

10+ MAKELAARS



EERSTE DONK 121, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 410 m³
Woonoppervlakte: 127 m²
Perceeloppervlakte: 155 m²
Bouwjaar: 1975

Vraagprijs € 499.000,- k.k.

- ✓ zeer hoogwaardig afgewerkt
- ✓ uitgebouwd aan de achterzijde
- ✓ voorzien van een dakkapel
- ✓ serre/tuinkamer met glazen wand
- ✓ meest luxe woning in de wijk

een perfect afgewerkte tussenwoning

Zo luxe en hoogwaardig afgewerkt als deze uitgebouwde woning komen we niet vaak tegen. Werkelijk alles in en aan deze woning is vernieuwd. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1975. In 2006 is de buitenzijde volledig gerenoveerd, hierbij zijn onder andere alle kozijnen vervangen en zijn het dak en de gevels volledig vernieuwd.

Enkele jaren geleden heeft de huidige eigenaar de binnenzijde onder handen genomen, ook is de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd. Het resultaat mag er zijn want bij binnenkomst valt direct de hoogwaardige afwerking op. Alle wanden en plafonds zijn gestukadoord, op de begane grond ligt een tegelvloer met vloerverwarming, er is een schitterende doorkijk gashaard. De keuken is ruim, zeer luxe, voorzien van een riant werkblad

met bar en is uitgerust met alle denkbare apparatuur waaronder zelfs een wijnkoelkast en een espresso-apparaat. Achter de woning is een gezellig overdekt terras met glazen schuifdeuren en een open haard gebouwd. Ook de eerste en tweede verdieping zijn volledig onder handen genomen. De badkamer is vergroot en vernieuwd, er is een slaapkamer met inloopkast gemaakt en op de tweede verdieping is een dakkapel geplaatst waardoor hier een ruime slaapkamer is ontstaan.

De woning staat in de wijk De Donk, een kindvriendelijke wijk met in de directe omgeving o.a. winkelcentrum 'De Rompertpassage' twee basisscholen en diverse sportfaciliteiten. Het stadscentrum is met de fiets en het openbaar vervoer makkelijk te bereiken.





Indeling

U komt binnen in de hal met het vernieuwde toilet, de meterkast en de trapkast. Via een fraaie industriële deur is de woonkamer bereikbaar. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zit gedeelte, in het middengedeelte is voldoende ruimte om een riante eettafel te plaatsen.

De wanden en het plafond zijn strak gestukadoord met langs de rand fraaie lijsten. Op de vloer ligt een nette tegelvloer met vloerverwarming.

Door middel van een doorkijk gashaard is de woonkamer op een subtiele manier gescheiden van de keuken.









De keuken

De keuken bevindt zich in het uitgebouwde gedeelte, ook hier is de afwerking zeer hoogwaardig. Er is een grote kastenwand met veel bergruimte, een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser en een espresso-apparaat. In het midden van de keuken staat een riant werkblok met de inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, de spoelbak en de wijnkoelkast. Het keukenblok is tevens een (eet)bar waar drie barkrukken geplaatst kunnen worden.

In het gestukadoorde plafond zijn diverse inbouwspots geplaatst en door de fraaie lichtstraat is er veel daglicht toetreding.

Door middel van een schuifpui is vanuit de keuken de serre/tuinkamer bereikbaar.











De tuinkamer

In de tuinkamer zijn dezelfde tegels gelegd als in de woonkamer en de keuken. De open haard zorgt voor een aangename temperatuur en bij mooi weer kan de glazen achterwand open geschoven worden. Ook hier zit een lichtstraat in het dak en in het gestukadoorde plafond zijn inbouwspots geplaatst.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer is voorzien van een inloopkast. Indien gewenst kan van de inloopkast een derde slaapkamer gemaakt worden, zo was het ook de bij de oorspronkelijke indeling. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en op de vloer ligt vloerbedekking.



De badkamer

Net zoals de rest van de woning is de badkamer erg luxe uitgevoerd. Er is een inloopdouche met glazen wand en regendouche, een dubbel wastafelmeubel waarbij de kranen uit de spiegel komen en er is een zwevend toilet. In het strak gestukadoorde plafond zijn inbouwspots geplaatst.





Tweede verdieping

Op deze verdieping bereik je het portaal met toegang tot de wasruimte en een slaapkamer. Aan de achterzijde van de woning is een dakkapel geplaatst welke in zowel de slaapkamer als in de wasruimte doorloopt. De slaapkamer is erg ruim en voorzien van airconditioning. De plafonds zijn voorzien van inbouwspots en achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte.



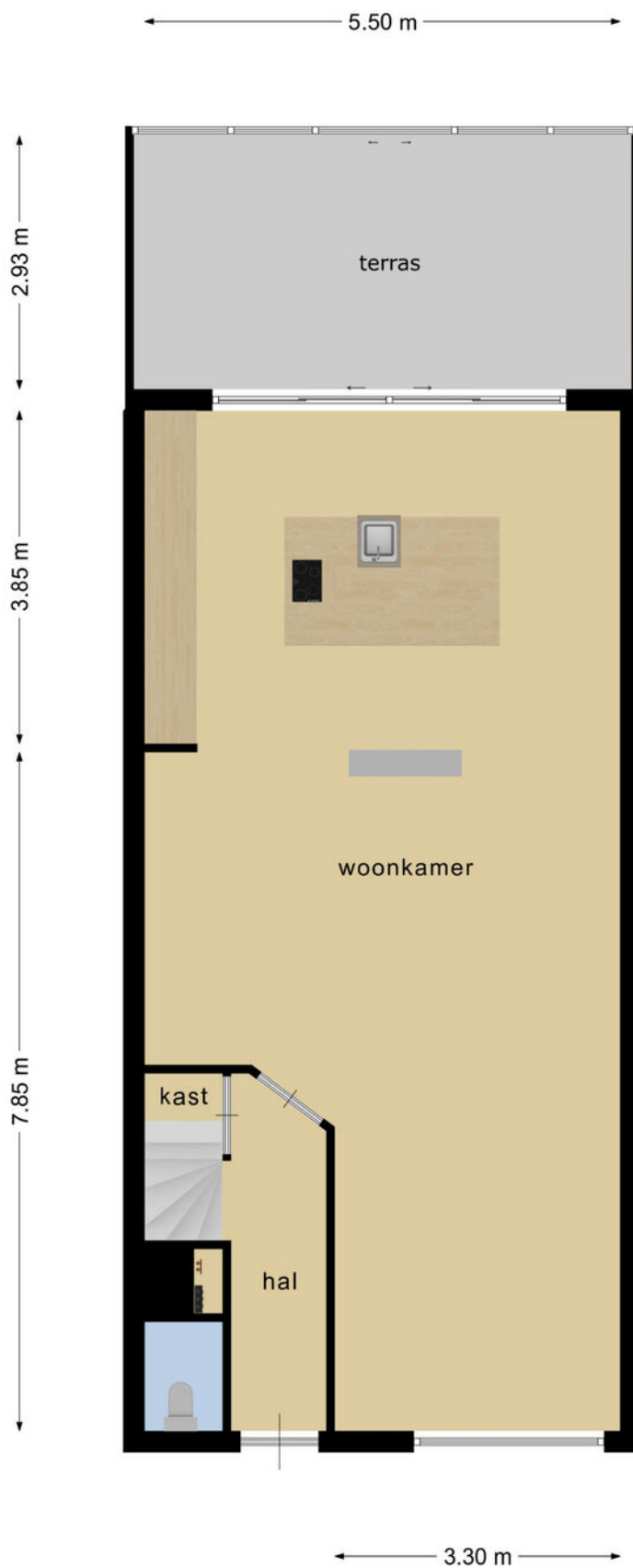
Buiten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels. De afscheiding met de buren bestaat uit gemetselde pilaren voorzien van verlichting, opgevuld met donkere panelen. Achterin de tuin staat een stenen berging en er is een achterom.



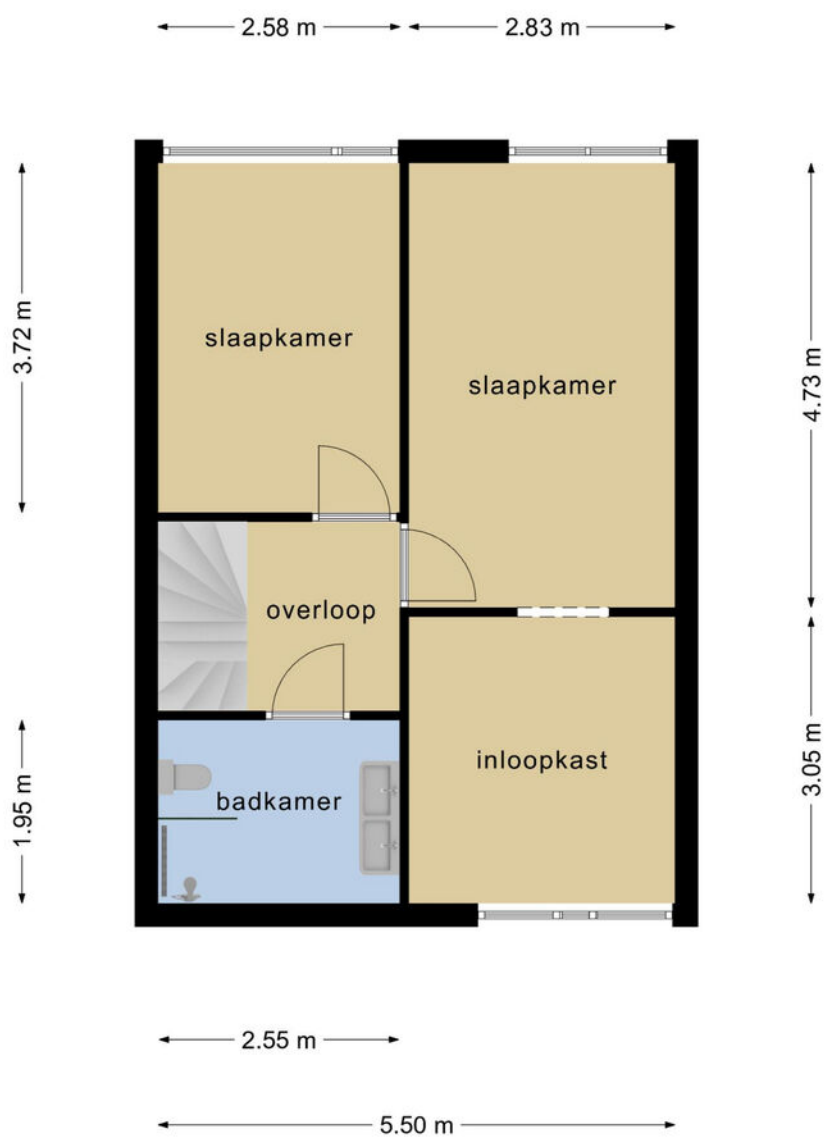


Begane grond



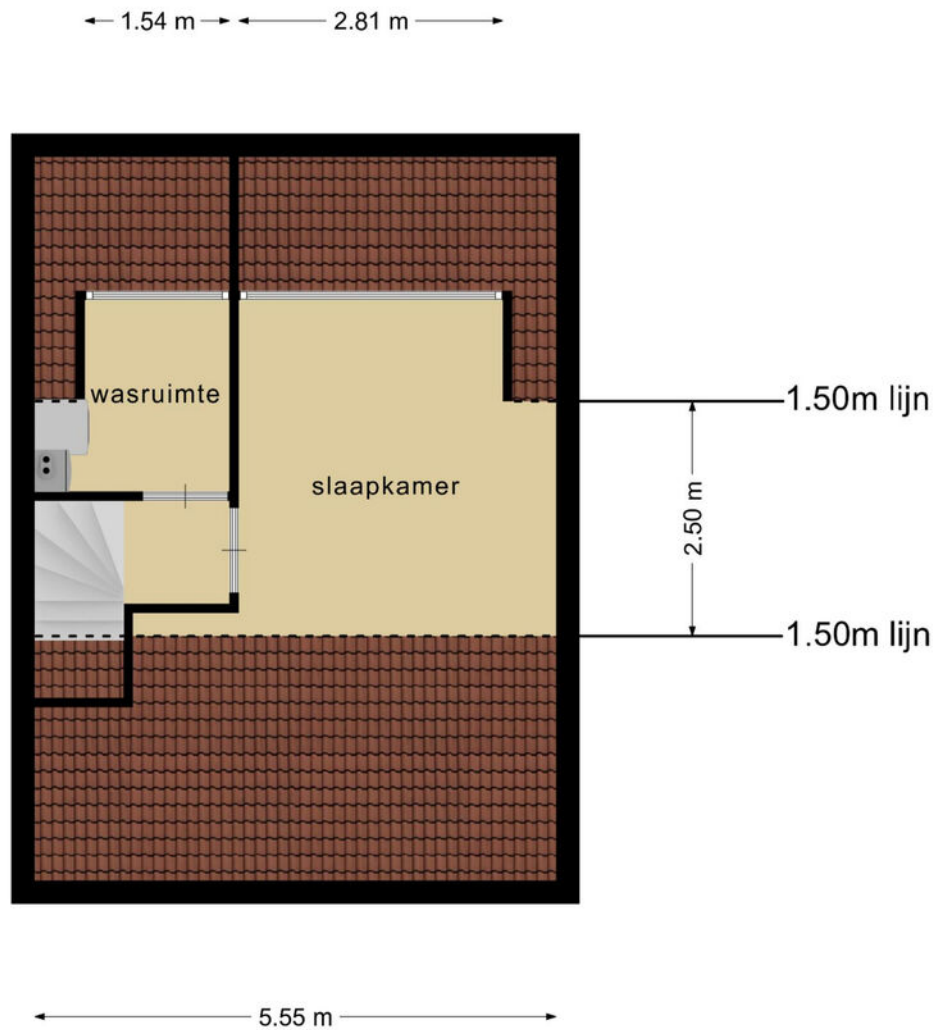
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tweede verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloop kast aan slaapkamer blijft achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: W5233HK121_4

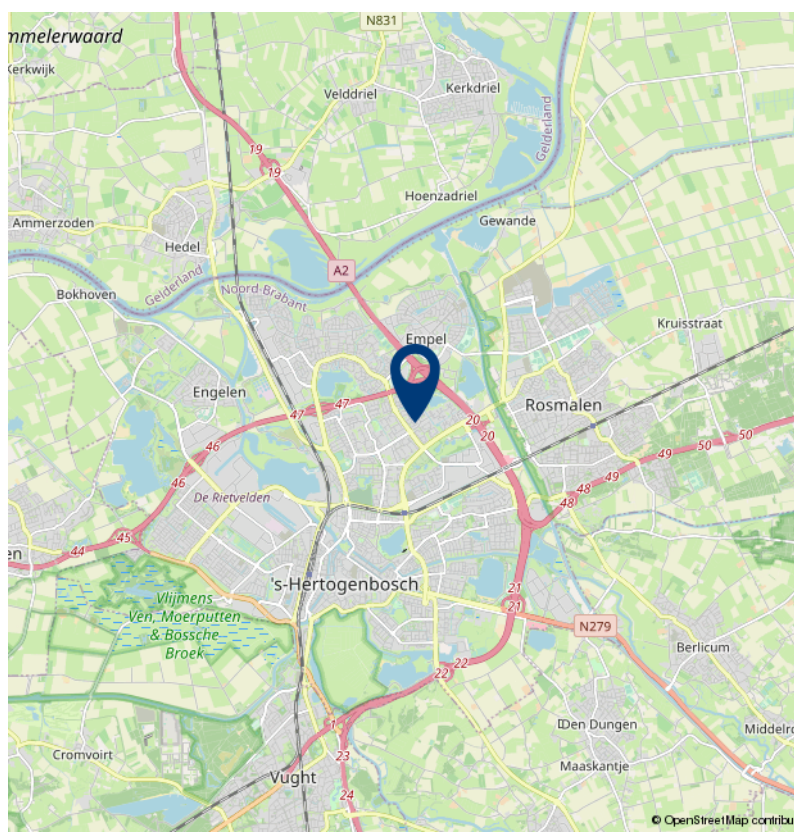
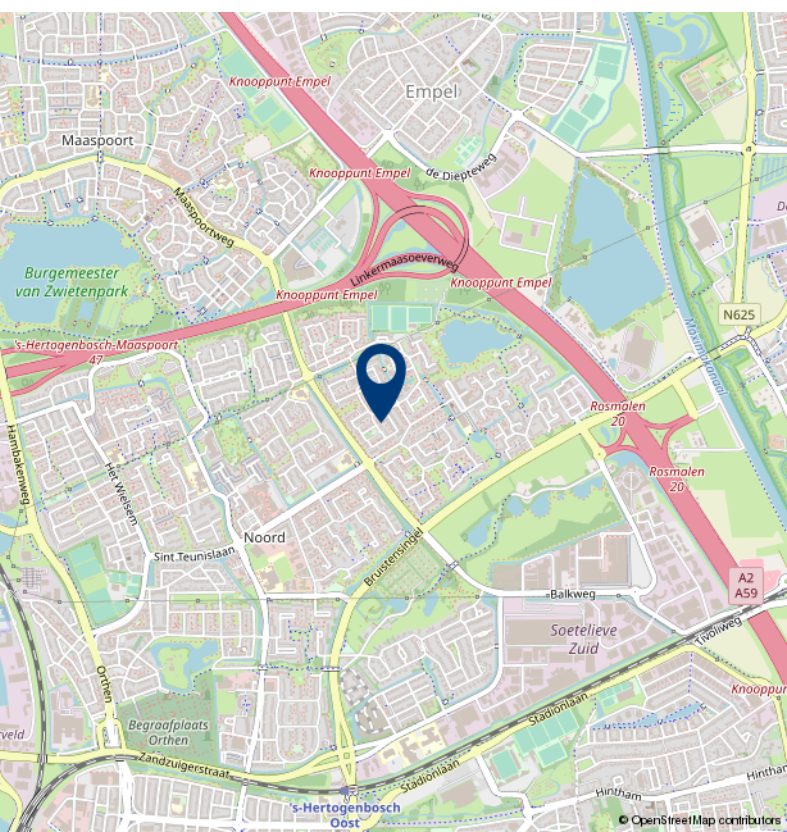
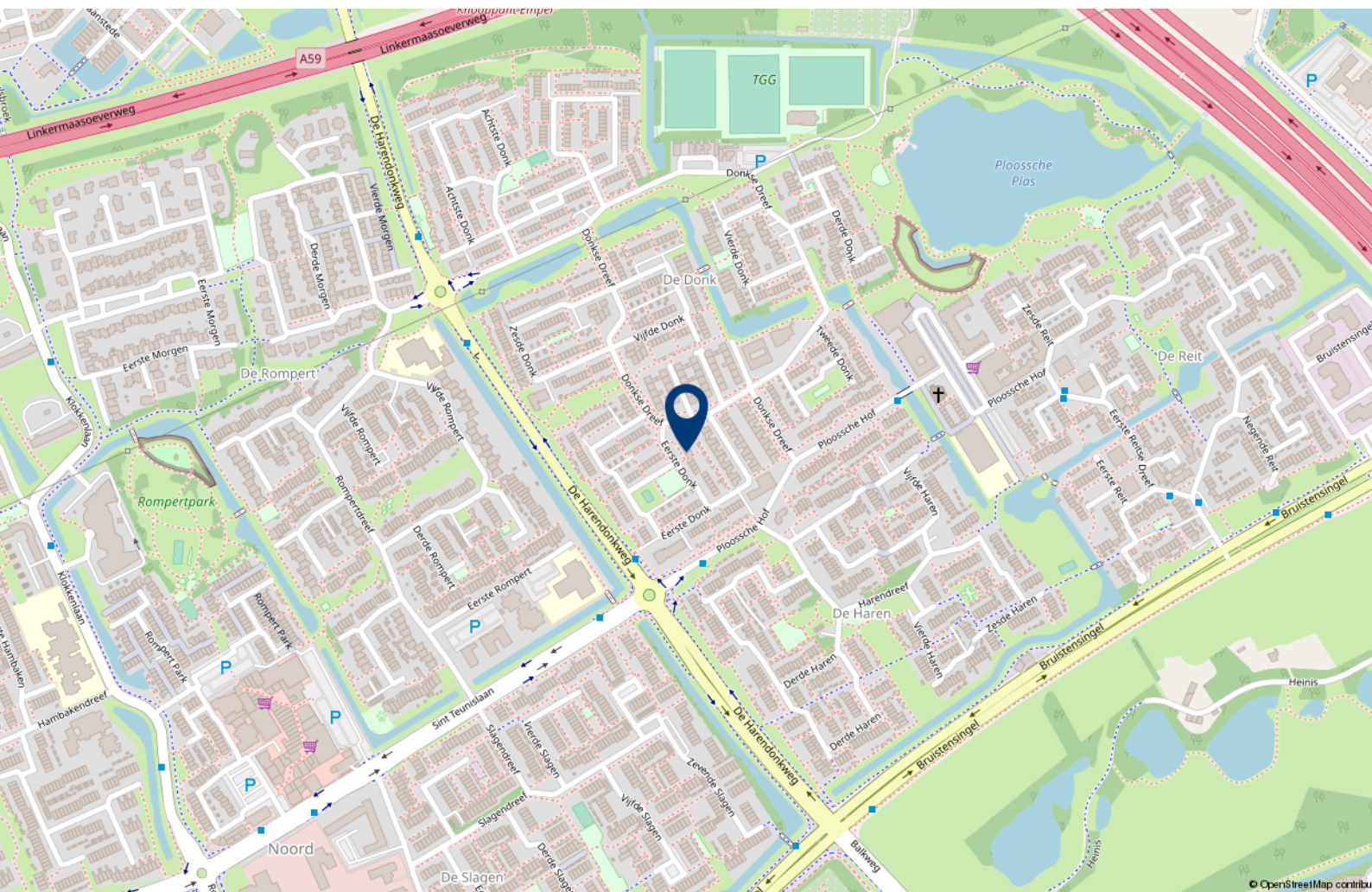


<p>126 Deze kaart is overgenomen</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgeboude kadastrale grens</p> <p>— Vloeroppige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Streek O</p> <p>Perceel 7226</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Van een eerdere uitreiking, geldend op 3 december 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uitreiking kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 Jody van der Kleij 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

