

10+ MAKELAARS



ORTHEN 53 H, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 535 m³
Woonoppervlakte: 131 m²
Perceeloppervlakte: 366 m²
Bouwjaar: 1972

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

- ✓ Garage
- ✓ Airco op 1e en 2e verdieping
- ✓ Kunststof kozijnen
- ✓ HR++ beglazing

een netjes afgewerkte tweekapper

In de gewilde wijk Orthen ligt deze ruime en gemoderniseerde 2-onder-1 kapwoning met garage en een ruim perceel. In Orthen woon je erg centraal. In de directe omgeving vindt je diverse voorzieningen zoals sportfaciliteiten en winkels (onder andere winkelcentrum De Rompertpassager). De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt slechts 10 fietsminuten verwijderd, snelwegen A2 en A59 bereik je van hieruit in enkele minuten.

Voor een fijne wandeling kan je langs de Ertveldplas en rond de Engelsedijk terecht, hier loop je heerlijk door het groen.

De woning beschikt over een achtertuin en een diepe voortuin waar je ook heerlijk kan zitten met veel privacy. Op diverse punten is de woning

gemoderniseerd en verbeterd. Er zijn kunststof kozijnen geplaatst met HR++ beglazing, er is een serre aangebouwd, de badkamer en de keuken zijn modern uitgevoerd en de eerste en tweede verdieping zijn uitgerust met airconditioning.

De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, alle ramen zijn uitgerust met rolluiken.



Indeling

Entree; hal met het toilet, een praktische trapkast en de doorgang naar de L-vormige woonkamer. Deze is afgewerkt met een gestukadoord plafond met inbouwspots. Aan de voorzijde van de woning ligt het zitgedeelte, aan de achterzijde is plaats voor een grote eettafel. Deze indeling kan uiteraard ook geheel omgedraaid worden.





Keuken:

Aan de achterzijde van de woning is de keuken gesitueerd. Deze is uitgerust met een dubbel keukenblok met veel kastruimte en alle benodigde inbouwapparatuur. Vanuit de keuken zijn zowel de bijkeuken als de serre bereikbaar. In de bijkeuken is plaats voor zowel de wasmachine als de wasdroger. De garage is inpandig bereikbaar.





1e verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Oorspronkelijk telde deze verdieping drie slaapkamers, dit zou je weer terug kunnen brengen. De slaapkamers zijn afgewerkt met een pvc laminaat vloer. De badkamer is modern uitgevoerd. Hier tref je een ruime inloofdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.





2e verdieping

Voorzolder met doorgang naar de derde slaapkamer. Deze kamer is afgewerkt met vloerbedekking en beschikt over een wastafel. Achter de knieschotten heb je nog extra bergruimte, bijvoorbeeld voor de kerst- en vakantiespullen.

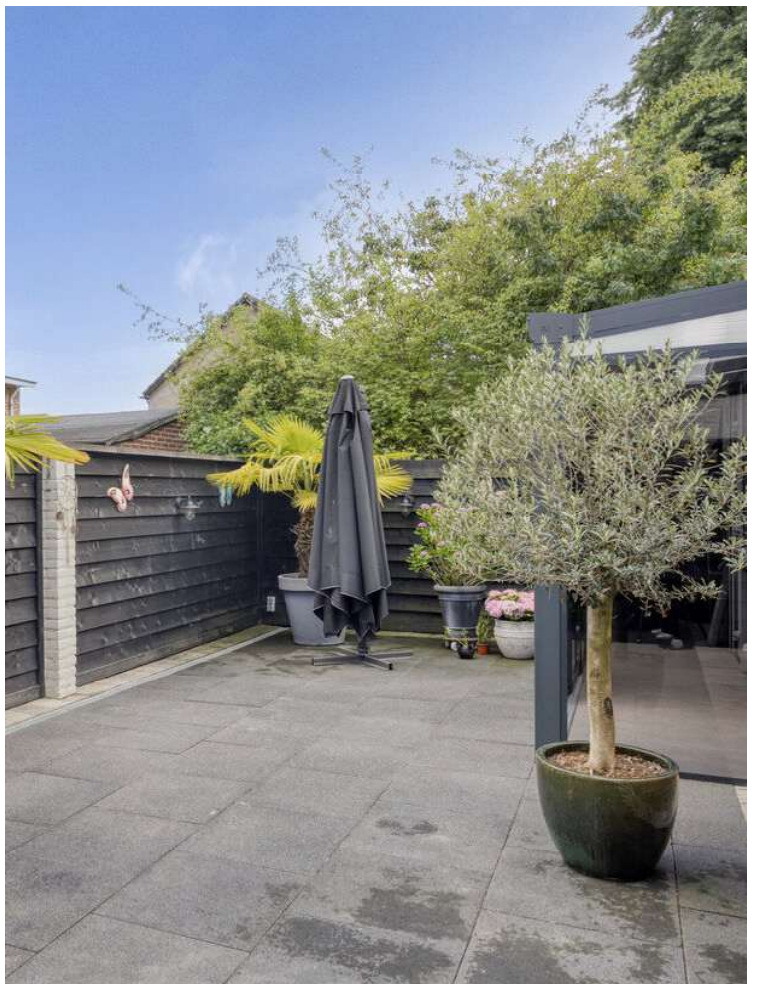




Buiten

Zowel in de voor- als in de achtertuin kan je heerlijk zitten met veel privacy. De achtertuin is verhard met grote tegels en omsloten door een houten schutting met gemetselde pilaren. Tegen de woning is een riante serre gebouwd. Deze is volledig afsluitbaar waardoor je een groot gedeelte van het jaar hier heerlijk kan vertoeven.

De voortuin is bijzonder diep en afsluitbaar door middel van een ijzeren hek. De oprit is groot genoeg voor meerdere auto's en door de enorme diepte van de voortuin kan je op het terras in alle rust tot laat in de middag van de zon genieten.





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

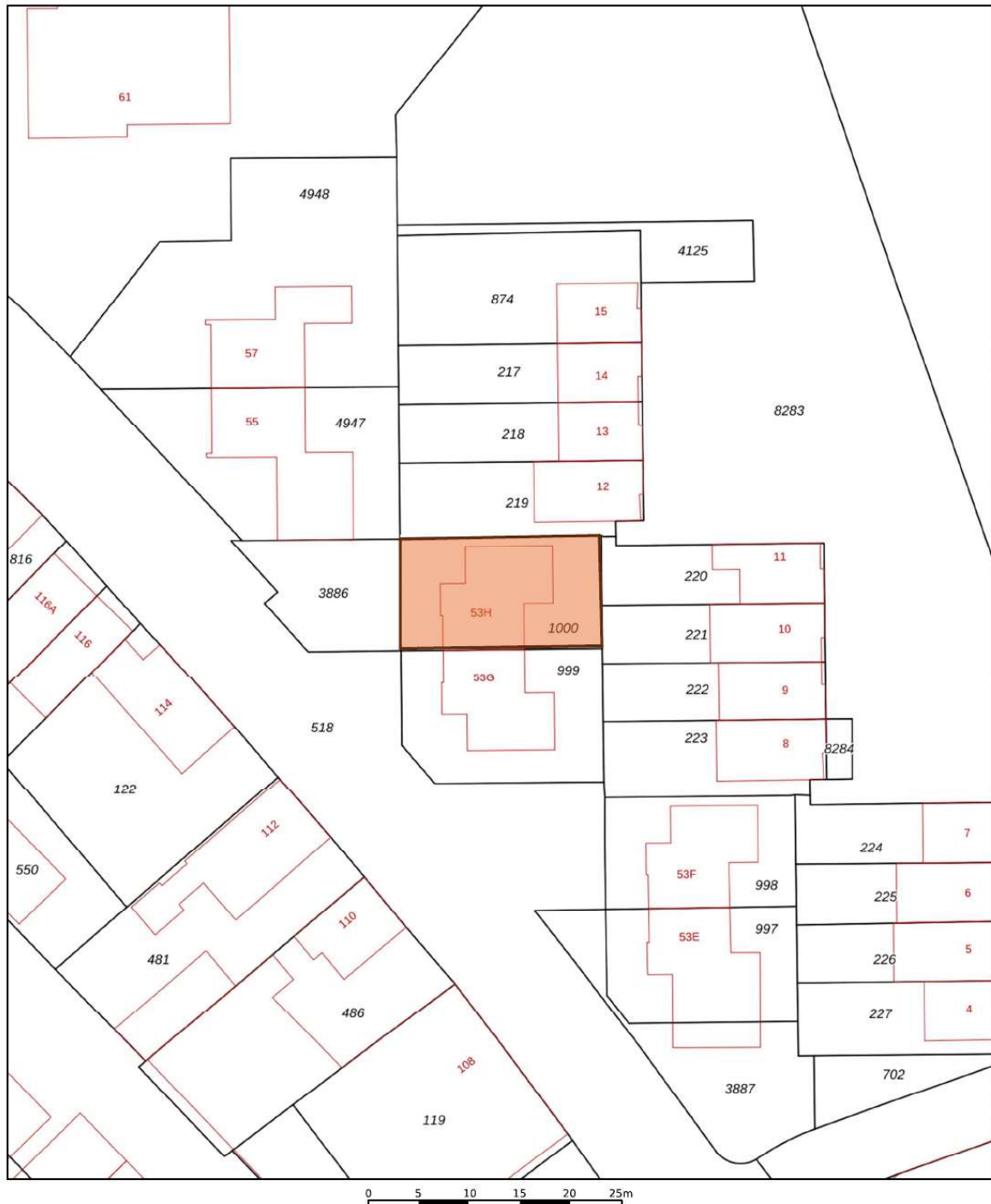


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



1236 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huiknummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1000	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

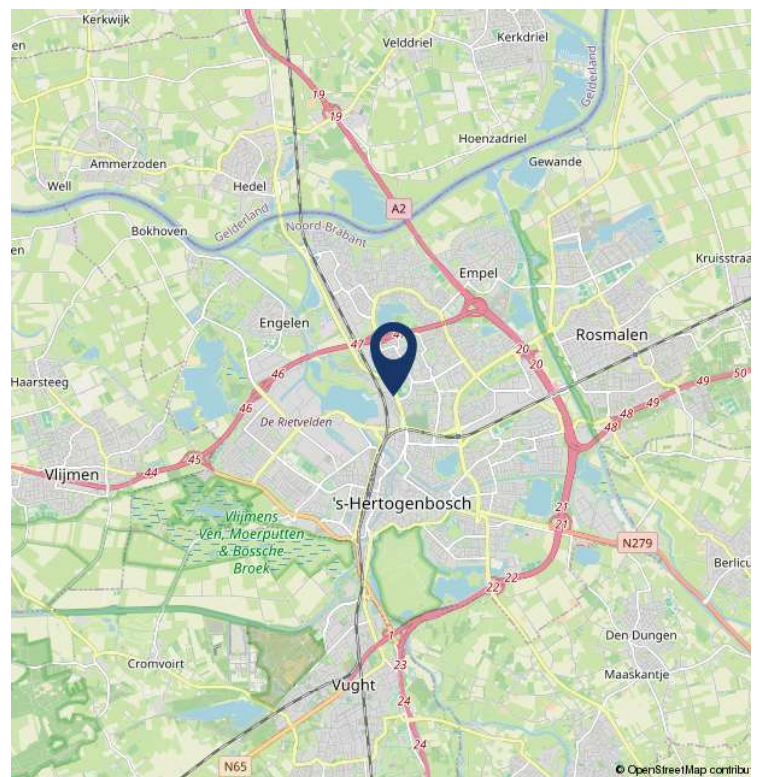
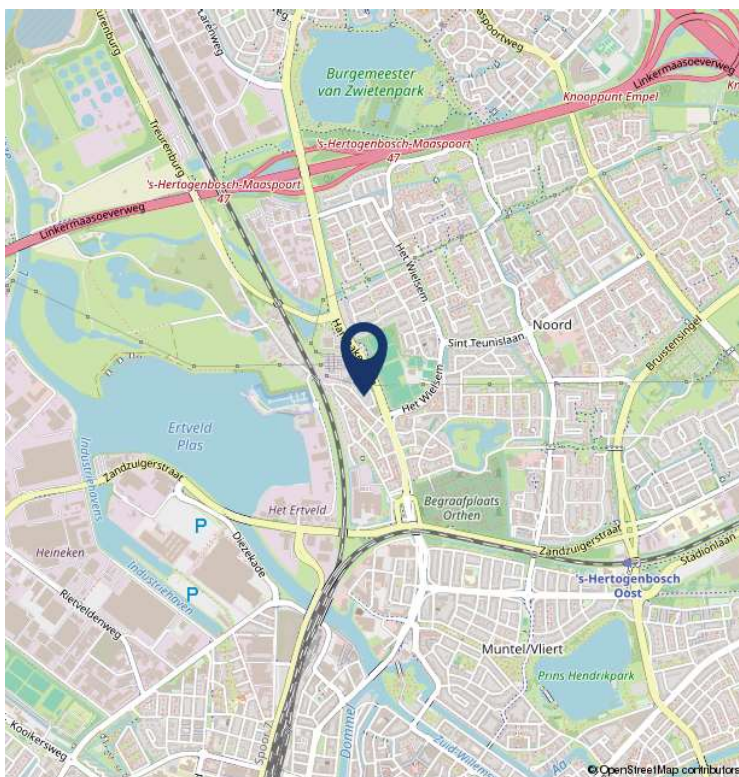
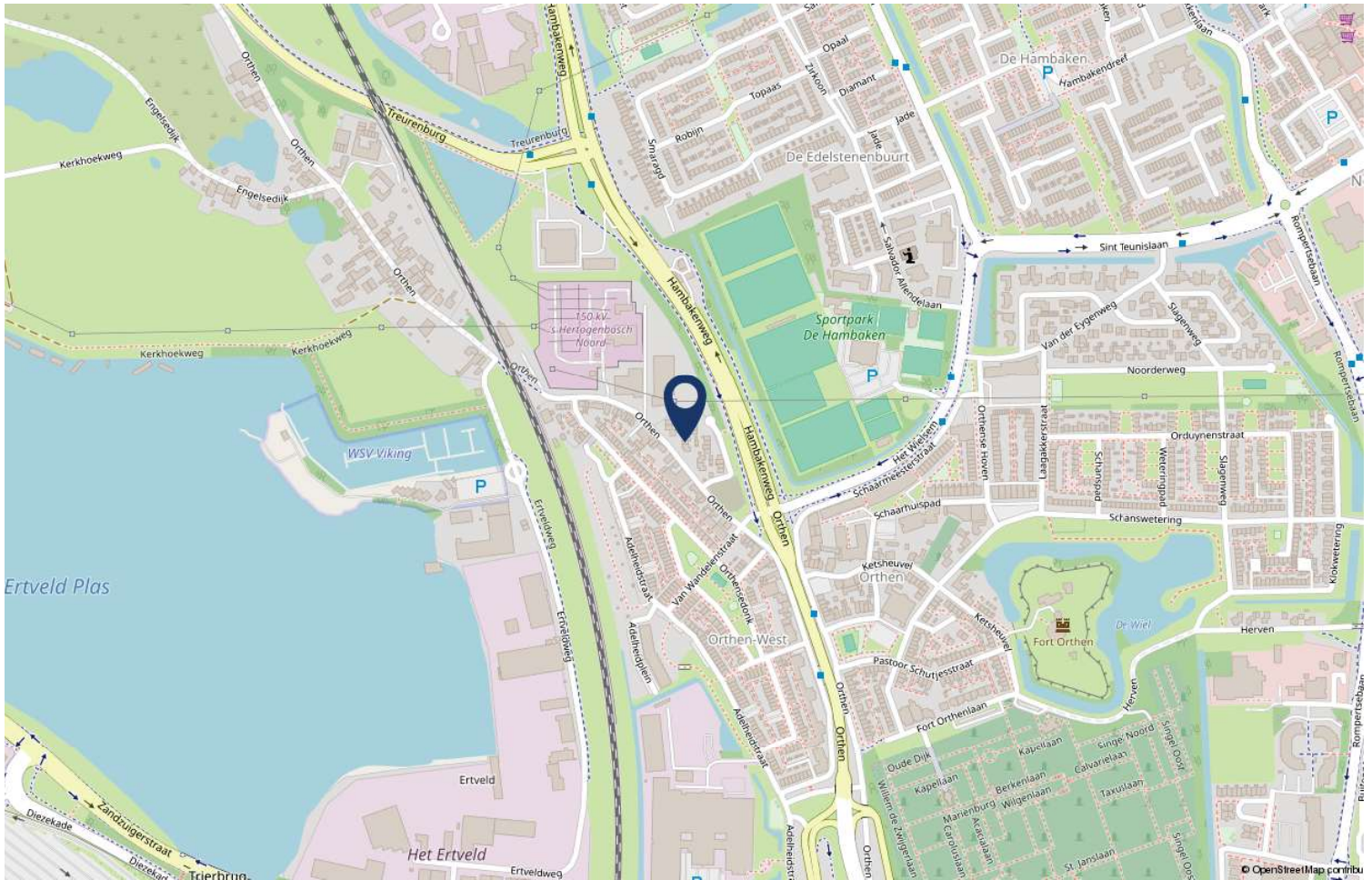
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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

