

# 10+ MAKELAARS



ZUIDOOSTERFRONT 61, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 370 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 109 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 80 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1938

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

- ✓ modern afgewerkt
- ✓ gelegen in een leuk gedeelte van de Graafsewijk
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ stadstuin en dakterras
- ✓ energielabel D

# een nette hoekwoning in de Graafsewijk

Deze modern afgewerkte jaren '30 hoekwoning ligt in een van de leukste straten van de gewilde Graafsewijk. Op korte afstand vindt je onder anderen recreatieplas De IJzeren Vrouw met het Prins Hendrikpark. Ook winkels, scholen, station-Oost en het Sportiom liggen in de nabijheid.

De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is met de fiets in minder dan 10 minuten te bereiken. Ook is er een prima busverbinding met het stadscentrum en het Centraal Station.

De meest essentiële zaken aan de binnenzijde zijn gemoderniseerd maar door de indeling en doordat er nog een enkele authentieke elementen aanwezig voel je toch de gezelligheid waar de jaren'30 woningen zo gewild om zijn.

De woning beschikt onder andere over een modern keukenblok met inbouwapparatuur, een complete badkamer en twee toiletten. Op de begane grond tref je een gezellige stadstuin en op de eerste verdieping ligt een riant dakterras waar je het grootste gedeelte van de dag heerlijk van de zon kan genieten.





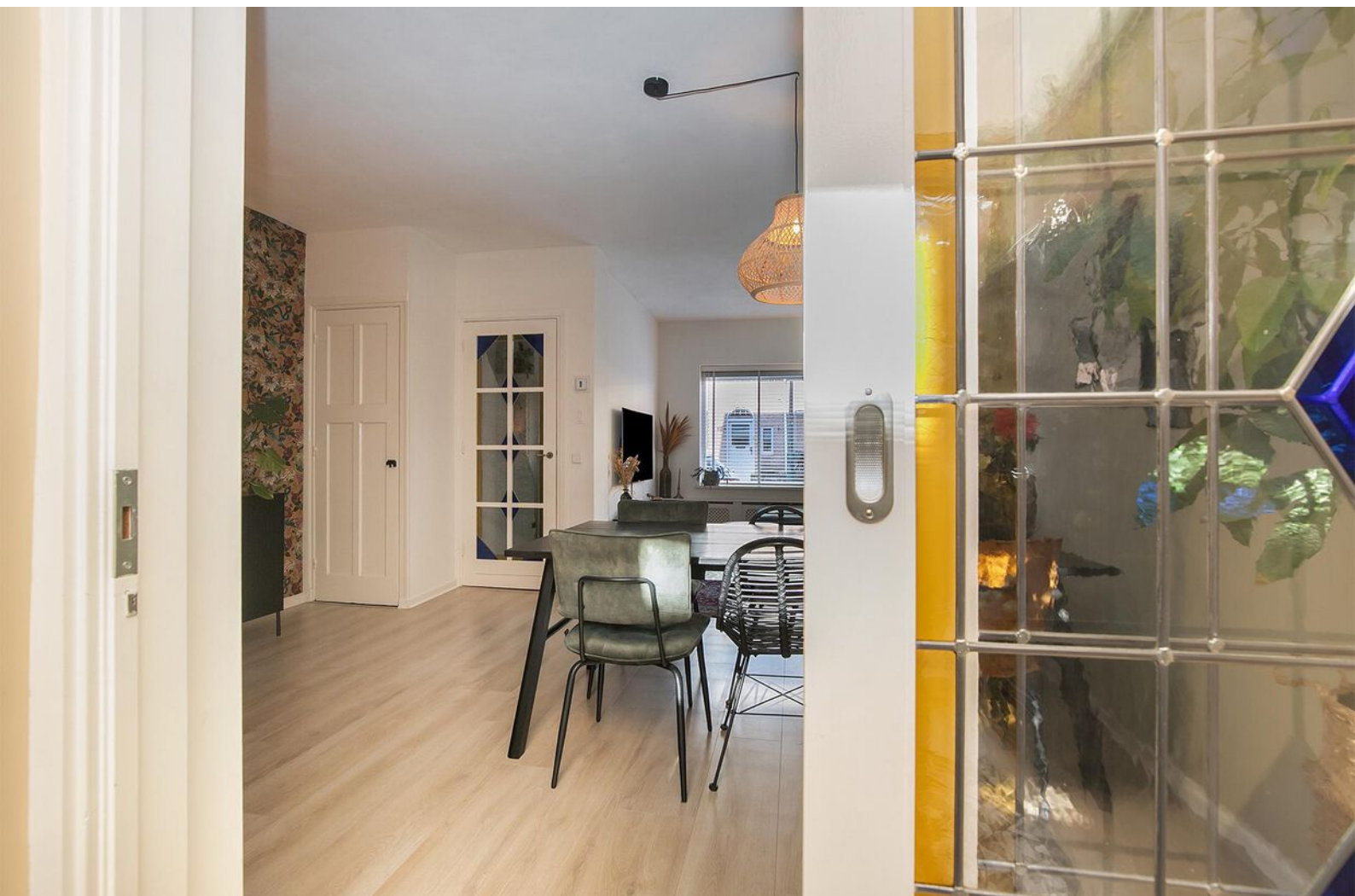
## Indeling

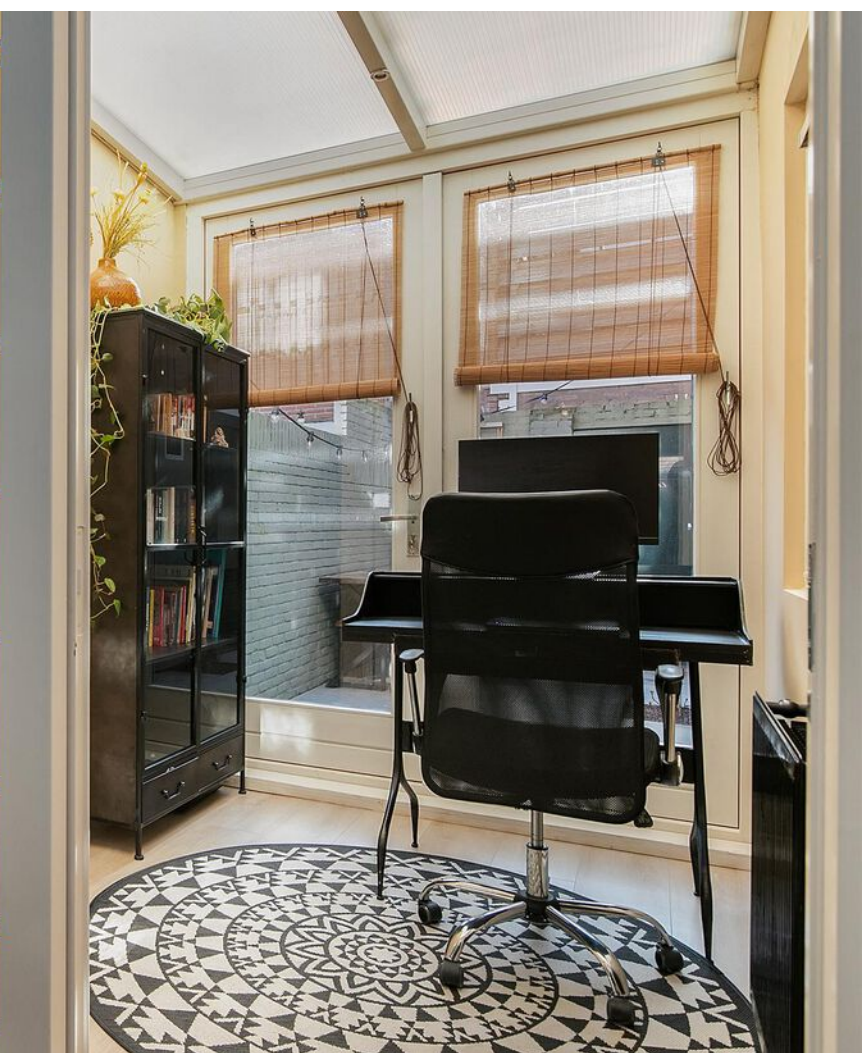
Je komt binnen in de hal met de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de doorgang naar de woonkamer. De ruime woonkamer beschikt over een gezellig zitgedeelte aan de voorzijde, aan de achterzijde is plaats voor een grote eettafel. Door middel van schuifdeuren met glas-in-lood is de tuinkamer bereikbaar. Deze ruimte kan voor diverse doeleinden gebruikt worden, bijvoorbeeld als thuiswerkplek of als extra zithoek.

De woonkamer is netjes en strak afgewerkt met een nette laminaatvloer en gestukadoorde wanden en plafonds.









## De keuken

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning, je treft hier een modern keukenblok in mat zwart met veel opbergruimte, een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Er is een deur naar de stadstuin en vanuit de keuken is tevens het modern afgewerkt toilet bereikbaar. Hier bevindt zich ook de aansluiting voor de wasmachine.









## 1e verdieping

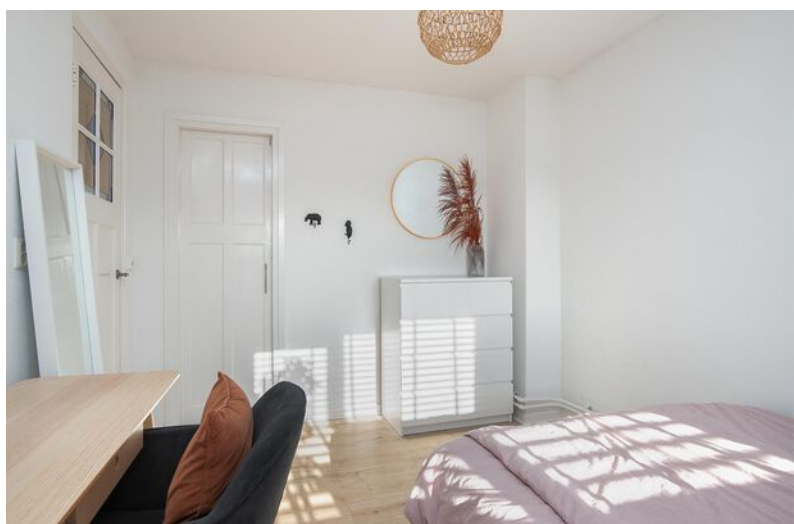
De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee slaapkamers. Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en beschikken over een vaste kast. In de grootste slaapkamer is een extra kledingkast met schuifdeuren gebouwd. Deze kamer geeft ook toegang tot het dakterras (ca. 18m<sup>2</sup>), ideaal om met vrienden of familie heerlijk te borrelen en van de zon te genieten.





## 2e verdieping

Overloop met modern toilet, badkamer en de derde slaapkamer. Ook op deze verdieping is de slaapkamer afgewerkt met een nette laminaatvloer. Vanuit de slaapkamer is een extra bergruimte bereikbaar, hier bevindt zich ook de c.v.-ketel. De badkamer is lekker ruim en is voorzien van een inloopdouche met een glazen wand, een ligbad, wastafelmeubel en een design radiator.





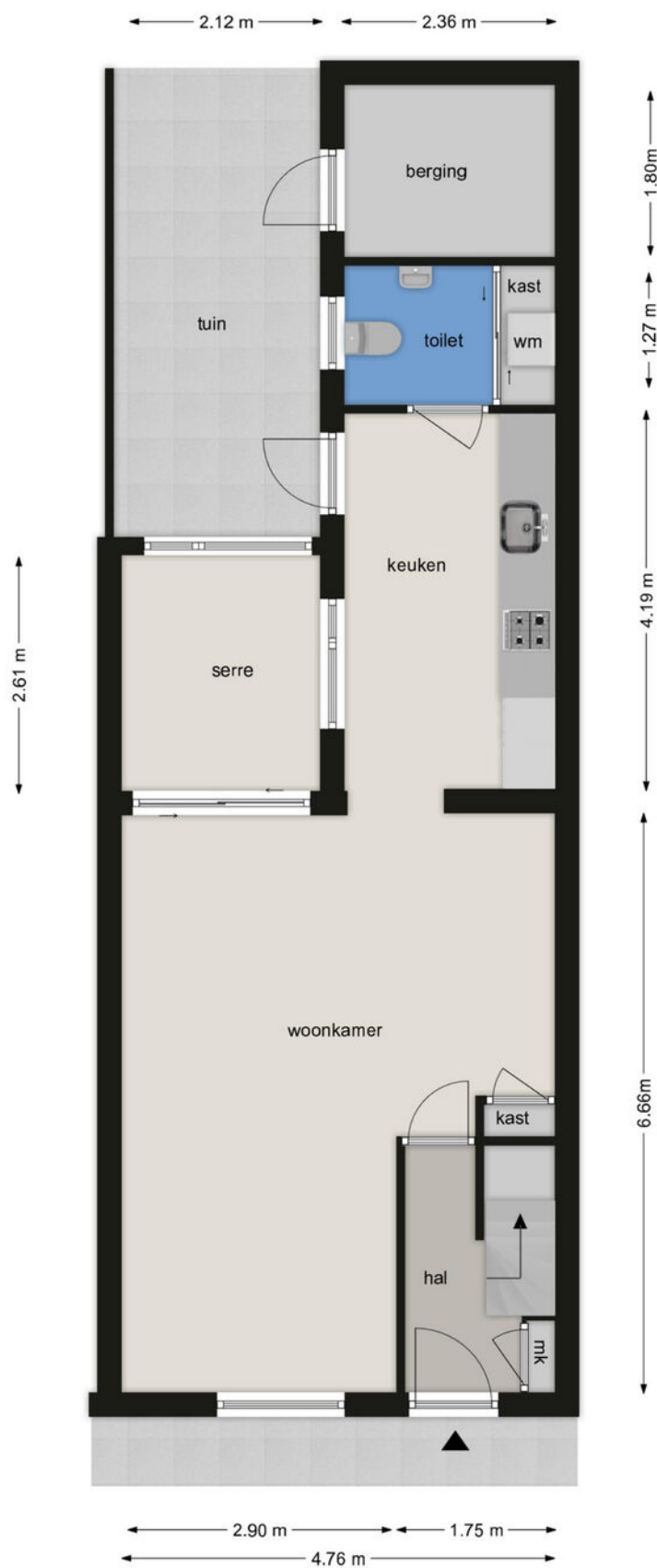


## Buiten

De gezellige stadstuin is door middel van openslaande deuren bereikbaar vanuit de tuinkamer. De tuin is verhard met mooie lichtkleurige tegels. Er is een achterom en een stenen berging.



# Begane grond



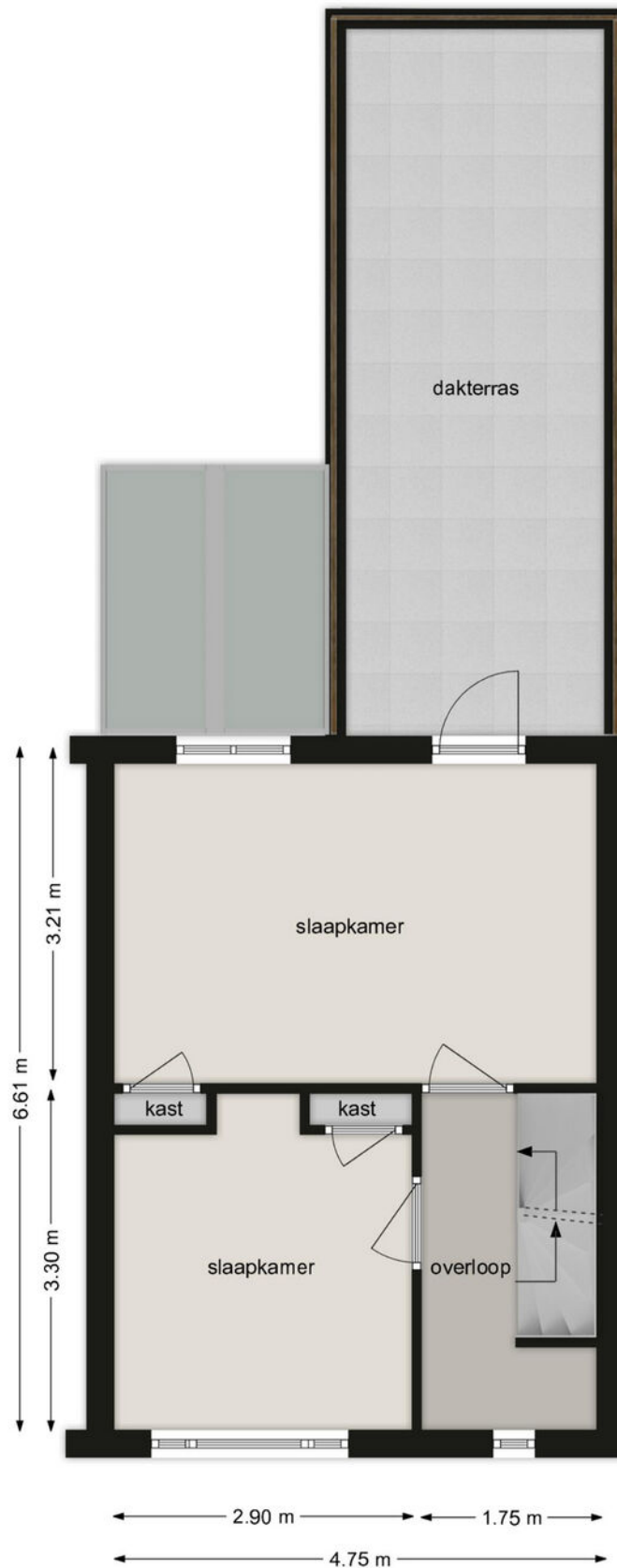
## BEGANE GROND

Zuidoosterfront 61, 5213 EB 's-Hertogenbosch

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



# Eerste verdieping

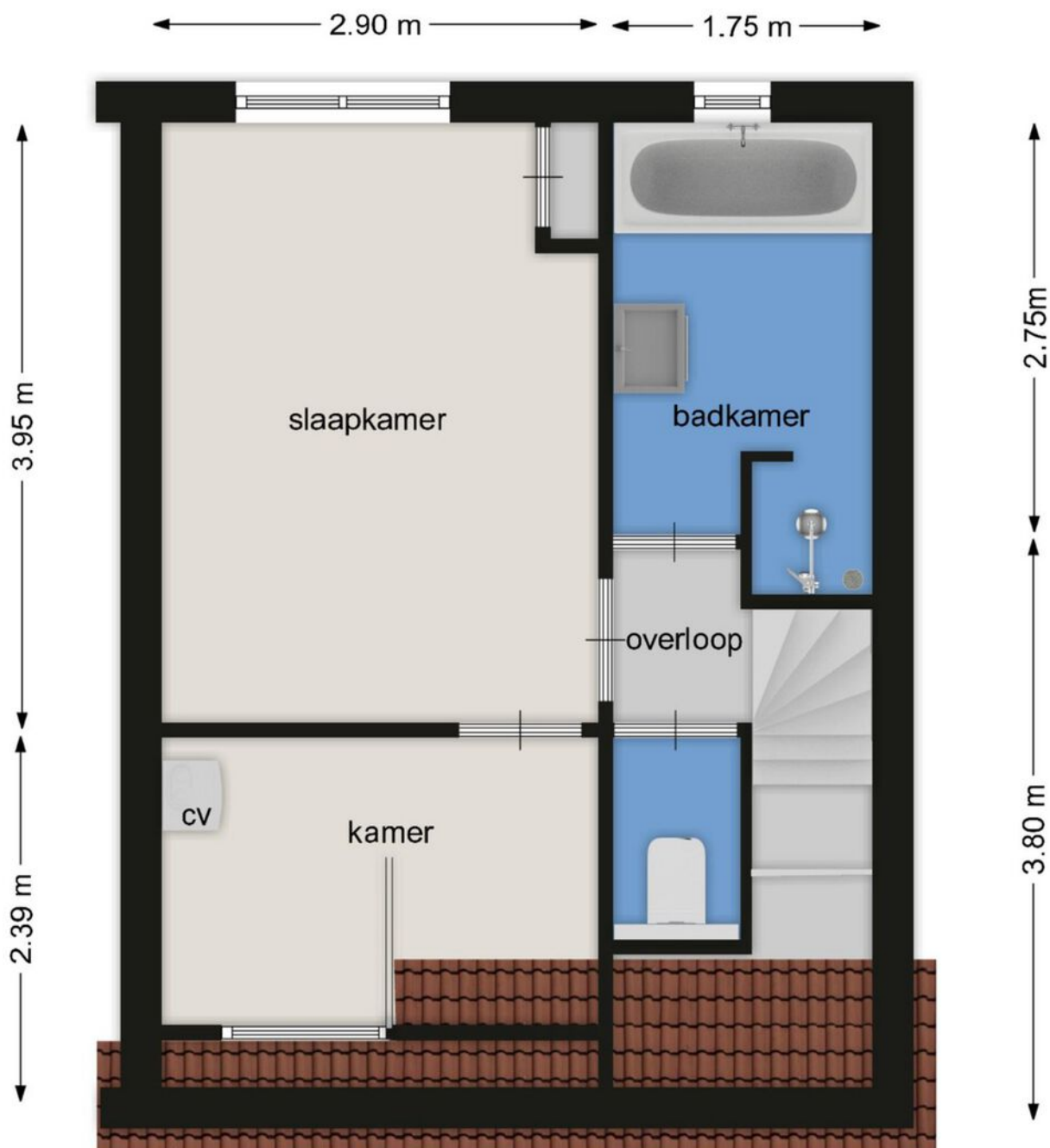


## EERSTE VERDIEPING

Zuidoosterfront 61, 5213 EB 's-Hertogenbosch

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

## Tweede verdieping



### TWEEDE VERDIEPING

Zuidoosterfront 61, 5213 EB 's-Hertogenbosch

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

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	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		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		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>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



Deze kaart is noordgericht

**1236** Perceelnummer

**25** Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie C

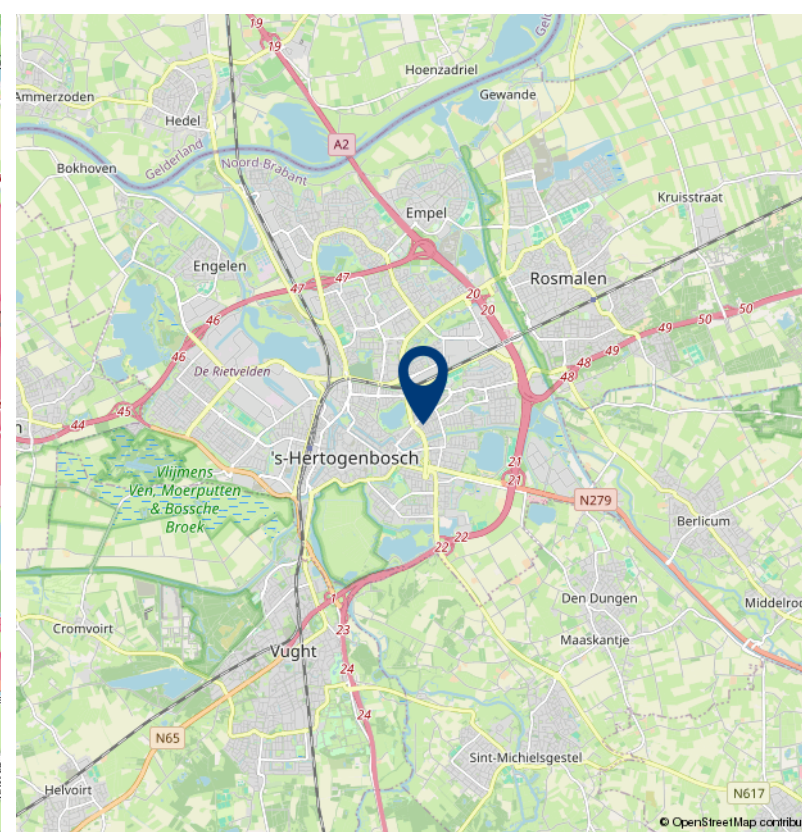
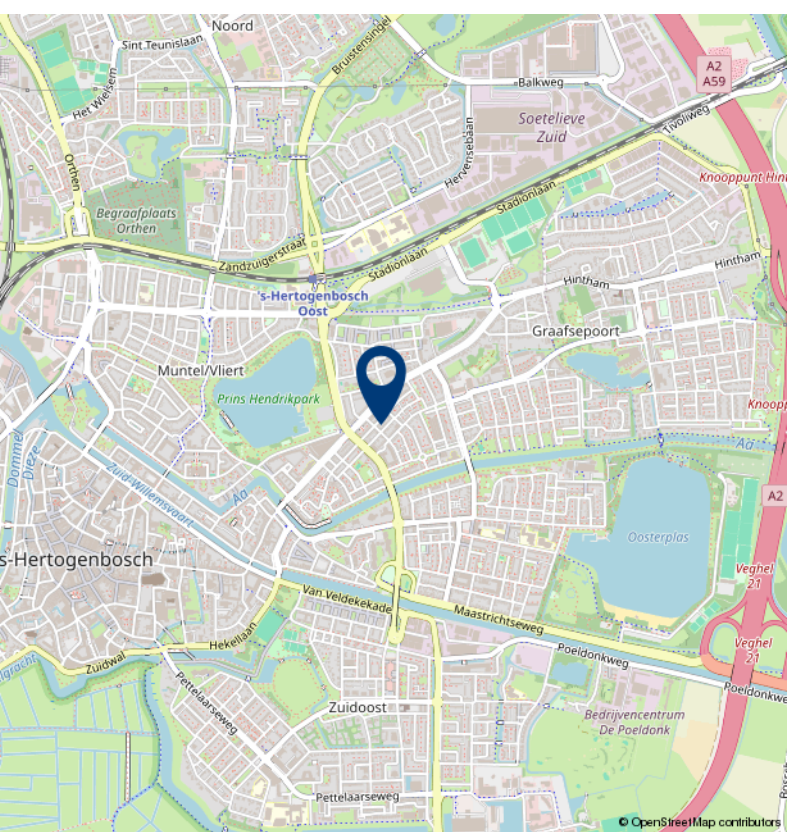
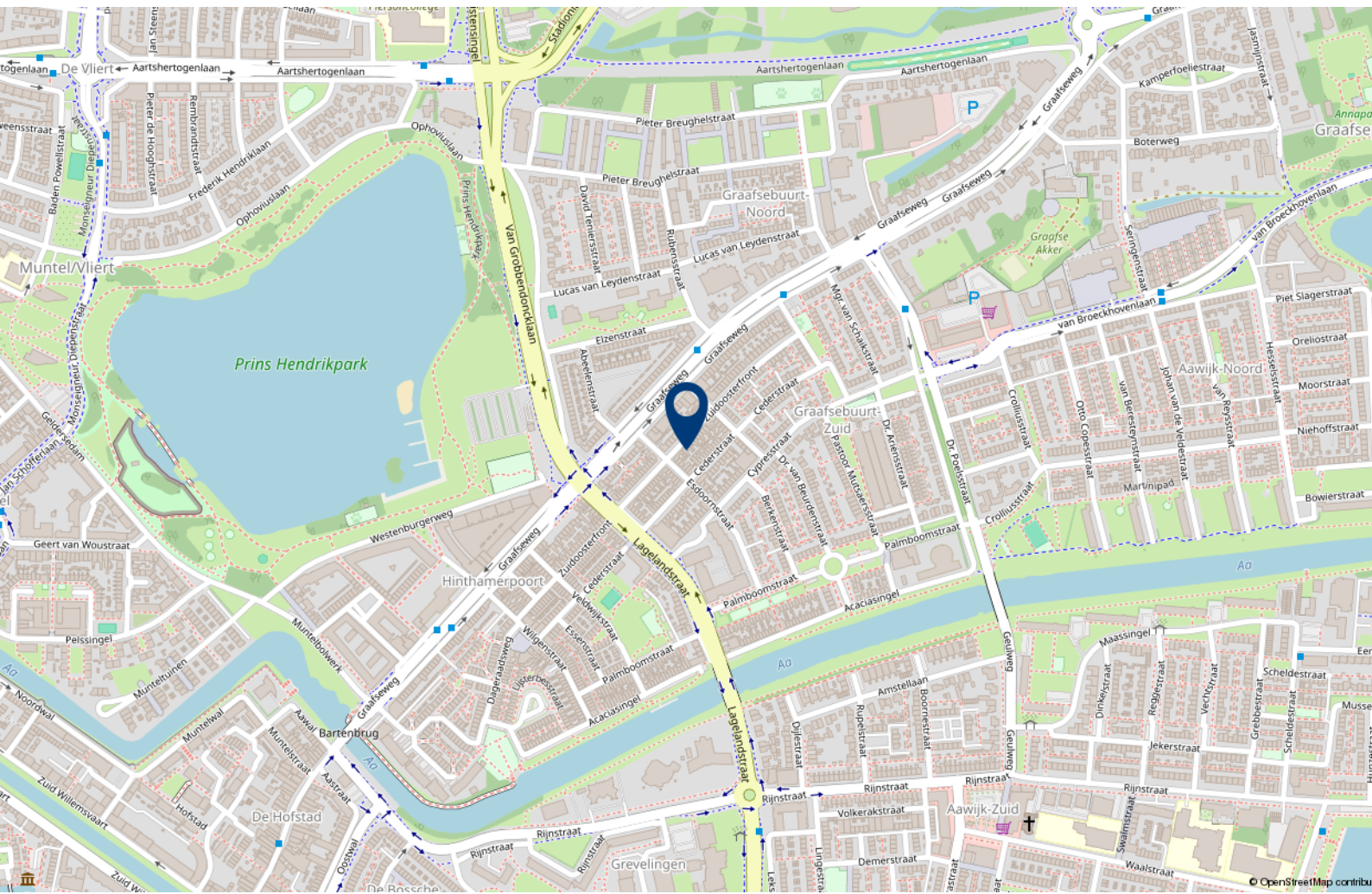
Perceel 3173

kadaster



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

