

10+ MAKELAARS



MEESTER VAN BOEMELLAAN 10, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 365 m³
Woonoppervlakte: 106 m²
Perceeloppervlakte: 129 m²
Bouwjaar: 1991

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

- ✓ centraal gelegen in de wijk De Maaspoort
- ✓ uitgebouwde woonkamer
- ✓ vier slaapkamers
- ✓ achtertuin gelegen op het westen
- ✓ energielabel A

een uitgebouwde woning in de Maaspoort

Deze nette, uitgebouwde tussenwoning in de wijk De Maaspoort is klaar voor een nieuwe bewoner die hier de komende jaren met net zoveel plezier gaat wonen als de huidige eigenaar dat afgelopen jaren heeft gedaan.

De woning is in de afgelopen jaren op verschillende punten verbeterd. Op de eerste en tweede verdieping is er een dakkapel geplaatst, de begane grond is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van vloerverwarming en het toilet en de badkamer zijn gemoderniseerd. Door de waterontharder heb je altijd zacht water en mede door de aanwezigheid van 9 zonnepanelen beschikt de woning over een energielabel A. De achtertuin op het westen, de keuken met spoeleiland/bar en de vier slaapkamers maken het plaatje compleet.

Ook de ligging is ideaal. Je woont hier erg centraal ten opzichte van scholen en winkels. Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht op het Goulmy en Baarplein (deze ligt op loopafstand) of in het overdekte winkelcentrum 'De Lokerenpassage'. Er is een goede busverbinding met het centrum en het station van 's-Hertogenbosch. Ook tref je op enkele minuten afstand Sociaal Cultureel Centrum "De Schans" met tal van recreatieve voorzieningen. Recreatiegebied de Noorderplas en de rivier de Maas liggen in de directe nabijheid. Hier kan je heerlijk wandelen of fietsen.





Begane grond

Je komt binnen in de hal met het gemoderniseerde toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor je hier een zee aan ruimte hebt. Door middel van een brede schuifpui is van hieruit de achtertuin bereikbaar. Op de vloer liggen fraaie donkere tegels met vloerverwarming.

De wanden en plafonds zijn gestukadoord en in het uitgebouwde gedeelte zijn inbouwspots verwerkt in het plafond. Tevens heb je de beschikking over een trapkast, handig voor de stofzuiger en extra voorraad.











De keuken

De aan de voorzijde gelegen keuken beschikt over een keukenblok met brede lades, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en een combi-oven. Alle keukenapparatuur zijn in de laatste jaren vernieuwd. Het spoeliland biedt extra opbergruimte, een vaatwasser en er is plaats voor enkele barkrukken.



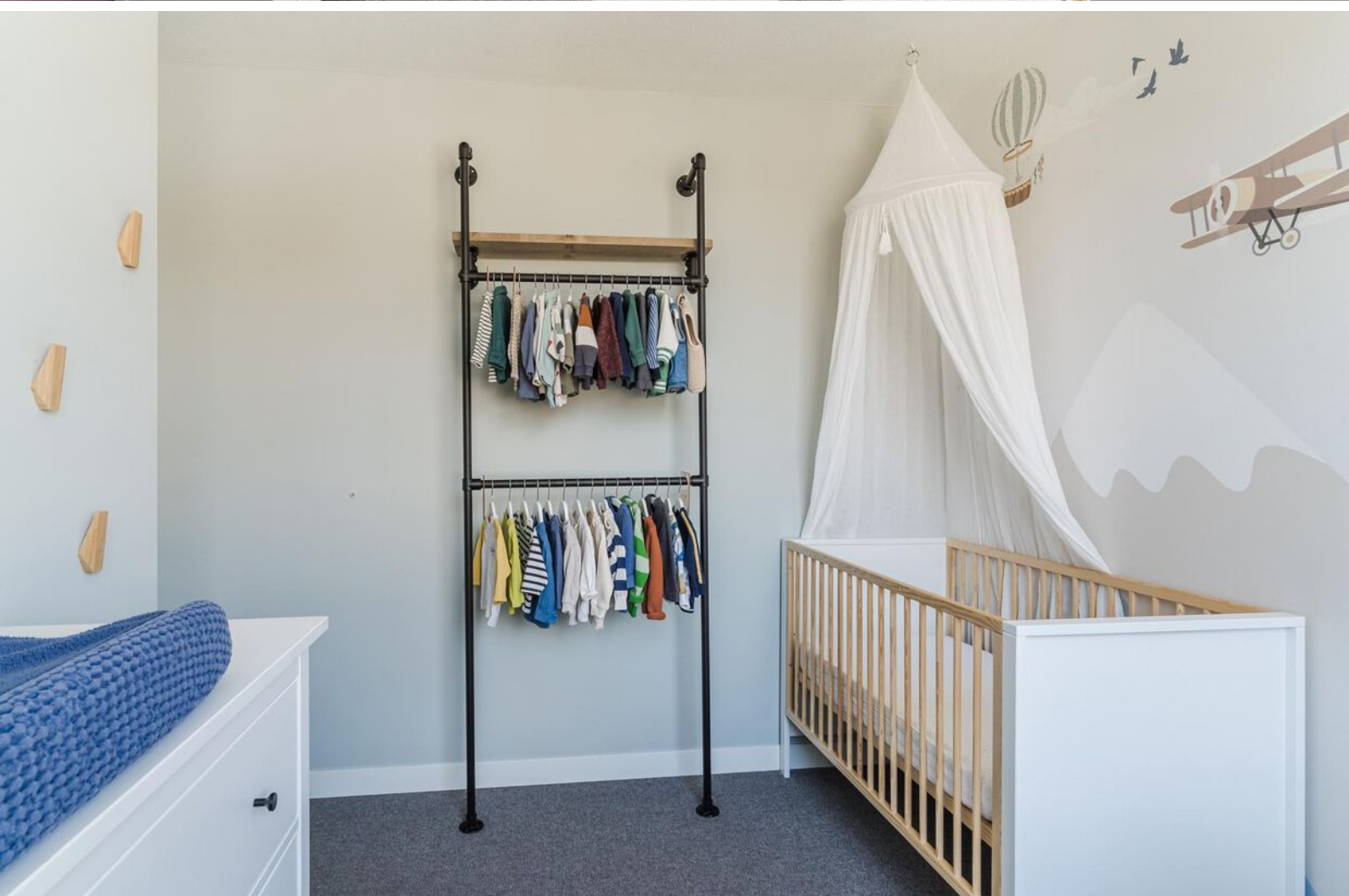




1e verdieping

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde is door de huidige eigenaar een brede dakkapel geplaatst waardoor het allemaal volwaardige slaapkamers zijn. De kleinste kamer is momenteel in gebruik als kastenkamer maar hier kan ook prima een bed en een bureau geplaatst worden. De dakkapel is uitgevoerd in kunststof.







De badkamer

De gemoderniseerde badkamer is stijlvol en fris uitgevoerd. Je hebt hier de beschikking over een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een zwevend toilet. Boven de wastafels hangt een handige spiegelkast met extra bergruimte.



2e verdieping

Voorzolder met de aansluiting voor de wasmachine en de wasdroger en een deur naar de vierde slaapkamer. Ook op deze verdieping is een dakkapel geplaatst. In de slaapkamer hangt airconditioning en mede door het extra dakraam heb je hier een prettige lichtinval.



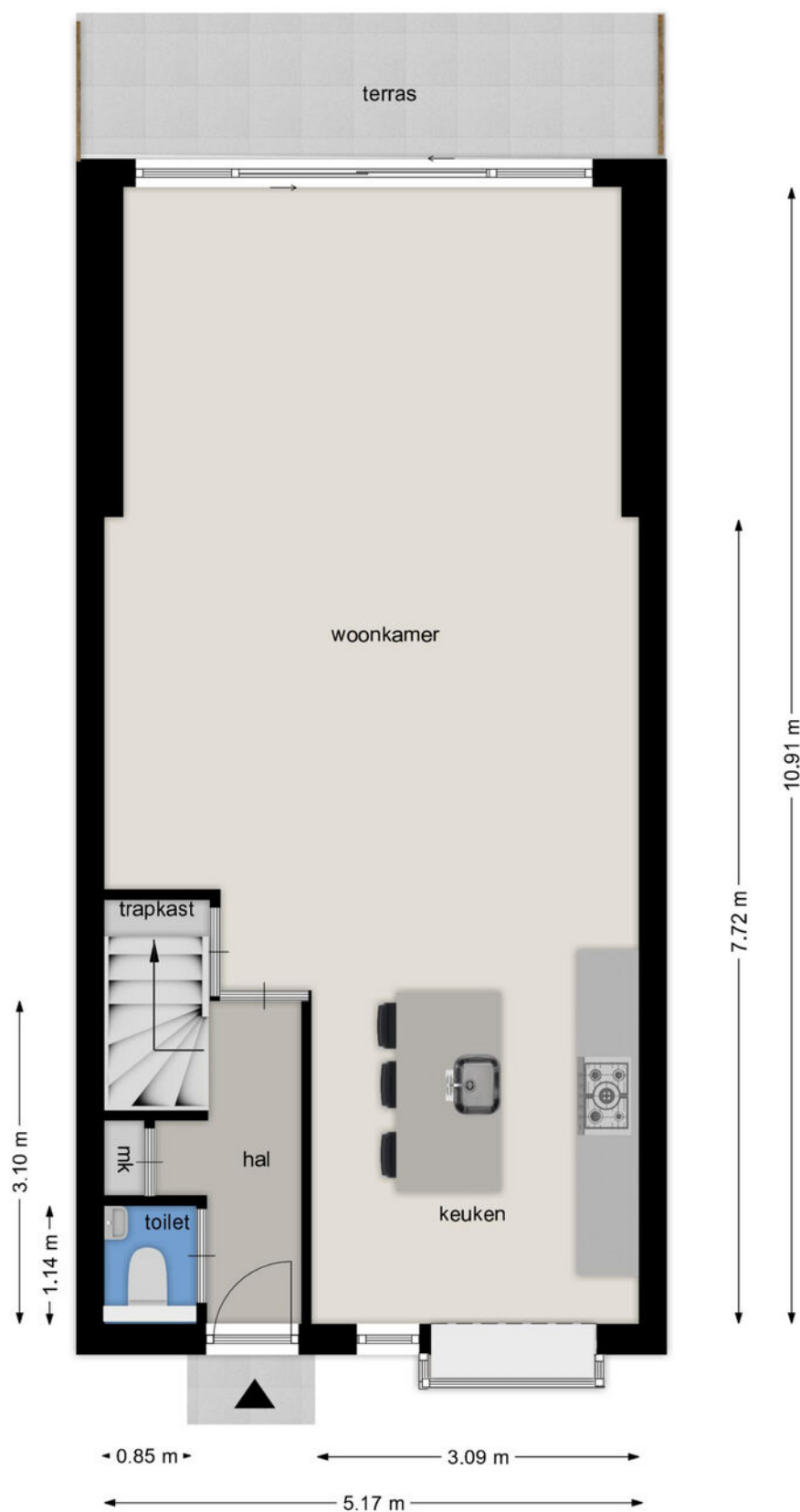
Buiten

De achtertuin ligt op het westen waardoor tot laat in de middag heerlijk de zon nog in de tuin staat. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels en plantenborders aan de zijanten. Achterin de tuin staat een stenen berging met een overkapping waar de deur naar de brandgang is.





Begane grond



BEGANE GROND

Meester van Boemellaan 10, 5237 KB '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. © cadtek.nl

Eerste verdieping



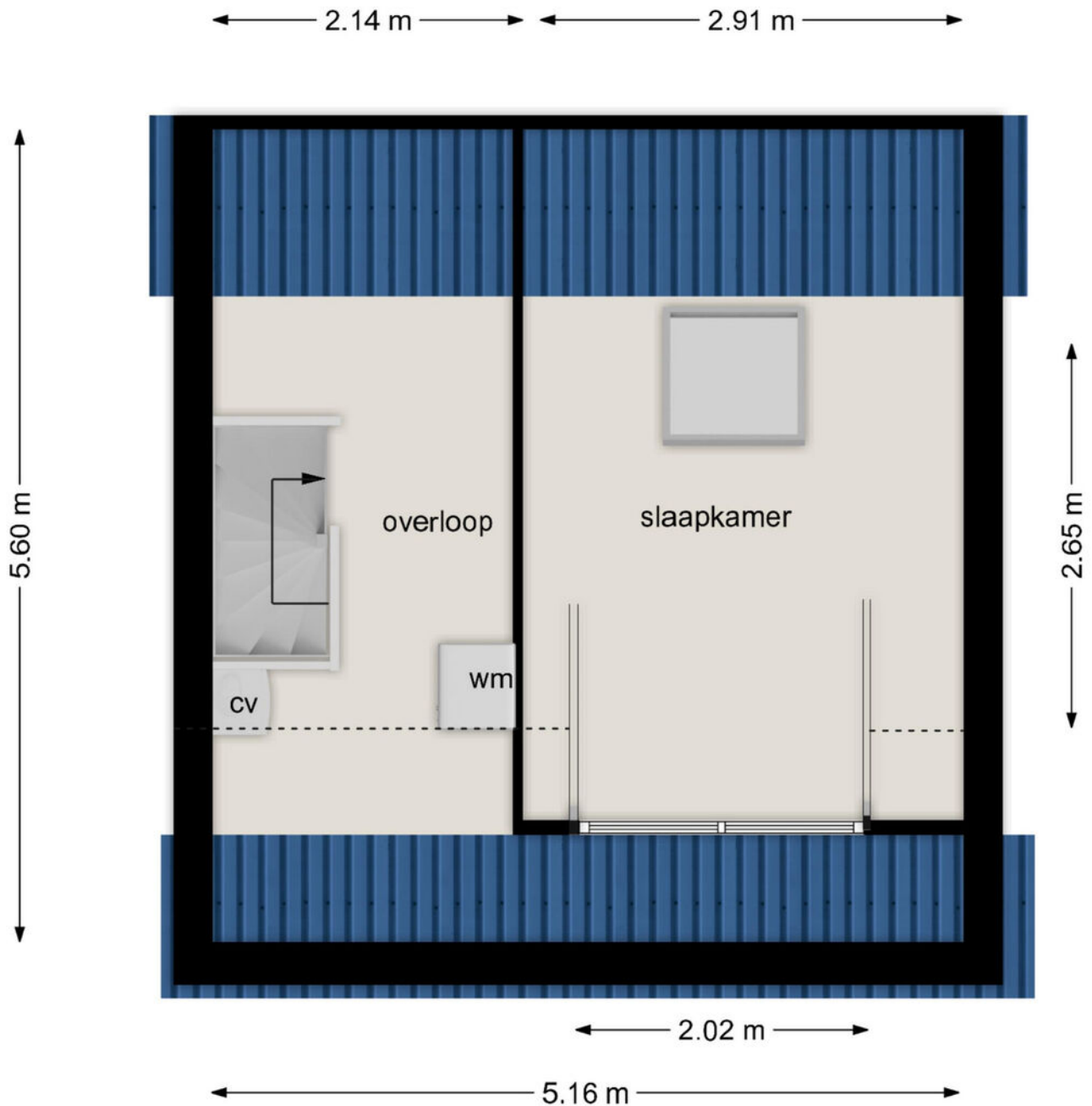
EERSTE VERDIEPING

Meester van Boemellaan 10, 5237 KB '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. © cadtek.nl

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Meester van Boemellaan 10, 5237 KB '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. © cadtek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

LW referentie: 10+

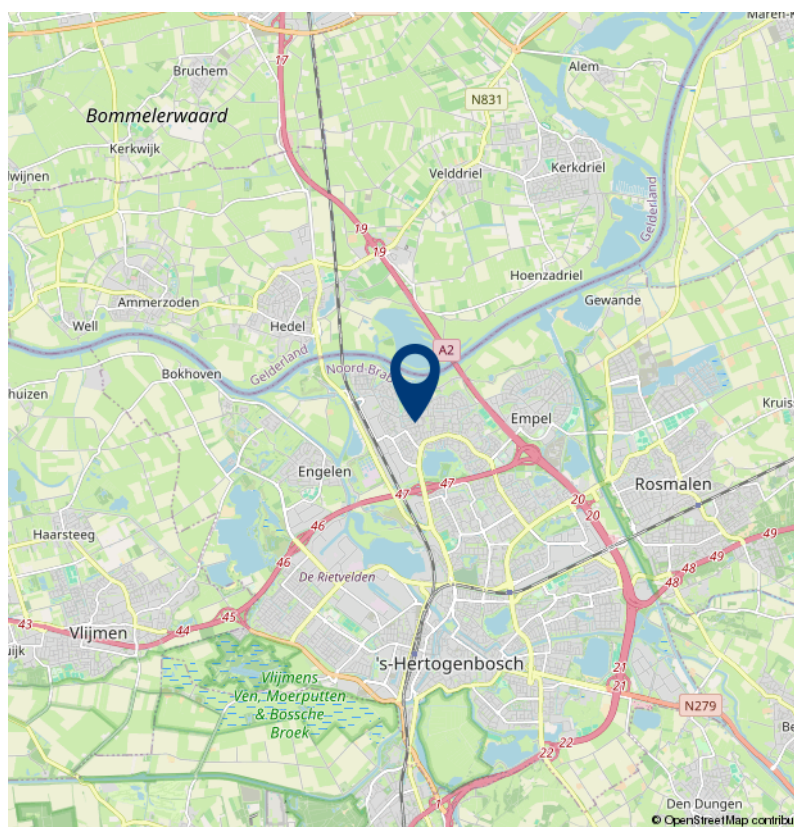
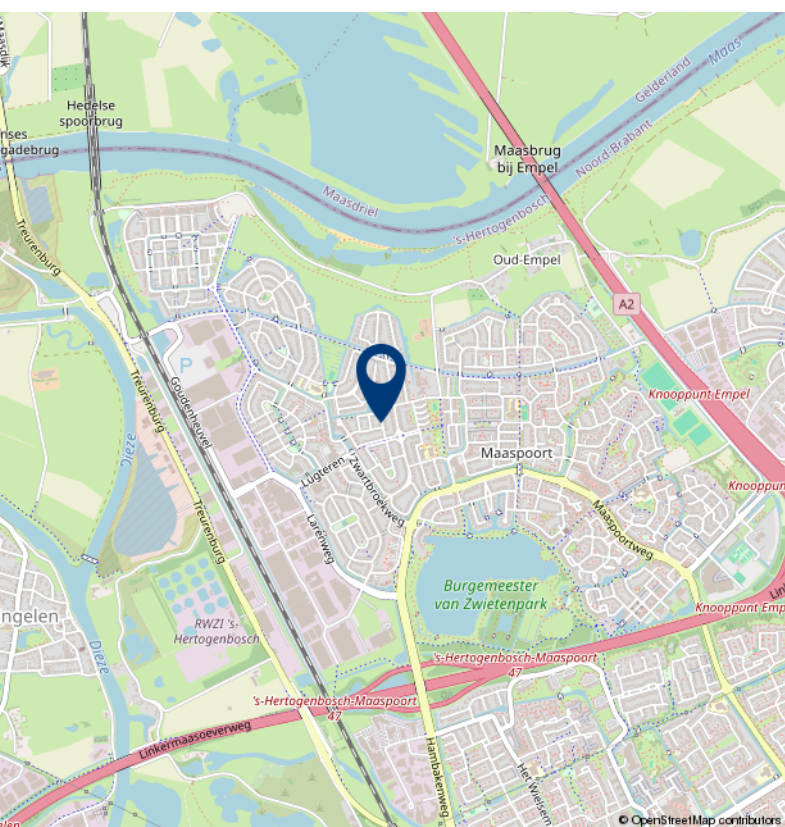
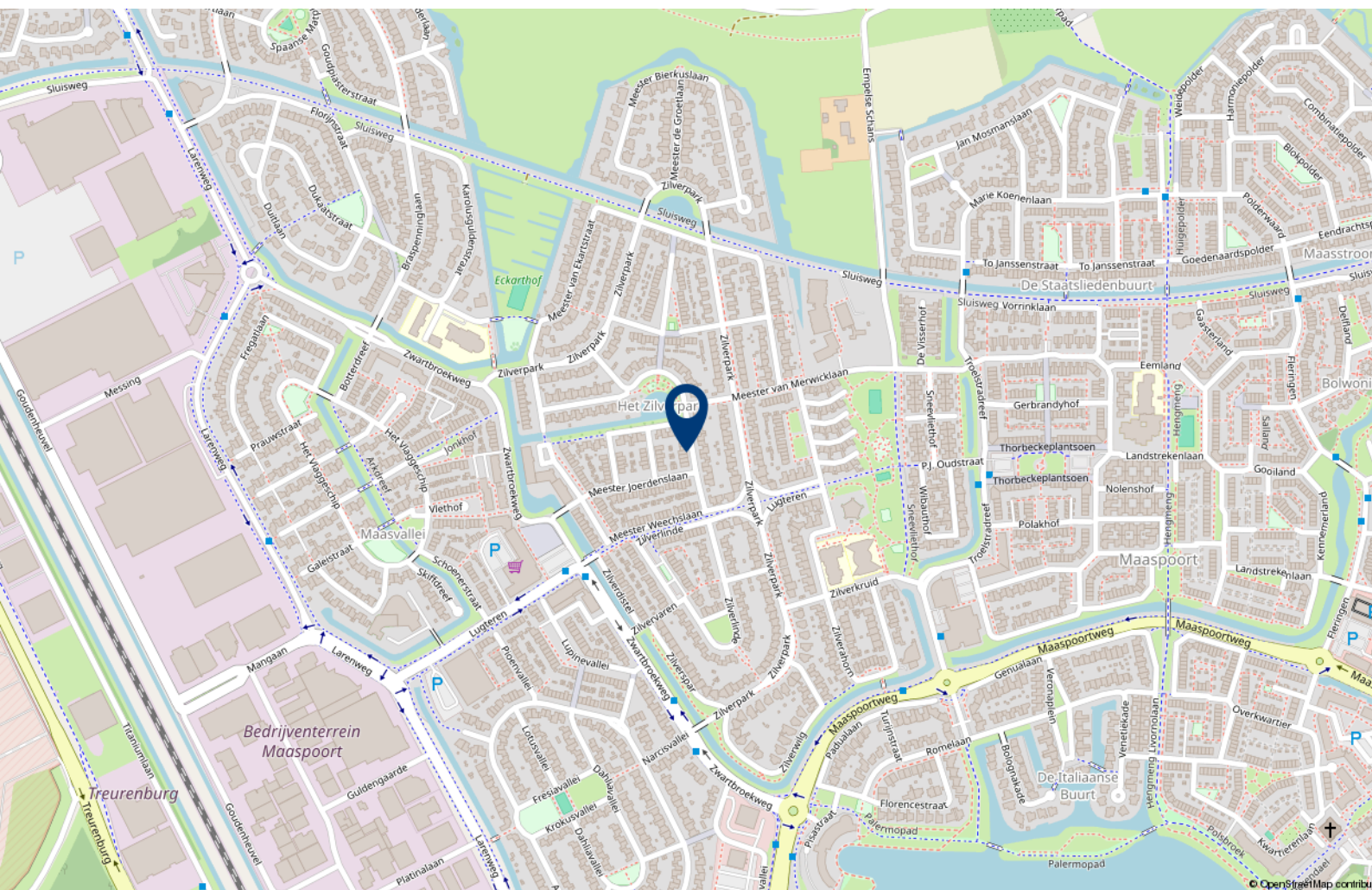


136 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie T Perceel 2949	kadaster 
--	--	--

Voor een eenduidend uittreksel, geldend op 26 mei 2025
De bezonder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten 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 20 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 18 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

