

# 10+ MAKELAARS



VENETIEKADE 32, 'S-HERTOGENBOSCH





# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 350 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 100 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 180 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1988

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

- ✓ Volledig gerenoveerd
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ Tuin gelegen op het westen

# een semi-bungalow in de Italiaanse buurt

Op een fijne locatie in de wijk De Maaspoort, in de Italiaanse buurt, staat deze volledig gemoderniseerde semi-bungalow. Ideaal voor de senior die niet op een appartement wil wonen. Door de aanwezigheid van twee slaapkamers op de eerste verdieping kan deze woning echter ook prima bewoond worden door een gezin.

De begane grond is afgewerkt met een fraaie tegelvloer met vloerverwarming, een luxe keuken en gestukadoorde wanden en plafonds.

Door de ligging op de hoek van de straat heb je in de tuin veel privacy, deze grenst niet aan de tuin van de burens zoals dat het geval is bij andere woningen in de straat.

De Italiaanse buurt grenst aan de het Burgemeester van Zwietenpark, hier kan je langs de Noorderplas heerlijk wandelen of joggen. Winkelcentrum Lokerenpassage ligt op korte afstand, hier kan je terecht voor alle dagelijkse boodschappen. Je vindt hier onder andere twee supermarkten, een slager, een bakker en de Hema.

De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is zowel met de fiets als met de auto goed bereikbaar en er is een prima busverbinding.







## Indeling

Bij binnenkomst valt direct het nette afwerkingsniveau op, dit is doorgetrokken in de gehele woning. In de hal tref je de meterkast en het moderne toilet.

De woonkamer is afgewerkt met een antraciet kleurige tegelvloer met vloerverwarming. Er is een ruim zitgedeelte, een hoek voor de eettafel en aan de voorzijde van de woning is de open keuken gesitueerd.

De keuken is uitgevoerd in hoogglans wit met een antraciet werkblad. Het keukenblok is uitgerust met een inductie kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven en een Quooker.













Vanuit de woonkamer is een portaal bereikbaar. Hier bevindt zich de trap naar de eerste verdieping met daaronder een handige trapkast. Het portaal geeft tevens toegang tot de badkamer en de slaapkamer. De tegelvoer met vloerverwarming is helemaal doorgelegd. De ruime slaapkamer kijkt uit op de tuin en is uitgerust met een riante vaste kast.

Ook in de badkamer ligt dezelfde tegelvoer met vloerverwarming als in de woonkamer en de slaapkamer. Je treft hier een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche en een zwevend toilet.













## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je de overloop met toegang tot twee slaapkamers en een toiletruimte met de aansluiting voor de wasmachine.

De slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer. De toiletruimte is netjes afgewerkt en is voorzien van een zwevend closet.











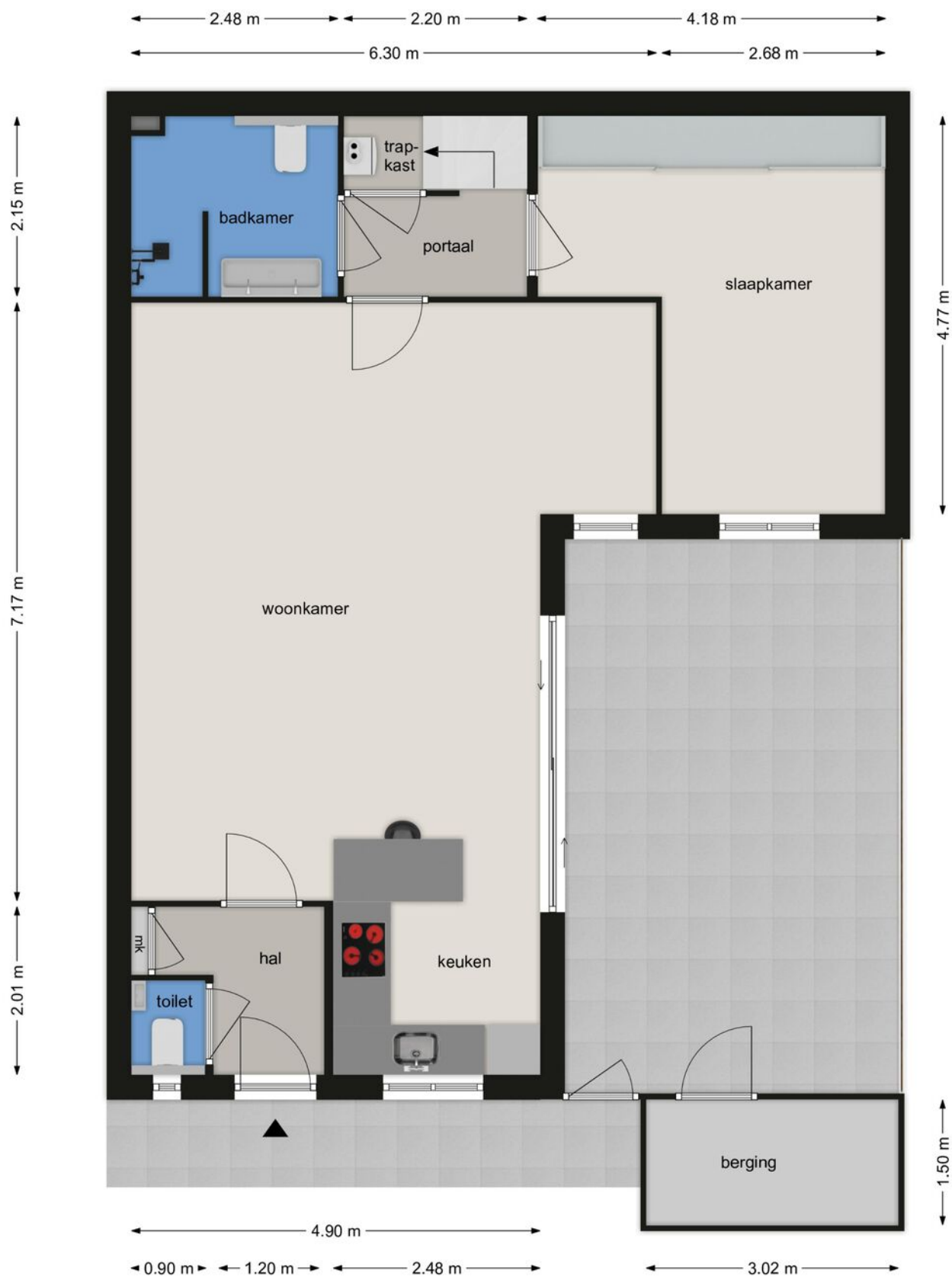
## Buiten

De woning beschikt over een fijne tuin, gelegen op het zuiden. Deze is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels en een plantenborder, een fraaie houten schutting vormt de afscheiding met de straat. De tuin is door middel van een schuifpui bereikbaar vanuit de woonkamer. Er is een achterom en er is een stenen berging.





# Begane grond

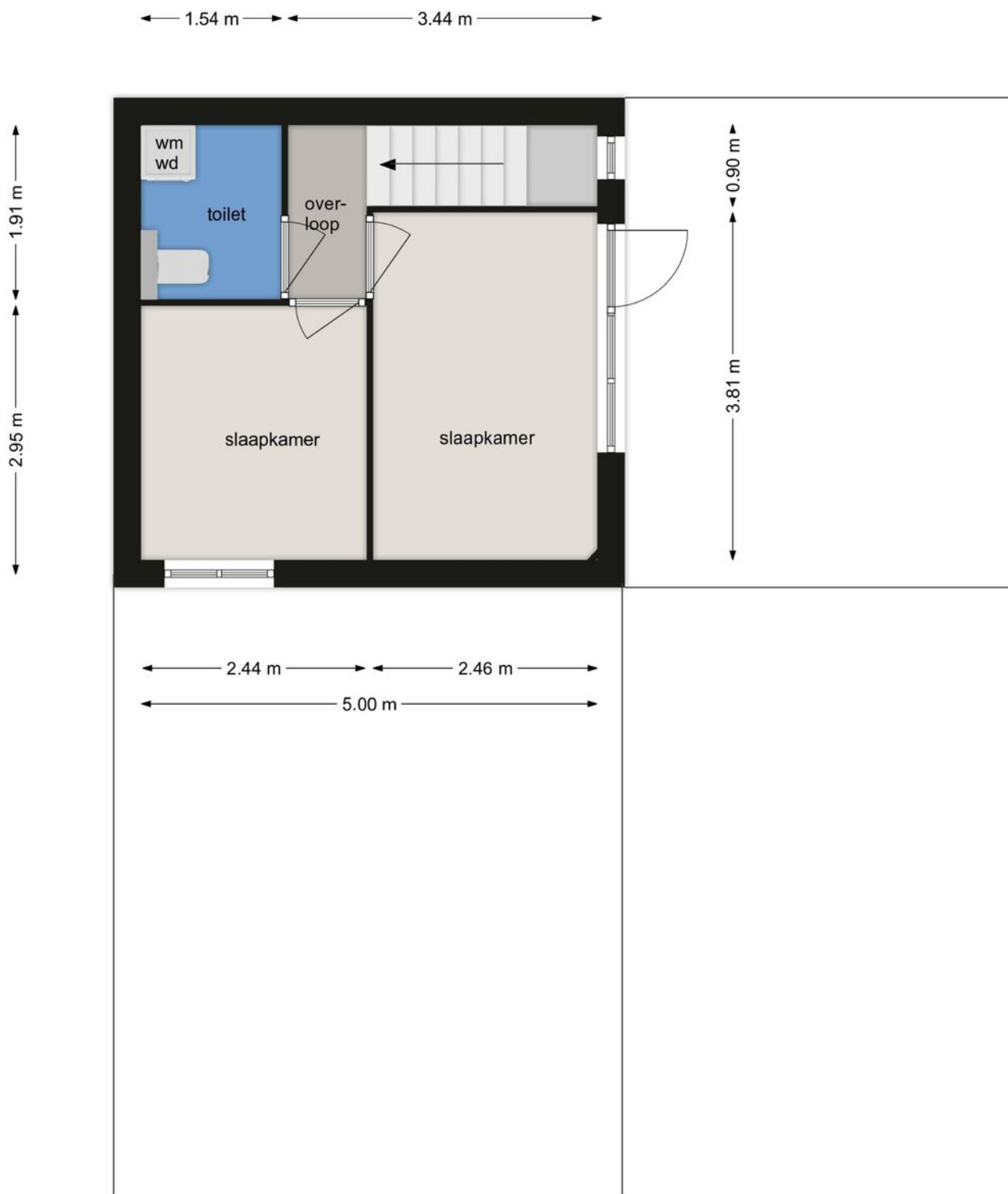


## BEGANE GROND

Venetiëkade 32, 5237 EW '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

Venetiëkade 32, 5237 EW '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+



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

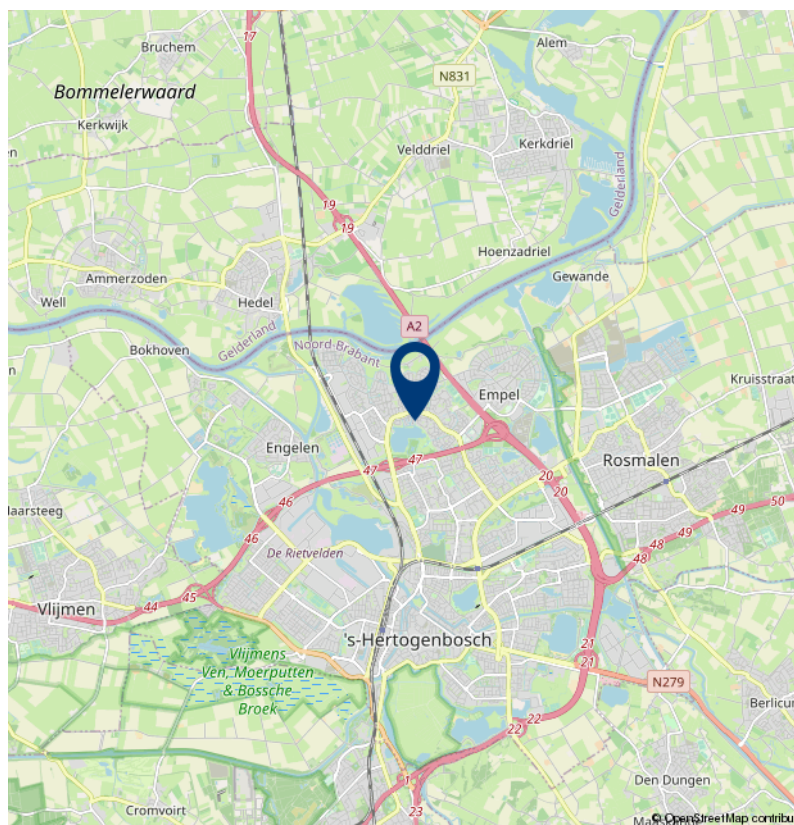
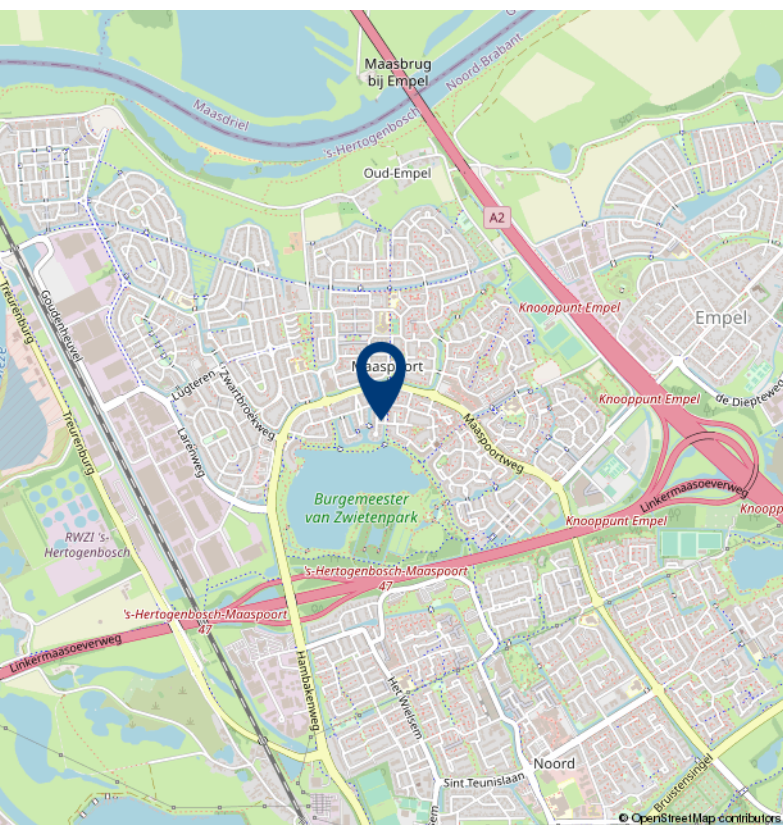
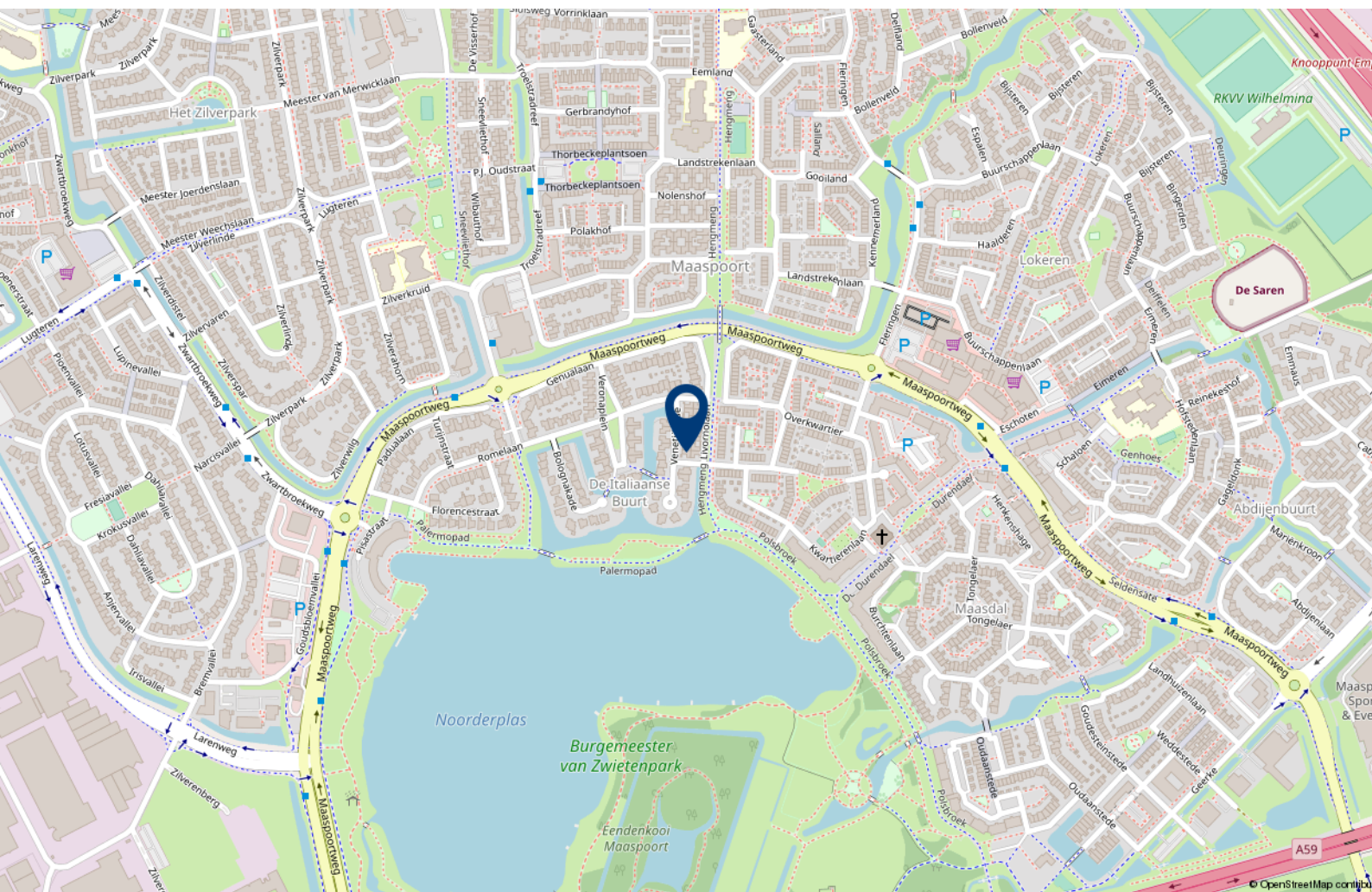
Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch  
 Sectie T  
 Perceel 2734



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

