

# 10+ MAKELAARS



SCHELDESTRAAT 22, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 465 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 172 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1965

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

- ✓ uitgebouwd aan de zij- en achterkant
- ✓ riante woonkamer met open keuken
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ multifunctioneel bijgebouw
- ✓ goede locatie in 's-Hertogenbosch-Oost
- ✓ energielabel C

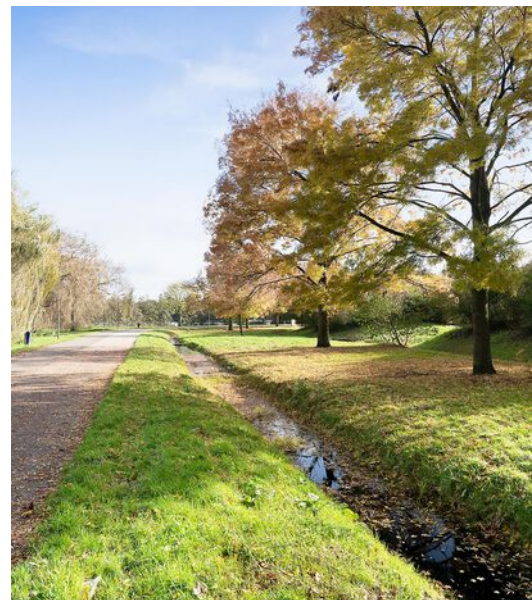
# een royale hoekwoning in Den Bosch-oost

Op een mooie locatie in 's-Hertogenbosch-Oost (Aawijk) staat deze riant uitgebouwde hoekwoning met multifunctioneel bijgebouw. De woning is op de begane grond zowel aan de achterzijde als aan de zijkant uitgebouwd, de voormalige garage is verbouwd tot multifunctioneel bijgebouw waardoor deze woning ook uitermate geschikt is voor iemand die een kantoor of praktijk aan huis wil. Dit gebouw heeft een eigen toegang.

Aan de binnenzijde is alles vernieuwd, zelfs de riolering en alle elektrische bedrading. De woning beschikt onder andere over vier slaapkamers, een riante keuken en is uitgerust met rolluiken,. Op de begane grond ligt vloerverwarming.

Op korte afstand ligt recreatiegebied De Oosterplas. Hier kan je in de zomer heerlijk recreëren maar het hele jaar is het een fijne plek voor een wandeling of een hardlooprondje. Langs de Oosterplas liggen Hockeyvereniging Den Bosch en tennisvereniging De Oosterplas.

Winkelcentra Rivierenplein en het Van Roosmalenplein liggen op korte afstand, hier kan je terecht voor de dagelijkse boodschappen. Wil je de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch bezoeken? In 10 fietsminuten sta je midden op de markt.

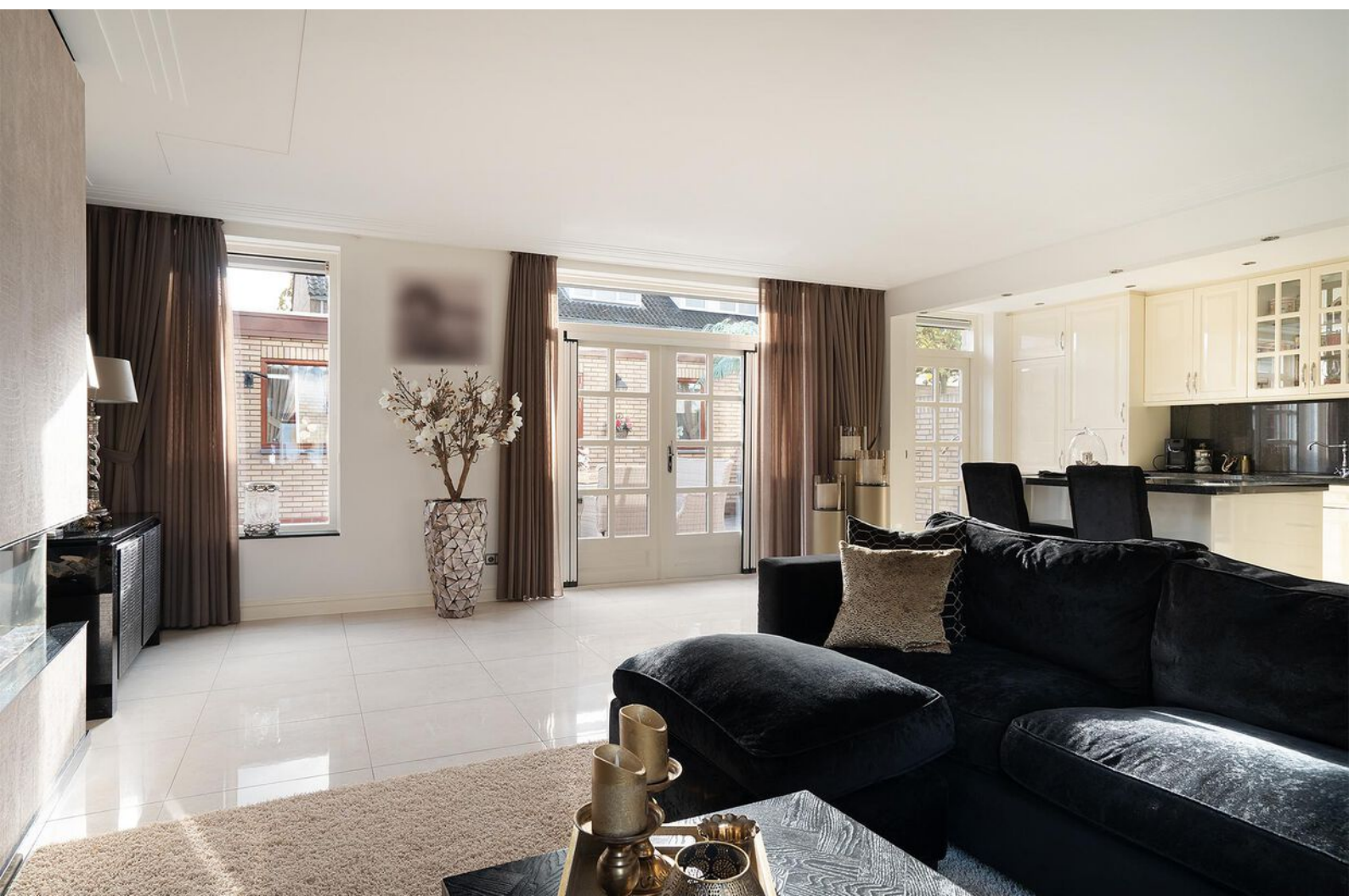




## Begane grond

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de praktische trapkast. De woonkamer is riant en heeft veel lichtinval. Aan de voorzijde kijk je fraai uit op het speelveld tegenover de woning. De kinderen kunnen dus buitenspelen terwijl je ze vanuit de woning in de gaten kan houden. De wanden en het plafond zijn strak gestukadoord en op de vloer liggen lichtkleurige tegels met vloerverwarming. De brede gaschaard zorgt voor extra sfeer. Via dubbel openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar.









## De keuken

De keuken is eveneens erg ruim. Het L-vormig keukenblok is afgewerkt met een granieten werkblad en beschikt over veel kastruimte, een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, een koelkast, vriezer en een vaatwasser. Een eetbar met nog meer opbergruimte scheidt de keuken op een fraaie manier van de woonkamer.



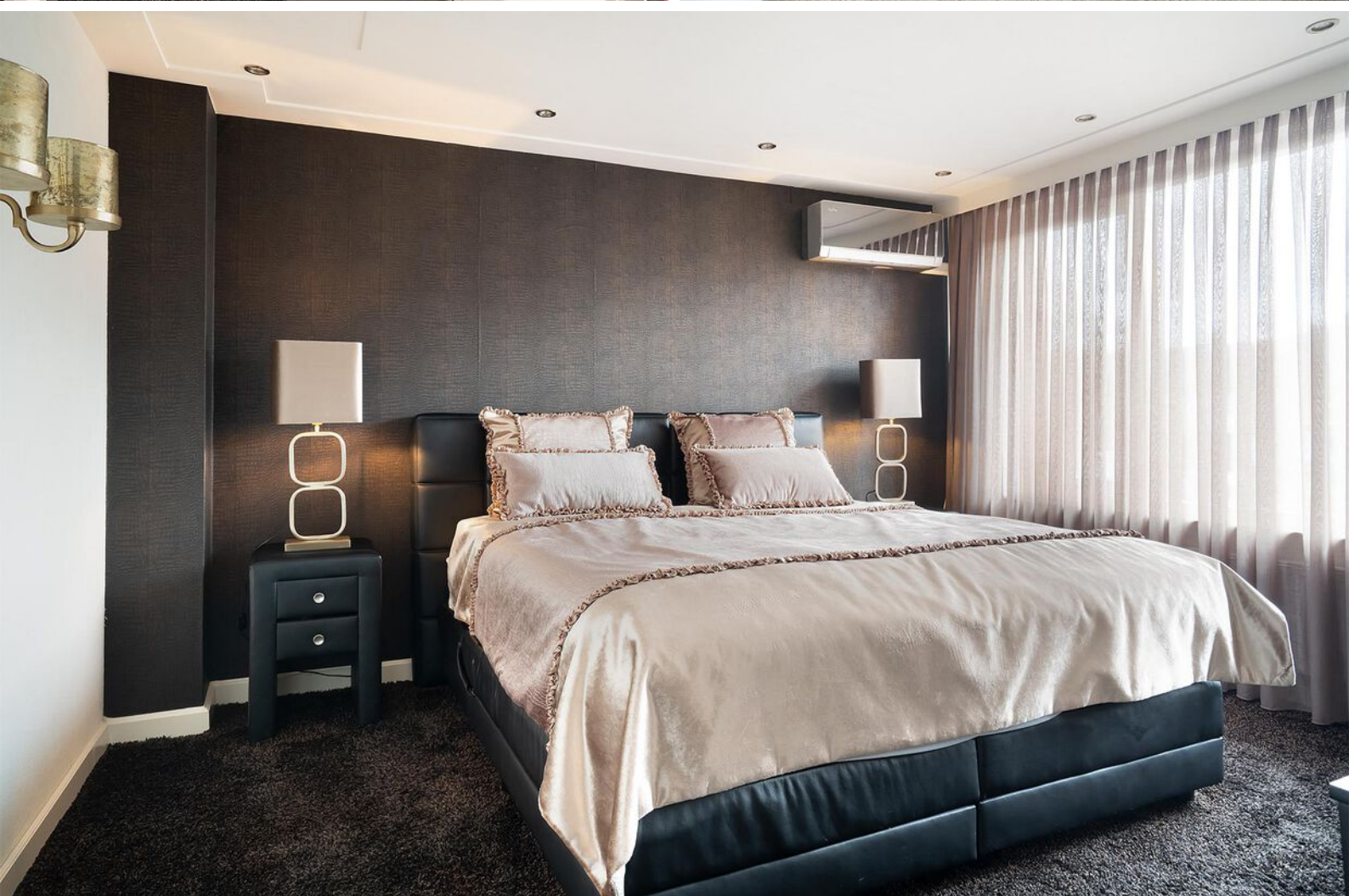






## 1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook op deze verdieping zijn de plafonds gestukadoord en voorzien van inbouwspots. De kleinste kamer is momenteel in gebruik als kastenkamer. De grootste slaapkamer voorzien van airco. In de badkamer tref je een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een zwevend toilet.





## 2e verdieping

Voorzolder met de c.v.-ketel en de plaats voor de wasmachine en wasdroger en toegang tot extra bergruimte. Vervolgens is de ruime vierde slaapkamer bereikbaar. Deze is afgewerkt met een laminaatvloer en gestukadoorde wanden en plafonds en is uitgerust met een dakkapel.





## Buiten

Geheel verharde achtertuin op het zuiden waar je in de zomer heerlijk kan zitten onder de zonneluifel. Vanuit de tuin is de multifunctionele ruimte bereikbaar. Deze is strak afgewerkt en voorzien van airco, een keukenblok en een toilet. Ideaal om te gebruiken als eigen salon, kantoorruimte of als 'chill' ruimte voor de kinderen.











# Begane grond



**BEGANE GROND**  
Scheldestraat 22, 5215 HC 's-Hertogenbosch

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

# Eerste verdieping

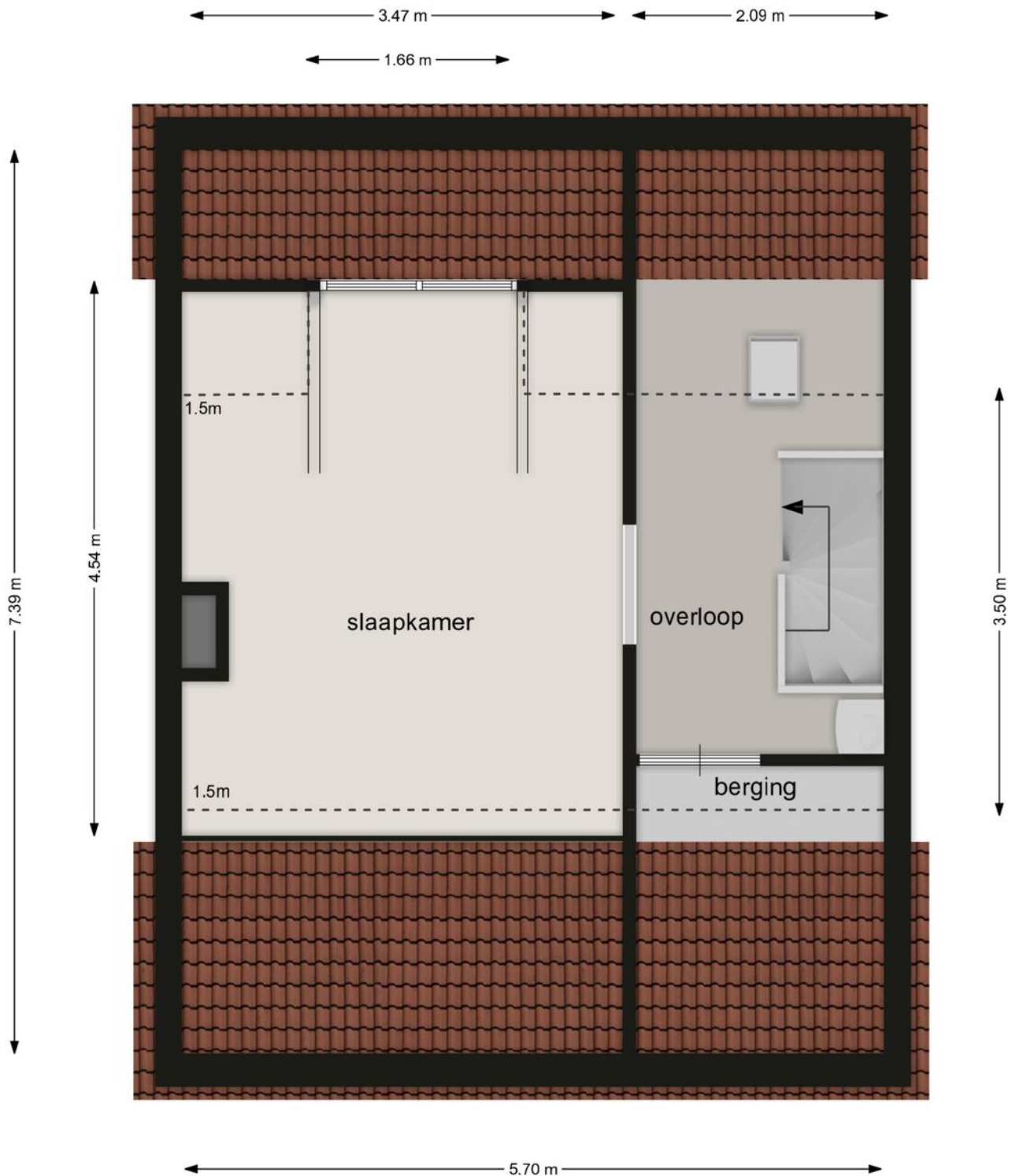


## EERSTE VERDIEPING

Scheldestraat 22, 5215 HC 's-Hertogenbosch

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

# Tweede verdieping

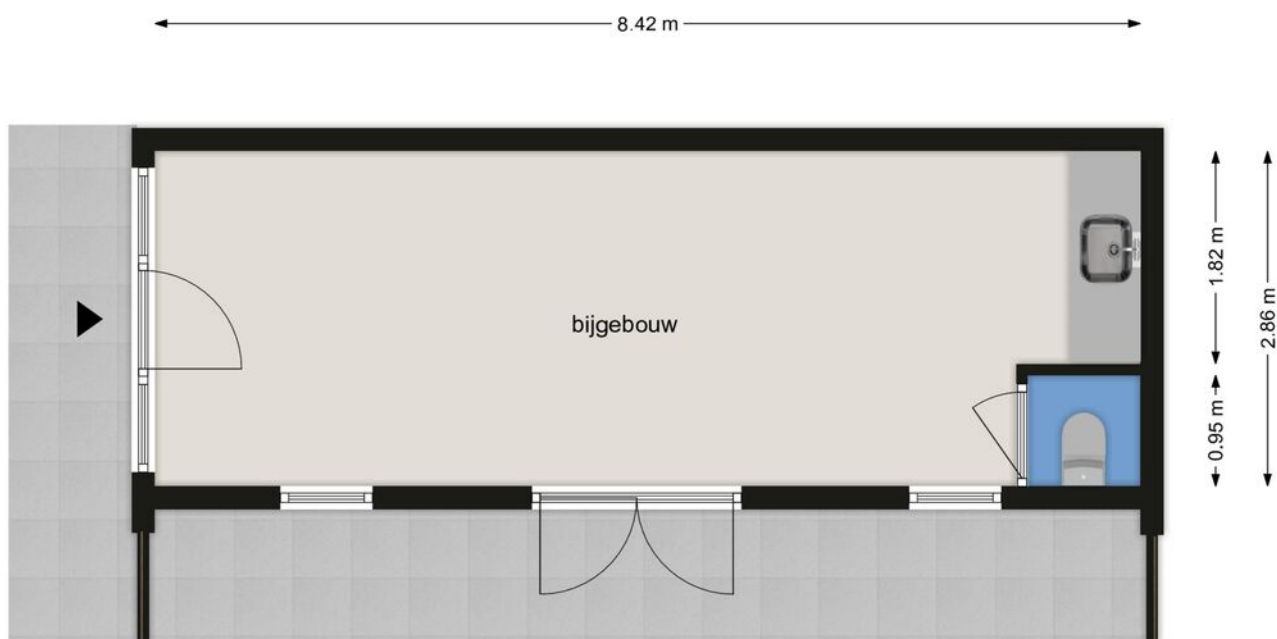


## TWEEDE VERDIEPING

Scheldestraat 22, 5215 HC 's-Hertogenbosch

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

# Bijgebouw



## BIJGEBOUW

Scheldestraat 22, 5215 HC 's-Hertogenbosch

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

---

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



Deze kaart is noordgericht  
 1236 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

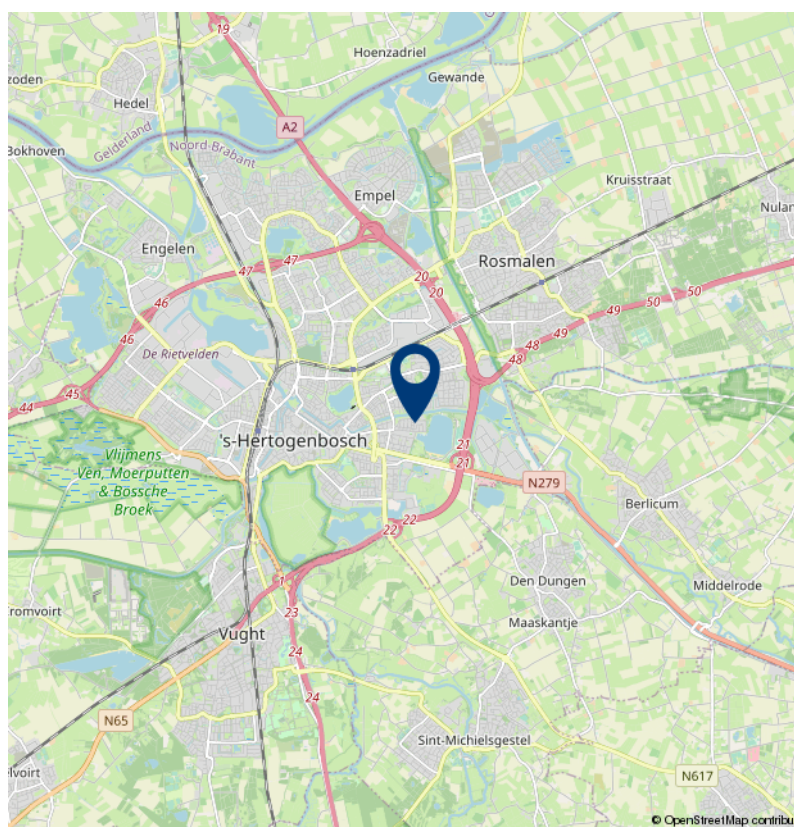
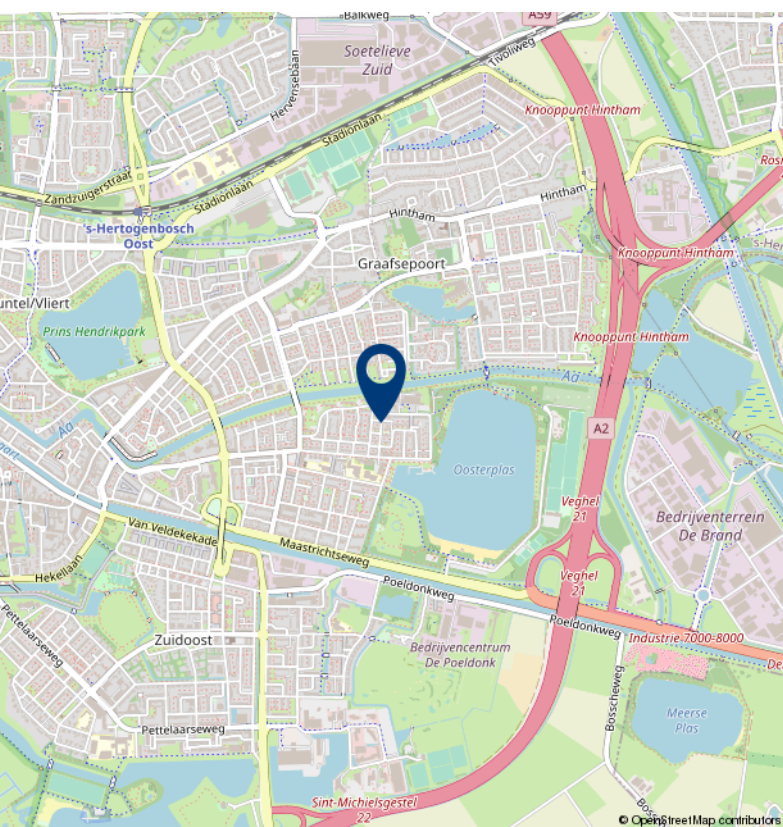
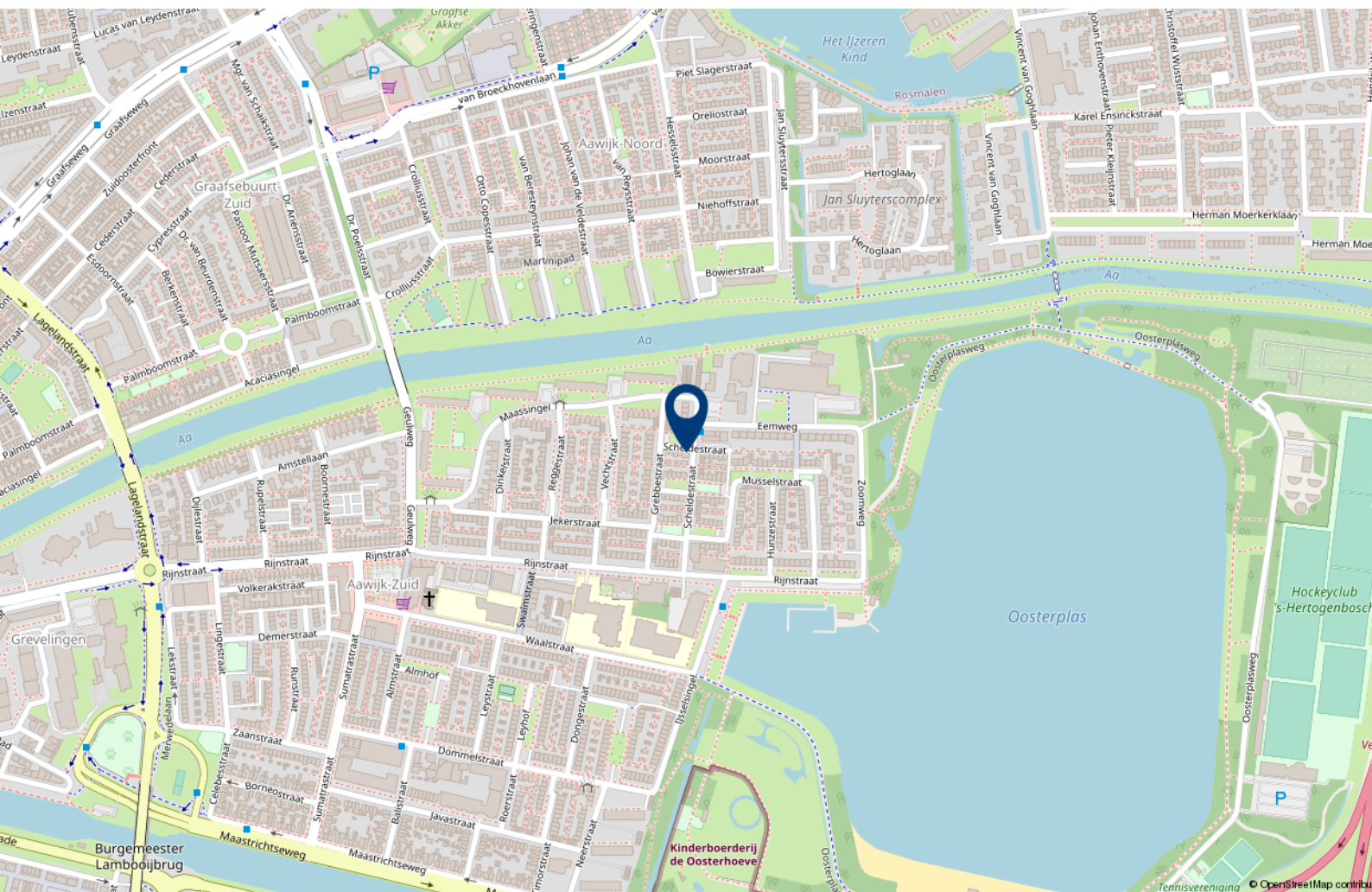
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch  
 Sectie D  
 Perceel 861



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

