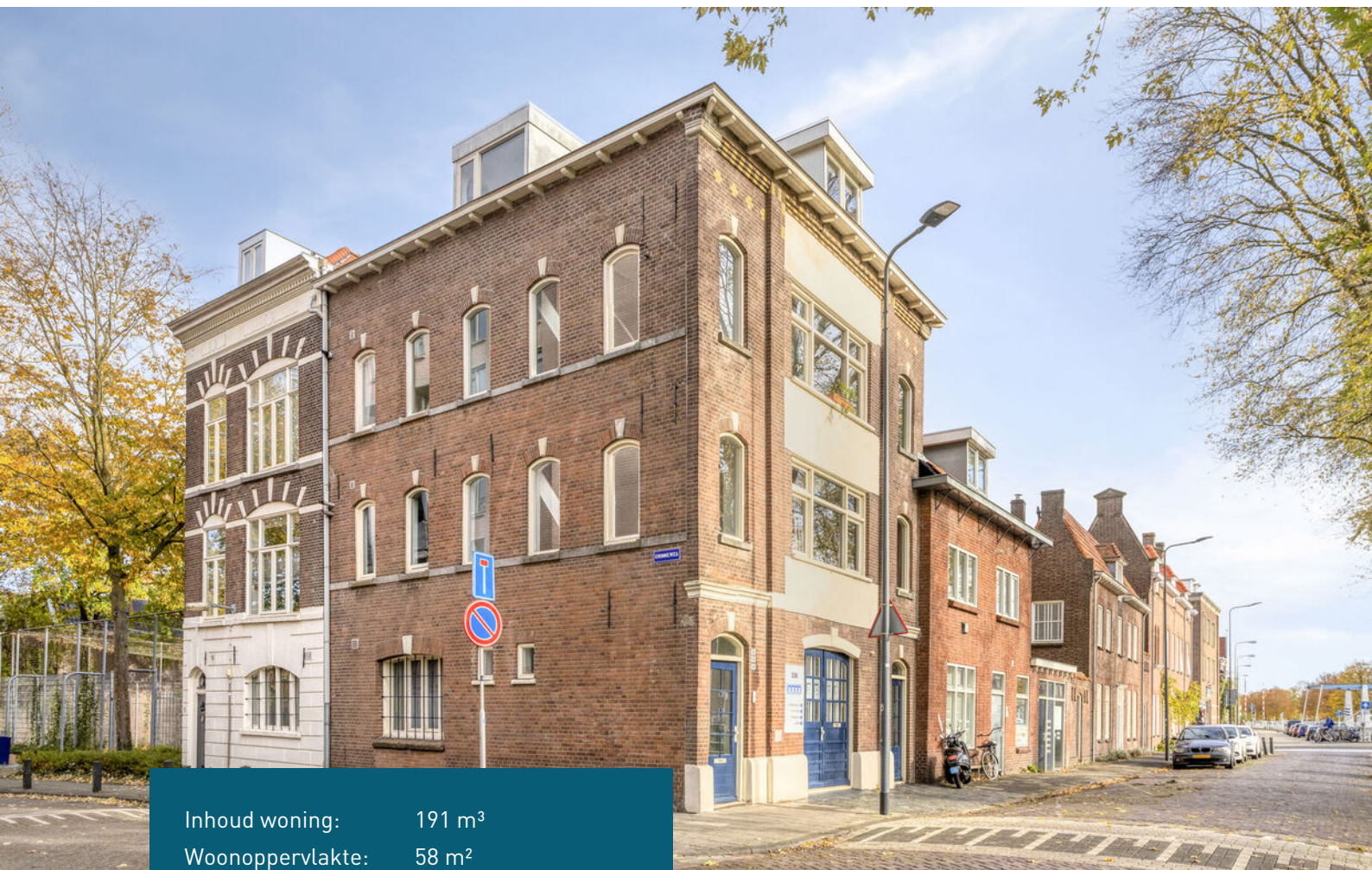


10+ MAKELAARS



ZUID WILLEMSVAART 534 A, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 191 m³
Woonoppervlakte: 58 m²
Bouwjaar: 1940

Vraagprijs € 317.500,- k.k.

- ✓ gelegen op een toplocatie nabij stadscentrum
- ✓ ruime woonkamer met open keuken en vrij uitzicht
- ✓ energielabel B
- ✓ periodieke bijdrage van €100,-

een appartement nabij het centrum

Dit gezellige 2-kamerappartement is gelegen op een perfecte locatie: rustig aan de rand van het centrum van 's-Hertogenbosch, maar toch op loopafstand van alle stadsvoorzieningen. Binnen enkele minuten wandel je naar de binnenstad.

Ook het Prins Hendrikpark met de IJzeren Vrouw en Zuiderpark liggen vlakbij, net als het Centraal Station en de uitvalswegen A2 en A59. De Zuid-Willemsvaart is de afgelopen jaren omgetoverd tot een gebied met meer groen dat de stad verbindt met het omliggende landschap. Deze transformatie naar park zal zich de komende jaren nog verder uitbreiden. Hierdoor geniet je van zowel de rust van het water, als de levendigheid van de stad.

Het appartement bevindt zich op de tweede verdieping, wat voor een mooi uitzicht op het water zorgt. De woning maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex gevestigd in een voormalig pakhuis.

In de afgelopen jaren is het pand op diverse punten verbeterd, zo is het dak vernieuwd in 2016 en heeft in 2024 nog een extra dakrenovatie plaatsgevonden. Hierbij zijn de dakgoten gerepareerd, de nokpannen en een deel van de oude pannen vervangen, de schoorsteen met asbestpijp is verwijderd, het dak van de dakkapel is vervangen en het gehele dak is strak gemaakt. Ook is de centrale (trappen)hal recent gerenoveerd.





Indeling

Vanuit het trappenhuis bereik je de tweede verdieping met toegang tot het appartement. Je komt het appartement binnen in de ruime woonkamer met open keuken. De grote ramen zorgen hier voor veel licht en geven je een vrij uitzicht over de Zuid Willemsvaart. Op de vloer ligt een nette laminaat welke doorloopt in de slaapkamer en keuken.

De open keuken is modern en praktisch. Er is een kook/spoel schiereiland en een hoge kastenwand. De keuken is het wit uitgevoerd en beschikt over veel opbergruimte, een vaatwasser, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Het werkblad is uitgevoerd in natuursteen.















De ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde van het appartement en beschikt over 3 inbouwkasten. De slaapkamer biedt plaats aan een tweepersoonsbed.

De badkamer ligt achter de keuken. Deze is uitgevoerd met een wastafelmeubel, ligbad, design radiator en een zwevend toilet. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

Op de begane grond vind je een gezamenlijke fietsenberging.









Plattegrond



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

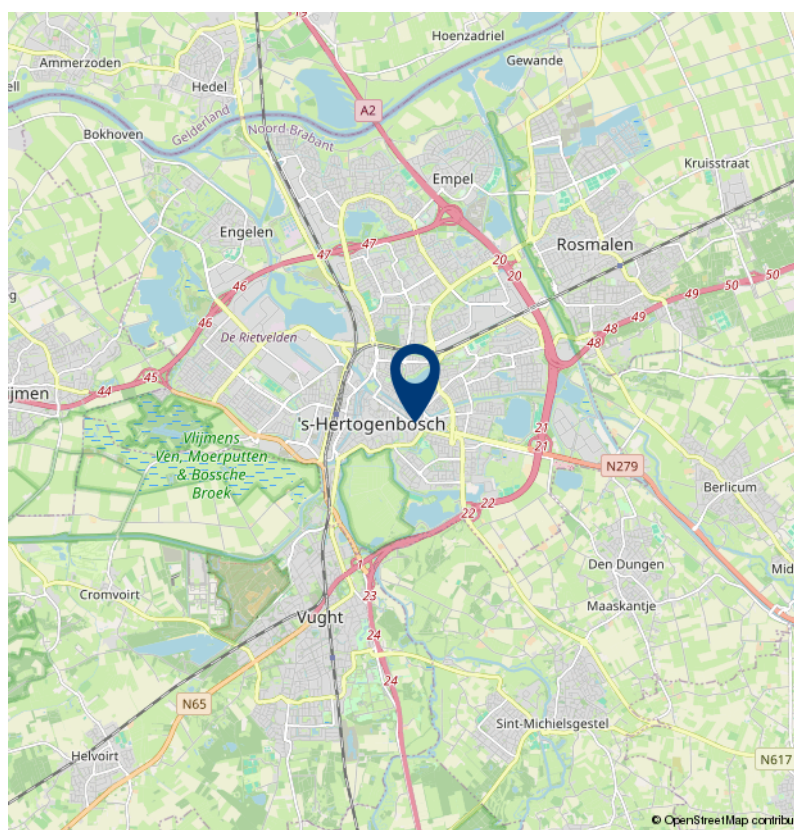
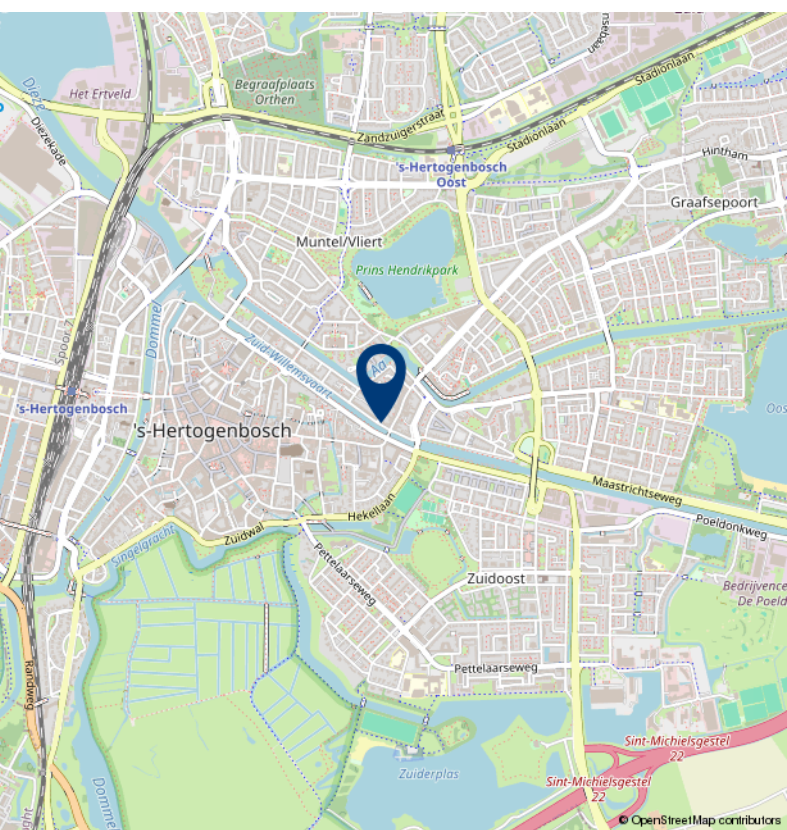
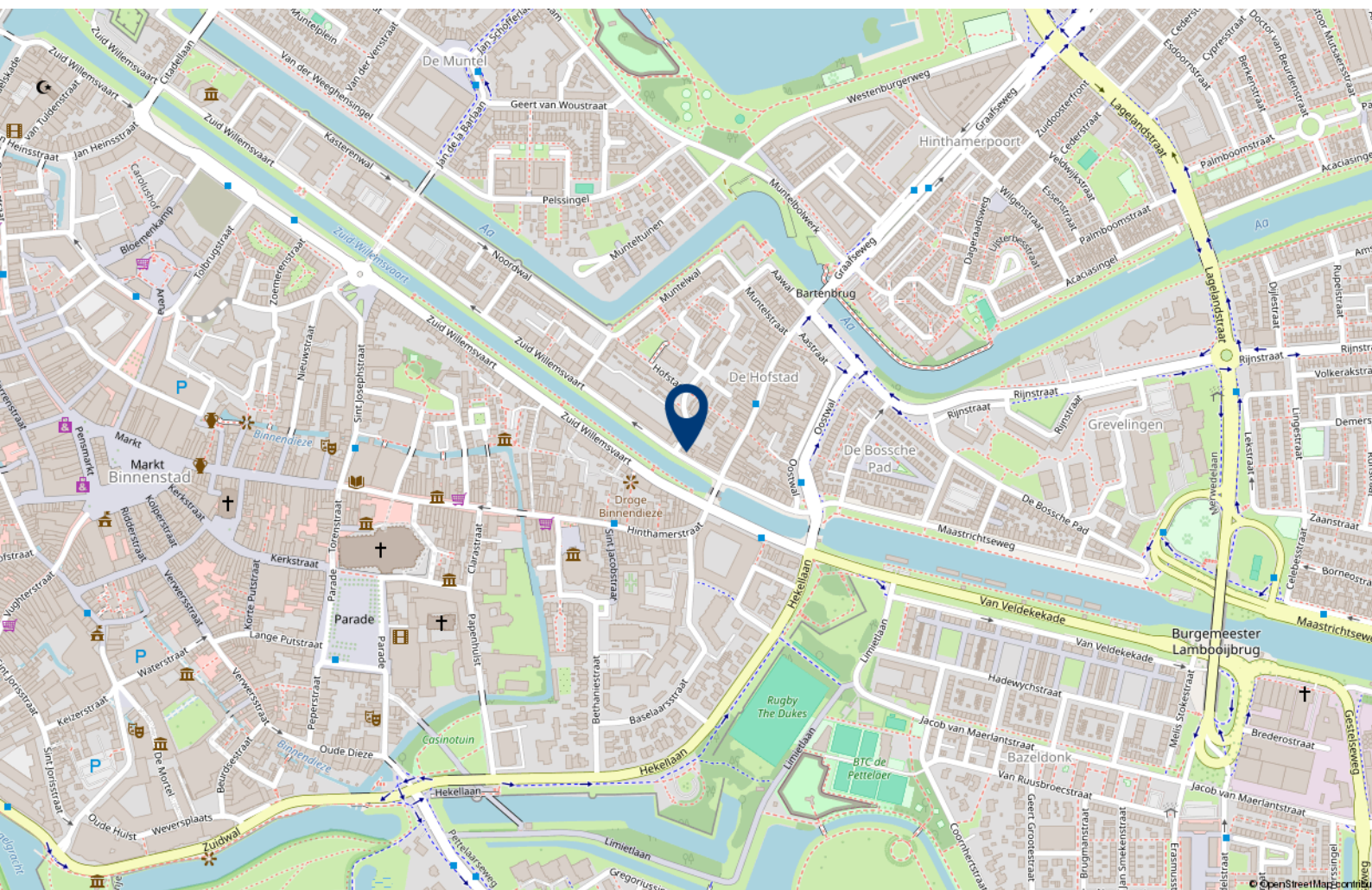
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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

