

# 10+ MAKELAARS



VIERDE HAMBAKEN 73, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 510 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 153 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 110 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1973

Koopsom € 365.000,- k.k.

- ✓ ruime woning
- ✓ inpandige garage
- ✓ extra tuinkamer op de begane grond
- ✓ achtertuin gelegen op het zuidwesten
- ✓ energielabel C

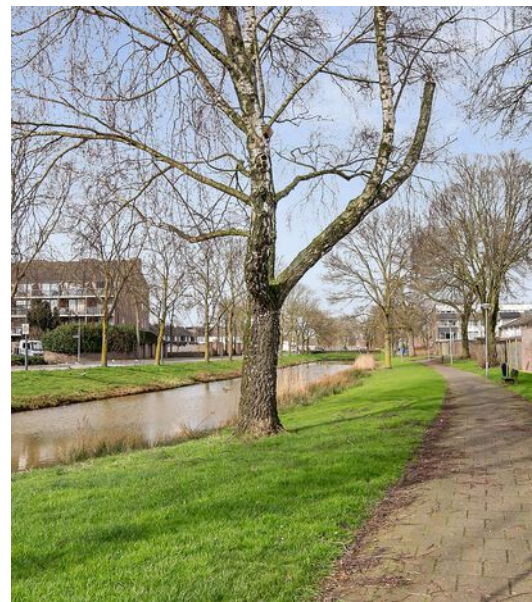
# een ruime drive-in tussenwoning

Deze ruime tussenwoning (type drive-in) is gelegen in de wijk De Hambaken op korte afstand van diverse scholen, sportfaciliteiten en winkelcentra 'Het Wielsem' en de 'Rompertpassage'. Het stadscentrum en het station zijn van hieruit per fiets en met het openbaar vervoer in 10 minuten bereikbaar.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde heeft de woning een vrije ligging. Vanuit de woonkamer op de eerste verdieping kijk je uit op het parkeerplein voor de woning en aan de achterzijde grenst de woning aan een groenstrook met waterpartij.

Met maar liefst 4 woonlagen biedt deze woning een zee aan ruimte en mogelijkheden. Op de begane grond heb je de beschikking over een garage en een tuinkamer, de woonkamer met keuken ligt op de eerste verdieping. Op de tweede verdieping tref je twee riante slaapkamers en op de derde verdieping is er nog een extra slaapkamer.

Een aantal kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas. De achtertuin ligt op het zuidwesten waardoor je hier tot laat op de dag heerlijk van de zon kan genieten.





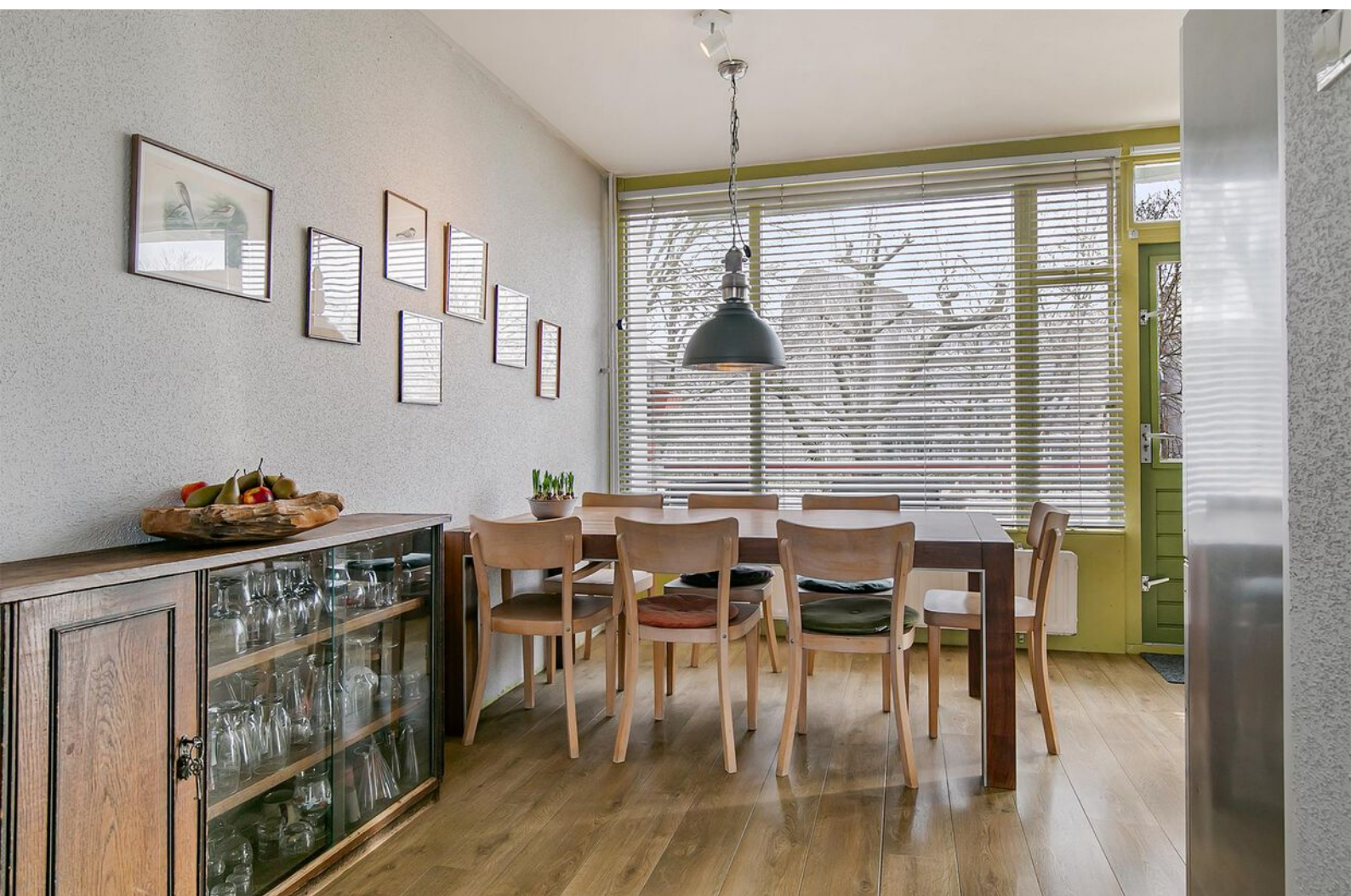
## Indeling

Je komt binnen in de gang met de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de garage en de tuinkamer. Op de eerste verdieping kom je in de woonkamer met een ruim zitgedeelte aan de voorzijde van de woning en de eethoek met de keuken aan de achterzijde. Het portaal met toilet vormt de afscheiding tussen deze ruimtes.

De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer, door de grote ramen aan zowel de voor- als de achterzijde heeft de woning een prettige lichtinval en doordat je op de eerste verdieping woont heb je een vrij uitzicht. Vanuit de eetkamer/keuken is het balkon bereikbaar. Hier kan je bij mooi weer de gehele middag lekker in de zon zitten.













## De keuken

De keuken beschikt over een L-vormig keukenblok met veel opbergruimte, een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven en een vaatwasser. De koel-/vriescombinatie staat los, deze neemt de verkoper mee naar de nieuwe woning.





## 2e verdieping

De overloop op de tweede verdieping geeft toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is afgewerkt met vloerbedekking en beschikt over een vaste kast met schuifdeuren en de slaapkamer aan de voorzijde heeft een laminaatvloer en is opgedeeld in kamers. Deze zijn door middel van een toeg onderling bereikbaar.





## De badkamer

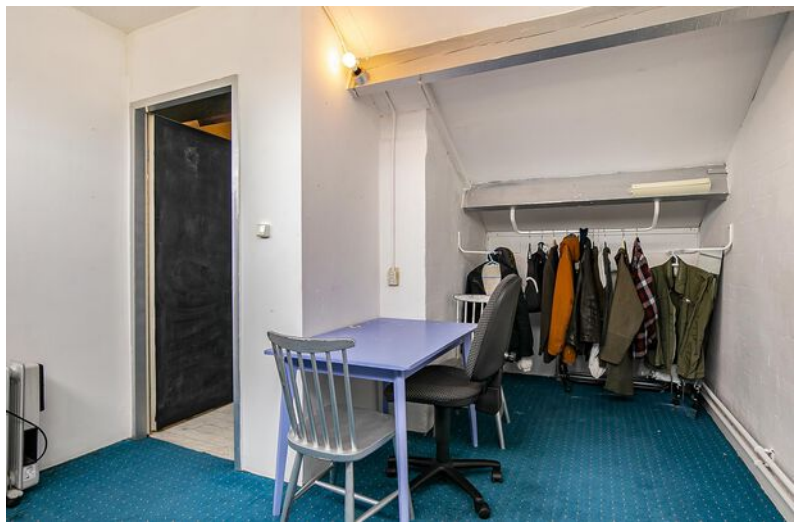
De badkamer is vergroot. Je treft hier een douche met thermostaatkraan en een glazen wand, een wastafel en een toilet. Een ligbad is hier gemakkelijk te plaatsen, deze heeft er al gestaan maar is door de eigenaar verwijderd. De wanden zijn betegeld tot aan het plafond.





## 3e verdieping

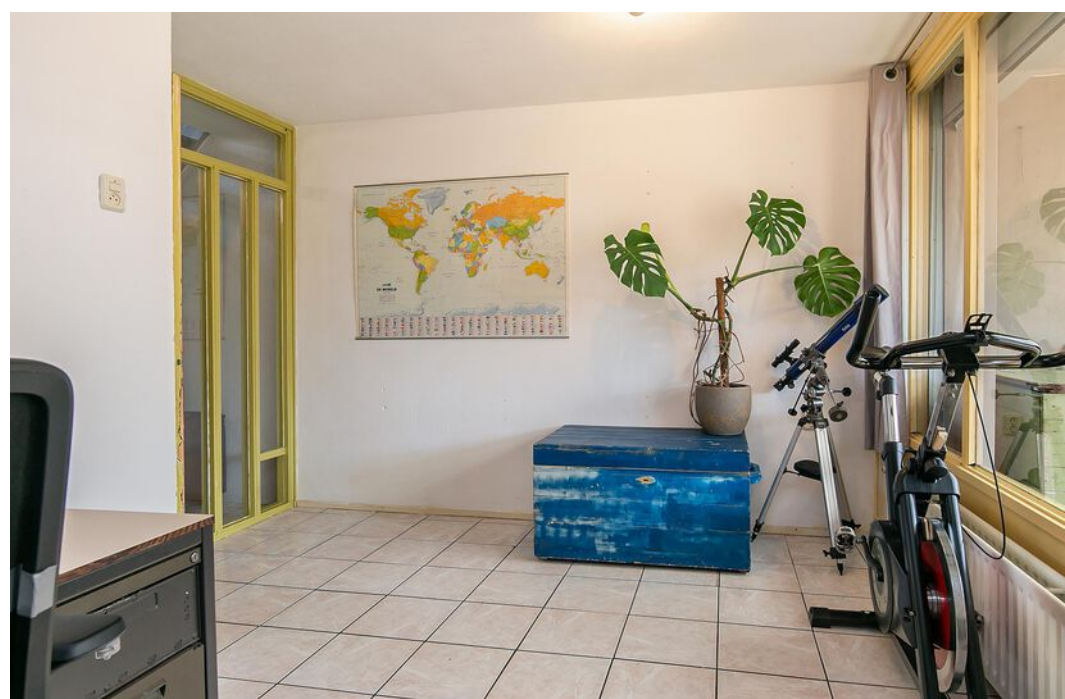
Voorzolder met de c.v.-ketel en de toegang tot een slaapkamer. Ook deze slaapkamer is ruim van afmeting en is afgewerkt met vloerbedekking.



## Begane grond

Op de begane grond heb je de beschikking over een (inpandig bereikbare) garage en een tuinkamer. Deze is voor vele doeleinden geschikt.

Bijvoorbeeld voor een kantoor of praktijk aan huis, maar ook als extra slaapkamer kan deze ruimte uitstekend gebruikt worden. De tuinkamer is afgewerkt met een tegelvloer en geeft toegang tot de achtertuin.









## Buiten

Door de ligging op het zonnig zuidwesten kan je in de achtertuin tot laat in de middag heerlijk in zon zitten. Onder de overkapping welke tegen de woning aan is gebouwd kan je op een hete dag ook de schaduw opzoeken of bij regenachtig weer toch nog lekker buiten zitten. De tuin is aangelegd met sierbestrating, borders en enkele bomen. In de zomer is het hier heerlijk groen.

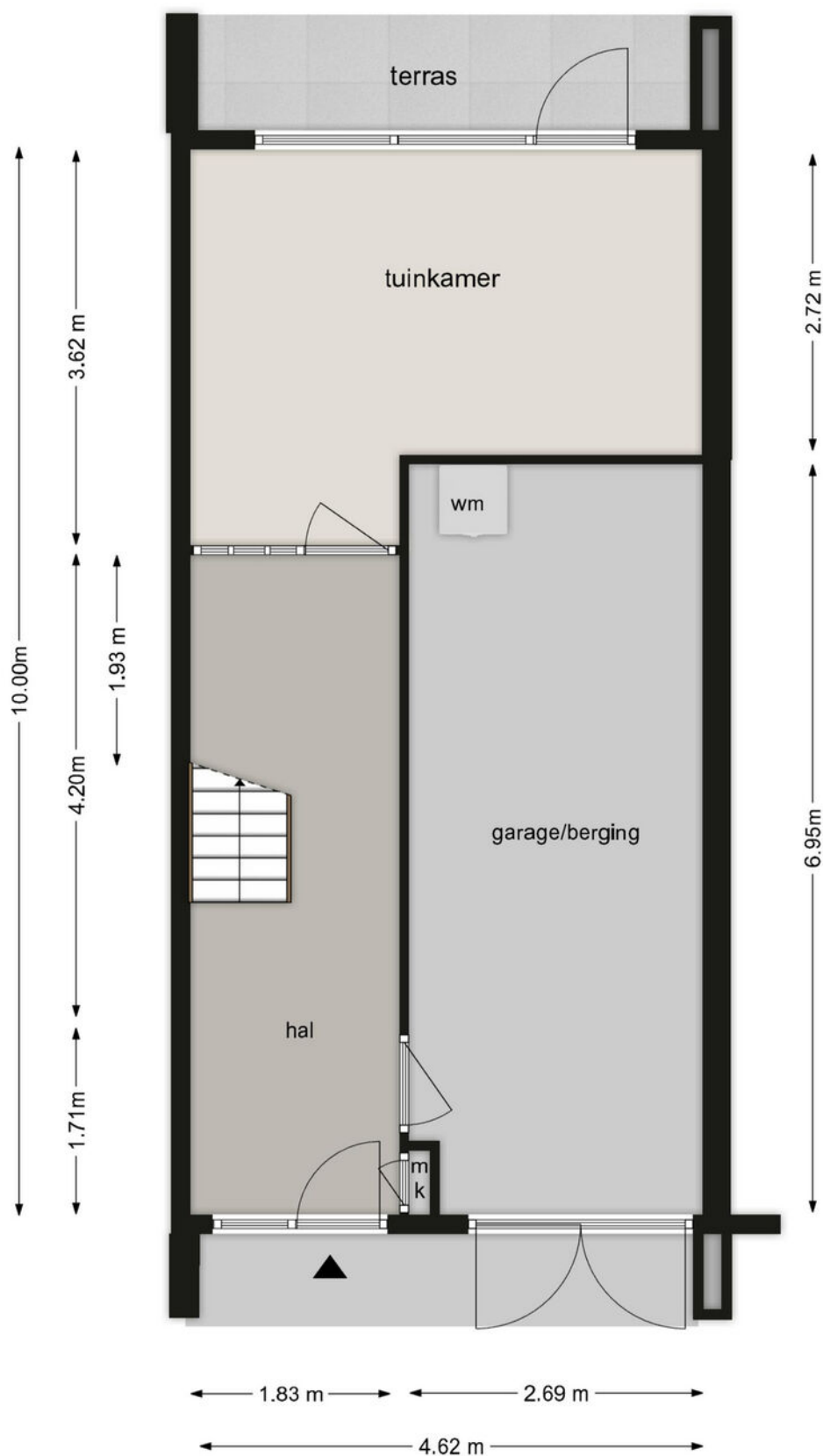








# Begane grond

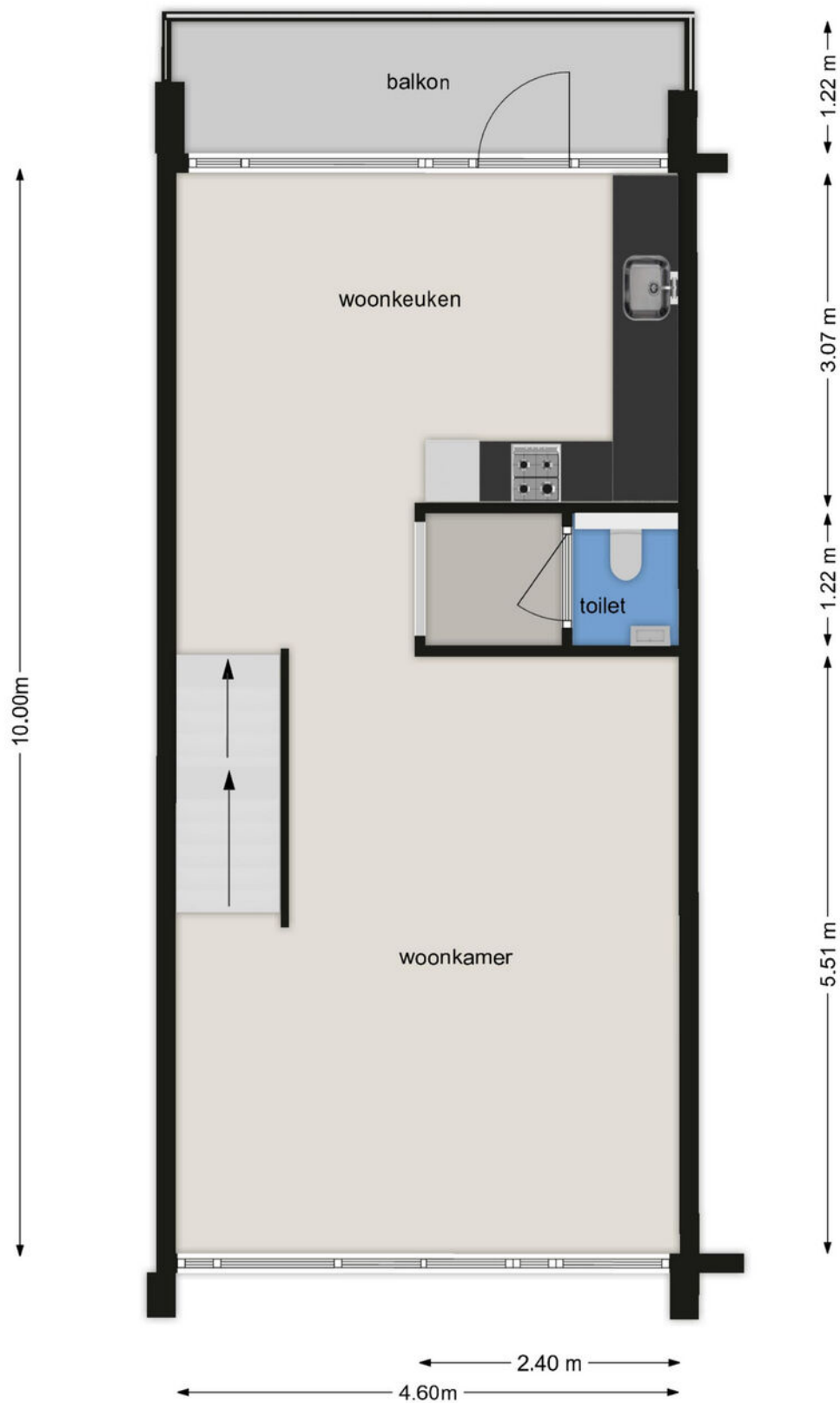


## BEGANE GROND

Vierde Hambaken 73, 5231 TW '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. ©

# Eerste verdieping

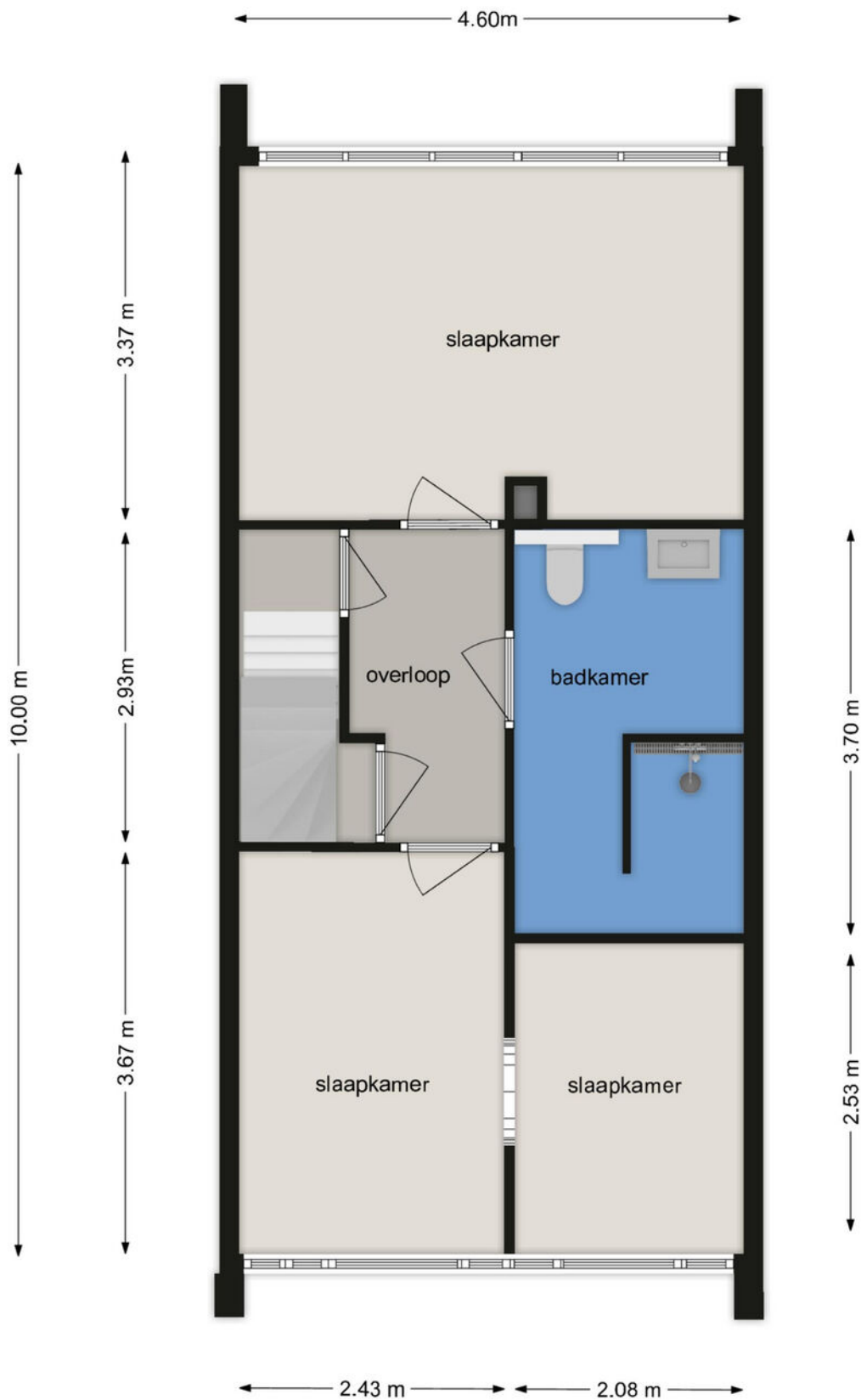


## EERSTE VERDIEPING

Derde Hambaken 89, 5231 SG '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. ©

## Tweede verdieping



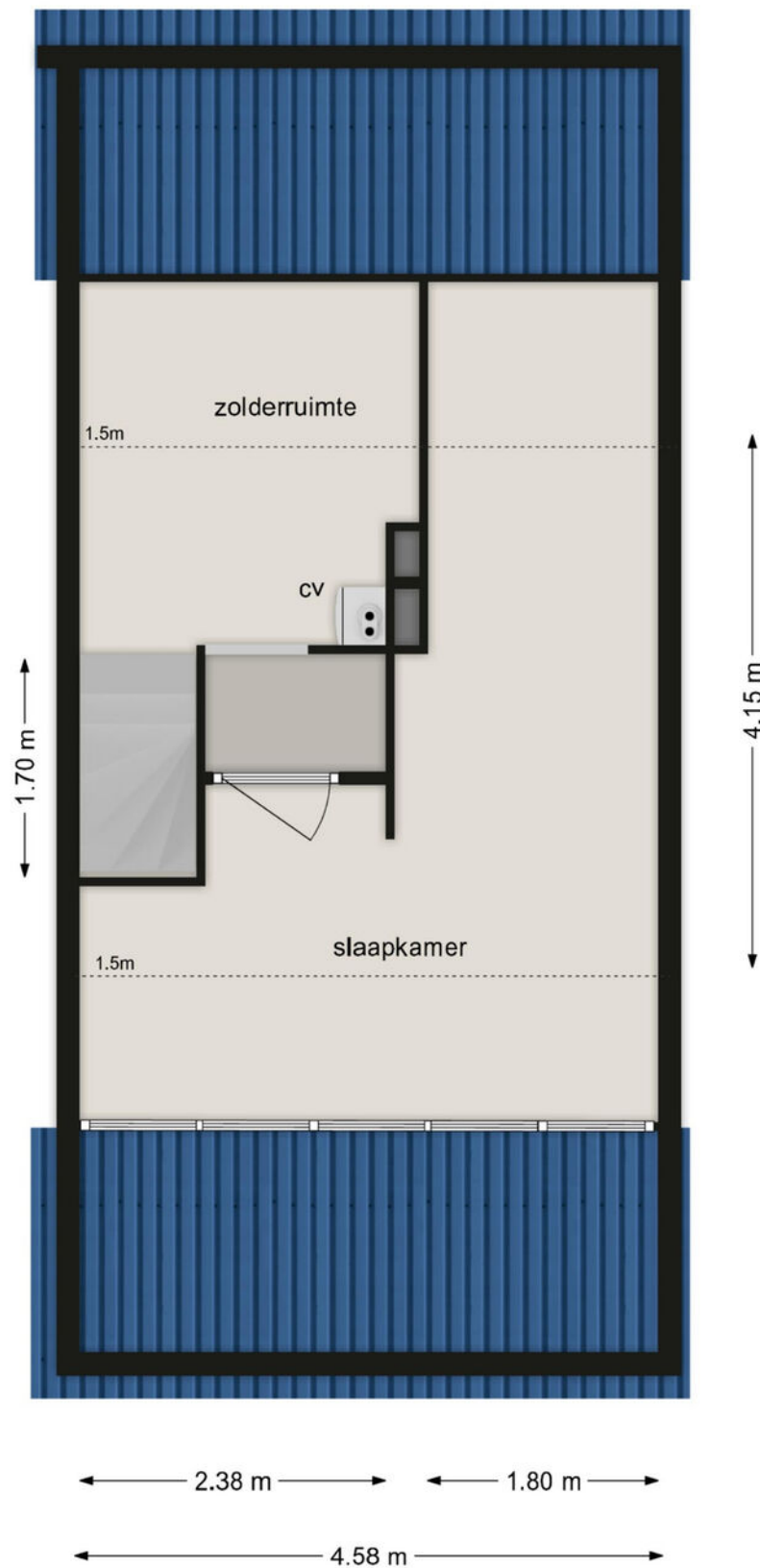
### TWEEDE VERDIEPING

Vierde Hambaken 73, 5231 TW '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. ©

## Derde verdieping



### DERDE VERDIEPING

Vierde Hambaken 73, 5231 TW '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. ©




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



<p><b>1236</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 5261</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 februari 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.

---

# Lijst van zaken

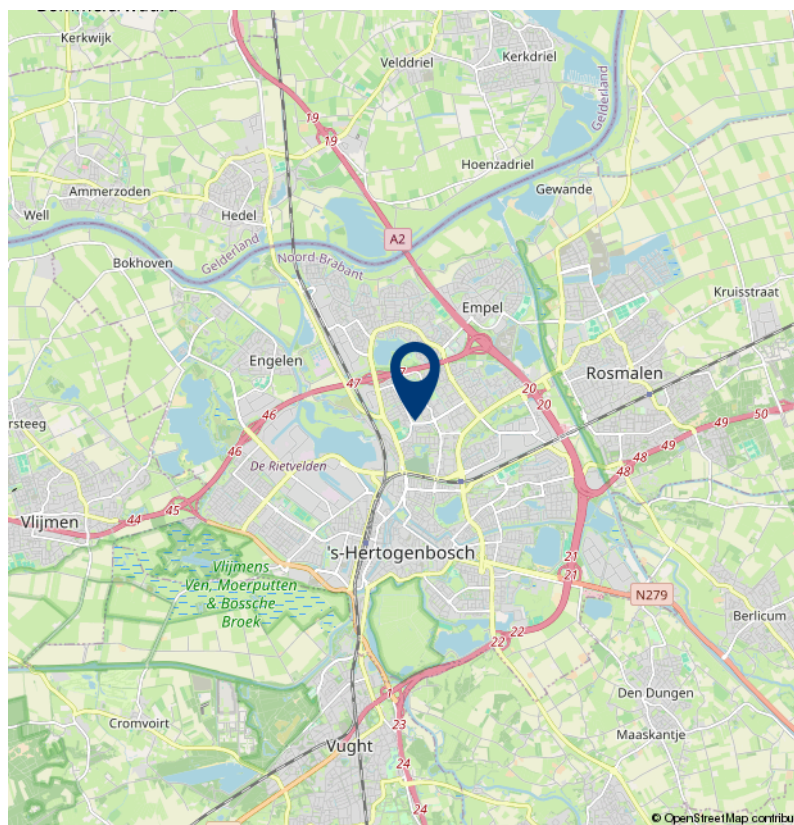
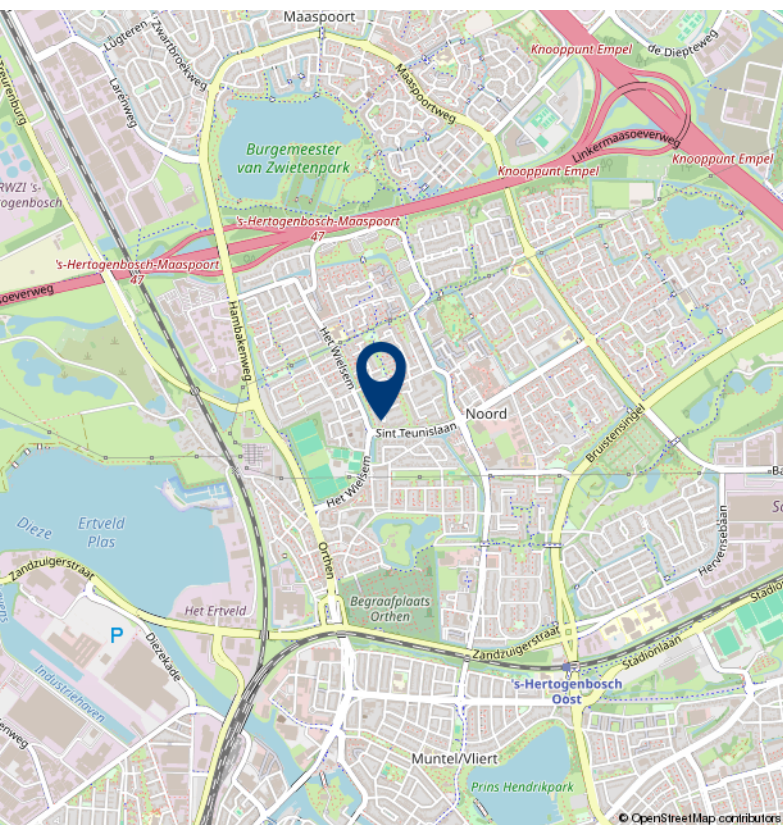
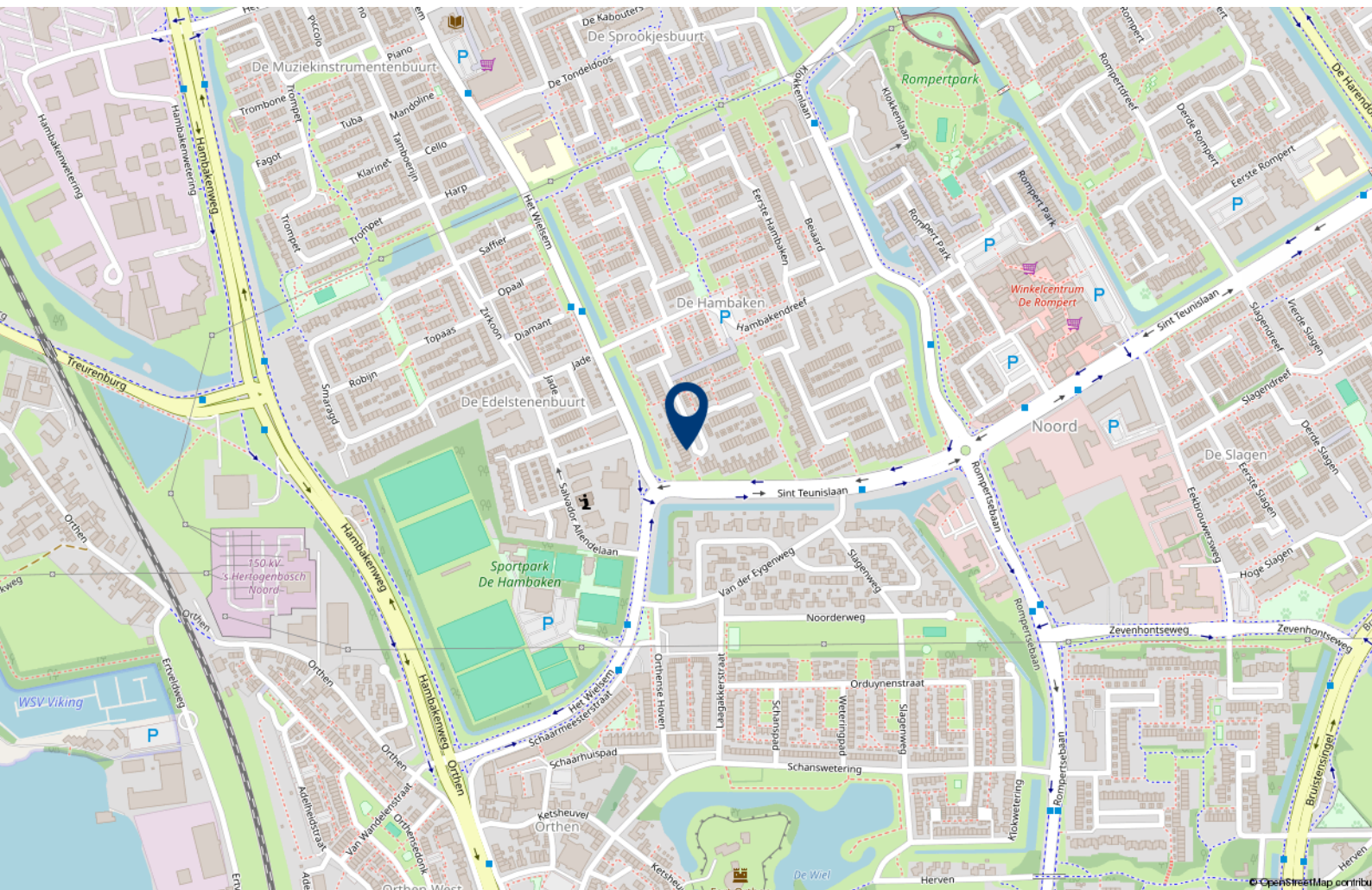
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Veranda	X		

# 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

