

10+ MAKELAARS



ZUSTER BOERESTRAAT 26, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 145 m³
Woonoppervlakte: 575 m²
Perceeloppervlakte: 288 m²
Bouwjaar: 1996

Vraagprijs € 529.000,-

- ✓ Overdekt terras
- ✓ 5 slaapkamers
- ✓ Garage
- ✓ Veel privacy

een 2-onder-1 kapwoning in Engelen

In een breed opgezette woonstraat in Engelen staat deze ruime 2-onder-1 kapwoning.

In Engelen is het heerlijk rustig wonen met tal van voorzieningen in de nabijheid. Het dorp kent een bloeiend verenigingsleven met onder andere tennis, voetbal en 18-holes golfclub 'De Haverleij'. Er is een supermarkt, een basisschool en een kinderdagverblijf. Langs de rivier de Maas en in het natuurgebied rond het Henriëttekanaal kan je heerlijk wandelen en fietsen.

Recreatiegebied Engelermeer ligt op korte afstand en het grootste en mooiste winkelcentrum van 's-Hertogenbosch 'De Helftheuvelpassage' is met de auto in enkele minuten bereikbaar.

Met maar liefst vijf slaapkamers is deze woning uitermate geschikt voor een gezin.

De garage met bergvliering geeft je extra berg-/hobbyruimte en in de achtertuin is het heerlijk vertoeven. Er is veel groen en optimale privacy, onder het overdekt terras kan je ook bij regen en tot laat op de avond heerlijk buiten zitten.

Aan de voorzijde heb je de beschikking over een ruime oprit waarop meerdere auto's geplaatst kunnen worden.





Indeling

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. De L-vormige woonkamer heeft een ruim zitgedeelte aan de voorzijde van de woning, hier heb je vanuit de erker een fijn uitzicht op de ruim opgezette straat. De woonkamer is afgewerkt met een parketvloer. Aan de achterzijde is door middel van openslaande deuren het overdekte terras bereikbaar.







De keuken

Vanuit de eetkamer aan de achterzijde van de woning is de keuken bereikbaar. Hier tref je een keukenmeubel in L-opstelling welke beschikt over voldoende opbergruimte, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, magnetron en een vaatwasser. Achter de keuken ligt de bijkeuken. Van hieruit zijn de garage en de achtertuin bereikbaar.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je de overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het toilet.

De grootste slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, hier is voldoende ruimte voor een tweepersoons bed en een riante kledingkast. Een slaapkamer is uitgerust met een vaste kast. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.







Badkamer en toilet

De badkamer en het toilet zijn eenvoudig uitgevoerd met witte wandtegels. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche en een wastafelmeubel. Erg fijn is natuurlijk dat het toilet separaat van de badkamer staat.



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping kom je op de overloop met extra bergruimte en twee slaapkamers. Er is een dakkapel geplaatst welke over beide slaapkamers doorloopt. Ook hier zijn de slaapkamers afgewerkt met een laminaatvloer.



Buiten

De achtertuin is aangelegd met veel groen, een gazon en twee terrassen. Een terras ligt achterin de tuin en het overdekte terras ligt tegen de achtergevel, hier kan je tot laat in de avond heerlijk zitten. Door de volgroeide beplanting biedt de tuin optimale privacy, het is net of je in een park zit. Tevens is de garage vanuit de tuin bereikbaar.







Begane grond

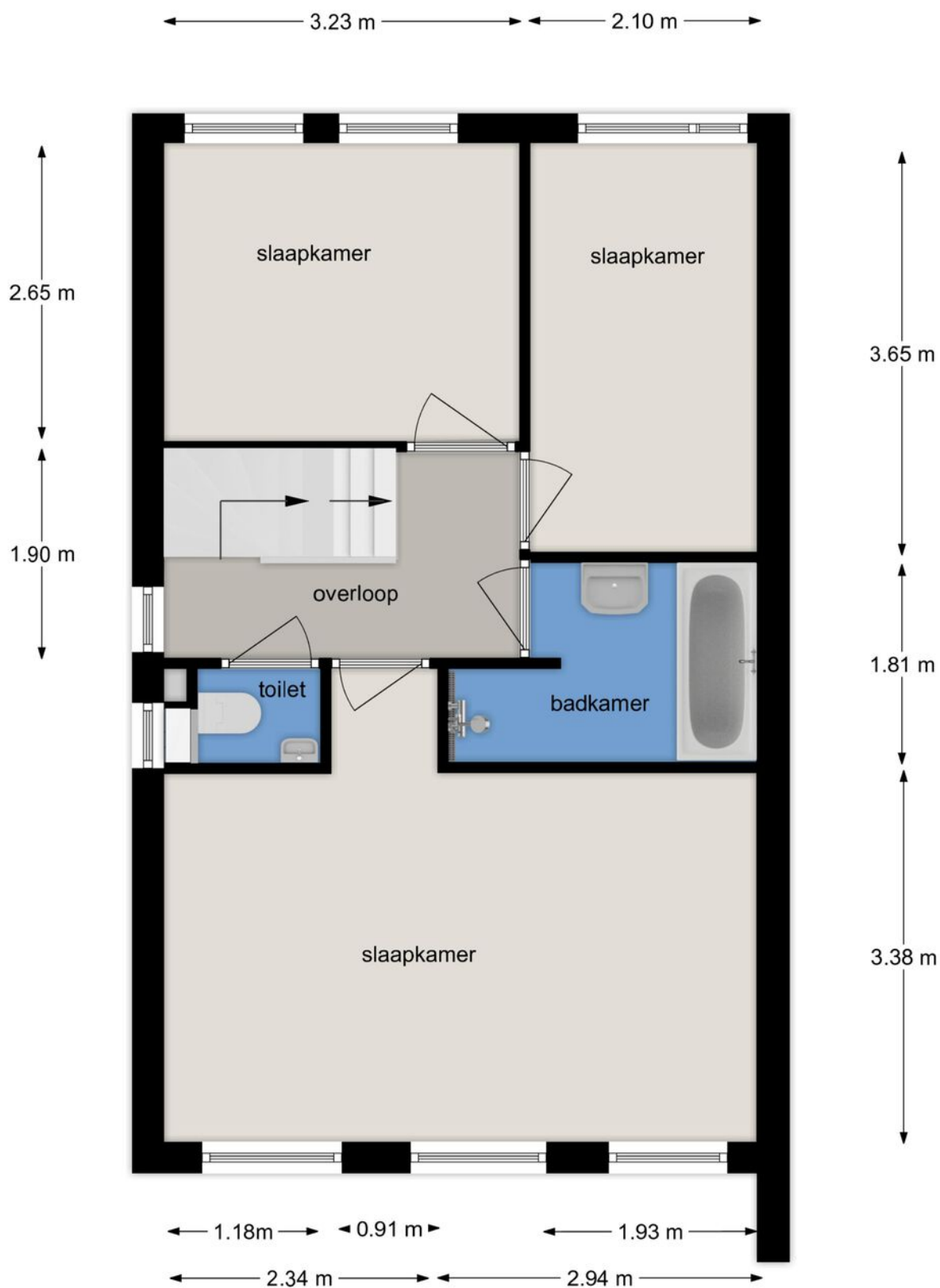


BEGANE GROND

Zuster Boerestraat 26 5221 JK '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. ©

Eerste verdieping

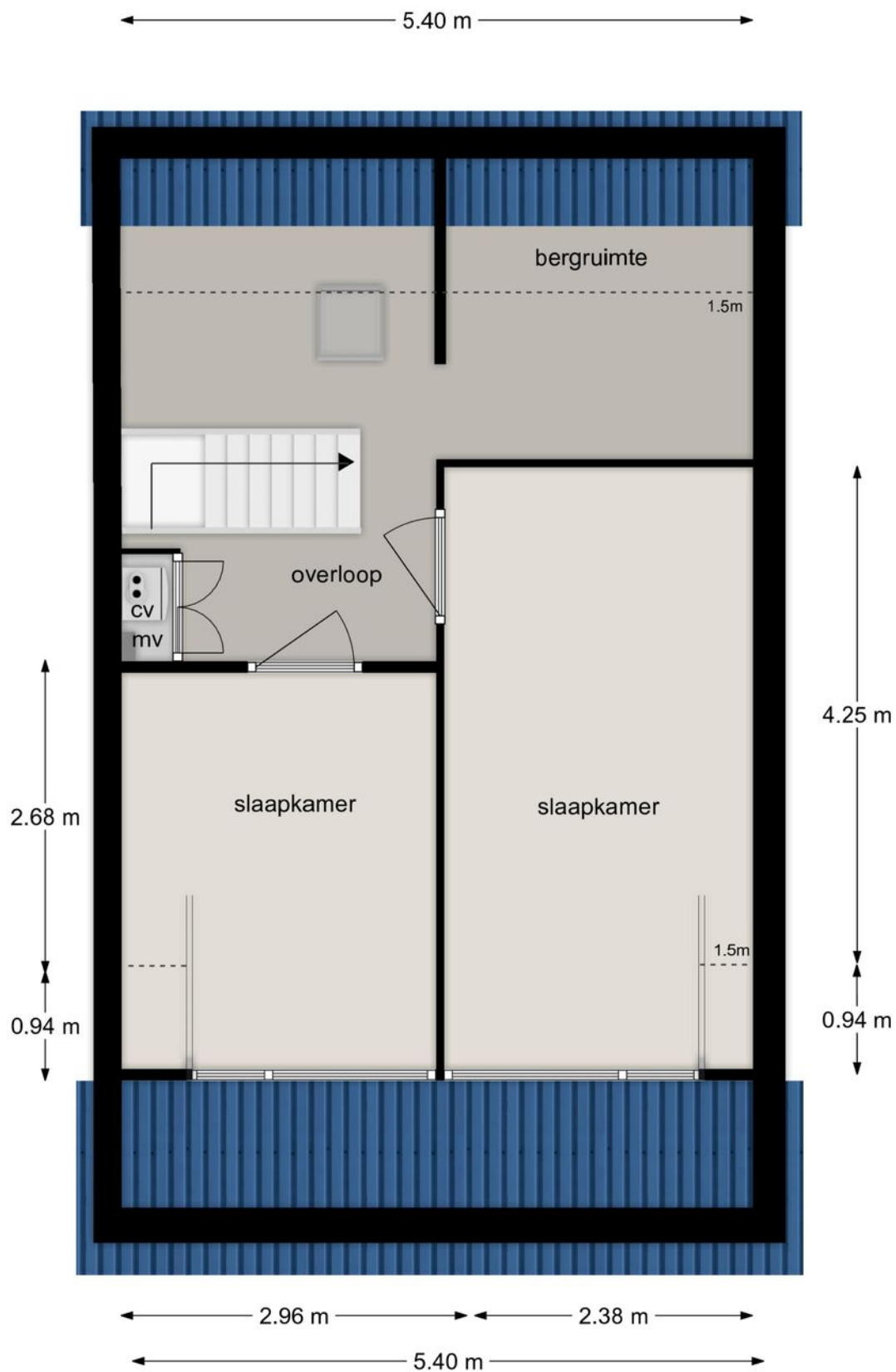


EERSTE VERDIEPING

Zuster Boerestraat 26 5221 JK '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. ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

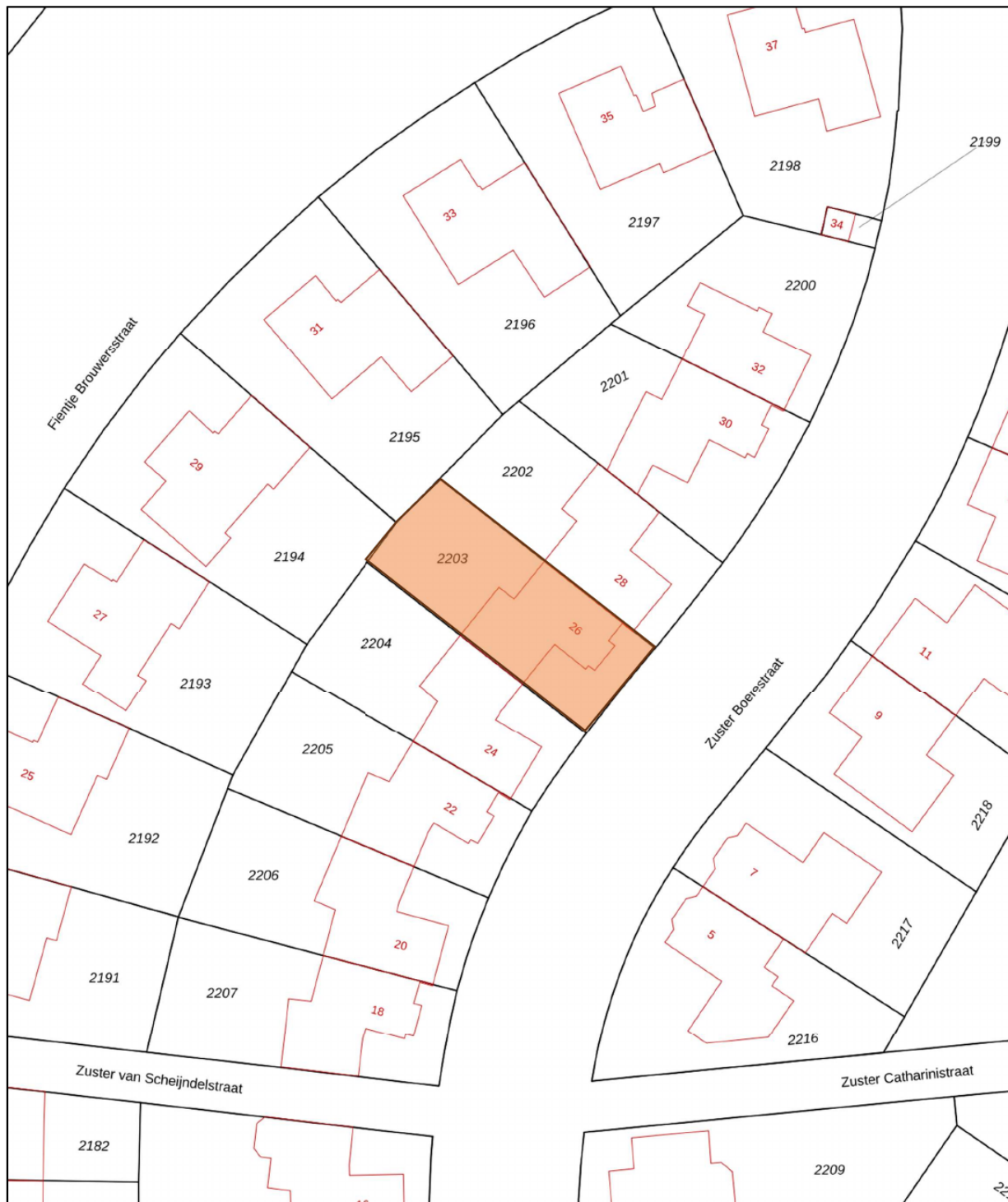
Zuster Boerestraat 26 5221 JK 's-Hertogenbosch


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. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



<p>1236 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2203</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 augustus 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.

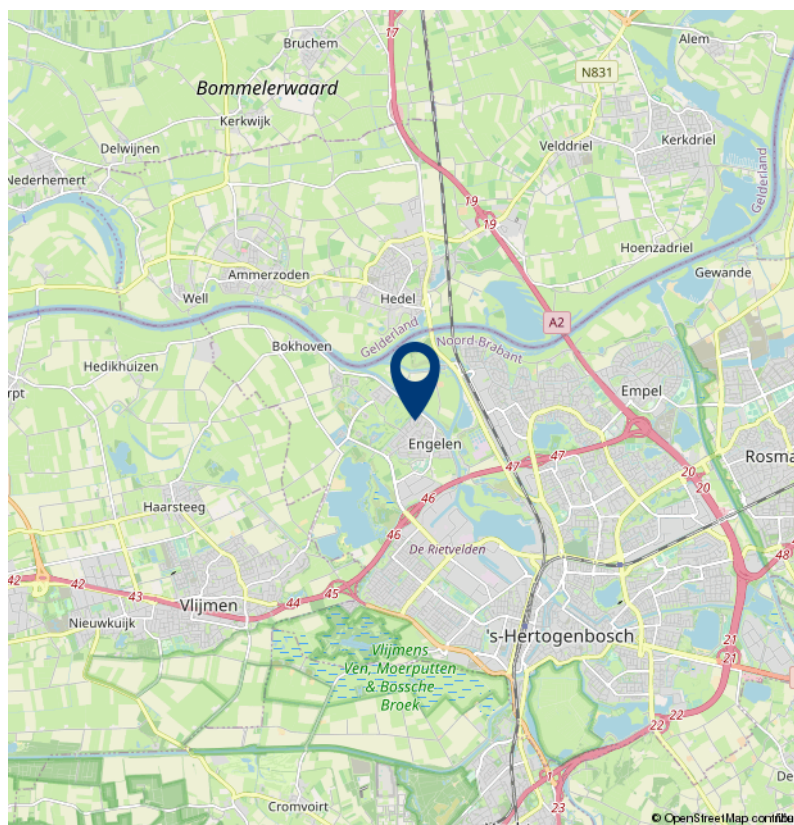
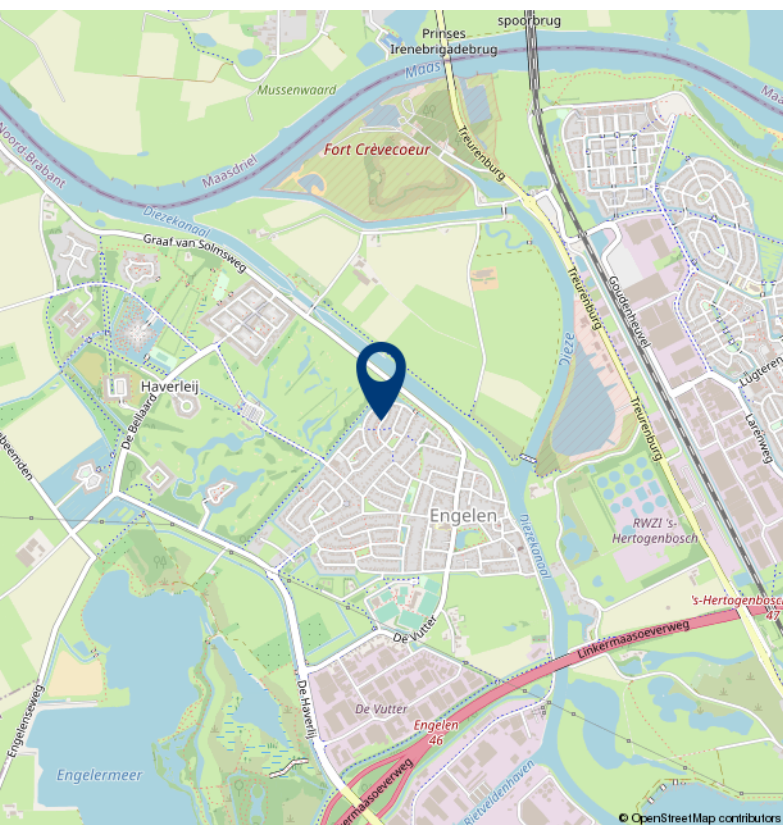
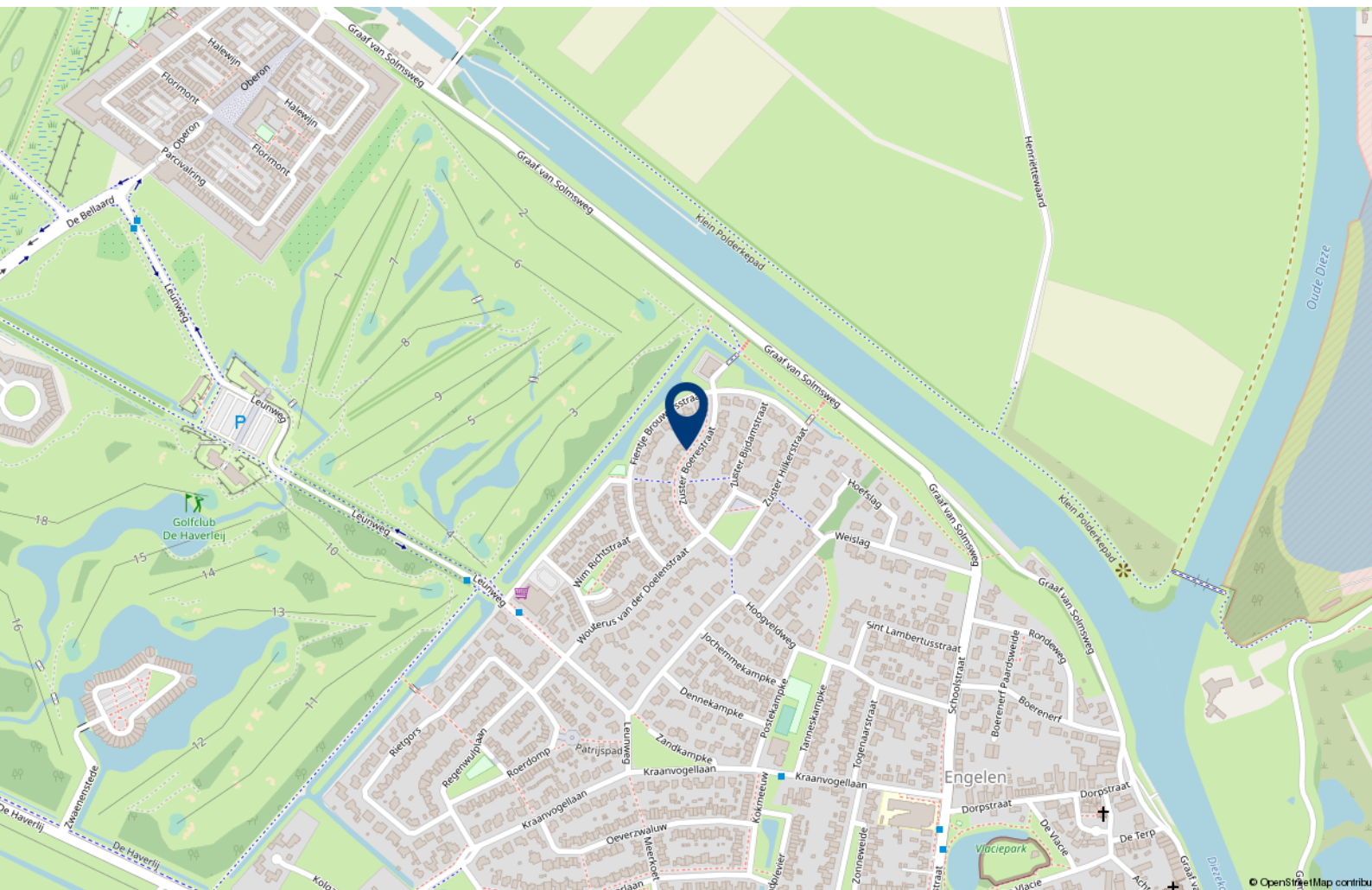
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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

