkt met een visgraat parketvloer. De gaskachel zorgt er voor dat het in de winter binnen een paar minuten aangenaam warm is.

De woonkamer is verdeeld in een zitkamer en een eetkamer (welke ook als slaapkamer of werkkamer gebruikt kan worden). Deze ruimtes zijn door middel dubbele deuren af te scheiden van elkaar.







De keuken

De in 2018 vernieuwde keuken is uitgerust met een net keukenmeubel voorzien van de nodige kastruimte, een gaskookplaat, oven en een vaatwasser.

De royale achtertuin is bereikbaar vanuit de keuken.





Slaapkamer en badkamer

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met dezelfde visgraat parketvloer als in de woonkamer.

De badkamer/doucheruimte grenst aan de eetkamer. Hier treft je een inloopdouche welke fraai is afgewerkt met handgemaakte wandtegels en een wastafelmeubel.







De achtertuin

In de achtertuin is het heerlijk vertoeven. Bij mooi weer kan je de hele dag kiezen om in de zon dan wel in de schaduw te zitten. De tuin is aangelegd met sierbestrating en plantenborders. Tegen de achtergevel is een overkapping gemaakt. De stenen berging is zowel vanuit de achtertuin als vanuit de brandgang bereikbaar.





Plattegrond



APPARTEMENT

Aartshertogenlaan 305, 5212 CH '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. ©

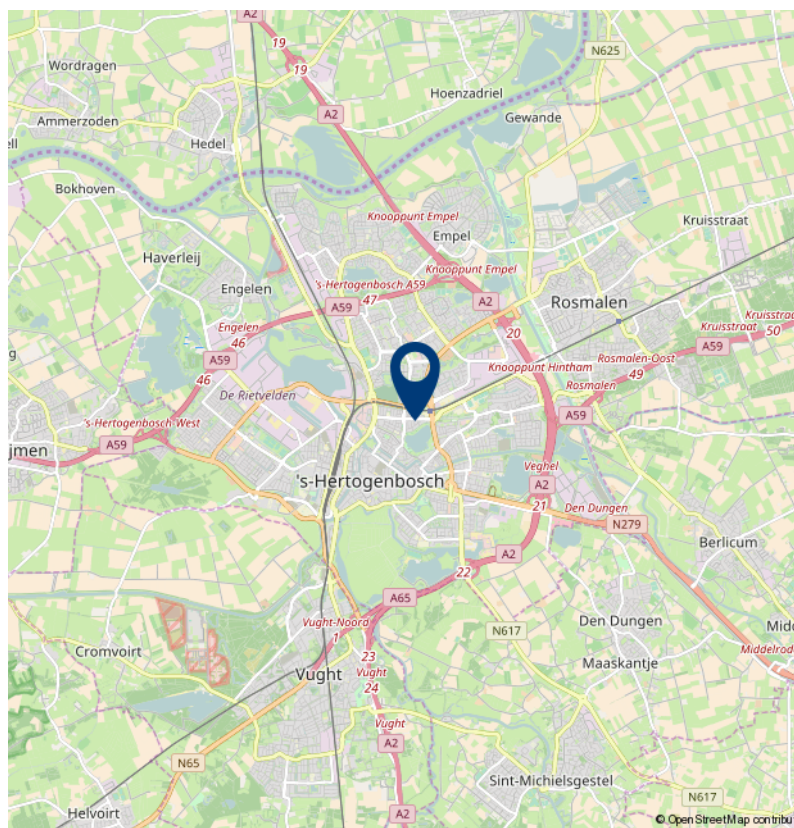
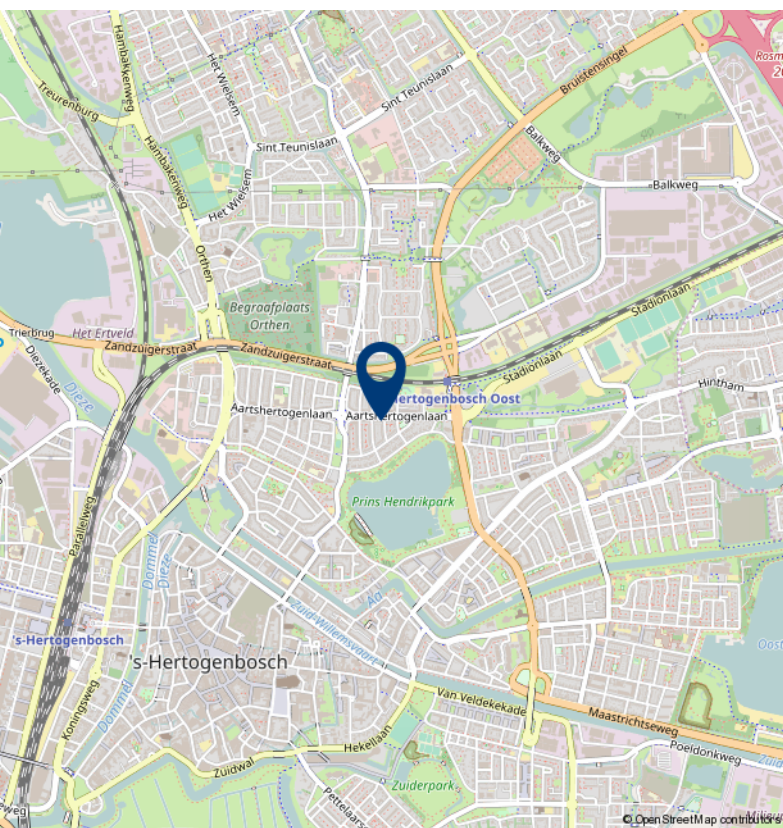
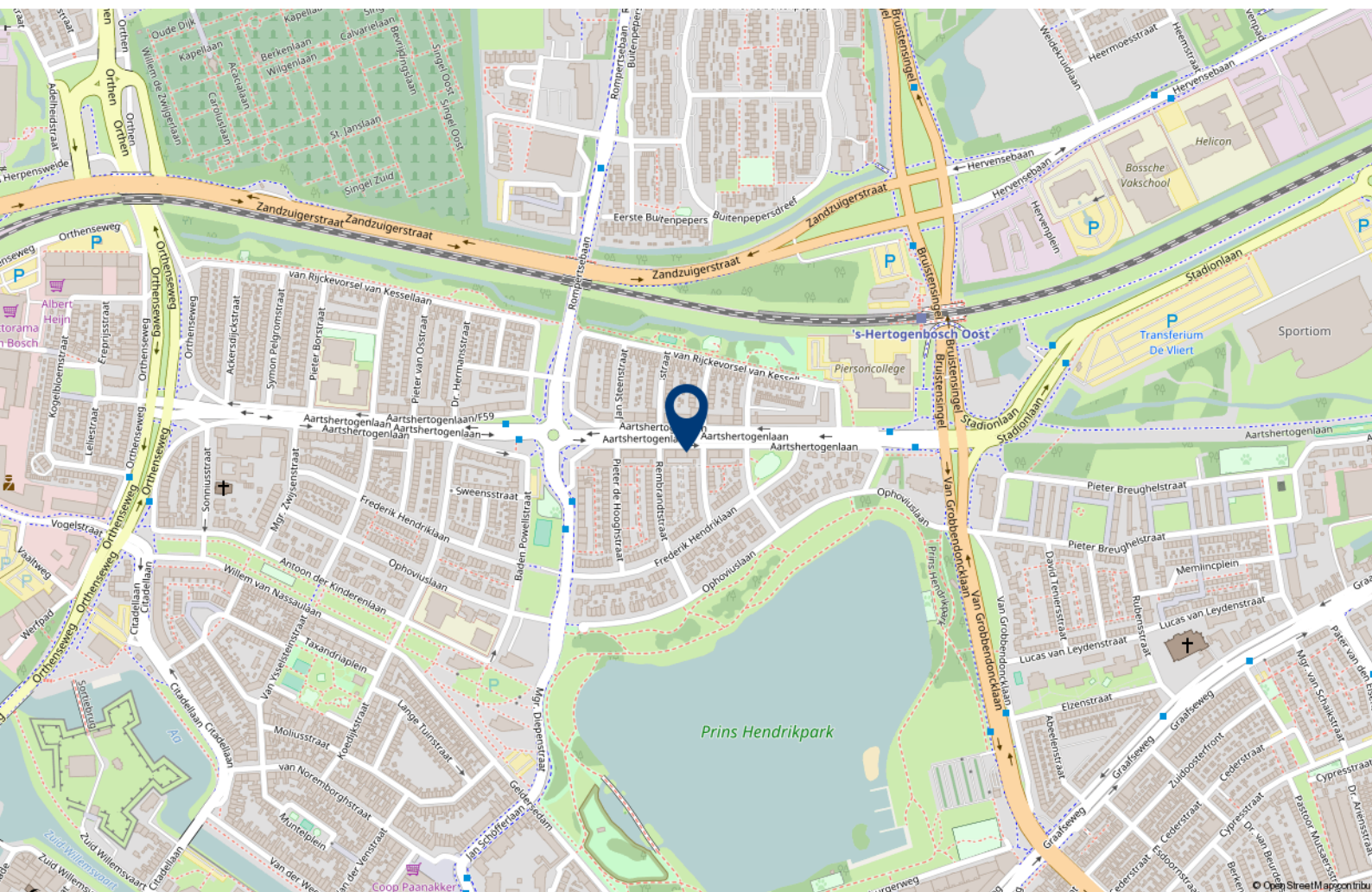
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- lampenconstructie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Lampen aan de muur	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

