

# 10+ MAKELAARS



PASTOOR HOEKX-SINGEL 13, ROSMALEN





# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 340 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 97 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 92 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1997

Vraagprijs € 369.000,- k.k.

- ✓ rustig gelegen in Hintham Noord
- ✓ drie slaapkamers
- ✓ ruime woonkamer met open keuken
- ✓ energielabel B



# een tussenwoning in Hintham-Noord

Deze nette tussenwoning is gelegen in de gewilde, jonge wijk Hintham-Noord.. Deze wijk kenmerkt zich door een gunstige ligging ten opzichte zowel de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch als de kern van Rosmalen. In de directe omgeving vindt je diverse speelterreinen en groenvoorzieningen, winkels en sportfaciliteiten.

Het treinstation 's-Hertogenbosch-Oost ligt op korte afstand en ook rijkswegen A2 en A59 zijn van hieruit snel bereikbaar.

De woning staat in een brede doodlopende woonstraat, het is hier dan ook erg rustig wonen.

Op de begane grond heb je onder andere de beschikking over een ruime woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping treft je drie slaapkamers en een ruime badkamer.





## Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en een gestukadoord plafond. Aan de achterzijde van de woning is plaats voor een ruime zithoek, hier is de achtertuin ook bereikbaar door middel van een schuifpui. Er is een handige trapkast en er is een portaal met het toilet en een deur naar de achtertuin.













## De keuken

De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Het U-vormige keukenblok beschikt over veel opbergruimte, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, een koelkast, vaatwasser en een combi-oven.







## Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. In de grootste slaapkamer is airconditioning geplaatst waardoor je ook op de hete dagen heerlijk kan slapen. In de tweede slaapkamer is over de volle breedte een vaste kast geplaatst, doordat het plafond hier schuin loopt is deze kast ook extra hoog.

In de kleinste slaapkamer is momenteel de wasmachine geplaatst. De badkamer is groot genoeg om eventueel hier de wasmachine te plaatsen.









## De badkamer

De badkamer kunnen we met recht royaal noemen. Je treft hier een ligbad, een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel. Fijn is ook het raam, hierdoor is een fijne daglicht toetreding.









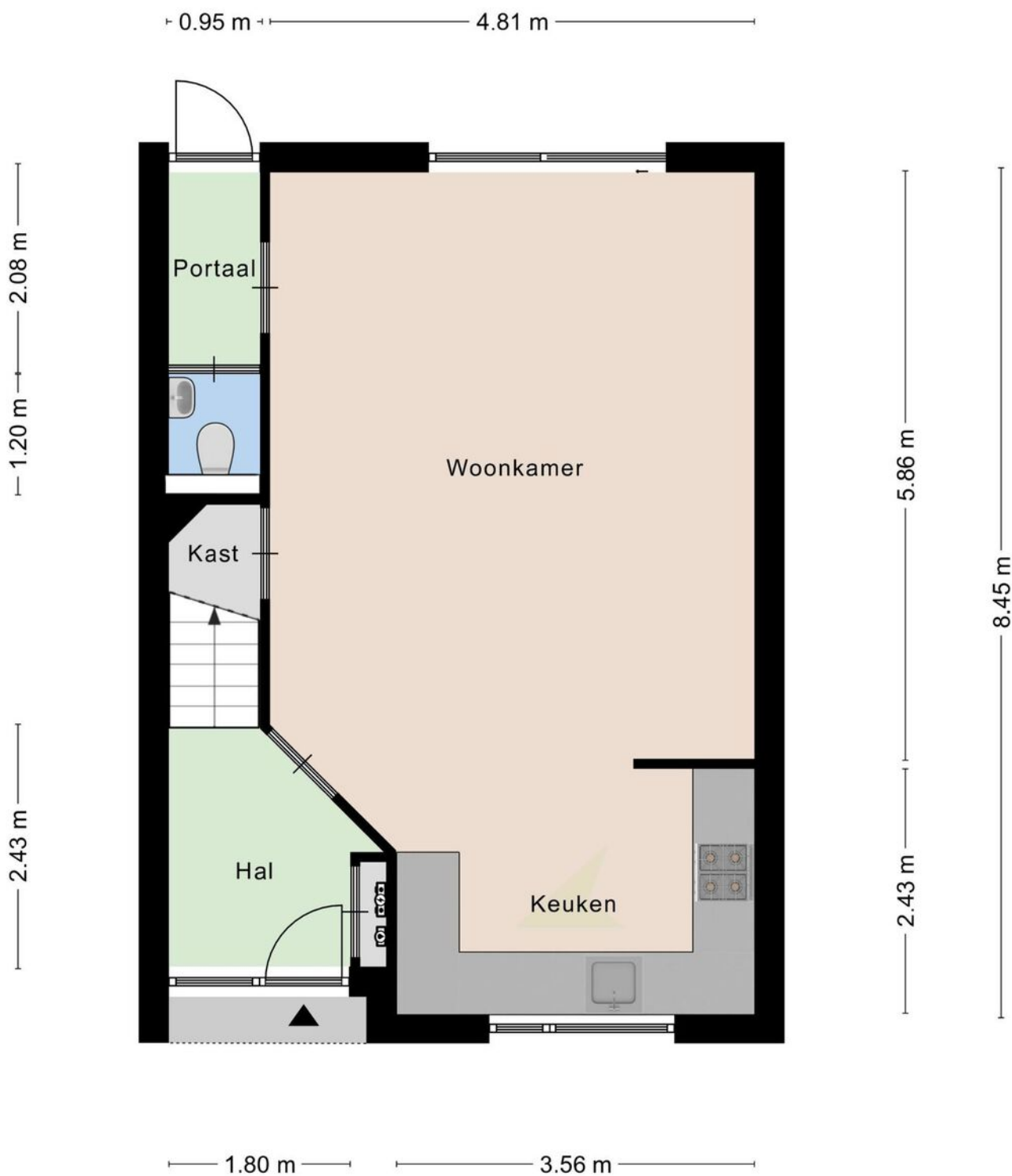
## Buiten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels. Aan een zijde is de tuin afgescheiden door een gemetselde muur en aan de andere zijde staat een fraaie houten schutting. Er is een elektrisch zonnenscherm en de stenen berging is over de volle breedte van de tuin gebouwd.





# Begane grond

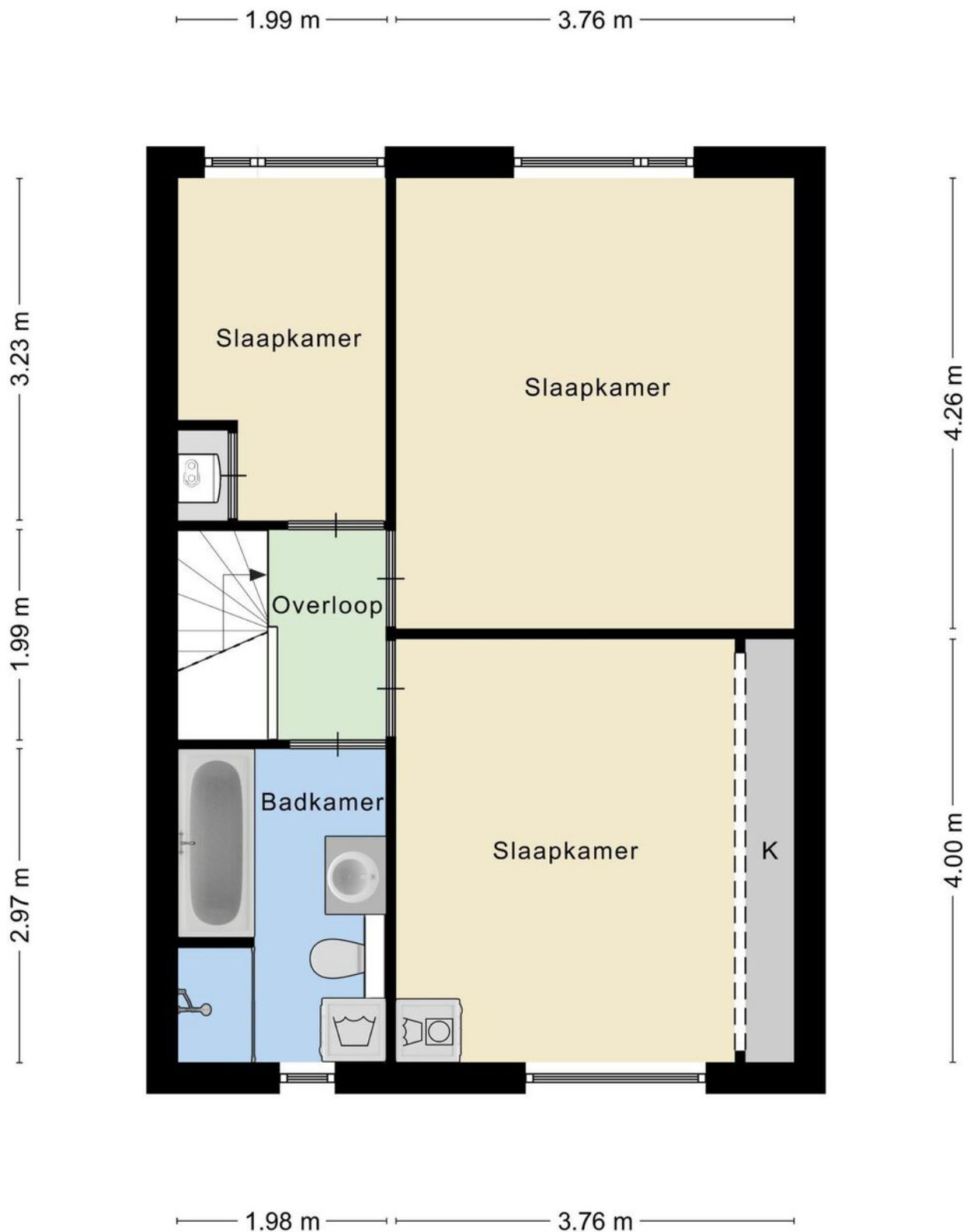


## Pastoor Hoekx-Singel 13, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# Eerste verdieping



## Pastoor Hoekx-Singel 13, Rosmalen

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



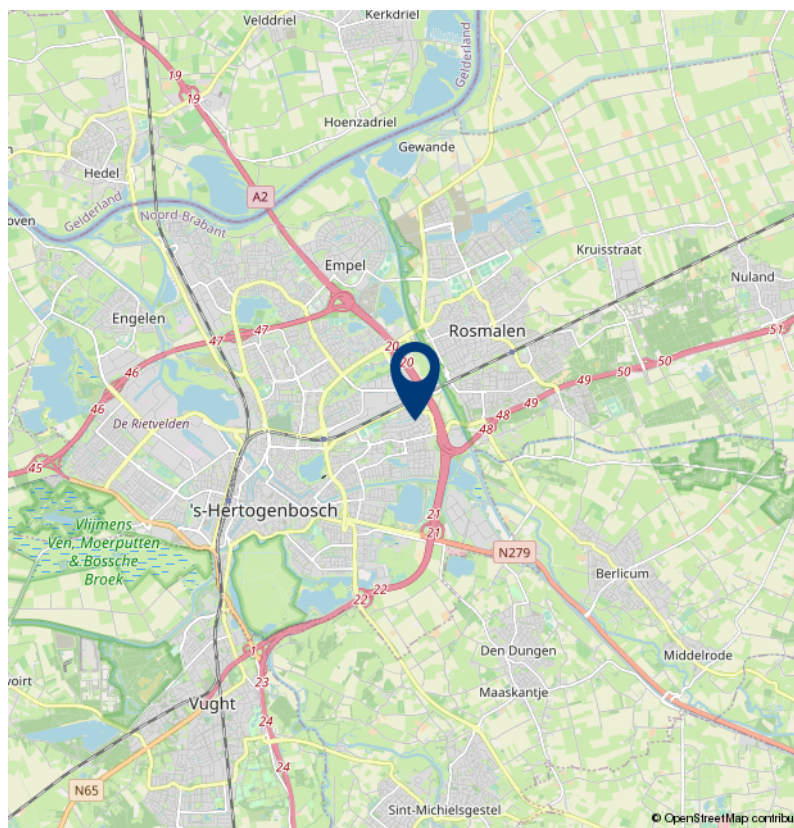
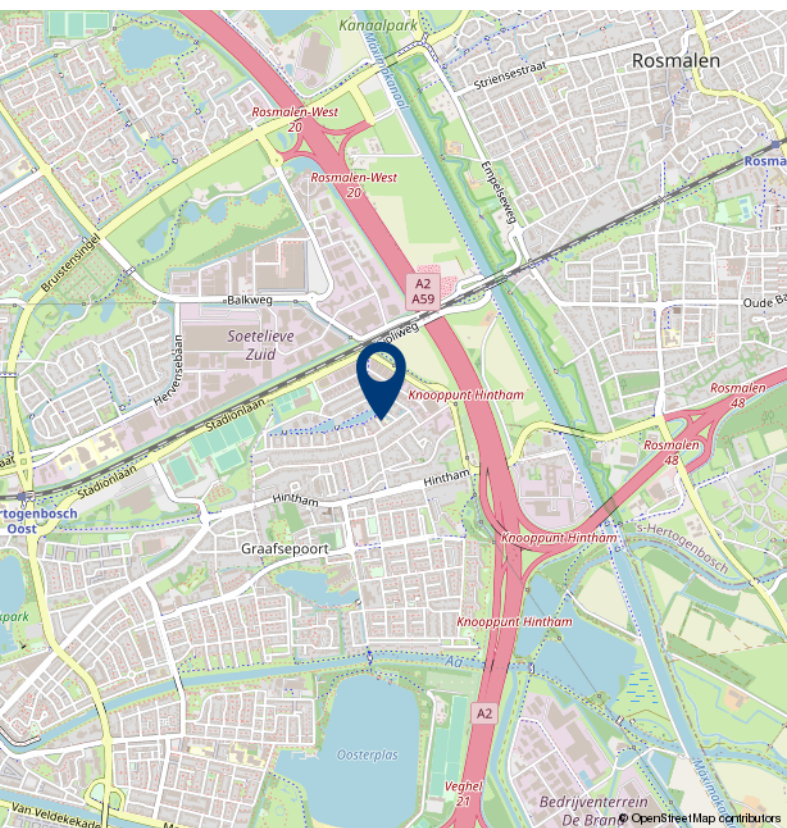
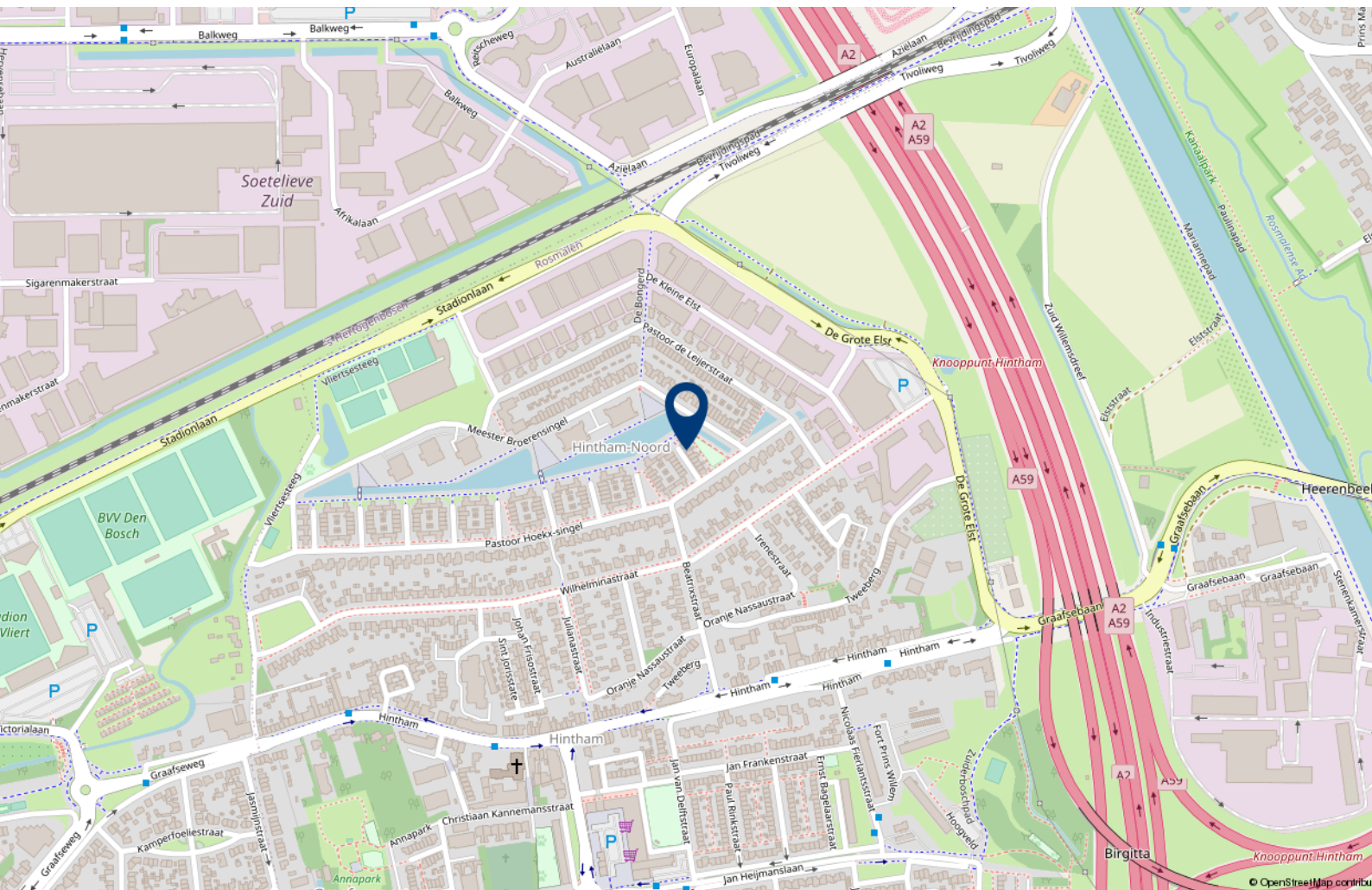
<p><b>1236</b></p> <p>25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4863</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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.



# Locatie op de kaart





---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten kleine slaapkamer/washok		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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			
- ligbad	X		

---

## Lijst van zaken

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

