

10+ MAKELAARS



NEERCANNE 4, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 455 m³

Woonoppervlakte: 129 m²

Perceeloppervlakte: 162 m²

Bouwjaar: 1980

Vraagprijs € 459.500,- k.k.

- ✓ rustig gelegen in de wijk De Maaspoort
- ✓ 10 zonnepanelen
- ✓ drie slaapkamers (vier mogelijk)
- ✓ energielabel A

een ruime tussenwoning in De Maaspoort

Deze ruime en aantrekkelijke woning staat op een zeer centrale locatie in de wijk 'De Maaspoort'.

De ligging is bijzonder prettig: een rustige, groene omgeving met alle denkbare voorzieningen op korte afstand. winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich allemaal in de buurt, terwijl het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch van hieruit met de fiets en met de auto goed bereikbaar is. Ook uitvalswegen richting de A2 en A59 liggen dichtbij, waardoor u snel verbinding heeft met de rest van de regio.

De woning zelf combineert een eigentijdse afwerking met energiezuinig wonen. Mede dankzij de tien zonnepanelen en een energielabel A woon je hier niet alleen comfortabel, maar ben je ook al

op een meer duurzame toekomst voorbereid.

Binnen valt direct de ruime Z-vormige woonkamer op: een lichte, sfeervolle ruimte die uitnodigt tot ontspannen en samen zijn. De moderne keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd in een strakke, tijdloze stijl met eigentijdse apparatuur en afwerking – een plek waar koken en gezelligheid hand in hand gaan.

Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers, met de mogelijkheid om eenvoudig een vierde kamer te realiseren, bijvoorbeeld als werkkamer of extra slaapkamer. De badkamer is eveneens modern uitgevoerd en biedt alle comfort die u van een hedendaagse woning mag verwachten.





Indeling

Entree; hal met de meterkast en doorgang naar de Z- vormige woonkamer. De woonkamer is aan de voorzijde uitgebouwd en dat merk je. Deze uitbouw van bijna anderhalve meter zorgt ervoor dat de zitkamer aan de voorzijde van de woning heerlijk ruim is, jij kijkt hier uit over de rustige woonstraat. Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd. De zitkamer, eetkamer en keuken lopen moeiteloos in elkaar over, maar een speelse indeling zorgt er toch voor dat de ruimtes van elkaar worden gescheiden.

In de hal en de woonkamer ligt een eikenhouten vloer. Enkele jaren geleden is ter hoogte van de eetkamer een airco opgehangen. Vanuit de eetkamer is de achtertuin bereikbaar en er is een praktische berging/bijkeuken welke vanuit de keuken is te bereiken.

In het middengedeelte is het portaal met de trap en het toilet bereikbaar.







De keuken

Een halfhoge bar vormt de natuurlijke afscheiding tussen de keuken en de eetkamer. Het keukenblok is afgewerkt met een natuurstenen werkblad en beschikt over de nodige bergruimte, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.





Eerste verdieping

Vanuit een afgesloten hal op de begane grond loop je door naar de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot de verschillende vertrekken: 2 slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime en de badkamer. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer. Oorspronkelijk waren dit twee slaapkamers, indien gewenst kunnen deze weer terug gemaakt worden.

De tweede slaapkamer en badkamer zijn gelegen aan de achterzijde. Deze slaapkamer is afgewerkt met een vinyl vloer.





De badkamer

De moderne badkamer is praktisch ingericht met een inloopdouche, toilet, handdoekradiator en dubbel wastafelmeubel. Zowel de vloer als wanden zijn volledig betegeld in de kleuren wit en donkergrijs wat het geheel een strakke uitstraling geeft.





Tweede verdieping

Op de tweede verdieping tref je een voorzolder met afgesloten bergruimte, de c.v.-ketel en de aansluiting voor de wasmachine. Tevens is de derde slaapkamer bereikbaar. .

Deze ruime slaapkamer beslaat de volledige diepte van de woning en is aan weerszijden voorzien van knieschotten met extra bergruimte. De laminaatvloer is vanaf de overloop doorgelegd. Boven het plafond bevindt zich nog een extra bergvliering, handig voor bijvoorbeeld de kerst- of vakantiespullen.



Buiten

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is grotendeels betegeld, maar beschikt ook over een hoekje groen met een boom. Direct achter de bijkeuken staat een houten berging. De erfafscheiding bestaat uit houten schuttingen en er is een achterom. Aan de voorzijde kan je je auto op eigen terrein parkeren.



Begane grond



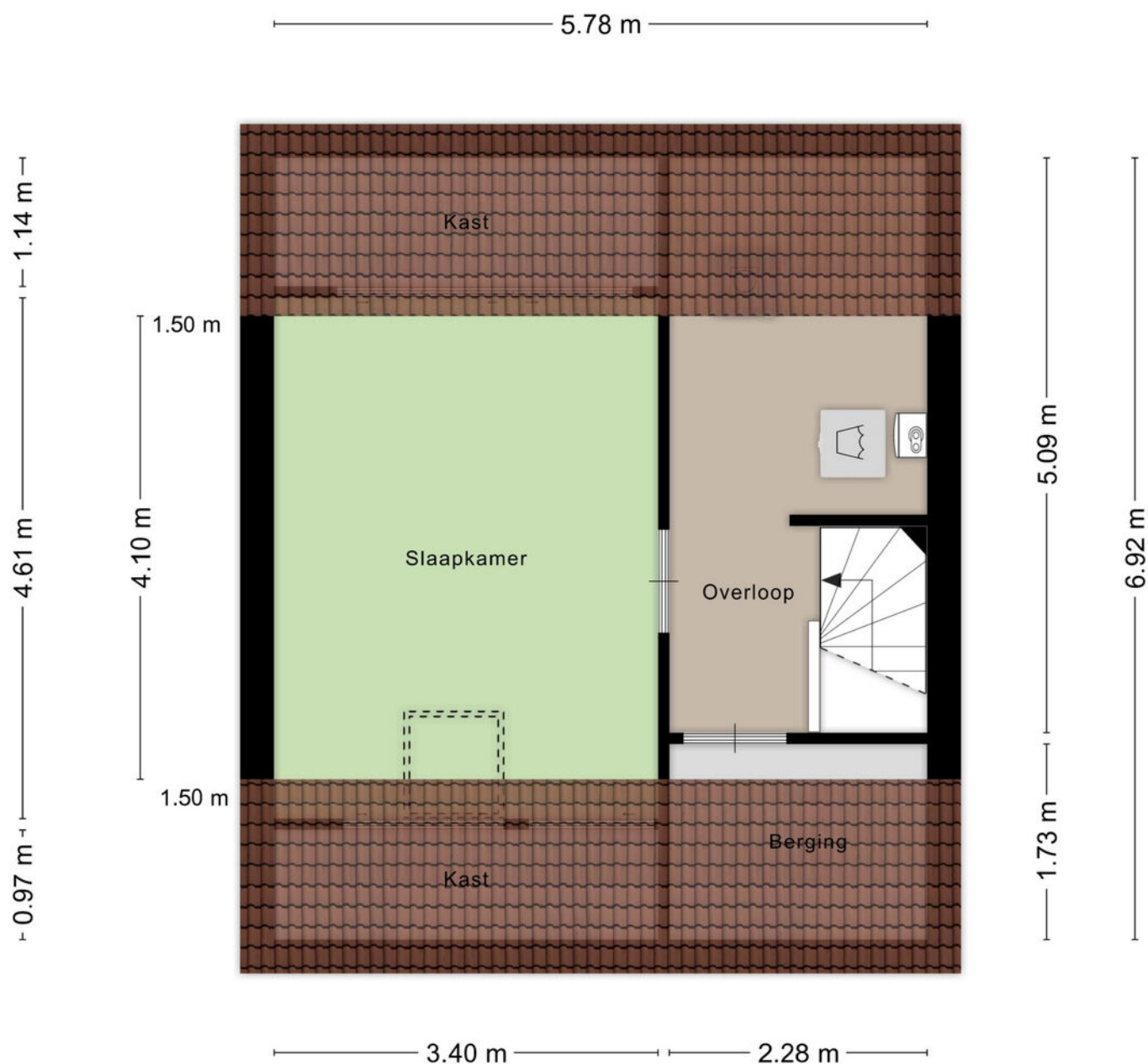
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

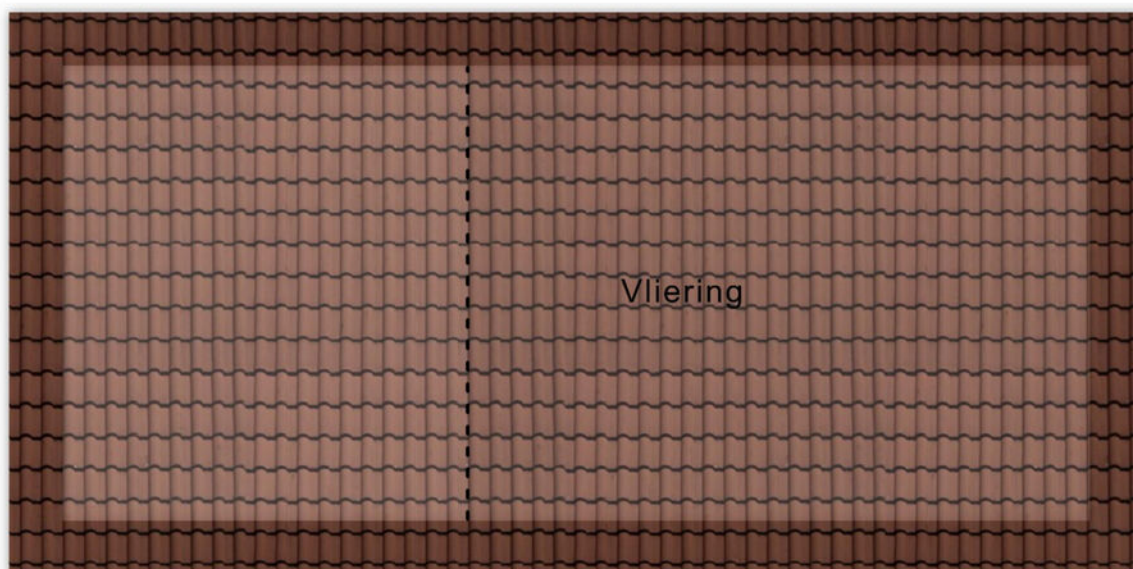
Tweede verdieping



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

Vliering

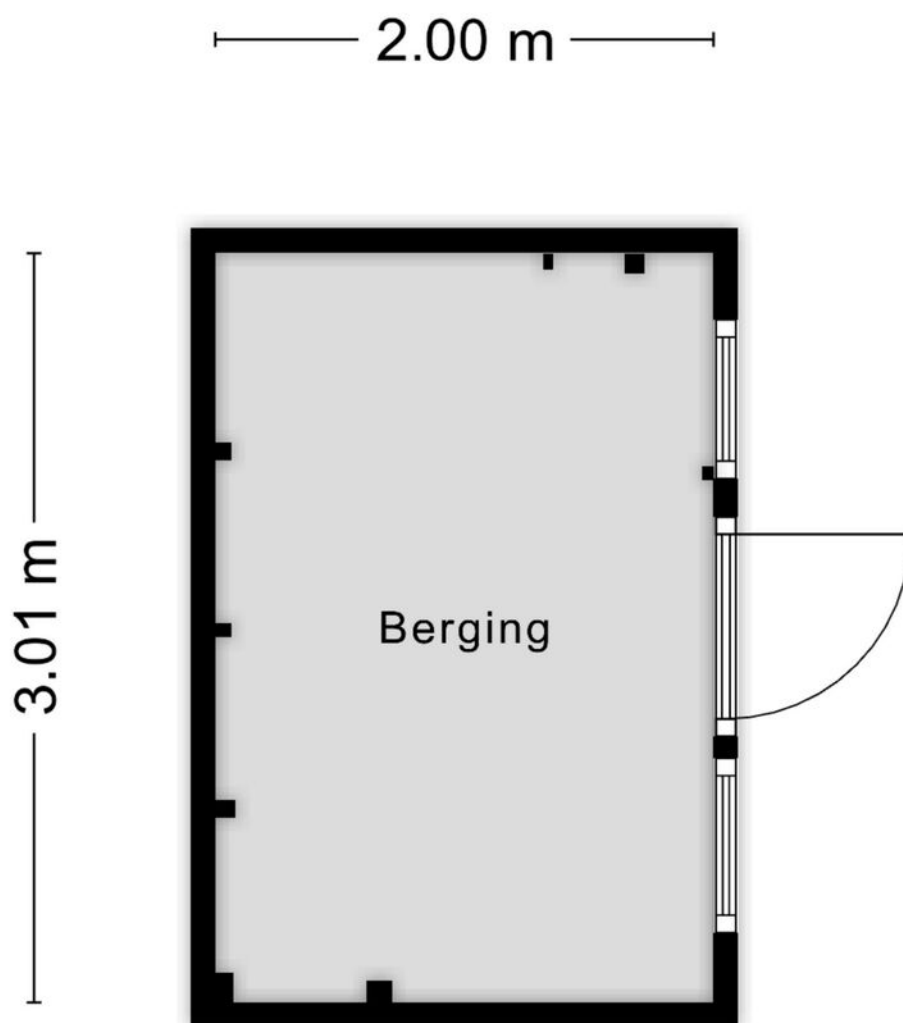
5.78 m



2.56 m

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- wandlampen voorkamer 2 stuks		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkastt 1ste verdieping grote slaapkamer (hieronder zit geen laminaat)	X		
- Kast 1ste verdieping kleine slaapkamer, kast in de berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Gordijn berging	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- losse trap zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	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		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenpotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

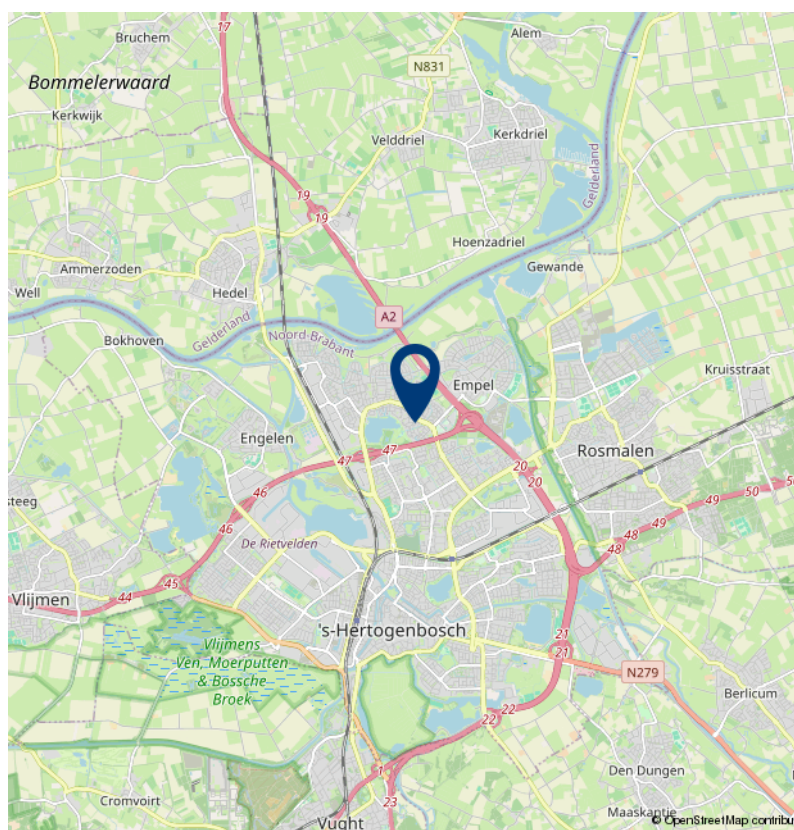
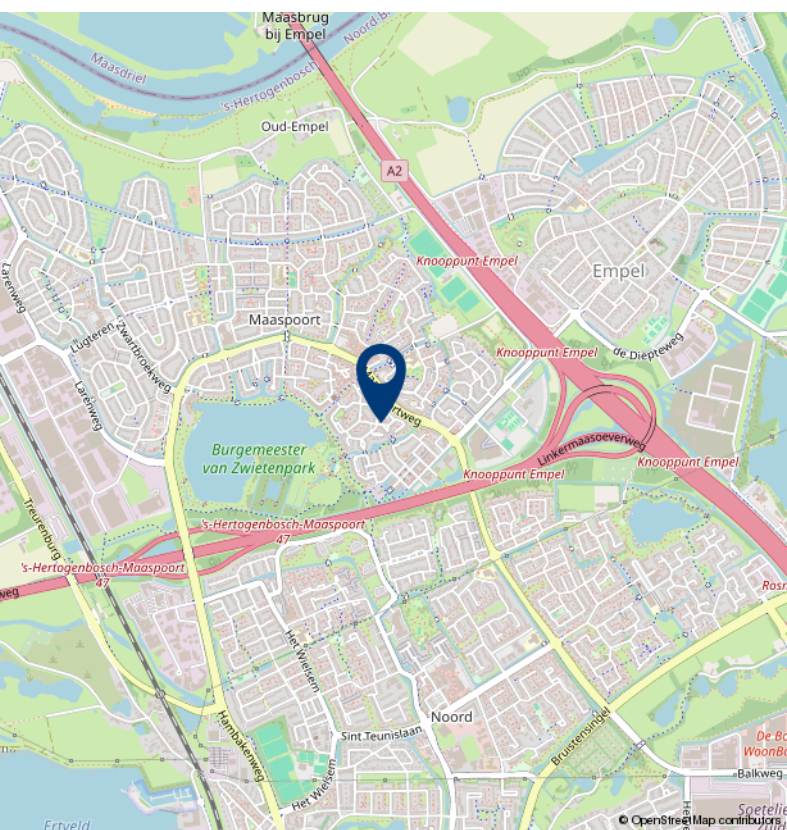
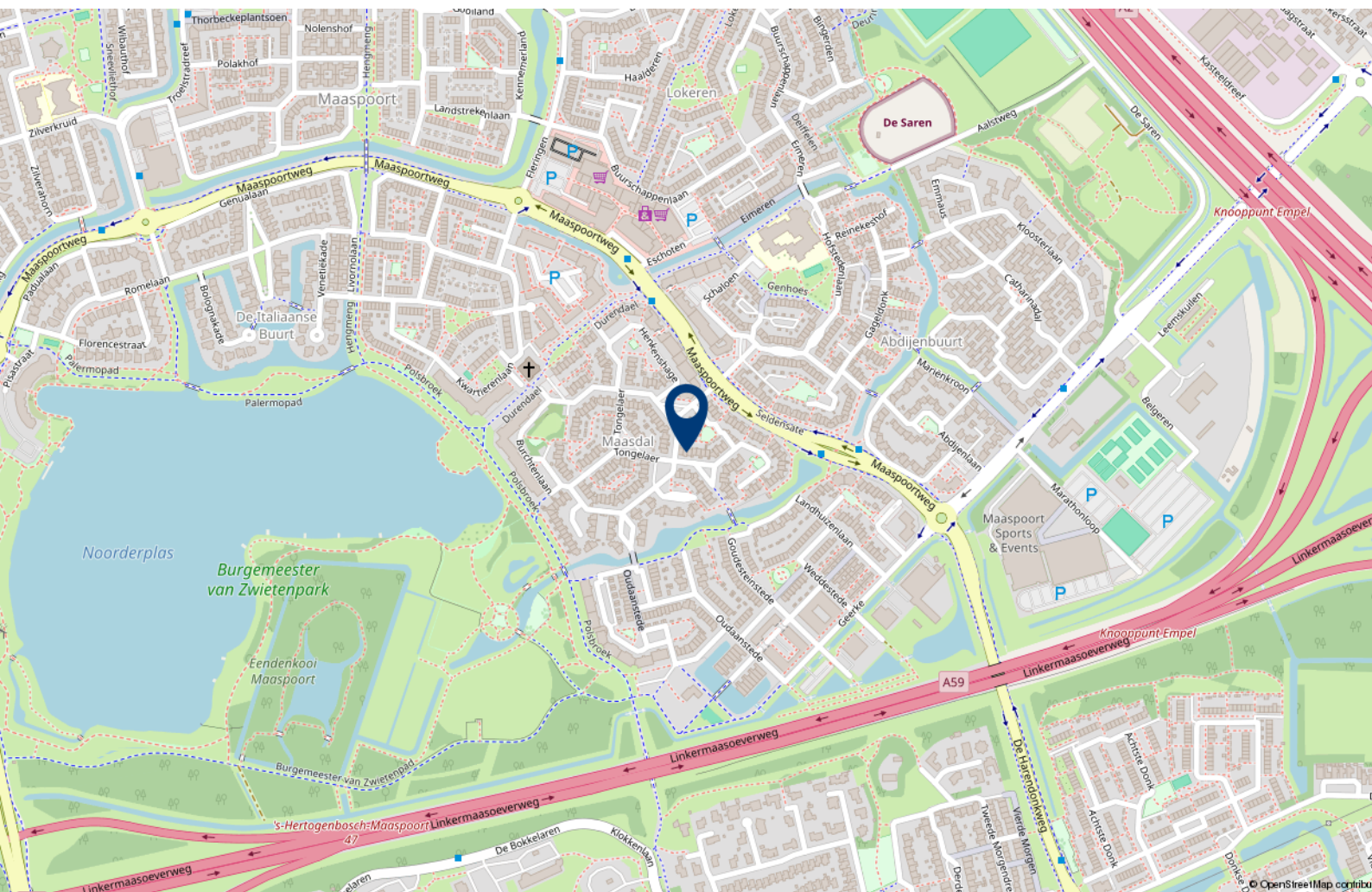
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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

