

10+ MAKELAARS



HEZELAAR 15, SINT-MICHELSGESTEL



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 630 m³
Woonoppervlakte: 163 m²
Perceeloppervlakte: 670 m²
Bouwjaar: 1965

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

- ✓ zeer hoogwaardig afgewerkt
- ✓ riante garage/berging
- ✓ volledig vernieuwd in 2014/2015
- ✓ fraai gelegen in een groene woonomgeving
- ✓ energielabel B

een hoogwaardig woning

Zo hoogwaardig en strak afgewerkt als deze vrijstaande woning komen we niet zo vaak tegen. Werkelijk alles in en aan deze woning is vernieuwd.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1965 maar in 2014-2015 is alles gerenoveerd, geïsoleerd en is de woning uitgebouwd. Hierbij is onder andere de gehele elektrische installatie vernieuwd, alle kozijnen zijn vervangen, het dak is vernieuwd, alle wanden en plafonds zijn gestukadoord en de keuken, de badkamer en het toilet zijn vernieuwd.

Ook is de woning voorzien van een alarmsysteem en een modern onzichtbaar airco-kanalensysteem. Hierbij zijn alle ruimtes separaat bedienbaar zonder zichtbare airco-units.

Dit samen met de riante garage en de fantastische ligging in een groene woonomgeving maar nabij het centrum van Sint-Michielsgestel maakt wonen aan de Hezelaar 15 puur genieten.

De garage/berging is ca. 20 meter diep, is voorzien van een keukenblok, een toilet en heeft een bergzolder over de volle diepte.

De achtertuin is aangelegd met een gazon, een ruim terras en een fraaie terrasoverkapping. Doordat de tuin grenst aan gemeentegroen is er een weids uitzicht en u heeft geen achterburen.





Indeling

U komt binnen in de hal met de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Bij binnenkomst valt direct het hoge afwerkingsniveau op: de strak gestukadoorde wanden en plafond met lijsten, de tegelvloer met vloerverwarming en de fraaie trap met wandverlichting. Vanuit de hal zijn het kantoor en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is erg ruim, deze biedt plaats aan een ruim zitgedeelte en een grote eettafel. Er is een fraaie gashaard, veel lichtinval en de achtertuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren. Het strak gestukadoorde plafond is uitgerust met inbouwspots en de tegelvloer met vloerverwarming is over de gehele begane grond doorgelegd.





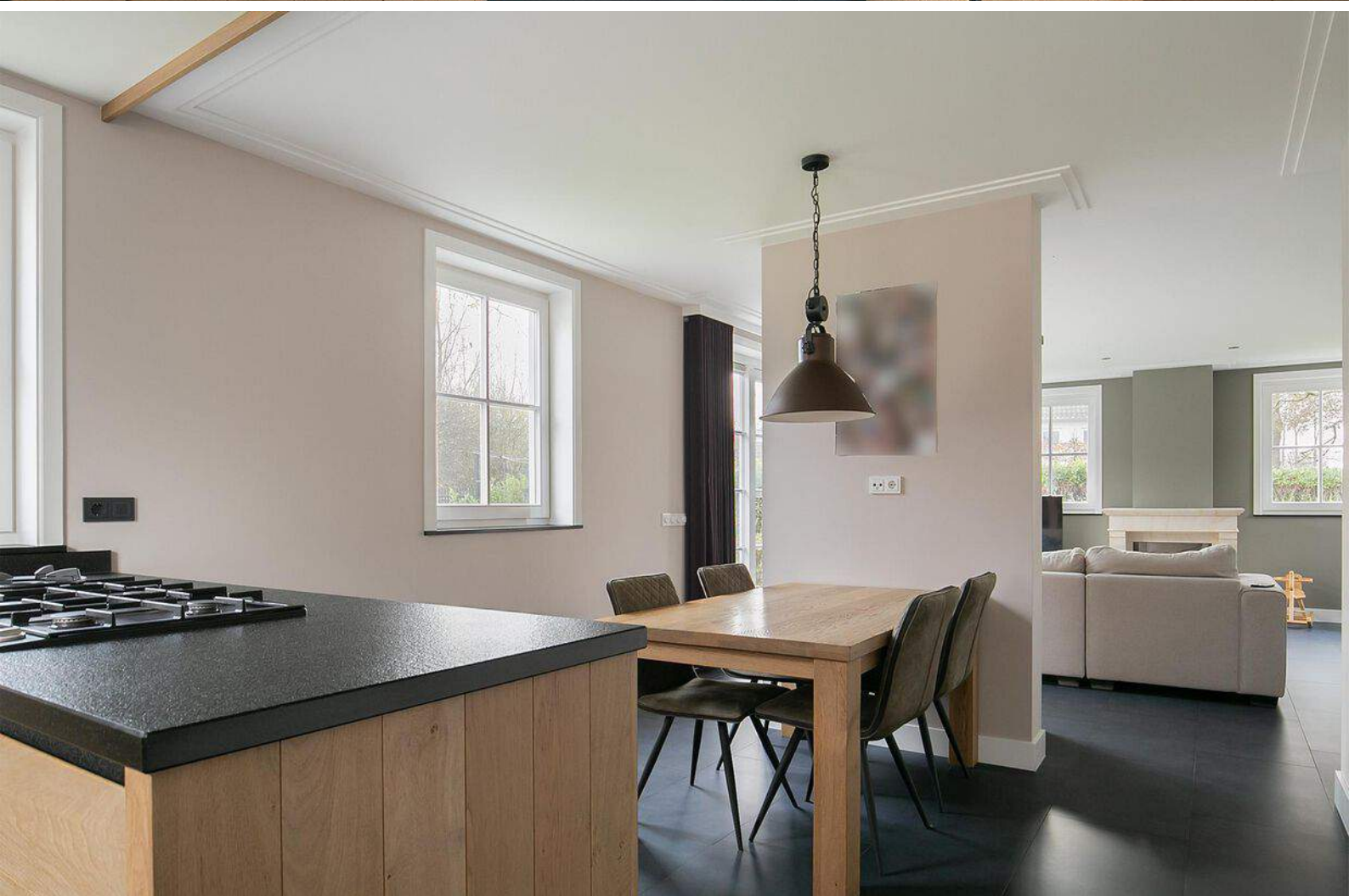




De keuken

Door middel van een kleine wand is de keuken gescheiden van de woonkamer. Het keukenblok is uitgevoerd in vol eiken, is afgewerkt met een granieten blad en beschikt naast de nodige kastruimte over een 5-pits kookplaat, vaatwasser, koelkast en een combi-oven. De afzuigkap is fraai weg gewerkt in een koof in het plafond. Ook in de keuken kan een eettafel geplaatst worden.



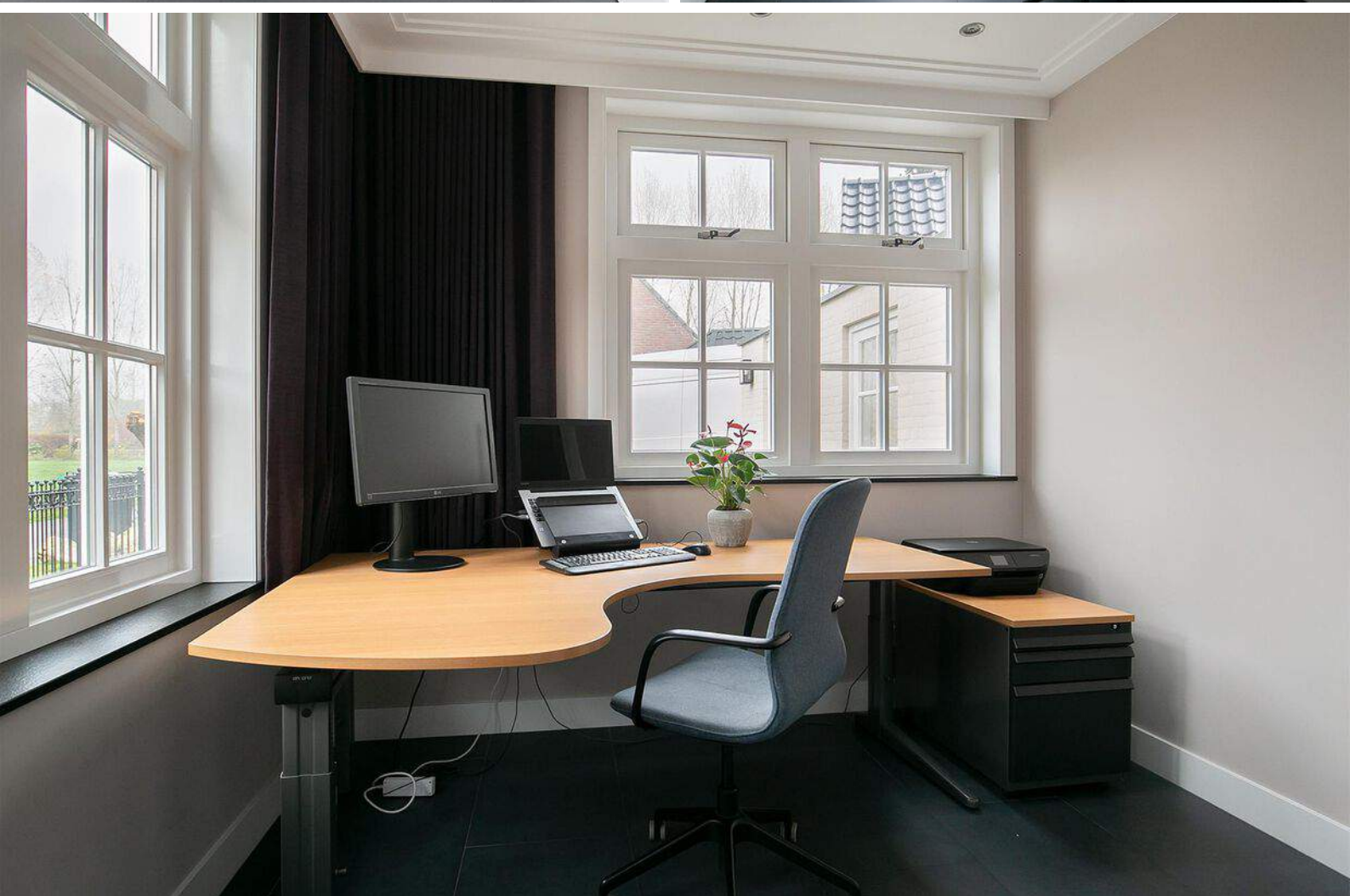




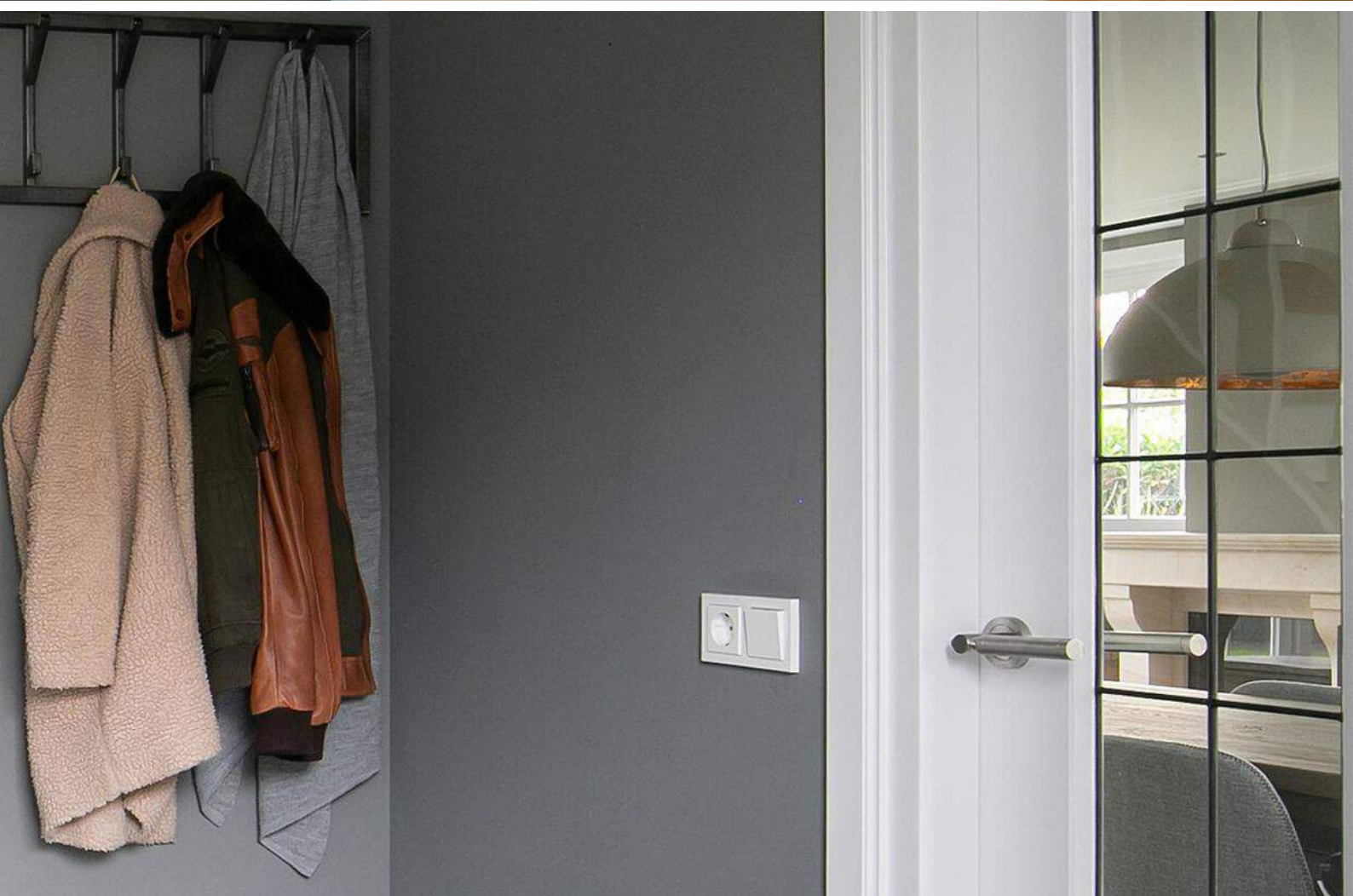


Vanuit de keuken is het zijportaal bereikbaar. Hier bevindt zich het toilet, de bijkeuken en buitendeur naar de zijkant van de woning.

De werk-/speelkamer ligt aan de voorzijde van de woning, deze is net zoals de rest van de woning formidabel afgewerkt.



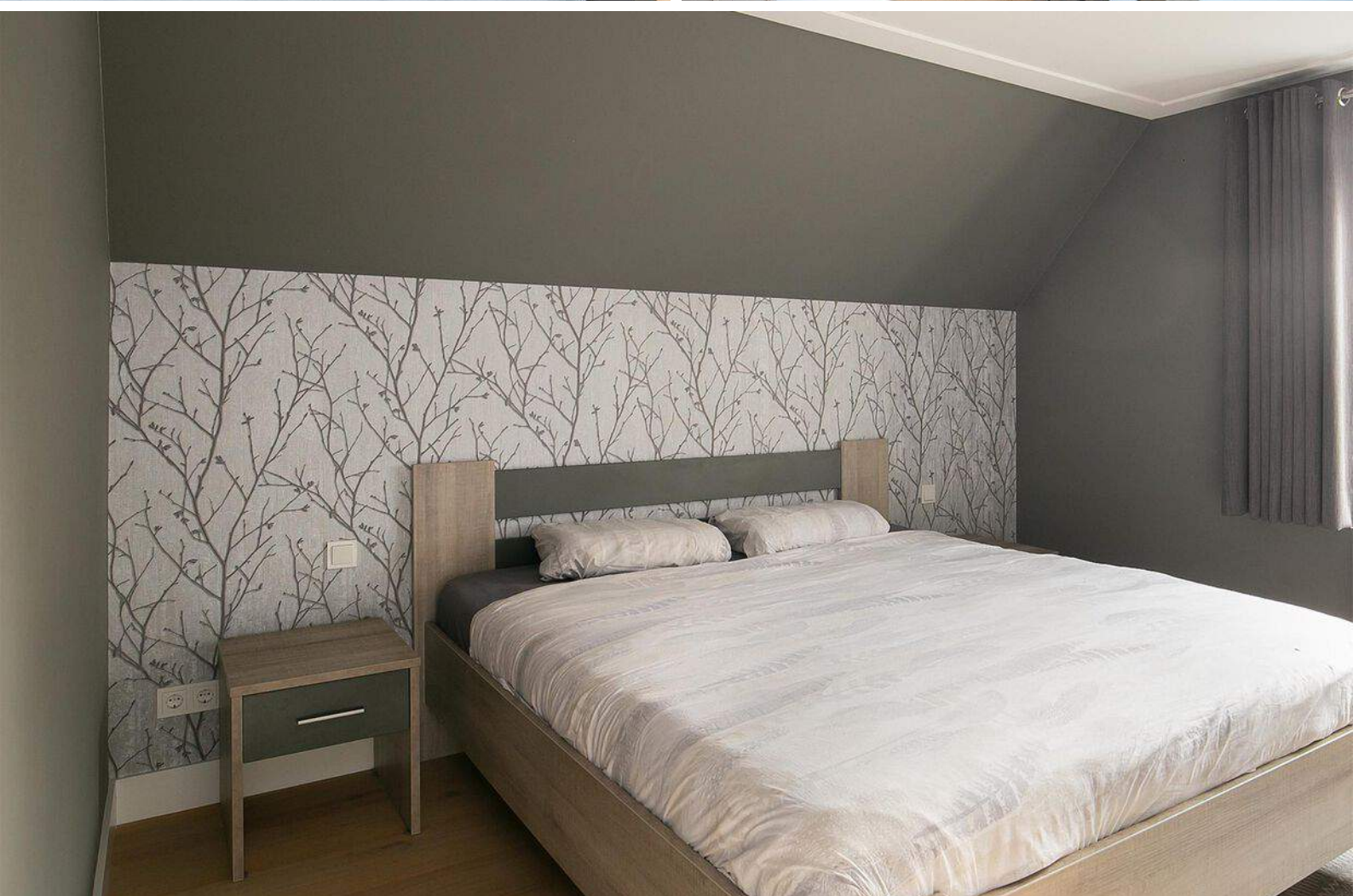
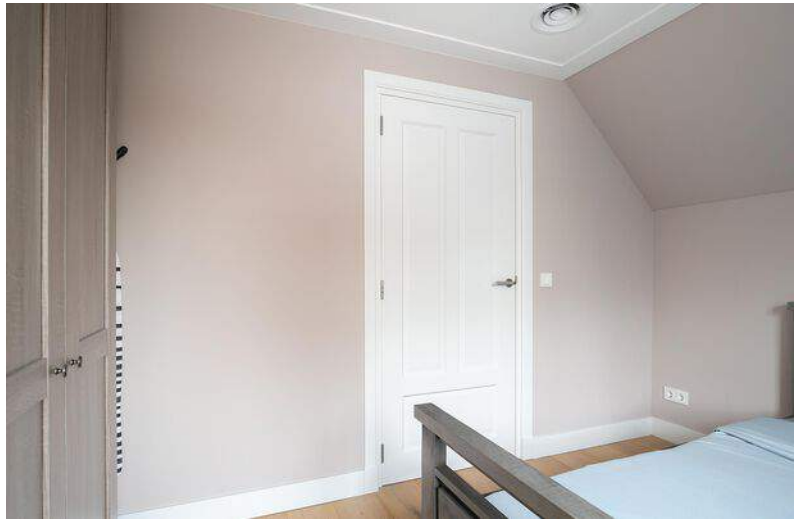


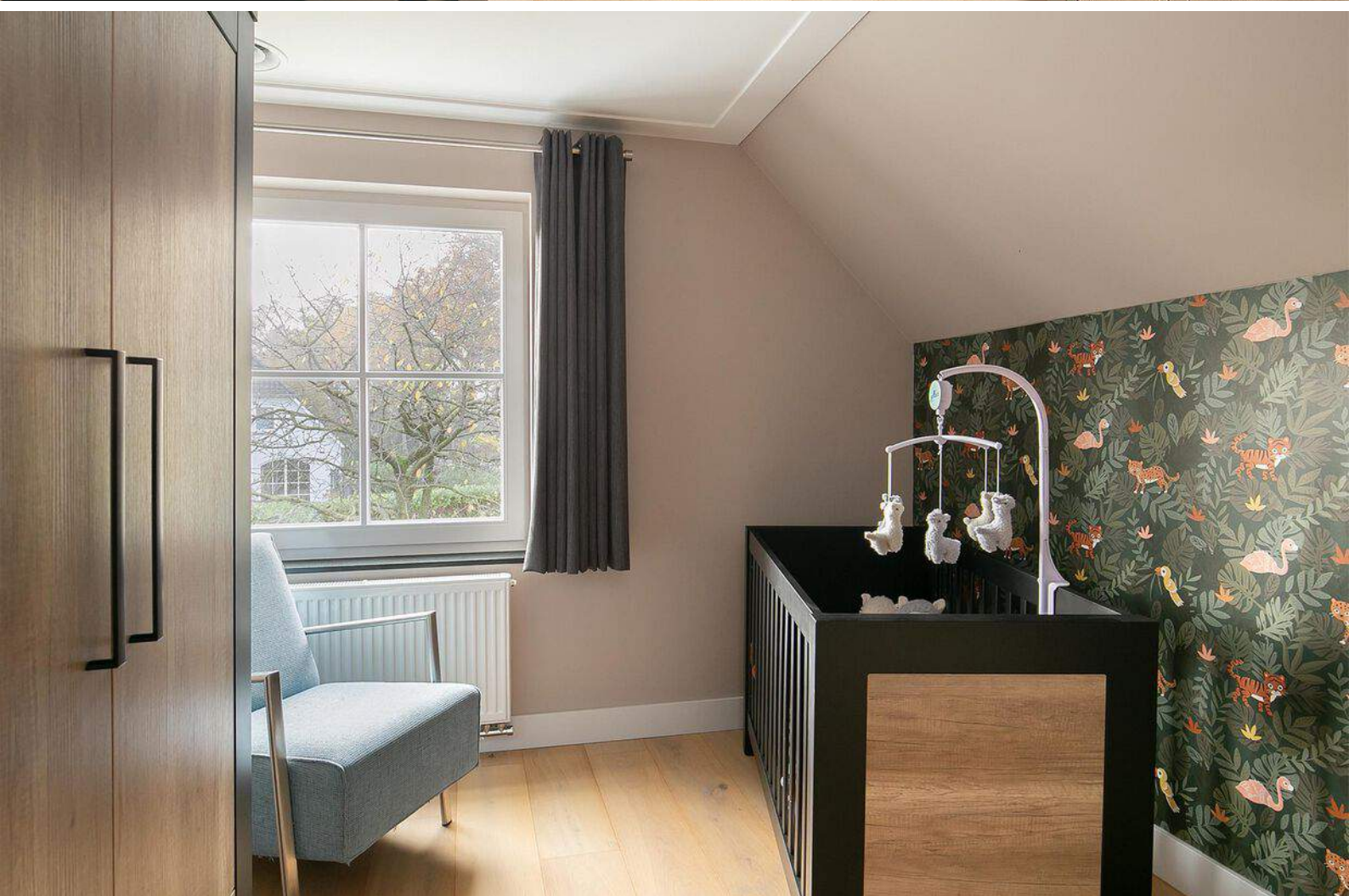




1e verdieping

Op de eerste verdieping komt u op de over loop met een vaste kast en de toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het toilet. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en ook op deze verdieping zijn alle wanden en plafonds strak gestukadoord. De airco in de slaapkamers zijn separaat bedienbaar.



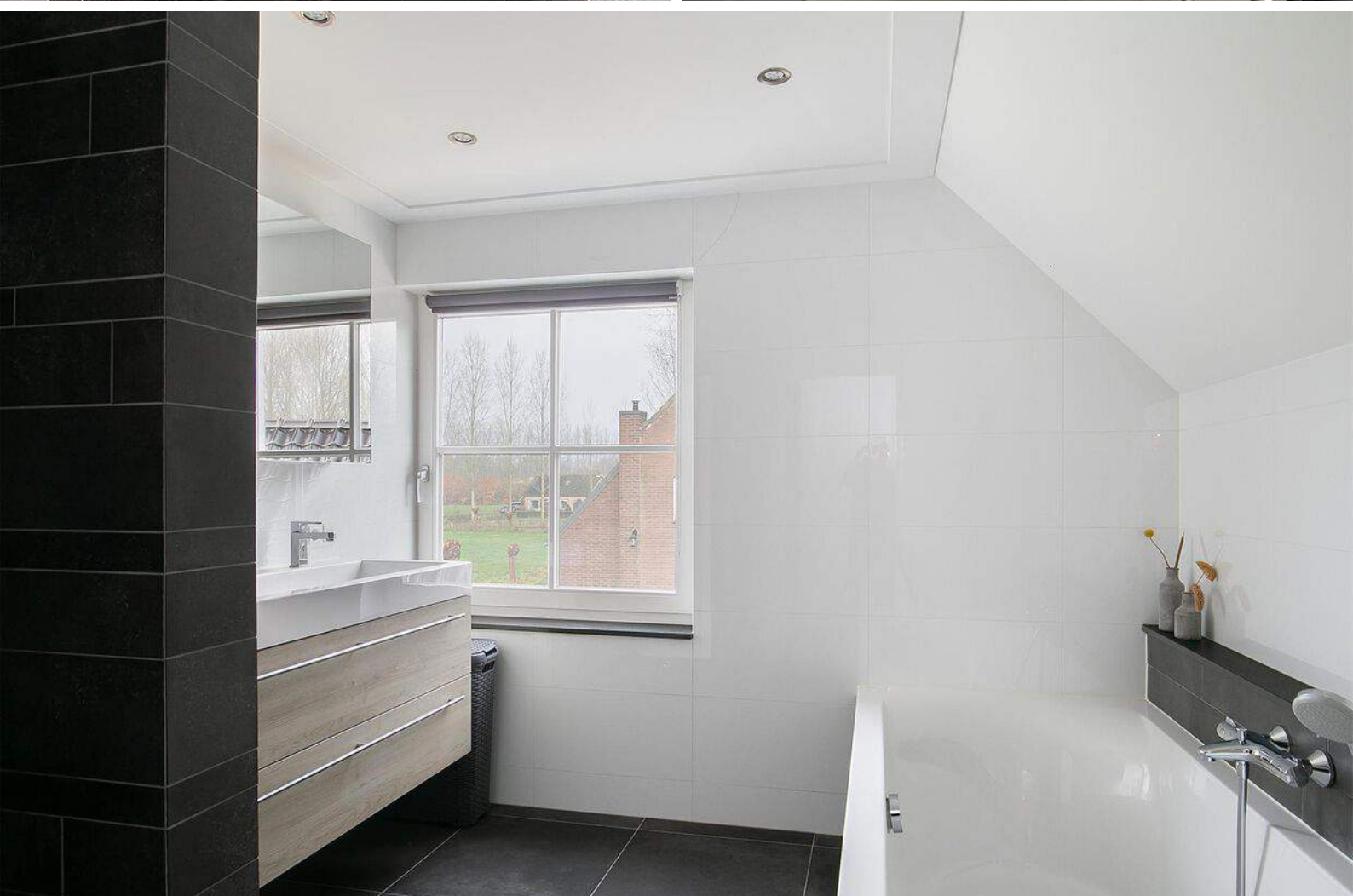




De badkamer en het toilet

De badkamer is uitgerust met een inloepdouche met een regendouche, een ligbad en een dubbel wastafelmeubel. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt.

De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet.





2e verdieping

De tweede verdieping is met een vaste trap bereikbaar. Hier bevindt zich een ruimte die dienst kan doen als werk-/ of speelhoek. Tevens is er de ruimte met de c.v.-ketel en de airco-unit. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.





Buiten

Rondom de woning ligt de tuin. Deze is afgezet met een laag hekwerk waardoor vrij uitkijkt op het groen achter de woning. De tuin is aangelegd met een zonneterras, een mooi overdekt terras, beplanting en een gazon. Er is buitenverlichting met een tijdschakelaar.

Voor de garage ligt een oprit met plaats voor meerdere auto's, deze is afgesloten met een elektrisch bedienbare schuifpoort.

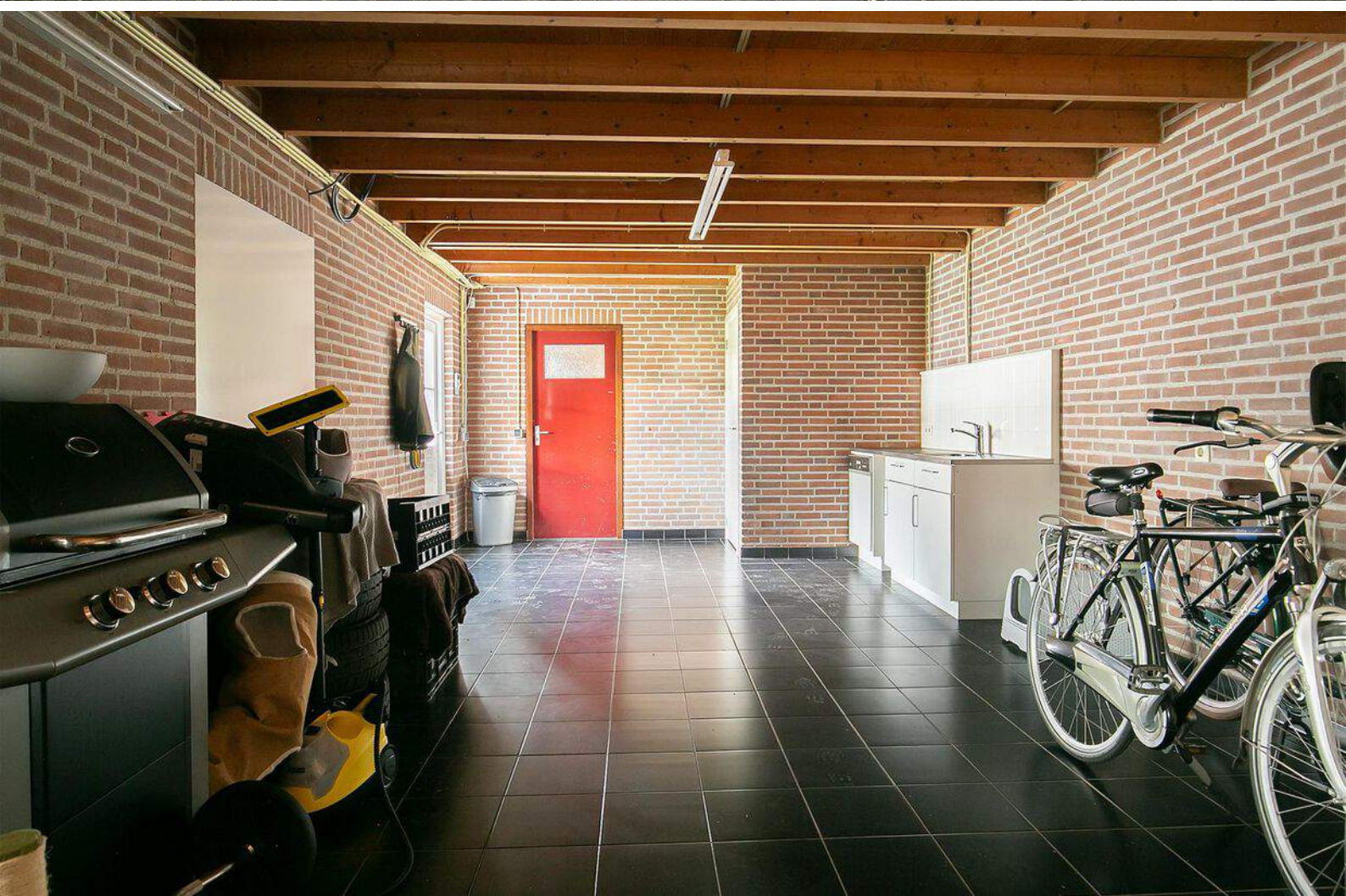
De garage/berging is opgesplitst in twee ruimtes, het voorste gedeelte kan gebruikt worden als garage en het achterste gedeelte beschikt over een keukenblok en een toilet waardoor deze ruimte ook uitstekend gebruikt kan worden bij feestjes. Over de volledige diepte van de garage/berging ligt een ruime bergzolder.

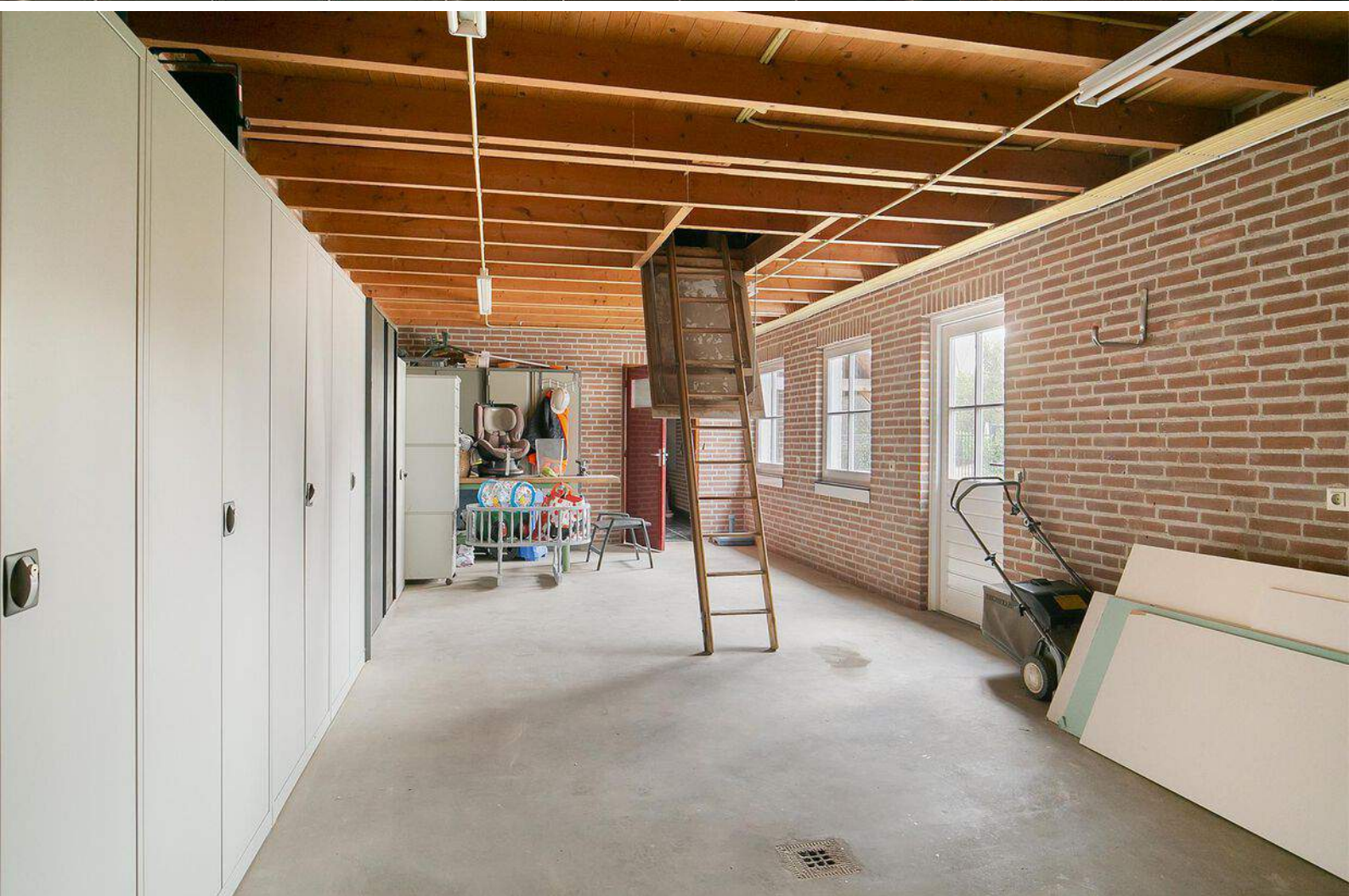






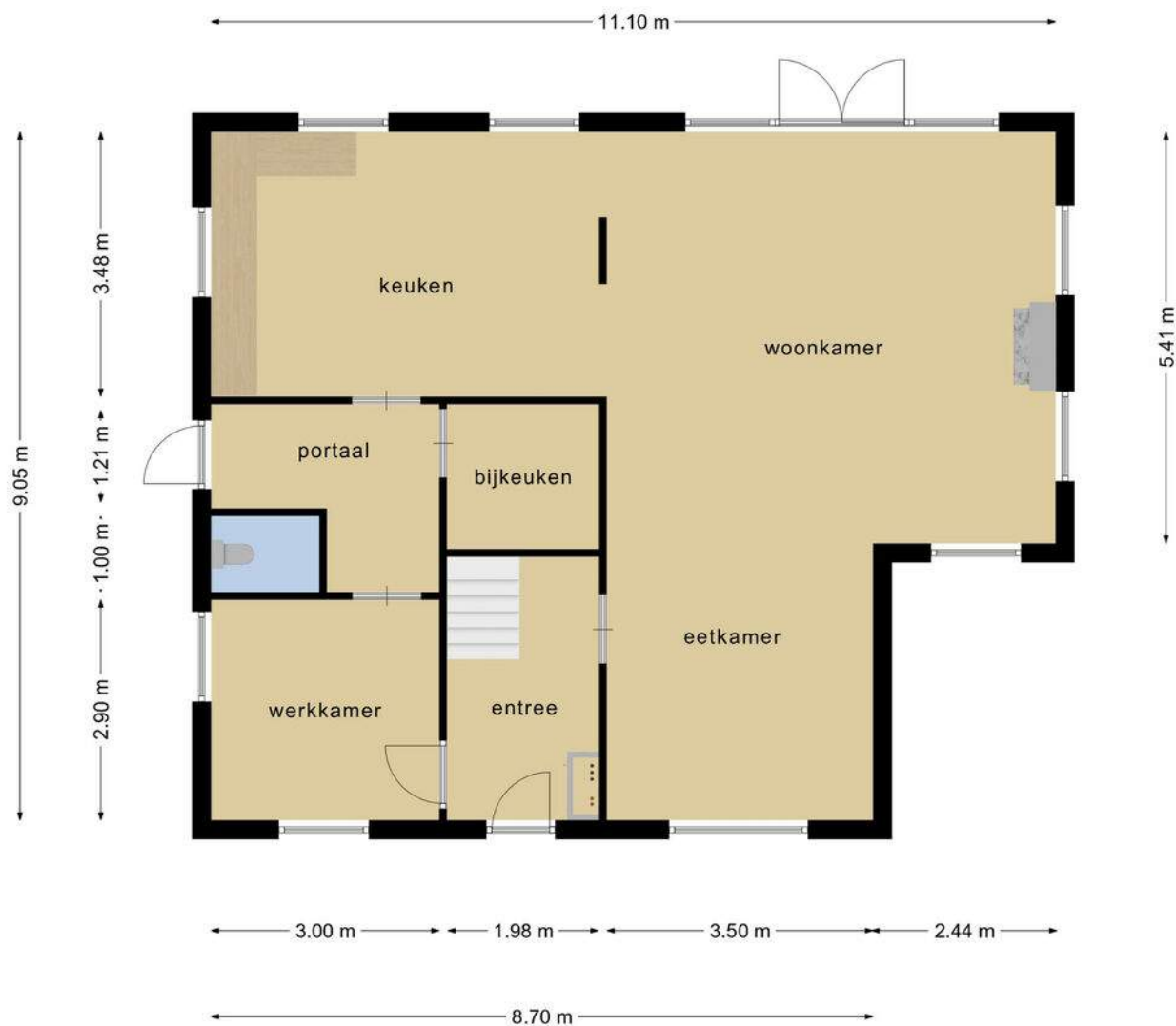






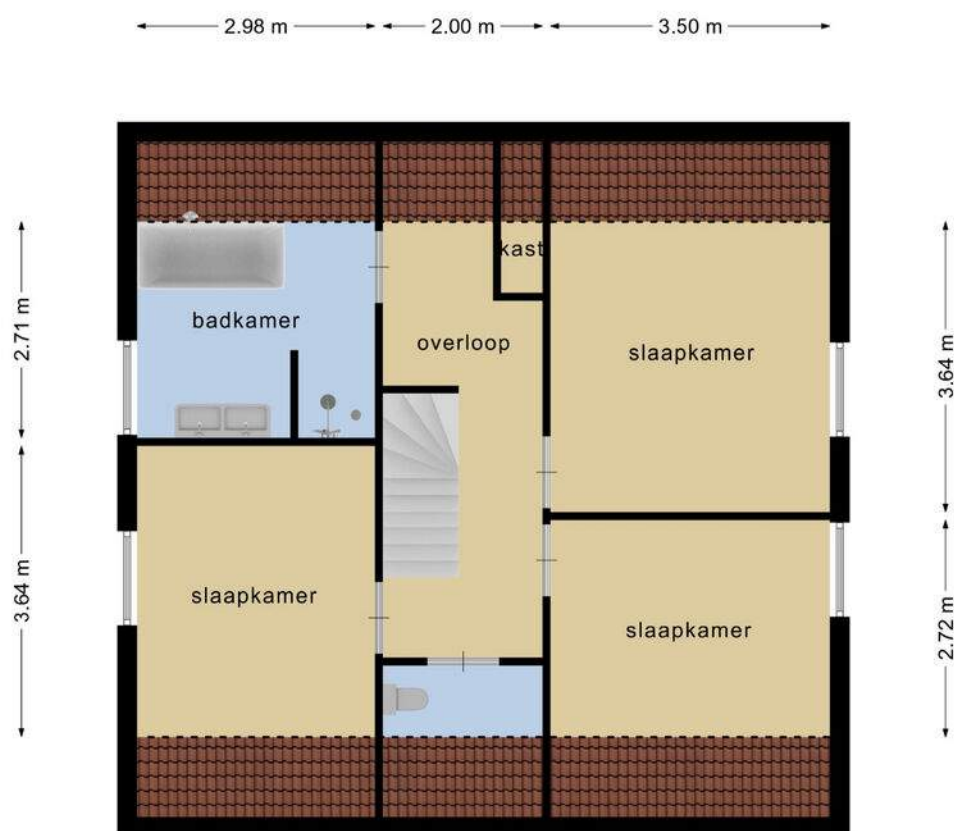


Begane grond



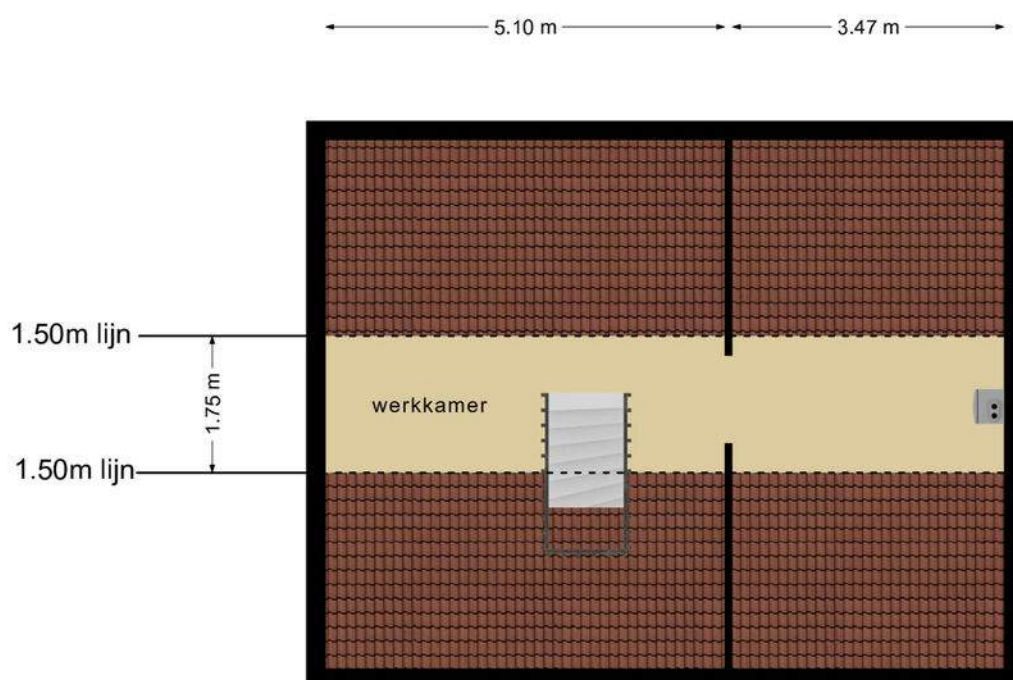
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Eerste verdieping



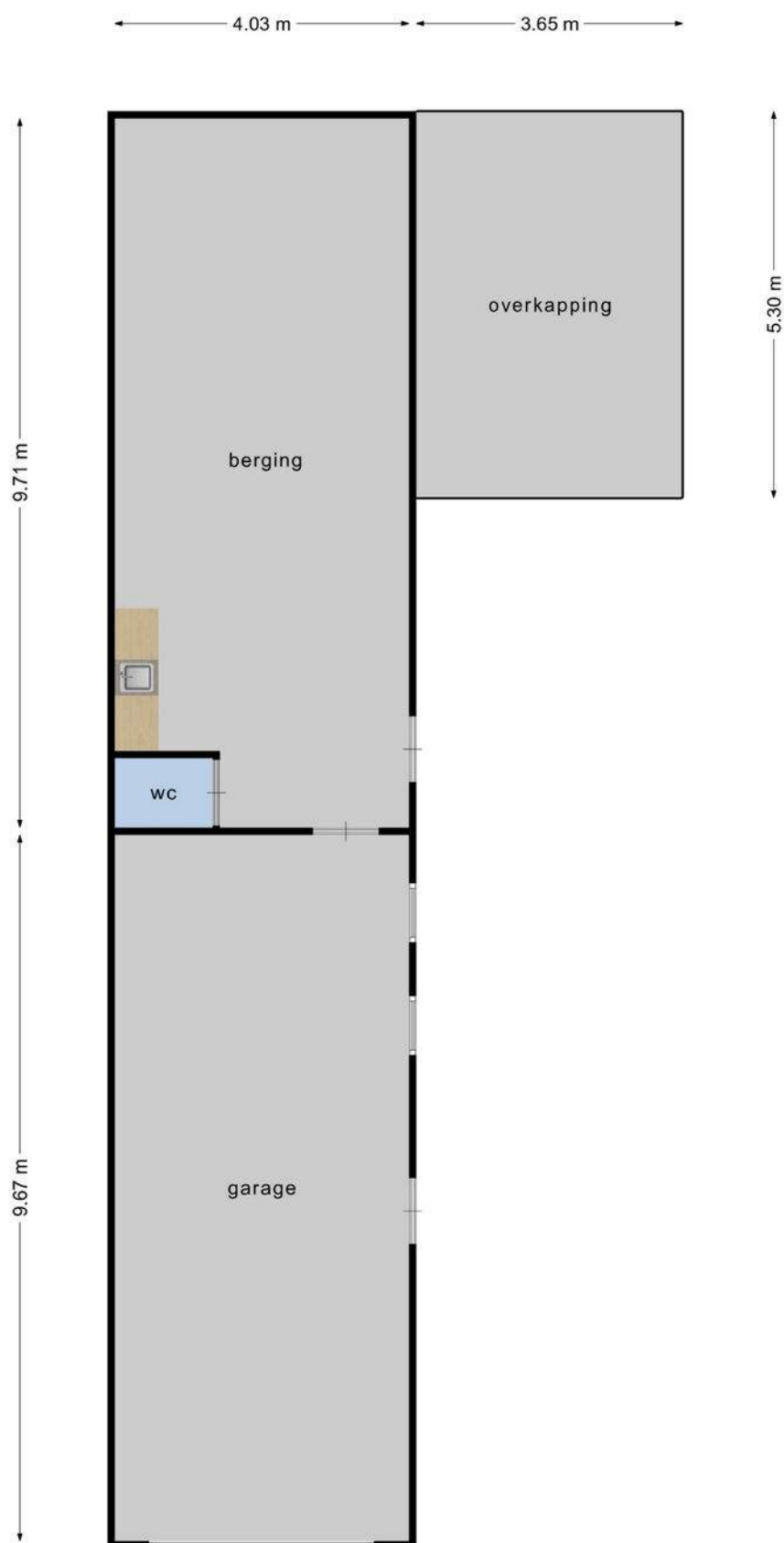
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tweede verdieping



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

Garage / berging



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		
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	
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	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	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

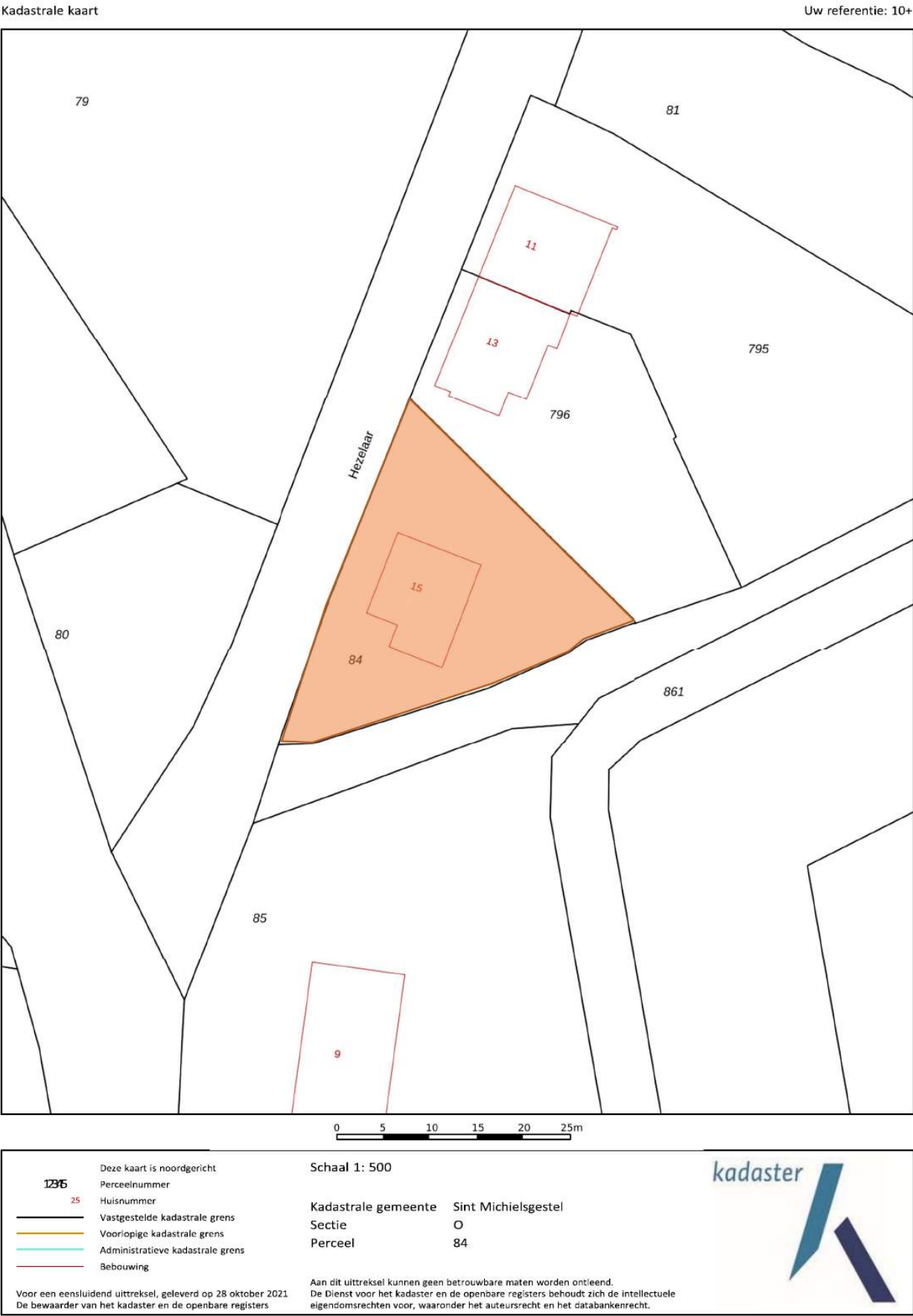
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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			

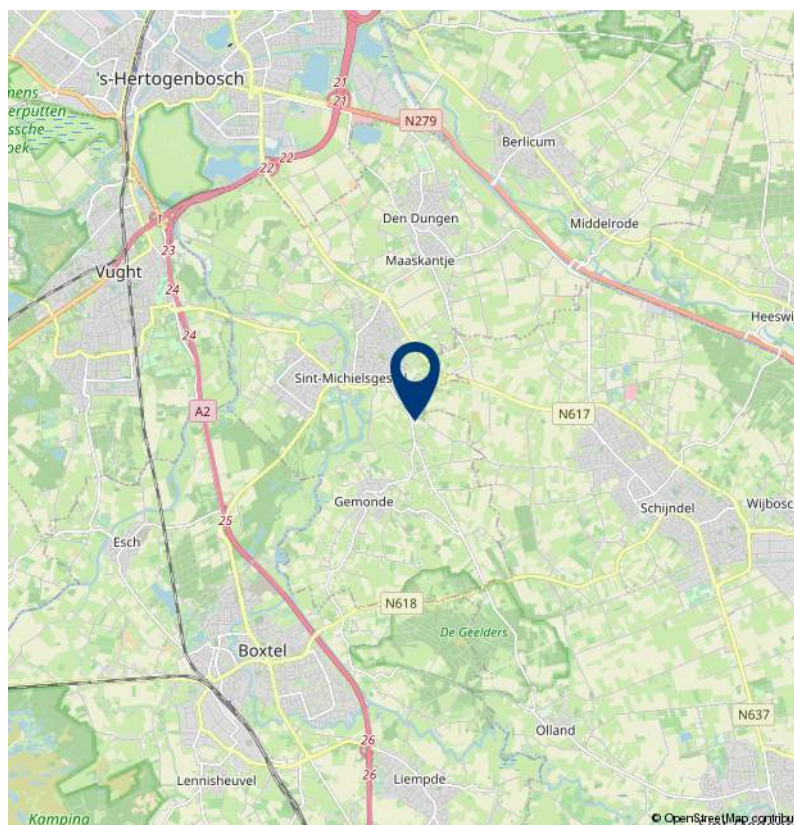
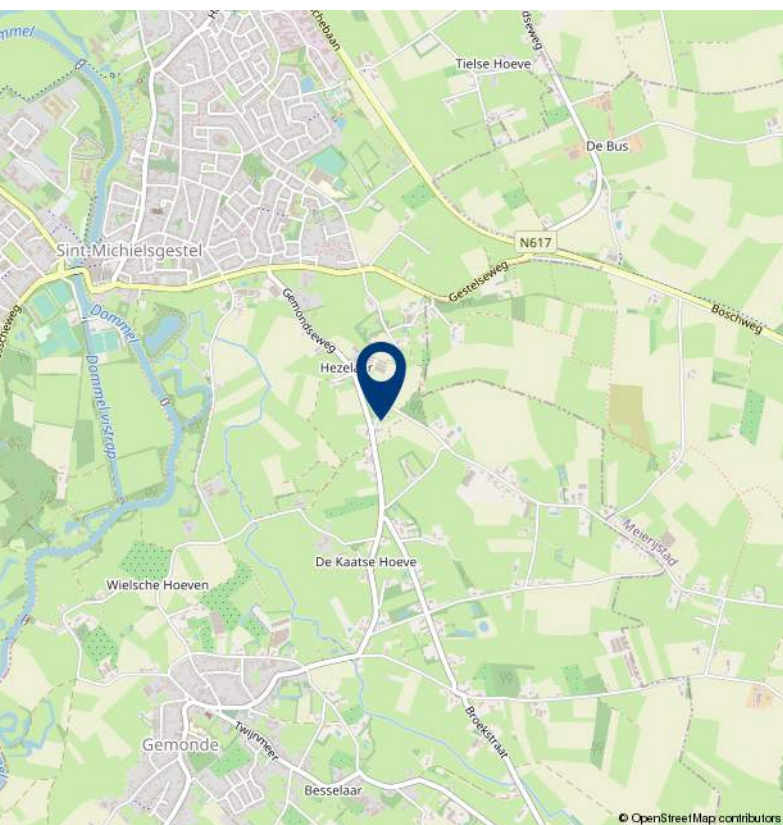
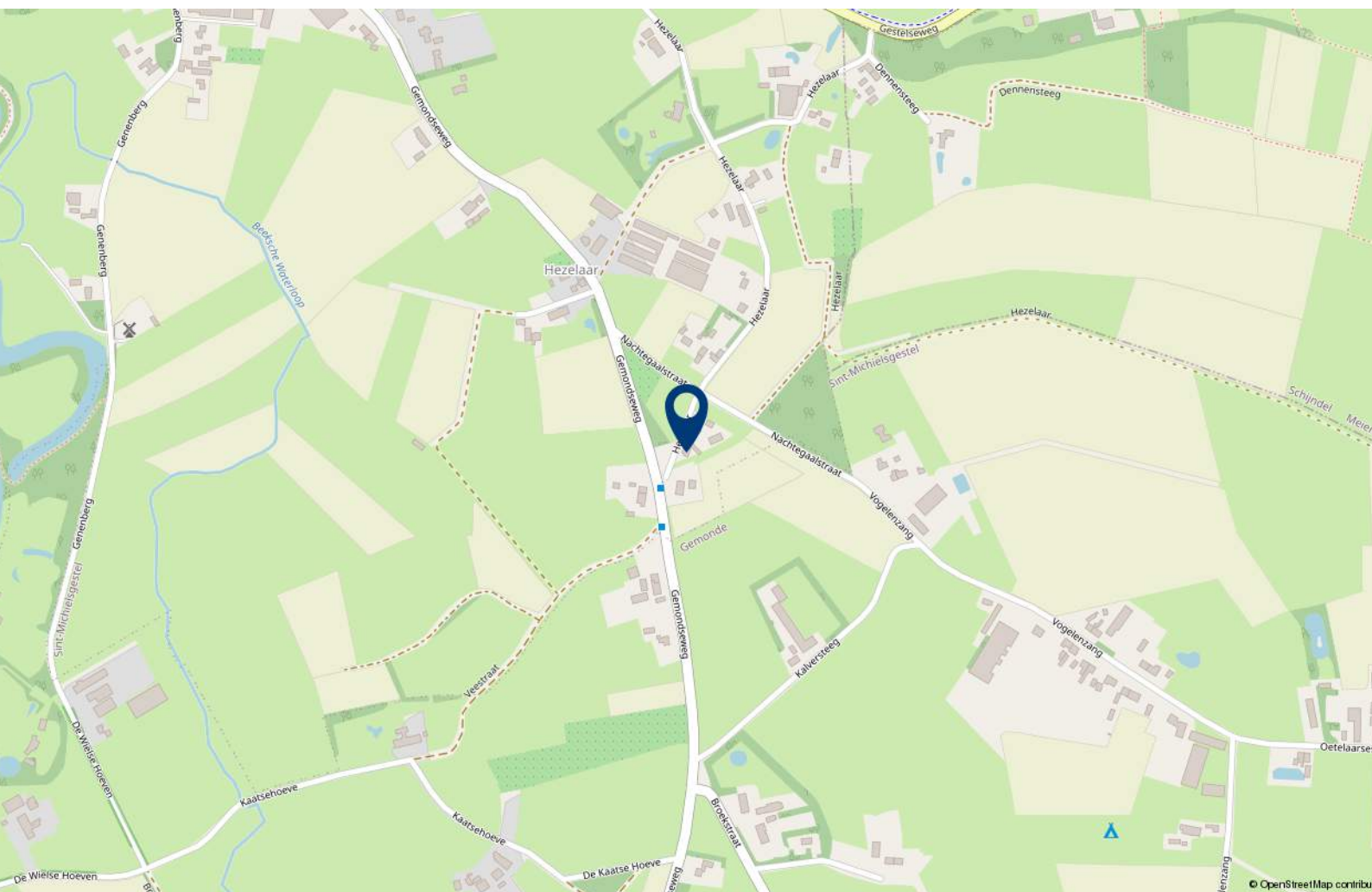
Lijst van zaken

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

Kadastrale kaart



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 Ans van Grevengoed 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

