

10+ MAKELAARS



ESDOORNSTRAAT 15, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 280 m³

Woonoppervlakte: 71 m²

Perceeloppervlakte: 75 m²

Bouwjaar: 1936

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

- ✓ centrale, gewilde locatie
- ✓ tuin en dakterras op het zuidwesten
- ✓ moderne keuken
- ✓ energielabel C

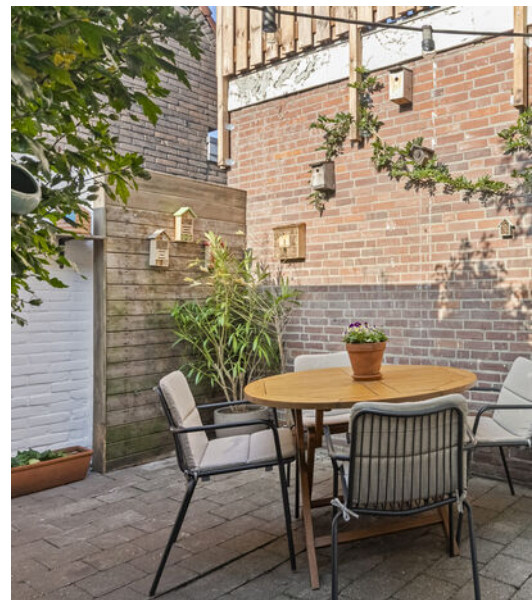
een gezellige hoekwoning

Op een fijne locatie in het meest geliefde gedeelte van de Graafsewijk staat deze gezellige uitgebouwde hoekwoning met een dakterras en tuin op het zuidwesten.

In 2017 is de keuken geheel gerenoveerd en de meterkast vervangen. Tevens is de doorgang van de keuken naar de woonkamer vergroot en zijn de muren netjes gestuukt. Op de eerste verdieping hebben ook verbeteringen plaatsgevonden de laatste jaren; de badkamer heeft een upgrade gehad en het dakterras is voorzien van hardhouten vlonders. De c.v.-ketel is enkele maanden geleden geplaatst.

De woning ligt op 5 minuten fietsen van de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Ook is er een prima busverbinding naar het stadscentrum en het Station. Met de auto sta je bovendien binnen enkele minuten op de uitvalswegen A2 en A59.

In de directe omgeving bevinden zich onder andere scholen, een gezondheidscentrum, een bushalte en een winkelcentrum met diverse winkels. Het Prins Hendrikpark met "De IJzeren vrouw" ligt op steenworp afstand. In de zomer heerst daar een gezellige, leuke en ontspannen sfeer en kan je hier heerlijk vertoeven.





Indeling

Vanuit de entree met het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping kom je in de woonkamer.

De woonkamer beschikt over een ruime zithoek en een fijne eethoek aan de voorzijde van de woning, ook is er een praktische opbergkast onder de trap. Door de hoekligging is er een extra zijraam en heb je altijd een fijne lichtinval. De fraaie eikenhouten vloer is vanuit de hal doorgelegd in de woonkamer.

Het balkenplafond en de paneel deur tussen de woonkamer en de hal zijn enkele elementen die de woning een gezellige, authentieke uitstraling geeft.









Keuken

Via een verbrede doorgang loop je vanuit de woonkamer door naar de keuken. Het L-vormige witte keukenblok met antracietkleurig werkblad is in 2017 geheel gerenoveerd en voorzien van alle nodige inbouwapparatuur. De muren zijn hier strak gestuukt en gedeeltelijk betegeld met bijpassende tegels. De vloer is afgewerkt met een grijze tegel. Ook in de keuken heb je veel lichtinval.





1e en 2e verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping bereik je de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde ligt, over de volledige breedte van de woning, de grote slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, vanuit deze kamer is tevens het dakterras te bereiken. Beide slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer in een lichte kleurstelling.

De badkamer beschikt over een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een inloofdouche en een handdoekradiator. De wanden en vloeren zijn betegeld in de kleuren wit en antraciet.

De tweede verdieping is met een vaste trap te bereiken. Je komt hier in een praktische zolderkamer met de aansluiting voor de wasmachine en voldoende bergruimte. Eventueel zou je hier een werkhoeek kunnen inrichten.



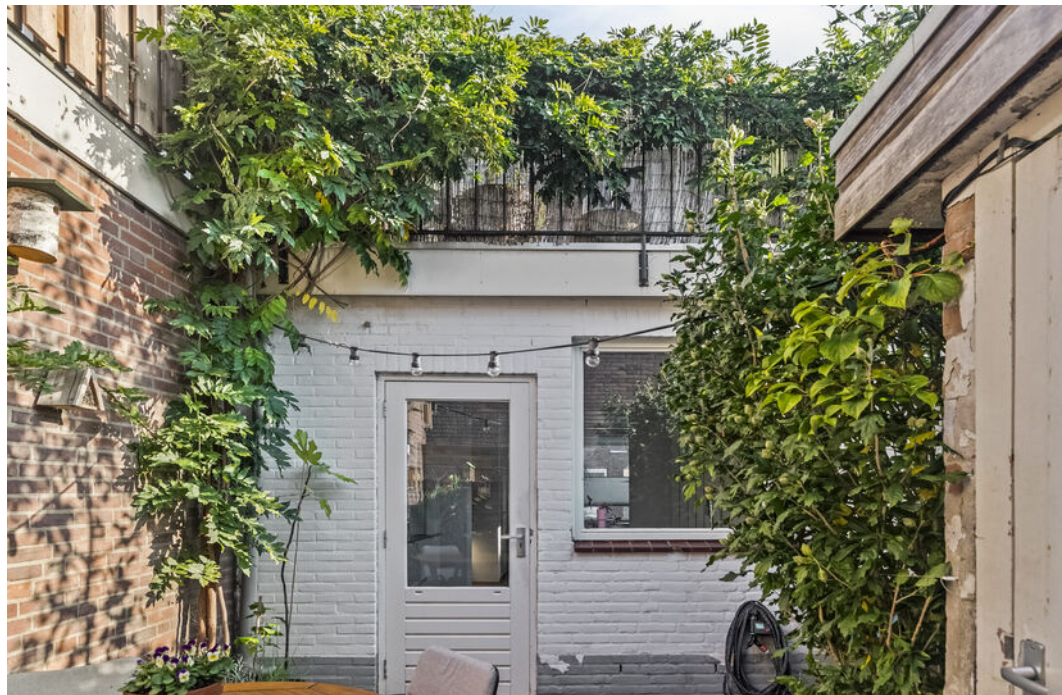




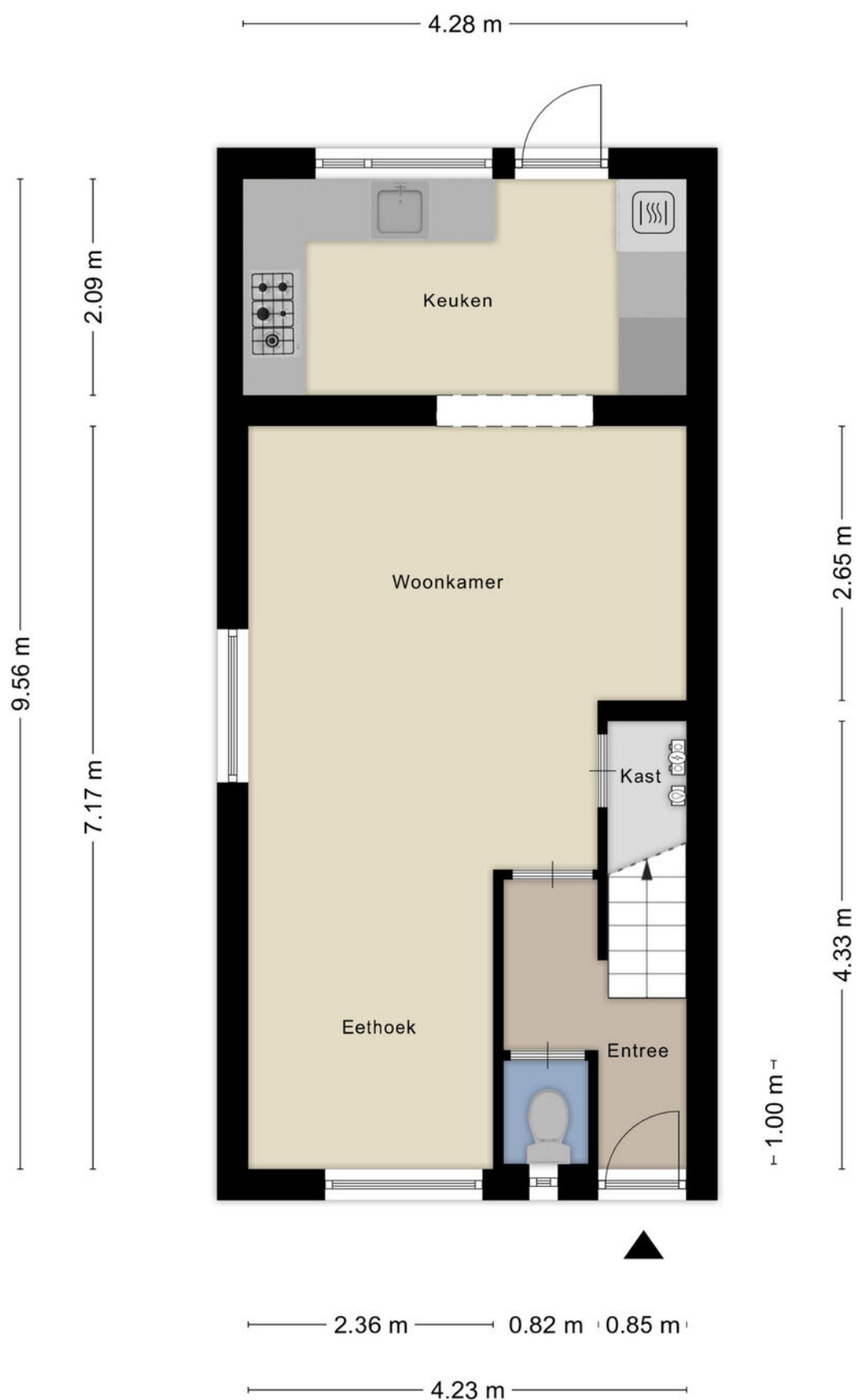


Buiten

De tuin en het dakterras zijn gelegen op het zuidwesten en bieden volop zon. De tuin is grotendeels betegeld, maar ook voorzien van beplanting en een berging die tevens als achterom dient. Het dakterras is groot genoeg voor een ruime tuinset. Hier kan je bij mooi weer tot laat op de dag heerlijk van de zon genieten en geniet je van veel privacy.



Begane grond



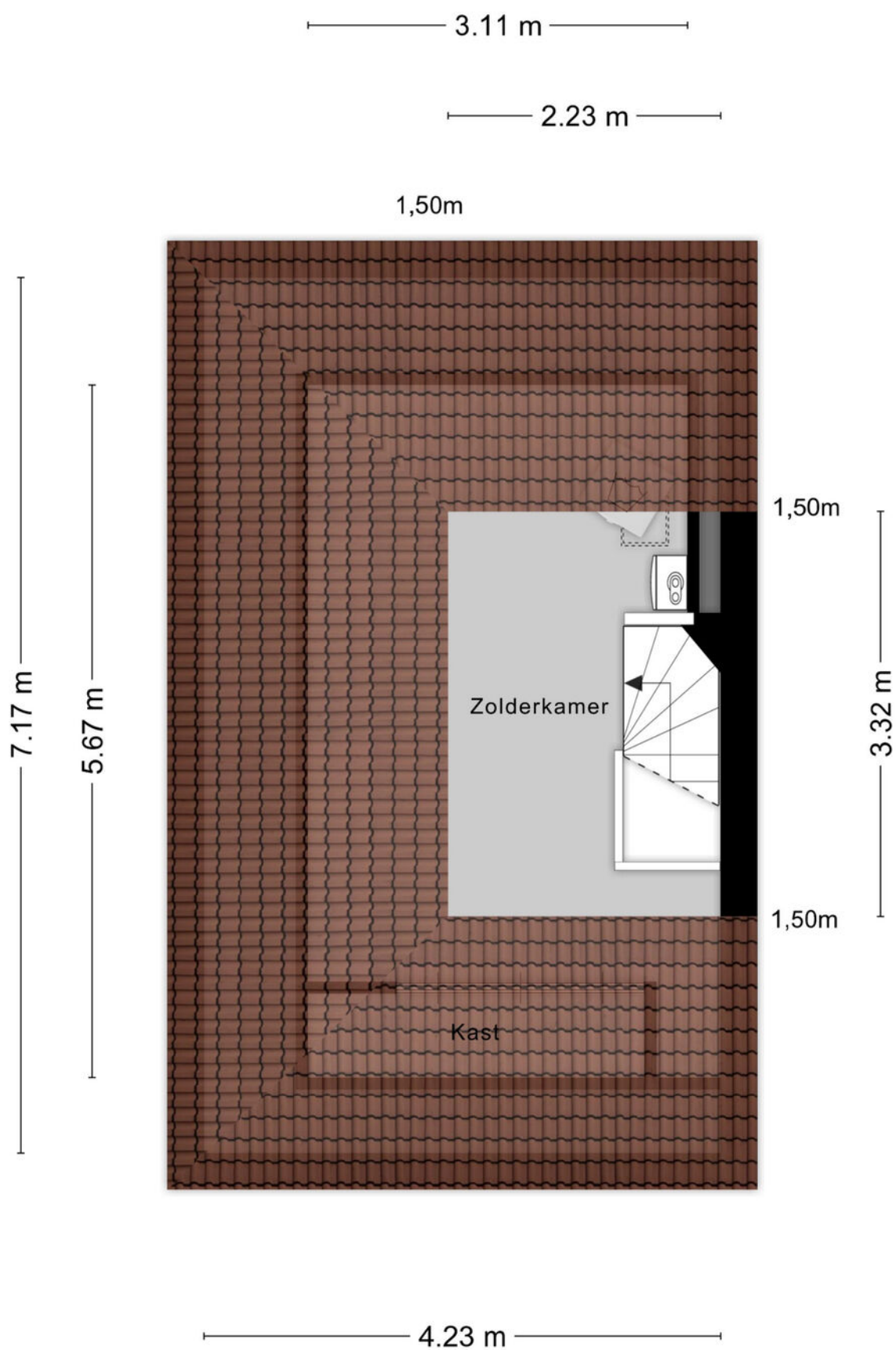
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



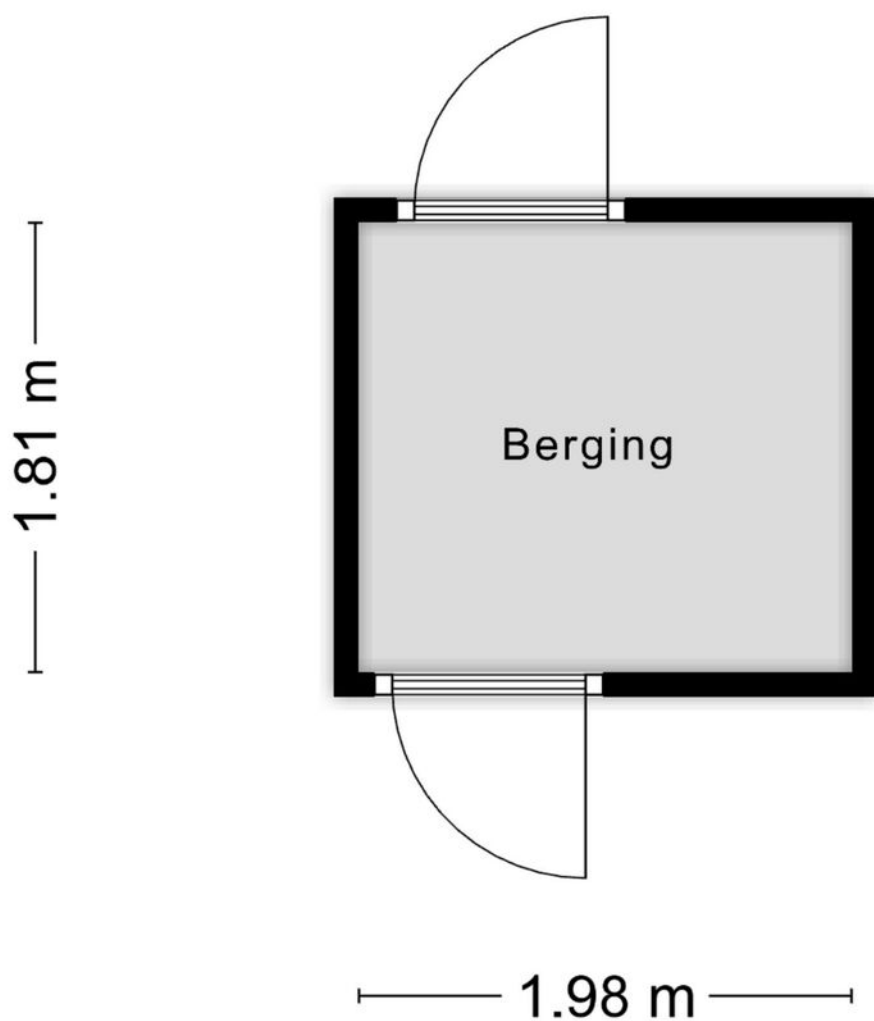
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging



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

Kadastrale kaart



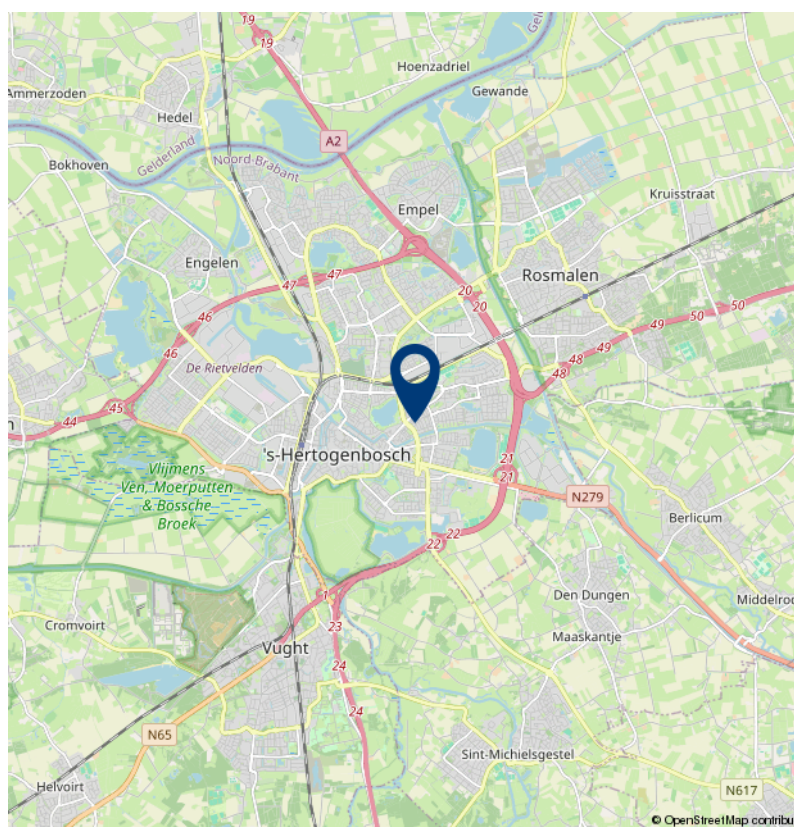
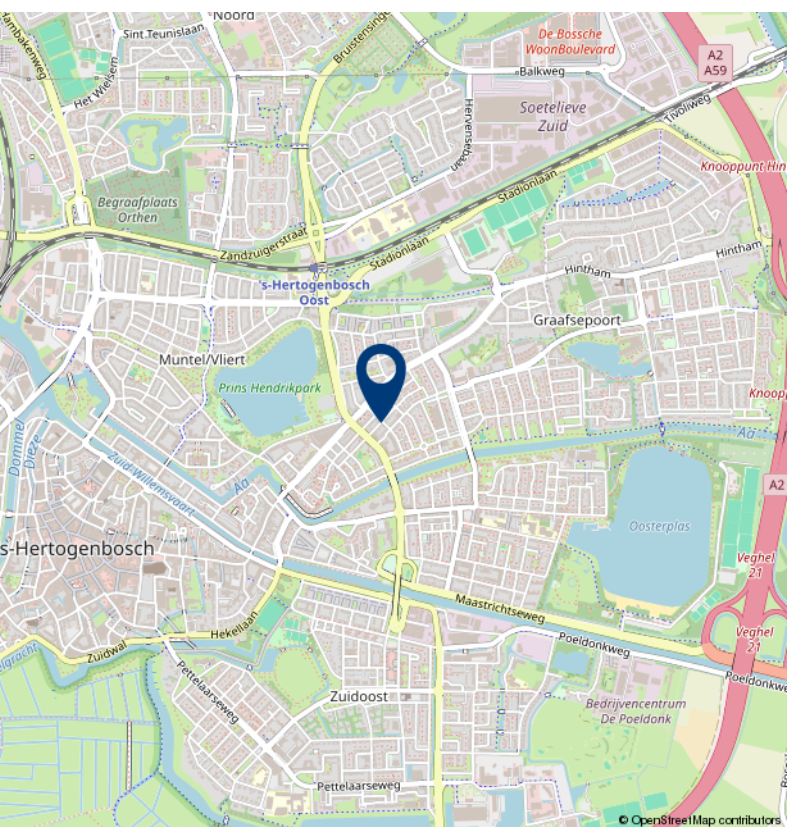
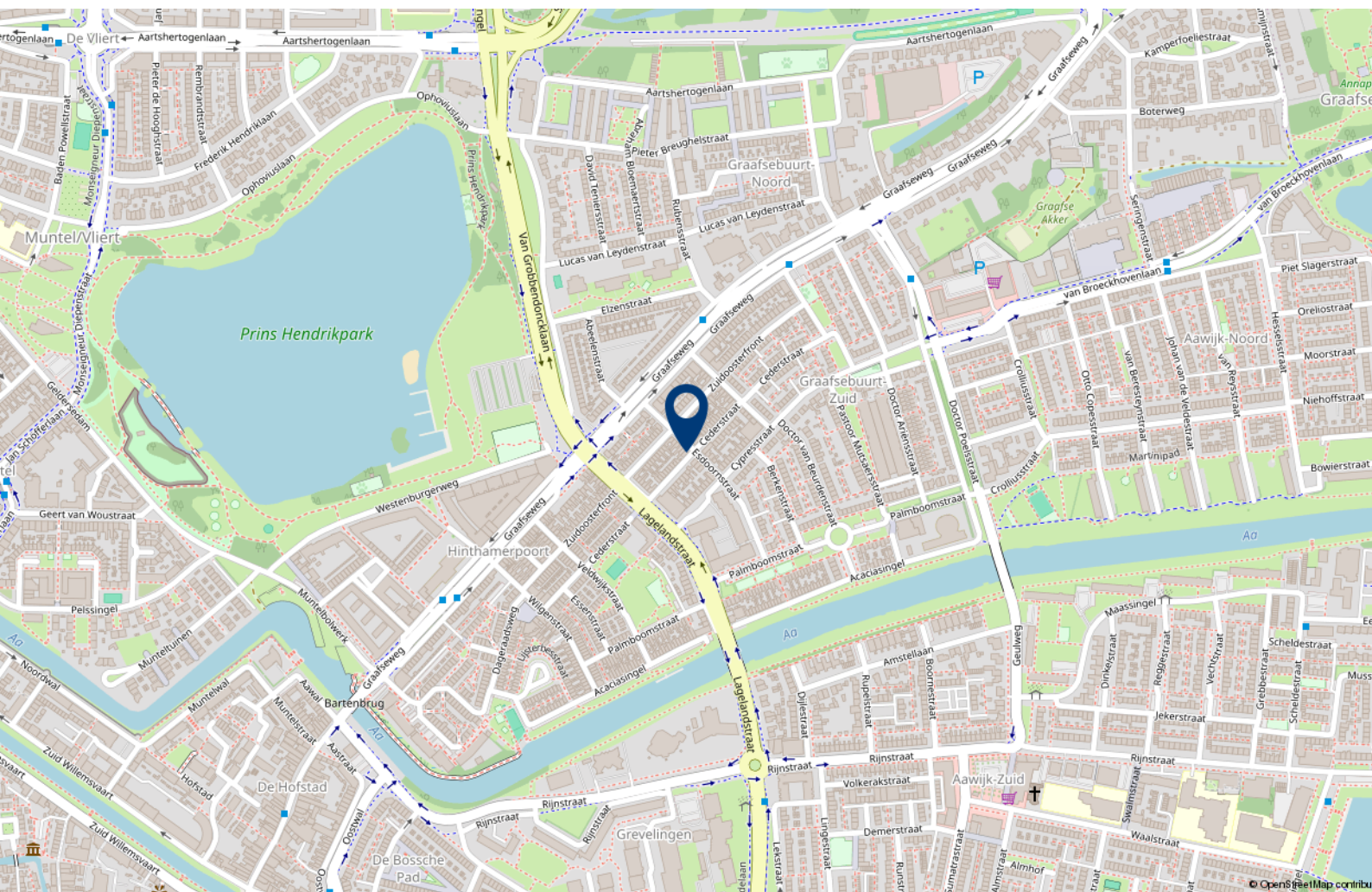
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondventilator slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoekkast slaapkamer	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- Luxaflex woonkamer 2 stuks			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		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			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Hardhouten vloer dakterras	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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

