

# 10+ MAKELAARS



FLERINGEN 71, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 330 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 105 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 170 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1982

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

- ✓ gelegen in de wijk De Maaspoort nabij diverse voorzieningen
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ ruime berging
- ✓ praktijkruimte/spelkamer
- ✓ energielabel C

# een hoekwoning in De Maaspoort

Deze nette hoekwoning biedt veel privacy en staat op een fijne locatie in de wijk Maaspoort. Het overdekte winkelcentrum Lokerenpassage ligt op loopafstand. Hier kan je terecht voor alle dagelijkse boodschappen, onder andere vind je hier supermarkten, opticiens, een bakker, een slager en zelfs de Hema.

Ook andere voorzieningen zijn in de directe omgeving te vinden zoals scholen, kinderdagverblijven en Sociaal Cultureel Centrum 'De Schans'. Hier is onder andere een gezondheidscentrum gevestigd en kan je diverse sporten beoefenen. Tegenover de woning staat een bushalte. Wil je lekker wandelen, of joggen? Recreatiegebied 'De Noorderplas' en rivier de Maas zijn van hieruit binnen enkele minuten bereikbaar.

De woning beschikt onder andere over een tuingerichte woonkamer, drie slaapkamers en een bergzolder. De berging aan de voorzijde van de woning is dusdanig omgebouwd dat je deze ook als praktijkruimte of speelkamer kan gebruiken.

In de achtertuin staat een ruime berging met de aansluiting voor de wasmachine.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde is de woning vrij gelegen. Tegenover de woning ligt een groenstrook met een waterpartij, schuin achter de woning ligt een speelveld.





## Begane grond:

Via de overdekte entree kom je in de hal met de meterkast, het toilet en de deur naar de praktijkruimte (de voormalige berging). De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning waardoor je hier fijn uitkijkt op de achtertuin. Er is een handige trapkast. De woonkamer is afgewerkt met een mooie eikenhouten vloer. De grote raampartij zorgt voor een mooie verbinding met de achtertuin waardoor je het gehele jaar het gevoel hebt buiten te zijn.

De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, je kijkt hier ver weg over de straat en de groenstrook. Het L-vormige keukenblok beschikt over veel opbergruimte en is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en een vriezer.















## 1e en 2e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de c.v.-kast en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, in één slaapkamer kan de wasmachine geplaatst worden. Tevens bevindt zich op de overloop een luik naar de bergzolder.

De badkamer is modern afgewerkt met donkere vloertegels en witte wandtegels. Je treft hier een inloopdouche, een wastafel met wastafelmeubel en een zwevend toilet. In het plafond zijn inbouwspots geplaatst.









## Buiten

De achtertuin is erg ruim. Doordat je geen directe achterburen hebt geniet je hier van veel privacy. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Doordat de tuinafscheiding deels hout is en deels uit een haag bestaat is toch groen in de achtertuin. Er is een achterom en je hebt een ruime berging met de aansluiting voor de wasmachine.











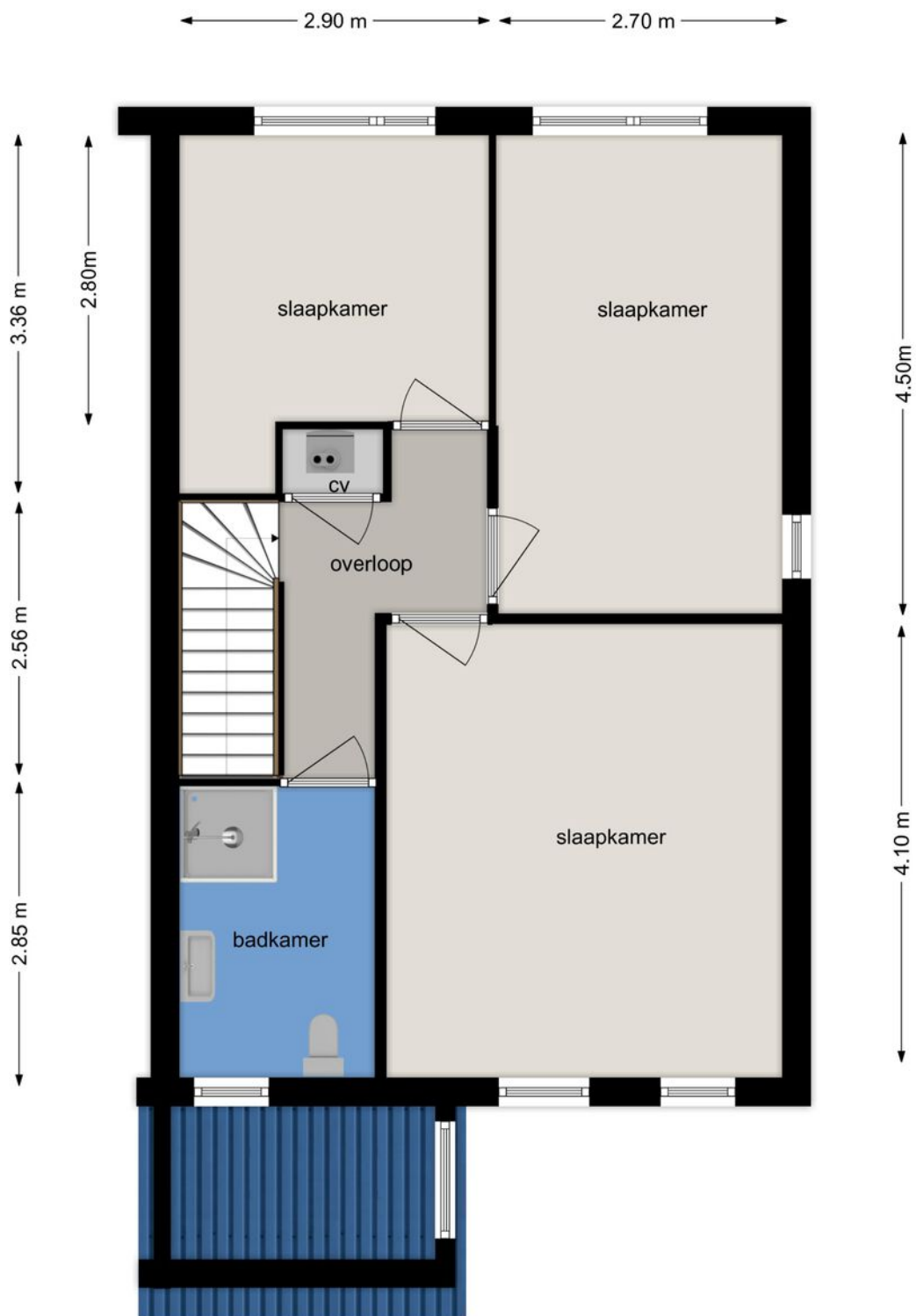
# Begane grond



## BEGANE GROND Fleringen 71, 5235 ET 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

# Eerste verdieping



## EERSTE VERDIEPING

Fleringen 71, 5235 ET 's-Hertogenbosch

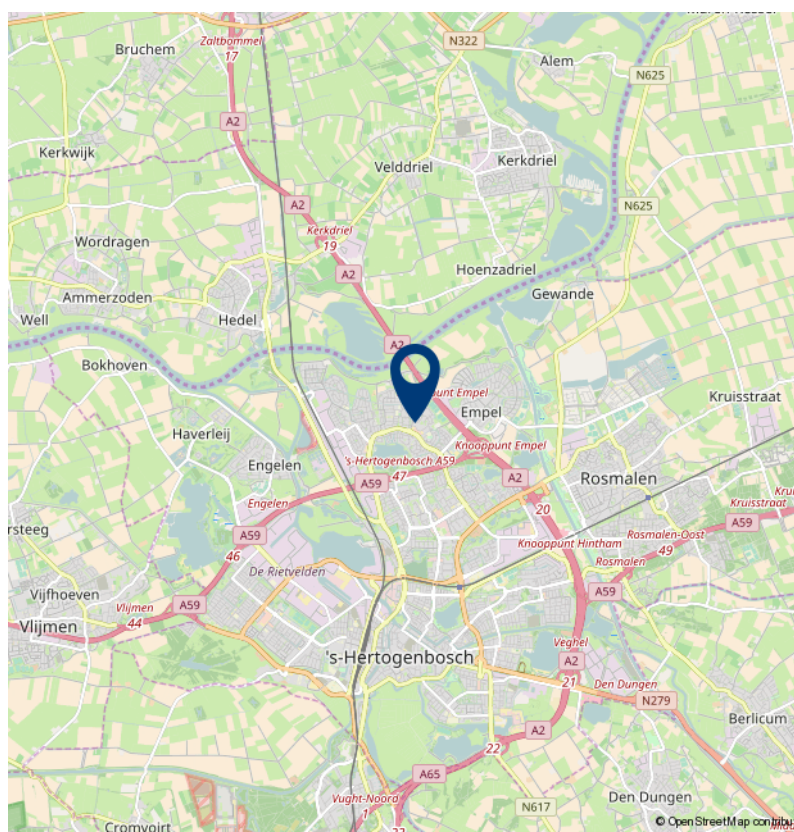
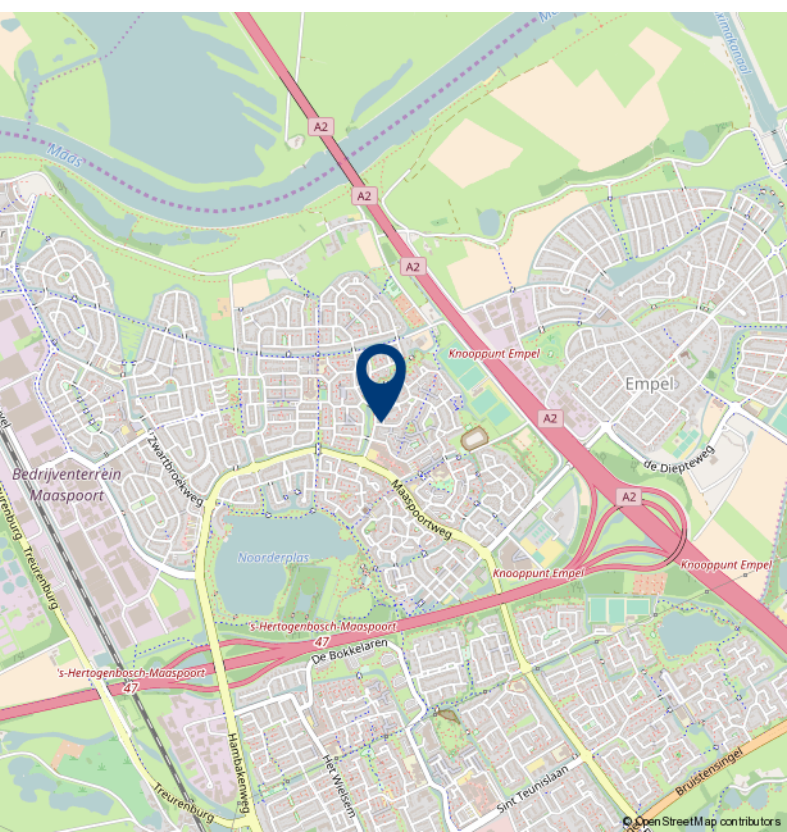
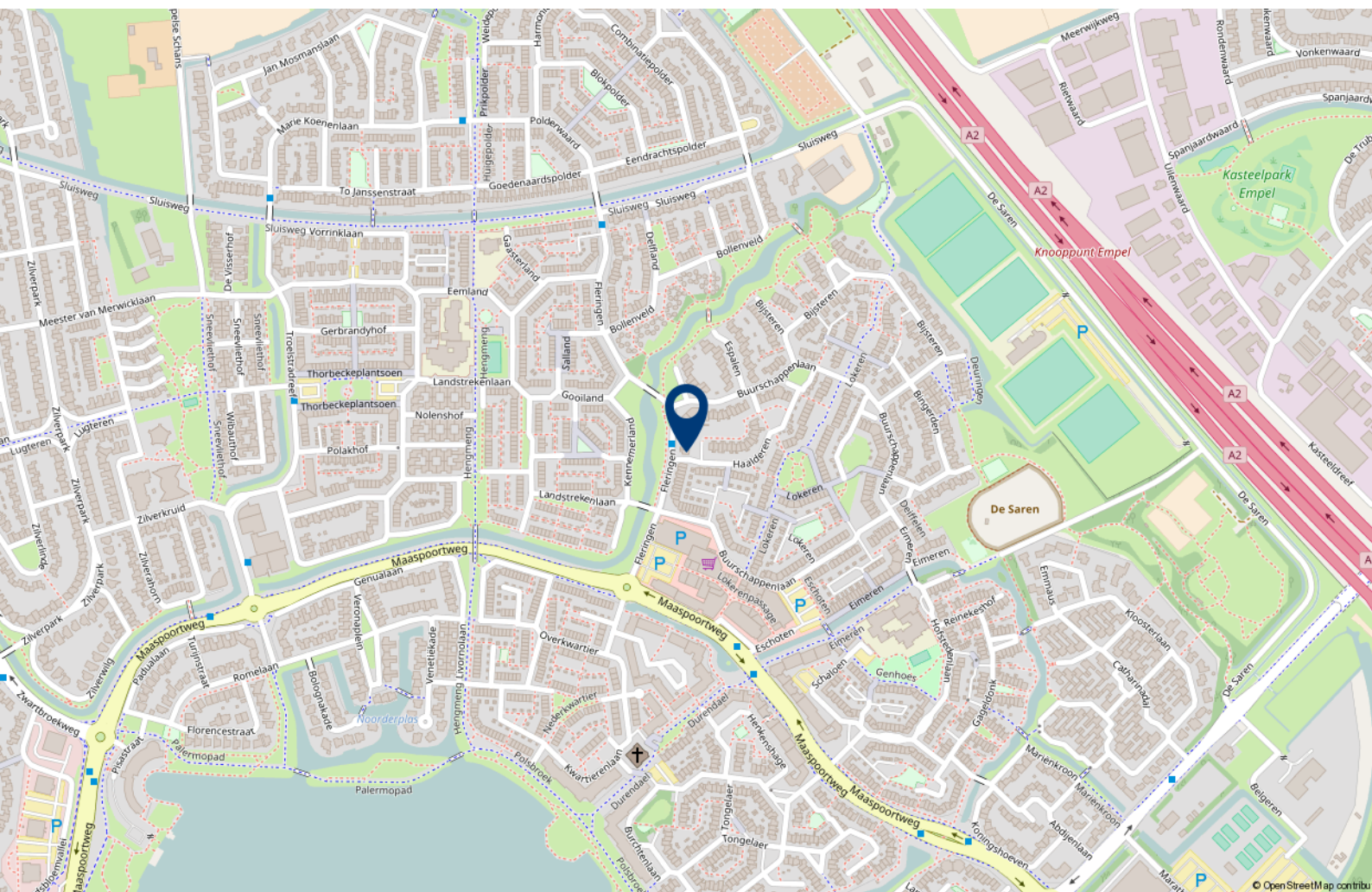
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



---

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote bruine kast			X
- Houten koloniale bureau			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Tuinbank			X



# 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

