

10+ MAKELAARS



COMBINATIEPOLDER 74, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 335 m³
Woonoppervlakte: 96 m²
Perceeloppervlakte: 152 m²
Bouwjaar: 1985

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

- ✓ rustig gelegen in de wijk De Maaspoort
- ✓ 3 slaapkamers (4 mogelijk)
- ✓ achtertuin gelegen op het zuidwesten
- ✓ energielabel B

een nette hoekwoning in de Maaspoort

Deze nette hoekwoning staat in een rustig gedeelte van de wijk De Maaspoort, op korte afstand van de rivier de Maas. Ook scholen, sportfaciliteiten en een kinderdagverblijf liggen op korte afstand. In de wijk vindt je diverse groenvoorzieningen en ook winkelcentrum 'De Maaspoort' en recreatiegebied de Noorderplas liggen dichtbij.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een vierde slaapkamer is te realiseren want op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers verbouwd tot één grote slaapkamer. Dit kan eenvoudig weer terug gebracht worden tot twee kamers.

Op de begane grond heb je de beschikking over een ruime woonkamer met een open keuken. Het toilet en de badkamer zijn vernieuwd en in de op het zuidwesten gelegen achtertuin kan je tot laat op de dag heerlijk van de zon genieten. De woning is uitgerust met 6 zonnepanelen.





Indeling

Je komt binnen in de hal met het toilet en de doorgang naar de woonkamer. De ruime woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer. De trap naar de eerste verdieping is weg gewerkt achter een muur, onder de trap bevindt zich een praktische kast. Grote ramen aan de achterzijde zorgen voor de nodige lichtinval. Aan de voorzijde is de open keuken gelegen. Het L-vormige keukenblok heeft een neutrale antracietkleur is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast, vaatwasser en Quooker.













Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde is de grote slaapkamer gelegen welke zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de tweede slaapkamer en de badkamer. De laminaatvloer is vanuit de overloop doorgelegd naar beide slaapkamers.

De nette, gemoderniseerde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een douche met een glazen wand en zwevend toilet. De ruimte is volledig betegeld met grijze tegels en achter het toilet bevinden zich langwerpige mozaïektegels in verschillende grijs tinten.











Tweede verdieping

Op de voorzolder bevinden zich de wasmachineaansluiting en C.V.-ketel. Vanaf de voorzolder is de derde slaapkamer bereikbaar. Op deze verdieping ligt een lichte laminaatvloer en achter de knieschotten heb je nog verrassend veel bergruimte.





Buiten

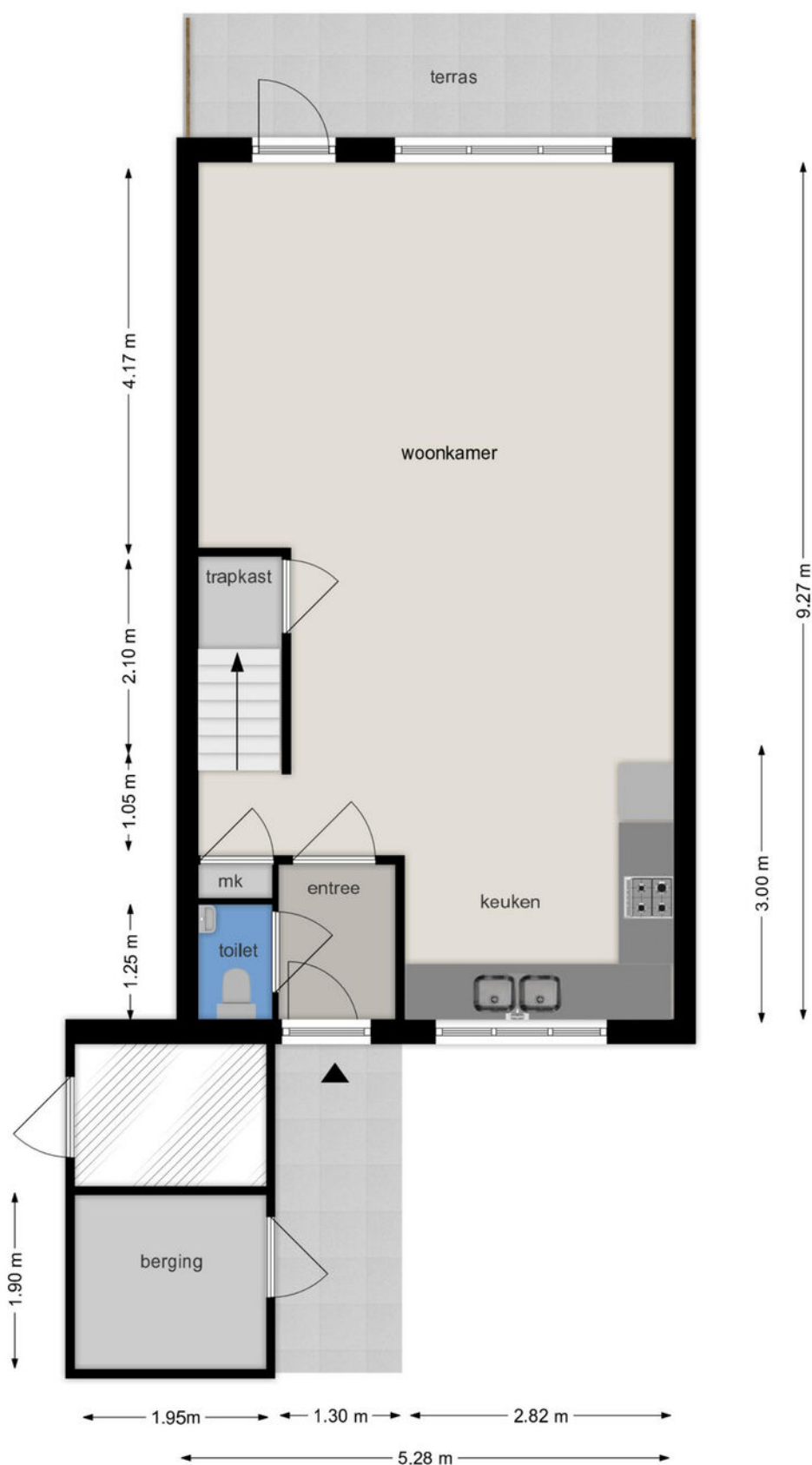
De op het zuidwesten gelegen achtertuin is aangelegd met een twee terrassen (één grenzend aan de woning en één achterin de tuin). In het midden ligt een gazon met beplanting aan weerszijden. Het achterste terras is gedeeltelijk overdekt, hier staat ook een houten berging.

In de voortuin heb je nog de beschikking over een stenen berging, handig voor de fietsen.





Begane grond

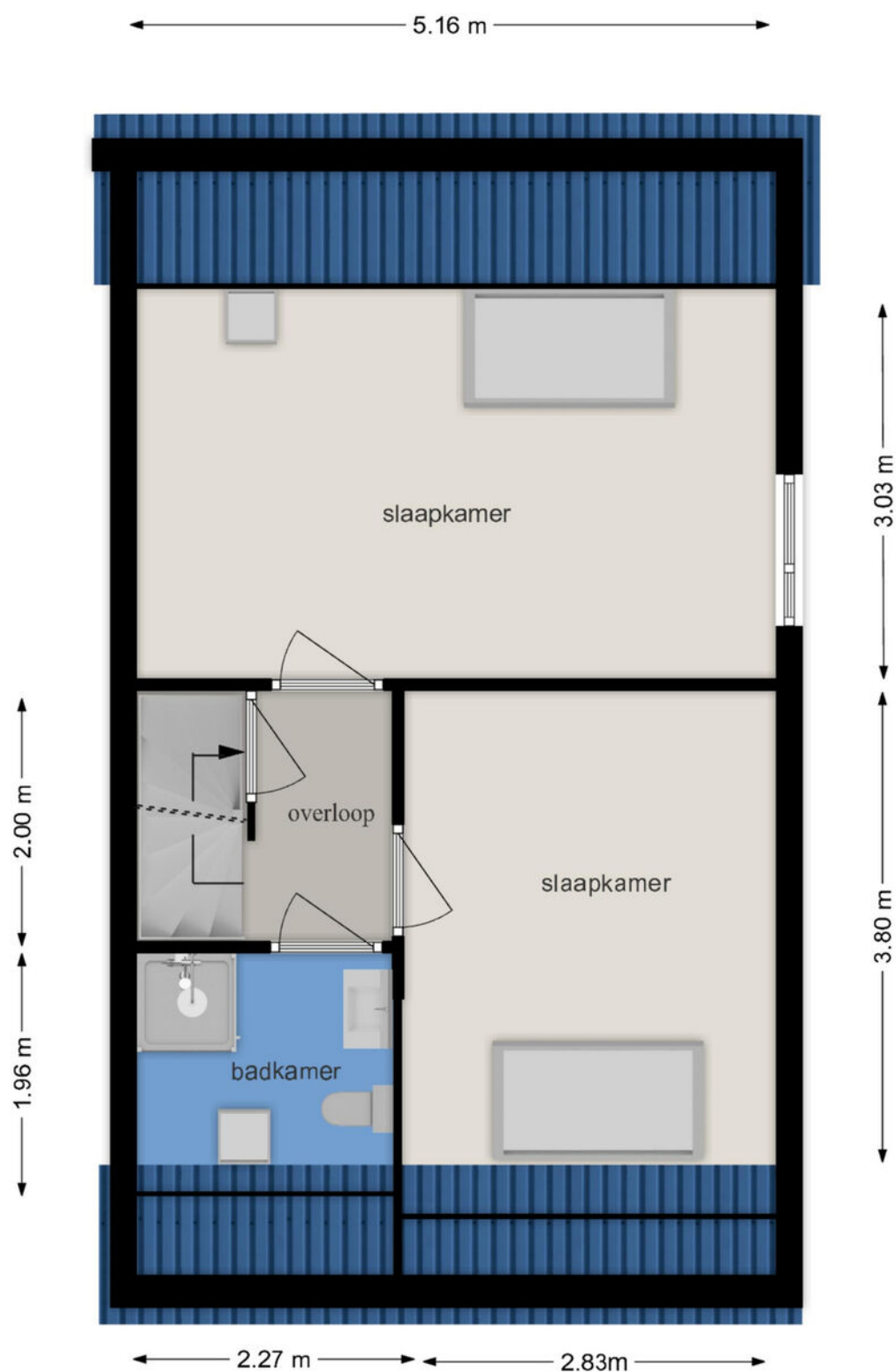


BEGANE GROND

Combinatiepolder 74, 5235 TV '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

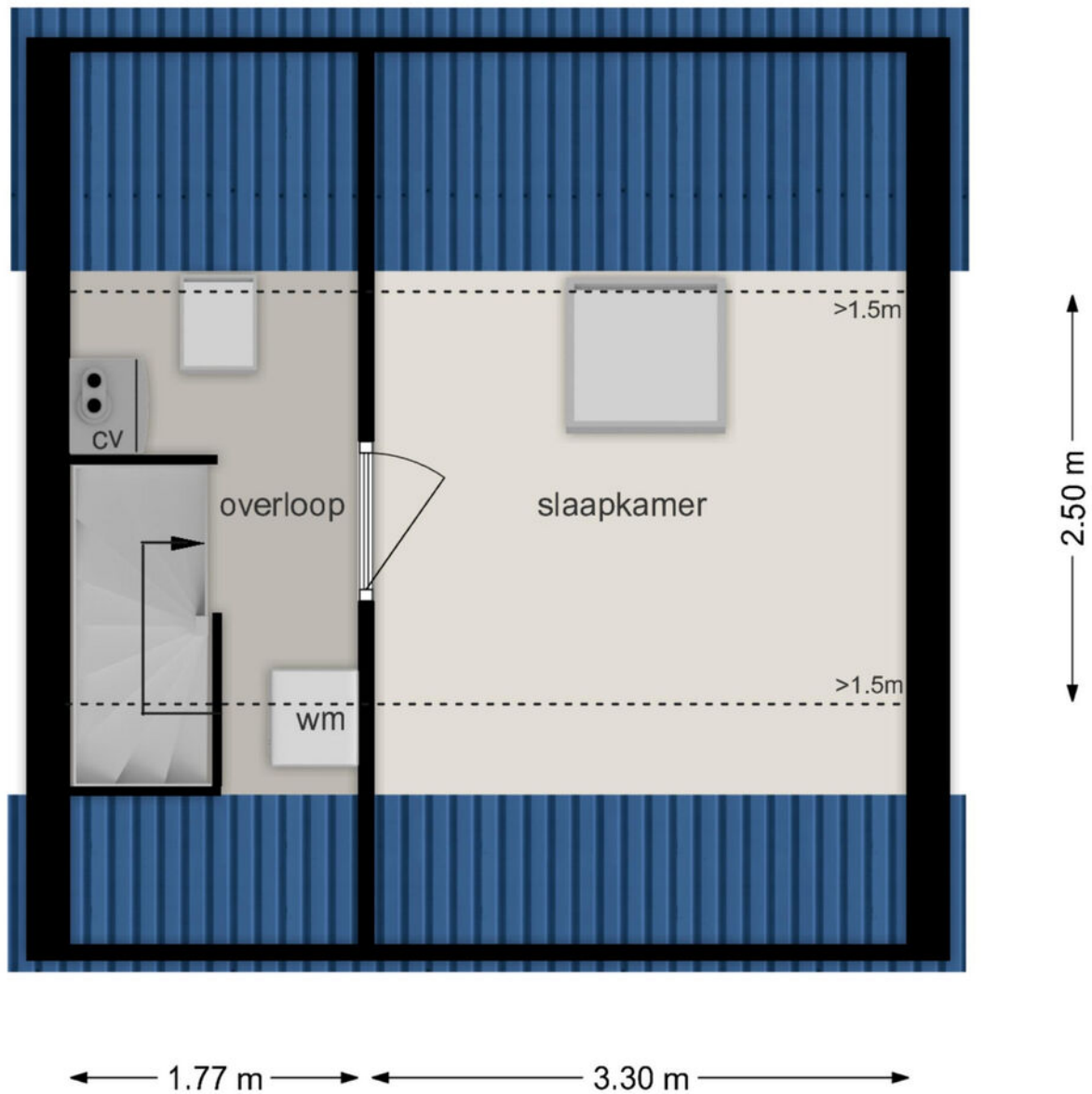


EERSTE VERDIEPING

Combinatiepolder 74, 5235 TV '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

Combinatiepolder 74, 5235 TV '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

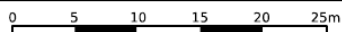
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- kapstok	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Schilderij 's-Hertogenbosch	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
ombouw klike's	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Uw referentie: 10+



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer: 1236

Huisnummer: 25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: 's-Hertogenbosch

Sectie: T

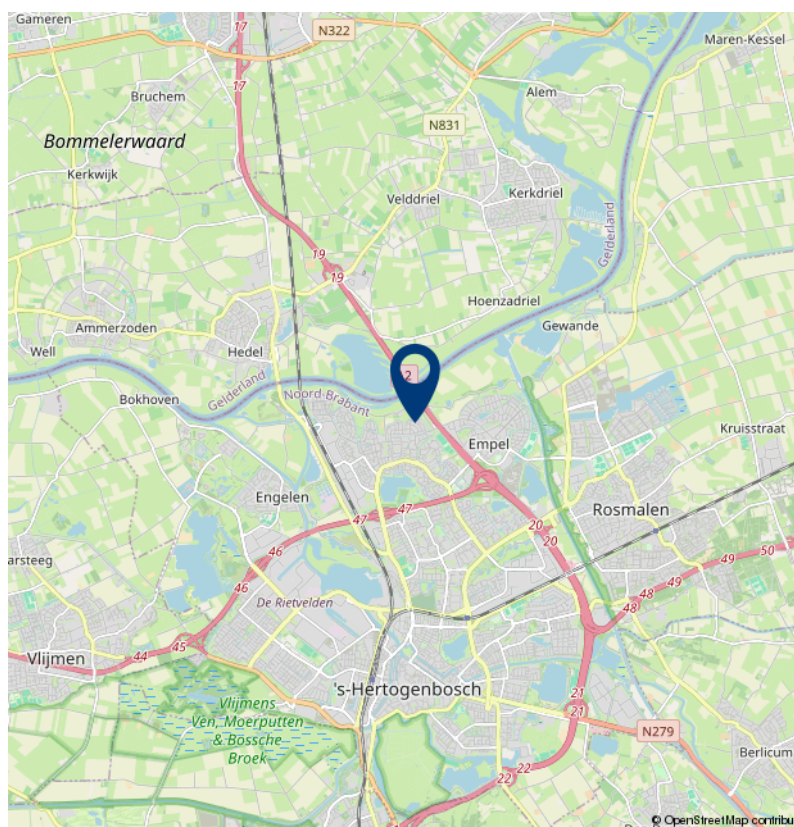
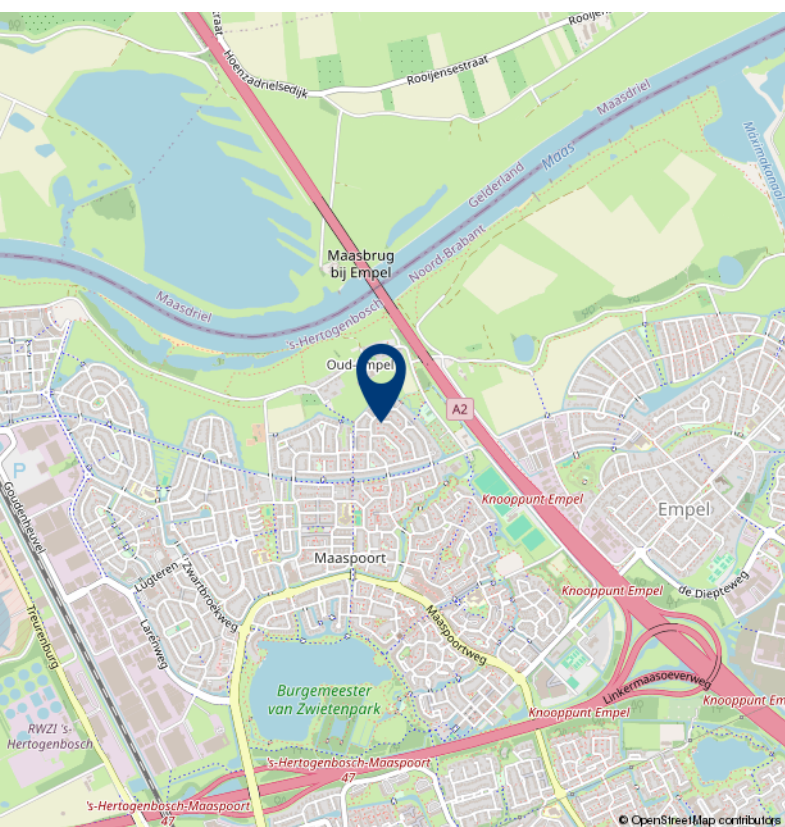
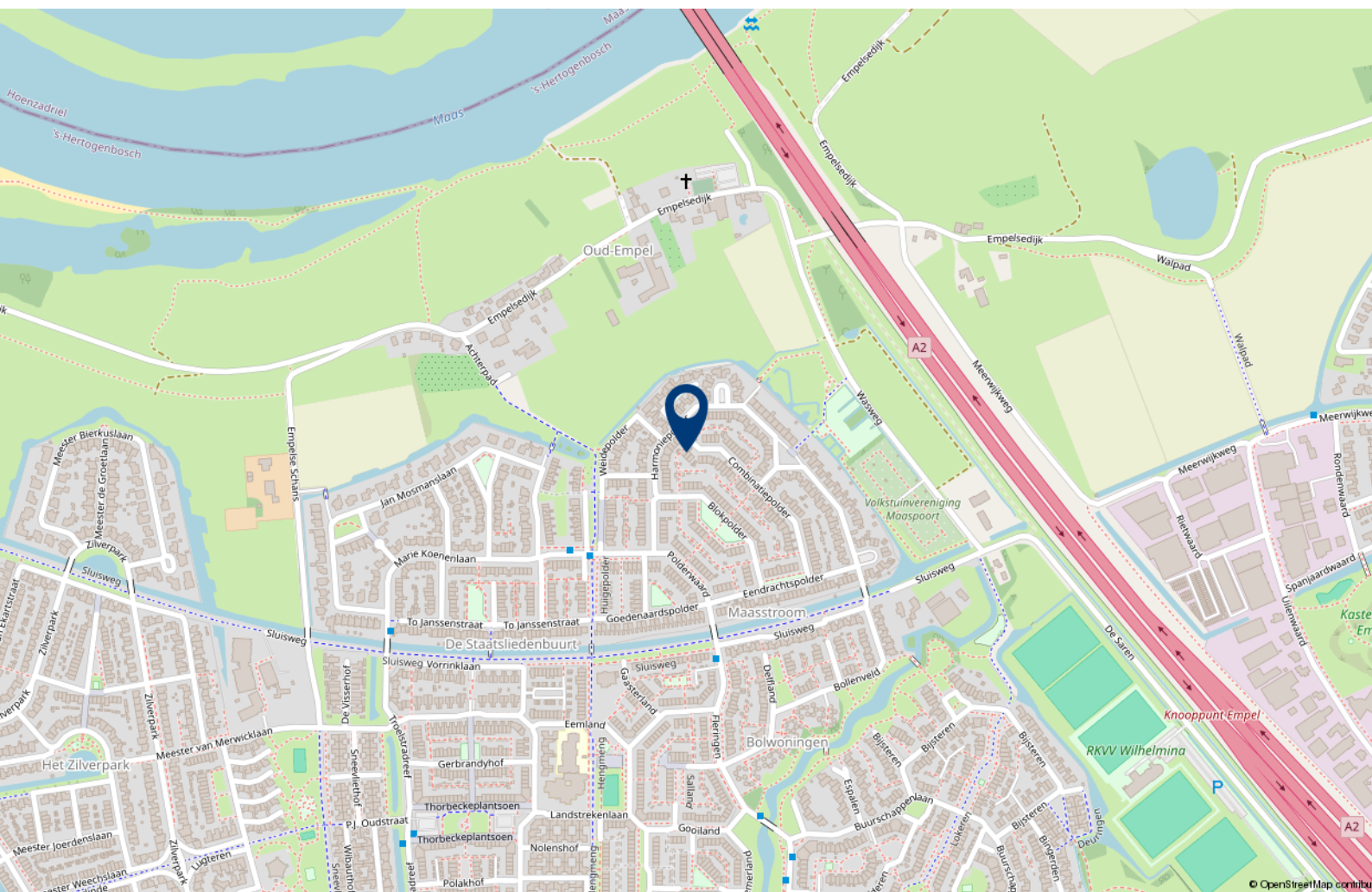
Perceel: 1333

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

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

