

10+ MAKELAARS



WESTERKWARTIER 31, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 405 m³

Woonoppervlakte: 115 m²

Perceeloppervlakte: 134 m²

Bouwjaar: 1982

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

- ✓ Rustig gelegen in de wijk de Maaspoort
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ Aangelegde tuin met overdekt terras
- ✓ Energielabel B

een ruime hoekwoning in De Maaspoort

Laat je verrassen door deze rustig gelegen, ruime hoekwoning in de wijk De Maaspoort. De woning staat in een rustige gedeelte van de wijk, dichtbij het Burgemeester Van Zwietenpark en de Noorderplas.

Alle benodigde voorzieningen liggen in de directe omgeving, zoals speelvelden voor de kinderen, basisscholen, kinderdagverblijf en het overdekt winkelcentrum Lokerenpassage. Het centrum van 's-Hertogenbosch is met het openbaar vervoer, de auto en de fiets ook uitstekend bereikbaar.

In de afgelopen jaren zijn er diverse verbouwingen en verbeteringen doorgevoerd. Er is onder andere gestukadoord, er zijn nieuwe vloeren gelegd, de trappen zijn gerenoveerd, het toilet en de badkamer zijn vernieuwd, op de tweede verdieping is een dakkapel geplaatst en is een extra zolder gemaakt en de achtertuin is volledig opnieuw aangelegd inclusief een terrasoverkapping met glazen dak.





Indeling

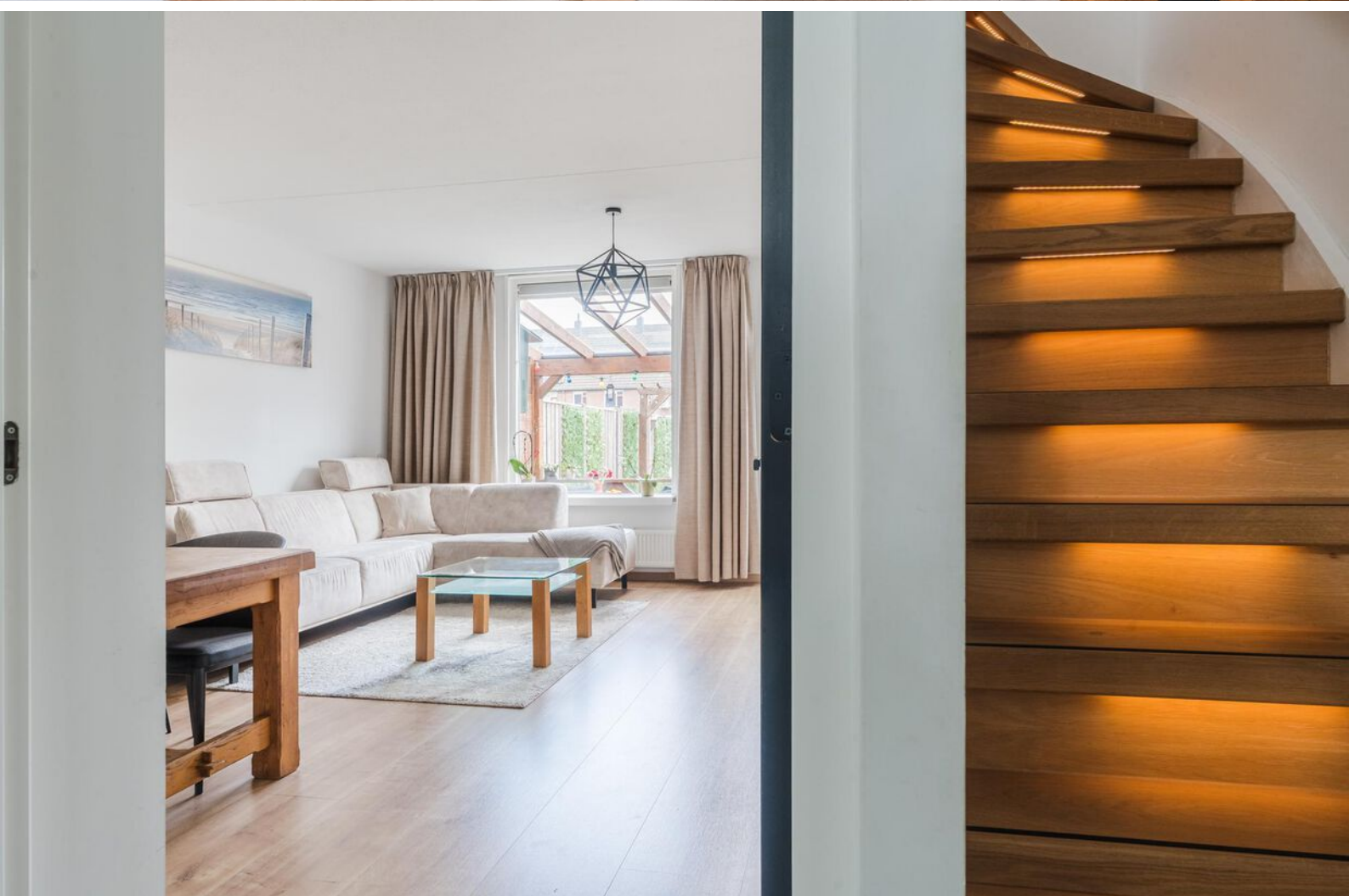
Entree; hal met de meterkast, het moderne toilet en de trap naar de eerste verdieping; Via een moderne deur met veel glas kom je in de woonkamer. Deze is afgewerkt met een nette laminaatvloer en biedt plaats aan een ruime zithoek en een flinke eettafel.

Via een toeg met inbouwspots kom je in de aan de straatzijde gelegen keuken. Het L-vormige keukenblok beschikt over veel kastruimte, een gaskookplaat, een afzuigkap, een oven en een vaatwasser. De keuken is voorzien van een tegelvloer in laminaat look.















1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer.

De modern afgewerkte badkamer is volledig betegeld en is uitgerust met een grote douche met een glazen schuifwand, een dubbel wastafelmeubel, een zwevend toilet en een design radiator.









2e verdieping

Via een vaste trap kom je op de ruime voorzolder met airconditioning waar momenteel een werkhoeek is ingericht. Een dakraam zorgt hier voor het nodige daglicht en er is extra bergruimte achter de knieshotten. De voorzolder geeft toegang tot de vierde slaapkamer en een ruimte met de wasmachineaansluiting, een wastafel en een extra toilet.

De slaapkamer is vergroot door middel van een dakkapel, ook hier ligt een laminaatvloer.

Boven deze ruimtes bevindt zich nog een bergzolder welke bereikbaar is via een vlizotrap. Deze zolder is verrassend hoog, ideaal voor bijvoorbeeld je vakantie- of kerstspullen.

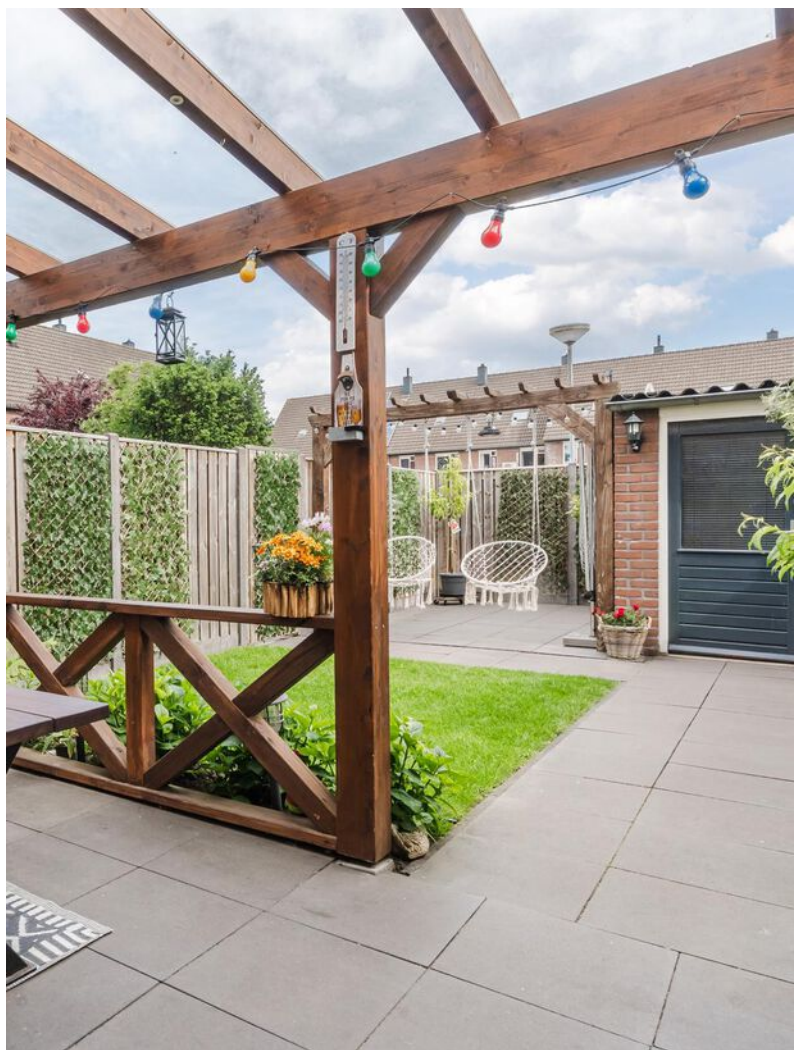






Buiten

De achtertuin is keurig verzorgd en is aangelegd met twee terrassen, een gazon en plantenborders. Het tegen de woning aan gelegen terras is overdekt, hier kan je ook bij regenachtig weer nog heerlijk buiten zitten. Er is een stenen berging en een achterom.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Tuin verlichting		X	
- Voordeur en schuur lamp		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Dakraam rolhoor	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Amerikaanse koelkast			X

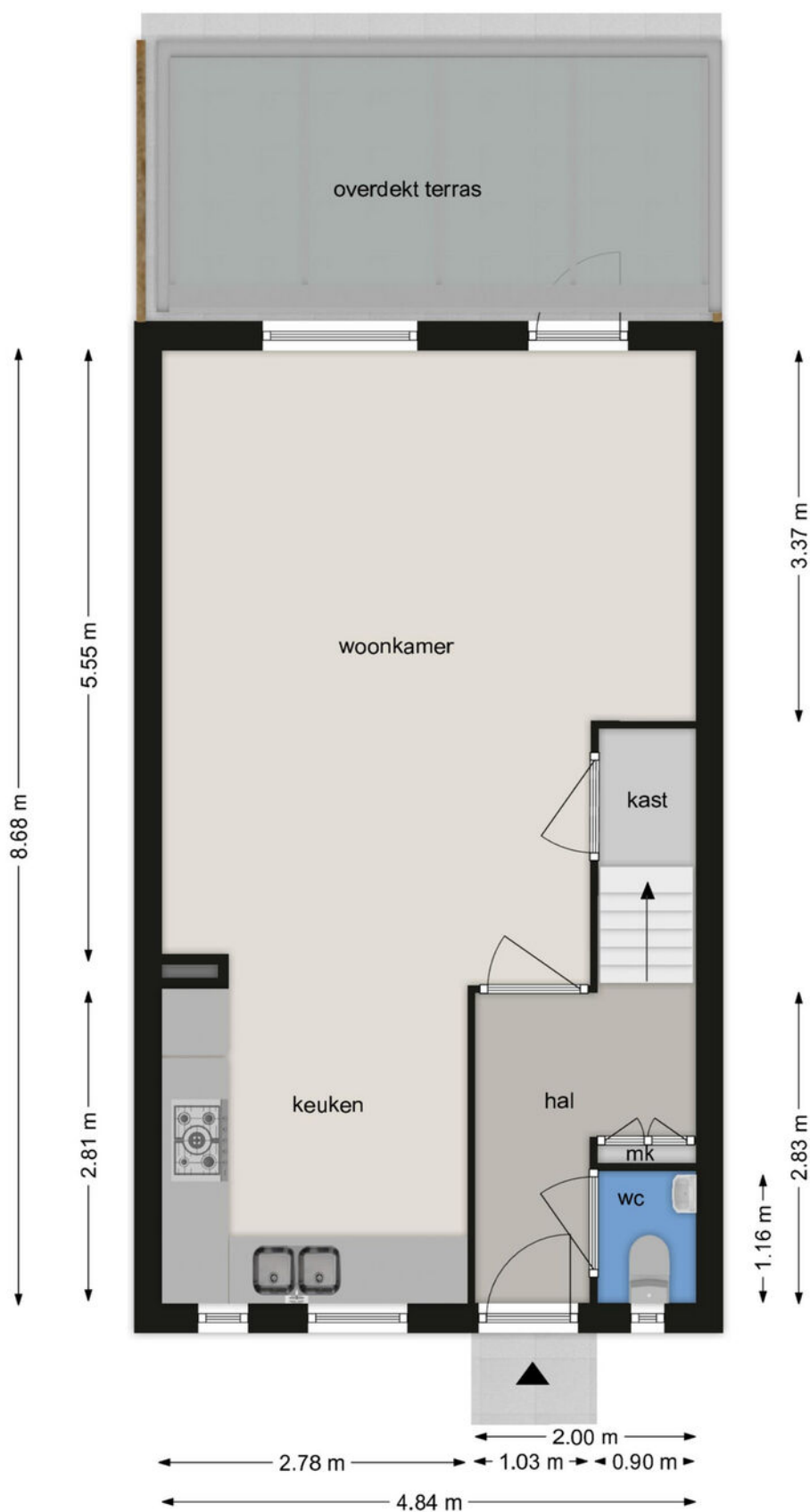
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Oliveboom, perzik, appel en alle poten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Veranda verlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schappen schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Begane grond



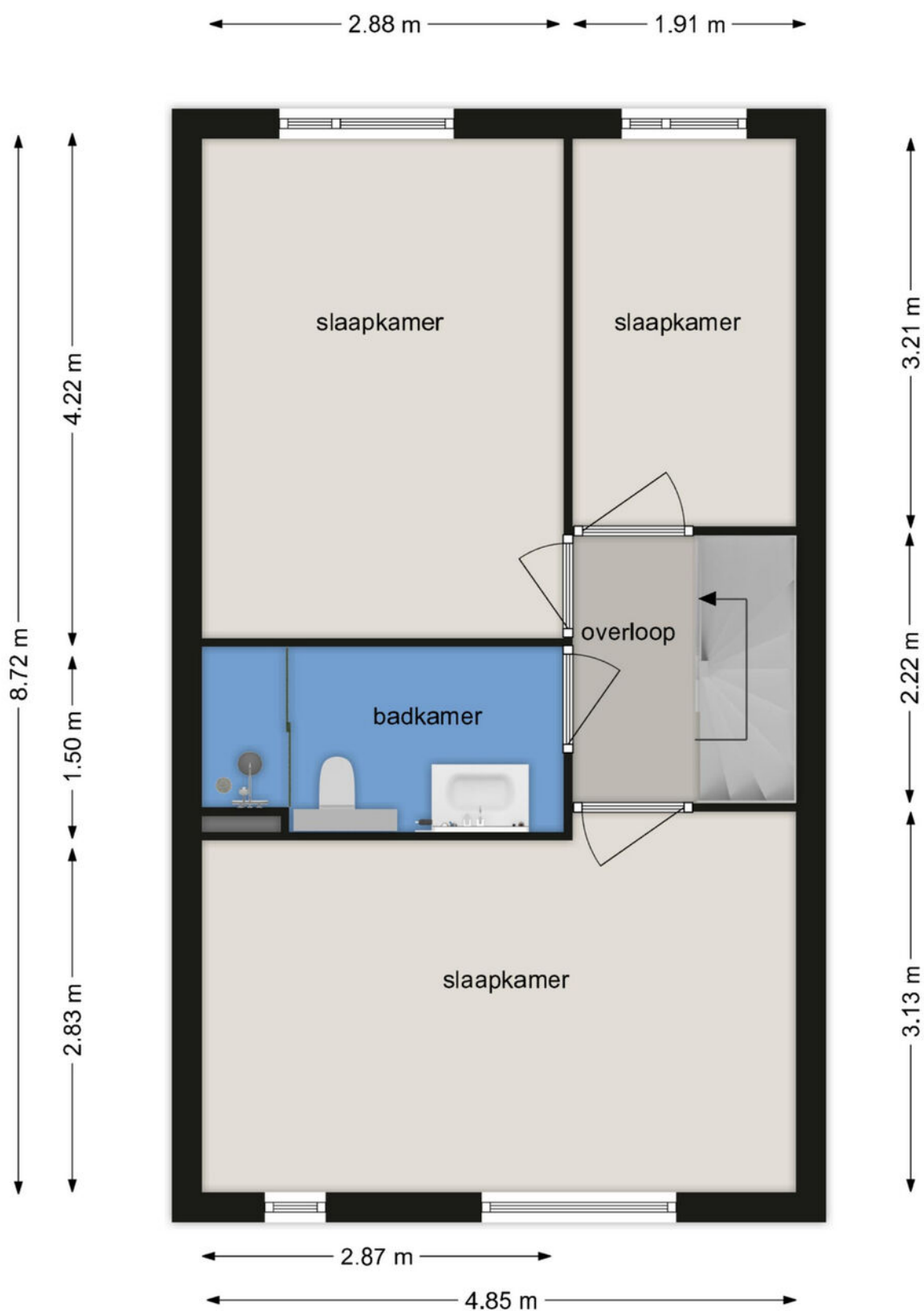
BEGANE GROND

Westerkwartier 31, 5235 JK 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

Eerste verdieping

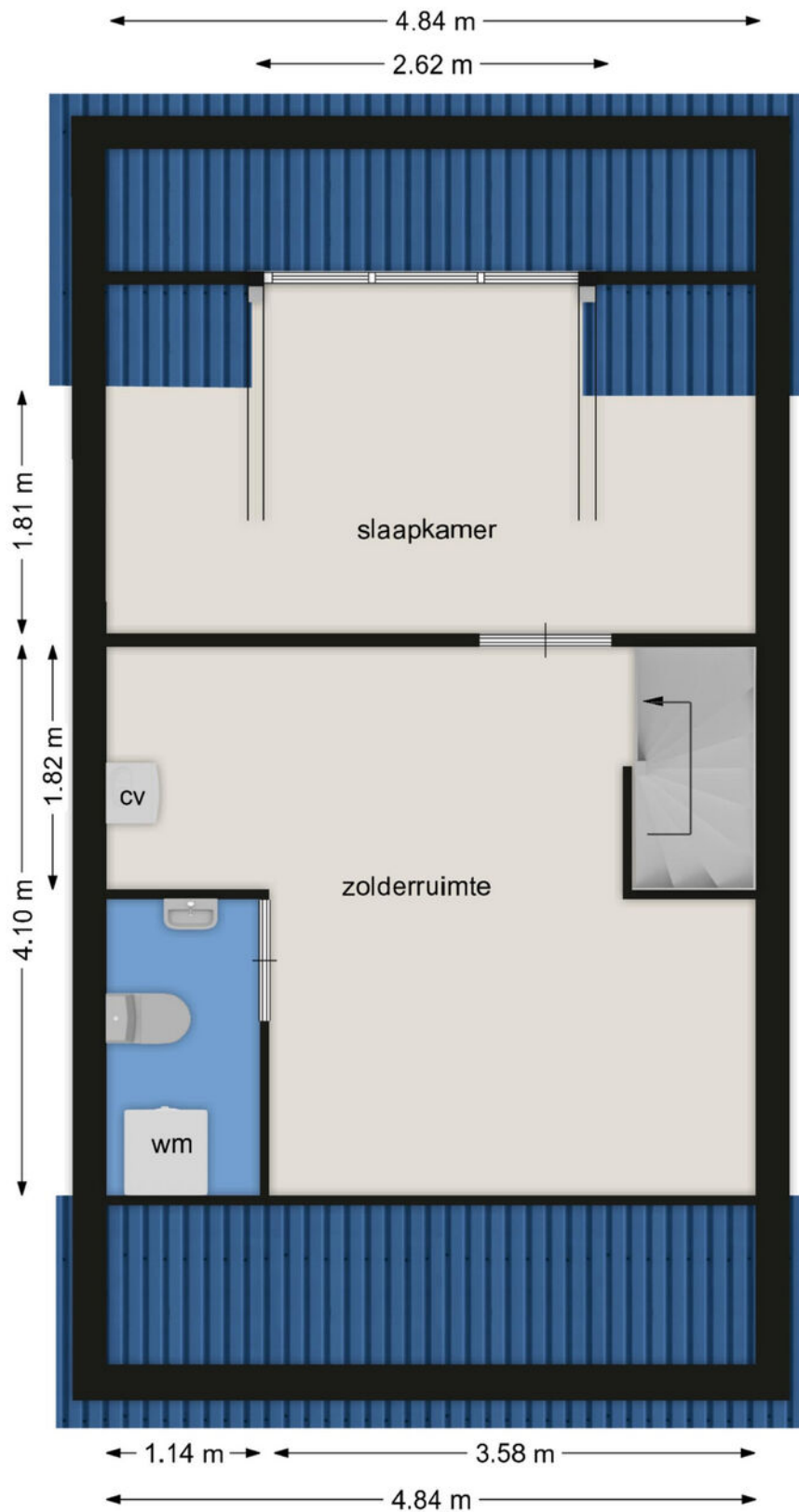


EERSTE VERDIEPING

Westerkwartier 31, 5235 JK 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Westerkwartier 31, 5235 JK 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

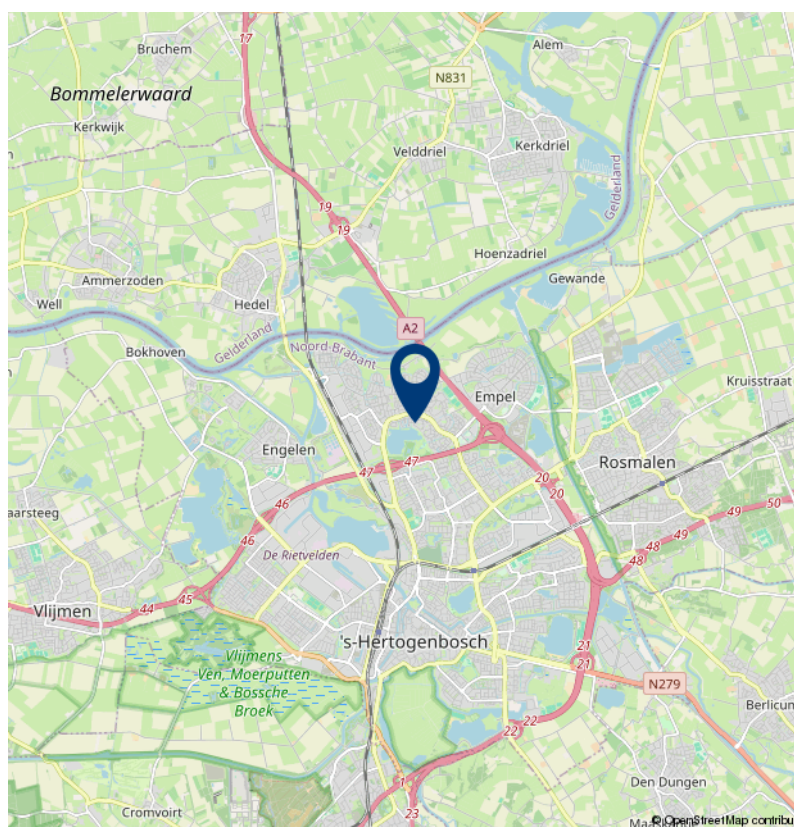
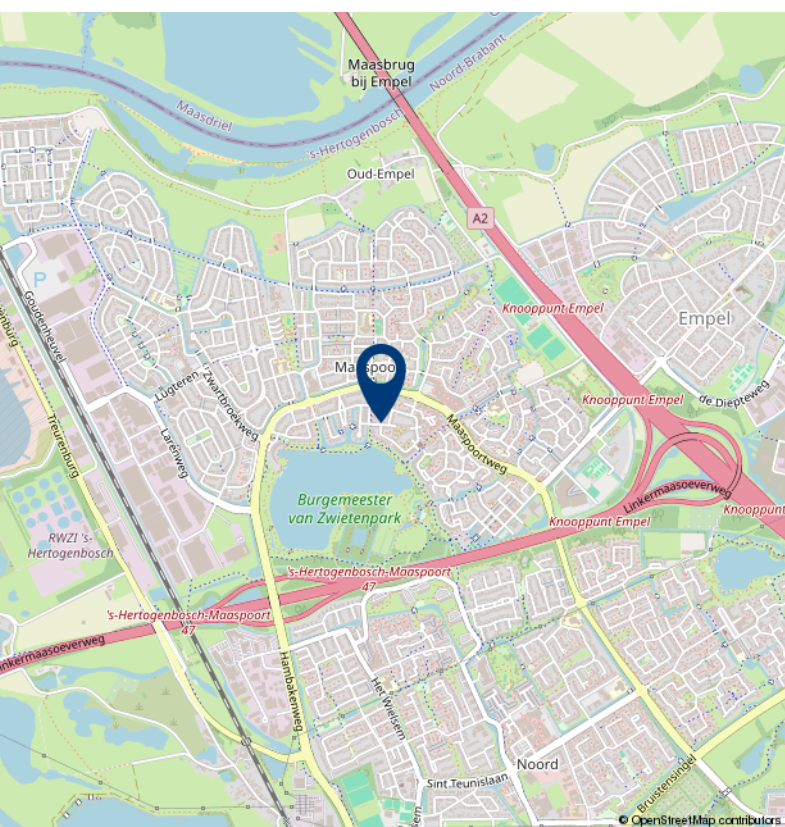
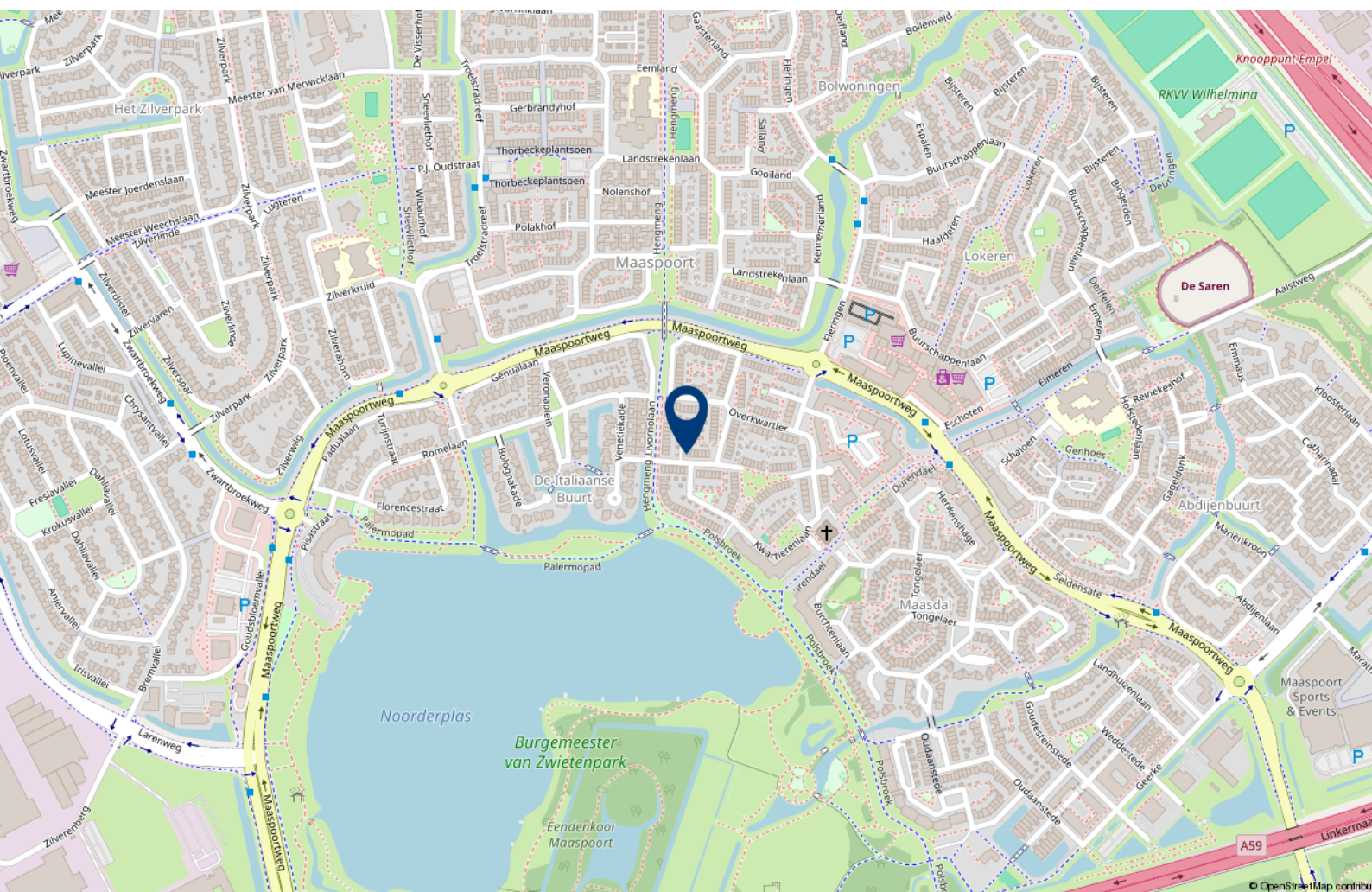
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



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

