

# 10+ MAKELAARS



AZALEASTRAAT 6, SINT-MICHELSGESTEL





# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 470 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 131 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 501 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1960

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

- ✓ riant perceel
- ✓ uitgebouwd op de begane grond en 1e verdieping
- ✓ garage en een multifunctioneel bijgebouw
- ✓ energielabel C



# een 2-onder-1 kapwoning met 501m<sup>2</sup> grond

In deze gemoderniseerde en uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning is het heerlijk wonen. De woning is gelegen in een rustige woonstraat in de wijk 'Theereheide' op een riant perceel van maar liefst 501m<sup>2</sup>. Tweekappers met percelen van deze grootte komen we maar zelden tegen. En dan heb je hier ook nog de beschikking over een vrijstaande garage, een riante en moderne terrasoverkapping en een multifunctioneel bijgebouw voorzien van een toilet.

Mogelijkheden te over dus. De woning is zowel op de begane grond als op de eerste verdieping uitgebouwd, hierdoor heb je op de eerste verdieping de beschikking over drie ruime slaapkamer en een riante badkamer voorzien van alle gemakken.

Door de riante achtertuin kan je bij mooi weer altijd kiezen om ergens in de zon of in de schaduw te gaan zitten.

De Azaleastraat is een heerlijke locatie voor een gezin met kinderen, er komt veelal bestemmingsverkeer. In de nabijheid kan je lekker wandelen in het natuurgebied langs het stroomgebied van de rivier De Dommel en de Esche Stroom.

Sint-Michielsgestel heeft een gevarieerd winkelaanbod en je vindt er diverse scholen, zowel basisscholen als middelbare scholen. Ook sportvoorzieningen zoals tennisbanen, hockeyvelden, een sporthal en een golfbaan liggen op korte afstand.





## Indeling

Bij binnenkomst val direct op dat de woning goed onderhouden en bijgehouden is. Je komt binnen in de ruime hal met de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de keuken. Vanuit de keuken zijn de woonkamer en de bijkeuken bereikbaar.

De woonkamer is erg netjes afgewerkt met onder andere een gestukadoord plafond met sierlijsten en een houtkachel. Op de vloer liggen tegels in hout-look met vloerverwarming. Deze vloer is over de gehele begane grond doorgelegd.

Aan de achterzijde van de woning zijn dubbele tuindeuren geplaatst welke uitkomen in het overdekt terras.













## De keuken en bijkeuken

In de keuken tref je een keukenmeubel met een dubbele spoelbak, een oven, gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en vriezer. In het midden van de keuken is een extra werkblok geplaatst. De achter de keuken gelegen bijkeuken is uitgerust met een ruime kast met de plaats voor de wasmachine en de wasdroger. Tevens bevindt zich hier het moderne toilet met zwevend closet.











## 1e en 2e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Doordat de 1e verdieping is uitgebouwd zijn alle slaapkamers groot genoeg voor een tweepersoons bed. In de hoofdslaapkamer is een vaste kast met schuifdeuren gemaakt, deze kamer is tevens voorzien van airconditioning.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking en gestukadoorde plafonds.

De 2e verdieping kan gebruikt worden als bergzolder en is bereikbaar via een vlizotrap op de overloop.











## De badkamer

In het uitgebouwde gedeelte aan de achterzijde van de woning is de badkamer gesitueerd. En deze mag je met recht riant noemen. Er is een groot hoekligbad, een dubbel wastafelmeubel met twee lades, een inloopdouche en een zwevend toilet. Het toilet is mooi uit het zicht geplaatst achter een muur in de hoek van de badkamer.

In het plafond zijn inbouwspots geplaatst en de badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming, heerlijk in de winter.











## Buiten

Het riante perceel is optimaal benut. Aan de voorzijde heb je de beschikking over een oprit voor meerdere auto's met toegang tot de garage. De achtertuin is aangelegd met een gazon, plantenborders, struiken en leibomen. Er is een groot zonneterras en achterin de tuin staat een multifunctioneel bijgebouw.

Tegen de achterzijde van de woning is een schitterende terrasoverkapping gemaakt. De glazen schuifwanden zorgen er voor dat je hier lekker uit de wind kan zitten. In het voor- en najaar is het hier al snel behaaglijk. Op de vloer liggen fraaie tegels in grijs-tint en door de glazen dakvensters is er voldoende daglicht, ook in de woning.



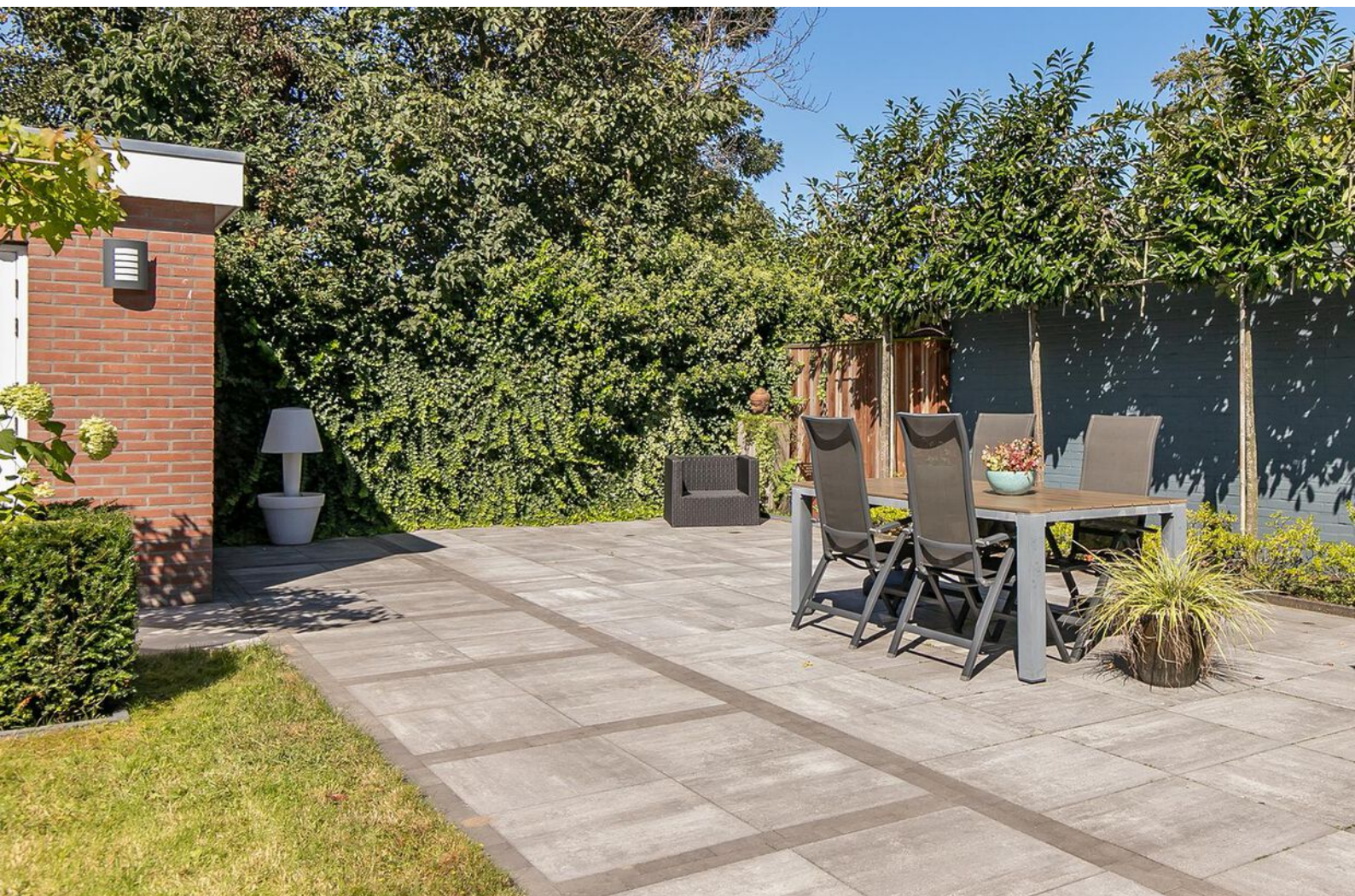












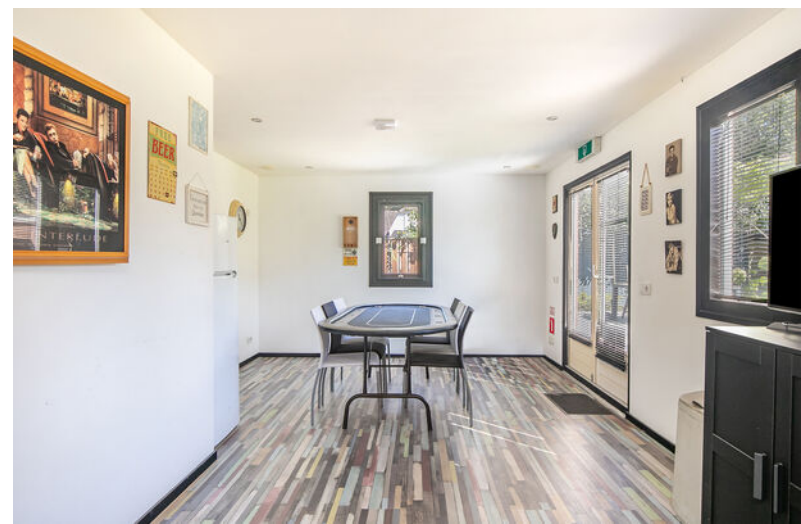






## Multifunctioneel bijgebouw

Het bijgebouw achterin de tuin is voor diverse doeleinden geschikt. Kantoor aan huis, speelkamer voor de kinderen of hobbyruimte. Het is hier allemaal mogelijk. Het gebouw heeft voldoende daglicht en is voorzien van een vaste kast en zelfs een eigen toilet.





# Begane grond



## BEGANE GROND

Azaleastraat 6, 5271 GJ Sint-Michielsgestel

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



# Eerste verdieping



## EERSTE VERDIEPING

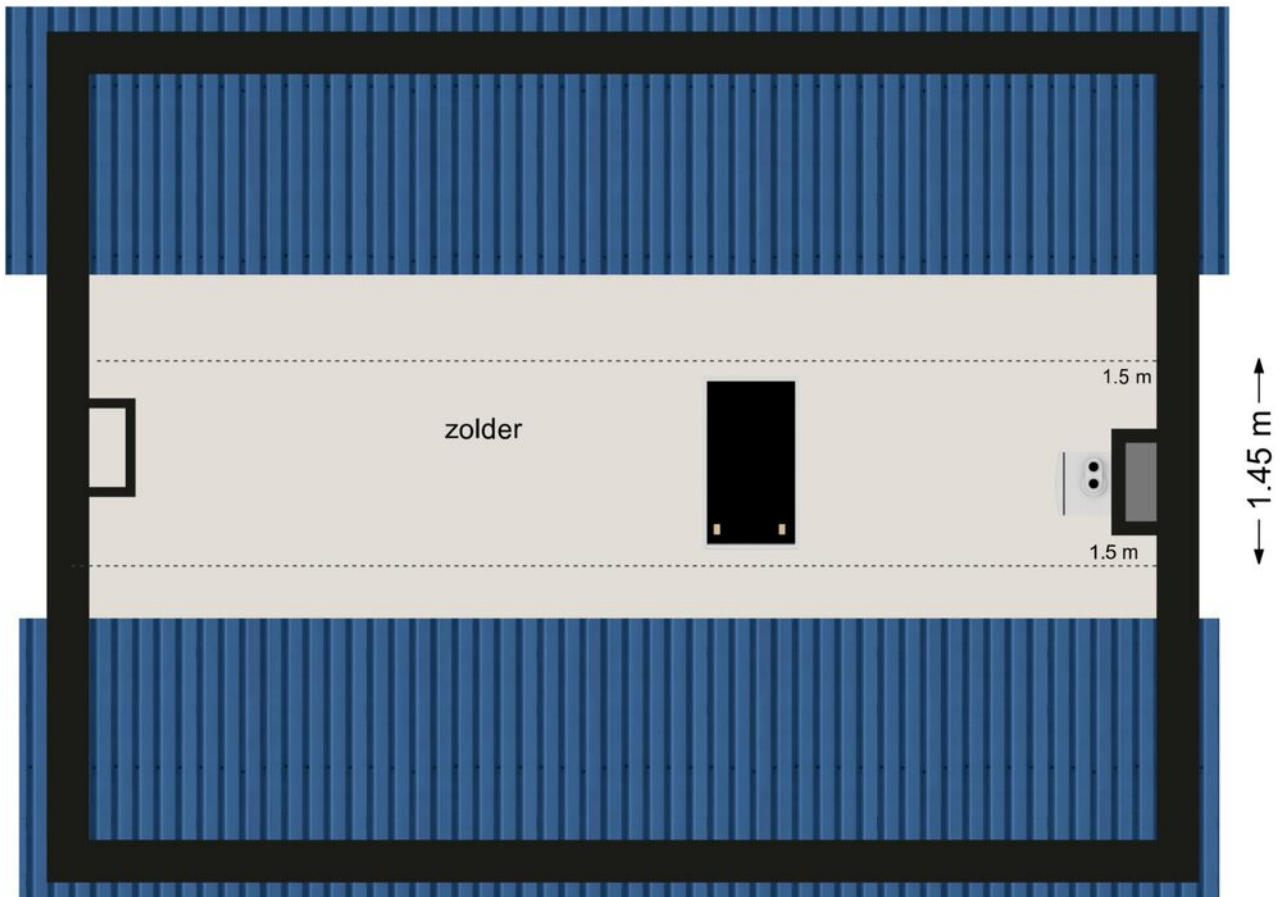
Azaleastraat 6, 5271 GJ Sint-Michielsgestel

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



## Tweede verdieping

7.52 m



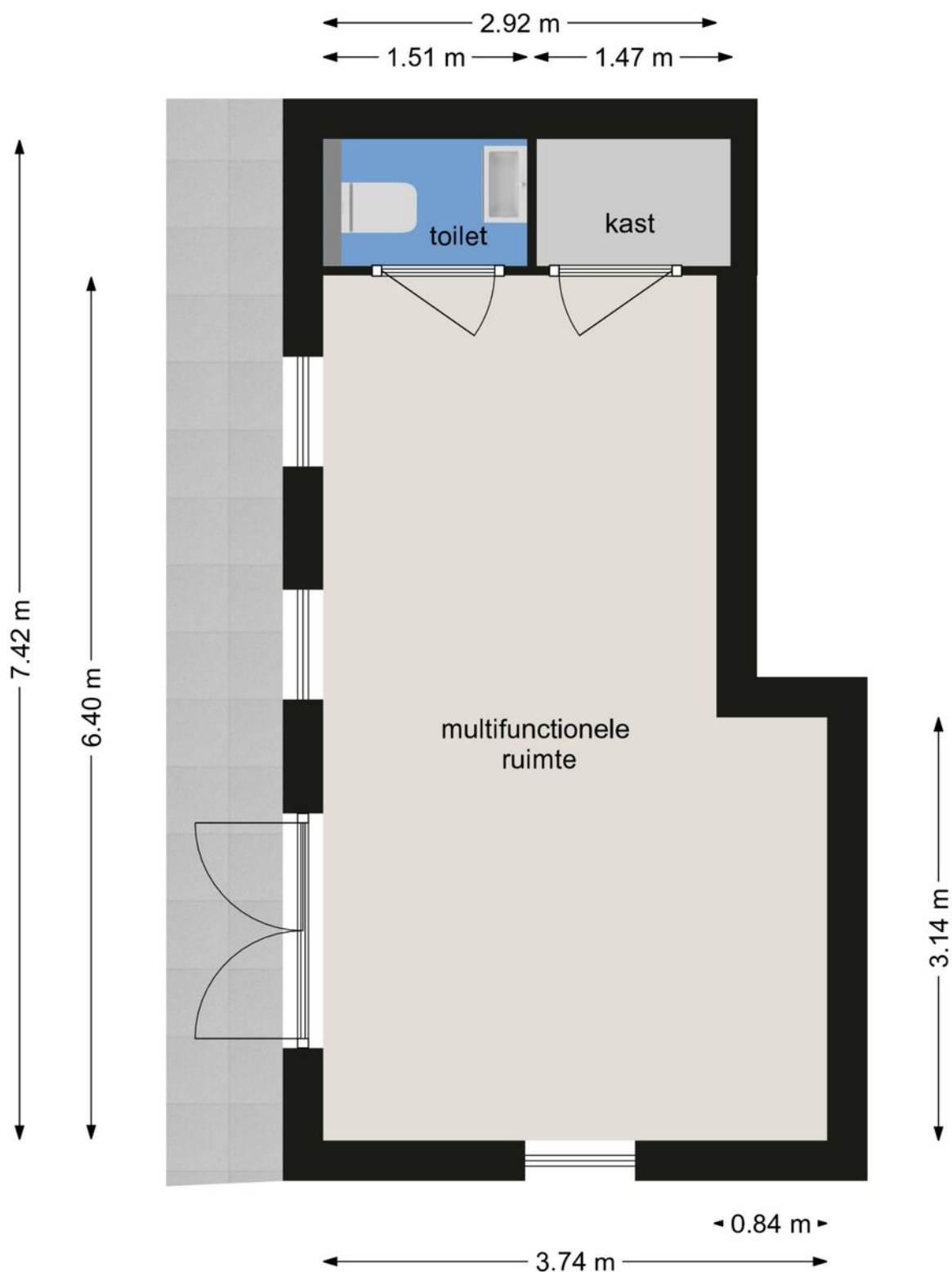
### TWEEDE VERDIEPING

Azaleastraat 6, 5271 GJ Sint-Michielsgestel

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



# Bijgebouw



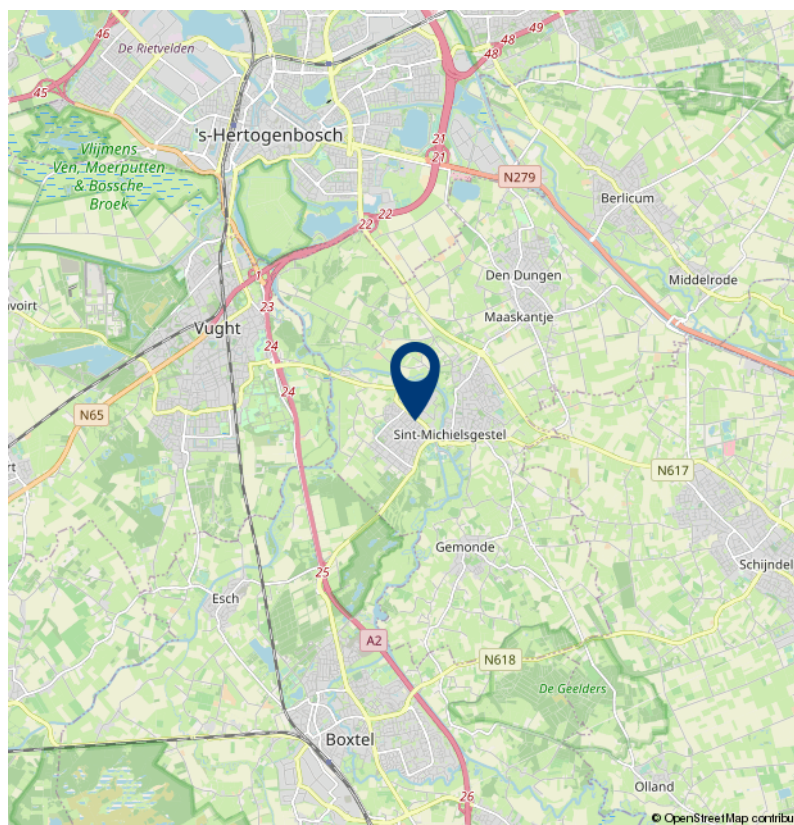
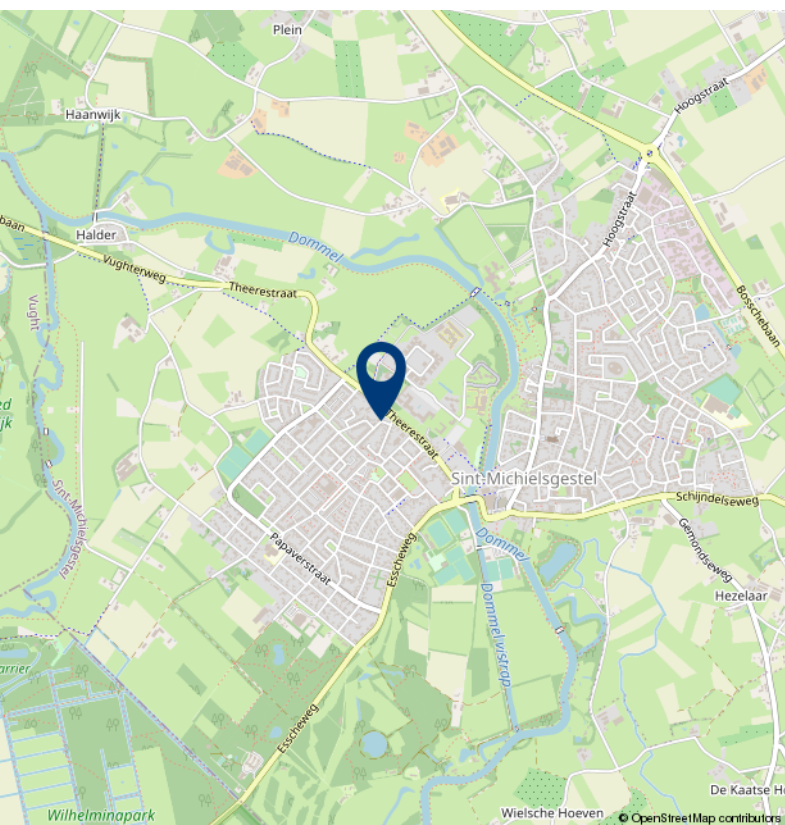
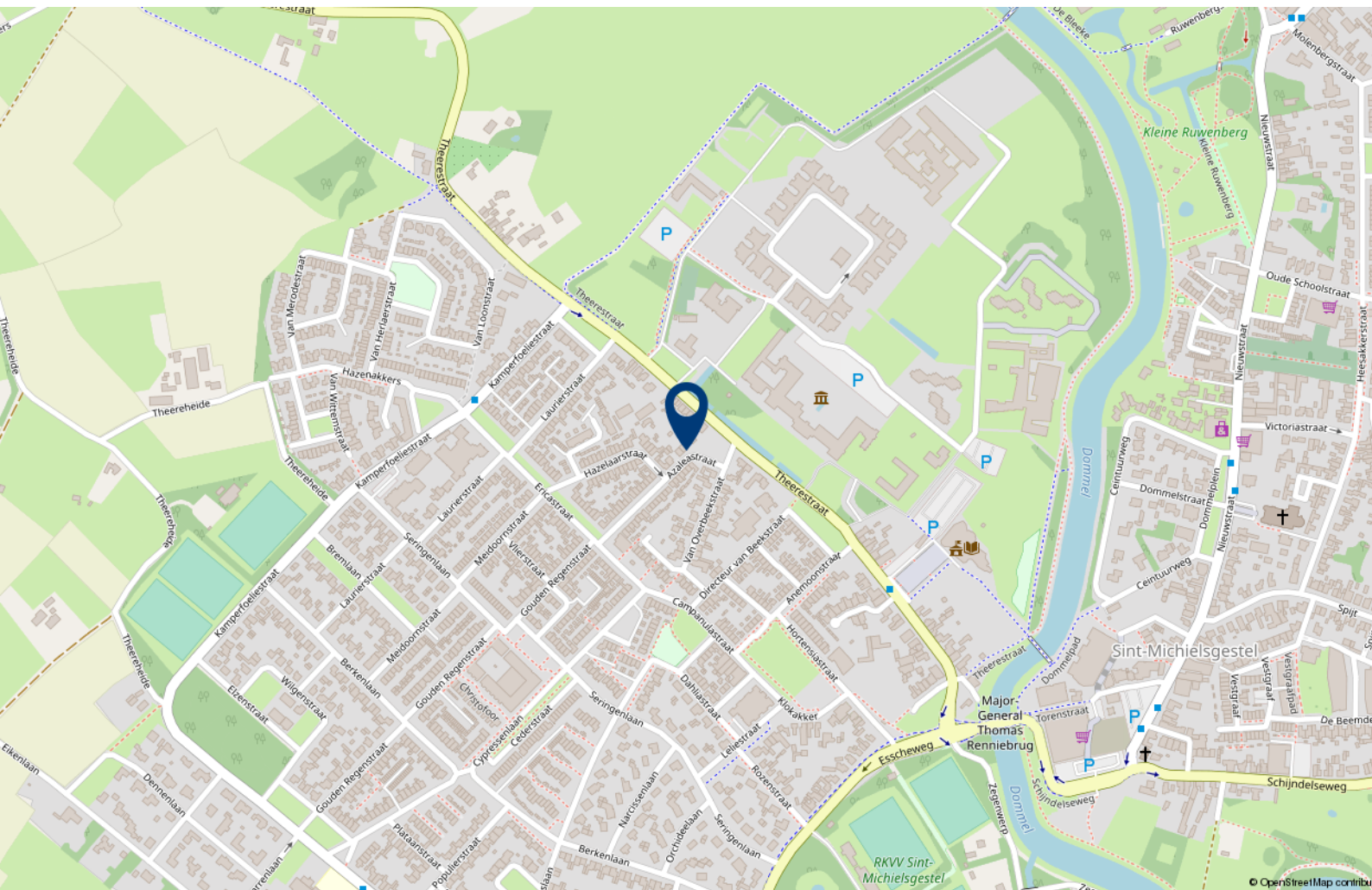
## BIJGEBOUW

Azaleastraat 6, 5271 GJ Sint-Michielsgestel

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



# Locatie op de kaart





# 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 7 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie E

Perceel 1967



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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Vrijstaand keukenblok met 2 krukken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	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>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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

