

10+ MAKELAARS



EERSTE MORGEN 12, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 635 m³
Woonoppervlakte: 161 m²
Perceeloppervlakte: 353 m²
Bouwjaar: 1978

Koopsom € 579.000,- k.k.

- ✓ gelegen in de gewilde wijk 'De Morgen'
- ✓ 4 ruime slaapkamers
- ✓ inpandig bereikbare garage
- ✓ riante achtertuin
- ✓ energielabel C

een riante tweekapper in 'De Morgen'

Op een mooie locatie in de gewilde wijk 'De Morgen' staat deze riante 2-onder-1-kapwoning met garage en een oprit voor meerdere auto's. De woning is degelijk gebouwd maar is niet gemoderniseerd. Dit geeft je de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen smaak af te werken. Met onder andere een ruime woonkamer, vier volwaardige slaapkamers, een bijkeuken en een inpandig bereikbare garage kan dit zomaar jouw ideale gezinswoning worden.

De wijk 'De Morgen' is ruim opgezet met veel groen, rustige woonstraten en ruime speelvelden. Op korte afstand vind je winkels (winkelcentrum Rompertpassage), scholen en sportvoorzieningen. Recreatiegebied de 'Noorderplas' is in enkele minuten bereikbaar, hier kan je heerlijk wandelen, joggen of skeeleren.





Indeling

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de ruime hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. De L-vormige woonkamer heeft een breed zitgedeelte aan de voorzijde van de woning, hier heb je door de grote ramen veel lichtinval en een fraai uitzicht op de rustige straat. In het middengedeelte van de woonkamer is een open haard en aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte welke plaats biedt aan een grote eettafel.

In de achtergevel zit een deur naar de achtertuin. De woonkamer is net zoals de hal, de keuken en de bijkeuken afgewerkt met een tegelvloer.







De keuken en bijkeuken

Door middel van een bar is de keuken gescheiden van de woonkamer. Je treft hier een L-vormig keukenblok met kastruimte, een gaskookplaat, een afzuigkap, een oven en een vaatwasser. Het raam in de zijgevel zorgt er voor dat ook de keuken heerlijk licht is. Er is een deur naar de bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine. Via de bijkeuken kom je in de garage en in de achtertuin.







Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met een dakkapel, deze slaapkamer beschikt ook over extra bergruimte (achter de badkamer) Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, een wastafel en een toilet.











Tweede verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping kom je op de voorzolder. Hier is de nodige bergruimte en bevindt zich de c.v.-ketel.

De zolderkamer is (net zoals alle andere slaapkamers) riant en beschikt over een dakraam en extra bergruimte achter de knieschotten.



Buiten

De achtertuin is toegankelijk vanuit de woonkamer en vanuit de bijkeuken. De achtertuin loopt door achter de bijkeuken en is verrassend ruim. Er is veel groen, zowel een gazon als diverse beplanting.

Aan de voorzijde is er een oprit voor meerdere auto's en een voortuin met een leuke gemetselde plantenbak onder het raam van de woonkamer.



Begane grond



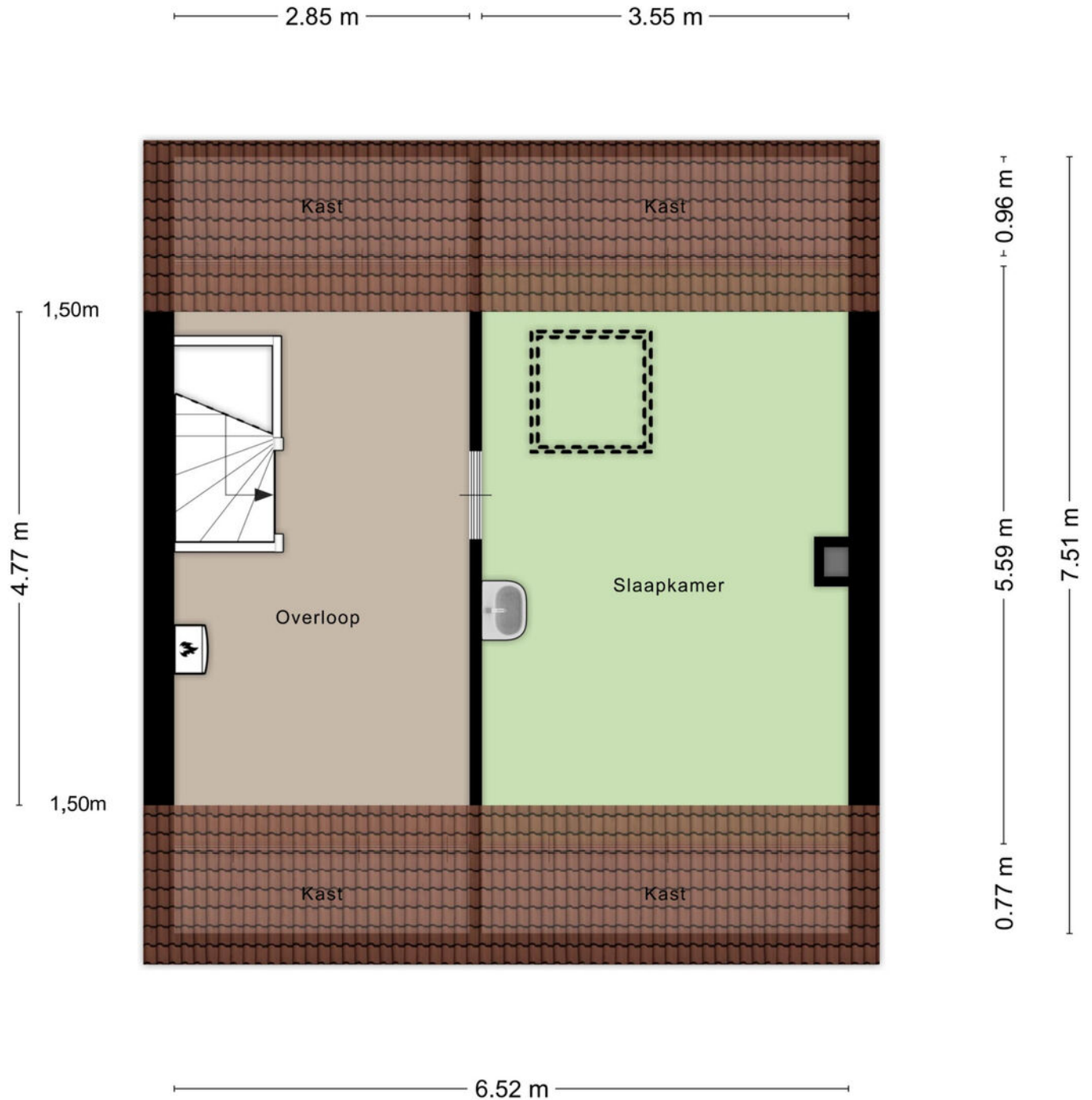
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



1234

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie O

Perceel 3154

kadaster

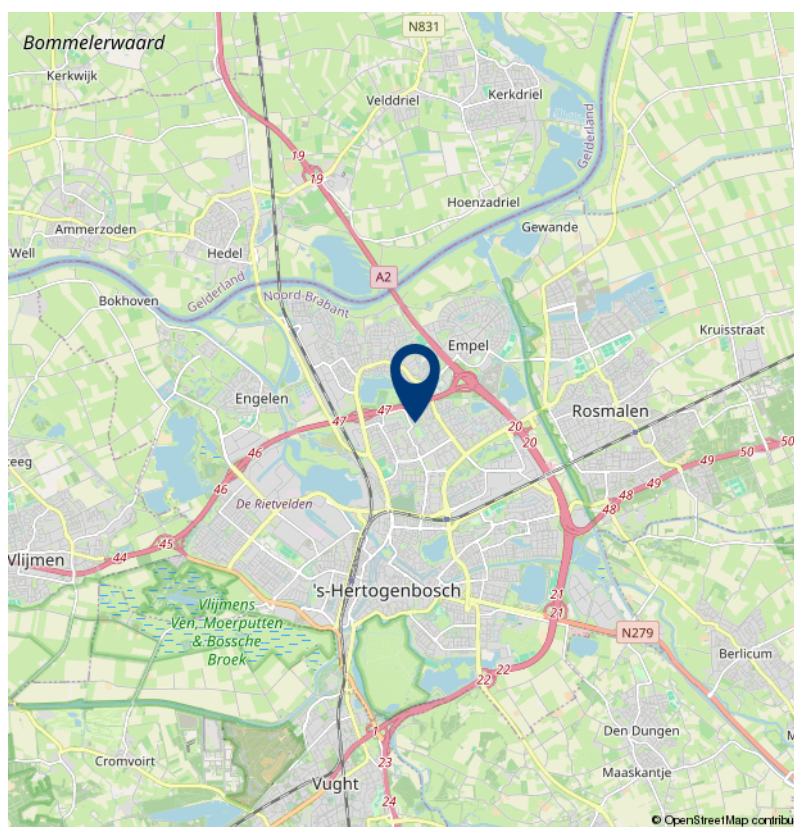
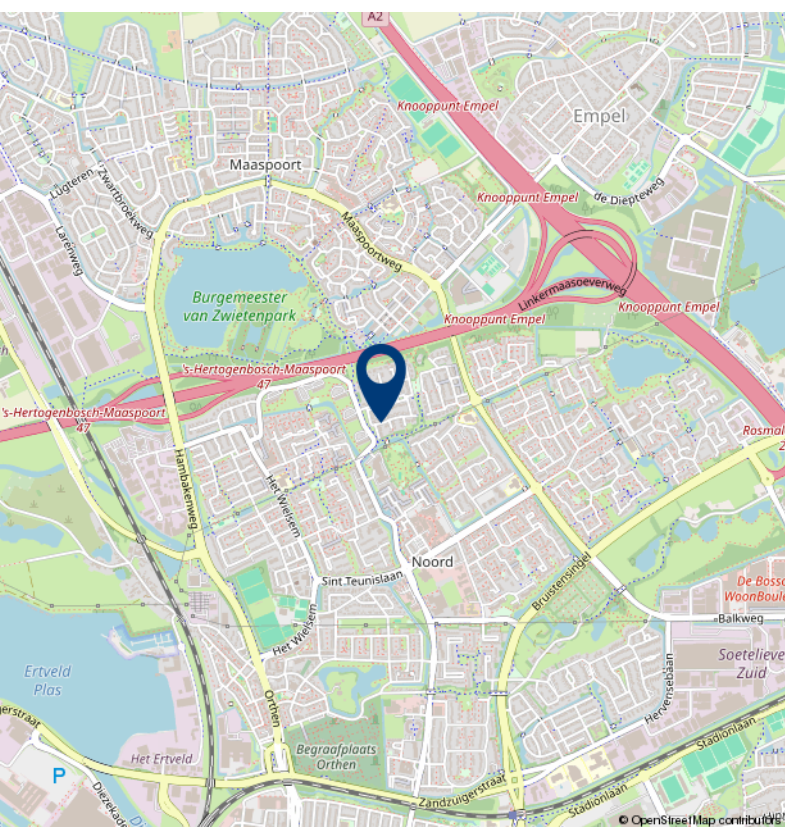
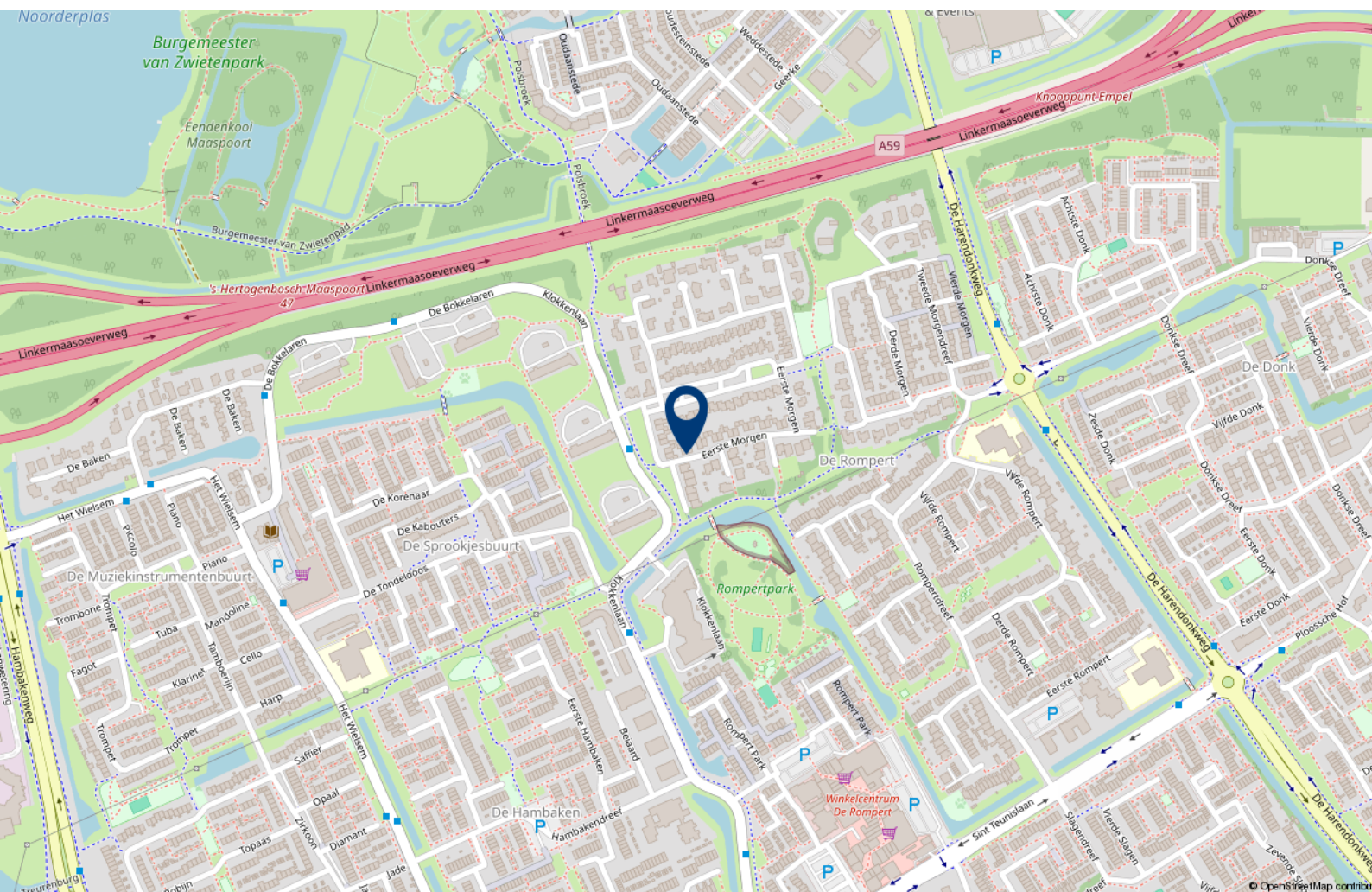
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025

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 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

