

# 10+ MAKELAARS



FORT ALEXANDERSTRAAT 8, ROSMALEN





# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 495 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 150 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 305 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1970

Vraagprijs € 479.000,- k.k.

- ✓ achtertuintuin gelegen op het zuidwesten
- ✓ 4 slaapkamer
- ✓ grote garage
- ✓ riante woonkamer
- ✓ kluswoning
- ✓ energielabel C



# een riante tweekapper in 't Ven

Hou je van klussen of ben je op zoek naar een ruime woning die je helemaal naar eigen smaak kan afwerken? Dan is deze woning op je lijf geschreven. Belangrijke basiselementen zijn aanwezig zoals een flink perceel, veel ruimte in de woning, een grote garage en een mooie ligging aan een brede laan. Om de woning naar de hedendaagse maatstaven te brengen moet er nog wel het nodige gedaan worden. Maar na de verbouwing kan je hier wonen in eigen paleisje op een fijne locatie nabij het gezellige centrum van Rosmalen.

De wijk 't Ven is een rustige woonwijk met veelal brede straten en diverse voorzieningen op korte afstand zoals winkels, scholen en restaurants. Ook het Kanaalpark ligt in de nabijheid. Hier kan je eerlijk genieten en wandelen in de natuur.

Aan de binnenzijde van de woning tref je onder andere een ruime woonkamer, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een riante zolderkamer. De achtertuin ligt op het zuidwesten, hier kan je tot laat op de dag heerlijk buiten van de zon genieten.







## Indeling

Via de overdekte entree kom je in de hal met de trap naar de eerste verdieping, de meterkast, een trapkast en het toilet. De L-vormige woonkamer is erg ruim van opzet, door de grote ramen heb je zowel aan de voor- als aan de achterzijde genoeg lichtinval. Er is een schouw met houtkachel, op de vloer liggen plavuizen en het plafond is afgewerkt met sierbalken.

Een lichte wand vormt de afscheiding tussen de woonkamer en de keuken. De keuken kan dus eenvoudig bij de woonkamer getrokken worden maar als je toch de gehele woning gaat verbouwen kan de keuken bijvoorbeeld naar de voorzijde van de woning verplaatst worden.

De garage is vanuit de achtertuin en vanaf de oprit bereikbaar, met een diepte van maar liefst 9,55 meter is deze bovengemiddeld groot.















## 1e verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking en schrootjes plafonds. Alle slaapkamers zijn ruim van opzet. In de grootste slaapkamer aan de achterzijde zitten vaste kasten, de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een wastafel en een toilet.

















## 2e verdieping

Vanaf de overloop op de tweede verdieping zijn een hobbykamer en de vierde slaapkamer bereikbaar. Tevens is er een bergkast. De grootste slaapkamer beschikt tevens over extra bergruimte. Bij een eventuele verbouwing van deze verdieping kunnen er twee slaapkamers gemaakt worden, er is ruimte genoeg.





## Buiten

De op het zuidwesten gelegen achtertuin is geheel omsloten. Achterin de tuin staan enkele hoge bomen die voor privacy zorgen. Tussen de keuken en de garage is de tuin betegeld en overdekt.









# Begane grond



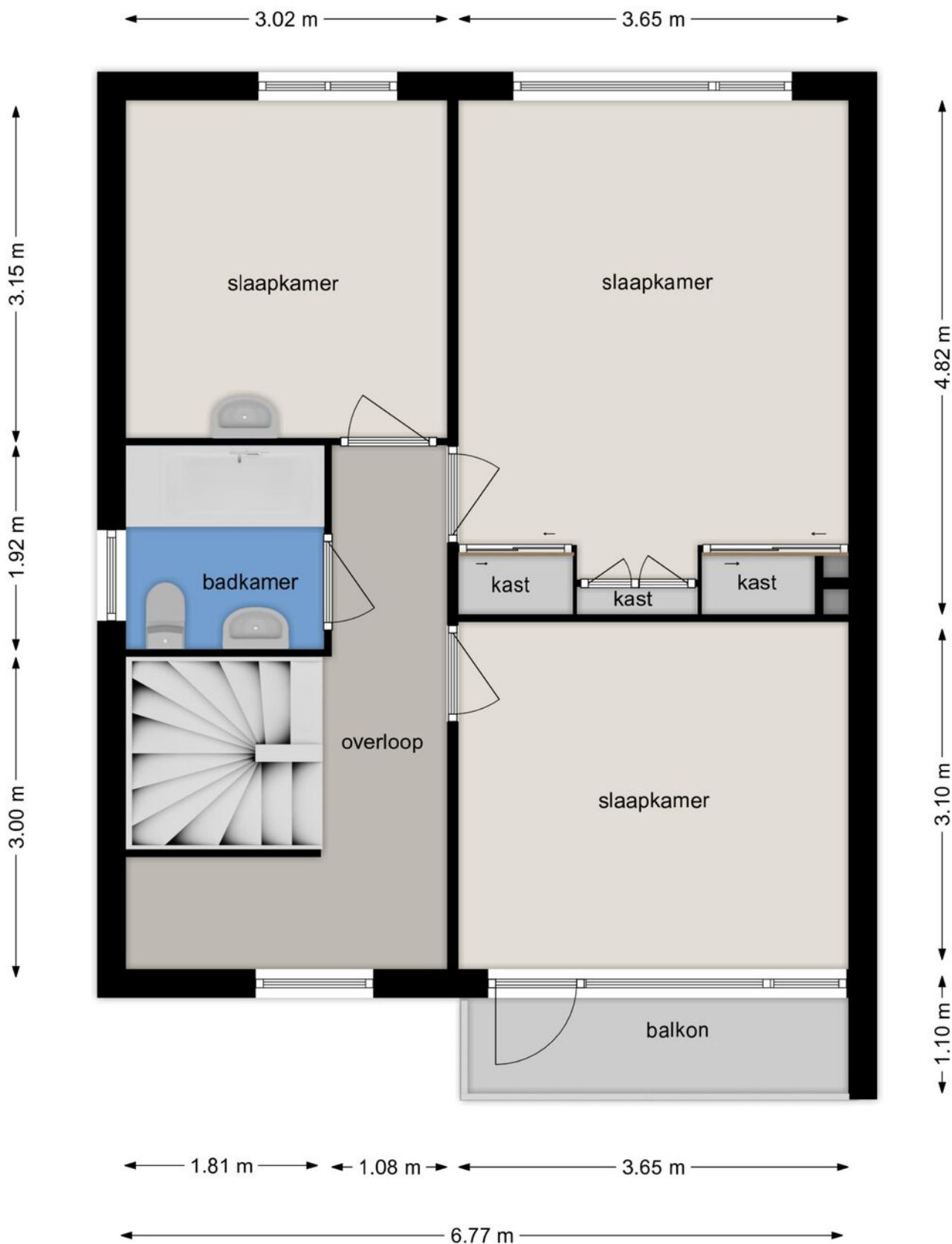
## BEGANE GROND

Fort Alexanderstraat 8, 5241 XG Rosmalen

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



# Eerste verdieping



## EERSTE VERDIEPING

Fort Alexanderstraat 8, 5241 XG Rosmalen

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



## Tweede verdieping



### TWEEDE VERDIEPING

Fort Alexanderstraat 8, 5241 XG Rosmalen

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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



0 5 10 15 20 25m

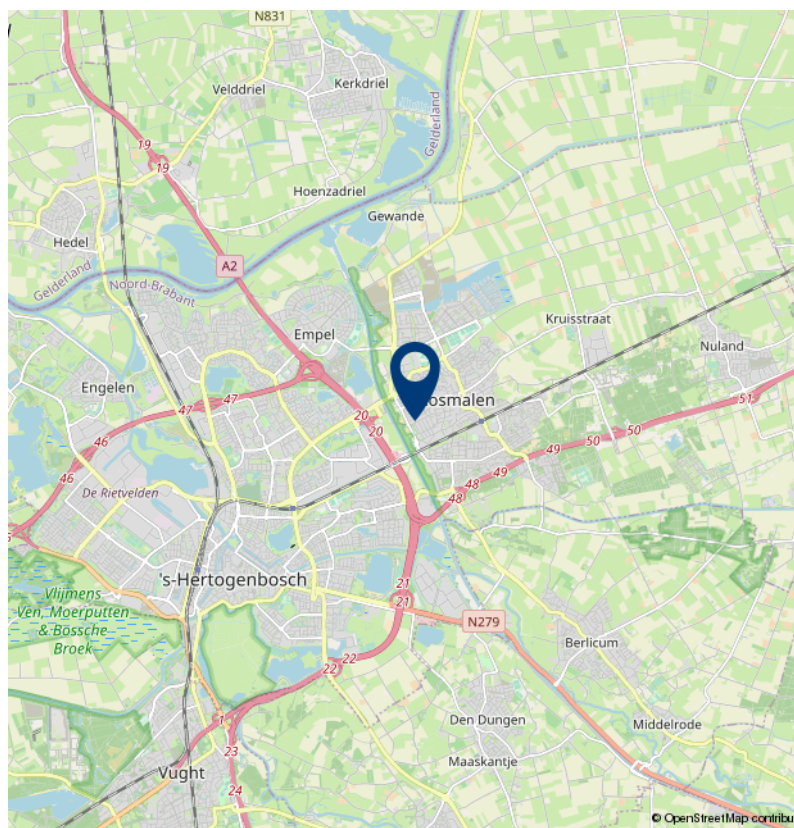
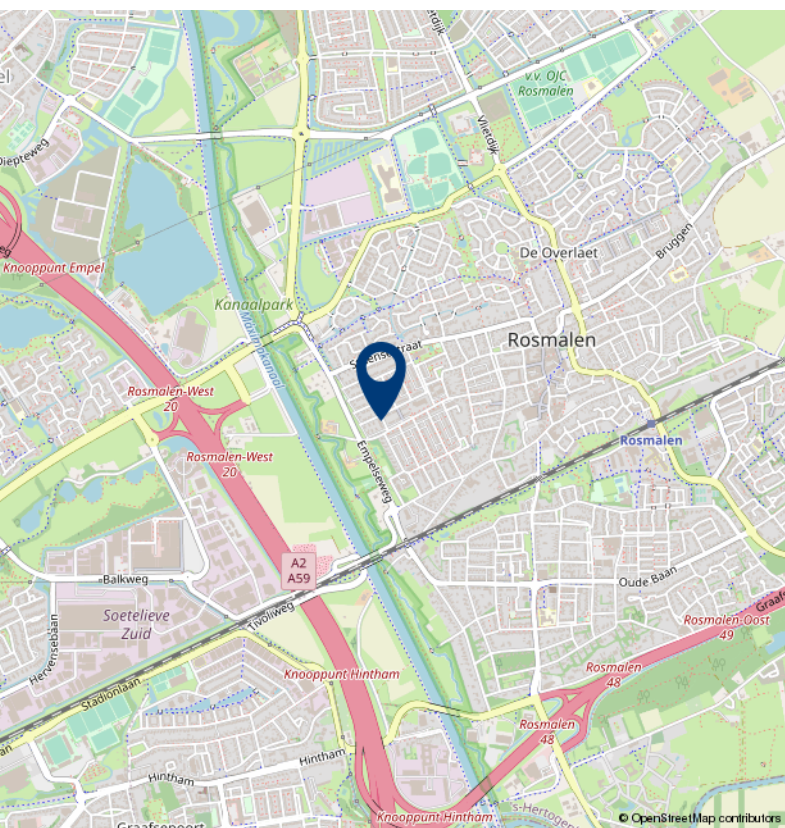
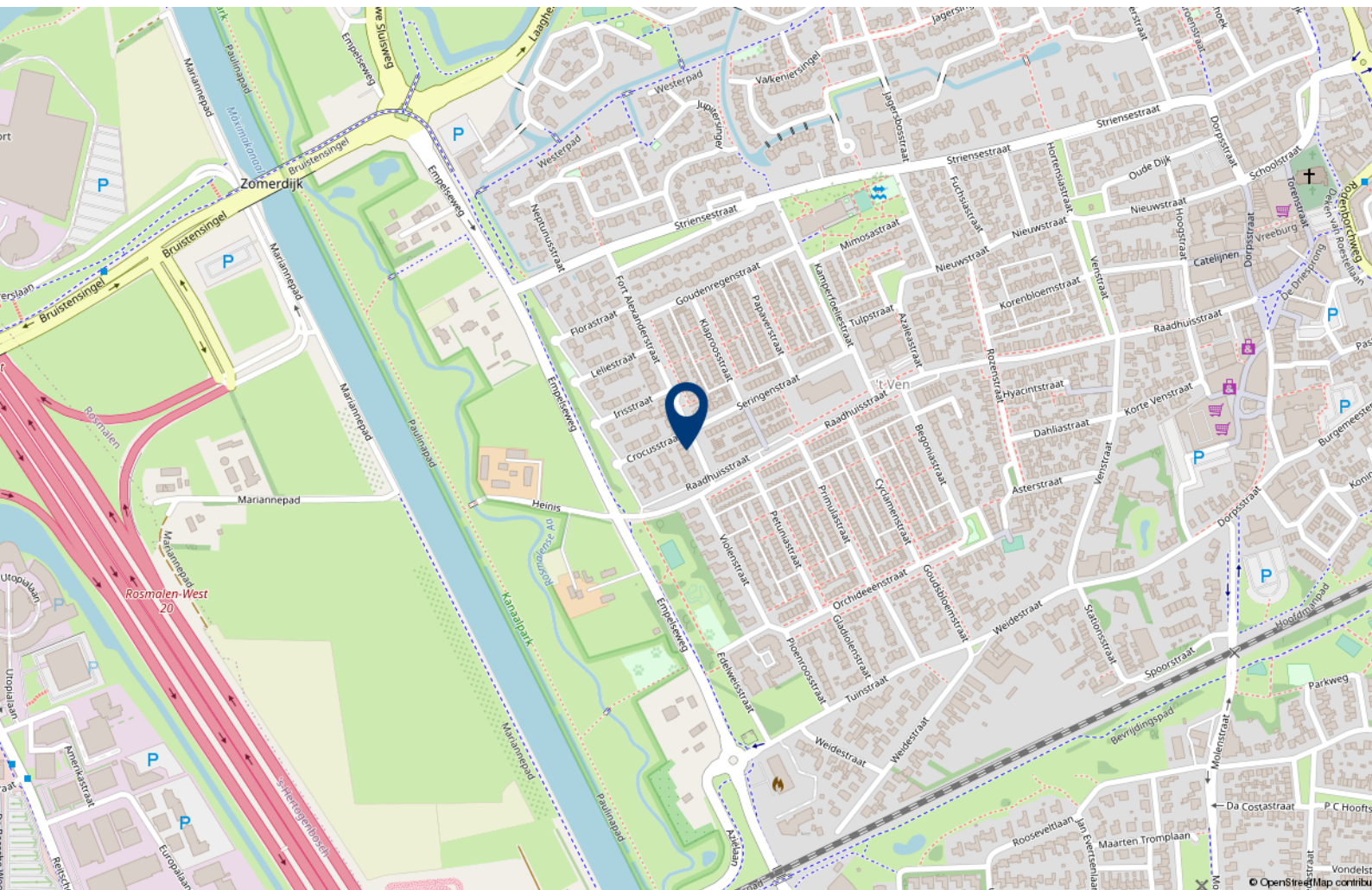
	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>1236 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rosmalen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1665</p>	
--	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 november 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

