

10+ MAKELAARS



EERSTE MORGENDREEF 32, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 525 m³
Woonoppervlakte: 156 m²
Perceeloppervlakte: 330 m²
Bouwjaar: 1978

Vraagprijs € 629.000,- k.k.

- ✓ fraai gelegen in de groene woonwijk De Morgen
- ✓ uitgerust met zonnepanelen
- ✓ vier ruime slaapkamers op de 1e verdieping
- ✓ speelse indeling
- ✓ energielabel C

een mooie ruime woning in De Morgen

Laat je verrassen door de ruimte, speelse indeling en hoge mate van privacy. Deze vrijstaand geschakelde woning biedt alle wooncomfort die je in een hedendaagse mag verwachten.

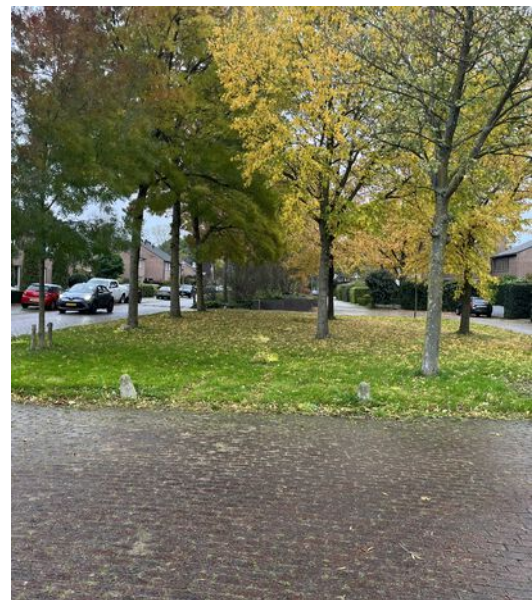
Op de begane grond tref je een ruime living met een duidelijke scheiding tussen de ruime zijkamer en de royale eetkamer. De eerste verdieping telt vier slaapkamers en de zolderkamer kan als vijfde slaapkamer of als hobbykamer gebruikt worden.

Uniek aan de woning is ook dat je zowel in de voor- als in de achtertuin heerlijk rustig en met veel privacy kan zitten. Op een mooie zomerdag kan je dus altijd kiezen om lekker in de zon of juist in de schaduw te gaan zitten.

De woning is onder andere uitgerust met zonnepanelen en alle kozijnen op de eerste verdieping zijn uitgevoerd in kunststof. De begane grond is uitgerust met vloerverwarming.

De wijk 'De Morgen' is ruim opgezet met veel groen, rustige woonstraten en ruime speelvelden. Op korte afstand vindt je winkels (winkelcentrum Rompertpassage), scholen en sportvoorzieningen. Recreatiegebied de 'Noorderplas' is in enkele minuten bereikbaar, hier kan je heerlijk wandelen, joggen of skeeleren.

Je woont hier aan het einde van een brede straat met in het midden een flinke groenstrook.





Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met een vaste kast, het toilet en de doorgang naar de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime zitkamer. Hier kijk je mooi weg op de voortuin, de open haard zorgt hier voor de nodige sfeer.

Aan de achterzijde van ligt de eetkamer. Hier heb je de beschikking over een diepe trapkast, door middel van een schuifpui is de achtertuin bereikbaar.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie antraciet tegelvloer met vloerverwarming, de plafonds zijn gestukadoord.









De keuken en bijkeuken

De keuken staat in open verbinding met de eetkamer. Het L-vormige keukenblok beschikt over een groot granieten werkblad, veel opbergruimte, een breed fornuis met oven, een afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier is plaats voor de wasmachine en de wasdroger en er is extra (berg)ruimte.





1e verdieping

De ruime overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers aan de voorzijde zijn uitgerust met een (slaap) entresol, de grootste slaapkamer beschikt over een vaste kast. In alle slaapkamers ligt een nette laminaatvloer.







De badkamer

De badkamer is ruim van opzet en is uitgerust met alle te wensen voorzieningen. Er is een ligbad, een inloofdouche, een toilet en een dubbel wastafelmeubel. De wanden zijn betegeld met witte tegels, de vloer en de zijkant van het ligbad zijn afgewerkt met zwarte tegels.







2e verdieping

Doordat er een vaste trap naar de tweede verdieping is gemaakt kan de zolderkamer als woonruimte worden gebruikt. Werkkamer, slaapkamer of gewoon extra berging. Het is hier allemaal mogelijk. Het enkel glas wordt berging 2024 vervangen door dubbel glas, de opdracht hiervoor is al gegeven.



Buiten

De achtertuin is met veel groen, een gazon en twee terrassen aangelegd. Hier zit je heerlijk met veel privacy. Met name in het voor- en najaar is het juist heerlijk vertoeven in de voortuin, deze ligt op het zuiden. Ook de voortuin biedt veel privacy en is aangelegd met groen en een ruim terras. Naast de woning ligt een oprit met een stukje overkapping en er zijn twee bergingen.





Begane grond

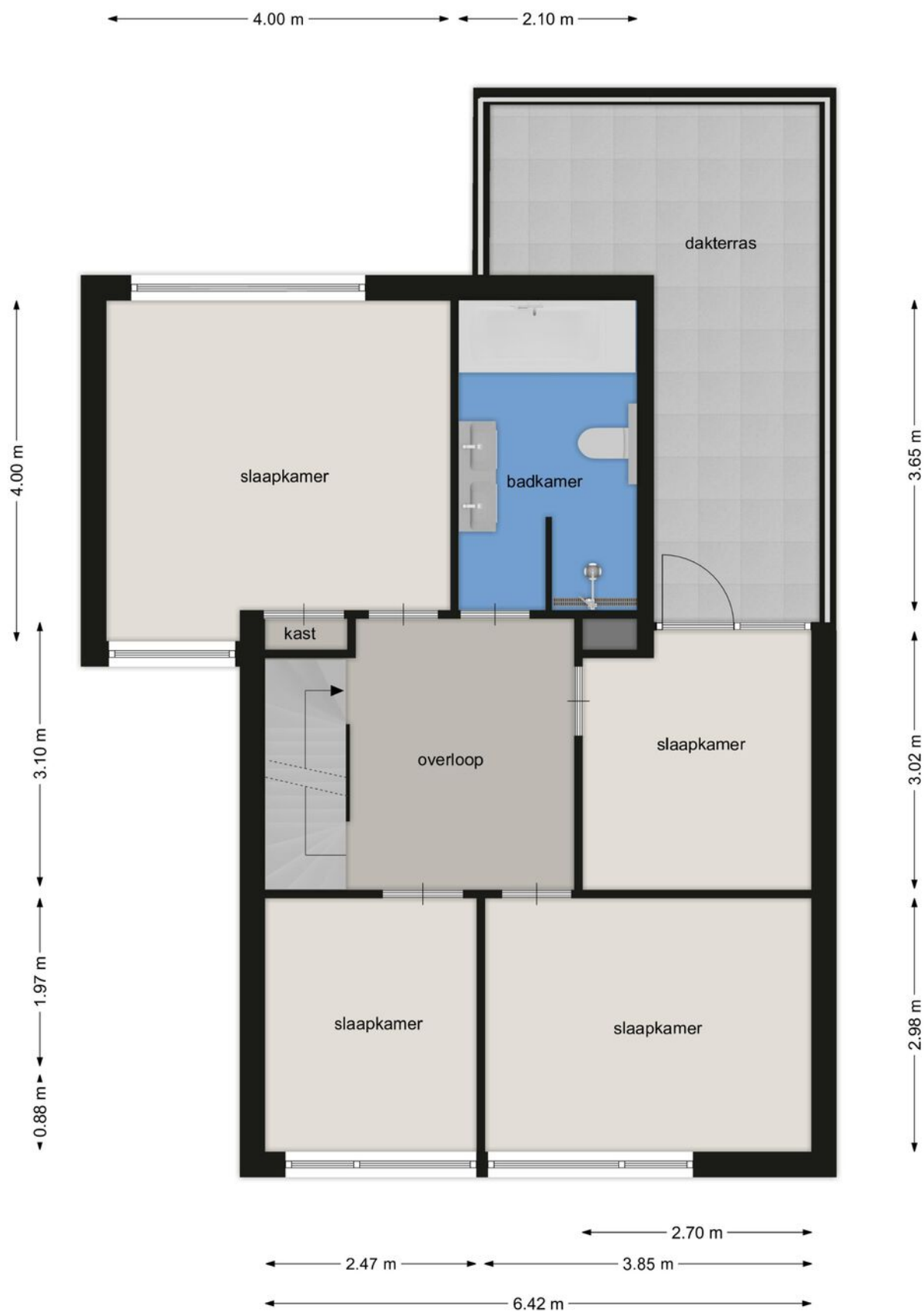


BEGANE GROND

Eerste Morgendreef 32, 5233 ND 's-Hertogenbosch

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

Eerste verdieping

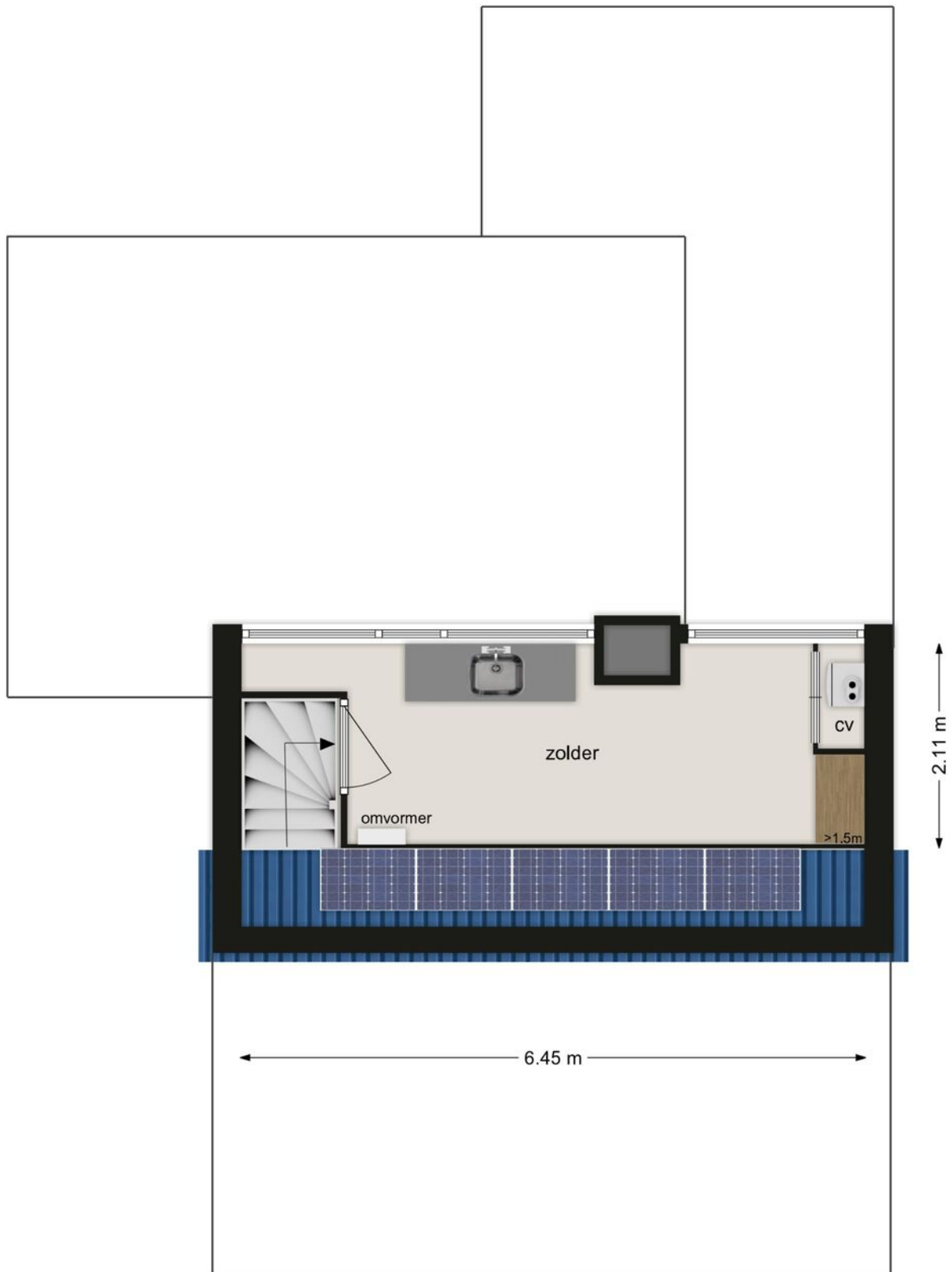


EERSTE VERDIEPING

Eerste Morgendreef 32, 5233 ND 's-Hertogenbosch

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

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Eerste Morgendreef 32, 5233 ND 's-Hertogenbosch

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten op de hoofdslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Stenen vloer op benedenverdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken






	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+

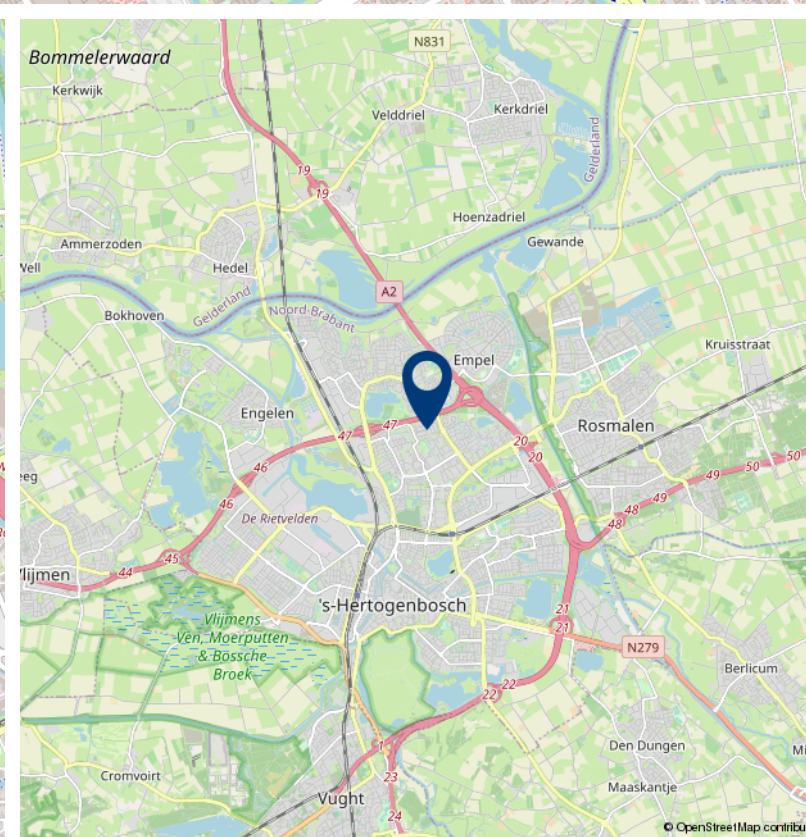
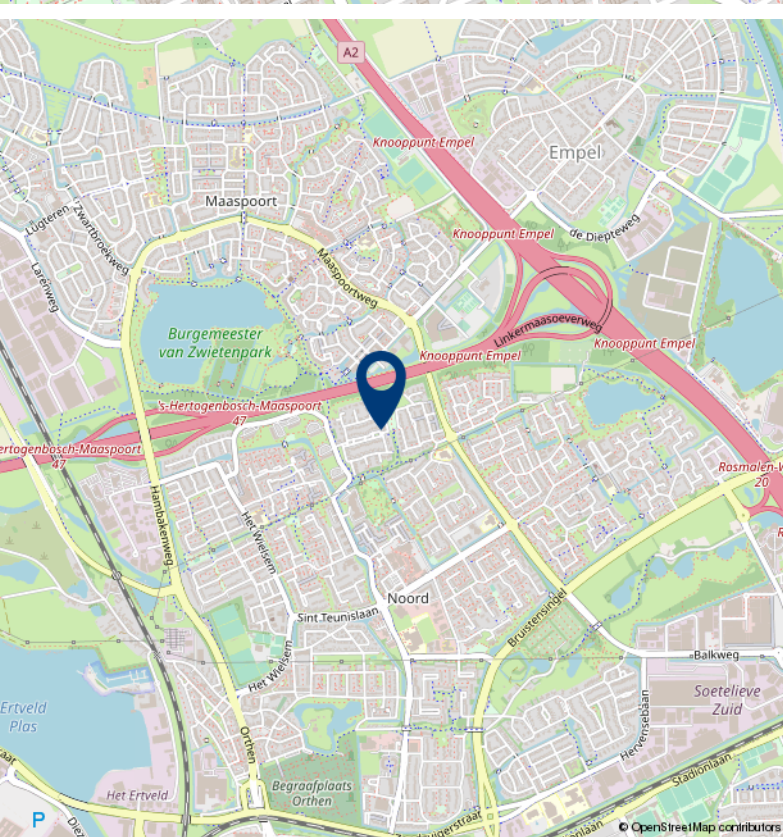
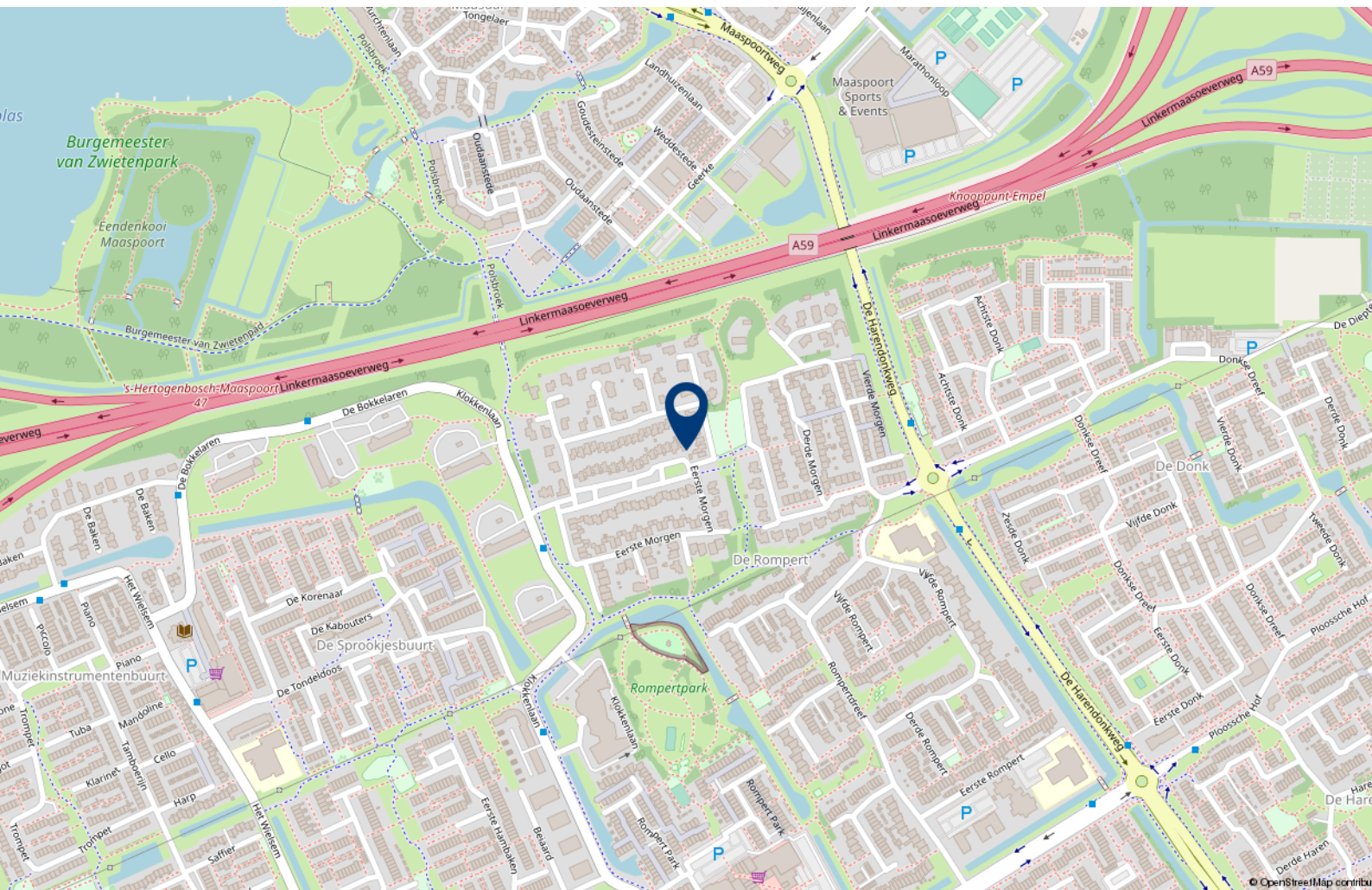


1236 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3426	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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





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

