

10+ MAKELAARS



DEUTERSESTRAAT 1 A, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 780 m³
Woonoppervlakte: 176 m²
Perceeloppervlakte: 3305 m²
Bouwjaar: 1957

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.

- ✓ unieke locatie op korte afstand van het stadscentrum en natuurgebieden Moerputten en Gement
- ✓ riant, bosachtig perceel
- ✓ praktijkruimte aan huis met eigen ingang
- ✓ twee garages
- ✓ potentieel voor renovatie of vervanging
- ✓ energielabel F

wonen nabij het centrum op 3305m²

Op een unieke en prachtige locatie, tussen de binnenstad van 's-Hertogenbosch en de natuurgebieden de Moerputten en de Gement staat deze vrijstaande woning op een perceel van meer dan 3000m². In de riante voor- en achtertuin zit je heerlijk vrij en heb je het gevoel midden in de bossen te wonen. Tegelijkertijd is de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch van hieruit met de fiets in enkele minuten te bereiken.

Uitvalswegen richting Utrecht, Eindhoven en Tilburg liggen op korte afstand. Ook andere voorzieningen zoals winkels en scholen zijn in de directe omgeving volop te vinden. Hou je van wandelen? Natuurgebieden De Gement en De Moerputten zijn te voet bereikbaar. Via de polderweg naar Cromvoirt is ook het

golfcomplex Bernardus Golf in enkele minuten bereikbaar, evenals natuurswembad de IJzeren Man.

De woning is gebouwd in 1957 en beschikt op de begane grond onder andere over een woonkamer, een serre, een riant kantoor/hobbyruimte (gebouwd in 1968) en twee garages. Achter in de tuin staat een grote carport, tuinhuis en fietsenberging

Als koper van deze woning moet je rekening houden met kosten voor modernisering en verduurzaming. Dat geeft je wel de mogelijkheid om hier volledig naar eigen wens je droomwoning te realiseren want woningen met zoveel grond op zo'n unieke locatie als deze komen nu eenmaal zelden te koop.





Indeling

Entree: hal met de trap naar de eerste verdieping en de doorgang naar de keuken en de woonkamer. De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en geeft uitzicht op de diepe voortuin. Door de ramen in de voor- en zijgevel heb je hier een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer is de serre bereikbaar via een open te zetten kastdeur. Deze ruimte kan op verschillende manieren gebruikt worden, bijvoorbeeld als zitkamer, hobbyruimte of eetkamer.

De serre heeft via een portaal toegang tot de binnenplaats/achtertuin, het kantoor en het voorterras. Een schuifdeur geeft ook toegang tot het voorterras.

De keuken beschikt over een eenvoudig keukenblok. Achter de centrale hal ligt nog een ruim portaal met het toilet en de deur naar de serre en een van de twee garages.











Kantoor/hobbyruimte

Het grote kantoor is gebouwd aan de zijkant van de woning. Het heeft via een portaal een eigen ingang vanaf buiten. Een mooie ruimte om hier slaapkamers te maken, je kunt het natuurlijk ook als kantoor of praktijk aan huis gebruiken met parkeerruimte. Vanuit de kantoorruimte is de tweede garage/berging bereikbaar.







1e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn, net zoals de badkamer, eenvoudig afgewerkt. Een deur op de overloop geeft toegang tot het dak van de garage/berging.

Vanaf de overloop is door middel van een losse trap de 2e verdieping te bereiken. Deze verdieping kan als bergzolder gebruikt worden.









Buiten

De grootte van de tuin is echt uniek, zo dichtbij het stadscentrum. Er is een grote voortuin met een lange oprit. De achtertuin bestaat uit een bosachtig perceel met fietsenberging en een riante carport met stroomaansluiting. Hier geniet je van 100% privacy. Achter de woning en voor het kantoor zijn er overkapt terrassen. Het gedeelte van de tuin dat aan de woning grenst is verhard.











- Bouwtekeningen van het huis en terrein zijn ruim aanwezig. Het oorspronkelijke huis van 1957 werd in 1968 uitgebreid met serre, kantoor met garage/berging en voorterras.
- Eigen parkeerhaven aan de straat.
- Er is een nieuwe CV ketel (Remeha Avanta 35c) geplaatst op 12-12-2023. De badkamer en keuken hebben boilers.
- De spouwmuren van het huis zijn geïsoleerd met EPS schuimparels.
- Busverbinding naar centrum en centraal station op loopafstand (500 m). Jeroen Bosch Ziekenhuis op 900 m afstand.



Begane grond



BEGANEGROND

Deulersstraat 1a 5223 Gv 's-Herogenbosch
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

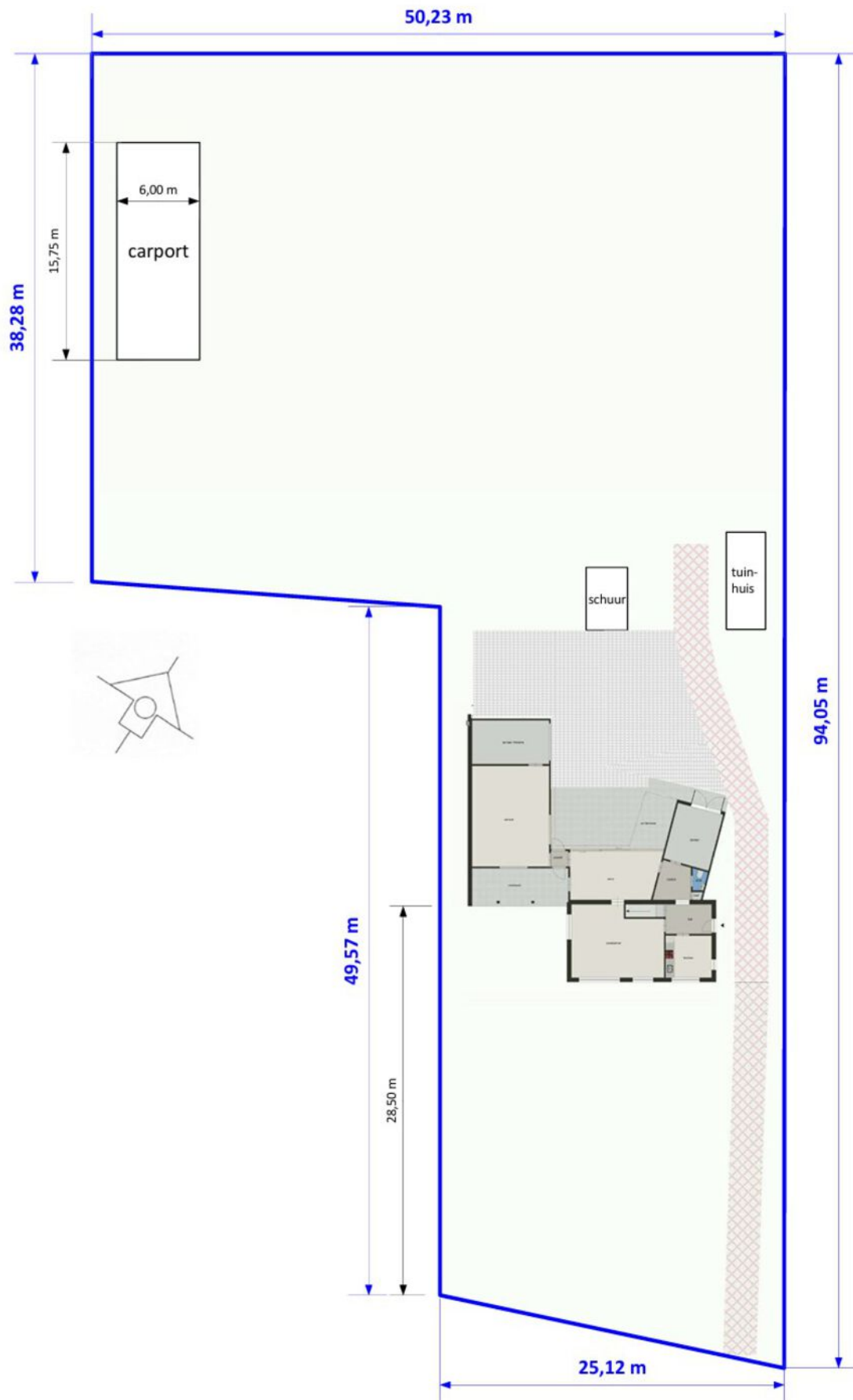
Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING

Deutersestraat 1a 5223 Gv '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. ©



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+

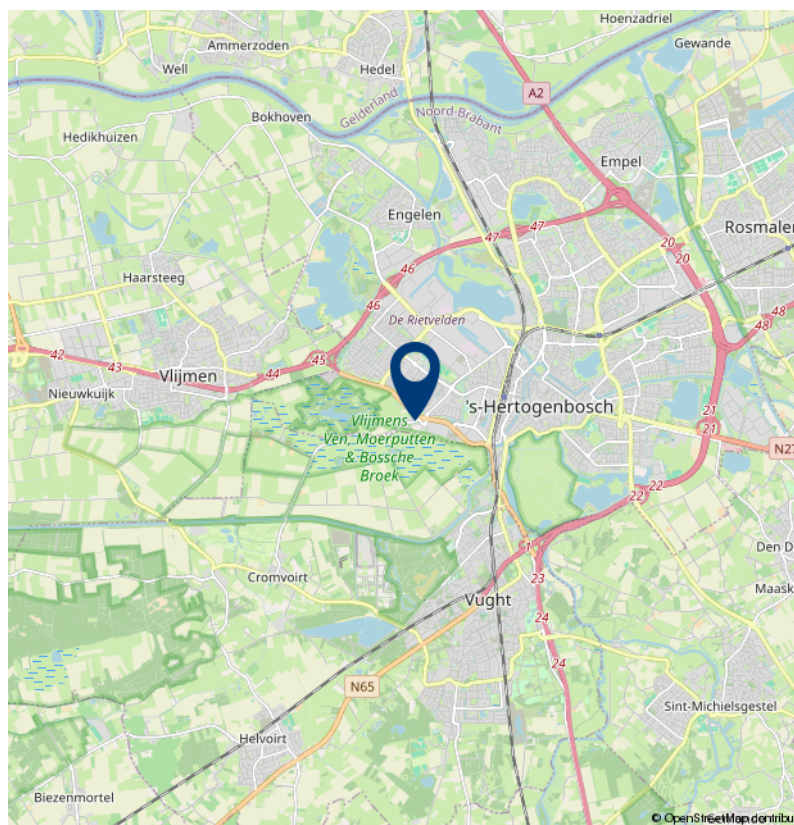
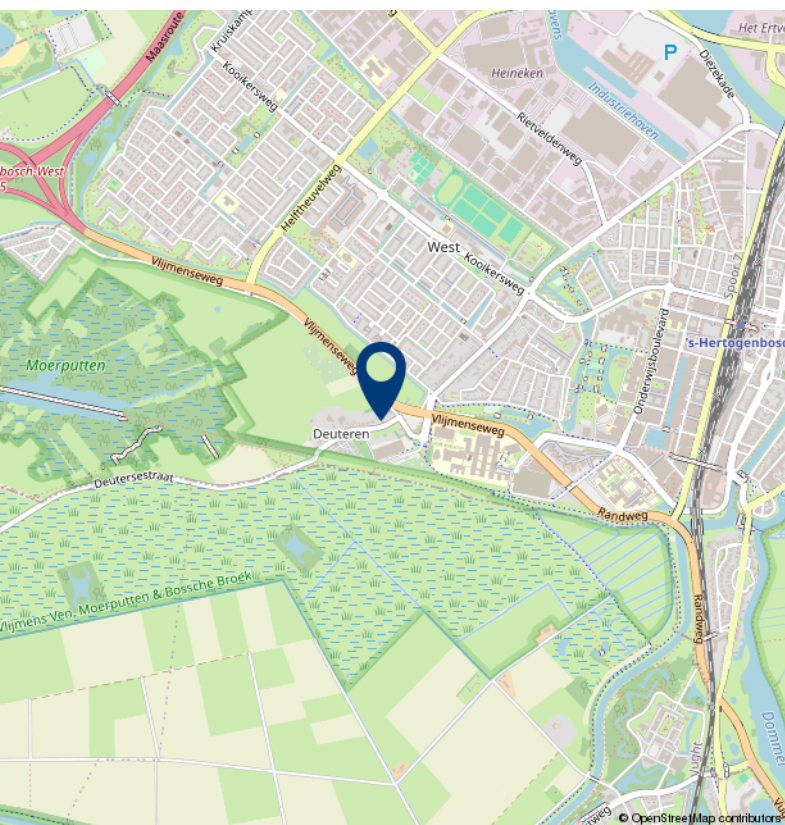
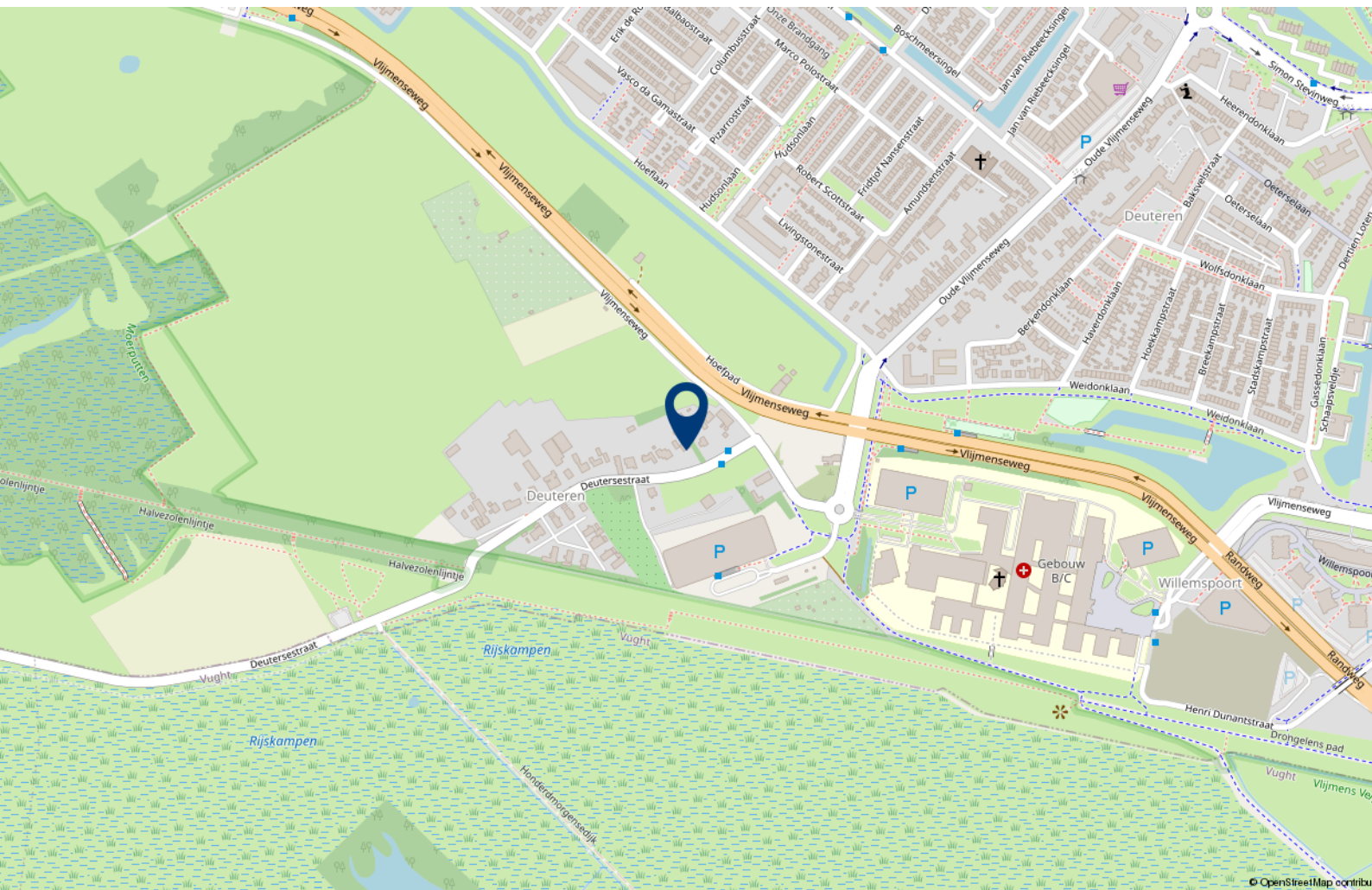


<p>1236 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is openbaar openbaar. Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie Q Perceel 29</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2024.
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.

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

