

10+ MAKELAARS



DUETSTRAAT 4, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 542 m³
Woonoppervlakte: 161 m²
Perceeloppervlakte: 242 m²
Bouwjaar: 2009

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ uitgebouwde woonkamer
- ✓ gelegen in 'De Hoven '
- ✓ achtertuin op het zuid-westen

een ruime tweekapper in 'De Hoven'

Deze moderne en uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning, gebouwd in jaren '30 stijl staat in een rustige woonstraat in De Groote Wielen, in de wijk 'De Hoven'.

De Hoven is een kindvriendelijke wijk met diverse speel- en groenvoorzieningen. In de nabijheid treft u diverse basisscholen, kinderdagverblijven, winkels en de Groote Wielenplas. Het gezellige centrum van Rosmalen, het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch zijn van hieruit snel bereikbaar. Tevens treft u op korte afstand diverse sportvoorzieningen en wandelmogelijkheden.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en de tweede verdieping is vergroot door middel van een dakkapel.

Met onder andere vier slaapkamers, een complete en moderne badkamer, een garage en een ruime terrasoverkapping biedt deze woning alle ingrediënten om fijn en comfortabel te wonen.





Indeling

U komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de toegang tot de woonkamer. Door de aanbouw heeft de woonkamer een riant zitgedeelte met openstaande deuren naar de achtertuin. De wanden en het plafond zijn gestukadoord en op de vloer liggen donkere tegels met vloerverwarming.











De keuken

Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. Hier is plaats voor een ruime eettafel, de erker zorgt voor een fijne lichtinval.

Het keukenblok is in een lichte kleur, afgewerkt met een donker natuurstenen werkblad. Naast de nodige kastruimte is de keuken uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en een vaatwasser.









1e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, ook hier zijn de wanden en het plafond gestukadoord. In de grootste slaapkamer is een vaste kast geplaatst.



De badkamer

De badkamer is modern uitgevoerd. Het tegelwerk bestaat uit een combinatie van donkere en witte tegels. Alle voorzieningen zijn aanwezig: een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en een zwevend toilet.



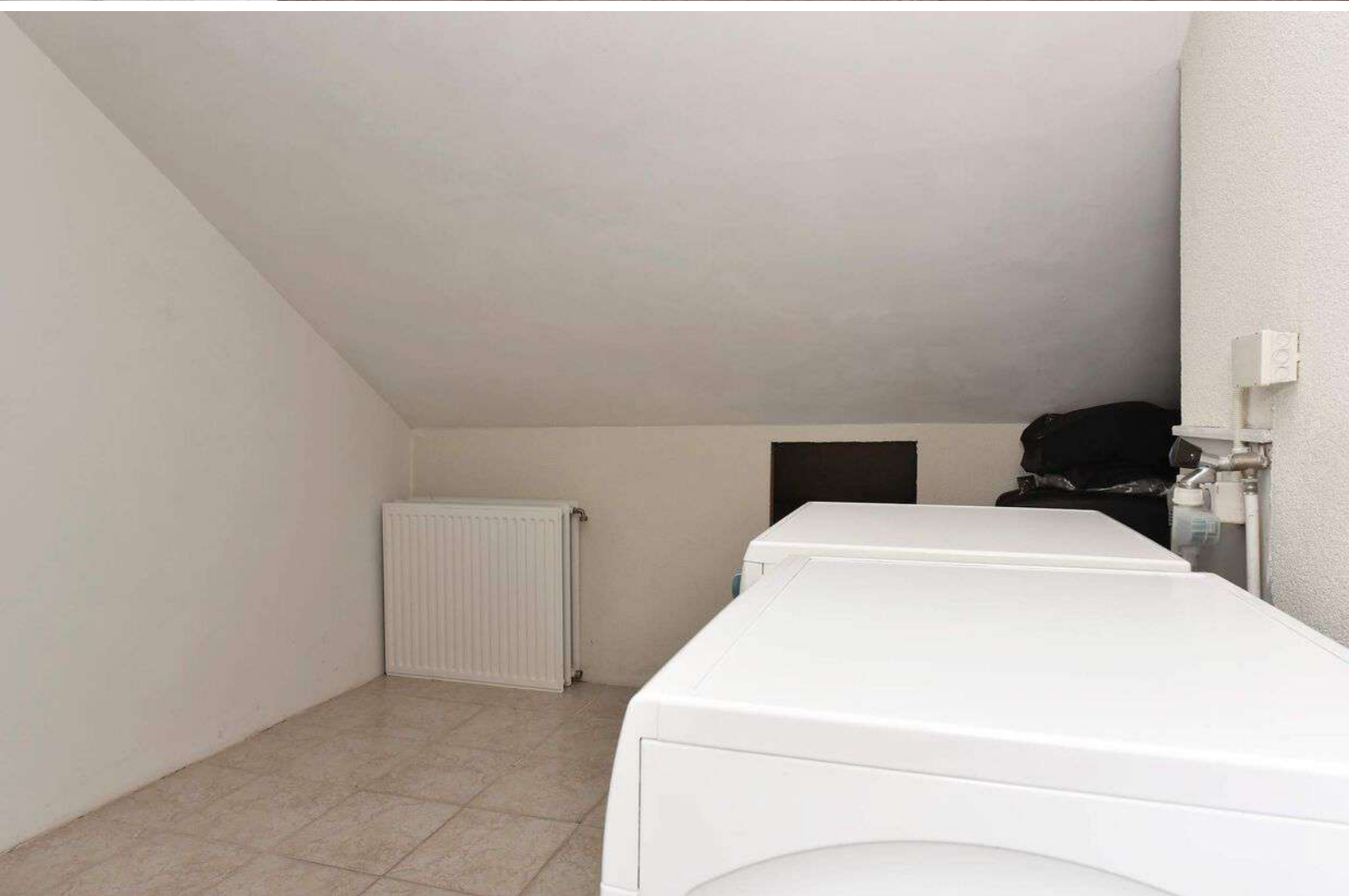


2e verdieping

Op de tweede verdieping treft u de overloop. Deze geeft toegang tot de wasruimte en de vierde slaapkamer. De ruime slaapkamer beschikt over een dakkapel met inbouwspots en is afgewerkt met een laminaatvloer en gestukadoorde wanden en plafond.

In de wasruimte is genoeg plaats voor een wasmachine en een wasdroger. Tevens is er een kast met de c.v.-combiketel.





De achtertuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk en gezellig aangelegd. De luxe overkapping is uitgerust met drie lichtkoepels. Het straatwerk bestaat uit gebakken klinkers, de borders zijn van natuursteen. De garage is vanuit de achtertuin bereikbaar.











Begane grond

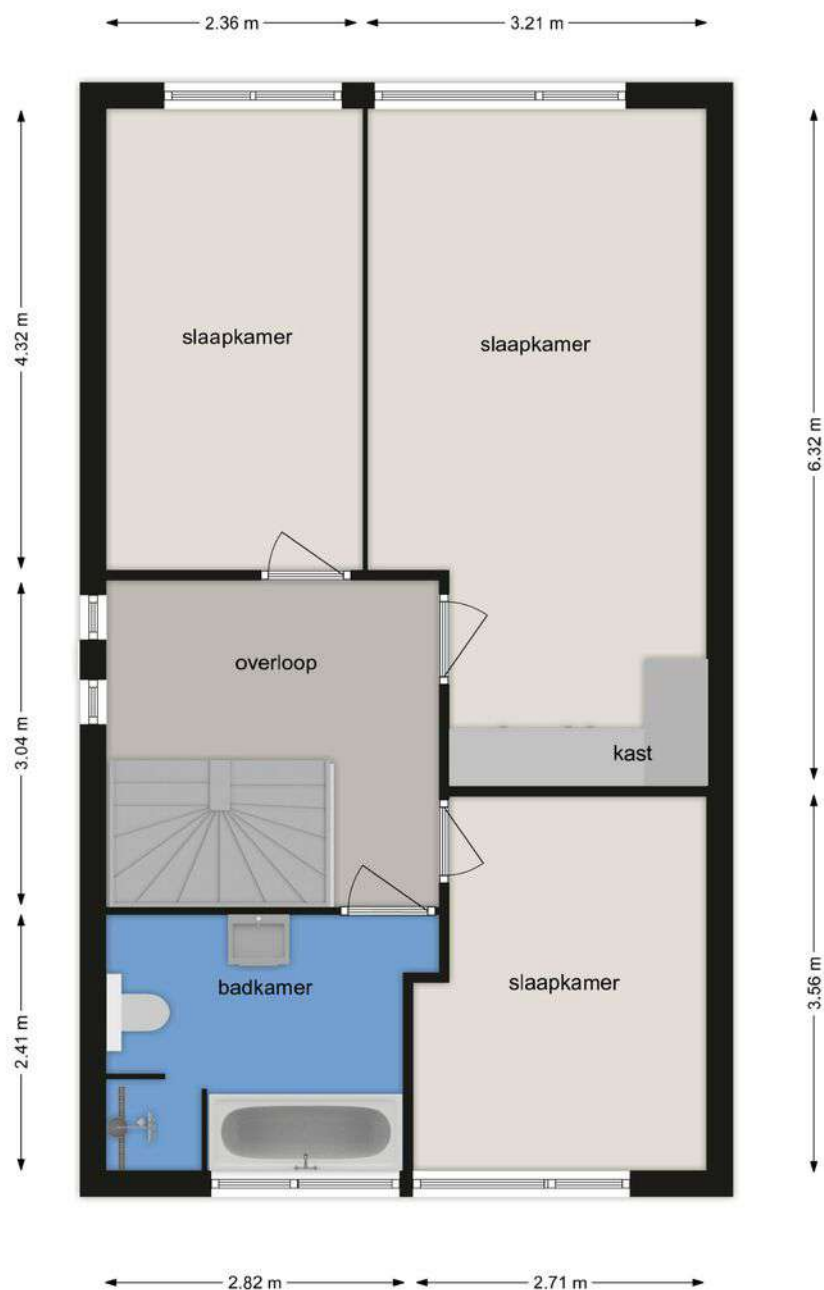


BEGANE GROND

Deutstraat 4 5245 BE Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING Deutstraat 4 5245 BE Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©



Tweede verdieping



TWEDE VERDIEPING

Deutstraat 4 5245 BE Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan 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+



1296 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebauwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rosmalen Sectie H Perceel 5284	
Voor een aankomend uittreksel, geleverd op 17 juni 2021 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.	

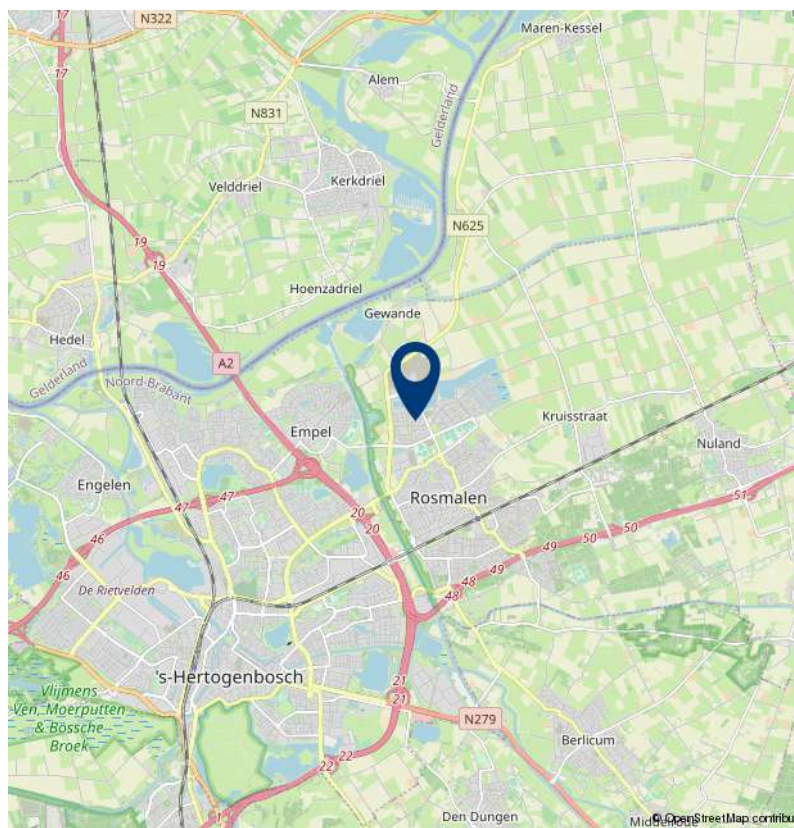
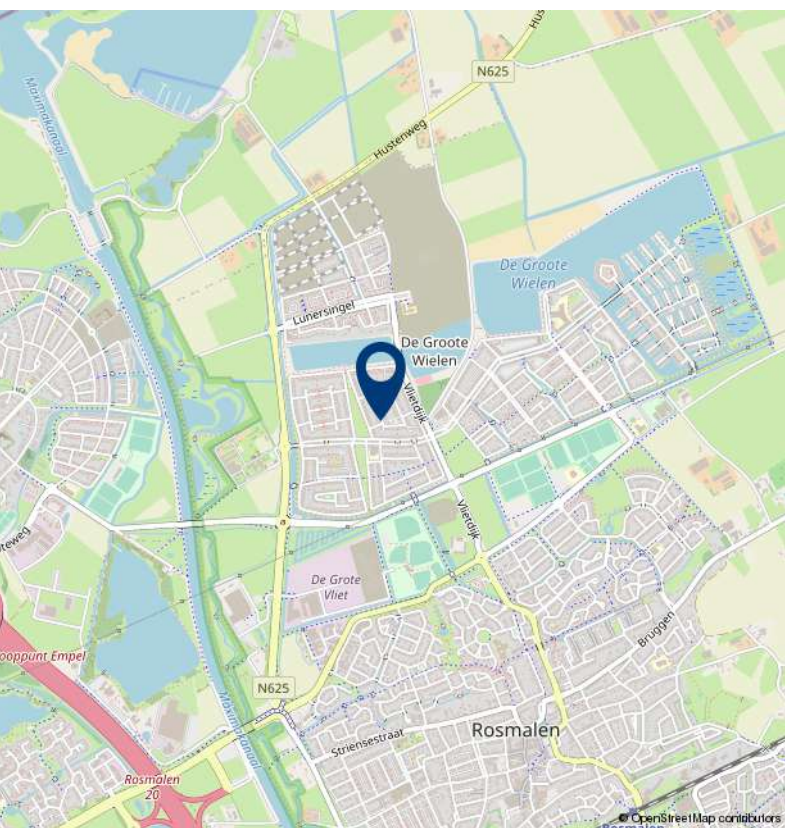
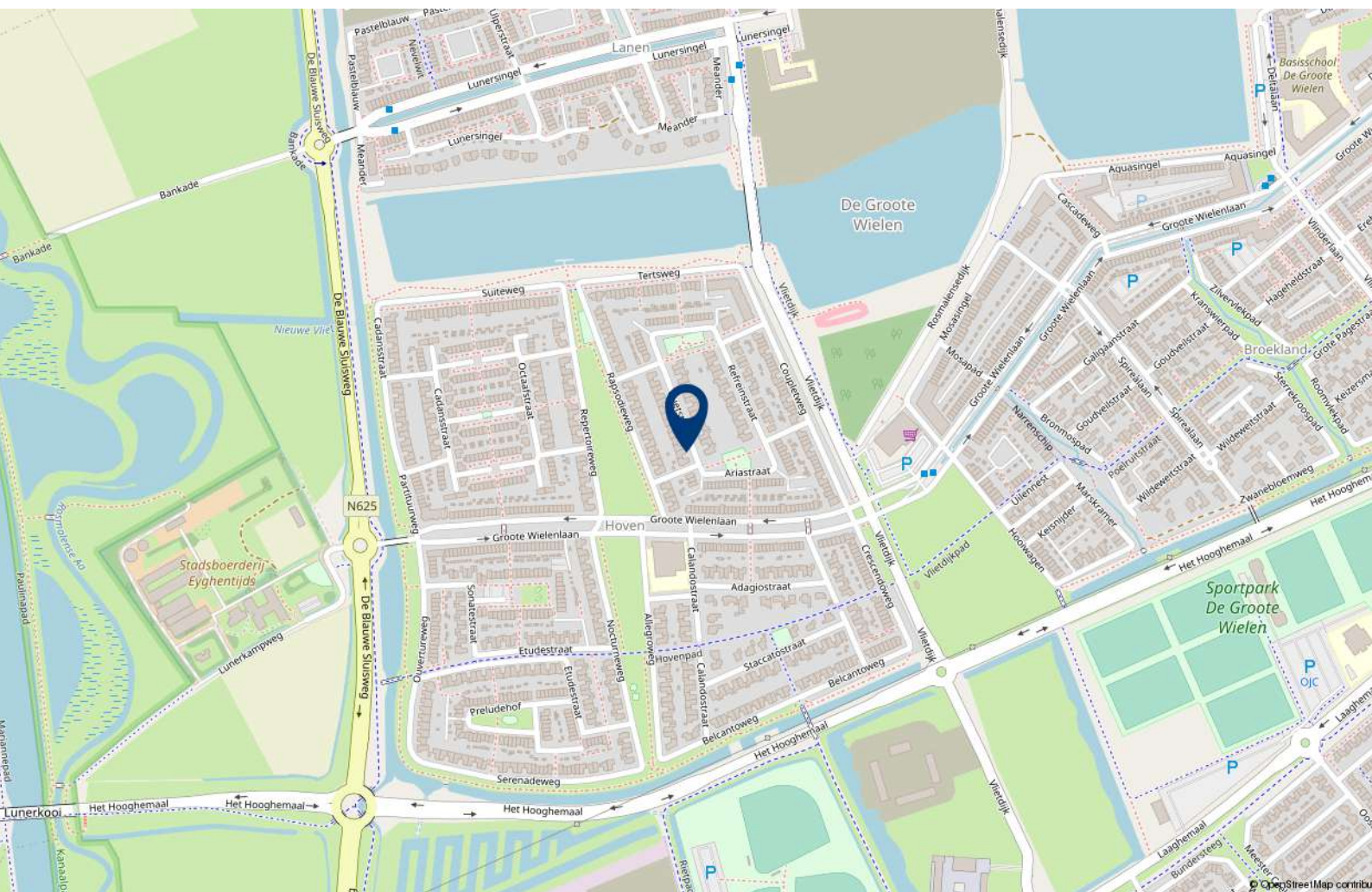
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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

