

10+ MAKELAARS



ZWOLLESTRAAT 12, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 414 m³
Woonoppervlakte: 96 m²
Perceeloppervlakte: 142 m²
Bouwjaar: 1967

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

- ✓ voorzien van zonnepanelen
- ✓ drie slaapkamers, meer kamers mogelijk
- ✓ voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- ✓ ruime woonkamer
- ✓ energielabel B

een tussenwoning in De Kruiskamp

Deze ruime tussenwoning is gelegen op een zeer centrale plek in de wijk De Kruiskamp, dichtbij de op- en afrit naar de snelweg A59.

Op loopafstand, aan de Kooikersweg, vind je een supermarkt. Ook het meest complete winkelcentrum van 's-Hertogenbosch, de 'Helftheuvelpassage' ligt op korte afstand, net zoals recreatiegebied Engelermeer, basisscholen en diverse sportfaciliteiten. Met het openbaar vervoer ben je in 15 minuten in het centrum van 's-Hertogenbosch, een bushalte ligt op loopafstand.

De woning beschikt onder andere over een grote Z-vormige woonkamer en drie ruime slaapkamers. Op de tweede verdieping is een extra, vierde slaapkamer te realiseren. Door het plaatsen van een dakraam of dakkapel kan je hier de woonoppervlakte aanzienlijk vergroten. De oppervlakte van de tweede verdieping is niet meegenomen in de totale woonoppervlakte.

Alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met HR+ + glas, de muren zijn na-geïsoleerd. Aan de binnenkant dien je wel rekening te houden met enige moderniseringswerkzaamheden.





Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de deur naar de woonkamer. De Z-vormige woonkamer is heerlijk ruim en door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is er een fijne lichtinval. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zitkamer, aan de achterzijde is er plaats voor een flinke eettafel. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer en er is een vaste kast onder de trap.







Keuken

Vanuit de eetkamer is de keuken te bereiken. Indien een open keuken gewenst is, kan dat hier relatief gemakkelijk gerealiseerd worden. Op deze manier kan de keuken bij de eetkamer getrokken worden. Het huidige keukenblok is netjes maar gedateerd.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers. De twee grootste slaapkamers bieden ruimte voor een tweepersoonsbed en kast.

De wanden zijn voorzien van behang en op de vloer ligt vloerbedekking of zeil.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze praktische ruimte beschikt over een hoekbad, een zwevend toilet, een wastafel en de aansluiting voor de wasmachine. De wanden zijn volledig betegeld in een neutrale, lichte kleur.













2e verdieping

Door middel van een vaste trap is de zolder met de c.v.-ketel te bereiken. Deze ruime zolder is groot genoeg om één of twee extra slaapkamers te maken. Aan de achterzijde kan je eventueel een dakkapel plaatsen. De oppervlakte van de 2e verdieping is 21m².

Ook is het mogelijk om de aansluiting van de wasmachine naar deze verdieping te verplaatsen.





Buiten

De achtertuin is grotendeels bestraat en aan beide zijdes voorzien van het nodige groen. Tot laat op de dag kan je hier lekker van de zon genieten.

De stenen berging is gebouwd over de volle breedte van de tuin. Hierin bevindt zich ook de achterom, die uitkomt in de afgesloten brandgang.



Begane grond



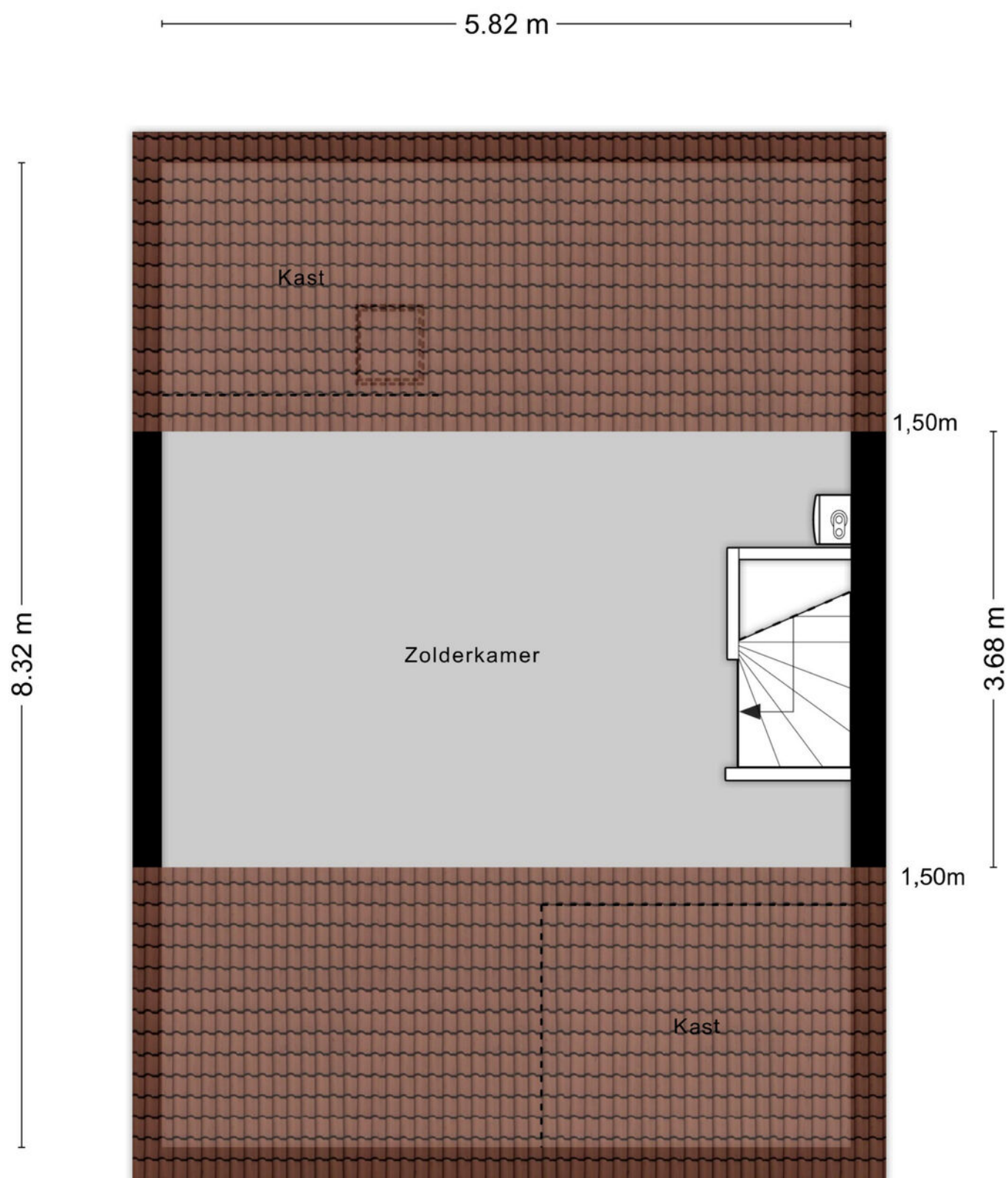
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



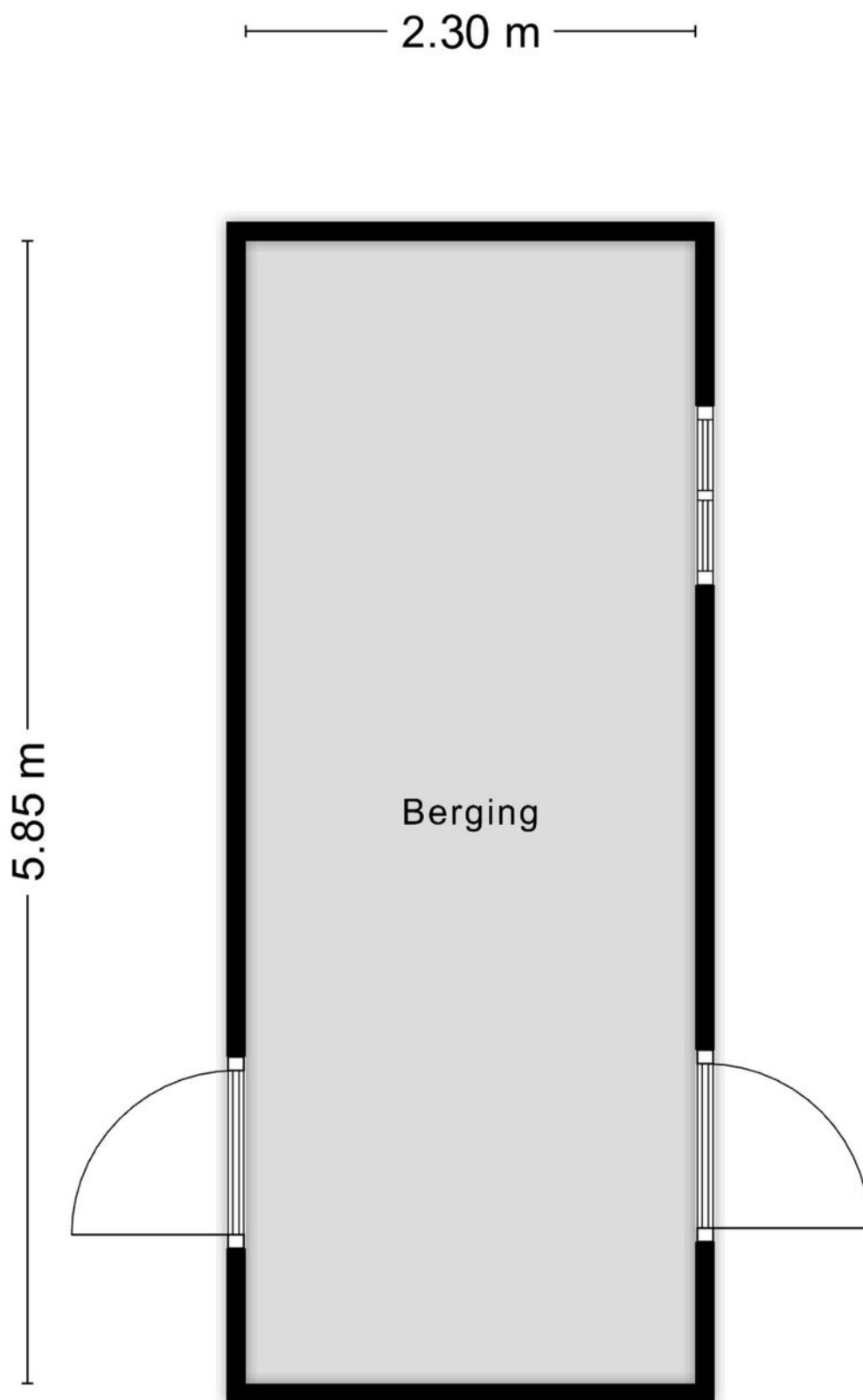
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

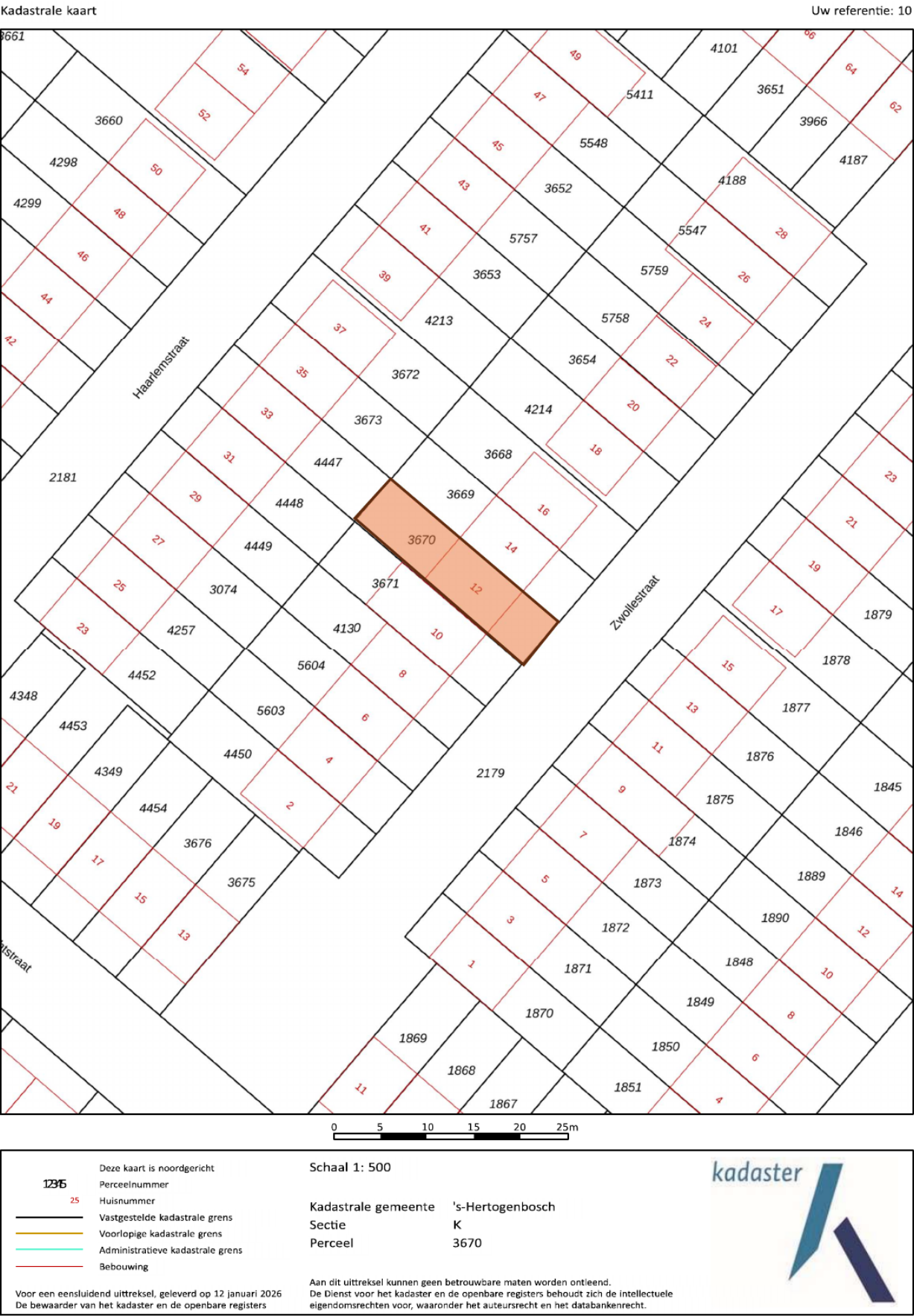
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Zeil op de bovenverdiepingen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

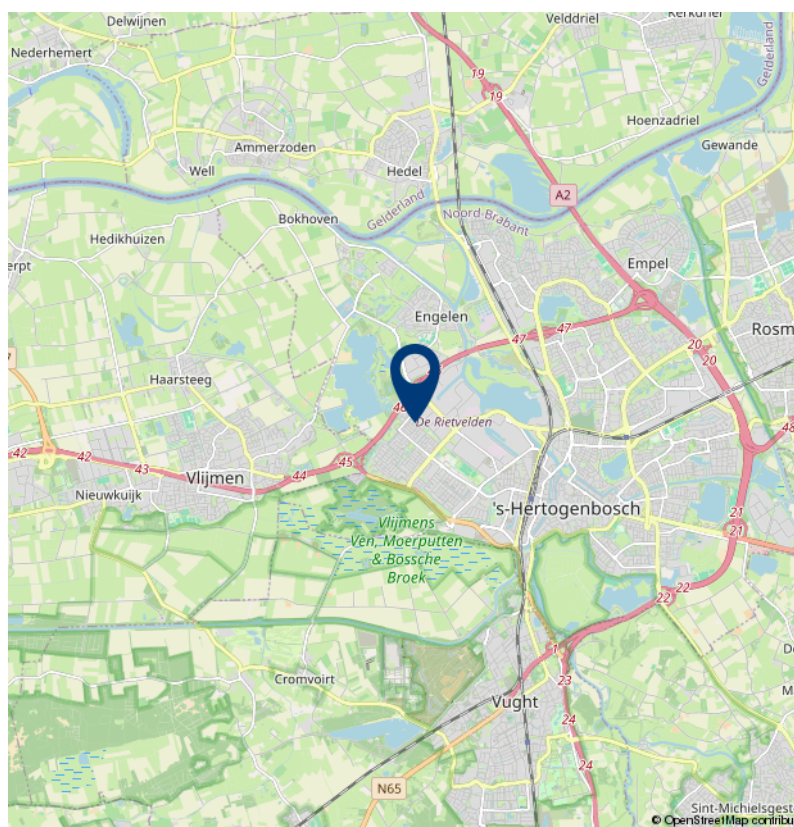
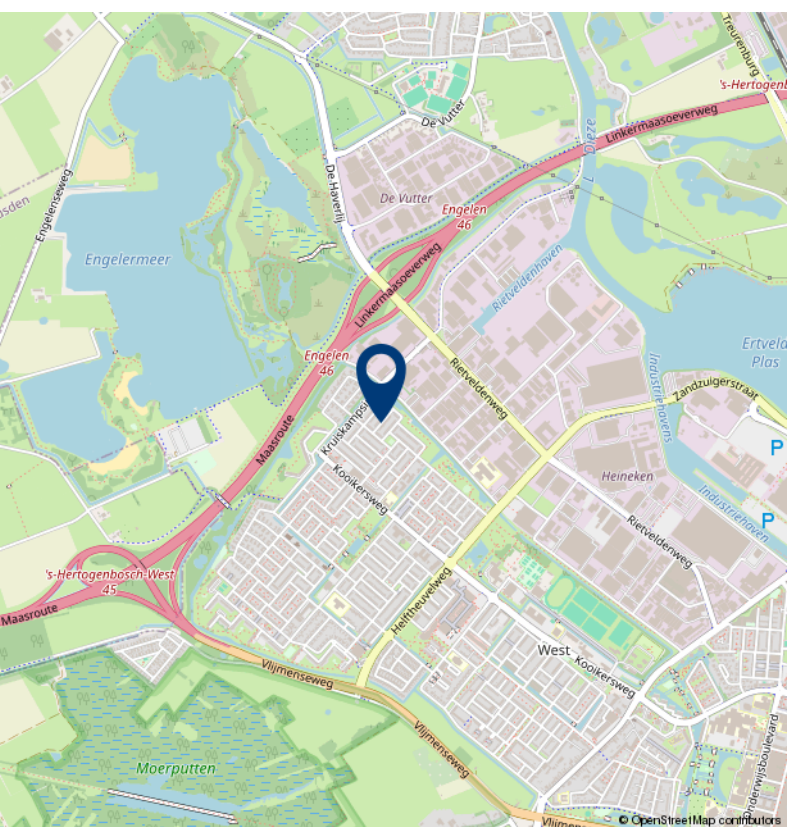
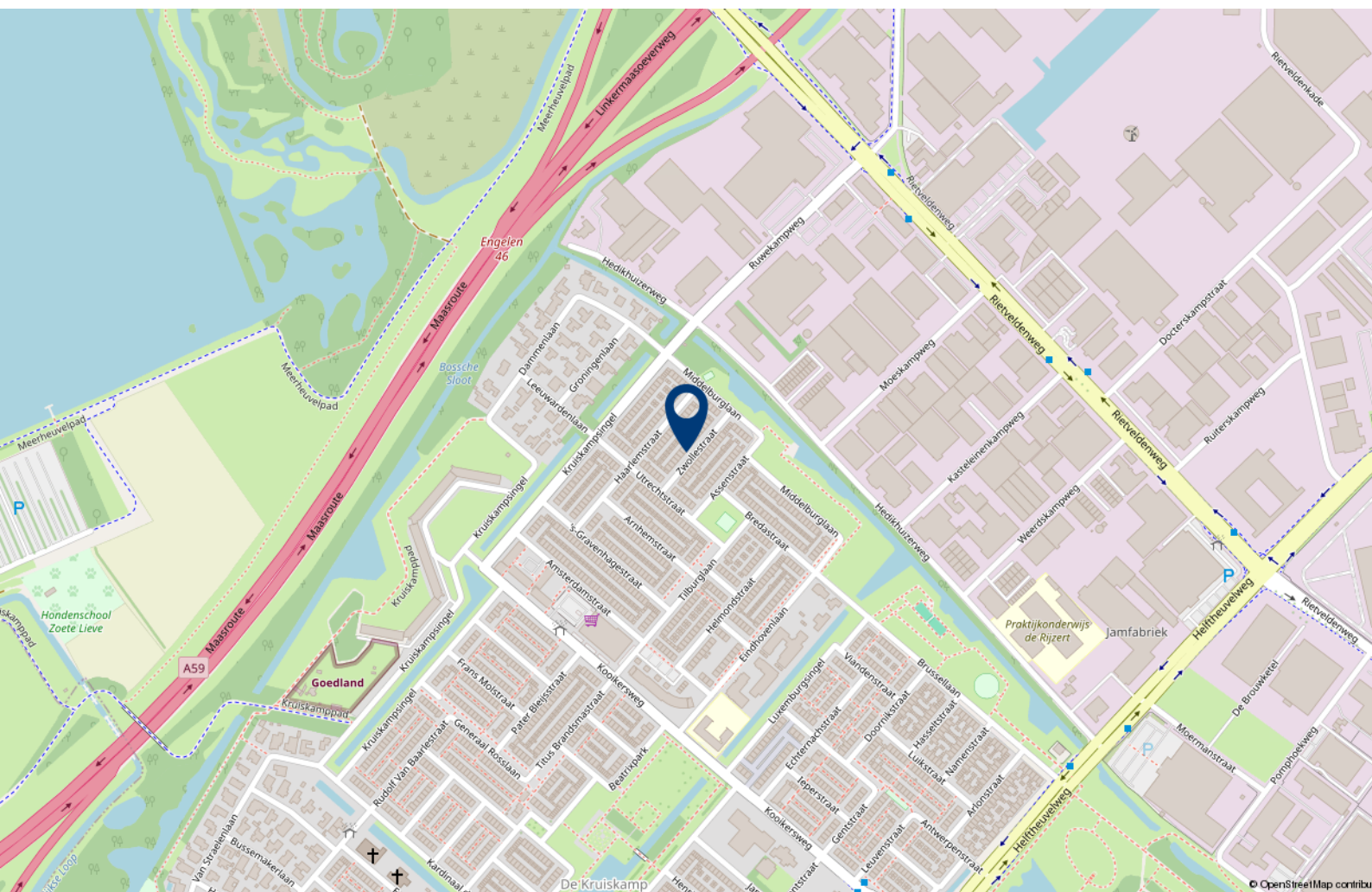
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

