

10+ MAKELAARS



KAREL DE STOUTESTRAAT 17, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 445 m³
Woonoppervlakte: 125 m²
Perceeloppervlakte: 170 m²
Bouwjaar: 1957

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

- ✓ gewilde locatie in 's-Hertogenbosch-Zuid
- ✓ vijf slaapkamers
- ✓ grote garage met elektrische deur
- ✓ energielabel E

een hoekwoning met garage in Zuid

Deze hoekwoning met een grote garage, privacy biedende achtertuin en vijf slaapkamers ligt in het gewilde stadsdeel Zuid.

Je woont hier op loopafstand van de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch. Ook het Zuiderpark, de Zuiderplas en natuurgebied Het Bossche Broek liggen op korte afstand. De locatie is ideaal ten opzichte van uitvalswegen, de op- en afrit naar de A2 is van hieruit binnen 5 minuten bereikbaar.

's-Hertogenbosch-Zuid beschikt over basisscholen, kinderdagverblijven, winkels en middelbaar onderwijs (Sint-Janslyceum). Kortom, een geweldige plek om rustig te wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning is gebouwd in 1957, behoudens de badkamer zijn er in de afgelopen jaren geen grote modernisering meer geweest. Om deze woning naar de hedendaagse standaarden te brengen moet er dus nog het nodige verbouwd worden. Dit is dan wel de kans om het geheel volledig naar eigen smaak af te werken.





Indeling

Entree; hal met de meterkast en voldoende ruimte voor een kapstok. Via de hal kom je in de gang met het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de doorgang naar de woonkamer en de keuken.

Door de grote ramen in de voor- en achtergevel en de extra zijramen is de woonkamer altijd heerlijk licht, een van de voordelen van een hoekwoning. Via de schuifpui is de achtertuin bereikbaar.

De meeste mensen met dit type woning hebben de muur tussen de keuken en de woonkamer verwijderd waardoor er een open keuken ontstaat. Als je dit tijdens je verbouwing doet krijg je nog meer gevoel van ruimte en is er eventueel plaats voor een kookeiland.







De keuken

De keuken is uitgerust met een keukenblok met veel kastruimte, een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een diepvriezer. Er is een handige kelderkast onder de trap en ook vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.







Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het toilet. De twee grootste slaapkamers zijn uitgerust met vaste kasten.

Het toilet is gescheiden van de badkamer, dat is wel zo fijn.

De badkamer is volledig betegeld met witte wandtegels en donkere vloertegels. Je treft hier een inloofdouche met glazen wand, een wastafel, een opbergmeubel en een design radiator.















Tweede verdieping

Voorzolder met de C.V.-ketel en de aansluiting voor de wasmachine en bergruimte. De voorzolder geeft toegang tot twee slaapkamers en extra bergruimte. Beide slaapkamers zijn uitgerust met een dakkapel en wastafel.

De C.V.-ketel Remeha Avanta 2023 is eigendom en heeft recentelijk een onderhoudsbeurt gehad.









Buiten

De achtertuin is heerlijk diep en biedt veel privacy, je hebt maar aan een kant burens. De tuinafscheiding bestaat uit groen blijvende taxus- en ligusterhaag, er zijn meerdere terrassen en plantenborders.

Achterin de tuin staat een grote garage met een zadeldak, hier is al een bergzolder gemaakt, deze kan nog over de volle diepte van de garage doorgetrokken worden. De garage is vanuit de Hertog Antonstraat bereikbaar door middel van een elektrisch bedienbare deur.











Begane grond



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

Eerste verdieping



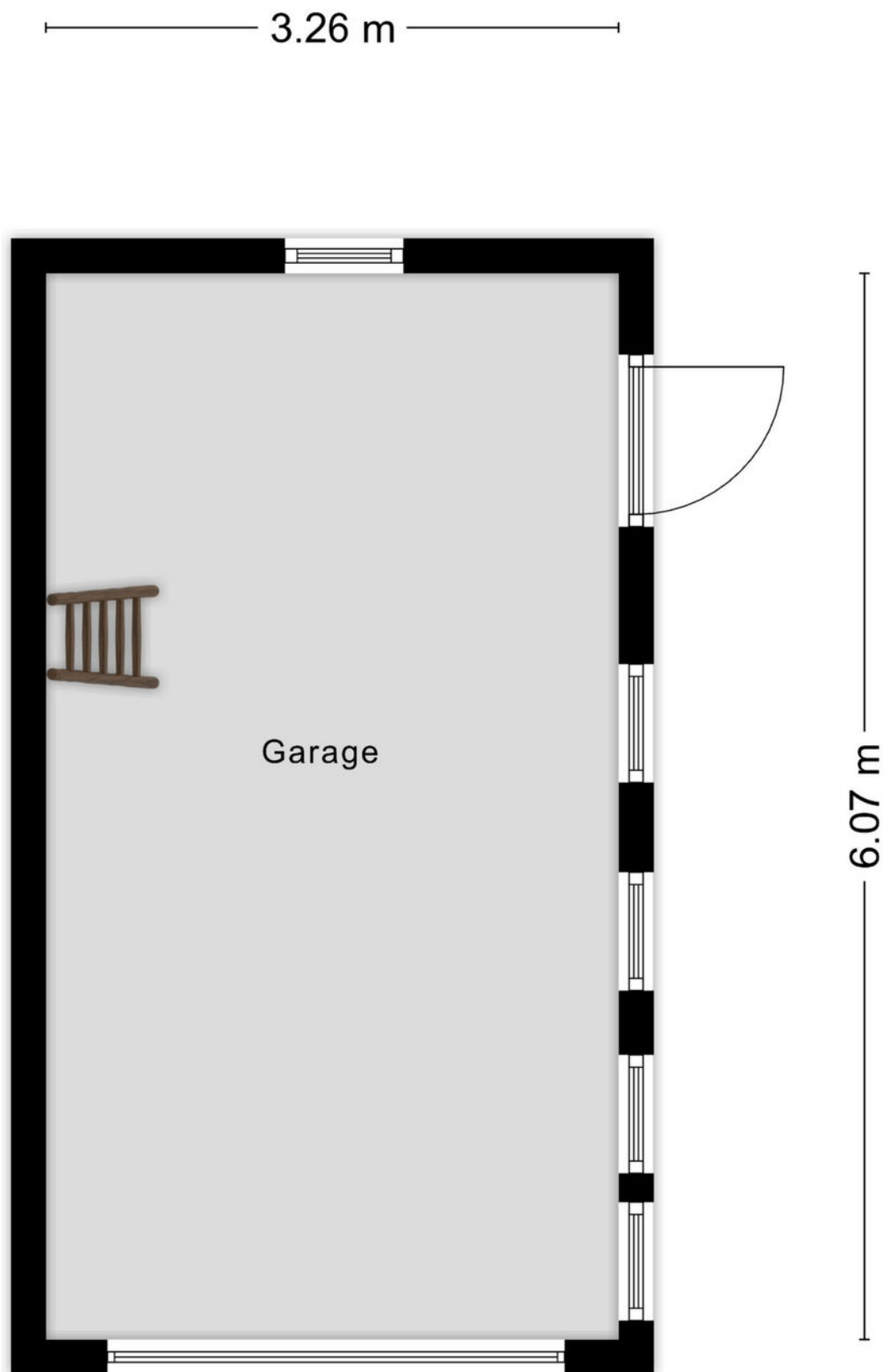
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



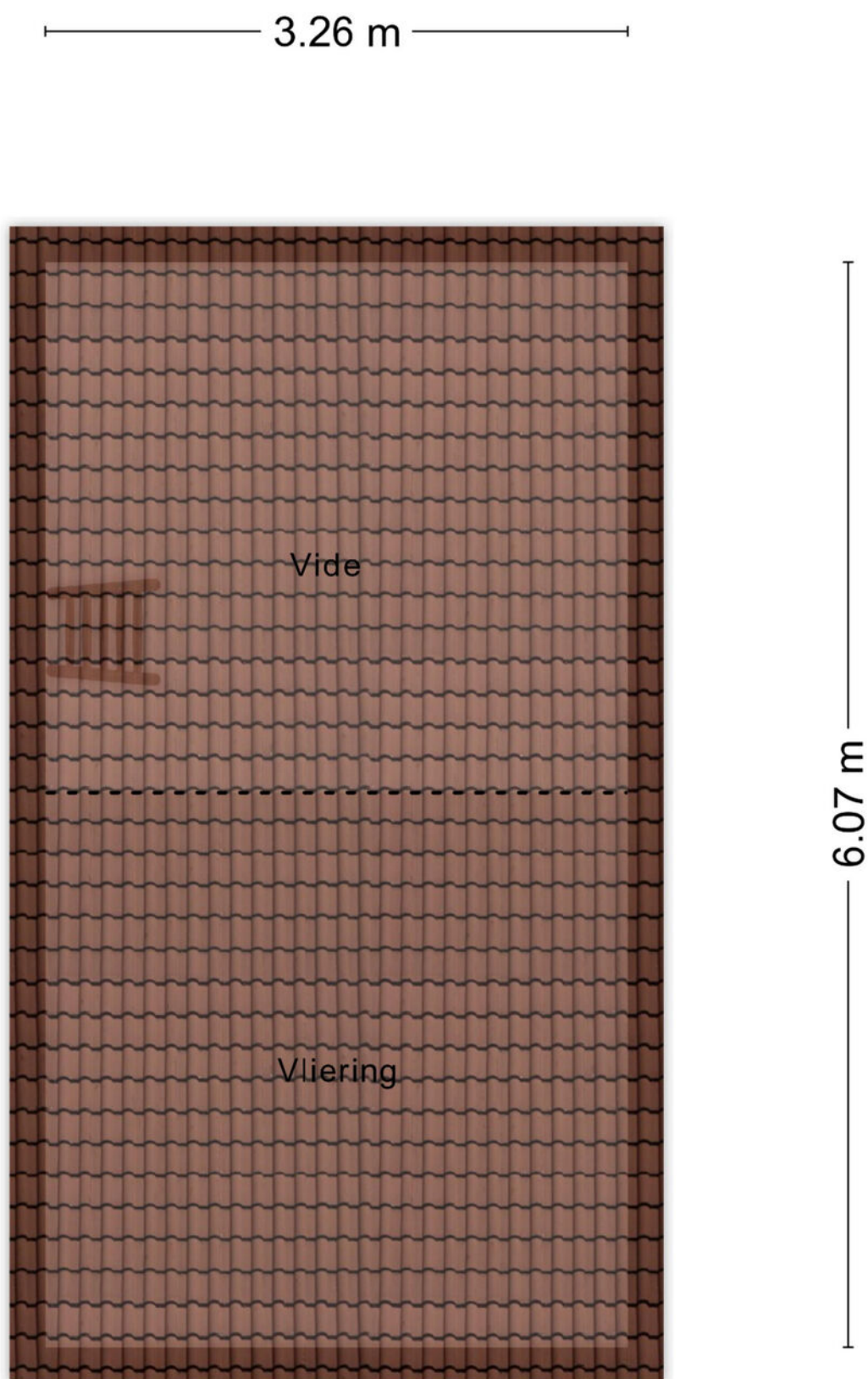
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

Garage zolder

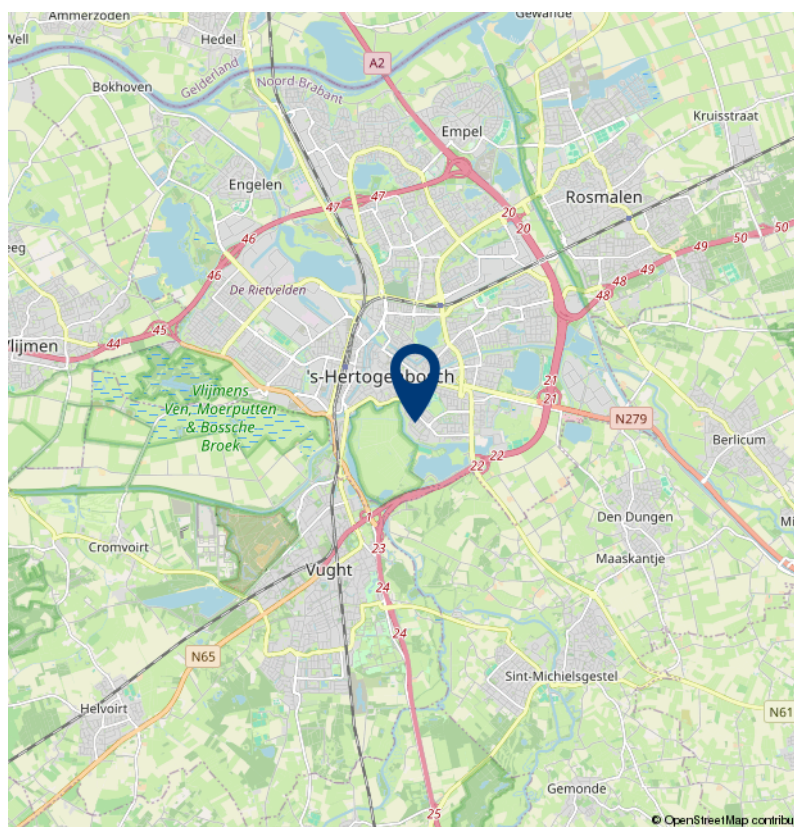
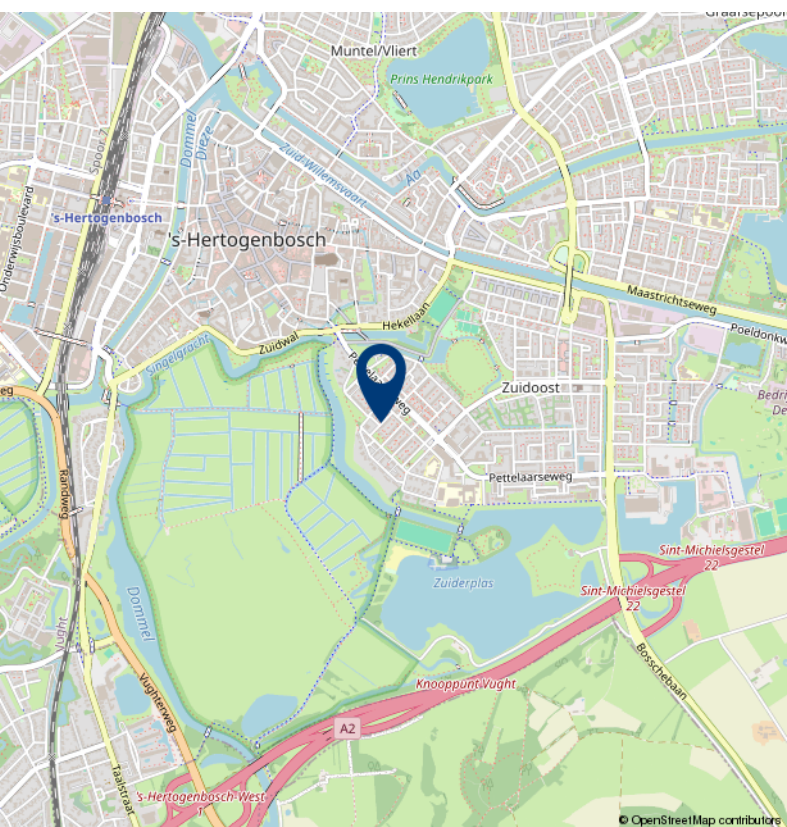
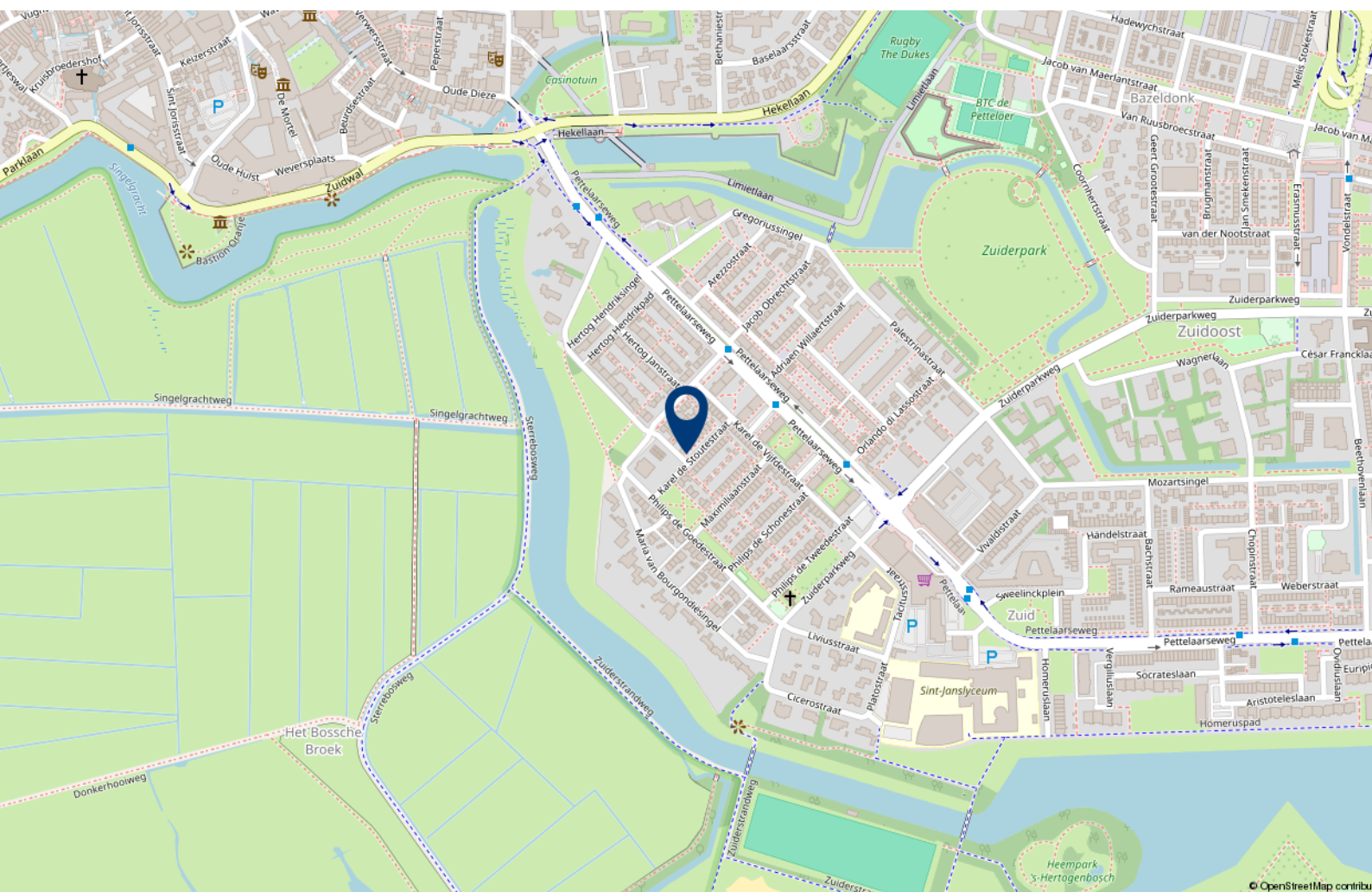


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



