

10+ MAKELAARS



GRAVIN HELENA STRAAT 17, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 650 m³
Woonoppervlakte: 157 m²
Perceeloppervlakte: 945 m²
Bouwjaar: 1955

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

- ✓ gelegen op een royaal perceel
- ✓ landelijk gelegen nabij voorzieningen in Bokhoven
- ✓ garage en carport
- ✓ multifunctioneel tuinhuis
- ✓ energielabel B

landelijk en centraal wonen in Bokhoven

Op een ruim perceel van maar liefst 945 m² met een prachtige en vrije ligging, vind je deze royale woning aan de rand van het idyllische kerkdorp Bokhoven. De tuin biedt veel privacy en rust, waardoor je volop kunt genieten van het buitenleven, terwijl je toch midden in een actief en gezellig dorp woont. Bokhoven staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer, hechte gemeenschap en de diverse activiteiten die worden georganiseerd. Zo kun je deelnemen aan een van de vele dorpsbijeenkomsten of genieten van een diner of borrel in Het Veerhuis. De woning zelf is recentelijk, in 2023/2024, grotendeels gemoderniseerd en volledig klaar om zo te betrekken. De begane grond is geheel gemoderniseerd: de wanden zijn gestukadoord, er ligt vloerverwarming op de gehele begane grond en er is een nieuwe, moderne keuken geplaatst.

Daarnaast beschikt de woning over 8 zonnepanelen en HR++ glas, wat bijdraagt aan comfort en hoge energiezuinigheid. Ook de omgeving biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en activiteiten. Je woont hier dichtbij rivier de Maas, hier kan je eindeloos wandelen, joggen of fietsen langs de kronkelende dijken en landelijke wegen. Diverse voorzieningen liggen dichtbij: in Engelen vind je een supermarkt en diverse sportmogelijkheden. Bovendien liggen winkelcentrum De Helftheuvel en de 18-holes golfbaan De Haverleij dichtbij. Ook de gezellige, Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch is van hieruit snel bereikbaar. De tuin is royaal en biedt veel privacy. Centraal in de tuin staat een ruim tuinhuis, volledig verwarmd en geïsoleerd.





Indeling

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de ruime hal, waar meteen een gevoel van warmte en huiselijkheid je tegemoetkomt. Hier vind je het toilet en een handige nis met ruimte voor de garderobe. Van hieruit loop je door naar het hart van de woning: het sfeervolle tussengedeelte dat woonkamer en keuken met elkaar verbindt. Dit is zo'n plek die meteen iets bijzonders heeft. Een overgangsruijnte, met zichtlijnen naar zowel de woonkamer als de keuken, waar licht, ruimte en sfeer samenkomen. De woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval door de vele ramen en openslaande tuindeuren. Je hebt een eenprachtig uitzicht op de tuin. De houten balken zorgen voor een rustieke uitstraling, terwijl de moderne houten vloer de ruimte een eigentijdse basis geeft. De extra kamer die aan de woonkamer grenst, is ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Van hieruit kijk je weids weg over de landerijen.















Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de vernieuwde woonkeuken, een plek die uitnodigt om te koken, te tafelen en gezellig samen te zijn. De fraaie tegelvloer met houtmotief geeft de ruimte een warme sfeer. De moderne keukenopstelling biedt alle gemakken van nu. De warmgrijze kasten zijn van hout en zijn greeploos uitgevoerd, het werkblad is van composiet met een natuurstenen uitstraling. De vele ramen zorgen ervoor dat je ook van hieruit uitkijkt op de fraaie achtertuin. De keuken biedt ook toegang tot de achtertuin waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. Bovendien zijn de bijkeuken en de garage inpandig bereikbaar.



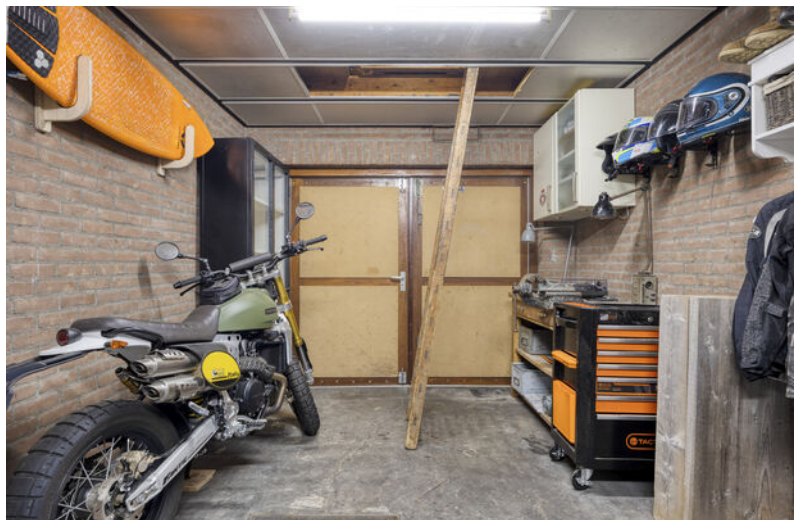






Garage

In de garage bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine, tevens is er plaats voor het stallen van een auto en deze kan ook onder de carport geplaatst worden.





1e verdieping

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot een vaste kast, een praktische kastenwand, twee slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De grootste slaapkamer tref je aan het einde van de overloop, deze heeft een prettige afmeting, is afgewerkt met een lichte houten vloer en beschikt over een vaste kastenwand en airconditioning. De tweede, kleinere slaapkamer ligt in het middengedeelte van de woning, deze kamer is vergroot door middel van een dakkapel.







De badkamer

De badkamer is neutraal afgewerkt met lichte wandtegels en antraciet vloertegels. Alle voorzieningen zijn aanwezig: een wastafelmeubel, een douche én een ligbad. Het raam zorgt voor het nodige daglicht en er is een mechanische ventilatie waardoor de ruimte aangenaam is.







Buiten

De tuin is zowel vanuit de keuken als de woonkamer bereikbaar en is royaal van formaat, waardoor er altijd genoeg ruimte is om te genieten van zon of schaduw. Het ruime terras nodigt uit tot een comfortabele loungehoek of lange zomerse avonden met vrienden en familie. Het gazon en de kleurrijke sierbeplanting geven de tuin een sfeervolle en levendige uitstraling. Centraal in de tuin staat een sfeervol tuinhuis dat multifunctioneel te gebruiken is. Het is niet alleen een prettige plek om te ontspannen, maar kan ook uitstekend dienstdoen als kantoor, werkruimte of hobbyruimte.

Dankzij de volledig omheinde ligging biedt de tuin veel privacy en rust, zodat je hier ongestoord kunt genieten van een groene en sfeervolle buitenruimte. Ook is er nog een overkapping en een diepe berging, bijvoorbeeld voor het plaatsen van fietsen of tuingereedschap.

















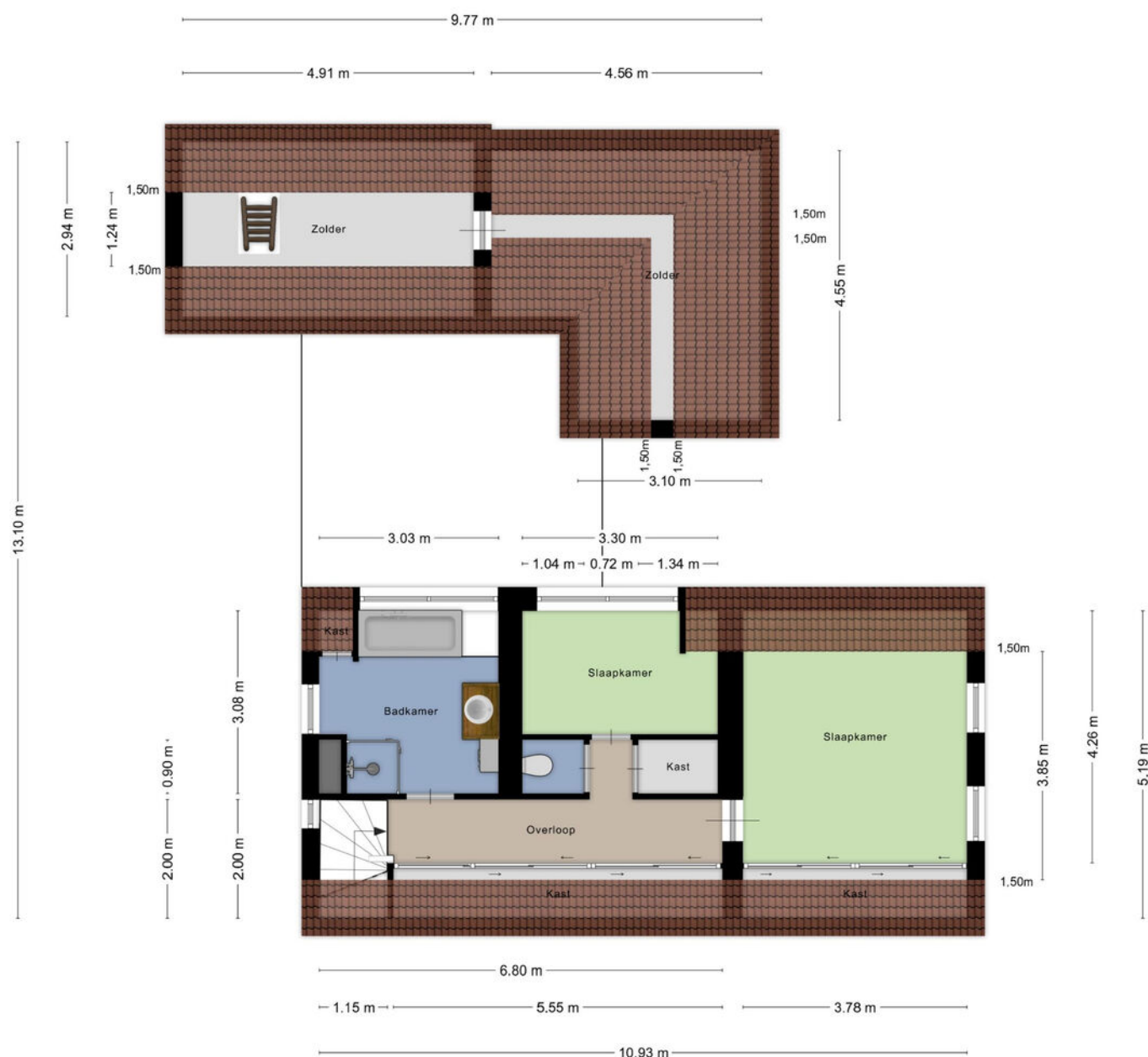


Begane grond



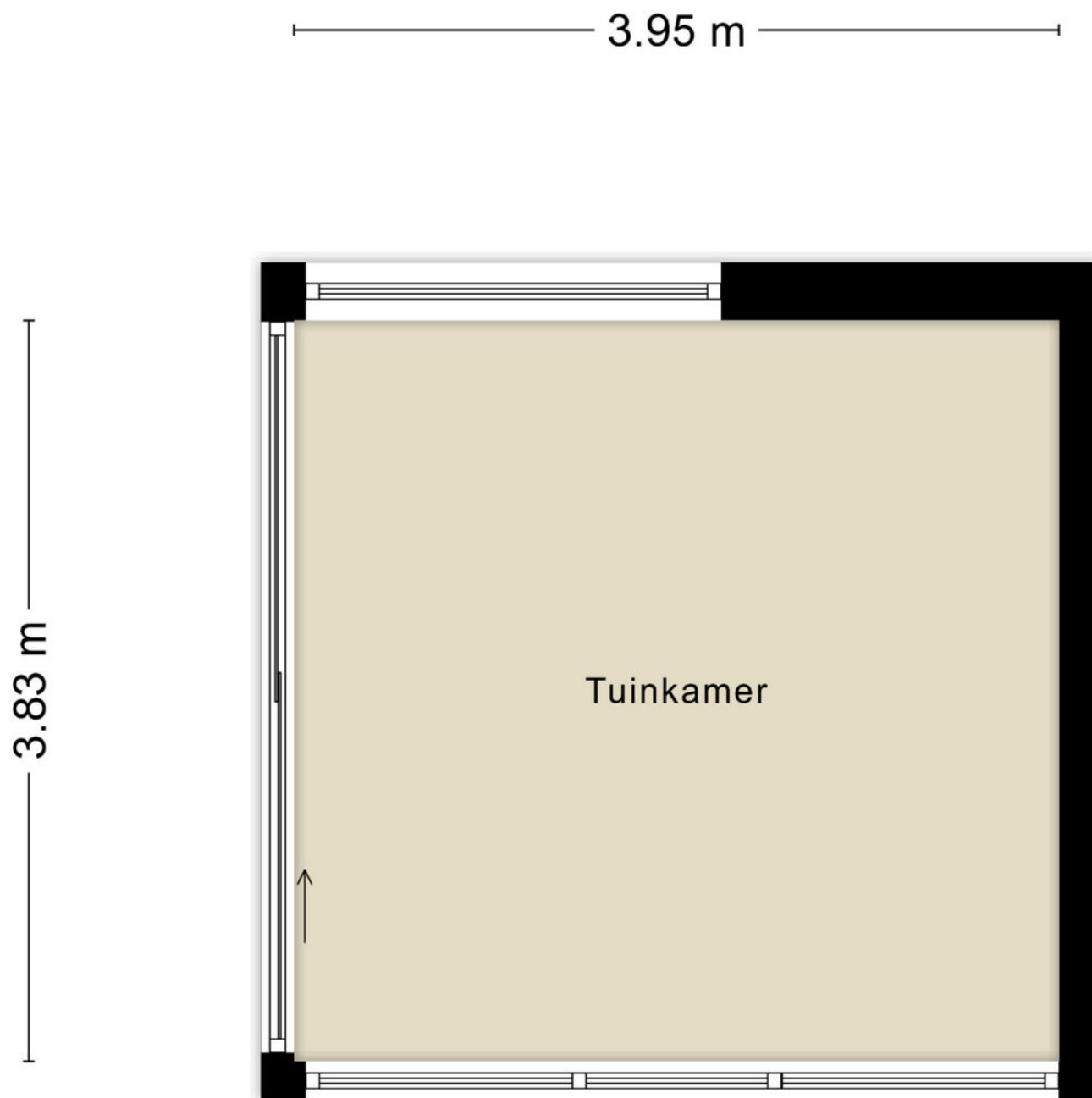
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tuinhuis

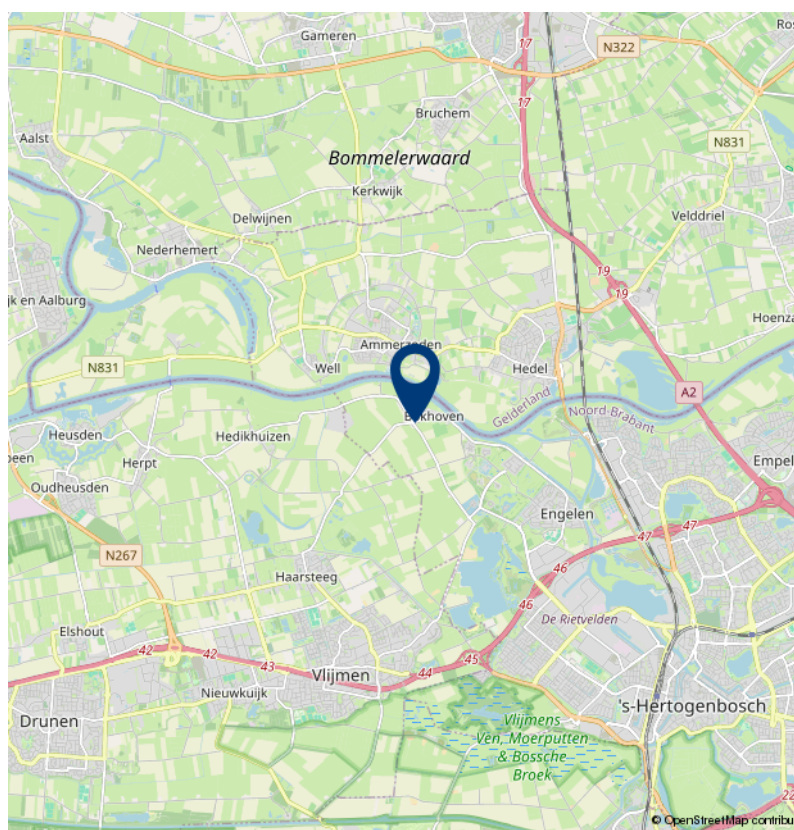
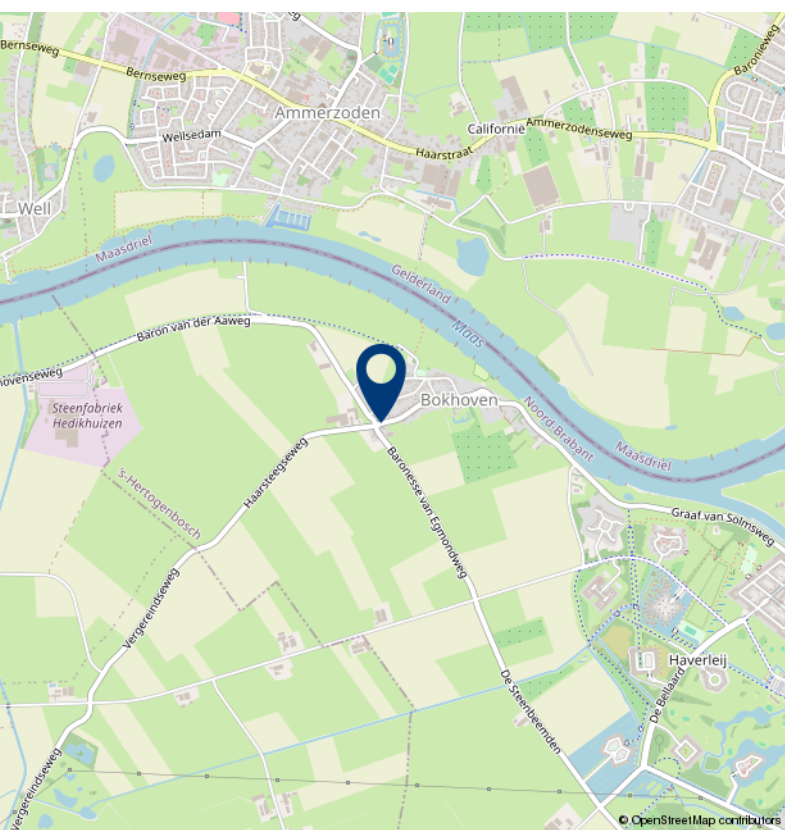
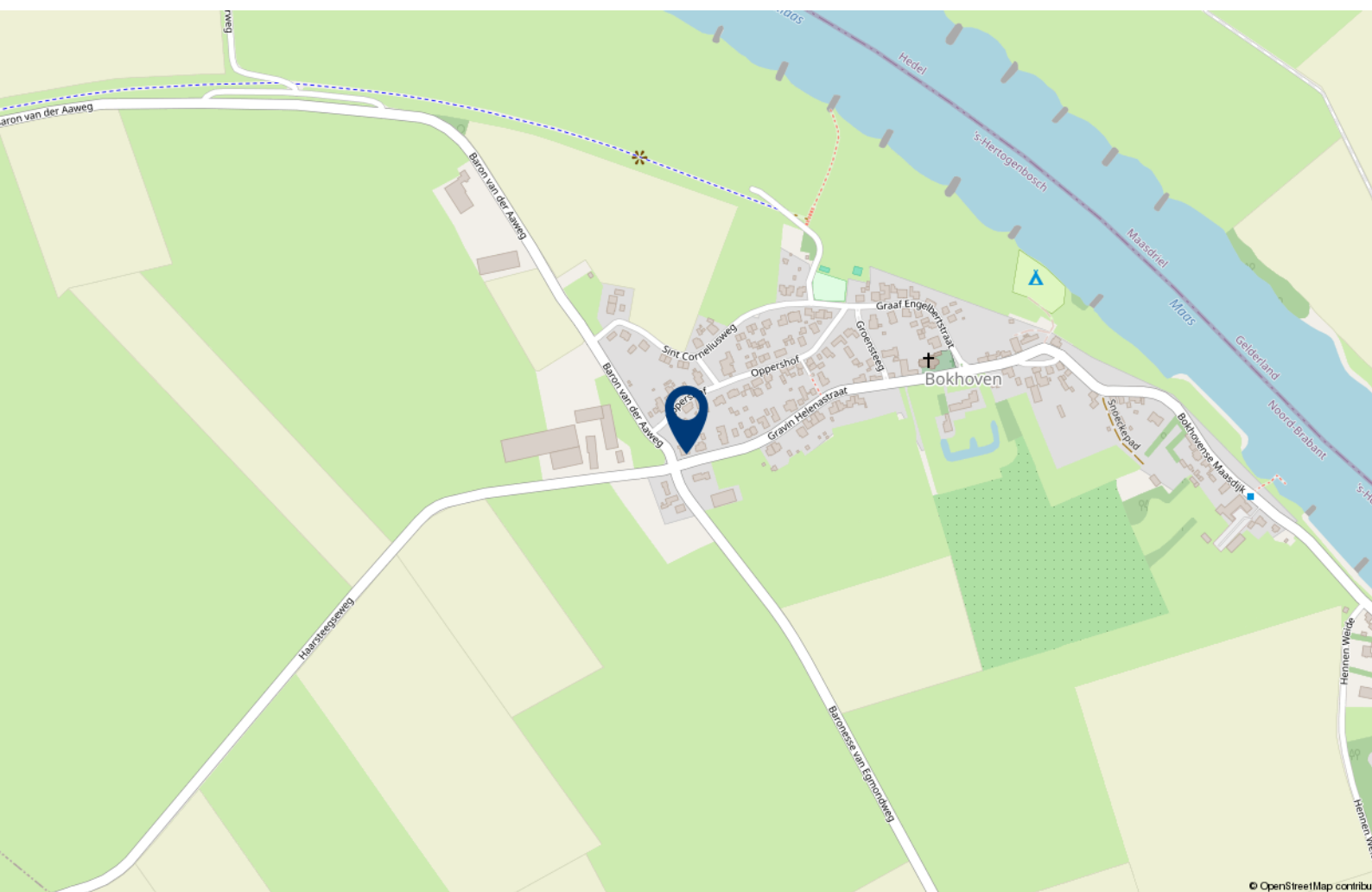


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

