

10+ MAKELAARS



ZANDSTRAAT 44, NULAND

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 420 m³
Woonoppervlakte: 130m²
Perceeloppervlakte: 269 m²
Bouwjaar: 1987

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

- ✓ energielabel A
- ✓ 10 zonnepanelen
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ achtertuin gelegen op het zuiden

een nette, ruime 2-onder-1kap

Deze keurig onderhouden 2-onder-1-kapwoning beschikt onder andere over 4 slaapkamers, een omgebouwde garage (b.v. te gebruiken als speelkamer) op de begane grond en een grote tuin. Zowel de woning als de tuin zijn keurig onderhouden.

Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit welke plaats biedt voor meerdere auto's. De op het zuiden gelegen achtertuin is verrassend groot en beschikt over een overdekt terras en een achterom. Vlak achter de woning ligt een speelveldje, fijn als je kleine kinderen hebt.

De woning is energiezuinig, heeft een A label en beschikt over HR en HR+ glas en 10 zonnepanelen.

Nuland is een gezellig dorp met diverse voorzieningen zoals winkels, basisscholen en sportverenigingen. Via de nabij gelegen snelweg A59 ben je in 10 minuten in zowel 's-Hertogenbosch als in Oss. Zelfs met de fiets zijn deze steden snel bereikbaar via de snelfietsroute F59.





Indeling

Achter de voordeur bevindt zich een ruime hal met een toilet, meterkast, trapopgang en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is erg ruim en is afgewerkt met eikenhouten vloerdelen. De muren zijn strak gestuukt en netjes geschilderd. Aan de achterzijde van de woonkamer vind je een deur naar de tuin en een deur naar de omgebouwde garage. Deze omgebouwde garage is net zo keurig afgewerkt als de woonkamer en kan dienen als extra slaapkamer, kantoor of speelkamer. Vanuit hier kan je ook de tuin en oprit bereiken.

Aan de voorzijde van de woning is de open keuken gesitueerd. De keuken beschikt over de nodige inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, 4-pits gasfornuis met afzuigkap en koelkast.











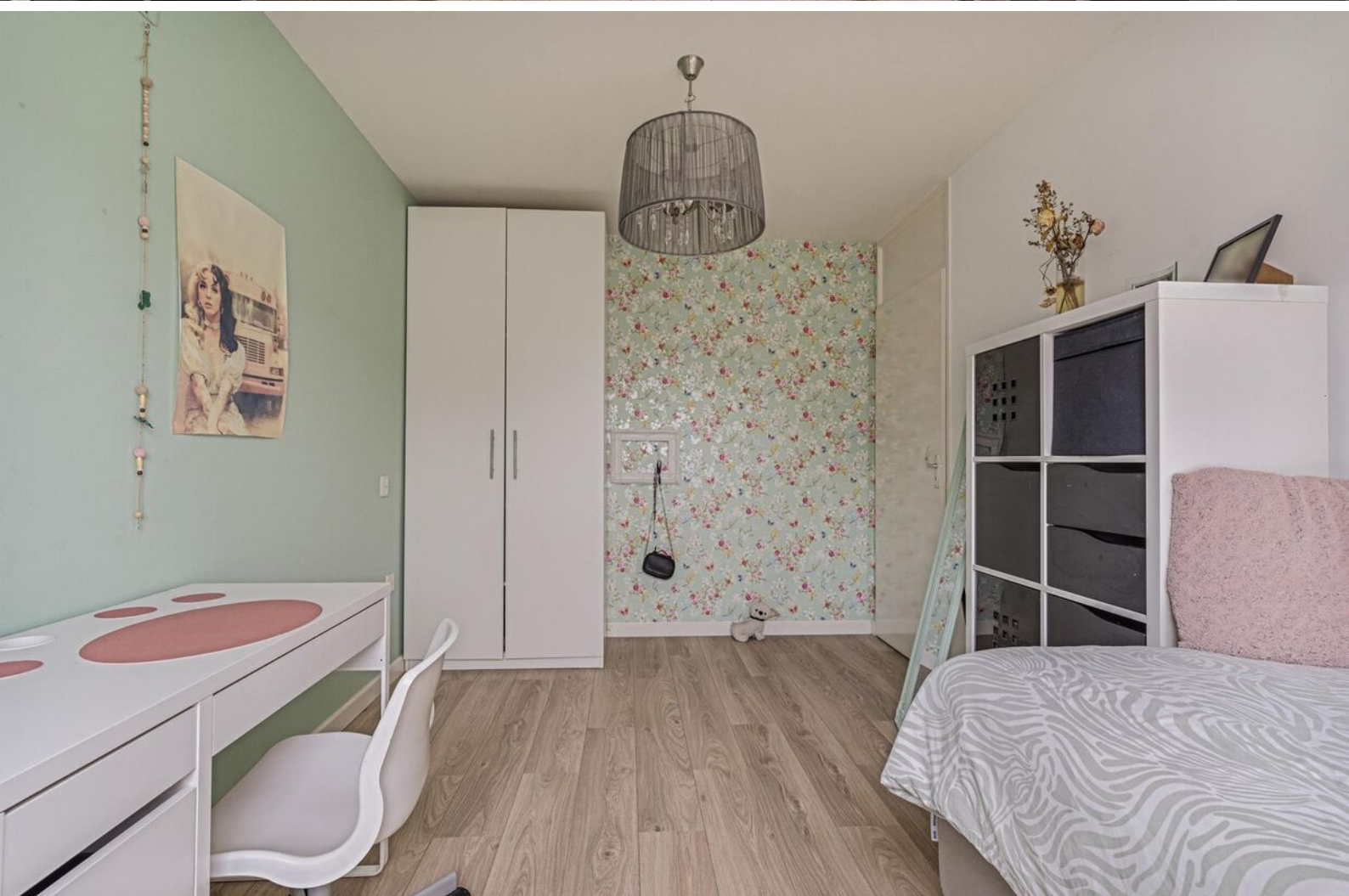
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt boven de voormalige garage. Bij deze slaapkamer loop je via een inloopkast door naar het slaapgedeelte. Een dakkapel aan de voor- en achterzijde biedt extra ruimte op deze verdieping. De slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer in een neutrale kleur en de muren zijn keurig gestuukt. Een enkele muur is behangen.

De badkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een bad met douche, toilet en wastafel. Deze ruimte is volledig betegeld en het gestukte plafond is afgewerkt met inbouwspots.













Tweede verdieping

De trap naar de tweede verdieping brengt je naar een kleine overloop met een aparte ruimte waarachter de cv-ketel zich bevindt. Vanuit deze overloop bereik je tevens de vierde slaapkamer. Achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte.





Buiten

De, op het zuiden gelegen, achtertuin biedt vele mogelijkheden. Direct achter de woning ligt een groot terras, waaraan een flink gazon grenst. Achter in de tuin is een overkapping gemaakt over de volledige breedte van de tuin met een loungehoek en openhaard. Tevens is er een achterom met poort.





Begane grond



BEGANE GROND

Zandstraat 44, 5391 AP Nuland

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

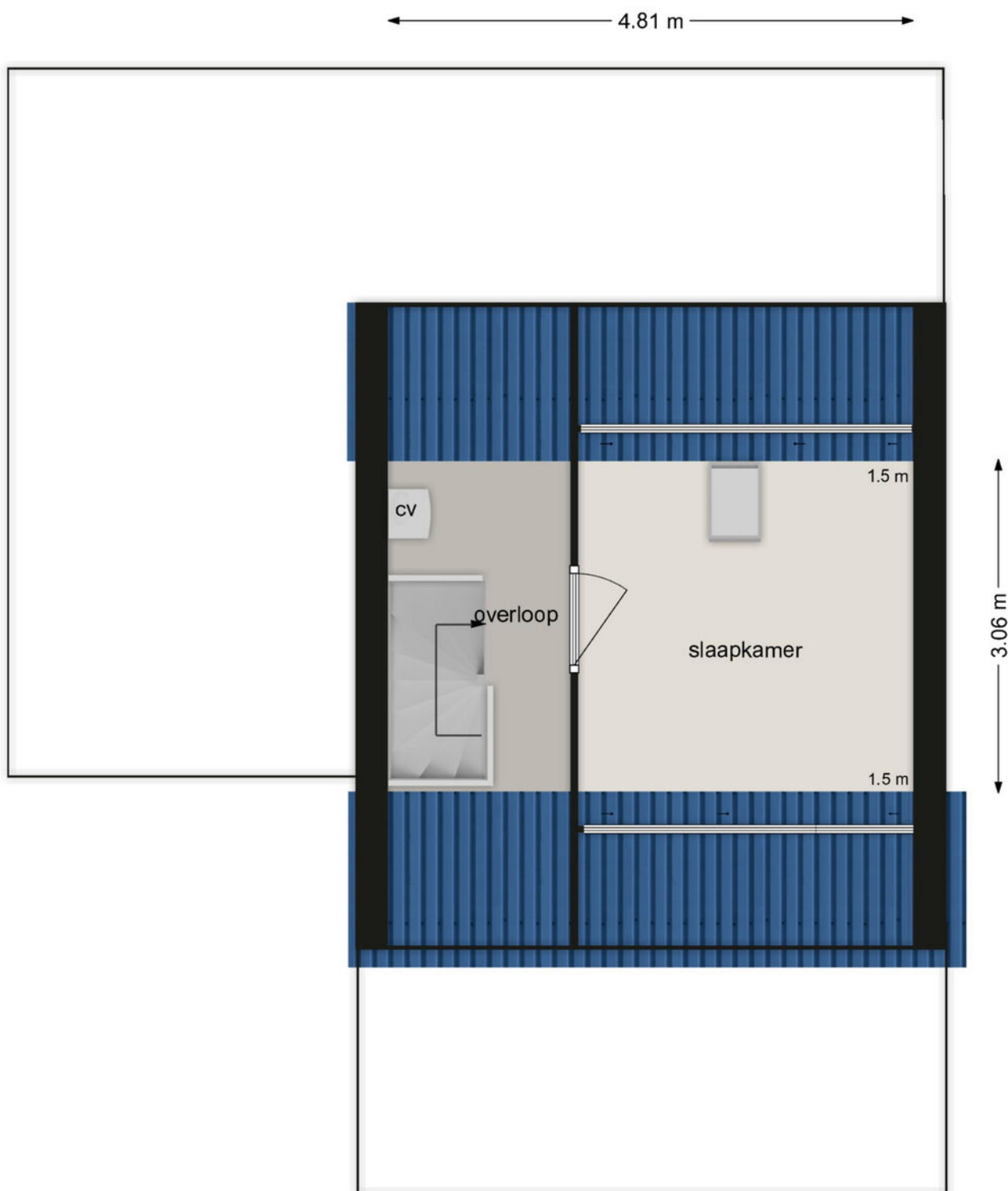
Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING
Zandstraat 44, 5391 AP Nuland

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

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Zandstraat 44, 5391 AP Nuland

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

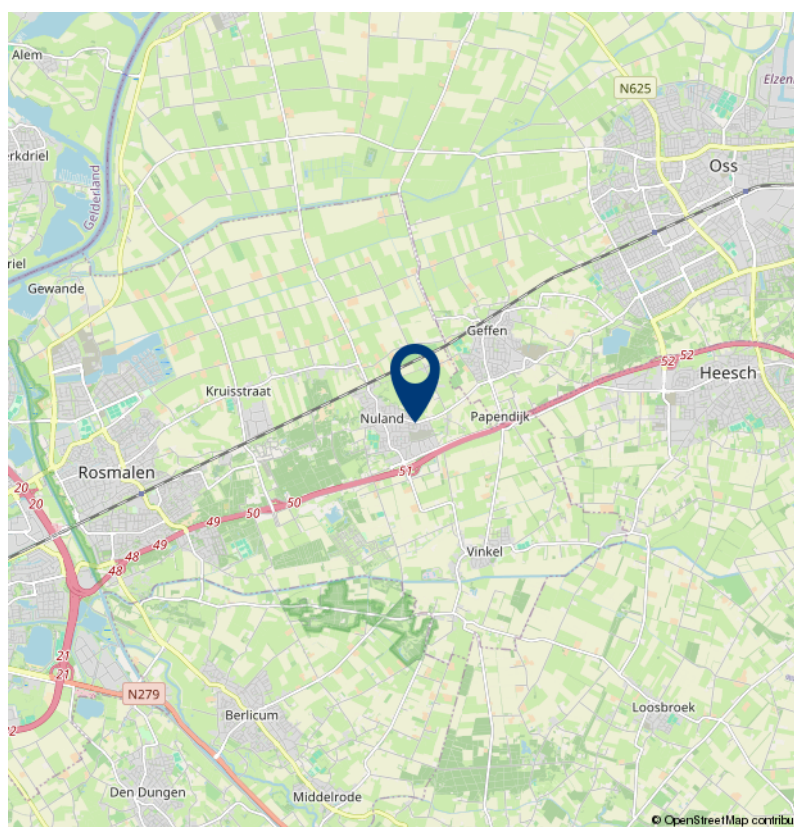
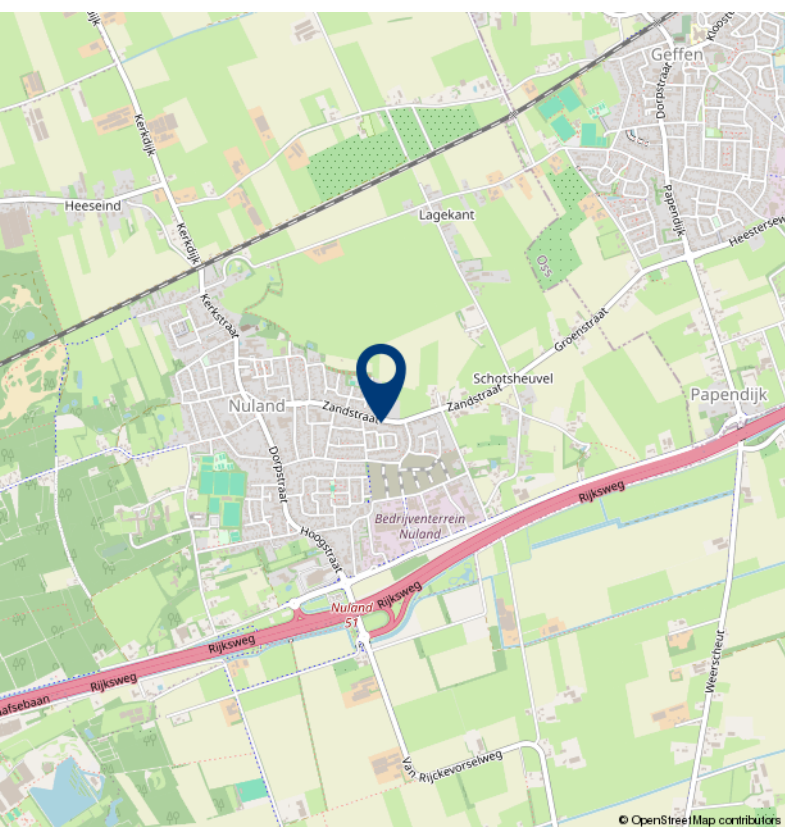
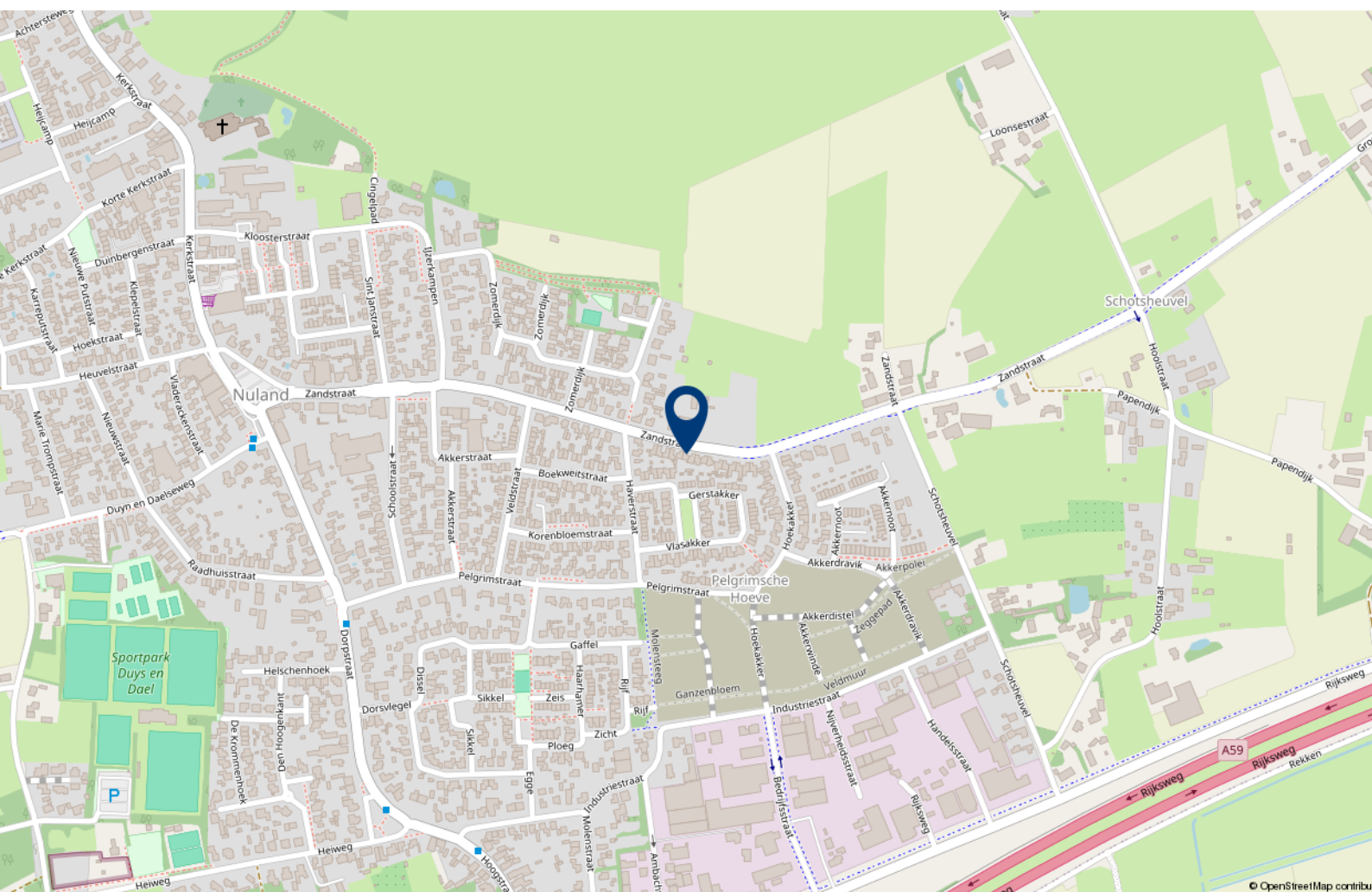


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- stalen zwarte kasten in beide schuren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonneschermb (electrisch)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- zwevend bureau kantoor	X		
- bovenkasten boven zwevend bureau	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	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		
- kast badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		





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

