

10+ MAKELAARS



VAN RIJSWIJKSTRAAT 14, CROMVOIRT



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 520 m³
Woonoppervlakte: 138 m²
Perceeloppervlakte: 243 m²
Bouwjaar: 1999

Vraagprijs € 630.000,- k.k.

- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ energielabel A+
- ✓ 14 zonnepanelen
- ✓ extra kamer op de begane grond dankzij aanbouw

een uitgebouwde tweekapper

Deze goed onderhouden 2-onder-1 kapwoning is ruim, energiezuinig en biedt veel wooncomfort. De woning staat op een fijne plek in Cromvoirt en is modern afgewerkt, voorzien van vloerverwarming op de begane grond, een complete luxe keuken met inbouwapparatuur. Op de begane grond is een extra speel-/werkkamer aangebouwd, er liggen zonnepanelen en je hebt de beschikking over airconditioning.

Dankzij het A+ energielabel woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig.

Cromvoirt is een charmant en karaktervol dorp en staat bekend om zijn rustige en landelijke sfeer. Er is een basisschool, kinderopvang en kent een levendig verenigingsleven.

Voor winkels, en aanvullende faciliteiten kun je terecht in het nabijgelegen het bruisende 's-Hertogenbosch en in Vught. Ook de prachtige golfbaan Bernardus Golf ligt erg dichtbij.

Natuurlijkhebbers zullen zich hier meteen thuis voelen. Je woont hierop korte afstand van recreatiegebied De IJzeren Man waar je heerlijk kan wandelen, fietsen, zwemmen of ontspannen picknicken. Het gebied rondom de plas biedt diverse wandel- en fietsroutes in het groen en brengt je in direct contact met de prachtige natuur. Daarnaast liggen in de omgeving natuurgebieden zoals de Loonse en Drunense Duinen en de Vughtse Heide.





Indeling

De begane grond is modern en strak afgewerkt. Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. De tegelvloer is vanuit de hal doorgelegd in de woonkamer en de keuken. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het gezellige zitgedeelte, door de erker heb je hier ook lichtinval vanaf de zijkant. In het middengedeelte van de woonkamer is er plaats voor een ruime eettafel. Het eetgedeelte sluit naadloos aan op de moderne keuken.

Via een moderne, dubbele deur is de aangebouwde multifunctionele kamer bereikbaar. In deze ruimte ligt dezelfde tegelvloer als in de woonkamer, ook voorzien van vloerverwarming. Momenteel wordt dit gebruikt als televisiekamer maar deze ruimte is ook uitstekend geschikt als werkkamer of speelkamer voor de kinderen. Ook kan je hier een mooie eetkamer inrichten. De achtertuin is van hieruit bereikbaar door middel van dubbele tuindeuren.









De keuken

De keuken is uitgerust met een modern L-vormig keukenblok met veel kastruimte. Het werkblad is uitgevoerd in een betonlook, de kastjes in een fraaie houtlook. Aan de zijde van de eetkamer is plaats voor twee barkrukken.

Je beschikt hier over alle moderne apparatuur. Er is een inductiekookplaat, een combi-oven, koelkast, vriezer en een vaatwasser. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt en ook de afzuigkap is mooi weggewerkt in het plafond.













Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. In de grootste slaapkamer is een mooie inloopkast gemaakt. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De badkamer is van alle gemakken voorzien: hier tref je een ligbad, een douche, een modern wastafelmeubel en een toilet. De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleur.











Tweede Verdieping

Via de trap op de overloop je op de voorzolder met de aansluitpunten voor de wasmachine en de wasdroger en de deur naar de vierde slaapkamer. Dankzij een grote dakkapel is deze kamer heerlijk ruim. Er is een handige inloopkast gemaakt en zowel op de slaapkamer als op de voorzolder is er extra bergruimte achter de knieschotten. Ook deze verdieping is afgewerkt met laminaat.







Buiten

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden profiteer je hier de hele dag van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met een combinatie van sierbestrating, groene beplanting en kunstgras, wat zorgt voor een verzorgde en moderne uitstraling. Een extra meerwaarde is het overdekte terras, hier kan ja ook bij regenachtig weer heerlijk buiten zitten. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar, ideaal voor fietsen of tuinspullen. Tegen de achtergevel hangt een zonneluifel.

De berging, die direct vanuit de achtertuin toegankelijk is, biedt praktische opslagruimte. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit naast het huis, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's.





Begane grond



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

Eerste verdieping



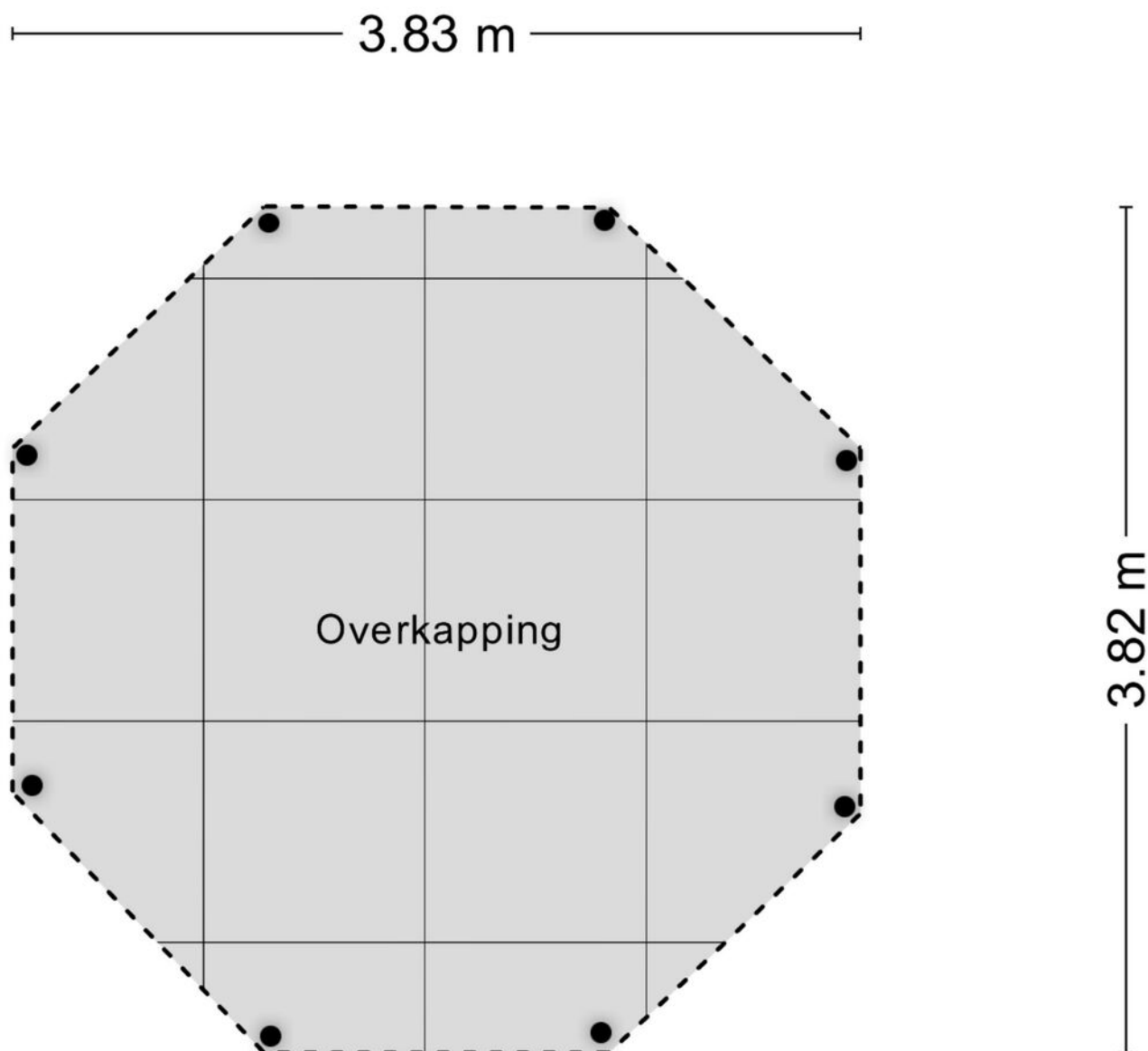
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



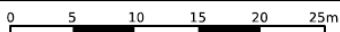
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping



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

Uw referentie: 10



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vught

I

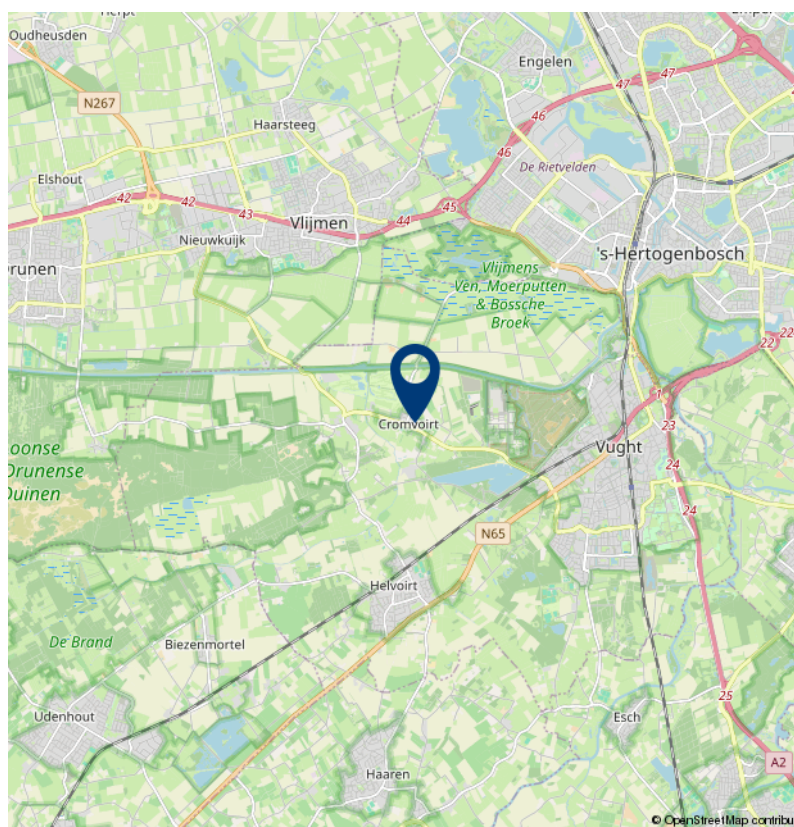
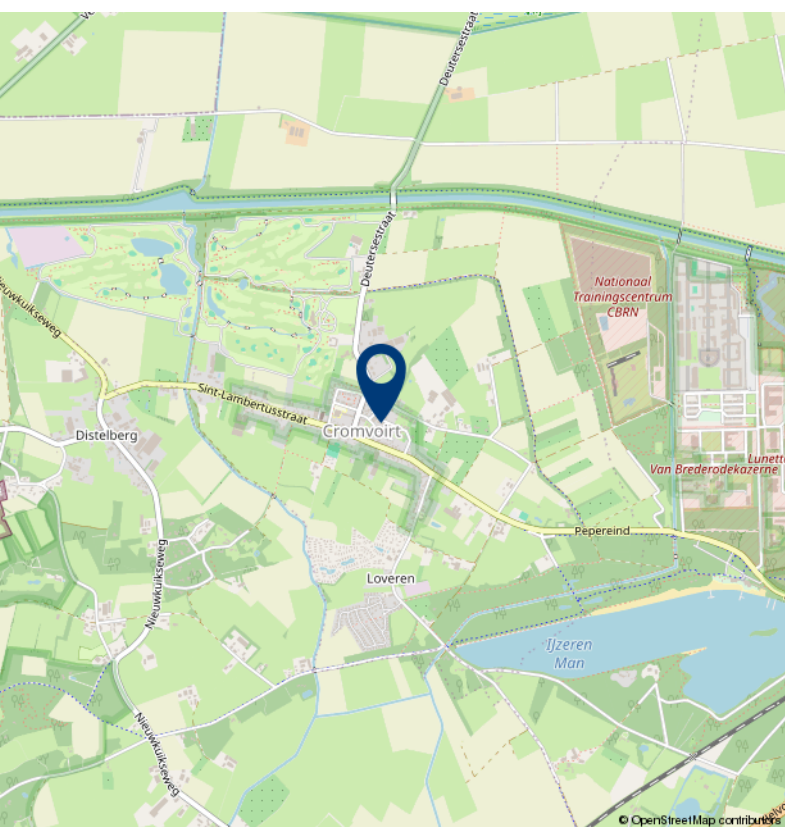
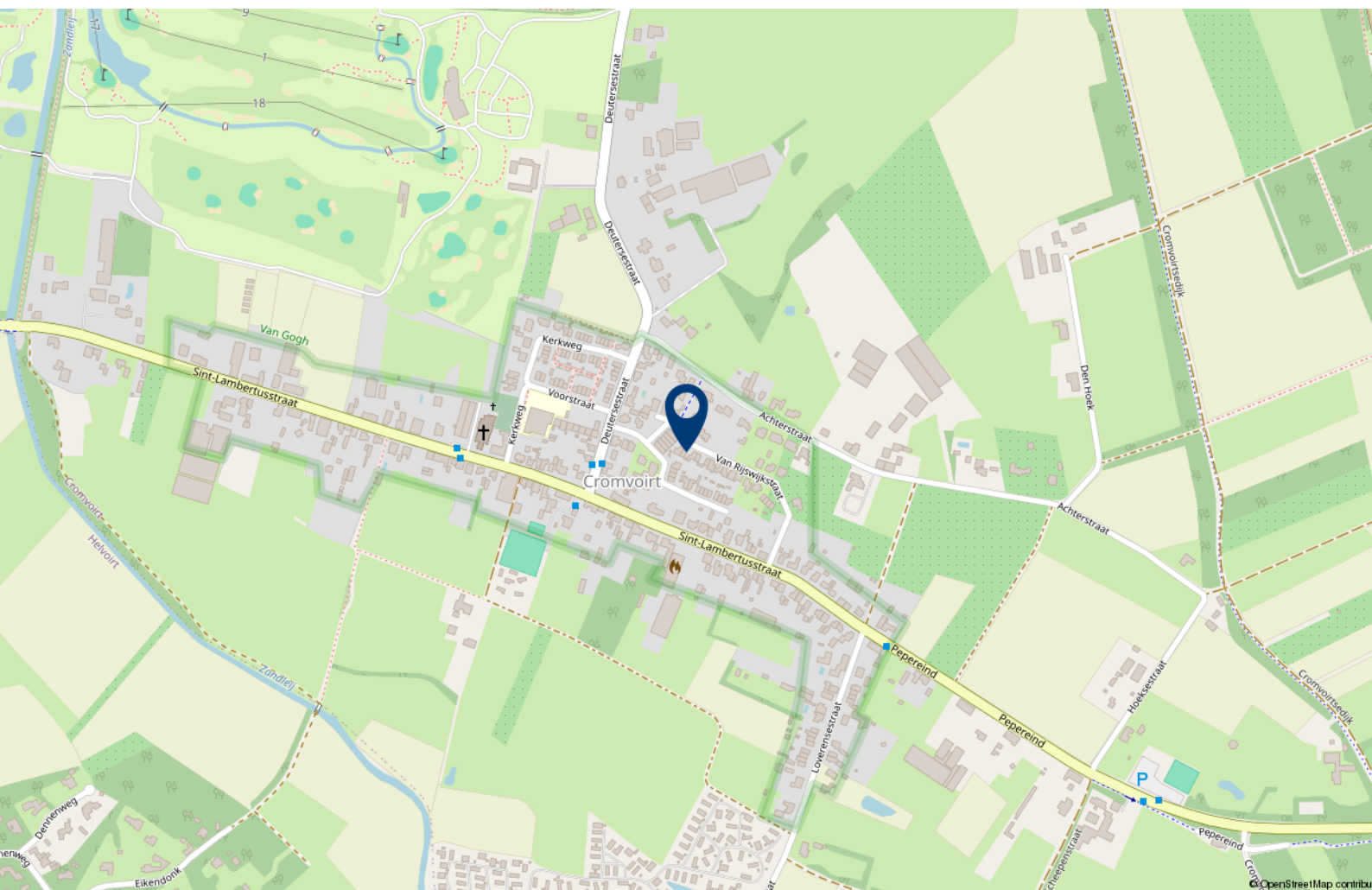
1099

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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

