

10+ MAKELAARS



MALISKAMPSESTRAAT 17, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 234 m³
Woonoppervlakte: 66 m²
Perceeloppervlakte: 160 m²
Bouwjaar: 1938

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ tuin op het Zuidwesten
- ✓ in een ruim opgezette wijk

gezellige hoekwoning in fijne wijk

Deze woning ligt in het populaire en groene Maliskamp, midden in een kindvriendelijke wijk met een dorpse sfeer en volop voorzieningen. Op loopafstand vind je bossen, sportvelden en speeltuin 't Lijsterbosje. Ook een basisschool, dierenparkje en buurtwinkel bevinden zich in de directe omgeving.

Dankzij de ideale ligging fiets je zo naar het gezellige centrum van Rosmalen met winkels, horeca, cultuur en het NS-station. Binnen een kwartier sta je bovendien in hartje 's-Hertogenbosch.

De wijk biedt veel rust en ruimte, maar heeft ook een uitstekende bereikbaarheid via de A2, A59 en A50 richting steden als Utrecht, Eindhoven en Nijmegen. Kortom: wonen op een plek waar groen, gemak en bereikbaarheid samenkomen.

De woning is gelegen op de hoek, met vlak ernaast een brandgang en vlak erachter de golfbanen. Op de begane grond vind je onder andere een woonkamer, keuken en badkamer. De eerste verdieping beschikt over een overloop met 3 slaapkamers.





Indeling

Je komt de woning binnen in de hal met authentieke granito vloer, glas-in-lood raam en trapopgang naar boven. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer met eethoek. Aan de kant van de eethoek bevindt zich een groot raam en aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar de tuin.

Op de grond ligt een neutrale laminaatvloer en zowel de muren als het plafond zijn geschilderd in lichte tinten.









Keuken en badkamer

Grenzend aan de woonkamer vind je de keuken, die middels een deur aan weerskanten af te sluiten is. De beige keuken is eenvoudig uitgevoerd met veel kastruimte en een inbouw oven, 4-pits gasfornuis en afzuigkap. Kleine, beige tegeltjes sieren de wanden achter de keuken.

Vlak achter de keuken ligt een berging, hier hangt de C.V.-ketel en vind je de aansluiting voor de wasmachine. Tevens vind je hier een extra deur naar de tuin en toegang tot de badkamer. De badkamer beschikt over een toilet, inloofdouche en wastafel. De ruimte is volledig betegeld in de kleuren wit, zwart en grijs.







Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot de 3 slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een grote inbouwkast. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en verwarming. Op de overloop geeft een luik toegang tot de bergzolder.





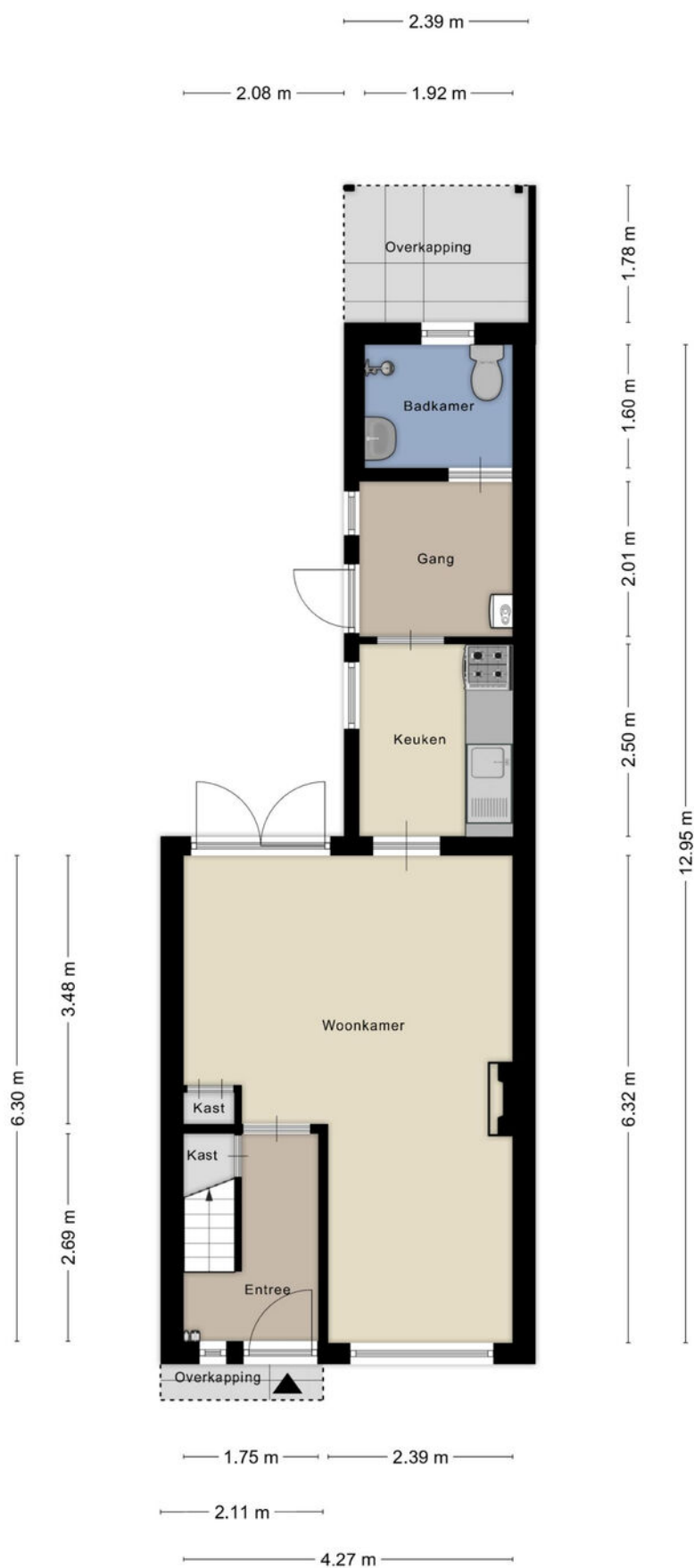


Tuin

De op het Zuidwesten gelegen tuin biedt veel privacy, want vlak achter de woning is het golfterrein gelegen. De tuin is grotendeels betegeld met hier en daar beplanting. In de hoek is een overkapping gesitueerd en aan de zijkant vind je een poort, die uitkomt op de brandgang.

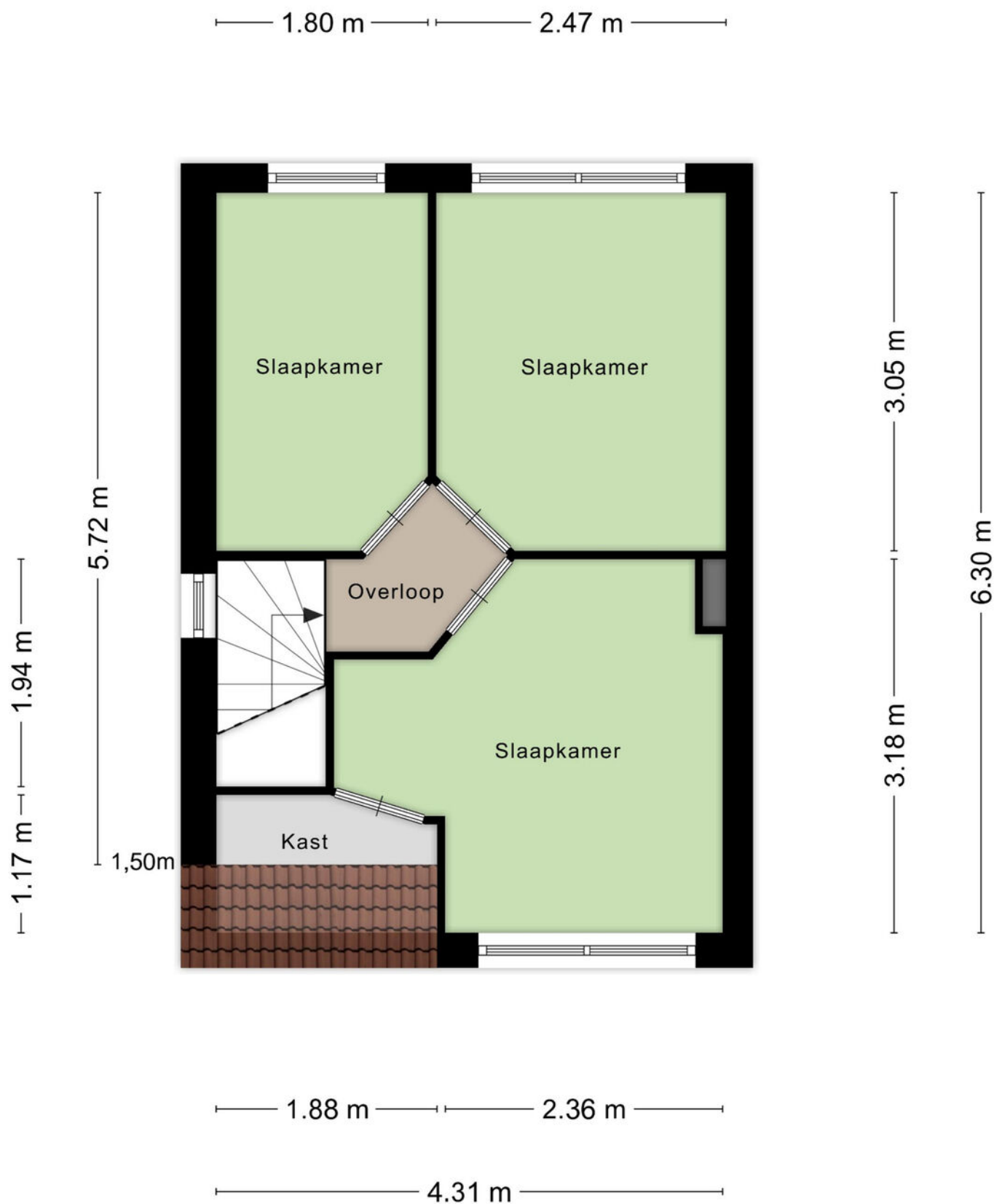


Begane grond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 10plus



1236
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen

Sectie D

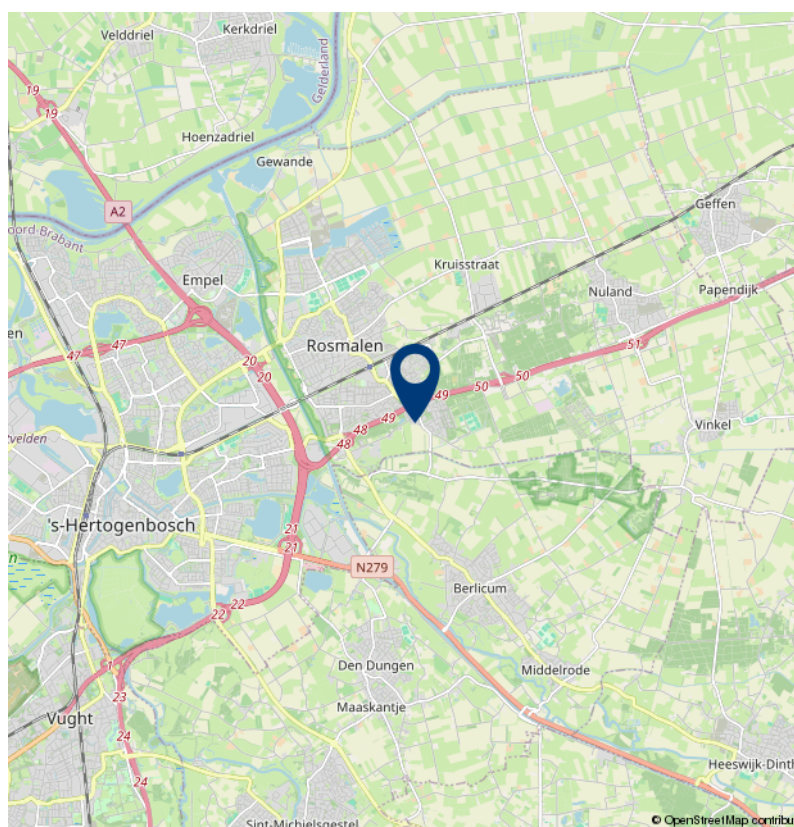
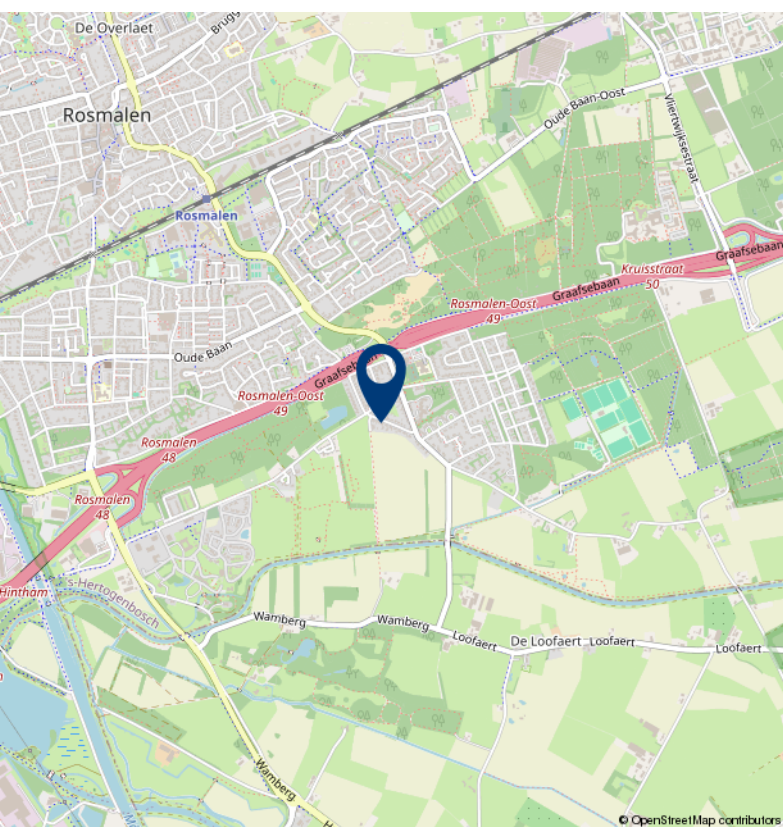
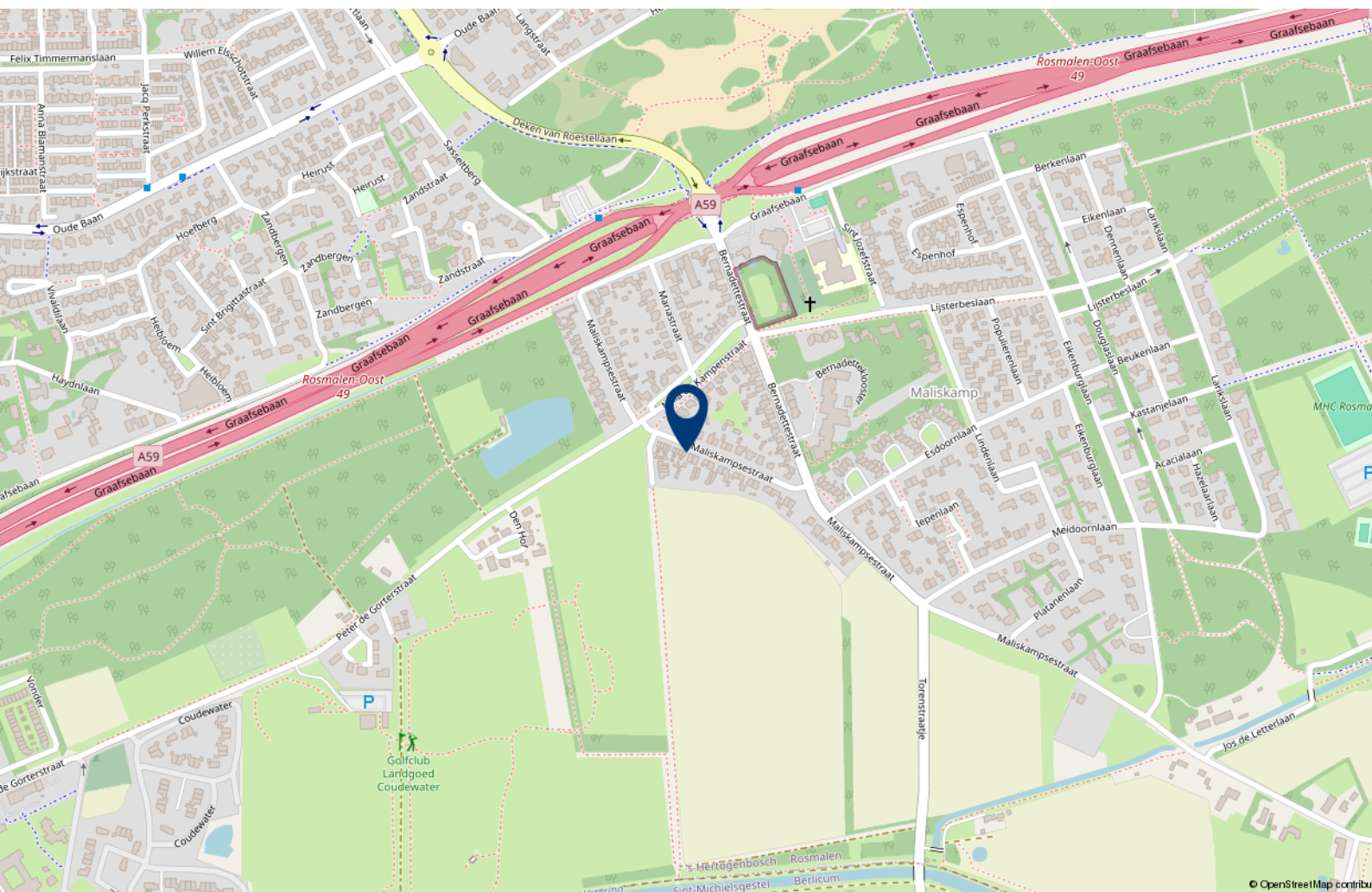
Perceel 2405

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 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

