

10+ MAKELAARS



KLIPPERSTRAAT 24, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 460 m³
Woonoppervlakte: 135 m²
Perceeloppervlakte: 273 m²
Bouwjaar: 1992

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

- ✓ fraai gelegen in de wijk De Maaspoort
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ achtertuin gelegen op het zuiden
- ✓ energielabel A

een vrijstaande woning in De Maaspoort

Deze ruime vrijstaande woning met onder andere een energielabel A en een inpandig bereikbare garage ligt in de gewilde wijk De Maaspoort. De woning beschikt over een ruime woonkamer met een speelse niet-alledaagse indeling, vier slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden met veel privacy.

Door de fraaie afwerking met een eikenhouten vloer, een keuken en badkamer in moderne stijl en recent geplaatste zonnepanelen (nov '22) en cv-ketel (jan '20) is deze woning instapklaar!

De ligging van de woning is erg gunstig met het kleinschalige winkelcentrum aan het Goulmy en Baarplein op loopafstand, waar je onder andere een supermarkt en een cafetaria vindt. Voor een uitgebreider winkelaanbod kan je terecht in het overdekte winkelcentrum 'De Lokerenpassage', deze ligt enkele autominuten verwijderd. In de wijk vindt je ook diverse scholen en kinderdagverblijven.

Het Burgemeester van Zwietenpark, de rivier de Maas en de Empelsedijk liggen in de nabijheid; hier kan je heerlijk wandelen of fietsen. De wijk De Maaspoort heeft een goede busverbinding met het centrum en het station van 's-Hertogenbosch en ligt op enkele autominuten van de A2 en de A59.





Indeling

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vervolgens is de woonkamer bereikbaar. Hier valt direct de speelse indeling op, je hebt de beschikking over een ruim zitgedeelte en flinke eetkamer gelegen aan de tuinzijde. De grote ramen en dubbele openslaande deuren, voorzien van horren, voor veel licht en goed zicht op de tuin.

Vanuit de eetkamer is de inpandige garage met lichtkoepel bereikbaar. De huidige bewoners hebben deze ruimte multifunctioneel ingericht als bijkeuken, berging en loungehoek. De garage is vanaf de oprit bereikbaar via dubbele openslaande deuren.















De keuken

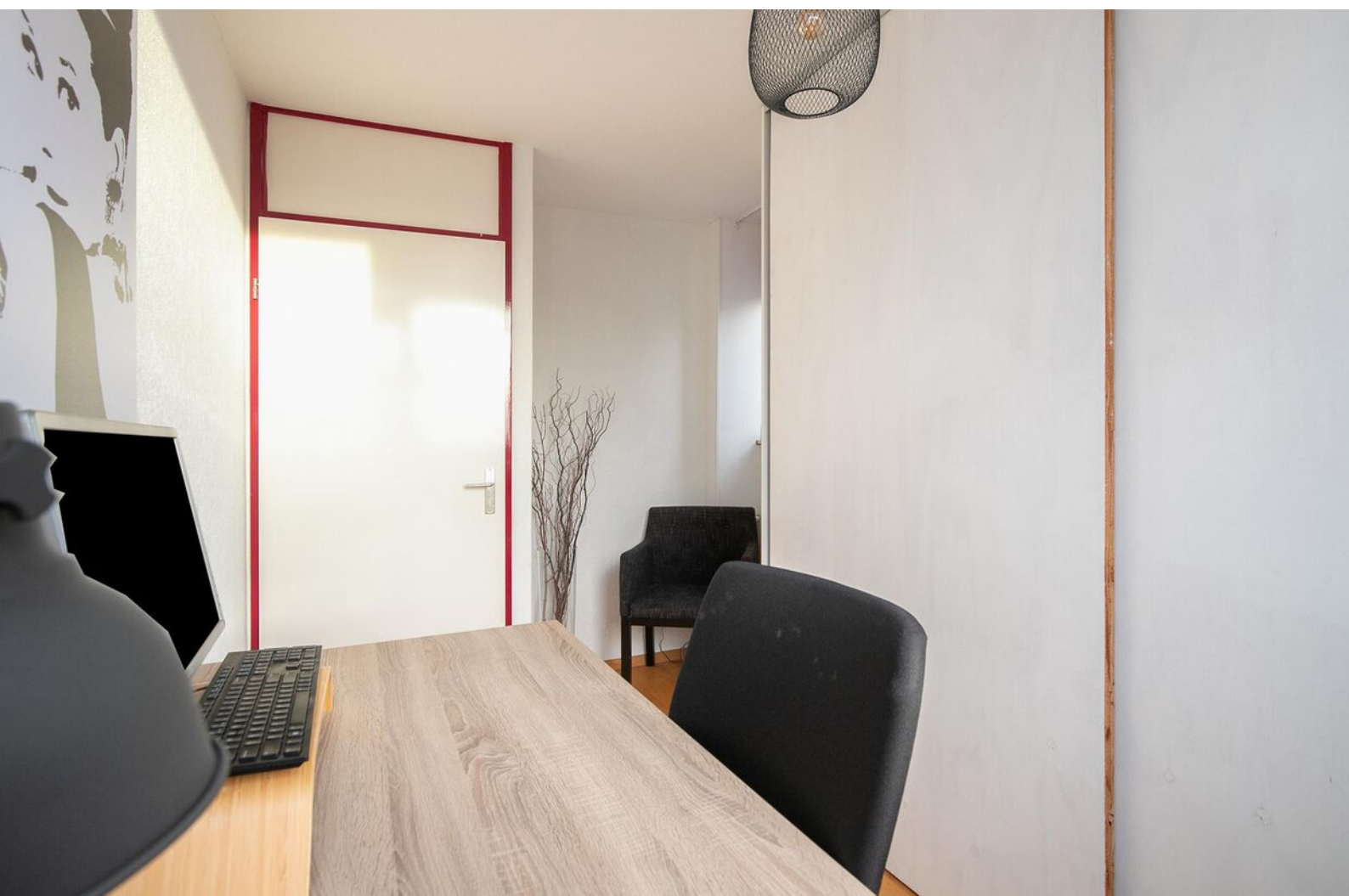
De halfopen keuken sluit aan op de eetkamer. Vanuit de keuken heb je een fraai uitzicht op de straat. Het keukenblok is uitgevoerd in hoogglans wit met een donker natuurstenen werkblad en beschikt over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en een vaatwasser.



1e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grote ouderslaapkamer is uitgerust met een vaste kast met grote spiegels tot aan de vloer. In 2023 zijn in twee slaapkamers twee kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met kiep/kantel ramen en triple-glas. Alle ramen op de eerste verdieping zijn uitgerust met horren (m.u.v. het badkamerraam).







De badkamer

De badkamer is modern uitgevoerd met een combinatie van witte en antraciet kleurige tegels. Je treft hier een ligbad, een wastafelmeubel, inloopdouche en een zwevend closet. De badkamer wordt mechanisch geventileerd maar er is ook een raam welke voor extra ventilatie kan zorgen.



2e verdieping

De overloop biedt ruimte voor een wasmachine, droger en extra opbergmogelijkheid. Via een deur is de ruime en lichte vierde slaapkamer te bereiken. Deze is voorzien van een dakkapel met kiep/kantel ramen met HR++ beglazing. Deze kamer is voorzien van verwarming en wastafel. De dimbare spotjes in het plafond zorgen voor extra sfeer in deze gezellige ruimte.



Buiten

Doordat er aan de voorkant van het huis alleen een oprit is gesitueerd komt het grootste deel van het perceel ten goede aan de tuin. Deze groene tuin is gelegen op het zuiden met een ruim terras en een extra overdekte loungehoek waarin nog van de avondzon genoten kan worden. De diversiteit aan begroeiing zorgt voor extra privacy.





Begane grond



BEGANE GROND

Klipperstraat 24, 5237 PK '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. www.cadtek.nl©

Eerste verdieping

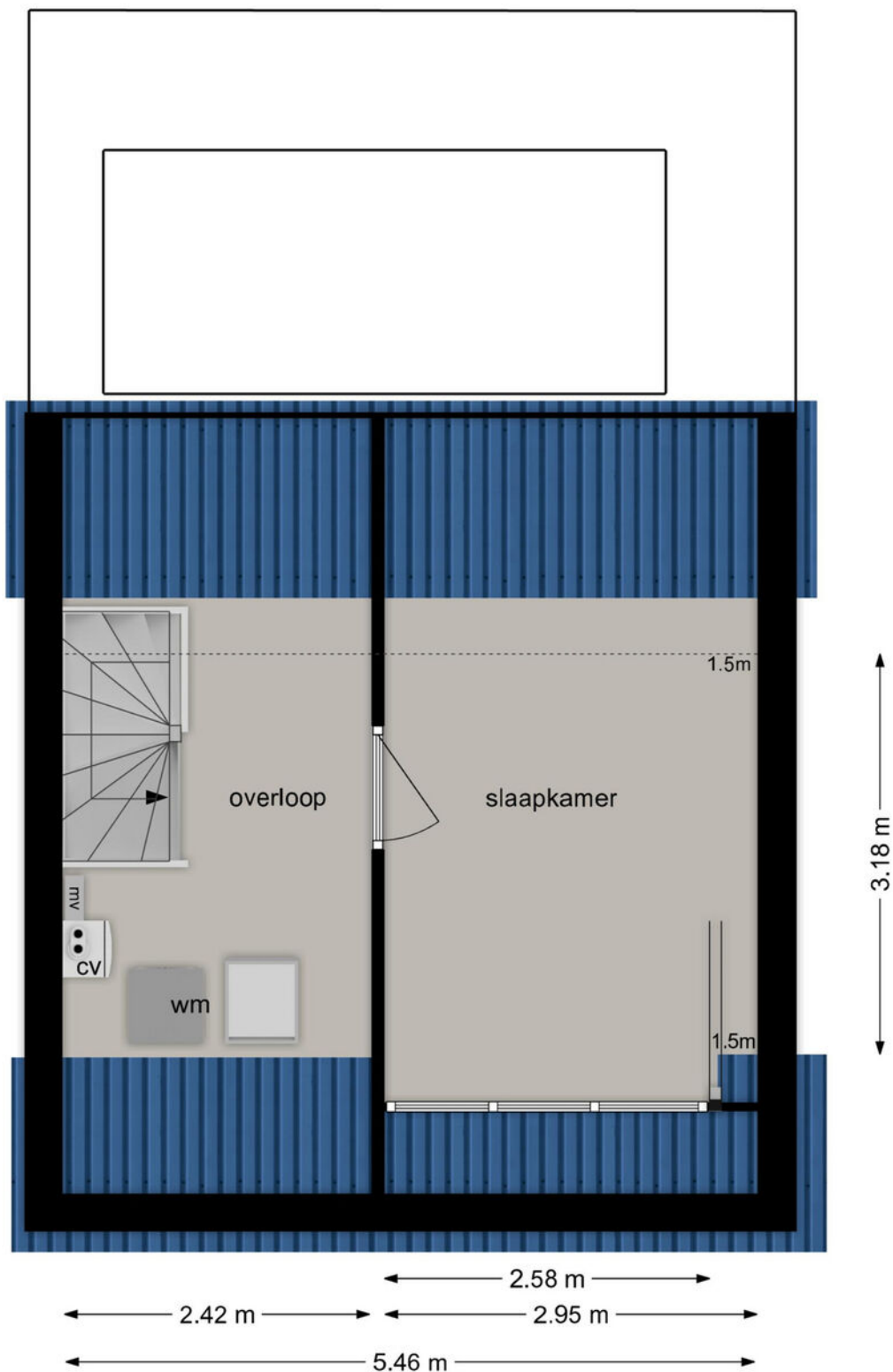


EERSTE VERDIEPING

Klipperstraat 24, 5237 PK '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

Klipperstraat 24, 5237 PK 's-Hertogenbosch

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast ouderslaapkamer (met spiegelwand)	X		
- Vaste kast werkkamer (kleine kamer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur tuin	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houten lounge hoek tuin	X		
- Loungebank in lounge hoek		X	

Kadastrale kaart

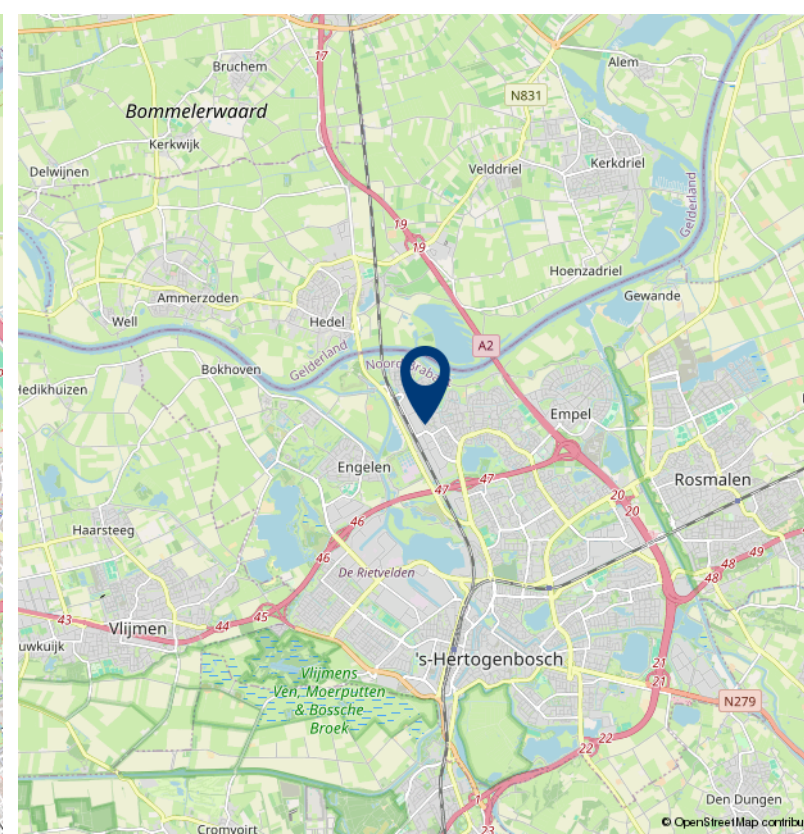
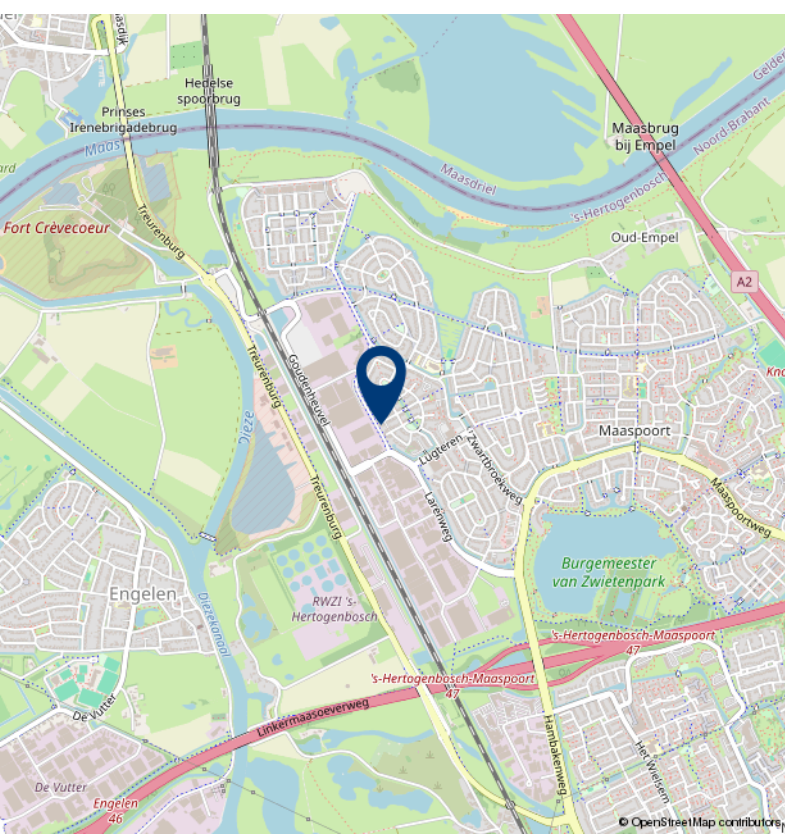
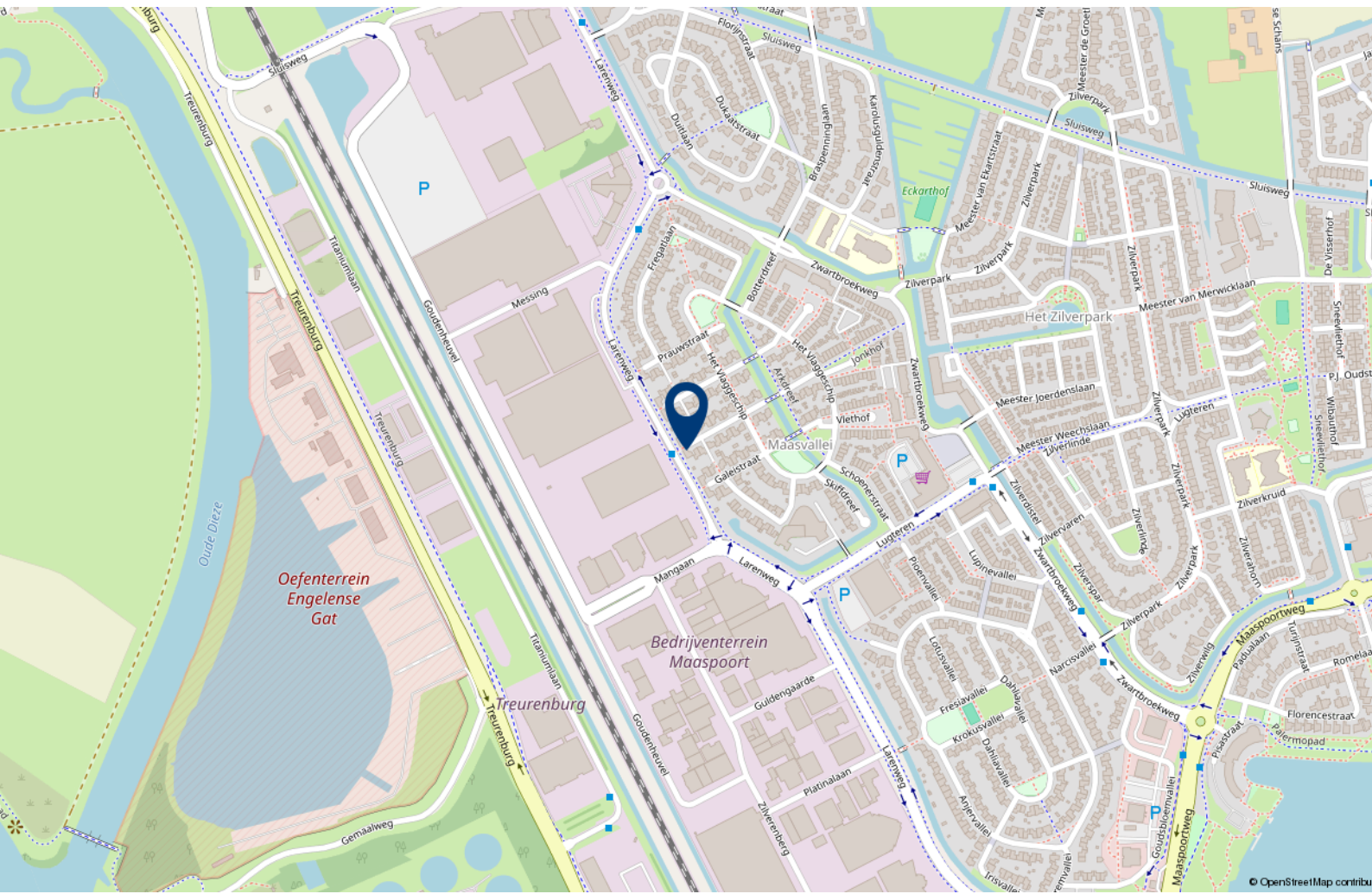
Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



<p>10+</p> <p>Deurkaart is aanvullend</p> <p>Perceelsnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grns.</p> <p>— Voorlopige kadastrale grns.</p> <p>— Administratieve kadastrale grns.</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2024. De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 4188</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

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

