

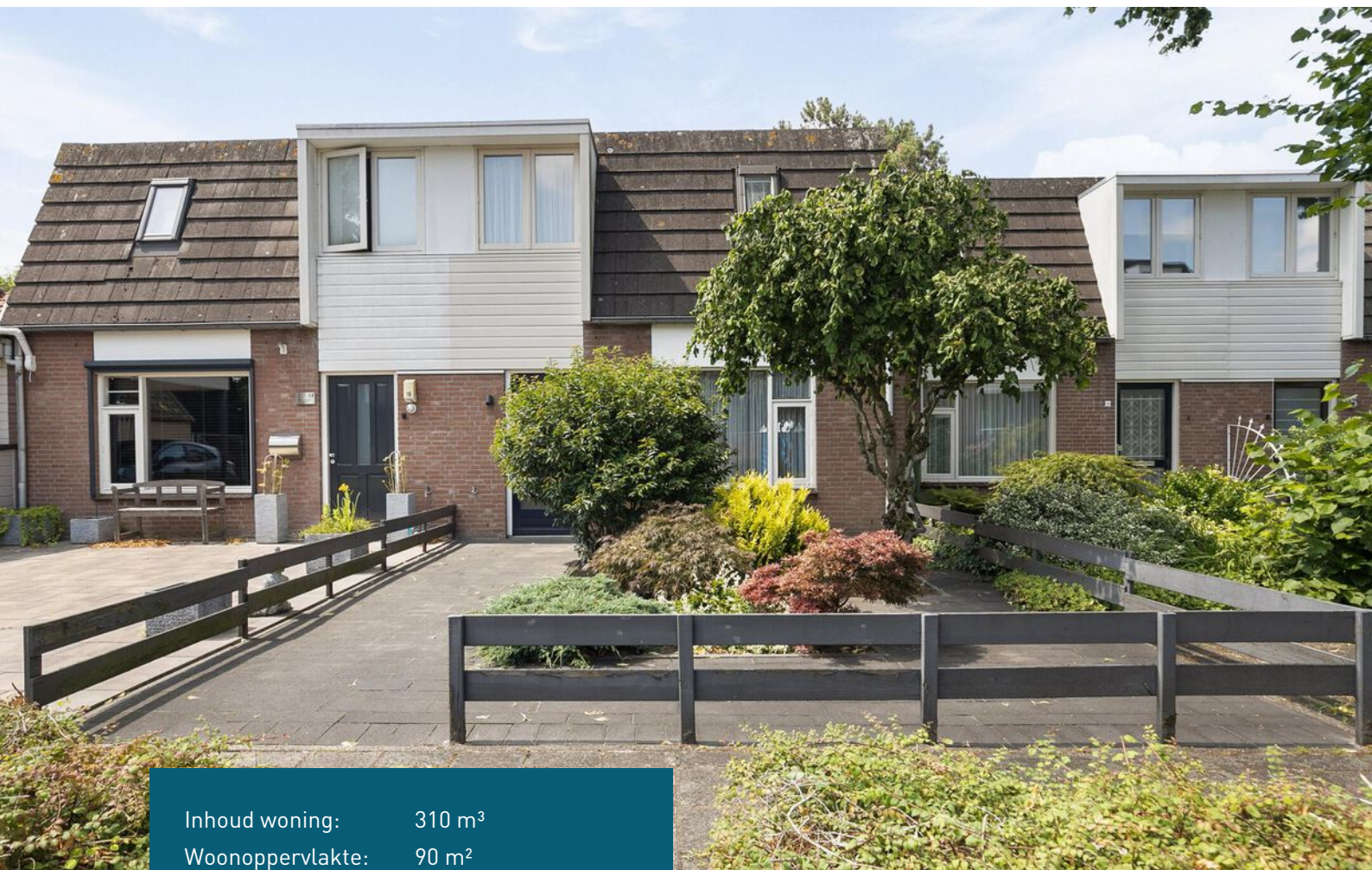
10+ MAKELAARS



PRINS CLAUSSTRAAT 17, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 310 m³
Woonoppervlakte: 90 m²
Perceeloppervlakte: 146 m²
Bouwjaar: 1988

Vraagprijs € 359.000,- k.k.

- ✓ rustig gelegen in Hintham-Noord
- ✓ drie slaapkamers
- ✓ zonnige achtertuin op het Westen
- ✓ energielabel B

een tussenwoning in Hintham-Noord

Deze tussenwoning staat in een leuke, rustige, woonstraat in de gewilde woonwijk 'Hintham-Noord'. Deze wijk kenmerkt zich door een gunstige ligging ten opzichte zowel de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch als de kern van Rosmalen.

In de directe omgeving vindt je diverse speelterreinen en groenvoorzieningen, winkels en sportfaciliteiten. Het treinstation 's-Hertogenbosch-Oost ligt op korte afstand en ook rijkswegen A2 en A59 zijn van hieruit snel bereikbaar.

De woning beschikt onder andere over een ruime woonkamer, drie slaapkamers en een heerlijke tuin op het westen.

Je zal als koper de wens hebben het huis te moderniseren, dat is sinds de bouw in 1988 niet meer gebeurd. Je kan het geheel dus helemaal naar eigen smaak en inzicht afwerken en hier dus heerlijk je eigen 'thuis' te maken.





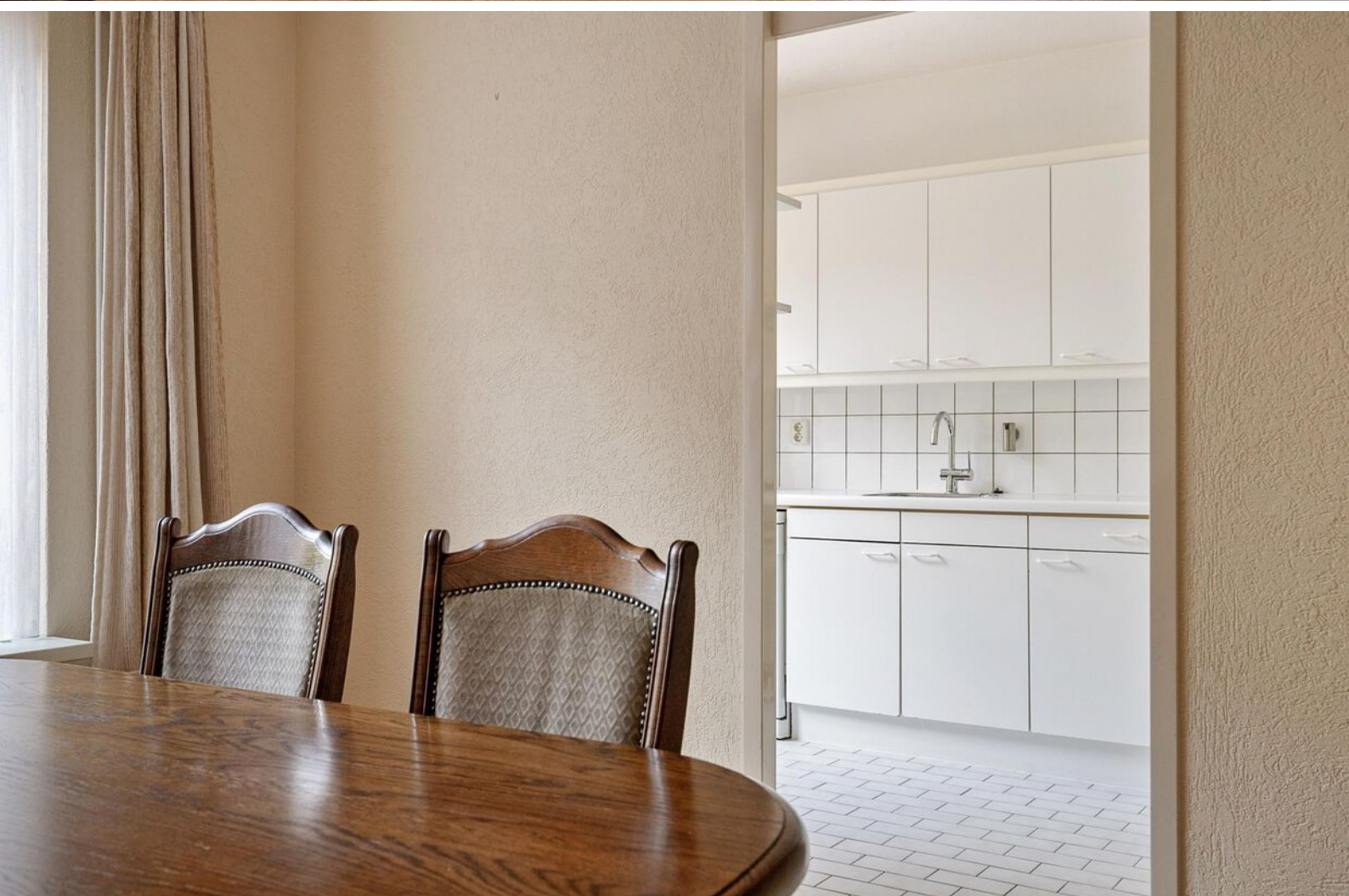
Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast en de deur naar de woonkamer. Deze Z-vormige woonkamer is afgewerkt met een parketvloer en beschikt over een vaste kast. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde ligt de eetkamer, deze biedt plaats voor een grote eettafel. Vanuit de woonkamer zijn de keuken en het portaal met het toilet en de trapopgang bereikbaar.

In de keuken tref je een eenvoudig keukenmeubel en de deur naar de achtertuin. De muur tussen de keuken en de woonkamer kan verwijderd worden, ideaal dus als je graag een open keuken (eventueel met kookeiland) wil maken.







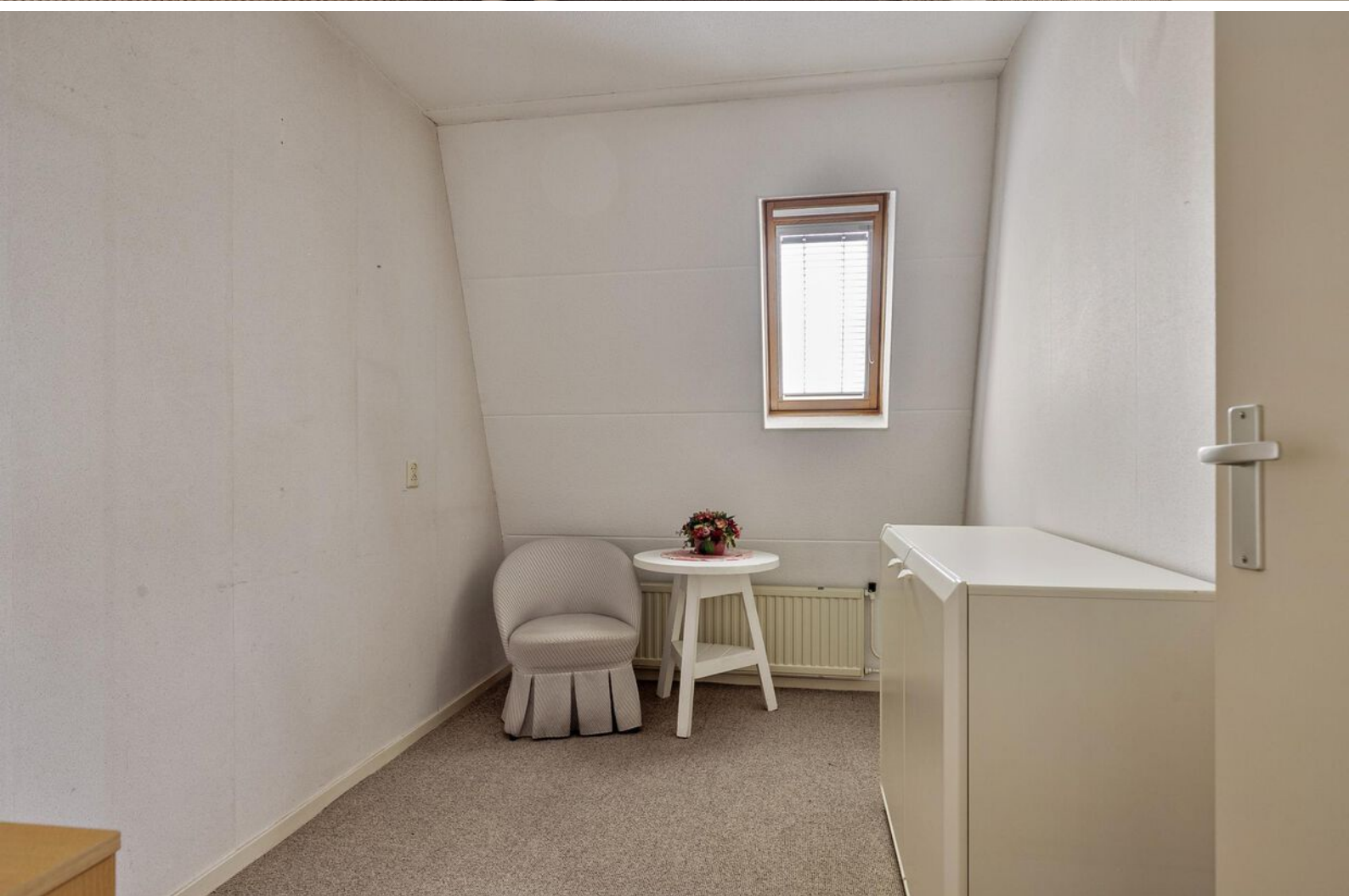




1e verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de kast met de c.v.-ketel bereikbaar. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking en behangwanden. De badkamer is uitgerust met een douche, een wastafel en een toilet. Ook bevindt zich hier momenteel de aansluiting voor de wasmachine.







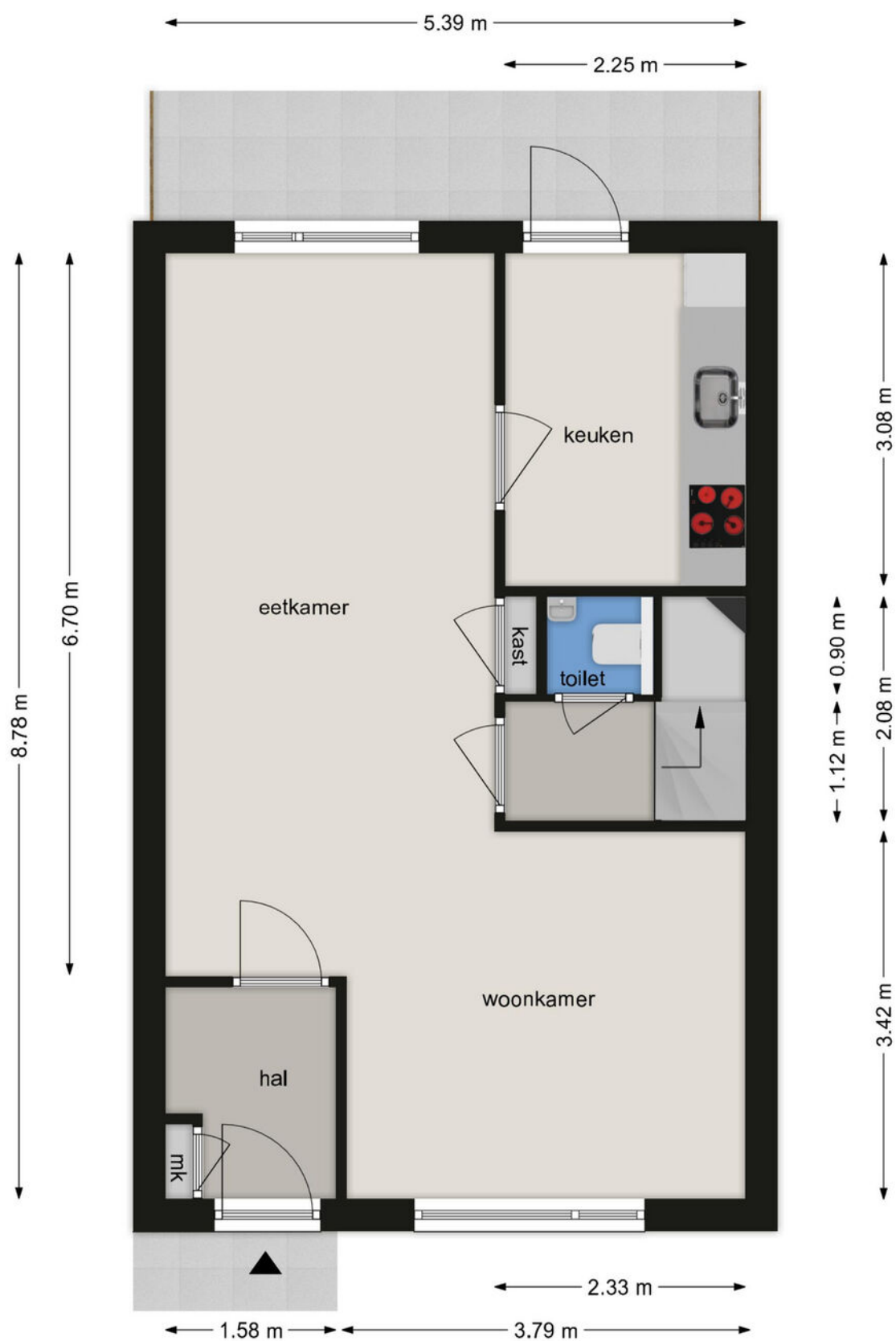


Buiten

De op het westen gelegen (dus heel de middag heb je hier de zon) is heerlijk ruim en biedt veel privacy. De tuin is aangelegd met sierbestrating en enkele borders. De tuinafscheiding bestaat gedeeltelijk uit een houten schutting en gedeeltelijk uit een hoge haag. Er is een stenen berging en een achterom.



Begane grond

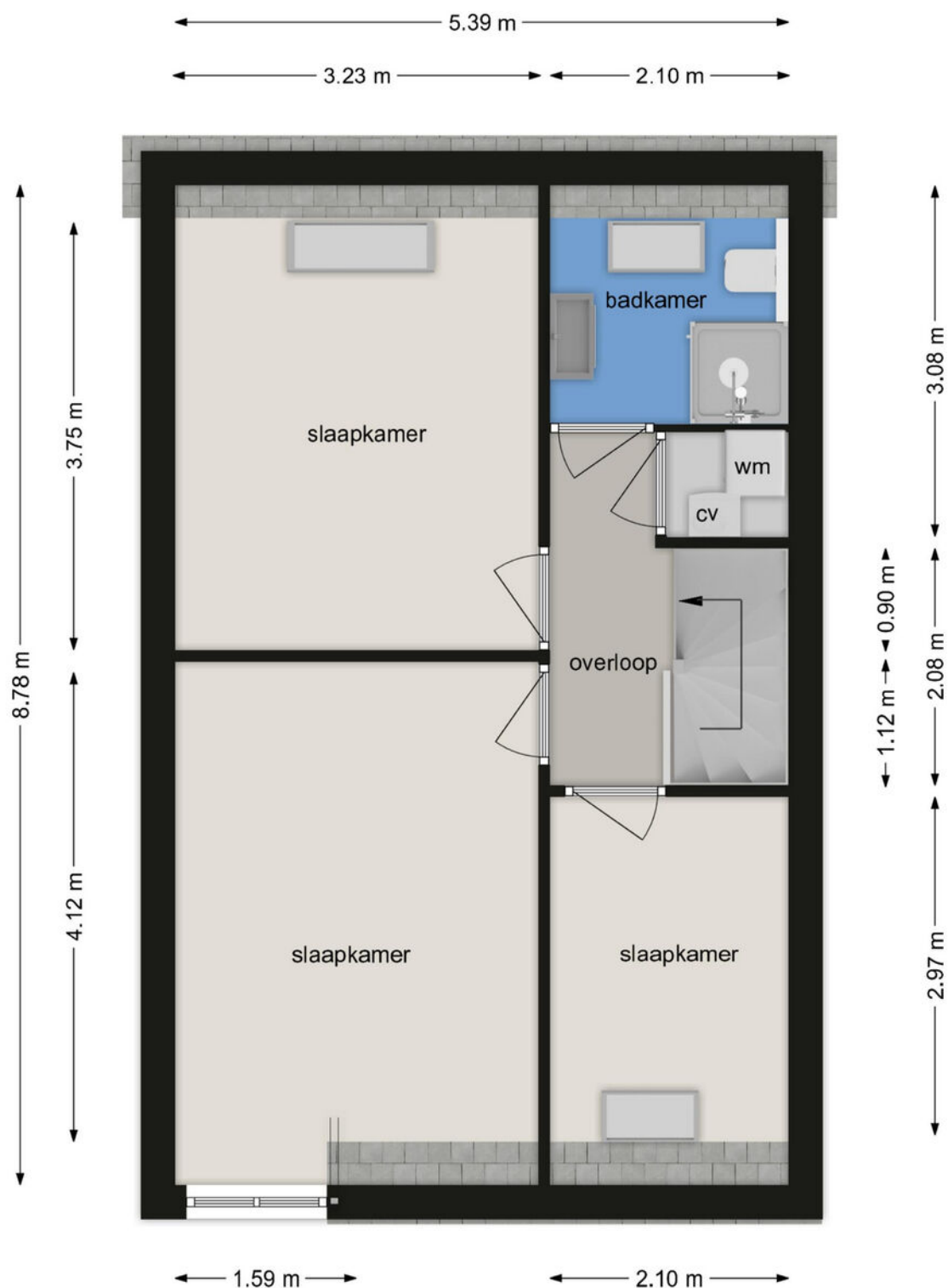


BEGANE GROND

Prins Clausstraat 17, 5246 TE Rosmalen

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

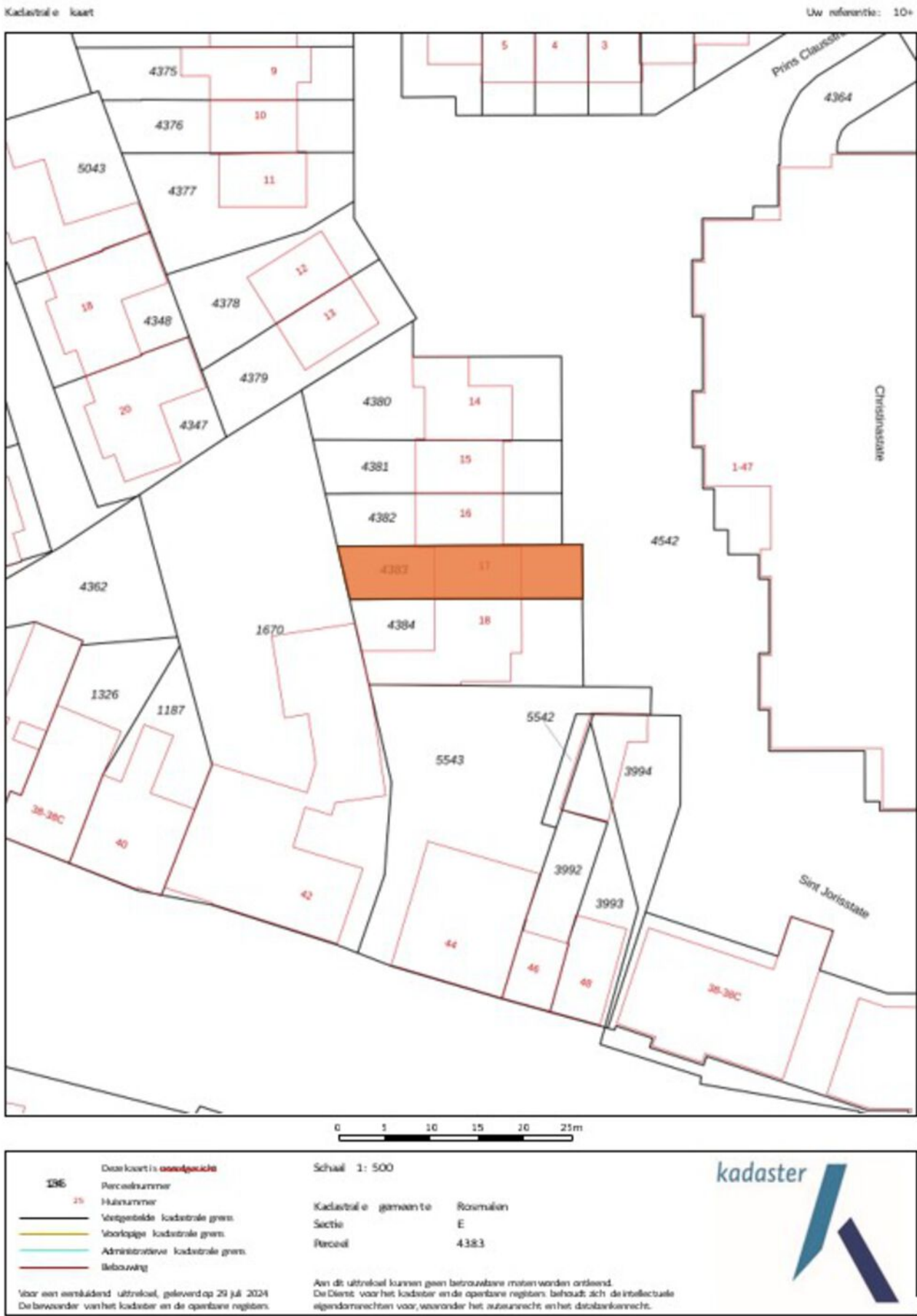
Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING Prins Clausstraat 17, 5246 TE Rosmalen

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

Kadastrale kaart



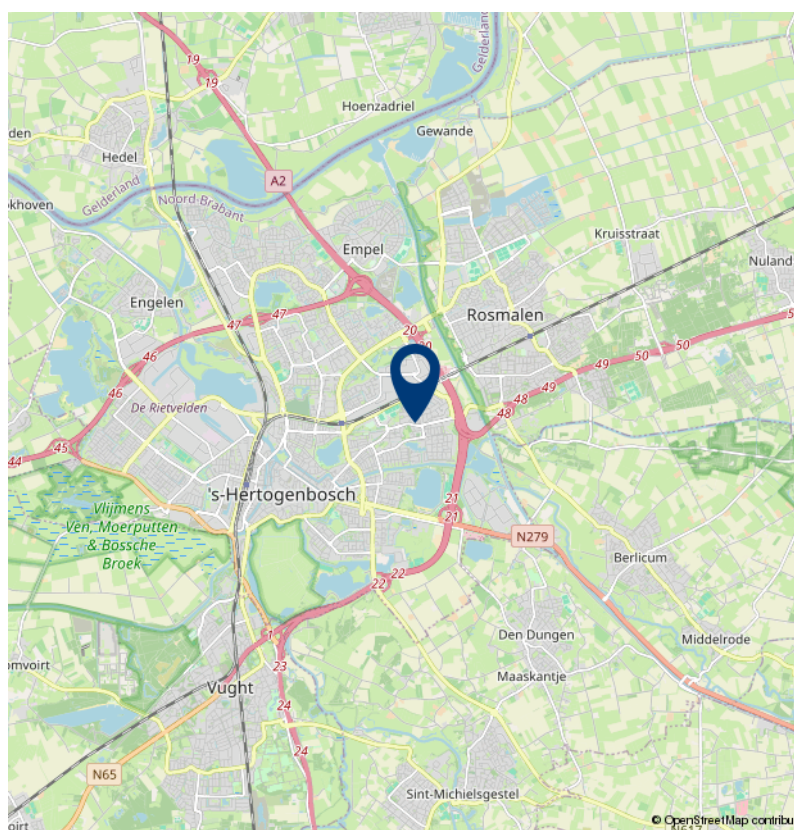
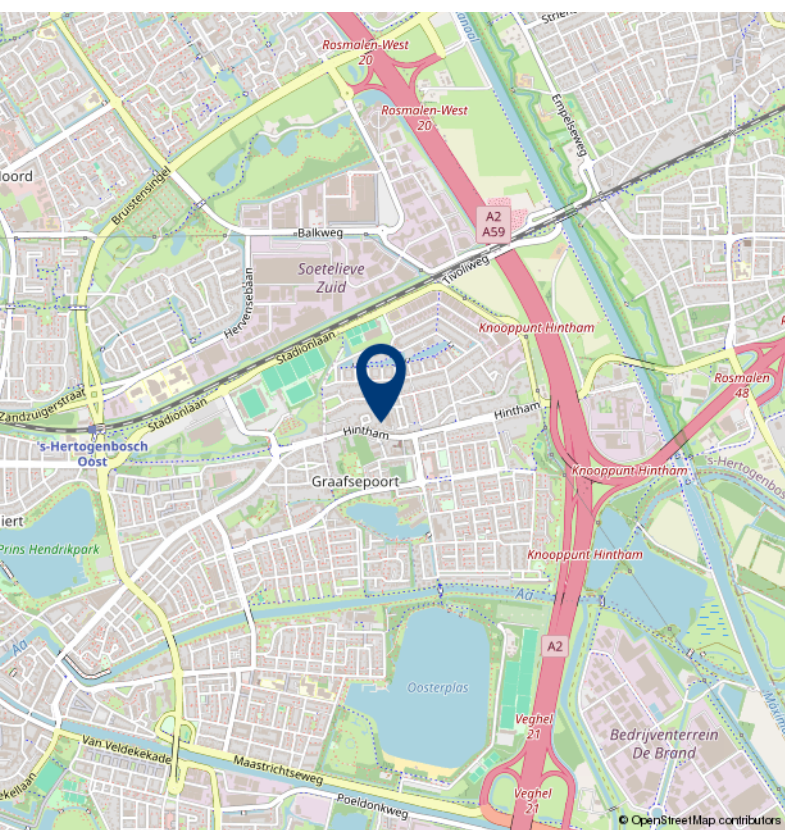
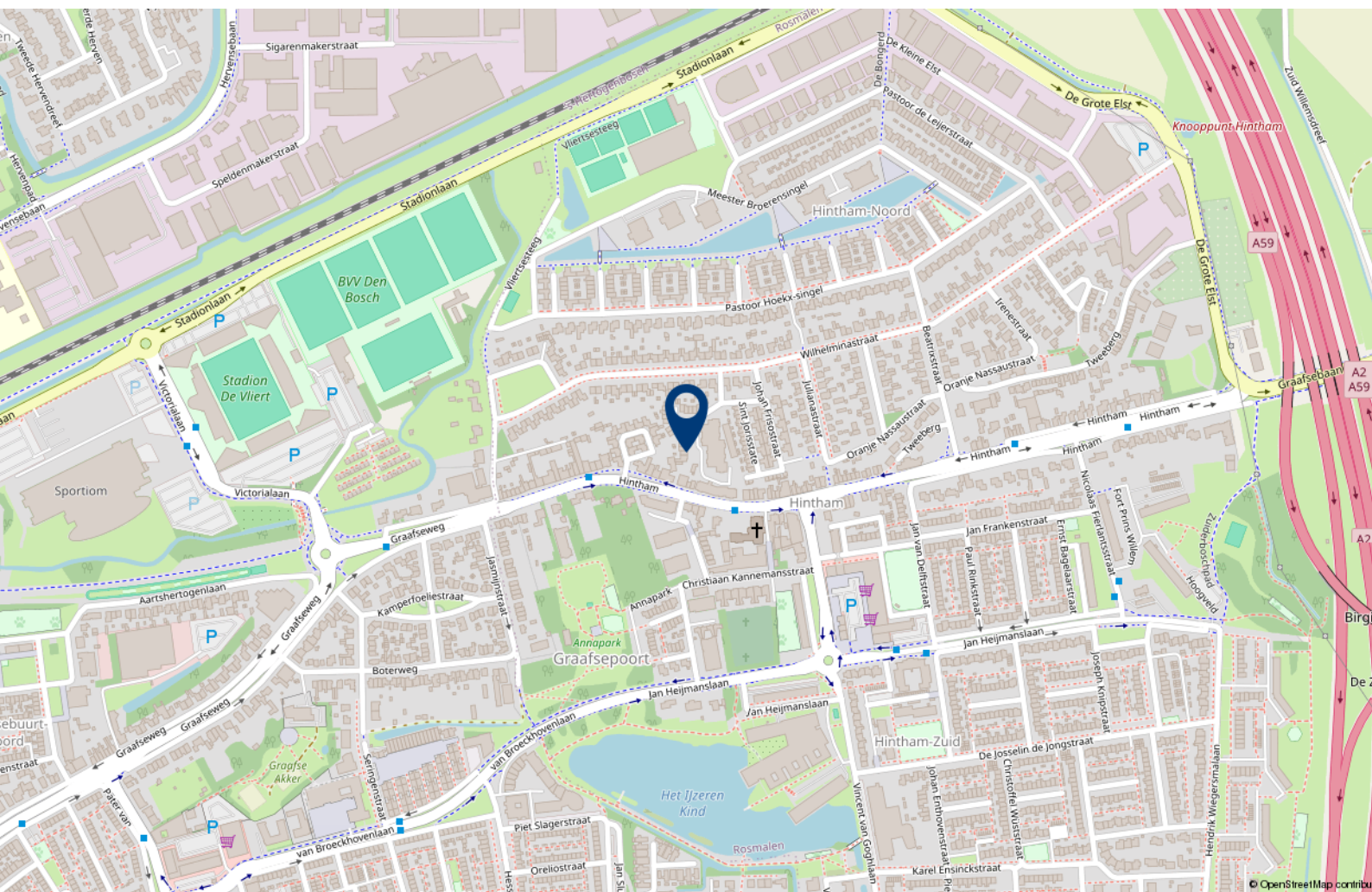
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

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

