

10+ MAKELAARS



MARGRIETSTRAAT 13, OUDHEUSDEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 255 m³
Woonoppervlakte: 94 m²
Perceeloppervlakte: 128 m²
Bouwjaar: 1969

Vraagprijs € 315.000,- k.k.

- ✓ vier slaapkamers
- ✓ begane grond is uitgebouwd
- ✓ voorzien van rolluiken
- ✓ energielabel C

een uitgebouwde tussenwoning

Deze nette, uitgebouwde, tussenwoning staat aan de rand van Oudheusden. Op korte afstand vindt je onder andere een supermarkt, een basisschool en een kinderdagverblijf. Het gezellige vestingstadje Heusden ligt op fietsafstand. Hier tref je tal van horeca-gelegenheden en leuke winkeltjes.

Uitvalsweg N-267 met een aansluiting op rijksweg A59 is van ligt in de nabijheid waardoor steden zoals 's-Hertogenbosch en Waalwijk ook goed bereikbaar zijn.

De begane grond is in 1982 uitgebouwd, hierdoor heb je nu de beschikking over een extra bijkeuken en een afsluitbare eetkamer. De woning is netjes onderhouden en beschikt onder andere over een gezellige woonkamer, een complete keuken, drie slaapkamers en een extra zolderkamer.

De meeste kozijnen zijn voorzien van rolluiken, de c.v.-ketel uit 2021 wordt gehuurd.





Indeling

Entree; hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de keuken welke door middel van een dubbele toeg in verbinding staat met de woonkamer.

De woonkamer is netjes afgewerkt, op de vloer ligt laminaat. Aan de voorzijde van de woning is plaats voor een ruime zithoek. Aan de achterzijde is door middel van een schuifpui de eetkamer bereikbaar. Uiteraard kan deze ruimte ook diens doen als speelkamer of kantoor. Vanuit deze ruimte is, ook weer via een schuifpui, de achtertuin bereikbaar.

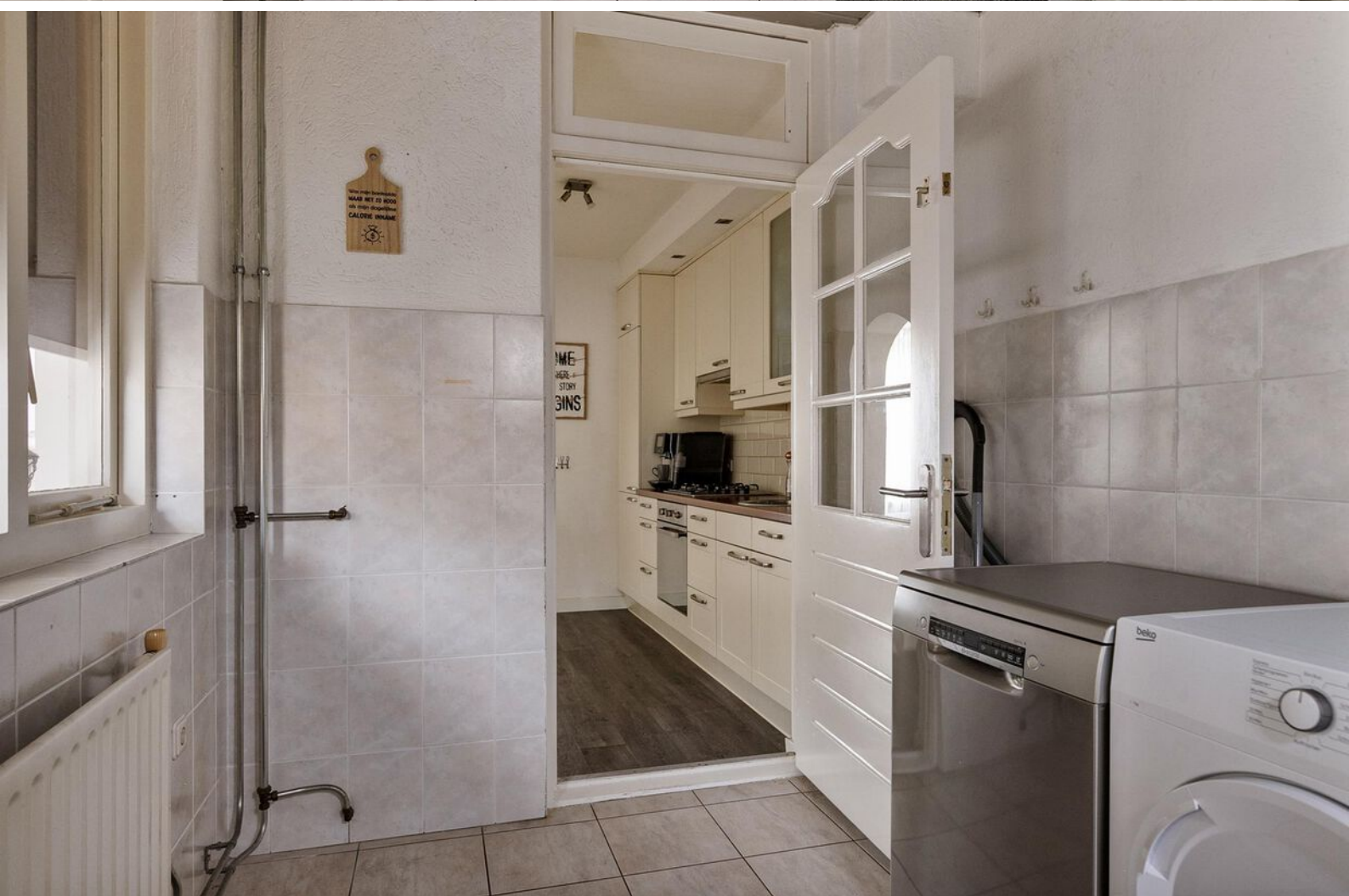
De keuken beschikt over veel kastruimte, een gaskookplaat, afzuigkap, oven en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken te bereiken. Hier is plaats voor de wasmachine, de wasdroger en eventueel de vaatwasser.













Eerste en tweede verdieping

Overloop met drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, de wanden zijn neutraal. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kast. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafelmeubel. De tweede verdieping bereik je via een vaste trap, hier tref je een zolderkamer welke als slaapkamer gebruikt kan worden.







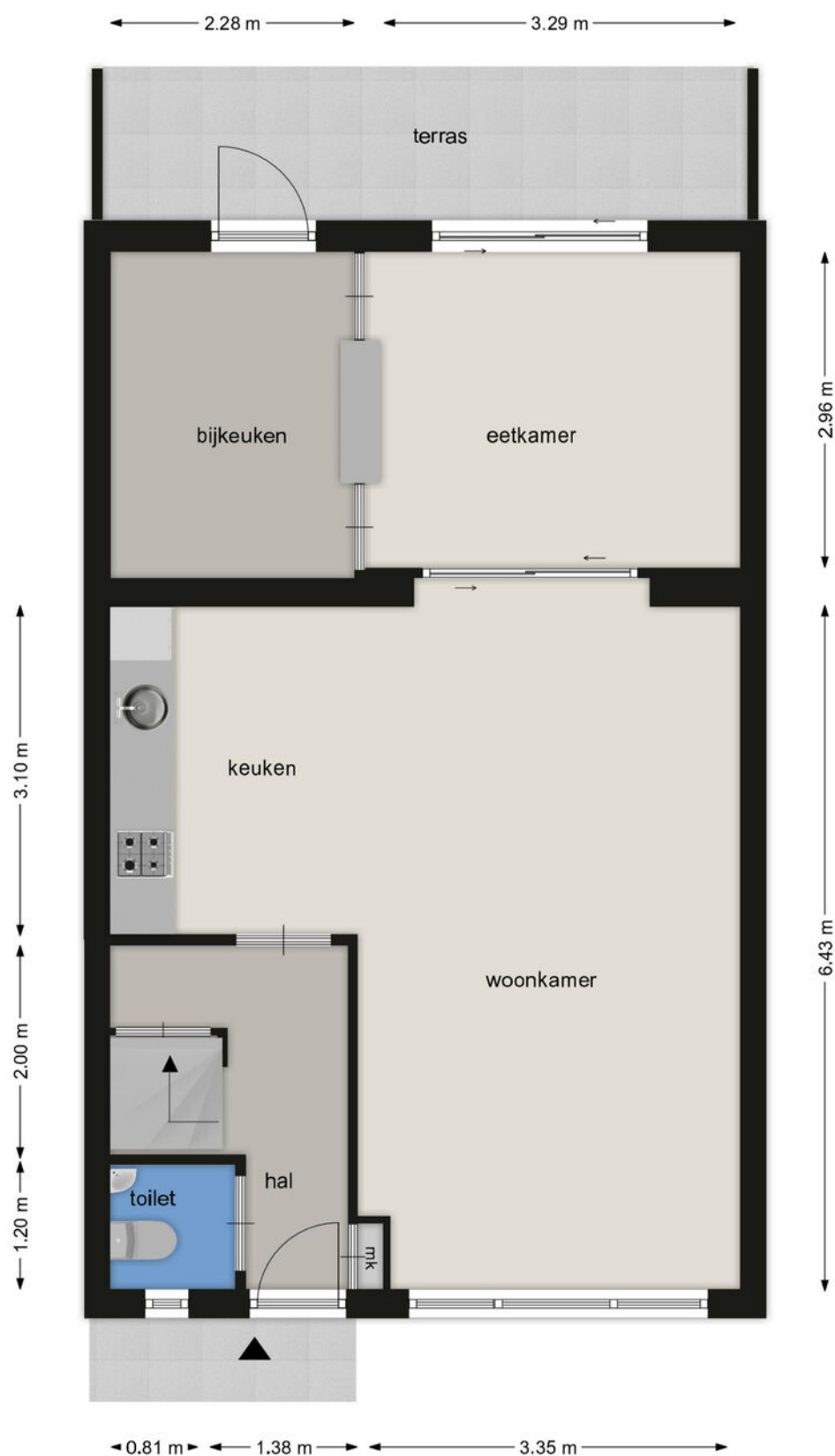


Buiten

De achtertuin is volledig betegeld en dus onderhoudsvriendelijk. Er is ruimte genoeg voor een riant tuinstel. Achterin staat een berging over de volle breedte van de tuin. Vanuit de berging is de brandgang bereikbaar.



Begane grond

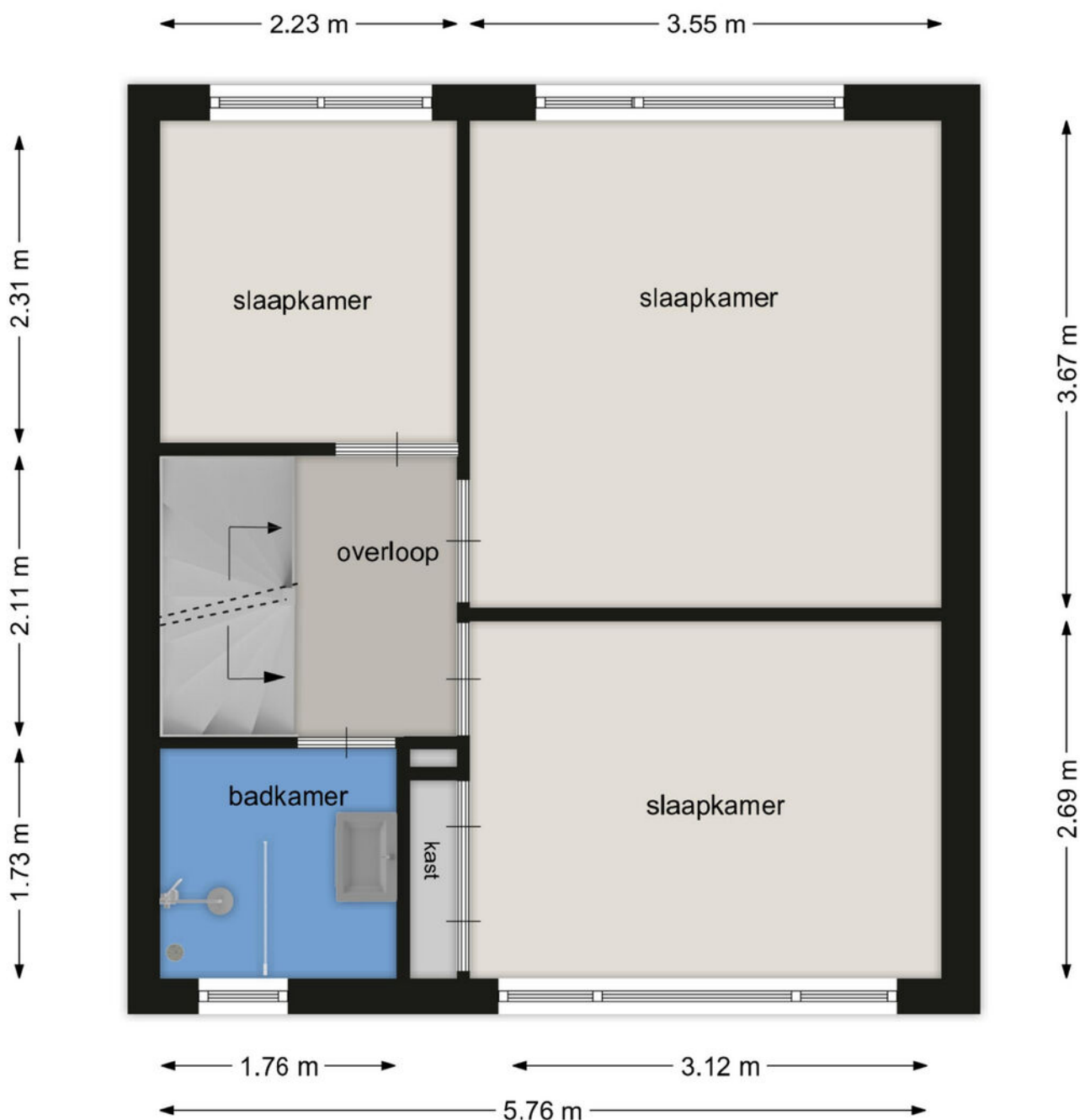


BEGANE GROND

Margrietstraat 13, 5256 KV Heusden

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

Margrietstraat 13, 5256 KV Heusden

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

Margrietstraat 13, 5256 KV Heusden

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



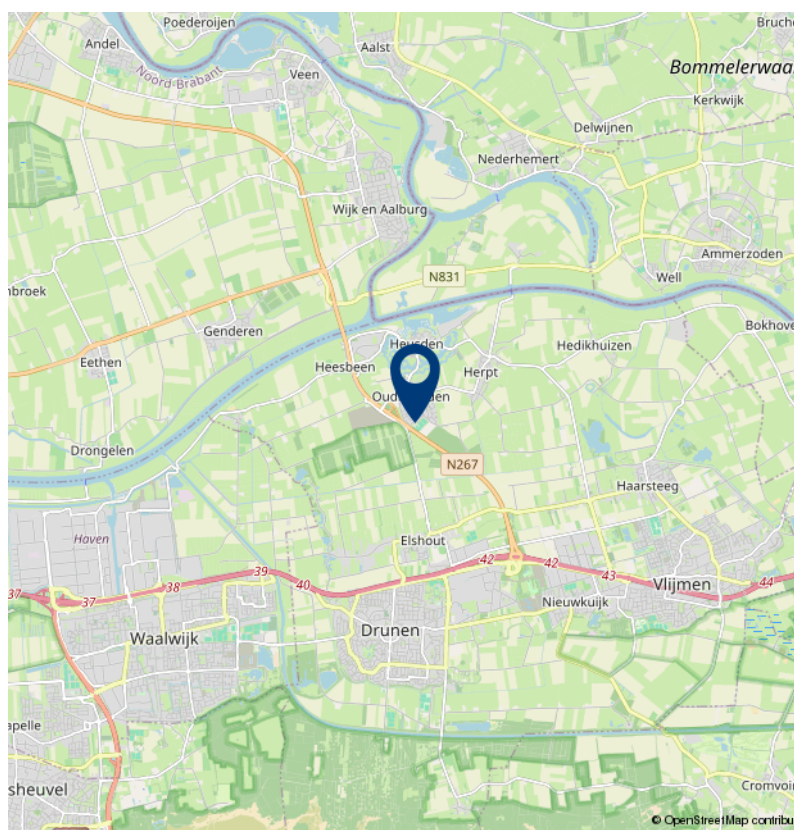
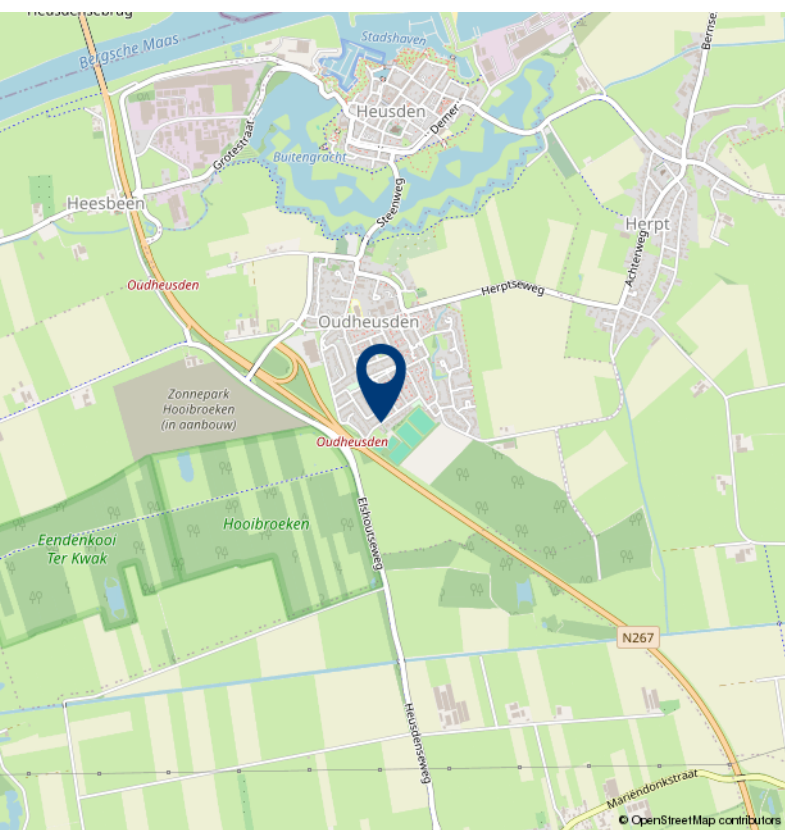
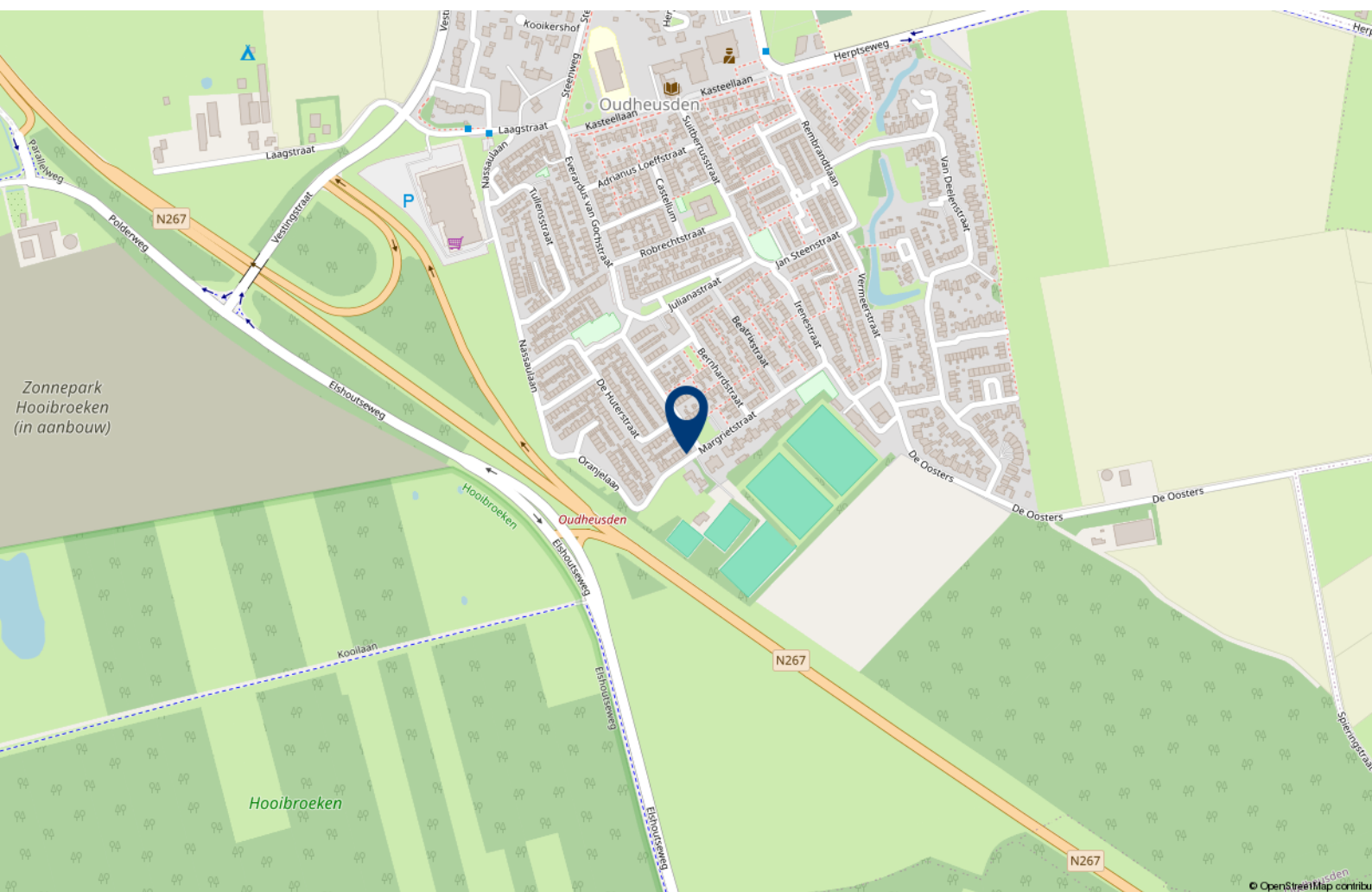
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rolluiken			X
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			
CV ketel is gehuurd ter overname		Moet worden overgenomen	

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

