

10+ MAKELAARS



BERKELSTRAAT 101, UTRECHT



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 390 m³
Woonoppervlakte: 110 m²
Perceeloppervlakte: 95 m²
Bouwjaar: 1931

Vraagprijs € 699.000,- k.k.

- ✓ fraai gelegen in de gewilde Rivierenwijk
- ✓ kunststof kozijnen
- ✓ uitgebouwde woonkamer
- ✓ volledig gemoderniseerd
- ✓ energielabel B

een moderne woning in de Rivierenwijk

Deze uitgebouwde en recent gemoderniseerde tussenwoning staat in de populaire Rivierenwijk. Deze wijk is erg centraal gelegen, dichtbij het stadscentrum en het NS station Vaartsche Rijn. In de directe omgeving van de woning vind je basisscholen, kinderdagverblijven, diverse winkels en horeca gelegenheden met gezellige terrasjes. Ook de populaire hotspot Rotsoord met hippe cafés en restaurants en culturele vrijplaats Klein Berlijn ligt dichtbij.

Met een parkeervergunning kan je in de straat parkeren en uitvalswegen zoals de A2, a12 en A27 zijn met de auto snel bereikbaar.

De begane grond is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor je over een riante woonkamer beschikt. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof (geen

onderhoud dus), de keuken, het toilet en de badkamer zijn recent gemoderniseerd. Ook is de elektrische installatie aangepast en de wanden en plafonds zijn gestukadoord.

Op de eerste verdieping heb je de beschikking over twee ruime slaapkamers, op de tweede verdieping bevindt zich de derde slaapkamer, hier tref je tevens een ruime voorzolder met werkhoek.





Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de industriële taatsdeur naar de woonkamer. De woonkamer is heerlijk diep, er is plaats voor een ruime zithoek en een flinke eettafel.

In het uitgebouwde gedeelte bevindt zich de keuken, deze is uitgerust met een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een vaatwasser. De achtertuin is bereikbaar door middel van openslaande tuindeuren en de lichtstraat zorgt ervoor dat er altijd voldoende daglicht is. In het plafond zijn inbouwspots aangebracht.

Het gemoderniseerde toilet is bereikbaar vanuit de nis tussen de woonkamer en de keuken.









Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer, ook hier zijn de wanden en plafonds glad gestukadoord. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast.

De badkamer is modern uitgevoerd en volledig betegeld. Je hebt hier de beschikking over een douche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.







Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de ruime voorzolder kan gebruikt worden als werk-/hobbykamer.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning, de dakkapel en de twee dakramen zorgen hier voor veel lichtinval. Ook deze verdieping is afgewerkt met laminaat.

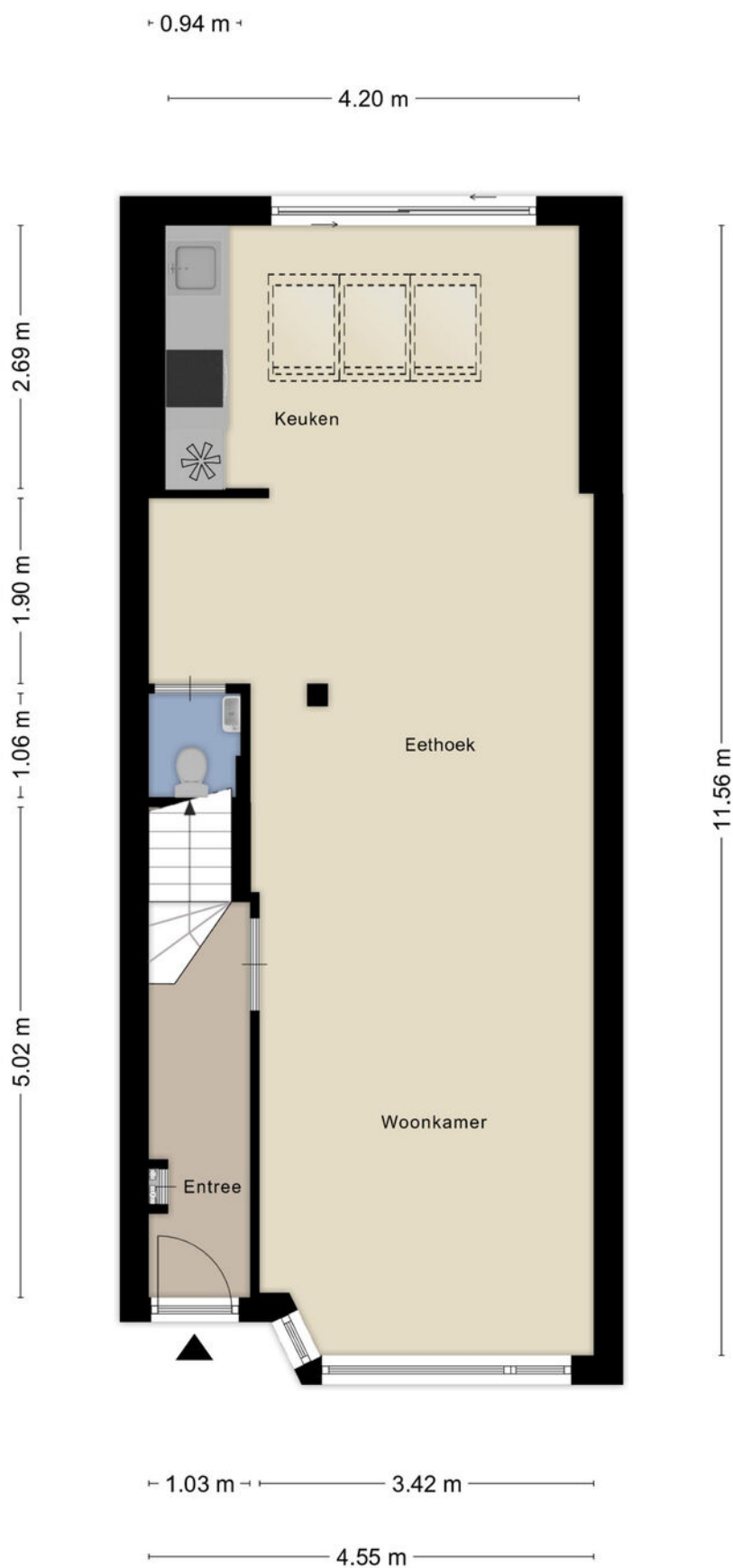


Buiten

De achtertuin ligt op het westen, bij mooi weer kan je hier dus tot het eind van de dag heerlijk van de zon genieten. De tuin is afgezet met houten schuttingen. Achterin de tuin staat een (fietsen)berging welke ook vanuit de brandgang bereikbaar is.



Begane grond



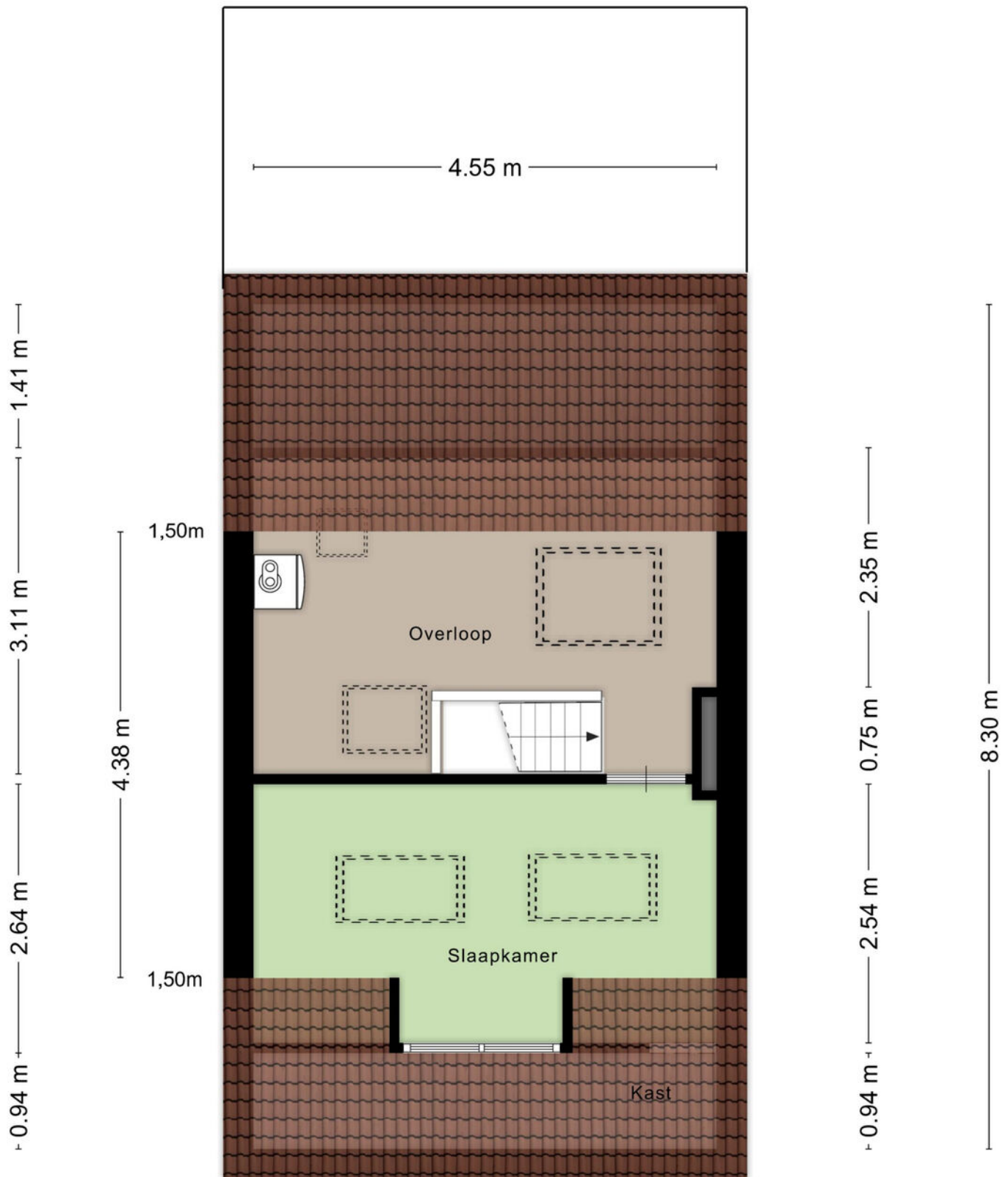
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping

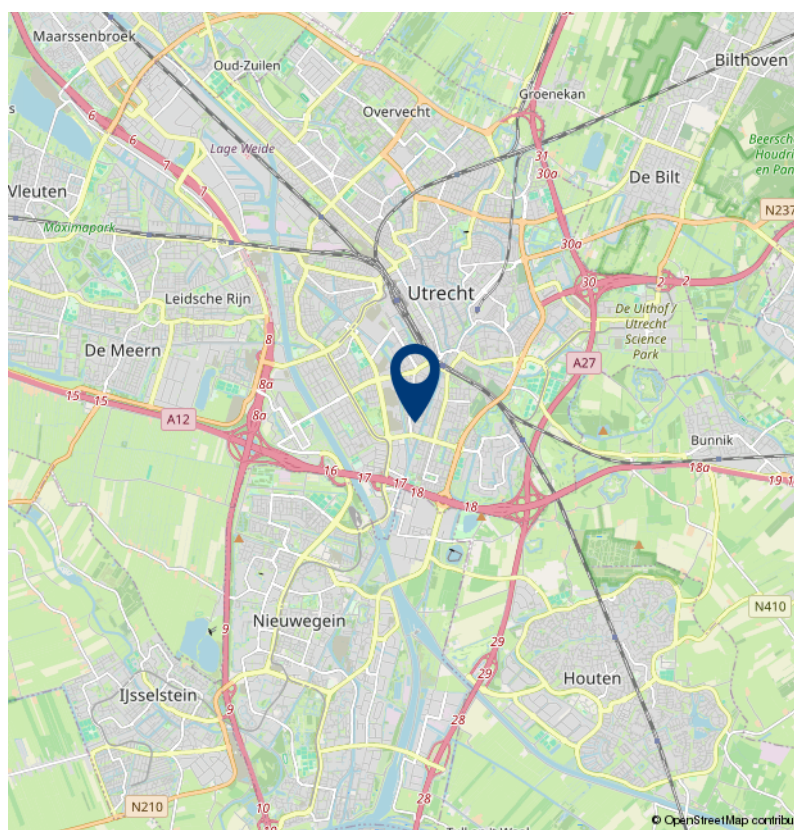
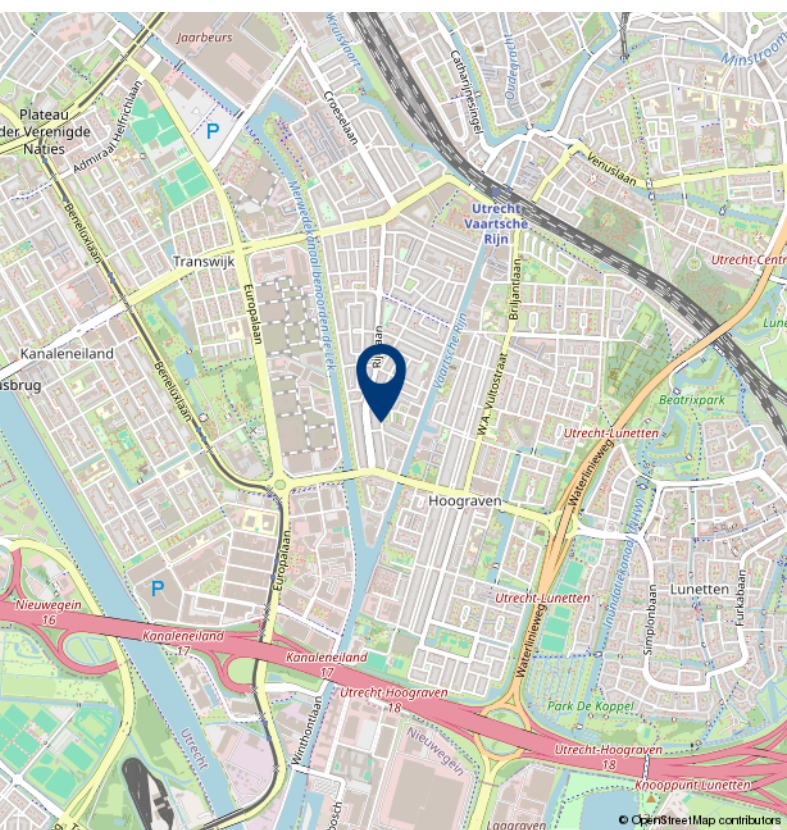
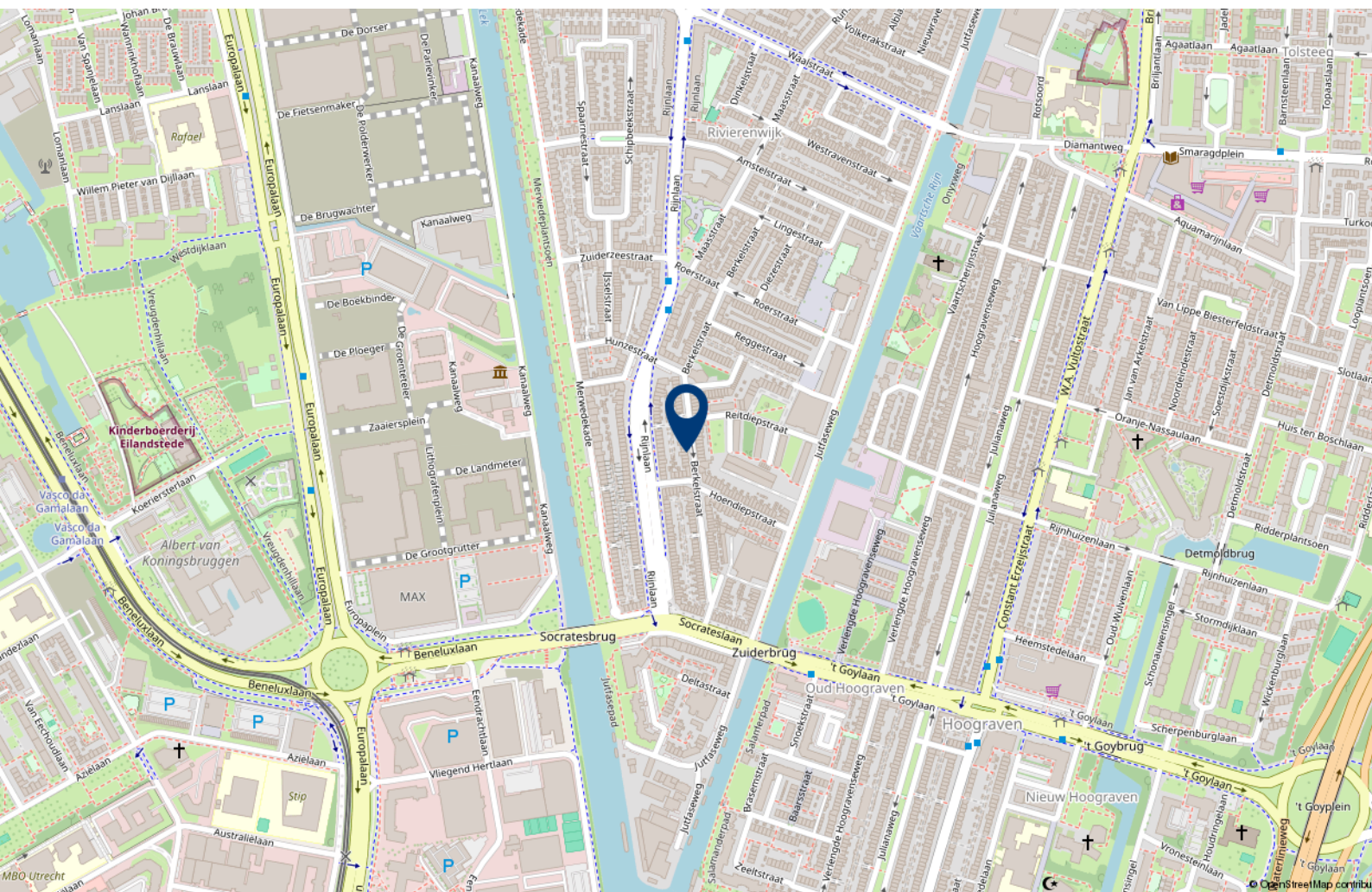


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



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

