

10+ MAKELAARS



TANNESKAMPKE 13, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 590 m³
Woonoppervlakte: 165 m²
Perceeloppervlakte: 278 m²
Bouwjaar: 1977

Vraagprijs € 619.000,- k.k.

- ✓ zeer luxe afgewerkt
- ✓ volledig voorzien van vloerverwarming
- ✓ mooi gelegen in Engelen
- ✓ energielabel A

een luxe afgewerkte tweekapper

Wat een geweldige afwerking! Vanaf 2021 is deze tweekapper volledig gemoderniseerd. Hierbij is werkelijk niets ongemoeid gelaten en het resultaat mag er wezen. Bij binnenkomst valt direct het hoge afwerkingsniveau op en dit is in de gehele woning doorgetrokken.

De woning beschikt onder andere over een ruime woonkamer met erker, een luxe keuken met kookeiland, drie slaapkamers en een extra kamer op de begane grond en een grote, moderne, badkamer. Alle verdiepingen zijn afgewerkt met een pvc vloer en worden verwarmd door middel van vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn gestukadoord en het dak is extra geïsoleerd. De binnen kozijnen, de riolering, de elektriciteit en het leidingwerk zijn vervangen.

Mede door de 13 zonnepanelen en de HR++ beglazing beschikt de woning over een energielabel A.

De woning staat op een fijne locatie in Engelen, aan een brede straat met een vrij uitzicht over een groenstrook. Engelen kent een bloeiend verenigingsleven met onder andere tennis en voetbal. Er is een 18-holes golfclub 'De Haverleij' en er is een supermarkt, een basisschool en een kinderdagverblijf. Langs de rivier de Maas en in het natuurgebied rond het Henriëttekanaal kan je heerlijk wandelen en fietsen. Recreatiegebied Engelermeer ligt op korte afstand en het grootste en mooiste winkelcentrum van 's-Hertogenbosch 'De Helftheuvelpassage' is met de auto in enkele minuten bereikbaar.





Indeling

Je komt binnen in de ruime hal met het moderne toilet, de trap naar de 1e verdieping met daaronder praktische bergruimte. In de hal liggen grote tegels in grijstint.

Vanuit de hal kom je in de woonkamer. De aangebouwde erker aan de voorzijde zorgt voor een fijne lichtinval, de wanden en het plafond zijn gestukadoord en de pvc vloer is in een visgraat motief gelegd.

Aan achterzijde sluit de woonkamer aan op de keuken. Tegen de zijwand is een koof met een inbouw (elektrische) haard en een uitsparing voor de televisie gemaakt. Ook is er een koffie corner met een wijn klimaatkast. De brons kleurige wandtegels steken fraai af tegen de witte wand en de zwarte kastjes.











De keuken

De keuken beschikt over een riant kookeiland en een grote kastenwand. Alle moderne apparatuur is aanwezig: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, stoomoven, vaatwasser en een Quooker. De Amerikaanse koelkast kan worden overgenomen. Er zijn openslaande deuren naar de achtertuin welke samen met de lichtstraat voor veel lichtinval zorgt.









Speel-/werkkamer en berging

Via de keuken is de speel-/werkkamer bereikbaar. Deze ruimte zou ook als slaapkamer gebruikt kunnen worden. Ook hier is de pvc vloer doorgetrokken en deze ruimte beschikt over een lichtstraat. Tevens geeft deze kamer toegang tot de berging met de meterkast en de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger.





Eerste verdieping

Tijdens de verbouwing in 2021 is ook de eerste verdieping volledig onder handen genomen. Twee slaapkamers zijn bij elkaar getrokken tot een riante slaapkamer. Hier heb je nu de beschikking over een grote kastenwand welke door middel van een pilaar met een elektrische sfeerhaard en een televisie uitsparing wordt gescheiden van de slaapkamer.

Ook de tweede slaapkamer is heerlijk ruim, deze kamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd.







De badkamer

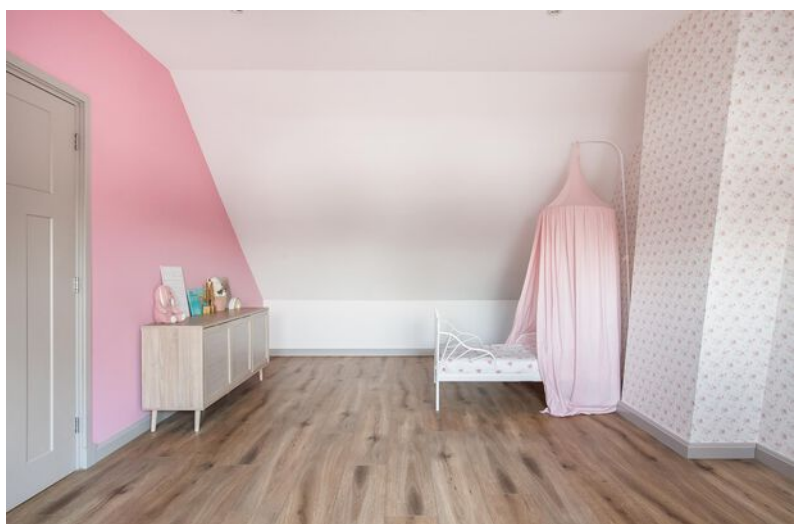
De badkamer is in één woord fantastisch. Deze ruimte is modern maar ook sfeervol afgewerkt. Je treft hier een grote inloopdouche, een ligbad, twee wastafels met muurkranen en een zwevend toilet. Het grote raam zorgt ook hier voor veel licht en extra ventilatie mogelijkheid.





2e verdieping

De overloop op de tweede verdieping geeft toegang tot twee bergruimtes (waarvan één met de cv-ketel) en een slaapkamer. De slaapkamer beschikt over een dakkapel, eventueel kan je hier twee slaapkamers realiseren. Ook de tweede verdieping is uitgerust met vloerverwarming, een pvc-vloer en gestukadoorde wanden en plafonds.





Buiten

Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit en de mogelijkheid om eventueel een tweede auto op eigen terrein te parkeren.

De achtertuin is volledig nieuw aangelegd met meerdere terrassen, enkele plantenborders, sierbestrating en een pergola. De afscheiding met de burens is volgroeid met een klimop waardoor deze het hete gehele jaar groen blijft.

Doordat er meerdere terrassen zijn kan je bij mooi weer altijd kiezen om in de zon of in de schaduw te gaan zitten.

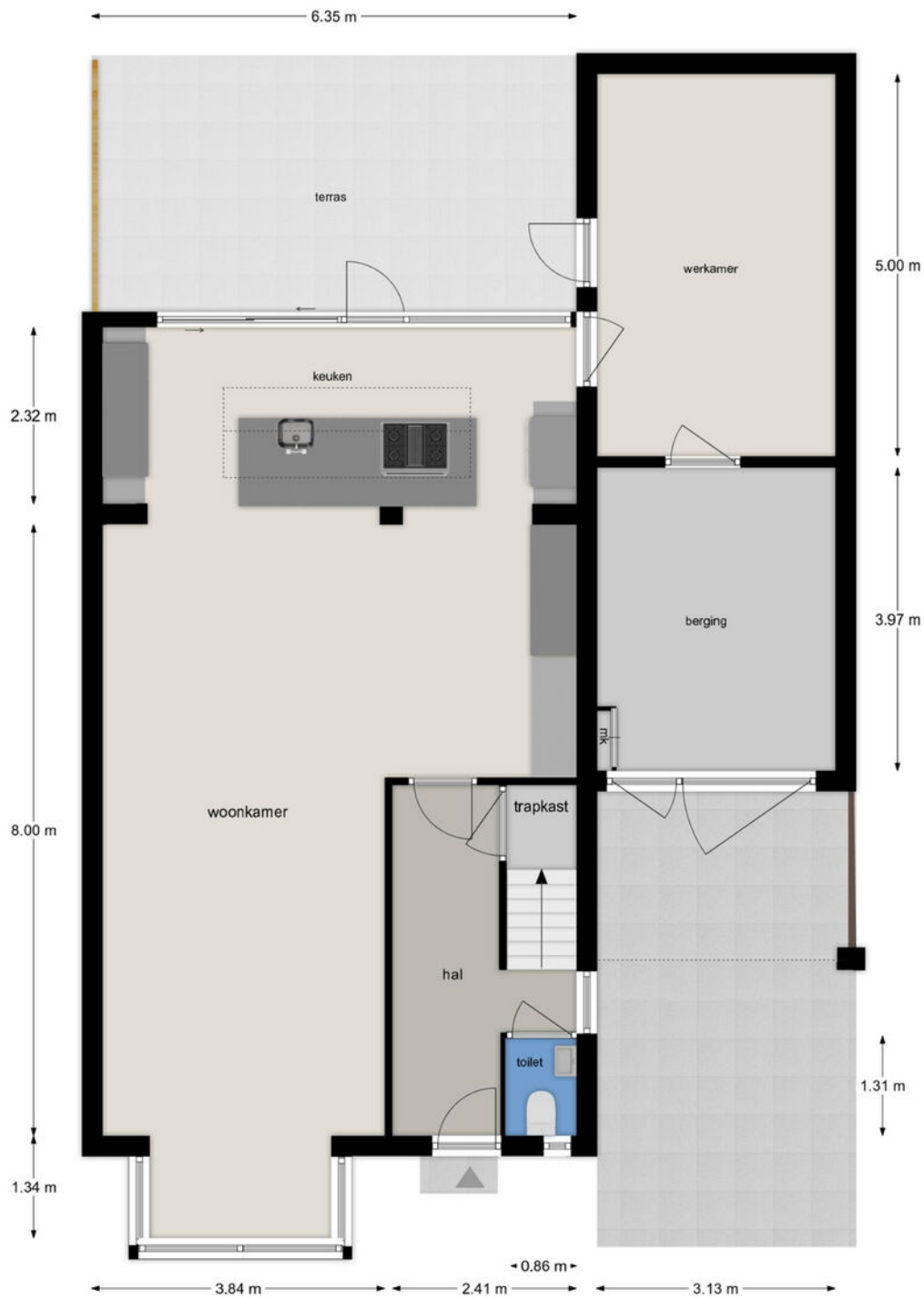








Begane grond

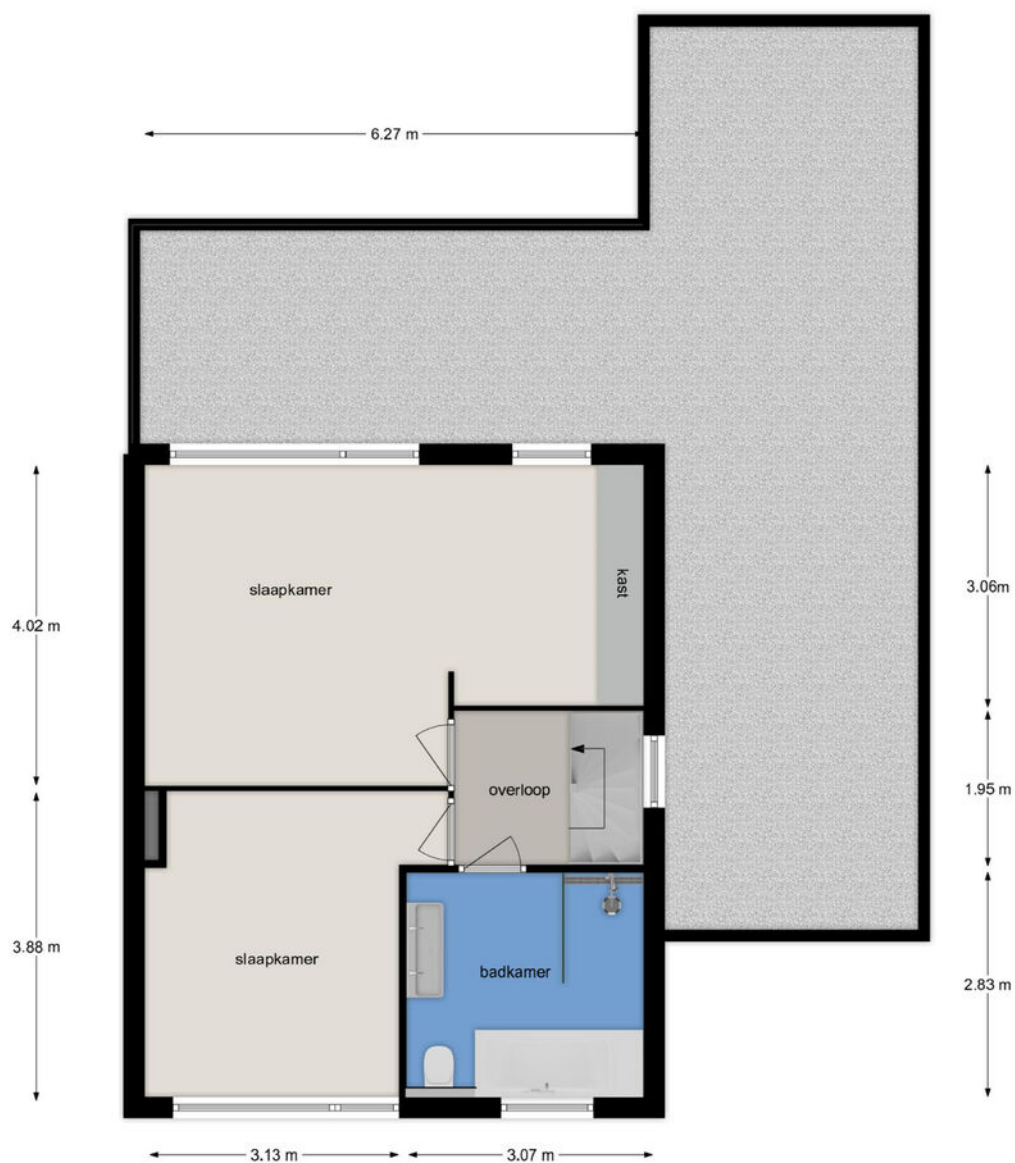


BEGANE GROND

Tanneskampke 13, 5221 BT '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

Tanneskampke 13, 5221 BT '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. ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Tanneskampke 13, 5221 BT '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. ©

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus

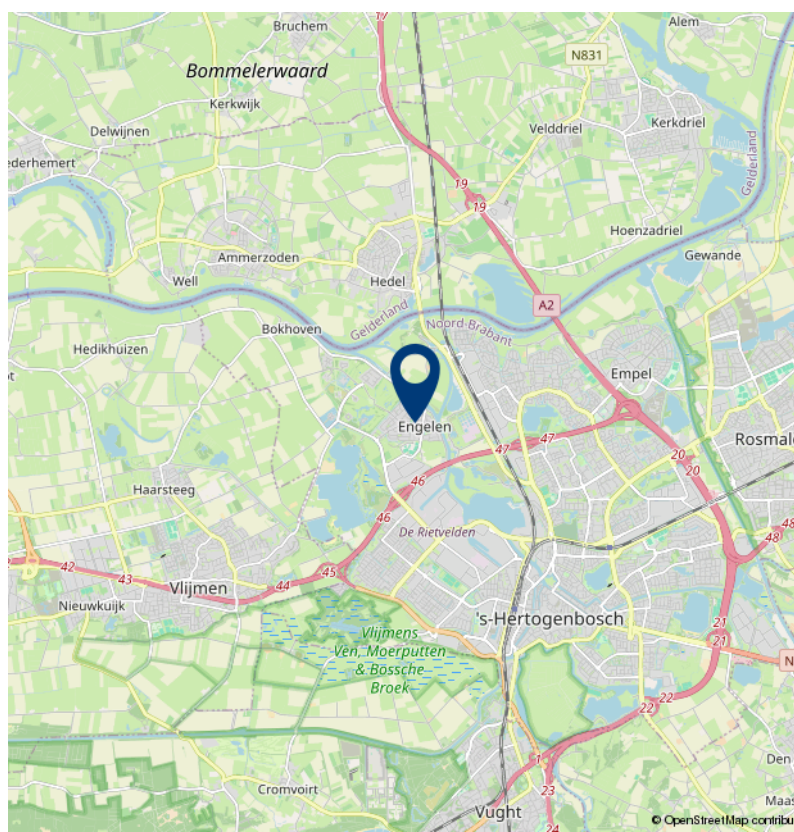
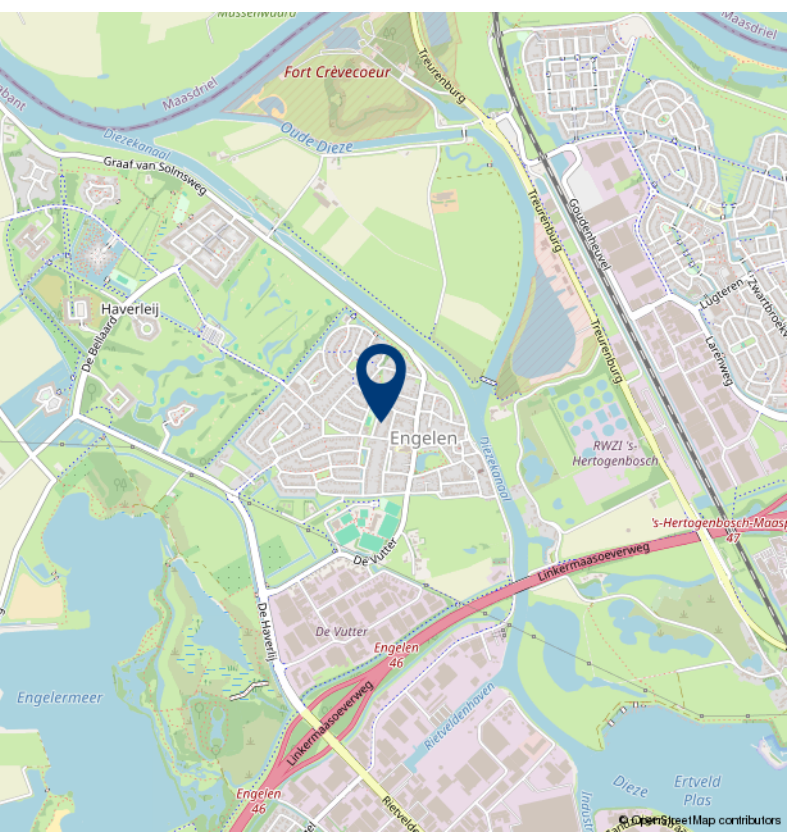
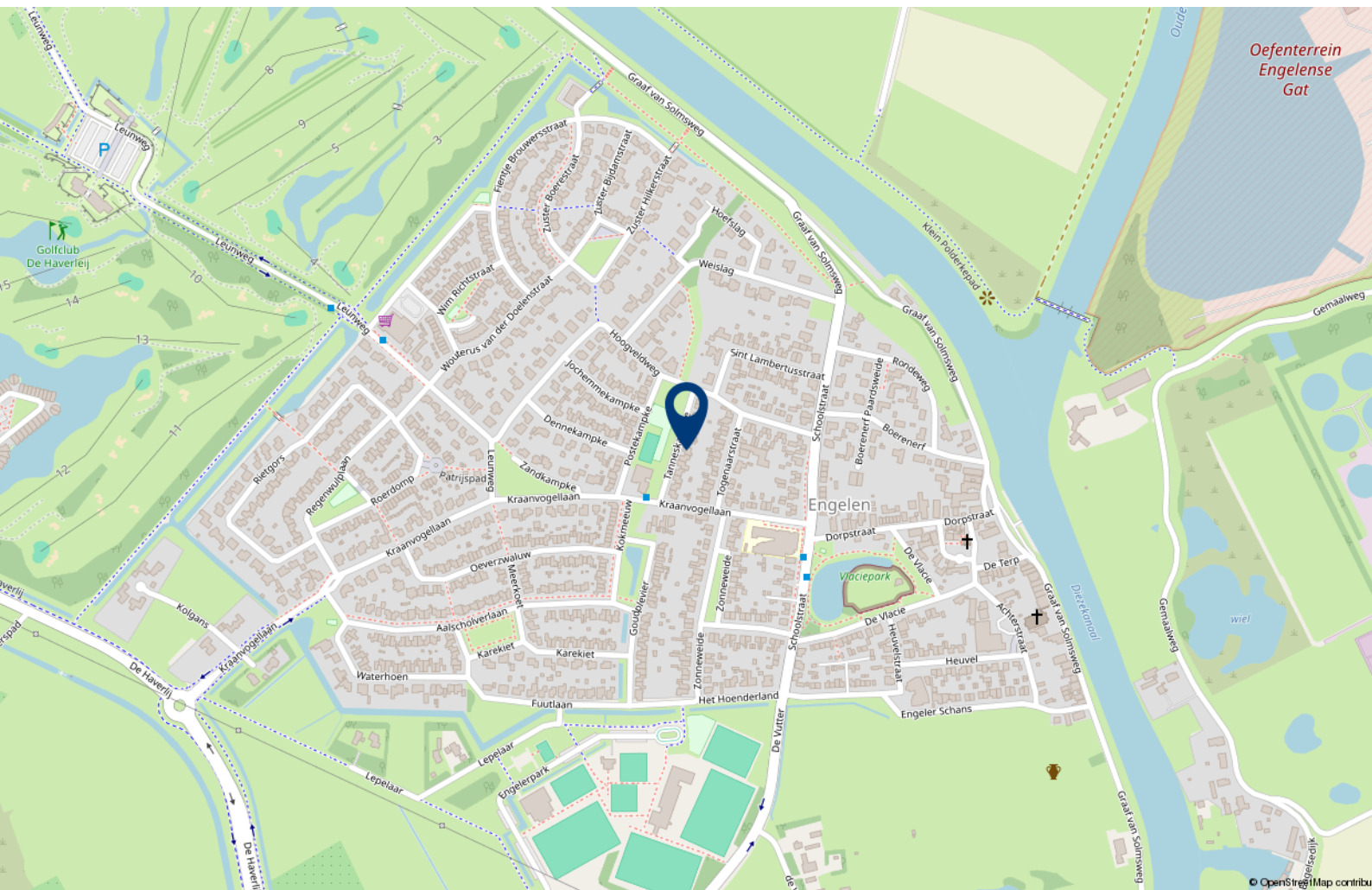


<p>1236</p> <p>25</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 877</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 januari 2024
 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

