

10+ MAKELAARS



KOGELBLOEMSTRAAT 4, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 375 m³
Woonoppervlakte: 110 m²
Perceeloppervlakte: 106 m²
Bouwjaar: 1935

Vraagprijs € 585.000,- k.k.

- ✓ modern afgewerkt
- ✓ nog een aantal authentieke details
- ✓ vijf slaapkamers
- ✓ centraal gelegen, dichtbij het Centraal Station en het stadscentrum
- ✓ energielabel C

een modern afgewerkte jaren '30 woning

Deze sfeervolle en modern afgewerkte jaren '30 woning ligt in een kindvriendelijke woonstraat. Het Centraal Station en de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn van hieruit in slechts vijf fietsminuten bereikbaar.

Ook supermarkten, uitvalswegen, het Prins Hendrikpark en de culturele hotspot van 's-Hertogenbosch 'De Tramkade' liggen op korte afstand.

De woning is goed onderhouden en op zo'n beetje alle fronten gemoderniseerd. Er is een modern keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Het toilet en de badkamer zijn vernieuwd, de wanden en plafonds zijn strak afgewerkt.

Naast de moderne afwerking zijn een aantal authentieke kenmerken bewaard gebleven zoals het glas in lood bij de voordeur en de paneeldeuren. De fraaie houten vloer in de woonkamer, De Portugese vloertegels en de Oud Hollandse 'Witjes' wandtegels in de gang complementeren de sfeervolle uitstraling.

De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, drie op de eerste verdieping en nog eens twee op de tweede verdieping.





Indeling

Via de overdekte entree kom je in de hal met de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en het gemoderniseerde toilet. Vanuit de hal is, door middel van een paneeldeur met glas-in lood, de woonkamer bereikbaar. Deze heeft, door de erker aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde van de woning, een prettige lichtinval. Op de vloer ligt een mooie eikenhouten vloer welke doorloopt in de keuken.













De keuken

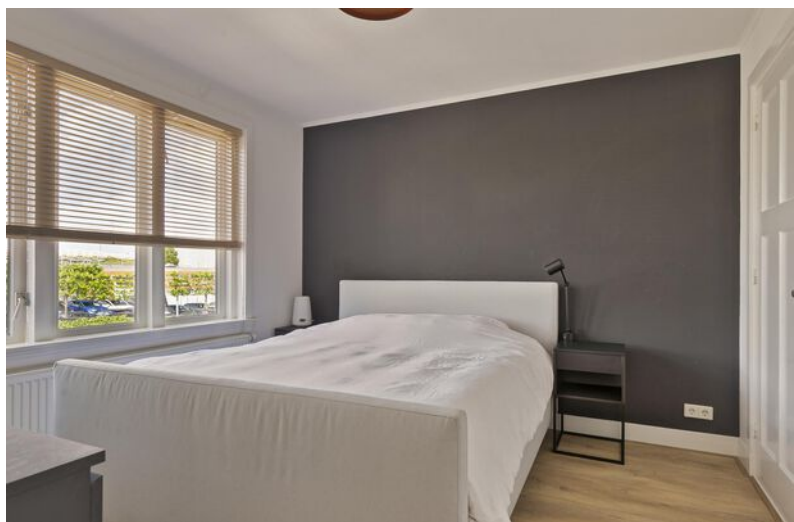
De keuken is uitgerust met een L-vormig keukenblok in hoogglans wit met voldoende opbergruimte, een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, diepvriezer en een vaatwasser. Het geheel is afgewerkt met een composiet werkblad.



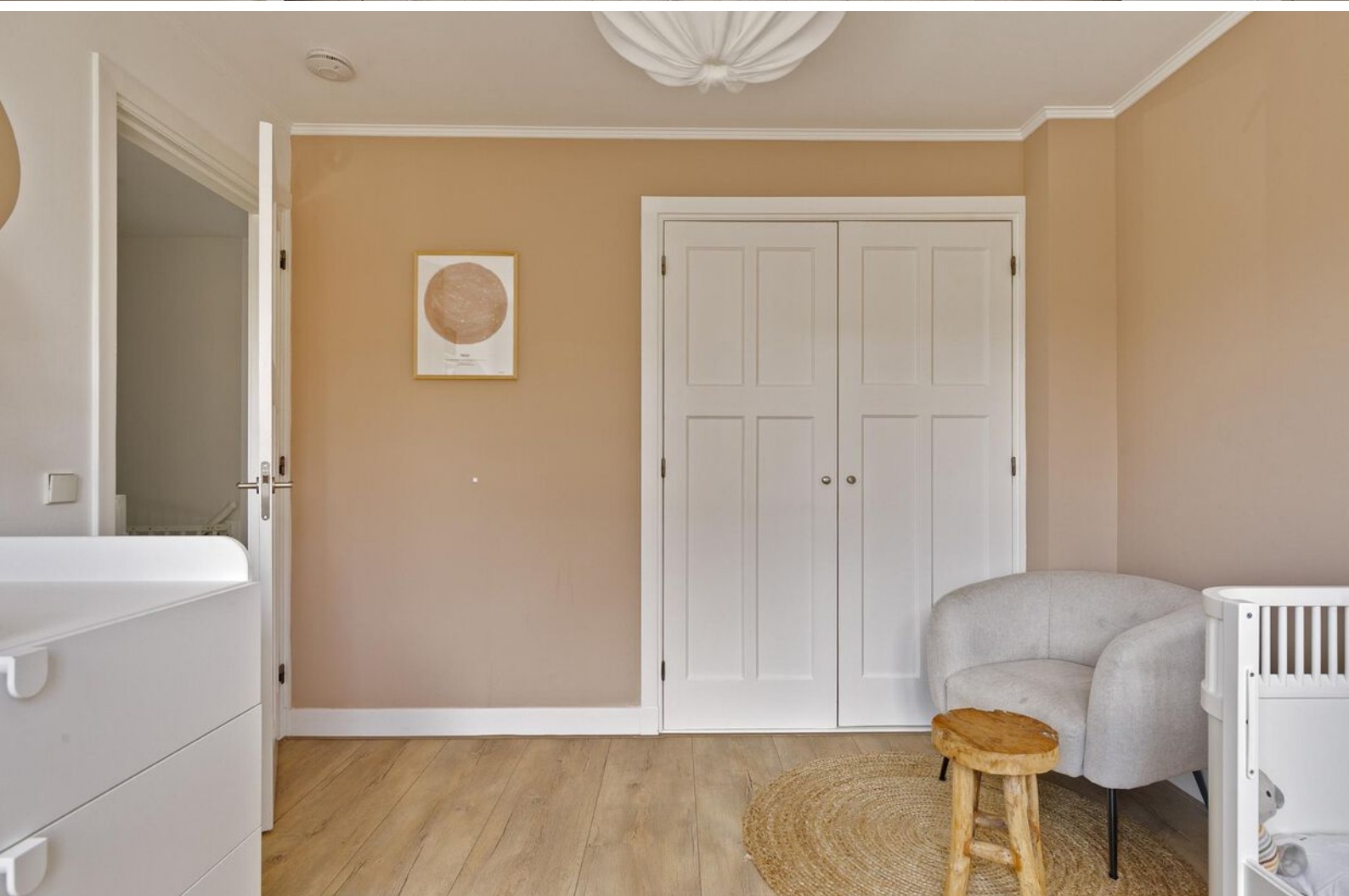


1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers hebben een inbouwkast met paneeldeuren. De fraaie laminaatvloer is doorlopend gelegd in de slaapkamers en op de overloop.







De badkamer

In 2019 is de badkamer vernieuwd. De materiaalkeuze is ook hierbij goed en smaakvol. De badkamer is voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafelmeubel met waskom en een zwevend toilet.



2e verdieping

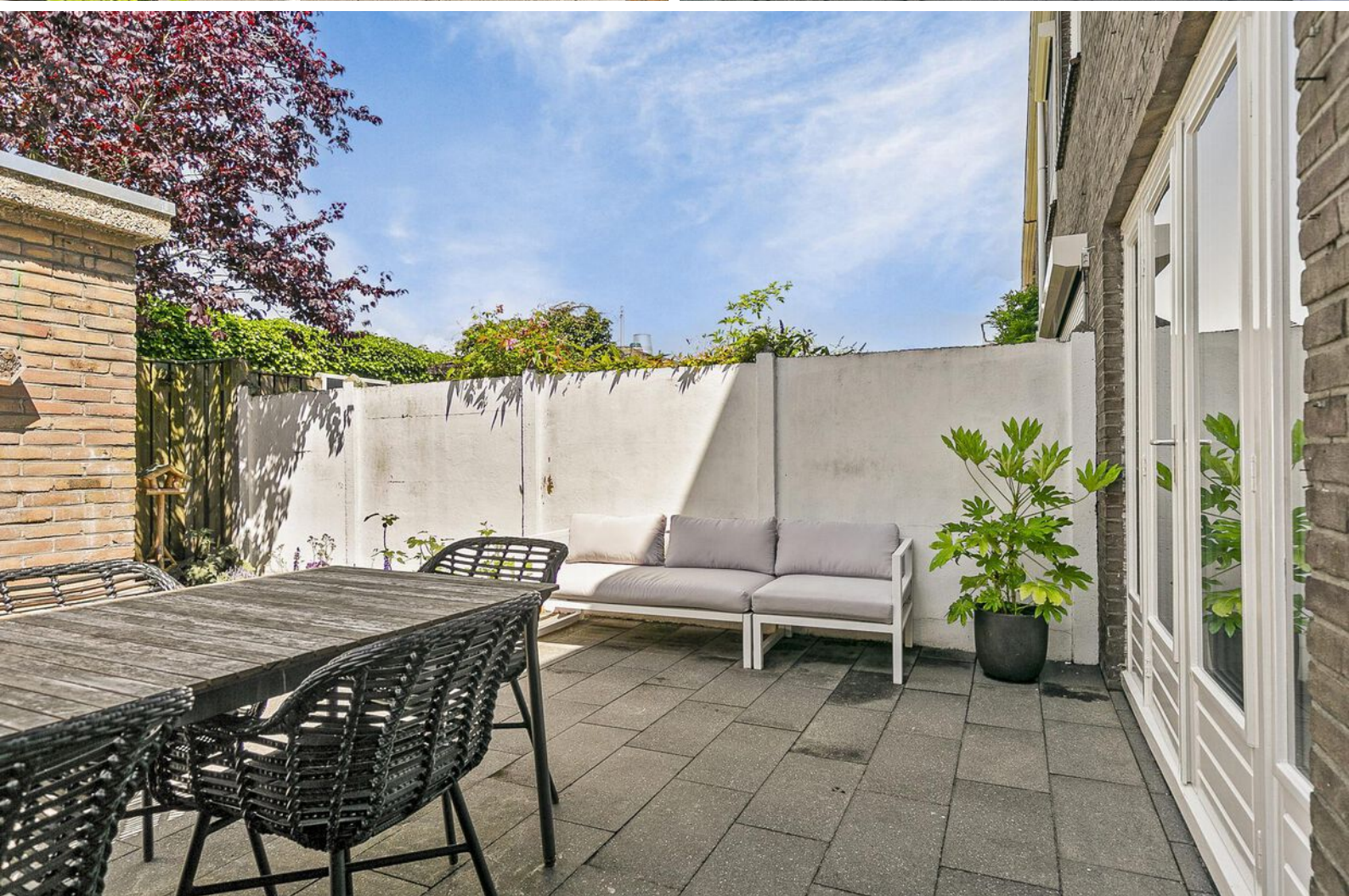
Op de tweede verdieping zijn twee slaapkamers gemaakt, beide hebben een dakkapel. De kleinste slaapkamer heeft de grootste dakkapel waardoor alle twee de slaapkamers een volwaardige afmeting hebben. Op de voorzolder is plaats voor de wasmachine, op de vloer ligt laminaat en er is extra bergruimte achter knieschotten.





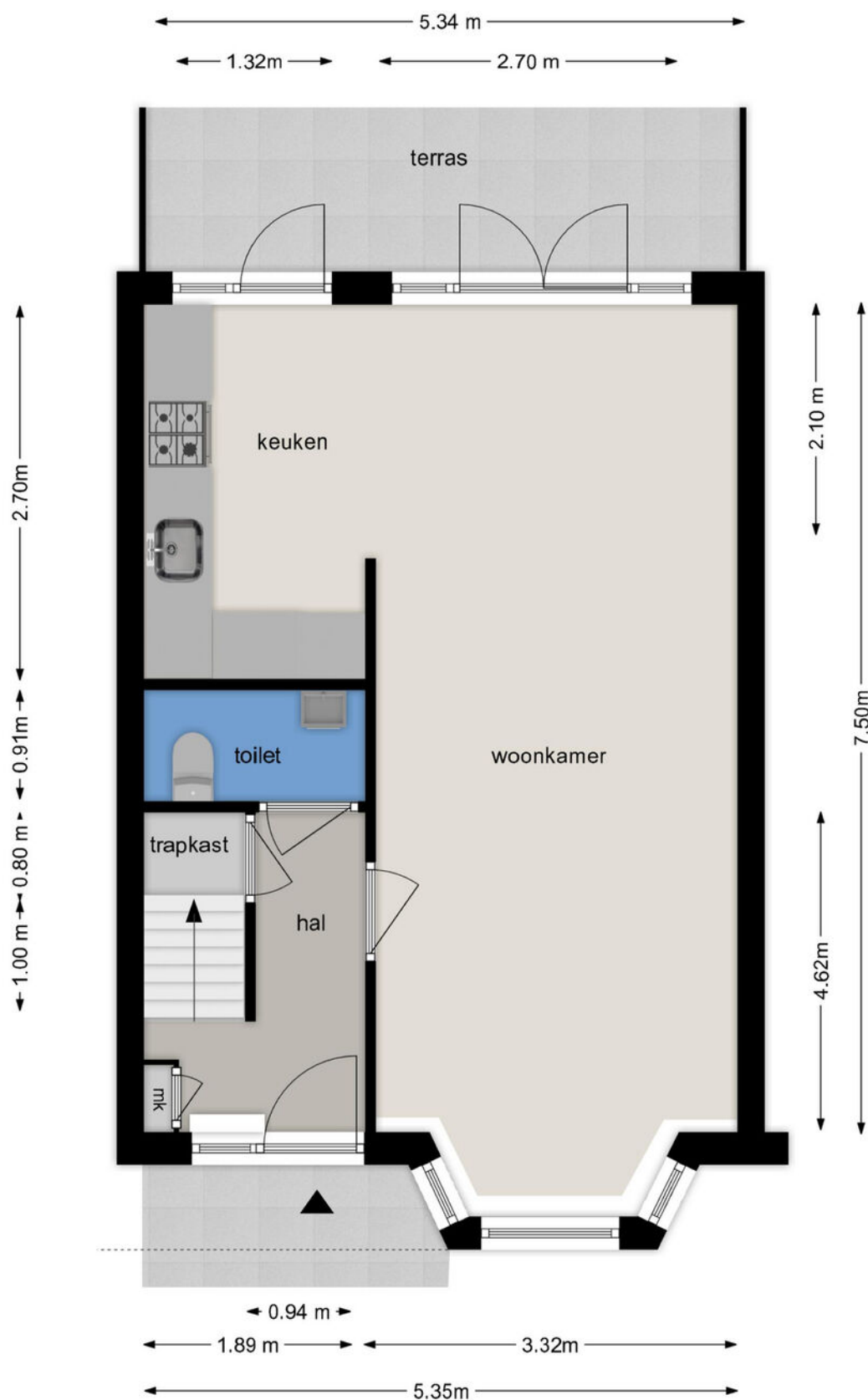
Buiten

De achtertuin ligt op het westen. Bij mooi weer kan je hier dus de hele dag heerlijk van de zon genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een groot terras en een plantenborder. Er is een stenen berging en een achterom. Doordat je hier geen directe achterburen hebt is er veel privacy.





Begane grond

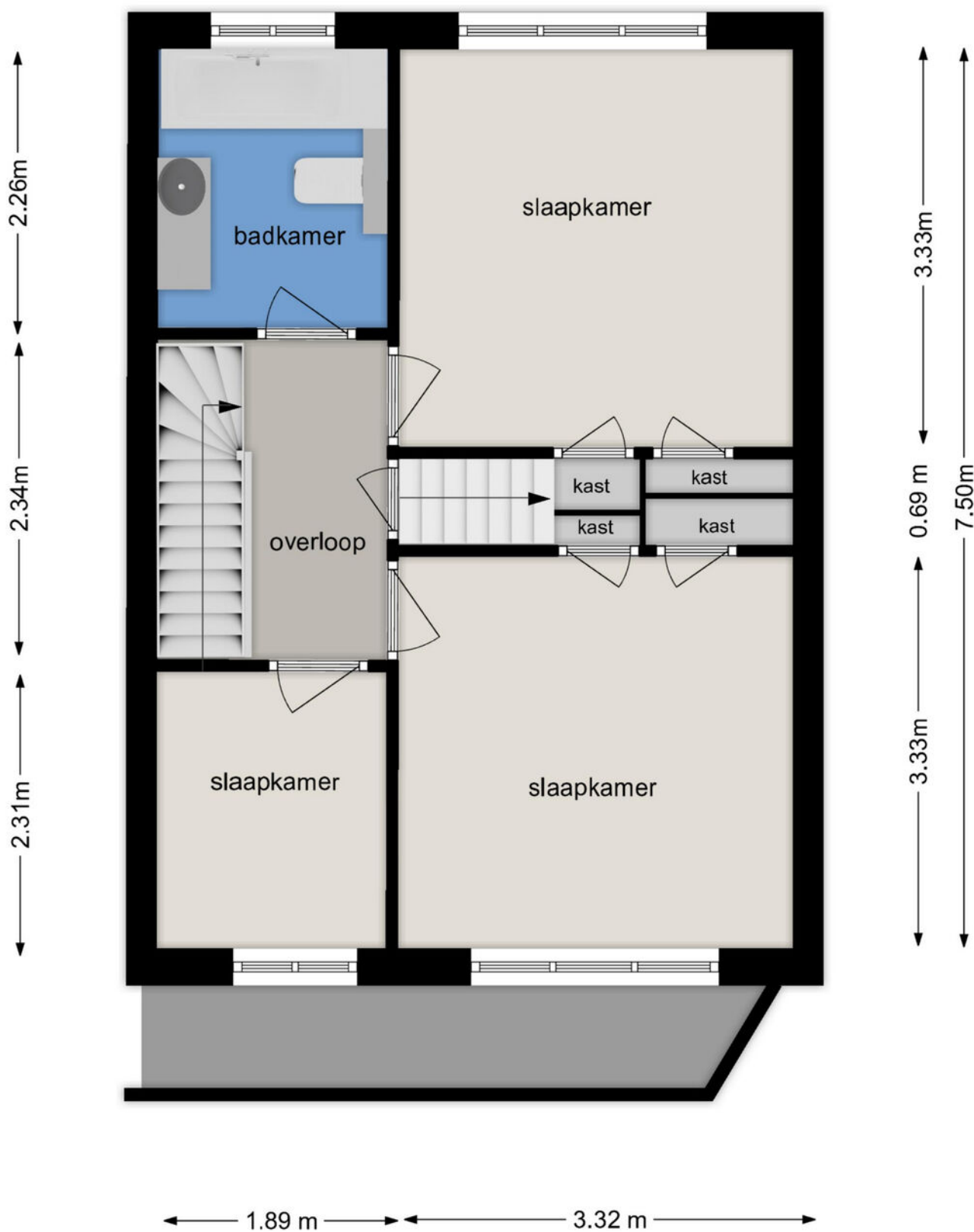


BEGANE GROND

Kogelbloemstraat 4, 5212 XL '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. © cadtek.nl

Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING

Kogelbloemstraat 4, 5212 XL '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. © cadd.nl

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Kogelbloemstraat 4, 5212 XL '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. © cadtek.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer achterzijde zolder	X		
- Boekenkasten zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse gordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- Tegels hal en wc	X		
- Badkamertegel	X		
Woning - Keuken			
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	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

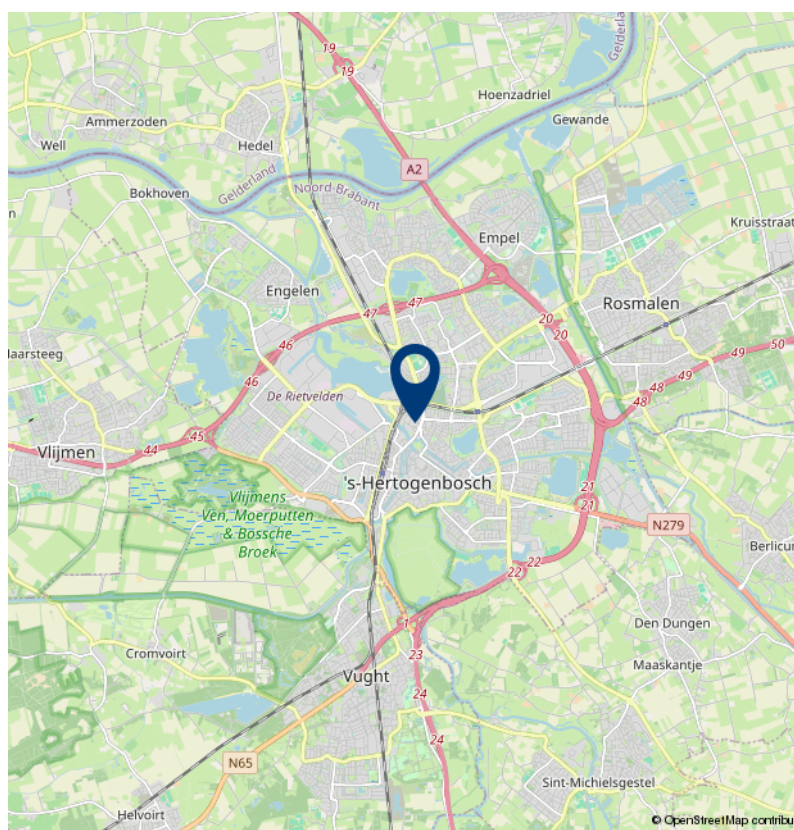
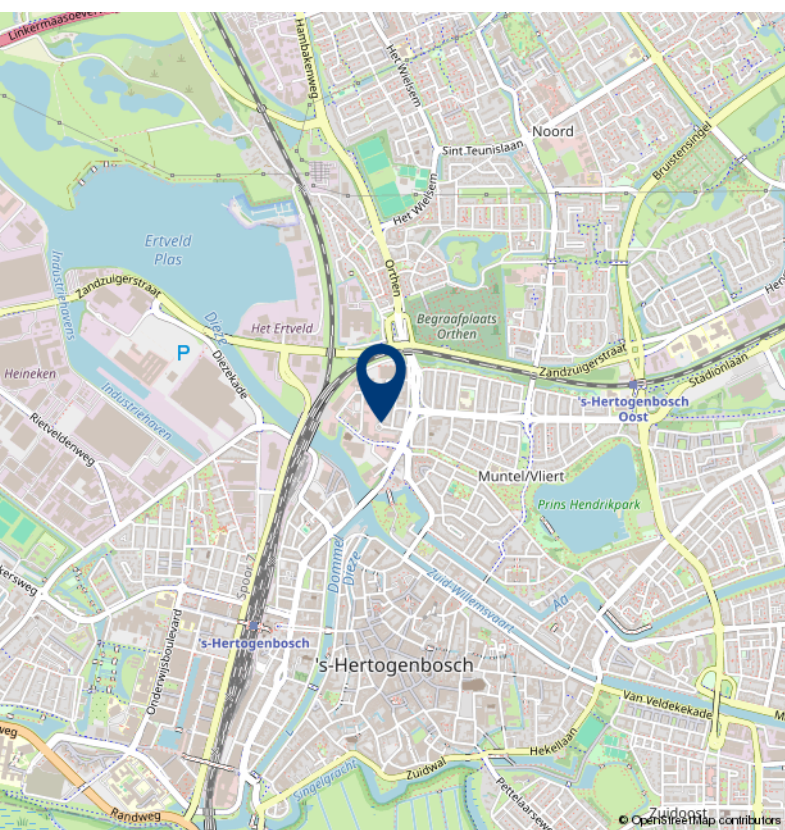
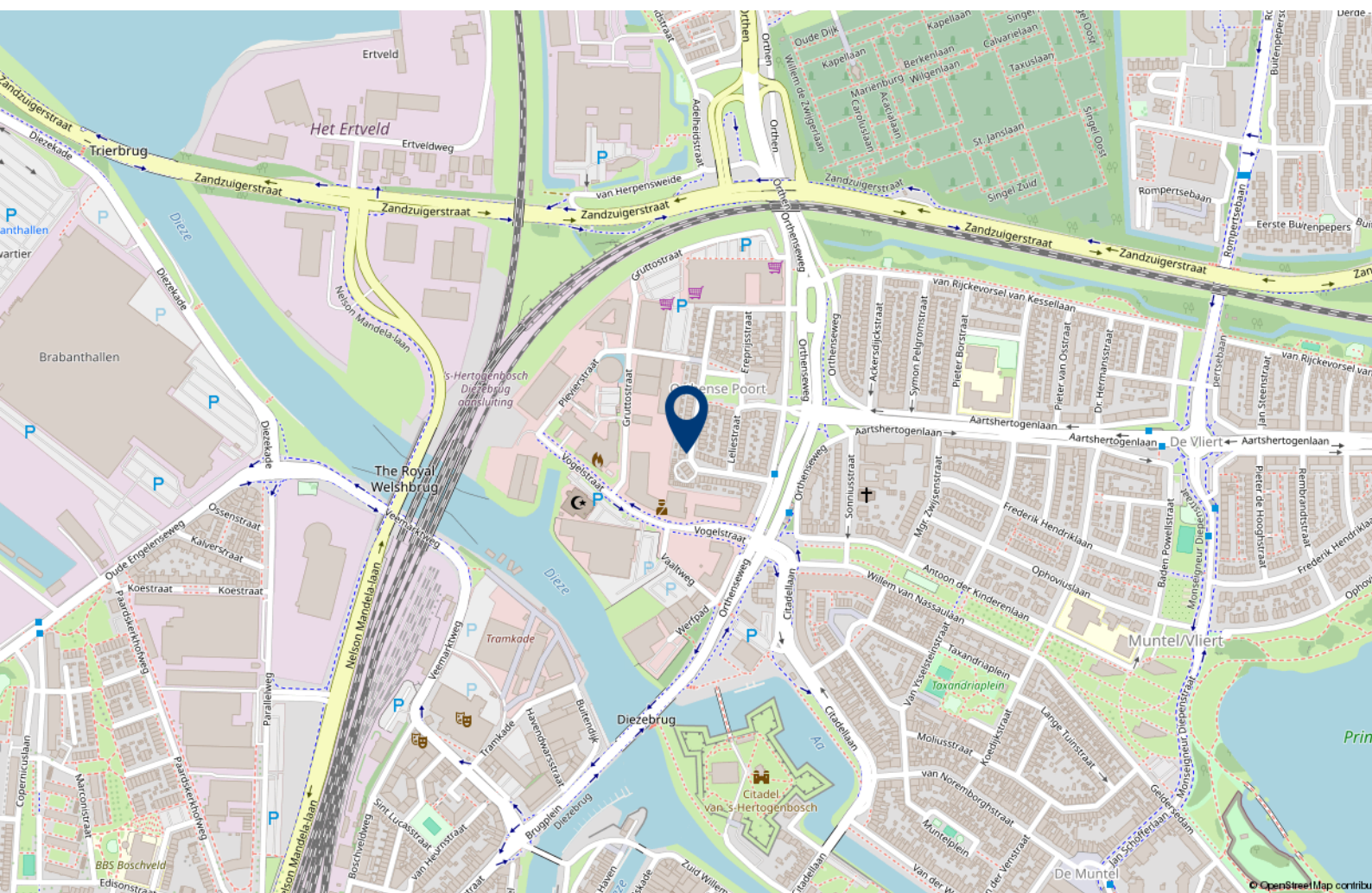
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorafwerking	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Planken schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Dakpannen (Reserve)	X		
- Stenen en tegels buiten (Reserve)	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

