

10+ MAKELAARS



DR. H.P. HEINEKENSTRAAT 7, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 520 m³
Woonoppervlakte: 132 m²
Perceeloppervlakte: 310 m²
Bouwjaar: 1962

Vraagprijs € 597.000,- k.k.

- ✓ 11 zonnepanelen
- ✓ multifunctioneel bijgebouw
- ✓ eigen oprit en garage
- ✓ gewilde locatie in Engelen

ruime 2-onder-1kapwoning in Engelen

In een rustige woonstraat in de oude dorpskern van Engelen is deze nette 2-onder-1 kapwoning gelegen. De woning is in de afgelopen jaren aan de binnenzijde vrijwel volledig gemoderniseerd. Hierdoor heb je nu onder andere de beschikking over een ruime woonkamer, een terrasoverkapping, een garage en drie slaapkamers.

Op de tweede verdieping is een dakkapel geplaatst waardoor je hier een extra kamer hebt. Als je een vaste trap maakt, kan je deze verdieping als volwaardige verdieping gebruiken.

De berging in de achtertuin is omgebouwd tot woonstudio, compleet met keuken en badkamer. Hierdoor kan deze ruimte voor diverse doeleinden worden gebruikt. Bijvoorbeeld als

mantelzorgwoning, kantoorruimte of als eigen ruimte voor een van je kinderen. De woning is uitgerust met 11 zonnepanelen.

In Engelen is het goed wonen. Het dorp kent een bloeiend verenigingsleven met onder andere tennis, voetbal en 18-holes Golfclub 'De Haverleij'. Er is een supermarkt, een basisschool en een kinderdagverblijf. Langs de rivier de Maas en in het natuurgebied rond het Henriëttekanaal kan je heerlijk wandelen en fietsen. Recreatiegebied Engelermeer ligt op korte afstand en het grootste en mooiste winkelcentrum van 's-Hertogenbosch 'De Helftheuvelpassage' is met de auto in enkele minuten bereikbaar.





Indeling:

Je komt binnen in de ruime hal met de meterkast, het gemoderniseerde toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vervolgens is de woonkamer bereikbaar. Deze is aan de achterzijde uitgebouwd. Het ruime zitgedeelte met een houtkachel bevindt zich aan de voorzijde van de woning. In het uitgebouwde gedeelte bevinden zich de eetkamer en de keuken, een lichtkoepel in het dak zorgt hier voor extra lichtinval en er is een schuifpui naar de achtertuin.

De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming en gestukadoorde wanden en plafonds (in het plafond zijn inbouwspots geplaatst).













De keuken

Het L-vormige keukenblok is gelegen aan de achterzijde van de woning. Naast de nodige kastruimte heb je hier de beschikking over een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven en een vaatwasser.



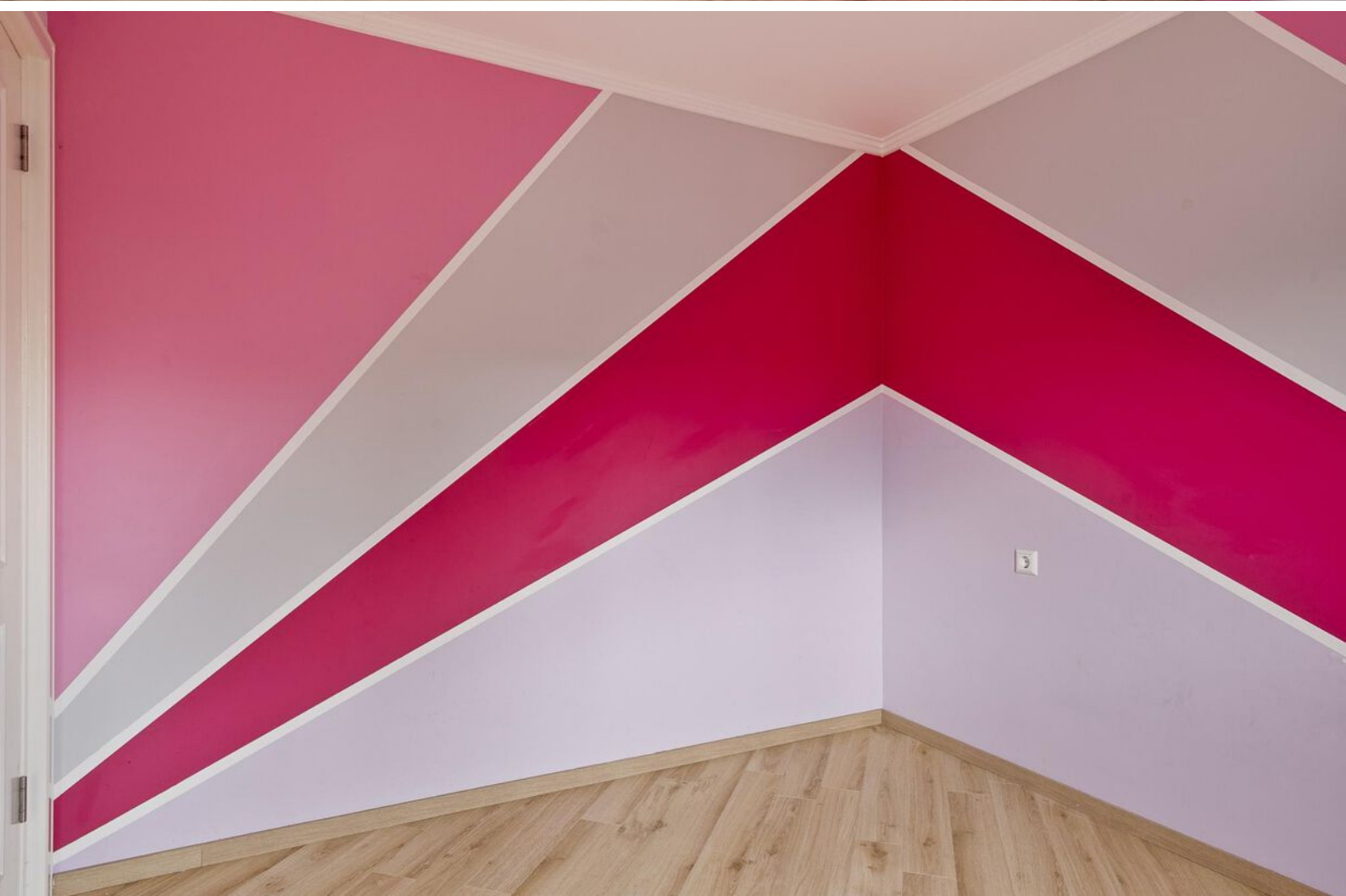


Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en ook op deze verdieping zijn de wanden en plafonds gestukadoord.









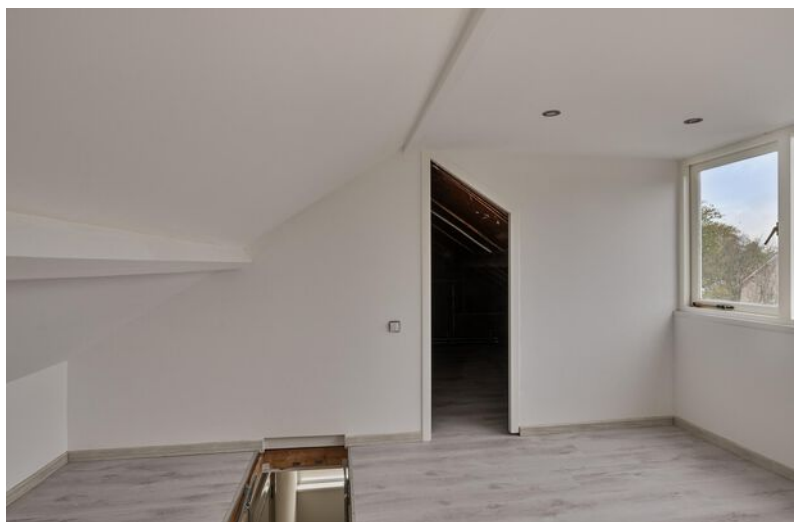
De badkamer

De badkamer is modern uitgevoerd, volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, een inloofdouche, wastafelmeubel, design radiator en een zwevend toilet.



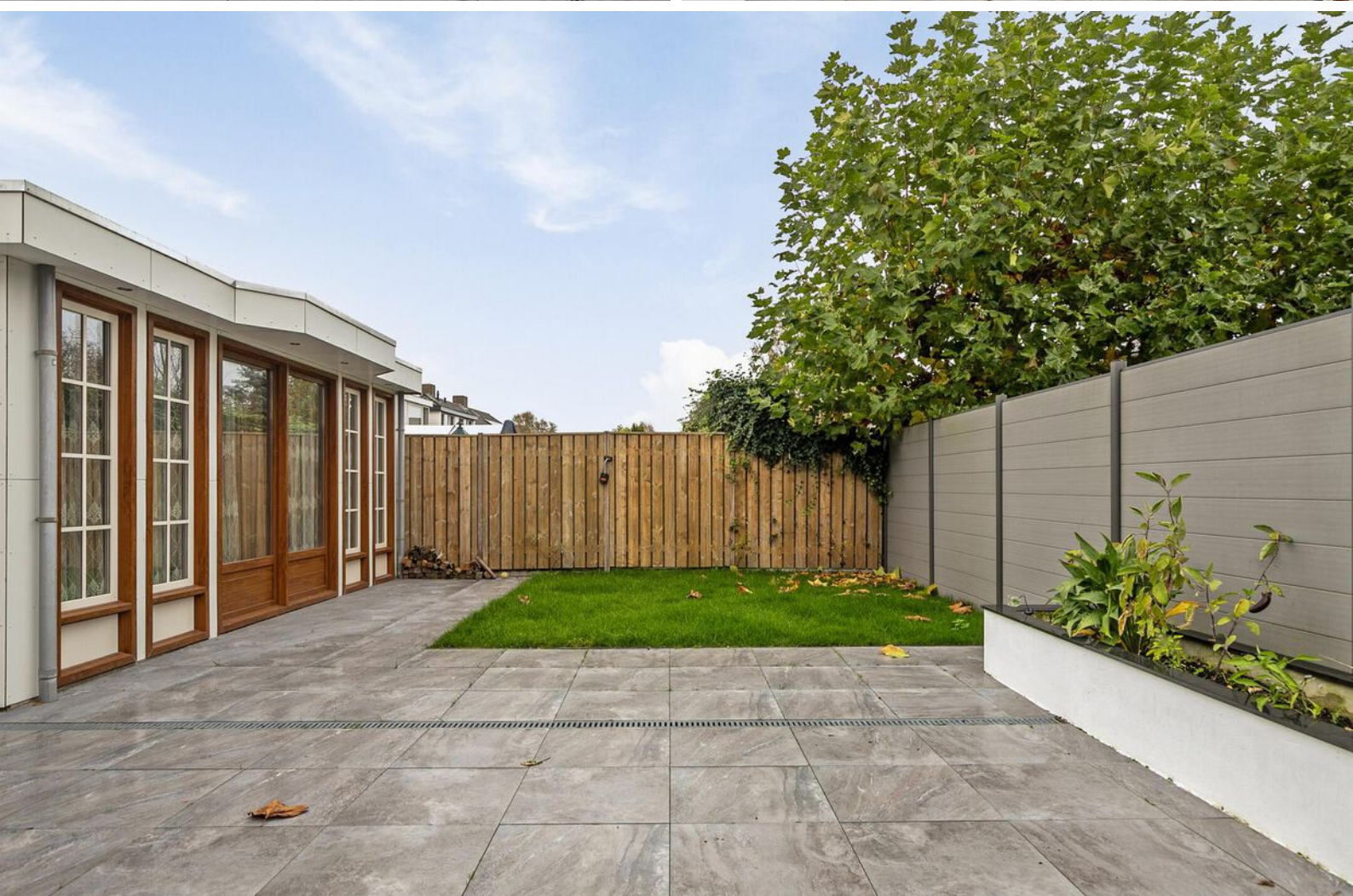
Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar. Je komt hier in een zolderkamer met dakkapel. Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gestukadoorde wanden. Tevens is er een doorgang naar de naast gelegen bergruimte, hier hangt ook de c.v.-ketel.



Buiten

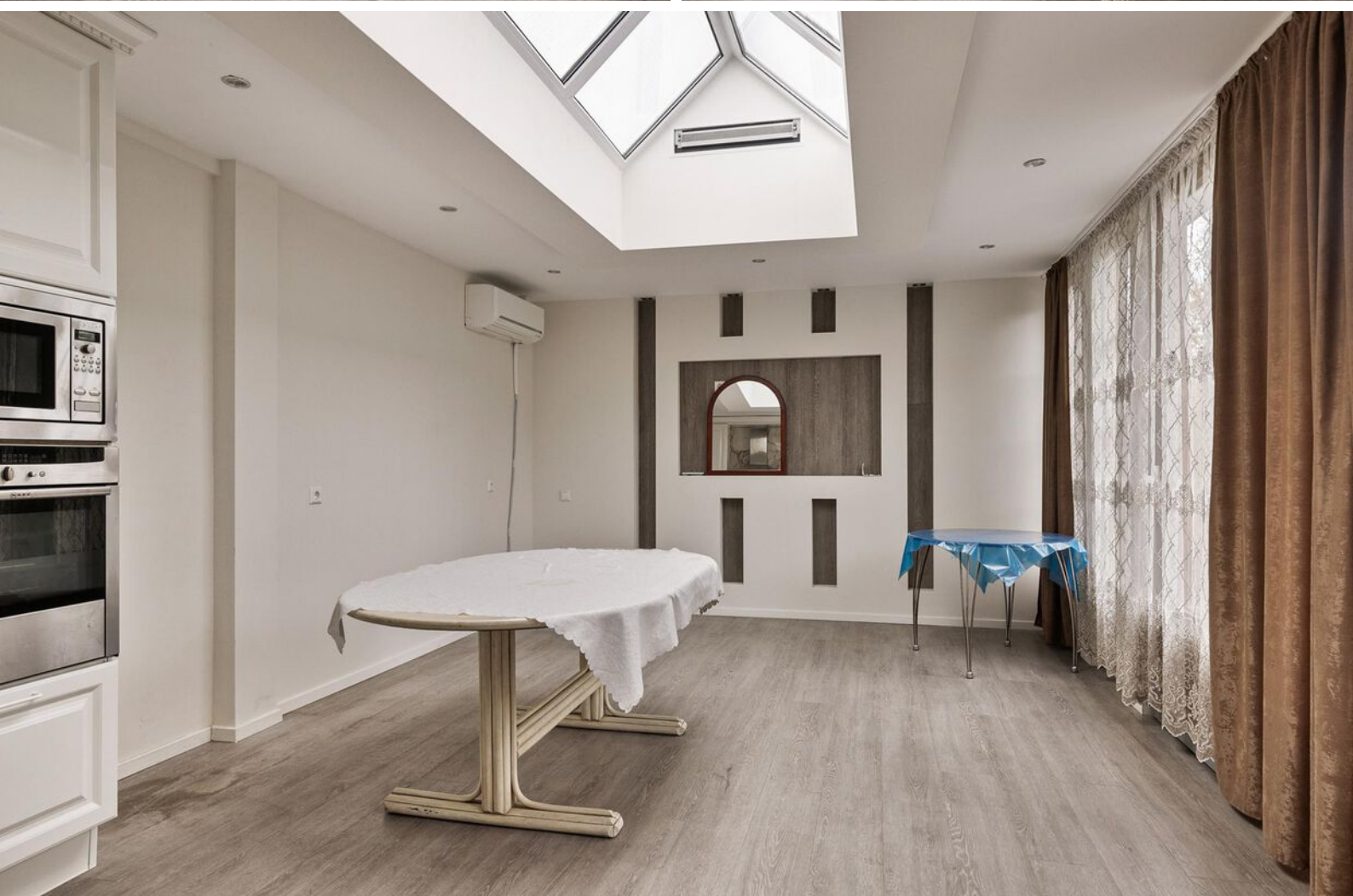
De achtertuin is grotendeels verhard met keramische tegels, er is een stuk gazon en een plantenborder. Direct tegen de achtergevel is een luxe overkapping gemaakt. Hier kan je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk zitten. Deze ruimte is afsluitbaar door middel van een glazen schuifwand.





Bijgebouw

In de tuin staat een luxe bijgebouw welke verbouwd is tot volwaardige (woon)ruimte met keuken en badkamer. Ideaal om een van je kinderen hier te laten wonen, maar ook als bijvoorbeeld thuishkantoor is dit een ideale ruimte. Er is een grote lichtstraat, een schuifpui naar de achtertuin en er is airconditioning.





Begane grond



BEGANE GROND

Doctor H.P. Heinekenstraat 7, 5221 AV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl

Eerste verdieping



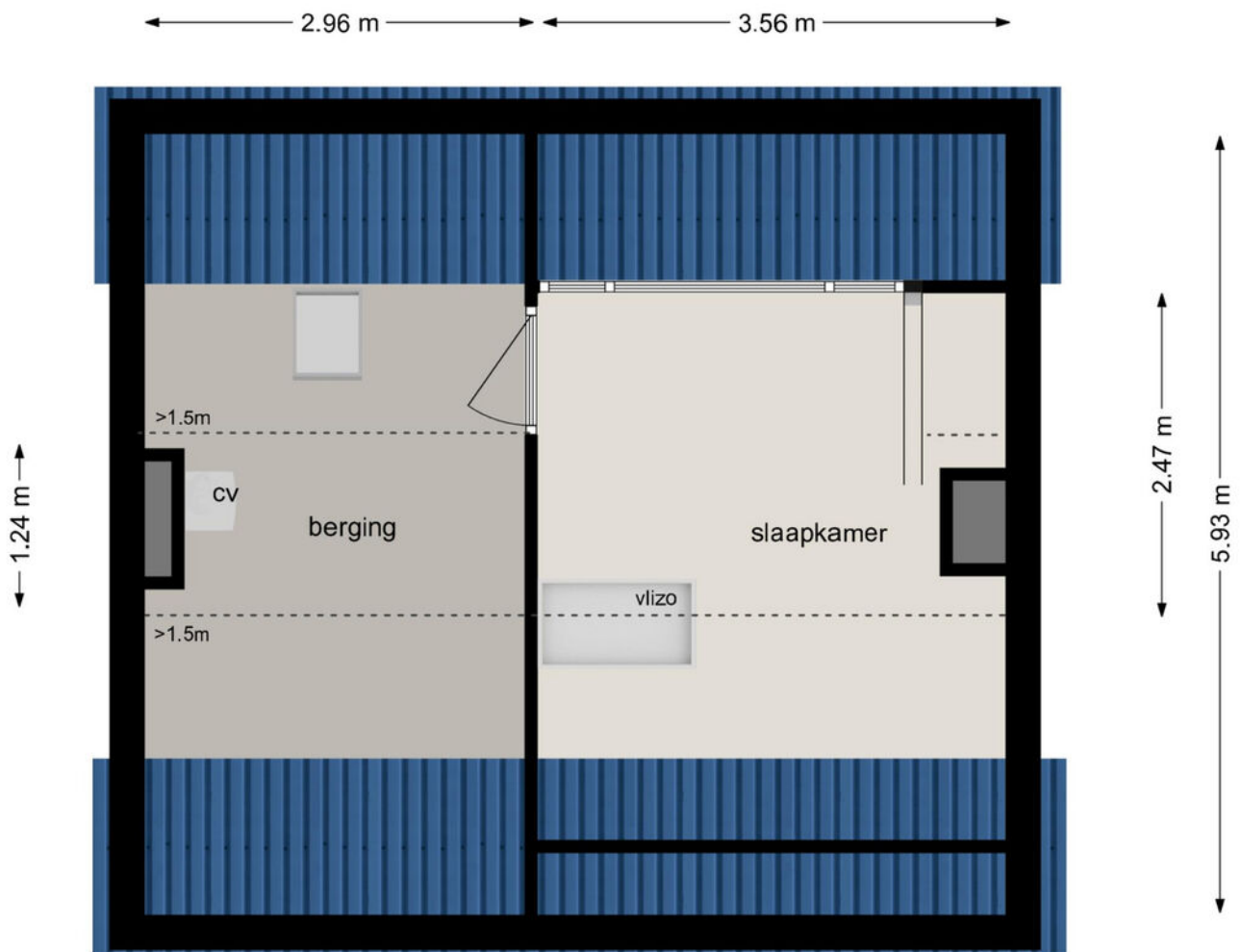
EERSTE VERDIEPING

Doctor H.P. Heinekenstraat 7, 5221 AV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Doctor H.P. Heinekenstraat 7, 5221 AV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



1236

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

's-Hertogenbosch

R

758

kadaster

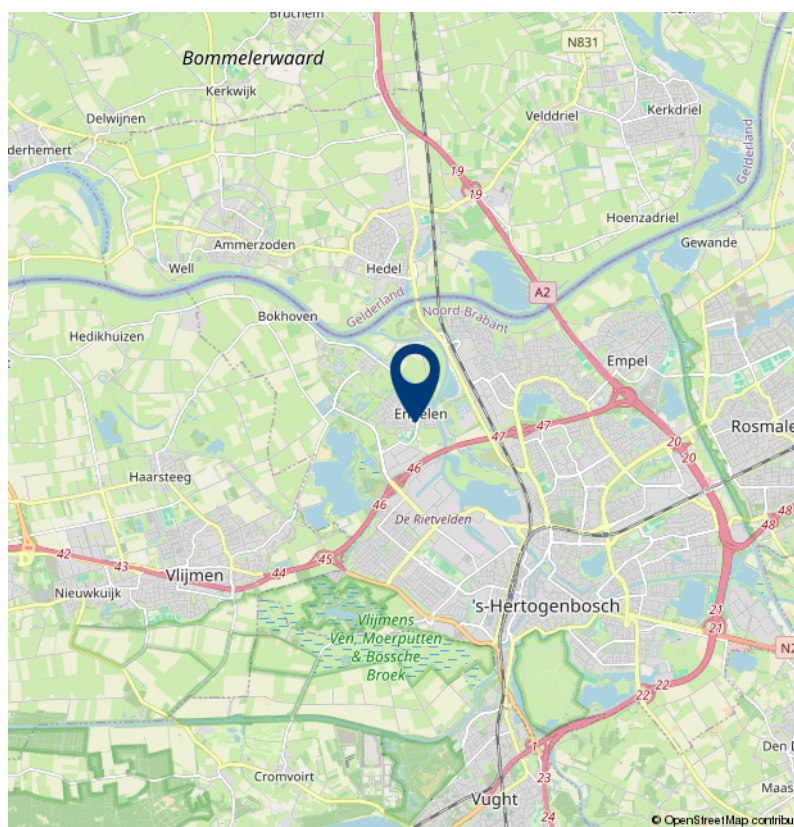
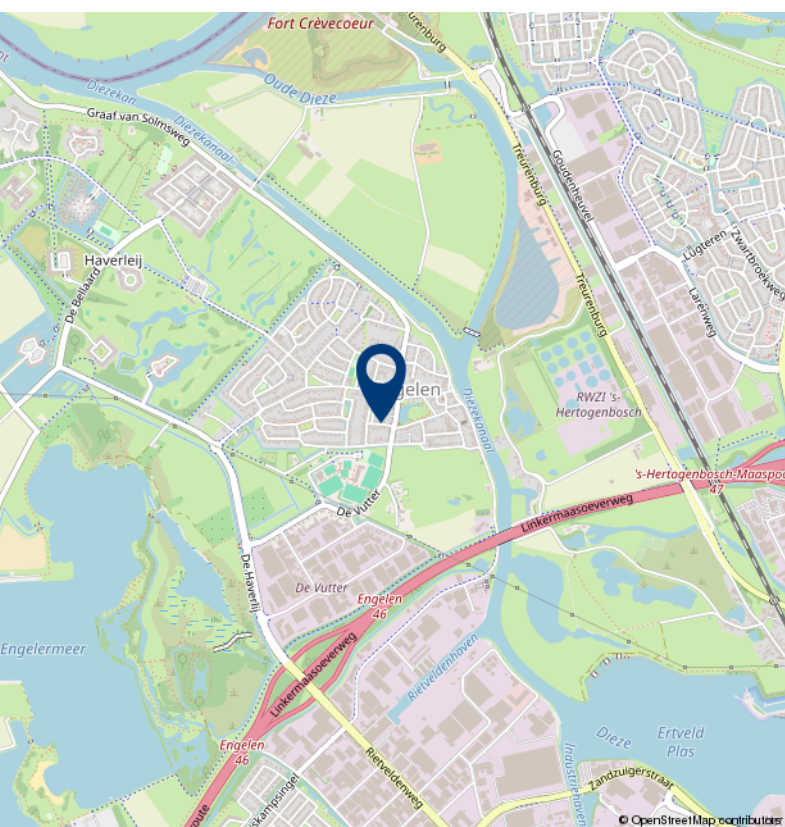
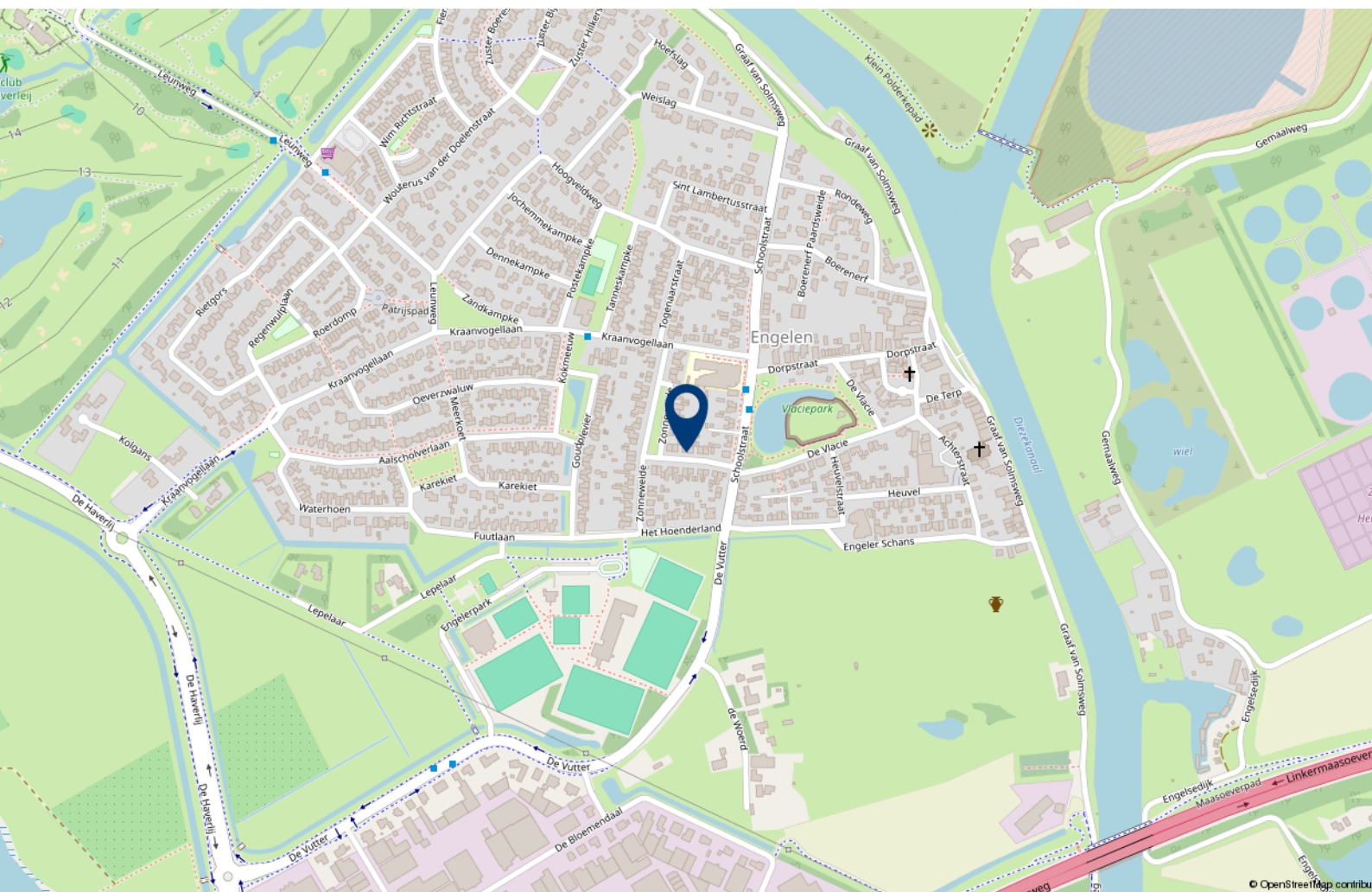
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2024

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

