

10+ MAKELAARS



BRASPENNINGLAAN 137, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 500 m³
Woonoppervlakte: 152 m²
Perceeloppervlakte: 216 m²
Bouwjaar: 1995

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

- ✓ vier slaapkamer op de 1e en 2e verdieping
- ✓ extra slaap-/werkkamer op de begane grond
- ✓ drie balkons
- ✓ erg energiezuinig
- ✓ energielabel A
- ✓ gelegen in de wijk Maasvallei

een energiezuinige tweekapper

Deze woning is klaar voor de toekomst! De huidige eigenaar heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de verduurzaming van de woning. Bijna alle kozijnen zijn vervangen en voorzien van triple (HR+++) glas, de woning is uitgerust met 11 zonnepanelen, er is een HR C.V.-ketel uit 2019 , de begane grond heeft grotendeels vloerverwarming en er zijn elektrische Domotica screenen die er voor zorgen dat de woning in de zomer koel blijft. De woning is klaar voor een Full Electric Warmtepomp.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 152m² is de woning erg ruim. Er zijn drie balkons waarvan er 2 nog kunnen worden verbouwd tot slaapkamer. Hiermee kan je het woonoppervlakte dus nog verder vergroten. Ook is het mogelijk om de werkkamer op de begane grond bij de woonkamer

te trekken zodat er een riante living ontstaat. De woning staat in de wijk 'De Maasvallei' in De Maaspoort. In deze wijk is het fijn wonen. Naast de rust en het groen zijn allerlei voorzieningen op korte afstand bereikbaar. Er zijn basisscholen, sportfaciliteiten en winkels. Het Goulmy en Baarplein met enkele winkels ligt op loop afstand. Op iets grotere afstand ligt winkelcentrum Lokerenpassage met een ruimer winkelaanbod. Er is een goede busverbinding met het centrum en het station van 's-Hertogenbosch. Ook treft je op enkele minuten afstand Sociaal Cultureel Centrum "De Schans" met tal van recreatieve voorzieningen. Recreatiegebied de Noorderplas en de rivier de Maas liggen in de directe nabijheid. Hier kan je heerlijk wandelen of fietsen.





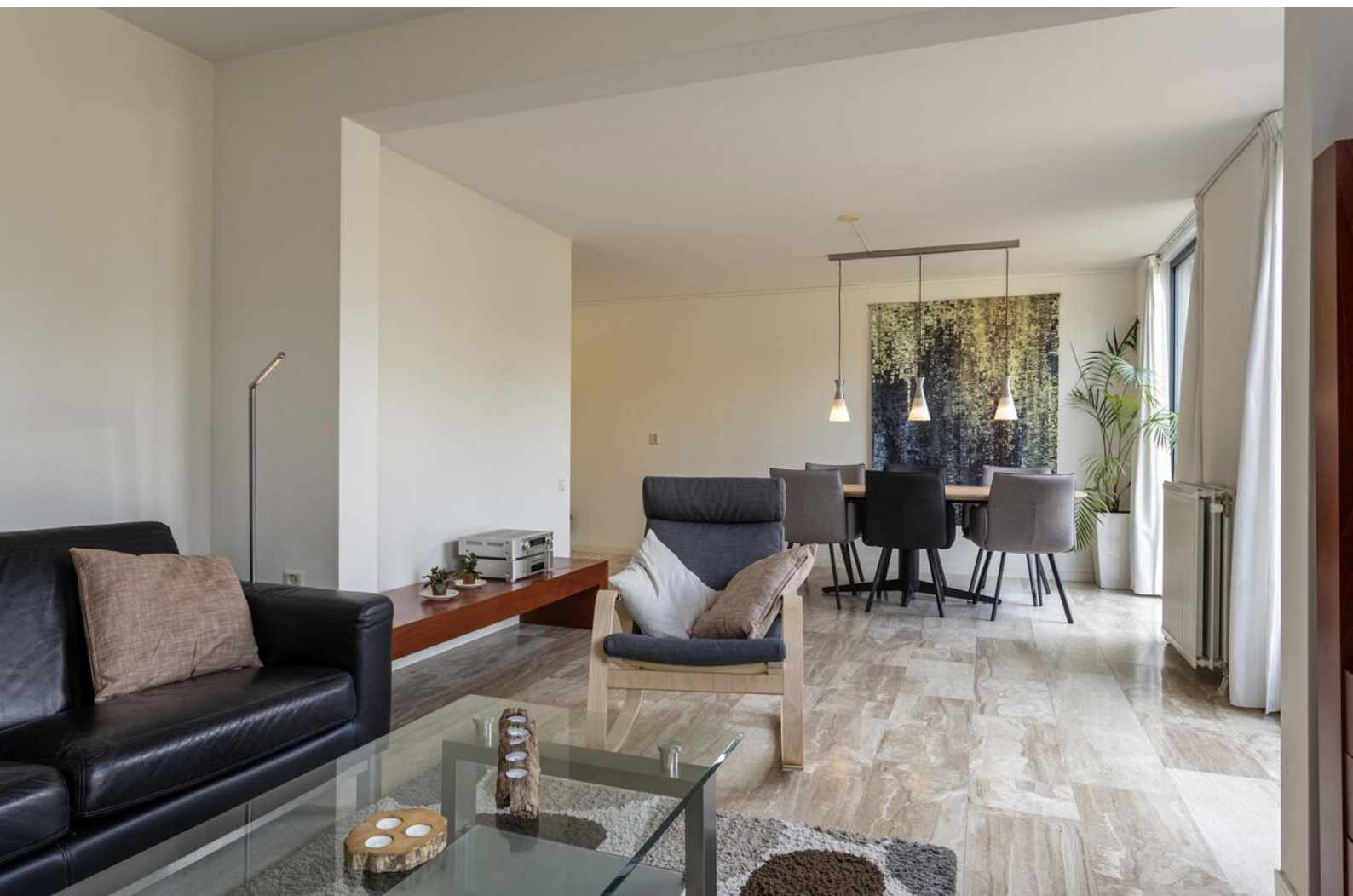
Indeling

Via de overdekte entree kom je in de hal met de meterkast, het toilet en de deur naar de woonkamer. Tevens is de werk- / speelkamer vanuit de hal bereikbaar. Deze werkkamer is ook bereikbaar vanaf de oprit waardoor deze ruimte uitermate geschikt is als kantoor aan huis.

De L-vormige woonkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd waardoor je van hieruit een mooi uitzicht hebt op de achtertuin. Er is een gashaard en op de vloer ligt een natuursteen met vloerverwarming en de wanden en plafonds zijn strak gestukadoord.

De wand tussen de woonkamer en de werkkamer is niet-dragend, door deze te verwijderen kan de woonkamer aanmerkelijk vergroot worden.











De keuken

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning. Er is een L-vormig keukenblok met de nodige opbergruimte, een inductie kookplaat, afzuigkap en een vaatwasser. Tevens is er een kastenwand met de koelkast en de combimagnetron. Een kleine bar met plaats voor een barkruk vormt de afscheiding tussen de woonkamer en de keuken.



1e verdieping

Vanaf de overloop zijn drie volwaardige slaapkamers, de badkamer en het separate toilet bereikbaar. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Twee slaapkamers hebben een eigen balkon.







De badkamer

De wanden in de badkamer zijn betegeld tot aan het plafond, deels in een witte kleur, deels in een gemeleerde kleur met natuursteen-look. Er is een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een design radiator.



2e verdieping

Voorzolder met de C.V.-ketel en een wastafelmeubel. Vervolgens is de riante vierde slaapkamer bereikbaar. Ook deze is afgewerkt met een laminaatvloer en is voorzien van inbouwspots. Vanuit de slaapkamer is het grote dakterras bereikbaar.





Achtertuintuin

De achtertuin heeft een groot terras, een stukje gazon en beplanting. Het terras is voorzien van een aluminium pergola met een elektrisch bedienbaar zonneluifel waardoor je op een hete zomerdag hier heerlijk in de schaduw kan zitten. Achterin de tuin staat een stenen berging.





Begane grond



BEGANE GROND

Braspenninglaan 137, 5237 NS 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Begane grond - optie



BEGANE GROND OPTIE

Braspenninglaan 137, 5237 NS 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping

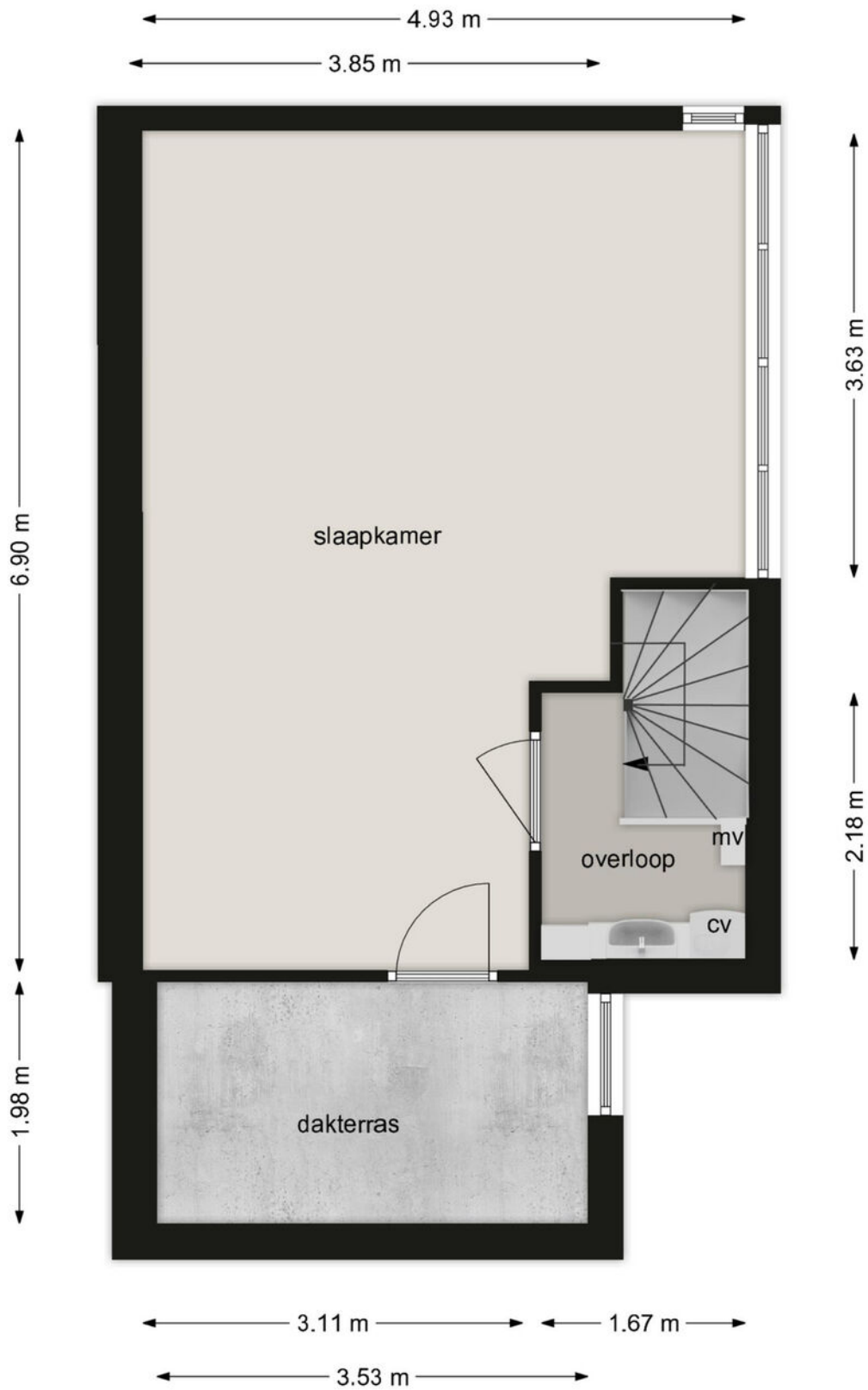


EERSTE VERDIEPING

Braspenninglaan 137, 5237 NS 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Braspenninglaan 137, 5237 NS 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Domotica Tahoma Switch t.b.v. screens en zonwering buiten.	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

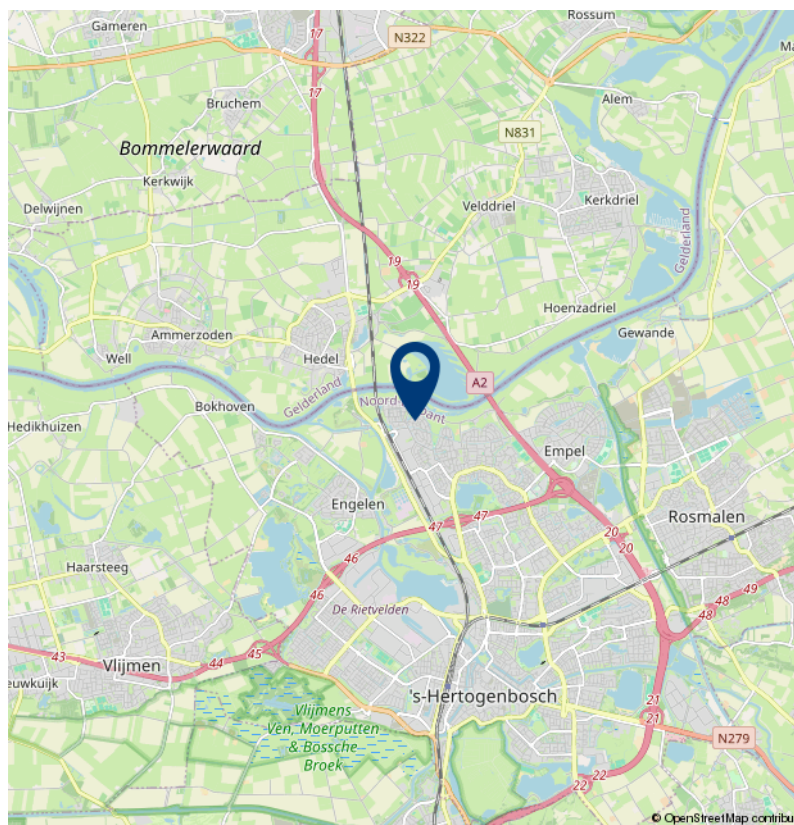
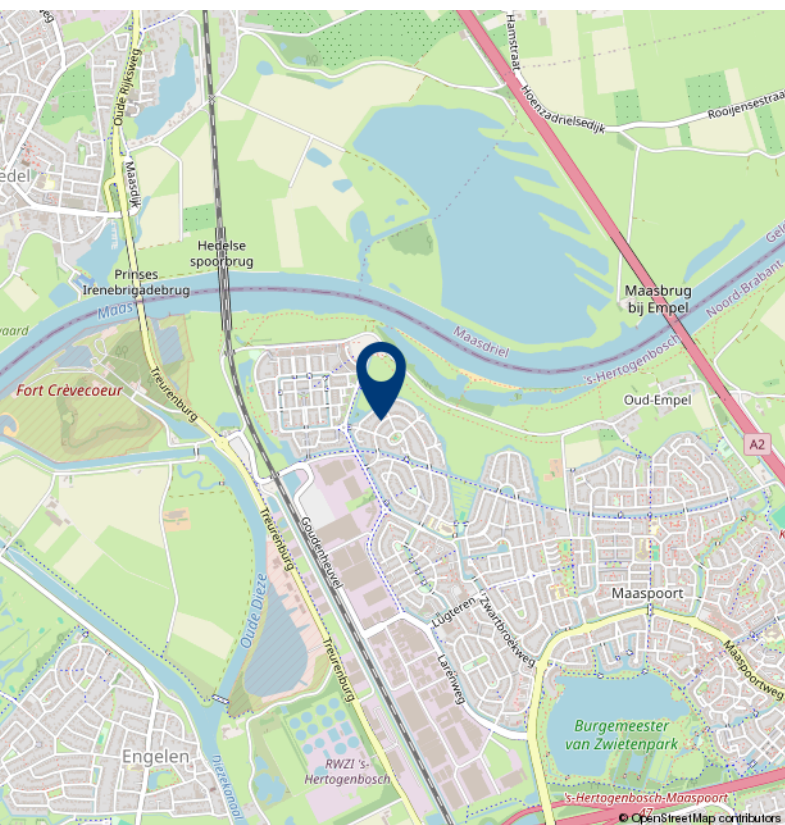
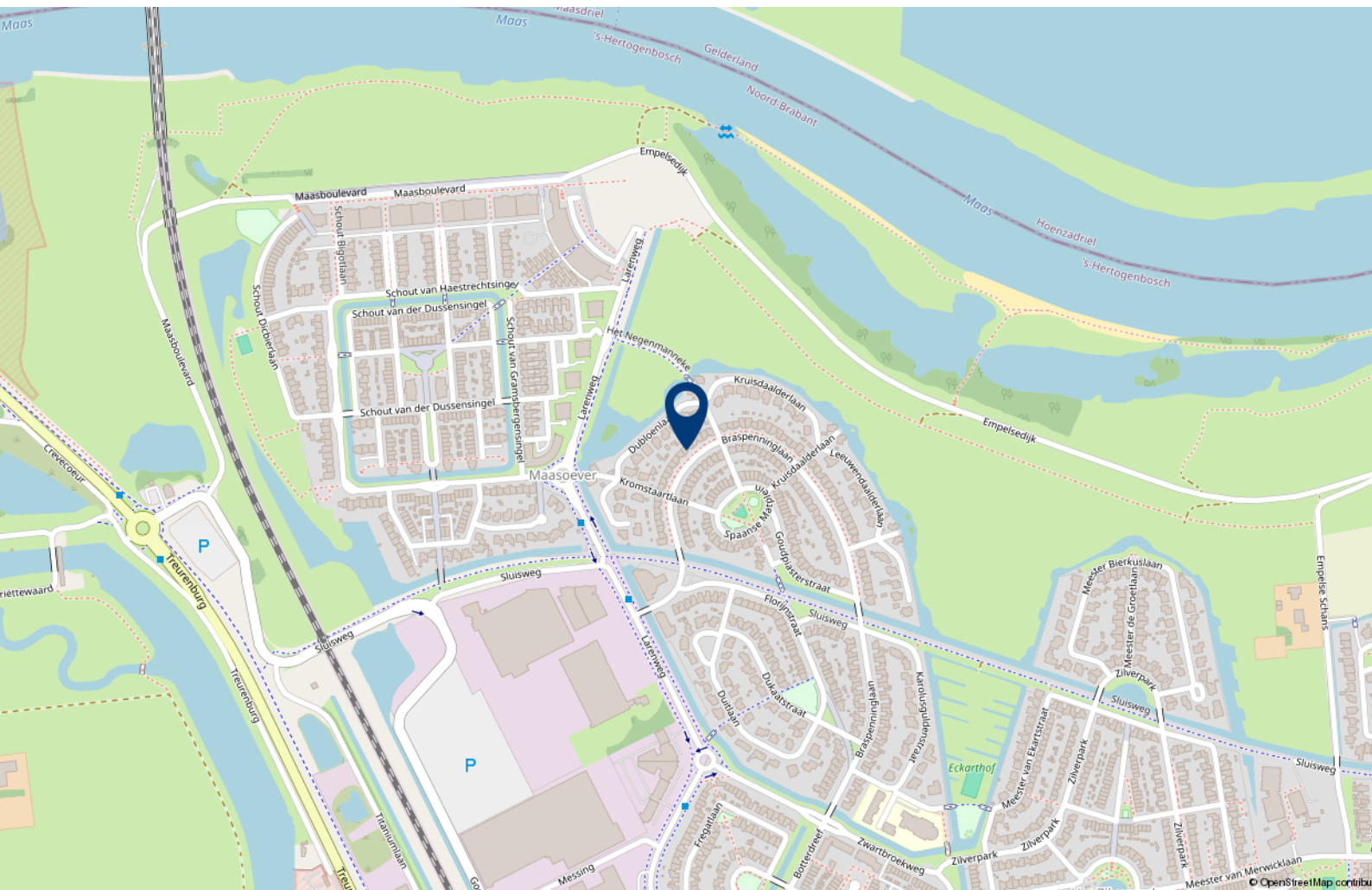
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Kadastrale kaart



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

