

10+ MAKELAARS



ERIK DE RODESTRAAT 8, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 360 m³

Woonoppervlakte: 109 m²

Perceeloppervlakte: 144 m²

Bouwjaar: 1966

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

- ✓ goed onderhouden
- ✓ vier slaapkamers
- ✓ sfeervol en modern afgewerkt
- ✓ energielabel C

een goed onderhouden tussenwoning

In een rustige doodlopende woonstraat, op korte afstand van winkelcentrum 'De Helftheuvel' staat deze goed onderhouden en gemoderniseerde tussenwoning.

De woning is sfeervol afgewerkt en beschikt onder andere over vier slaapkamers (drie op de eerste verdieping en een zolderkamer), een open keuken met inbouwapparatuur en een mooi aangelegde achtertuin met een terrasoverkapping en een ruime berging.

Op korte afstand vindt je onder andere natuurgebieden 'De Moerputten' en 'De Gement', scholen winkels en recreatiegebied 'Engelermeer'. Het Centraal Station en de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn met de fiets in tien minuten te bereiken, ook is er een goede busverbinding. De snelwegen A2 en A59 zijn van hieruit snel bereikbaar.





Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping met daaronder een praktische provisiekast. De hal is aan de voorzijde iets uitgebouwd waardoor je hier net iets meer ruimte hebt voor je kapstok.

De woonkamer is netjes afgewerkt met onder andere een gestukadoord plafond en een donkere pvc vloer. Aan de voorzijde is er plaats voor een ruime zithoek en aan de achterzijde van de woonkamer kan een flinke eettafel geplaatst worden. Hier kan je in de zomer lekker de schuifpui naar de achtertuin open zetten zodat de tuin een fijn verlengstuk wordt van de woning.







De keuken

De open keuken is door middel van een spoeleiland en veel bergruimte op een fraaie wijze van de woonkamer gescheiden. Tegen de zijmuur staat een keukenmeubel met nog meer opbergruimte, een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en een koel-vriescombinatie. Het keukenblok is uitgevoerd in een donkergrijze kleur met houtnerf, afgewerkt met een lichtkleurig werkblad.





Eerste verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. In de grootste slaapkamer vindt je een grote nis waar een flinke kast geplaatst kan worden. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

De modern uitgevoerde en complete badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, een hoogglans wastafelmeubel en een zwevend toilet. De vloer en de zijkant van het ligbad zijn betegeld met donkere tegels en de wanden zijn voorzien van licht gekleurde tegels.









2e verdieping

Voorzolder met de c.v.-ketel en bergruimte. Vervolgens kom je in de ruime vierde slaapkamer, deze is vergroot door middel van een flinke dakkapel. De tweede verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.



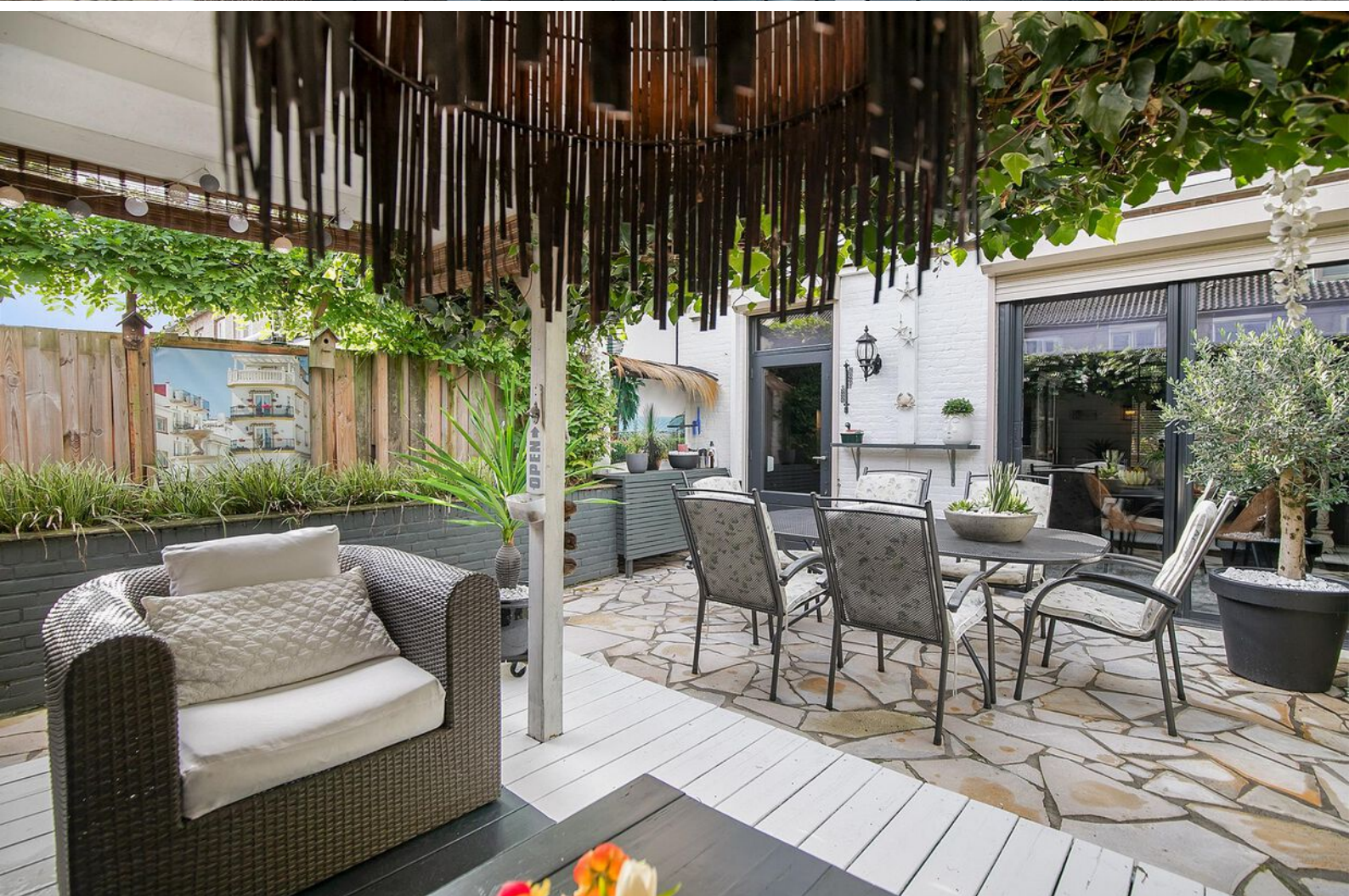


Buiten

De achtertuin is erg sfeervol aangelegd. Er is een groot terras met grote mozaïek tegels, er zijn plantenborders en er is een fraaie terrasoverkapping waar je in de zomer heerlijk tot in de late uurtjes lekker kan zitten.

De berging is bovengemiddeld groot en er is een achterom welke uitkomt in de brandgang.







Begane grond



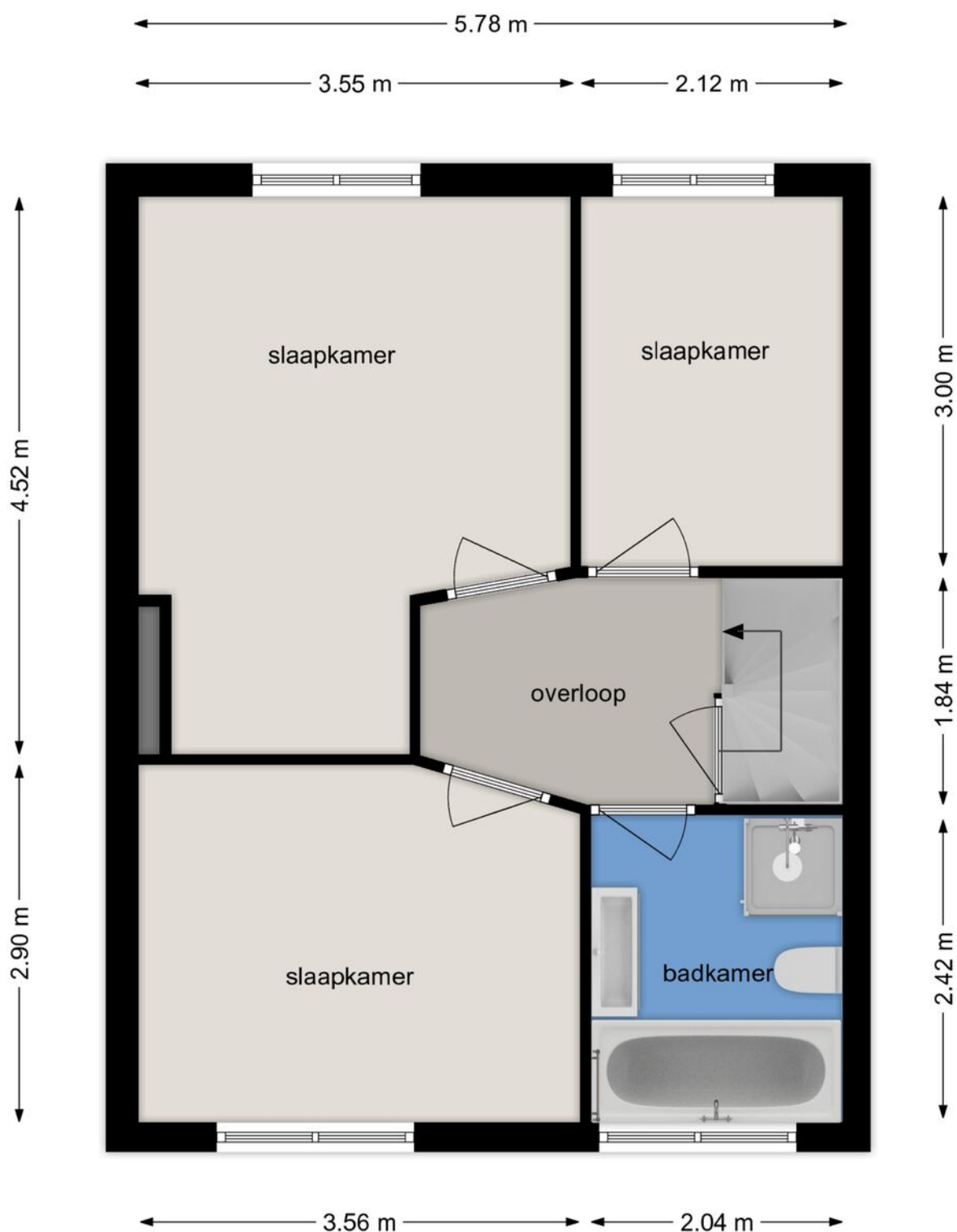
BEGANE GROND

Erik de Rodestraat 8, 5223 RW '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

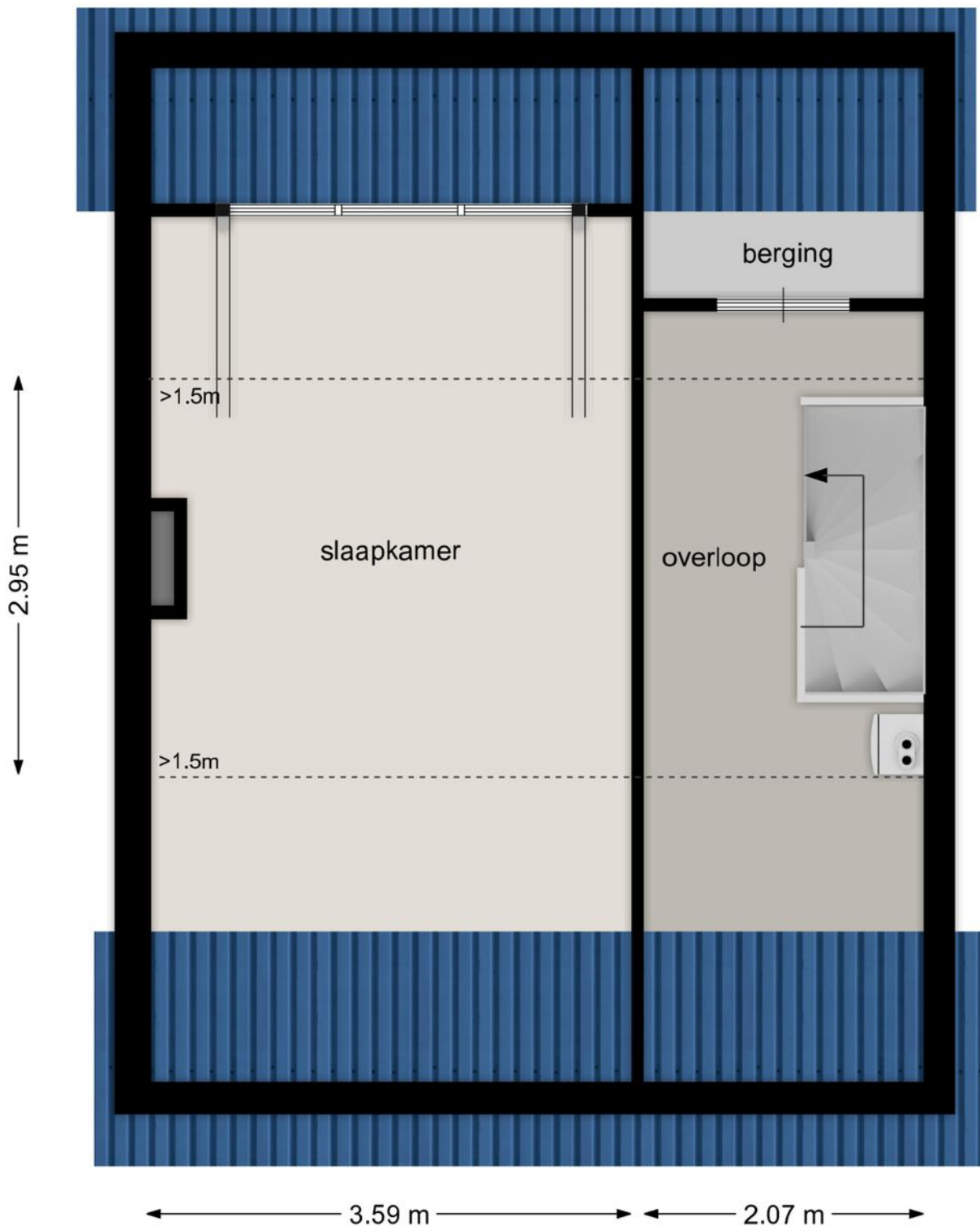


EERSTE VERDIEPING

Erik de Rodestraat 8, 5223 RW '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. ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

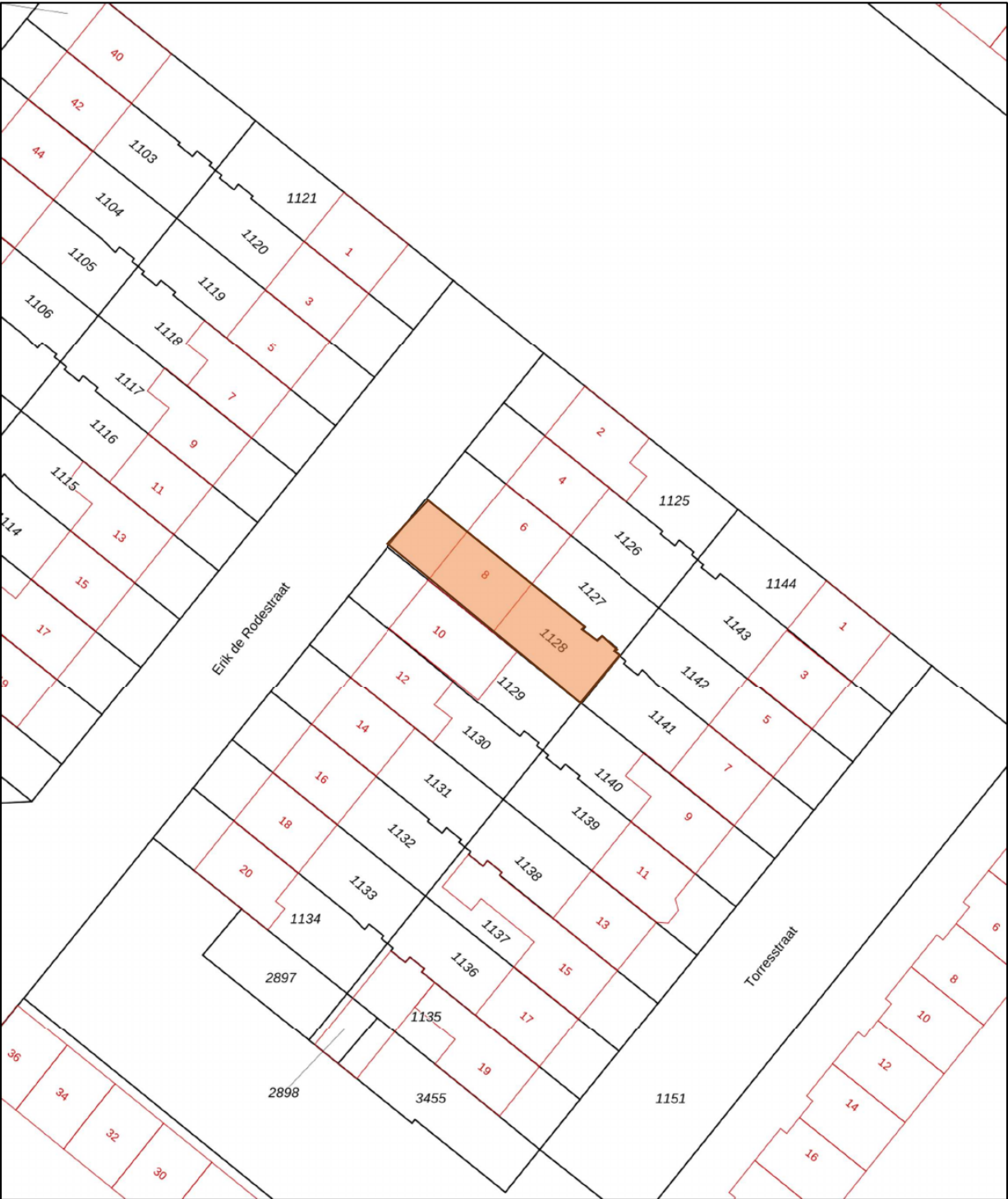
Erik de Rodestraat 8, 5223 RW 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Lagemorgenlaan 90 5223 HZ 's-Hertogenbosch

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



1236

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie K

Perceel 1128

kadaster

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.

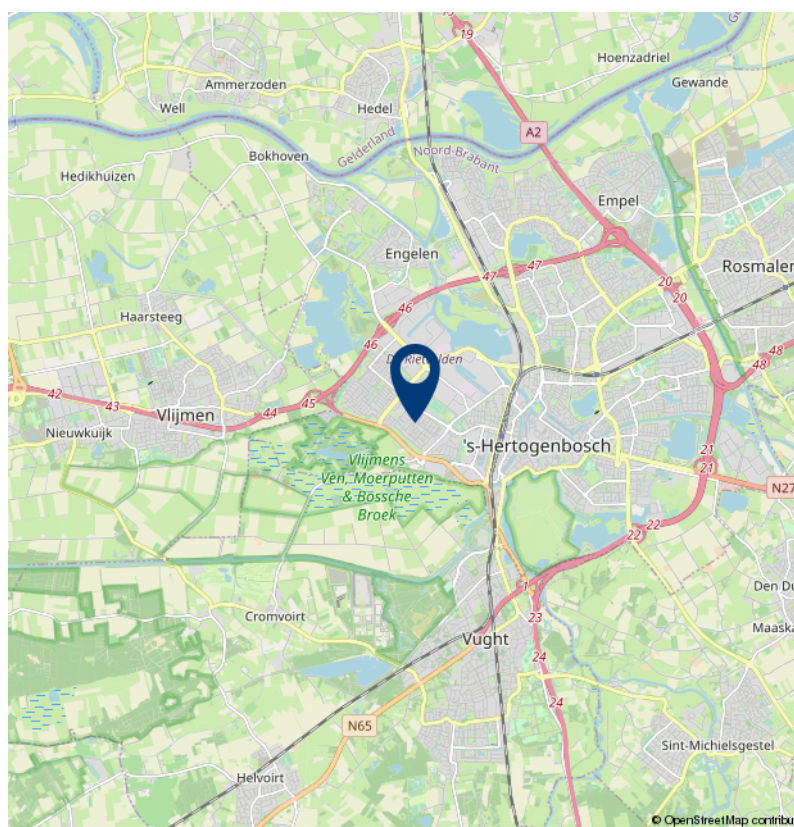
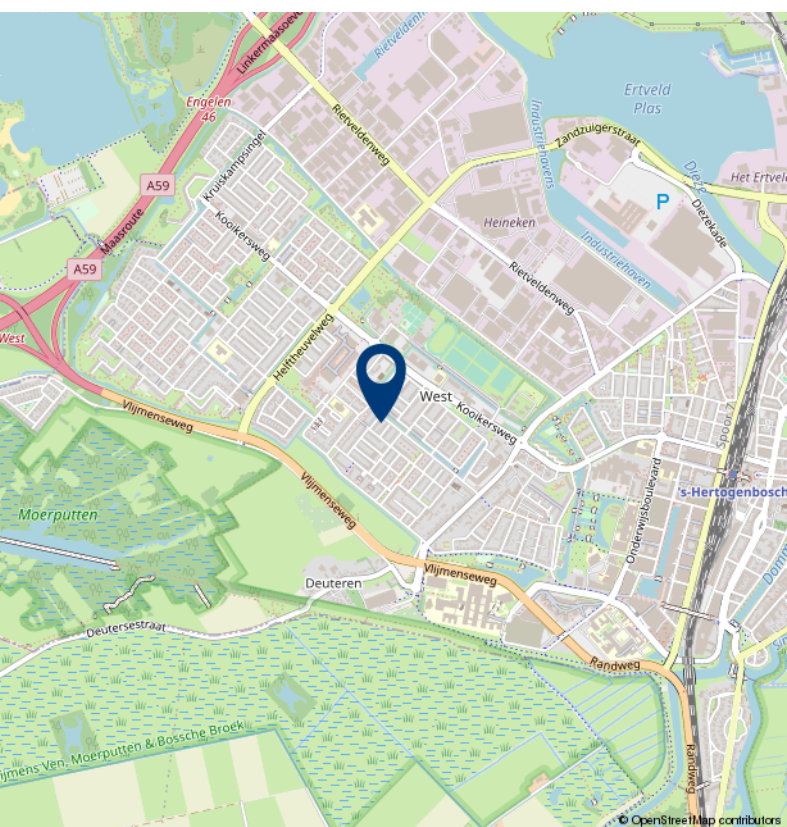
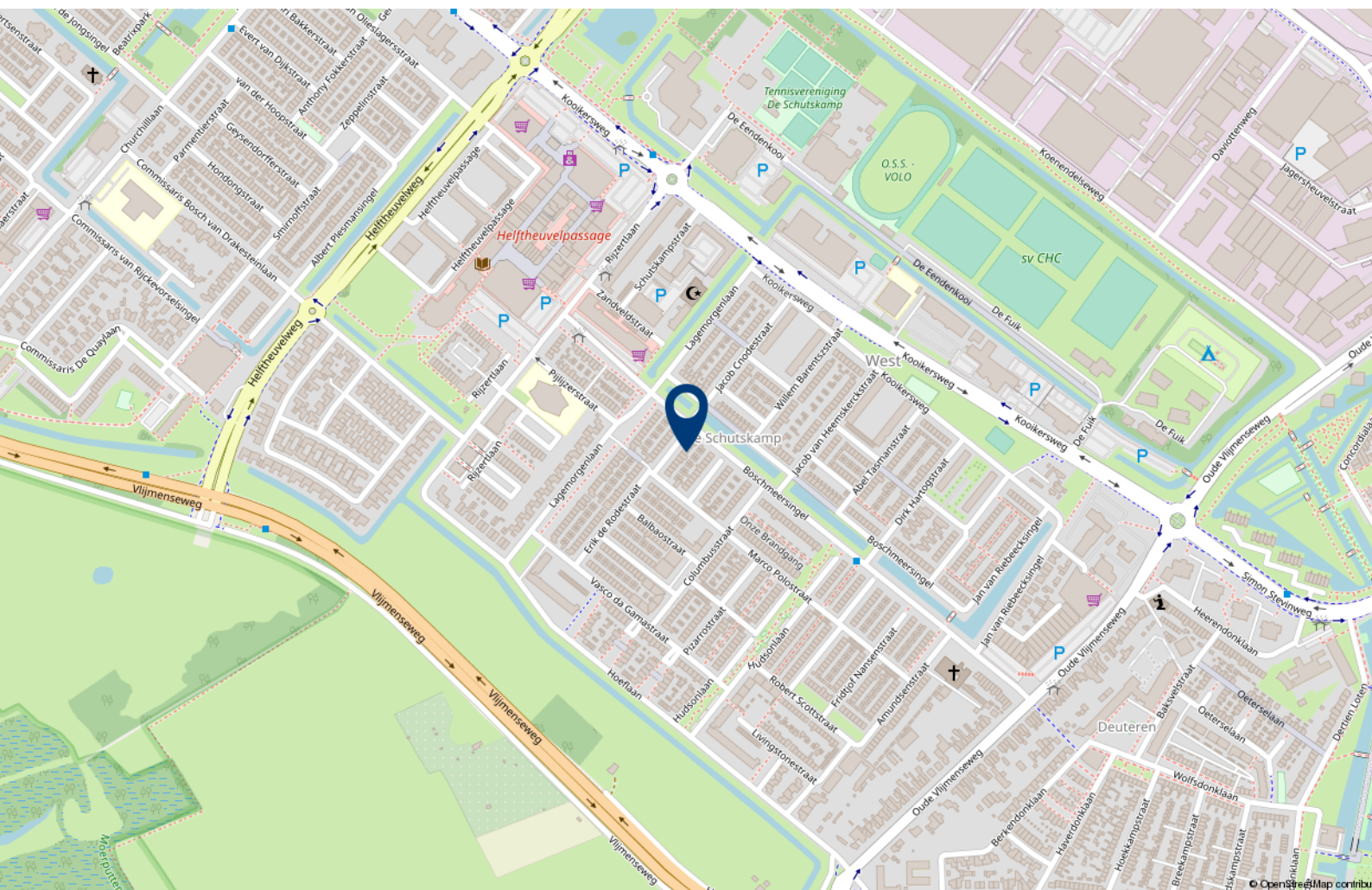
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

