

# 104+ MAKELAARS



DE BAKEN 60, 'S-HERTOGENBOSCH





# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 589 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 162 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 379 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1975

Vraagprijs € 600.000,- k.k.

- ✓ luxe afgewerkte woning
- ✓ slaap-/werkkamer op de begane grond
- ✓ riante leefkeuken
- ✓ diepe achtertuin gelegen op het zuiden
- ✓ energielabel C



# een luxe afgewerkte tweekapper

In een rustige, doodlopende, woonstraat gelegen uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning met onder andere 4 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond), een royale woonkeuken en een flinke achtertuin gelegen op het zuiden.

In de afgelopen jaren is de woning volledig gemoderniseerd. Onder andere is op de begane grond vloerverwarming gelegd en is de keuken vernieuwd, de kozijnen op de 1e en 2e verdieping zijn vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas, de badkamer is vergroot en gemoderniseerd en alle wanden zijn glad gestukadoord. Ook zijn er airco's geplaatst en de voor- en achtertuin zijn volledig opnieuw aangelegd.

De Baken is een kindvriendelijke straat om te wonen met tal van voorzieningen in de nabijheid. Je woont hier dichtbij de op- en afrit naar de snelweg zonder dat je last hebt van het geluid hiervan.

In de nabijheid vindt je diverse basisscholen, winkels en sportvoorzieningen. Recreatiegebied De Noorderplas met het Burgemeester van Zwietenpark ligt op korte afstand. Hier vindt je speelvoorzieningen en kan je heerlijk zwemmen, hardlopen of wandelen.

De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is met zowel met de fiets als met de bus goed en snel bereikbaar.





## Indeling

Via de overdekte entree kom je in de ruime hal met het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Bij binnenkomst valt direct het hoge afwerkingsniveau op, dit is in de gehele woning doorgetrokken.

De woonkamer heeft een ruim zitgedeelte aan de voorzijde van de woning en een breed middenstuk richting de achterzijde. Hier sluit de woonkamer aan op de woonkeuken door middel van een dubbele opening. Tevens tref je hier een ruime en gezellige speel-/werkhoek.

De eetkamer met keuken bevindt zich in het uitgebouwde gedeelte. Twee lichtkoepels en een brede schuifpui naar de achtertuin zorgen hier voor een prettige lichtinval.

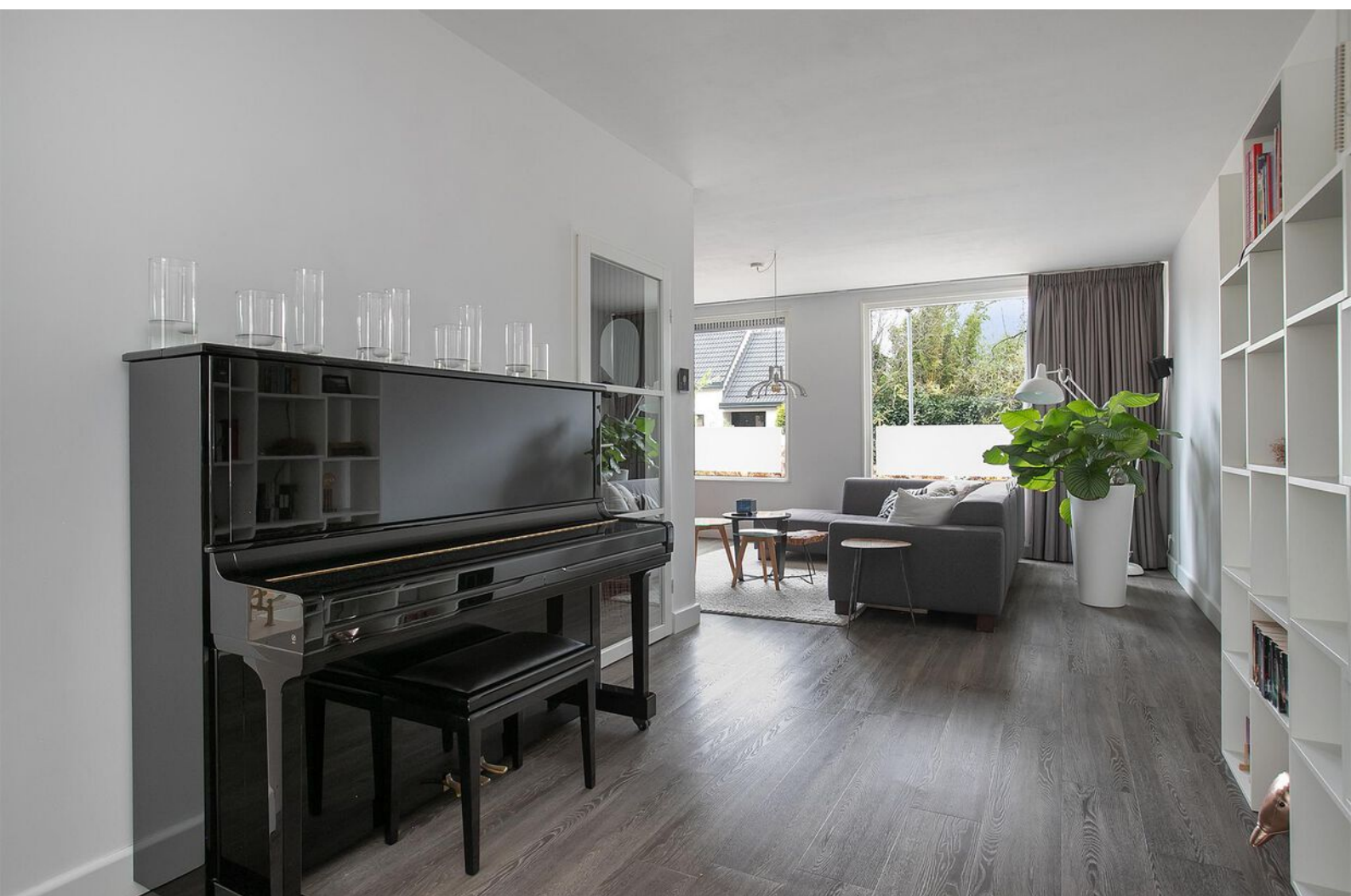
De wanden en plafonds zijn glad gestukadoord en op de vloer ligt pvc met vloerverwarming.

























## De keuken

Het keukenmeubel bestaat uit een kookeiland met een barretje waar twee krukken geplaatst kunnen worden en een L-vormige keukenblok met veel kastruimte, een werkblad, combi-oven, oven met schoonmaakstand, koelkast, diepvriezer en een vaatwasser. De afzuigkap is op een fraaie wijze weggewerkt in het plafond.



















Vanuit de woonkamer is een bijkeuken bereikbaar met daarachter een extra werkkamer welke ook als slaapkamer gebruikt kan worden. Het is mogelijk om de bijkeuken om te bouwen tot badkamer, de aansluitingen zijn hiervoor al aanwezig. Vanuit de werkkamer is de berging aan de voorzijde bereikbaar en door middel van openslaande deuren kom je van hieruit in de achtertuin.

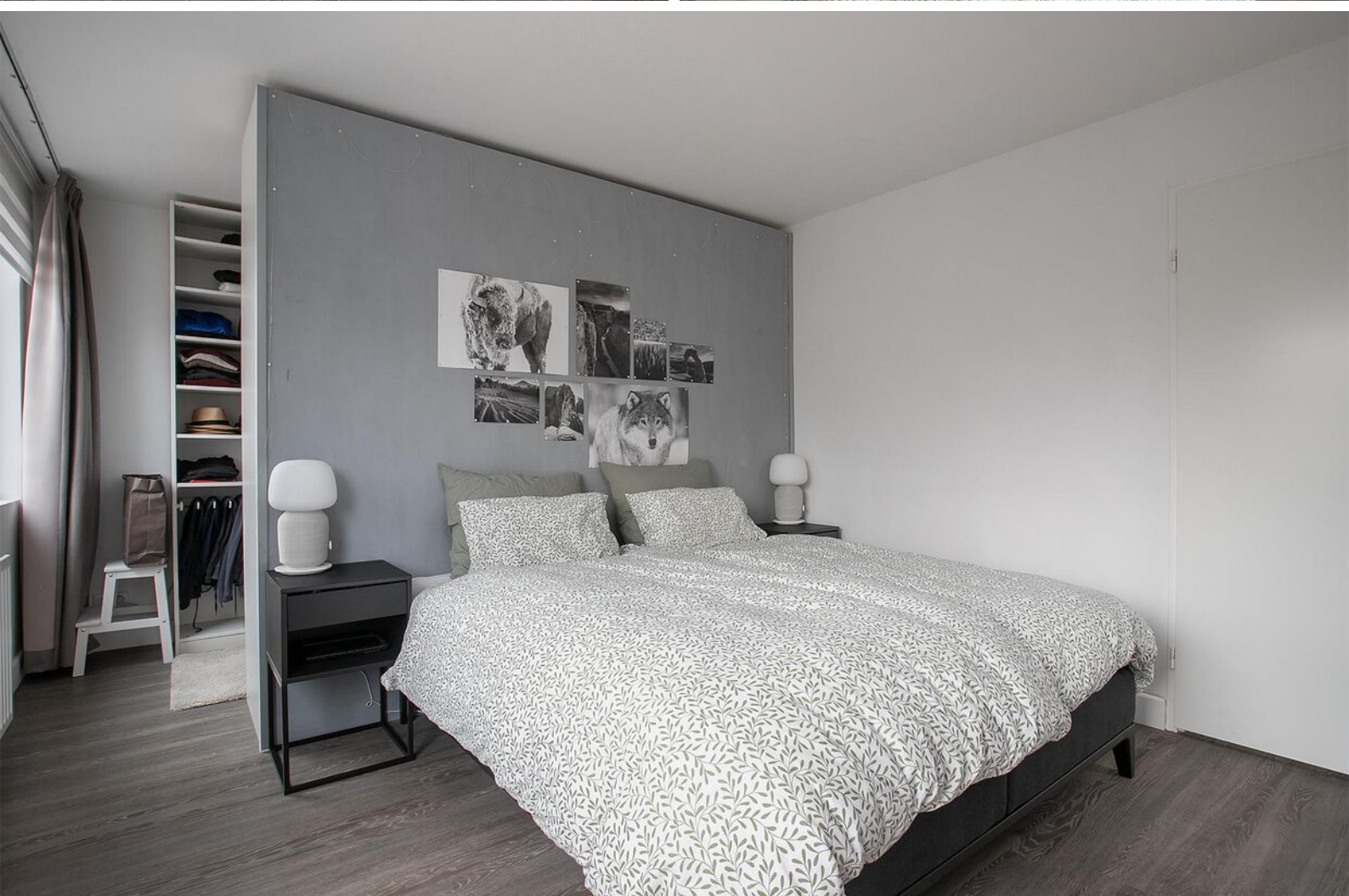






## 1e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Van de grootste slaapkamer kunnen eventueel twee kamers gemaakt worden, dit was voorheen al zo. De kamers hebben een vaste kast, gestukadoorde wanden en een pvc-vloer welke doorloopt op de overloop. De grootste slaapkamer is tevens voorzien van airconditioning.





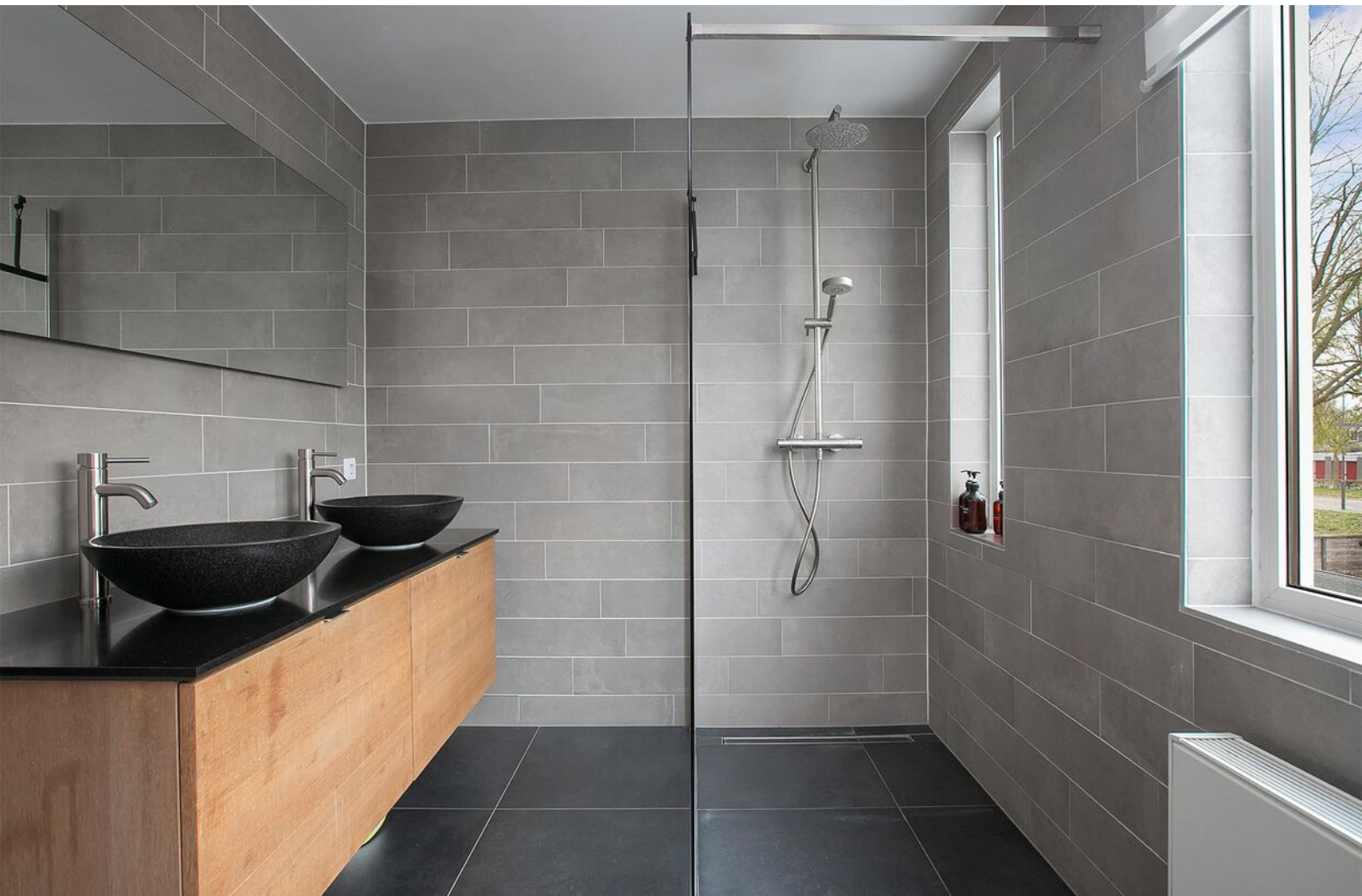
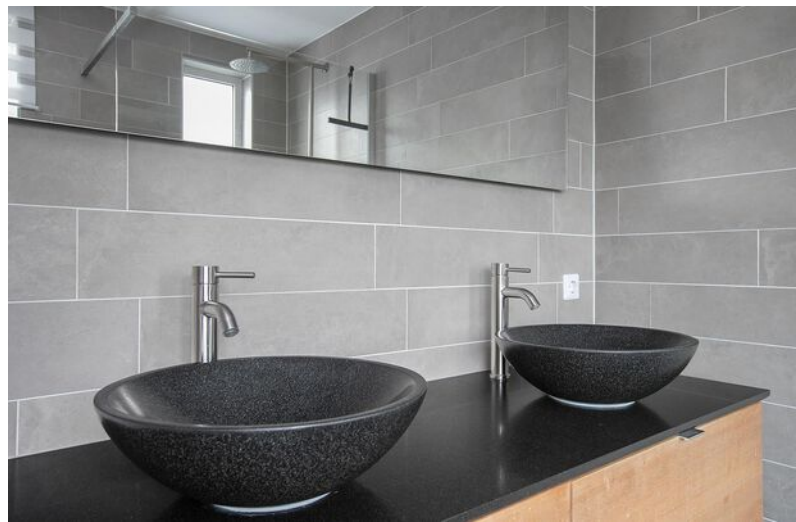






## De badkamer

De gemoderniseerde en vergrootte badkamer is volledig betegeld. Je treft hier een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, een dubbel wastafelmeubel en een zwevend toilet. Door de drie ramen heb je hier een fijne lichtinval.





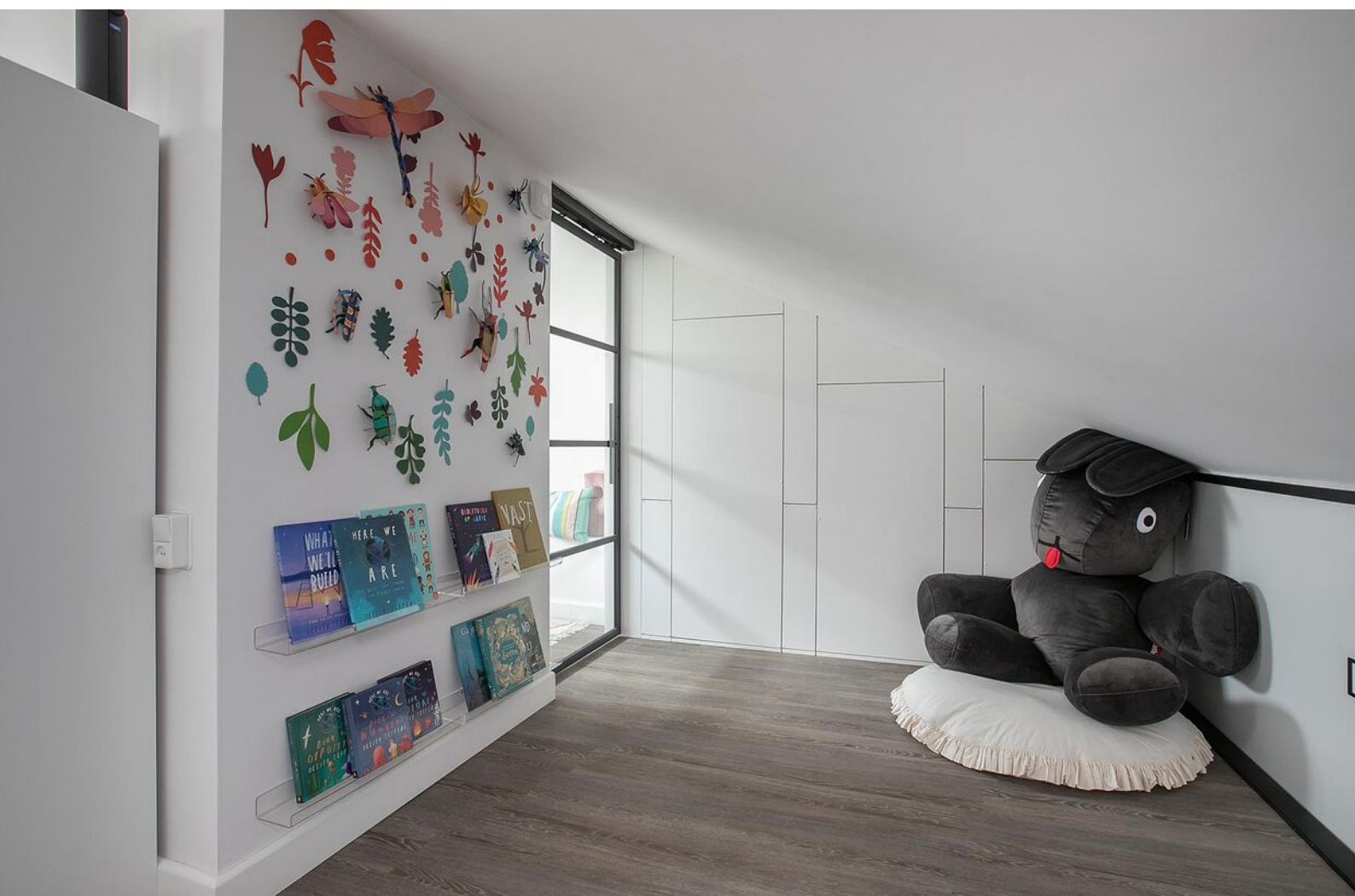


## 2e verdieping

Een overloop met toegang tot bergruimte achter de knieschotten geeft toegang tot een ruime slaapkamer. Ook op deze verdieping is het afwerkingsniveau hoog. De wanden en het plafond zijn gestukadoord en op de vloer ligt pvc. Ook deze slaapkamer is uitgerust met airconditioning. De c.v.-ketel is mooi weggewerkt achter de kastenwand.









## Buiten

De op het zuiden gelegen achtertuin is erg ruim. Extra voordeel is dat je geen directe achterburen hebt en dus optimaal van je privacy kan genieten. De tuin is aangelegd met een groot gazon met sproeistysteem, plantenborders en een riant terras waar je in de zomer je beschutting kan vinden onder de zonnedoeken. Achterin de tuin staat een houten berging met een grind-terras, dit ligt iets verdiept.

















# Begane grond



## BEGANE GROND

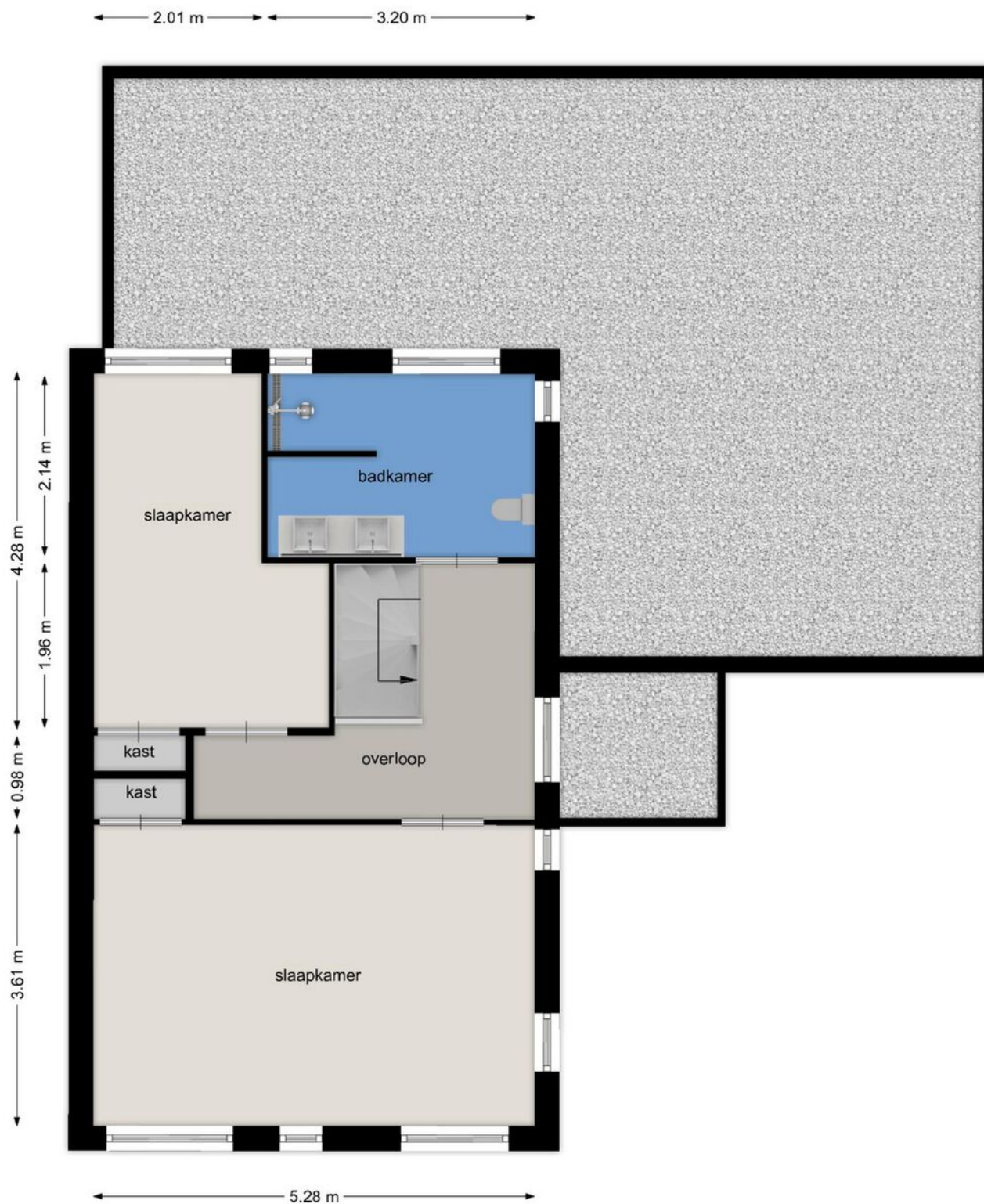
De Baken 60, 5231 HS 's-Hertogenbosch

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

De Baken 60, 5231 HS '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

De Baken 60, 5231 HS 's-Hertogenbosch

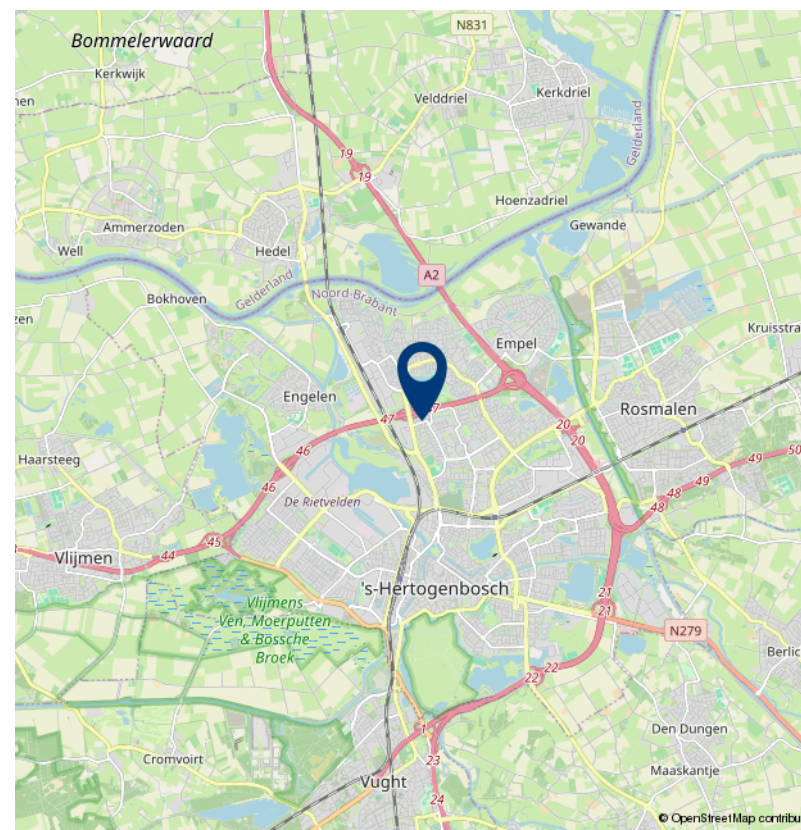
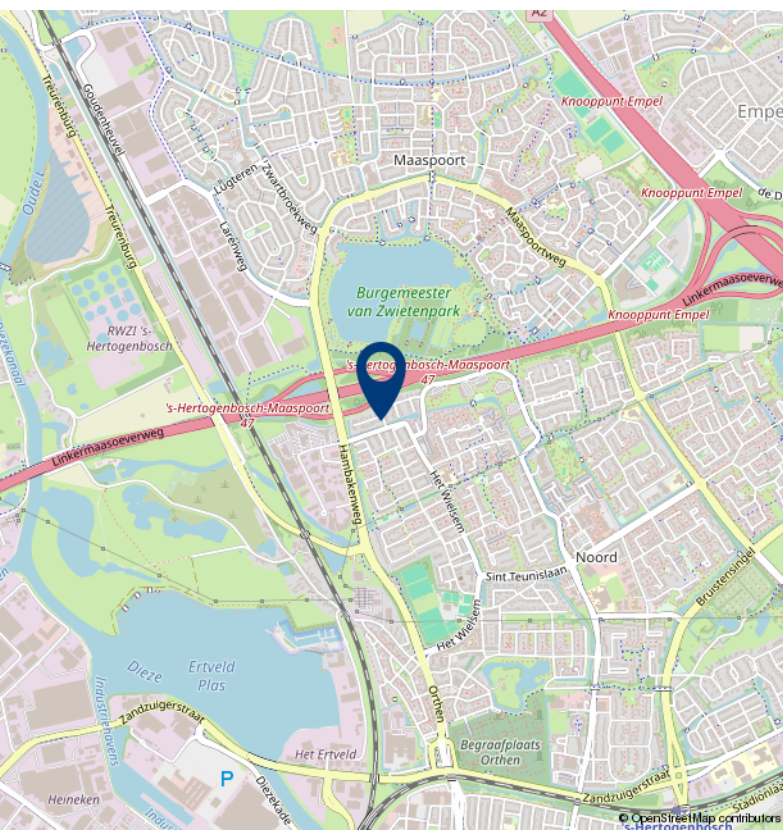
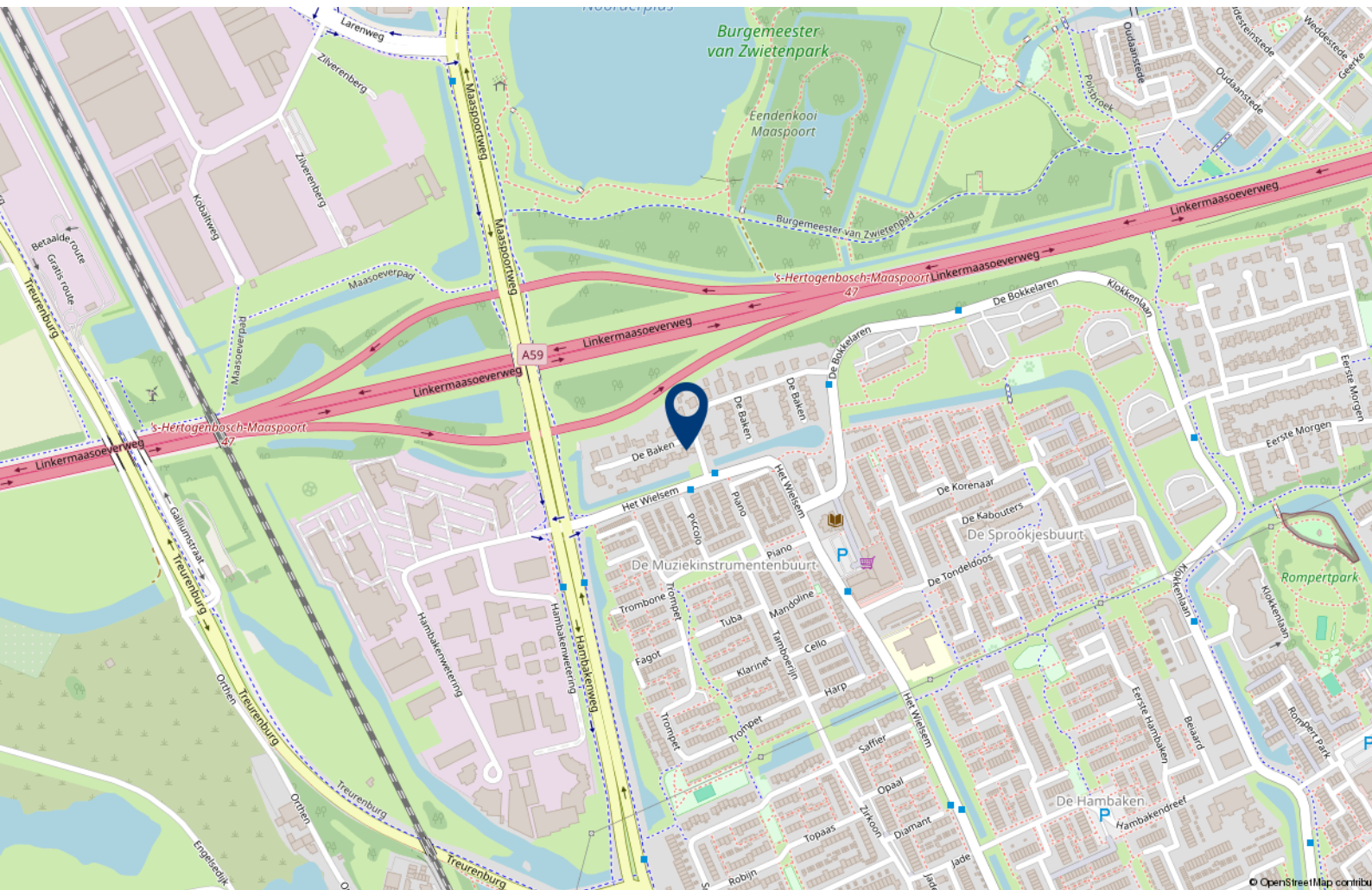
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©







# 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

