

10+ MAKELAARS



NEGENDE REIT 25, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 390 m³
Woonoppervlakte: 109 m²
Perceeloppervlakte: 165 m²
Bouwjaar: 1977

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

- ✓ tuin op het zuid westen
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ energielabel B
- ✓ eigen carport

een tussenwoning met carport

In een rustig hofje in wijk De Reit staat deze fijne tussenwoning met onder andere een drie ruime slaapkamers, een eigen berging en een carport welke gemakkelijk tot garage gemaakt kan worden.

Het hofje waarin de woning staat is autovrij, dus lekker rustig. In de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid en doordat je de beschikking hebt over een carport aan de achterzijde kan je altijd je auto op eigen terrein parkeren.

De wijk de Reit ligt gunstig ten opzichte van uitvalswegen en door de aanwezigheid van diverse speelvoorzieningen is de wijk zeer geschikt voor gezinnen met kinderen. Faciliteiten zoals winkelcentrum 'De Rompertpassage', scholen, NS-station Oost, de woonboulevard en

sportfaciliteiten bevinden zich in de nabije omgeving. Het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch is zowel met de stadsbus als met de fiets in circa 15 minuten bereikbaar.

Na een drukke werkdag kan je heerlijk tot rust komen in natuurgebied Heinis en de Ploossche Plas, die op een steenworp afstand zijn gelegen. Of gewoon in je eigen achtertuin. Want deze is heerlijk diep en ligt op het zuidwesten.





Indeling

Je komt de woning binnen in de hal met een vaste kast en de meterkast. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer met eethoek. Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De grote grote ramen zorgen voor een fijne lichtinval en bieden een mooi zicht op de achtertuin.

In het middengedeelte van de woonkamer is het portaal met het toilet en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.









De keuken

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt een dubbel keukenblok, één met de spoelbak en één met het kookgedeelte. Er is veel opbergruimte en je hebt hier de beschikking over een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, koelkast en oven. Ook is er een vaste kast (onder de trap).



Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot twee royale slaapkamers, waarvan een grote vaste kast met schuifdeuren. Tussen de slaapkamers in ligt de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking.



De badkamer

De badkamer is netjes afgewerkt en volledig betegeld in een neutrale kleur en voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafel en een zwevend toilet.



Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je uit op de voorzolder met toegang tot de derde slaapkamer en de berging met aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketel. De slaapkamer is heerlijk ruim en is afgewerkt met vloerbedekking.







Buiten

In de op het zuidwesten gelegen achtertuin kun je bij mooi weer de gehele dag heerlijk van de zon genieten. Deze siertuin biedt voor ieder wat wils met meerdere terrassen, verschillende beplanting en een carport aan de achterzijde. De tegen de achtergevel geplaatste zonneluifel zorgt voor de nodige beschutting.

De stenen berging is bereikbaar vanuit de carport. In de kanteldeur bevindt zich een loopdeur, handig als je te voet of met de fiets bent.







Begane grond



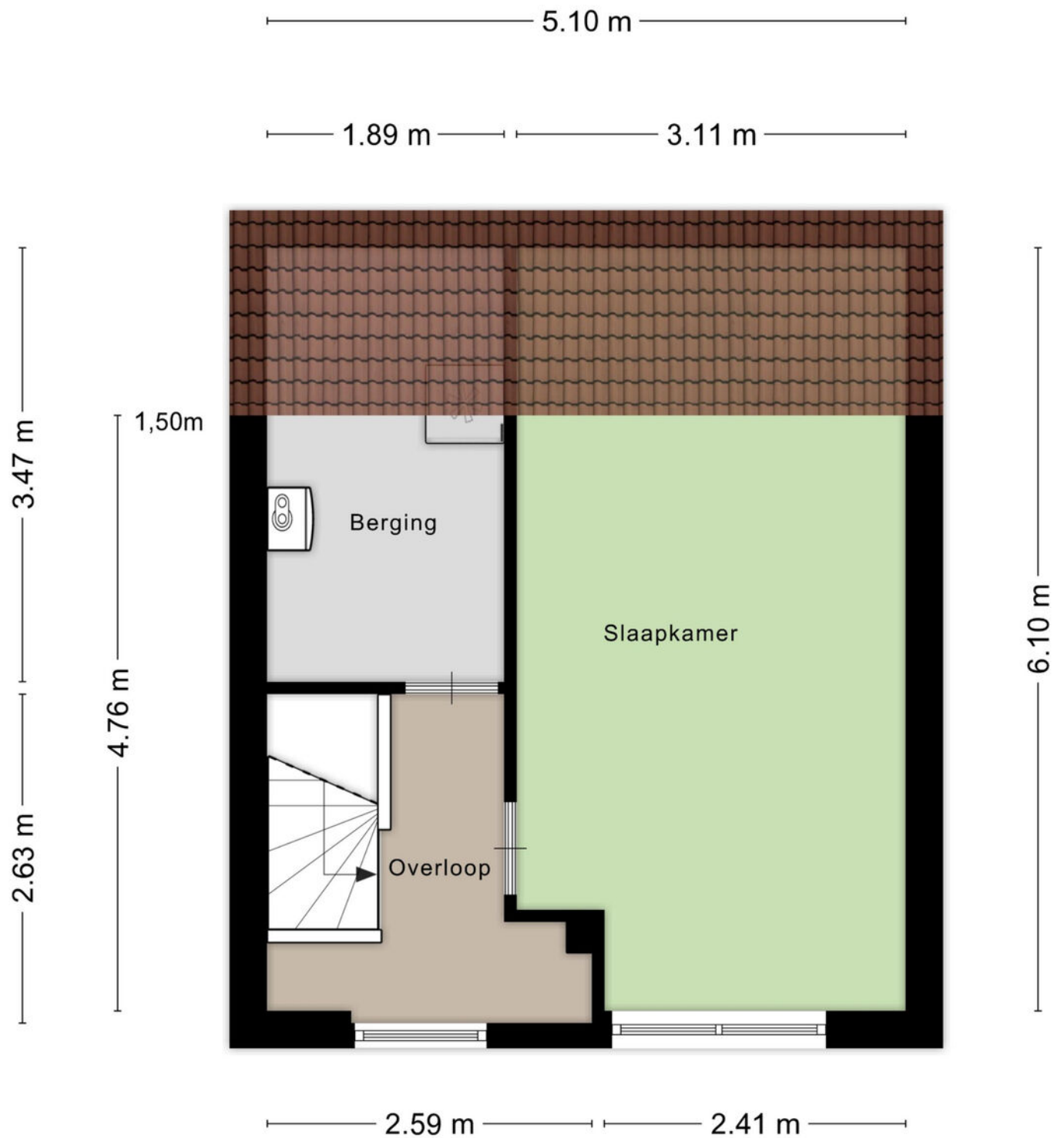
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



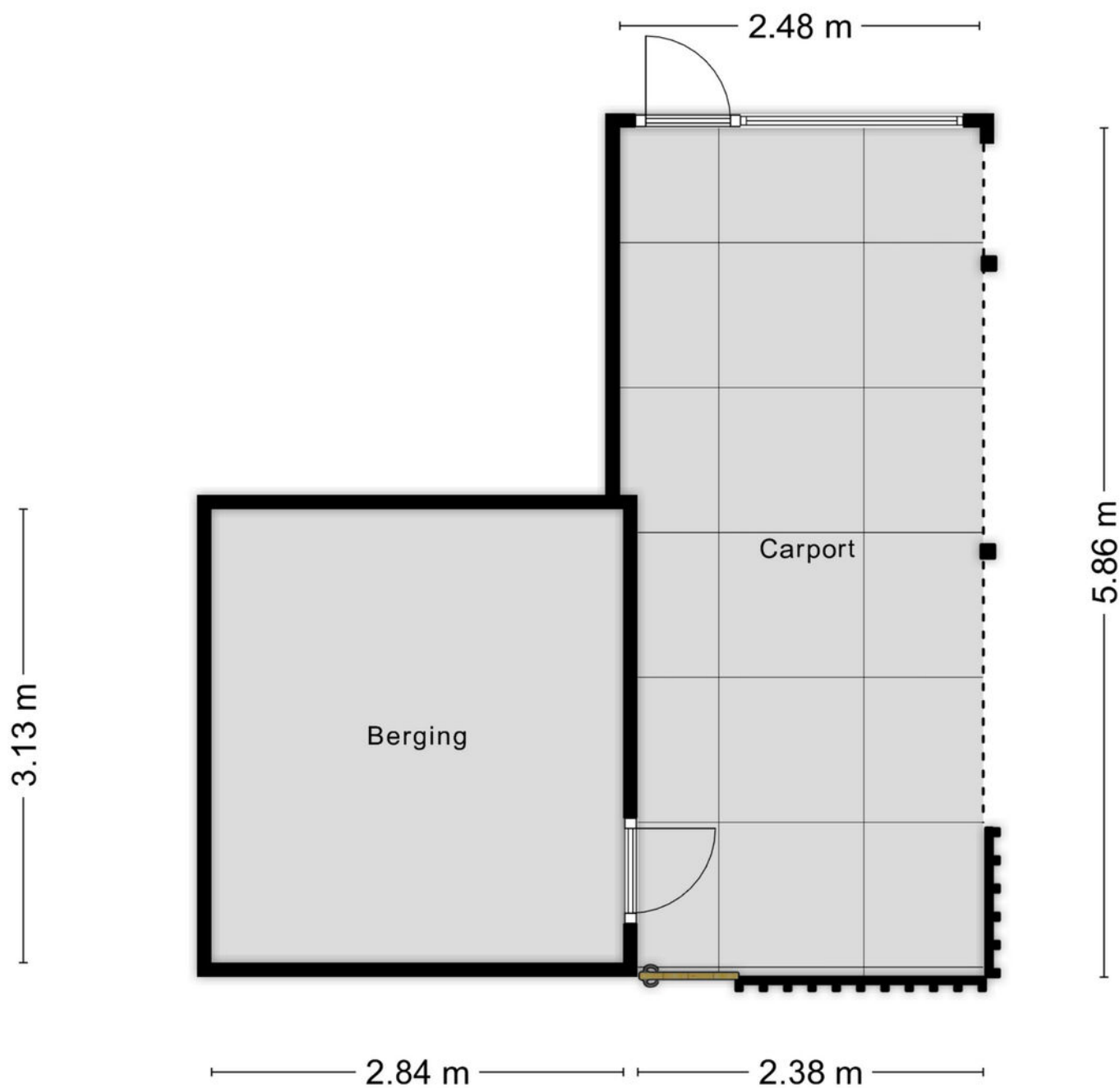
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10



136 De kaart is **hettelijke**

24 Hettelijke

— Voorgedekte kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bijkomende

Voor een verscheiden uitdrukking, gelyk op 27 januari 2026

De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie O

Perceel 2818

Aan dit uitdrukking kunnen geen betrouwbare noten worden ontleend.

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

kadaster

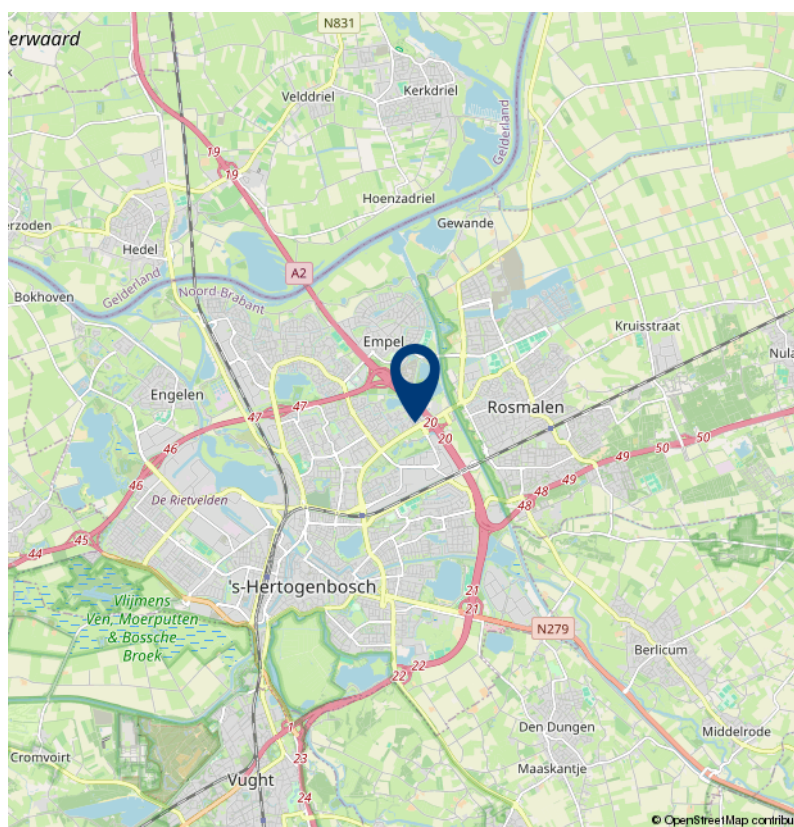
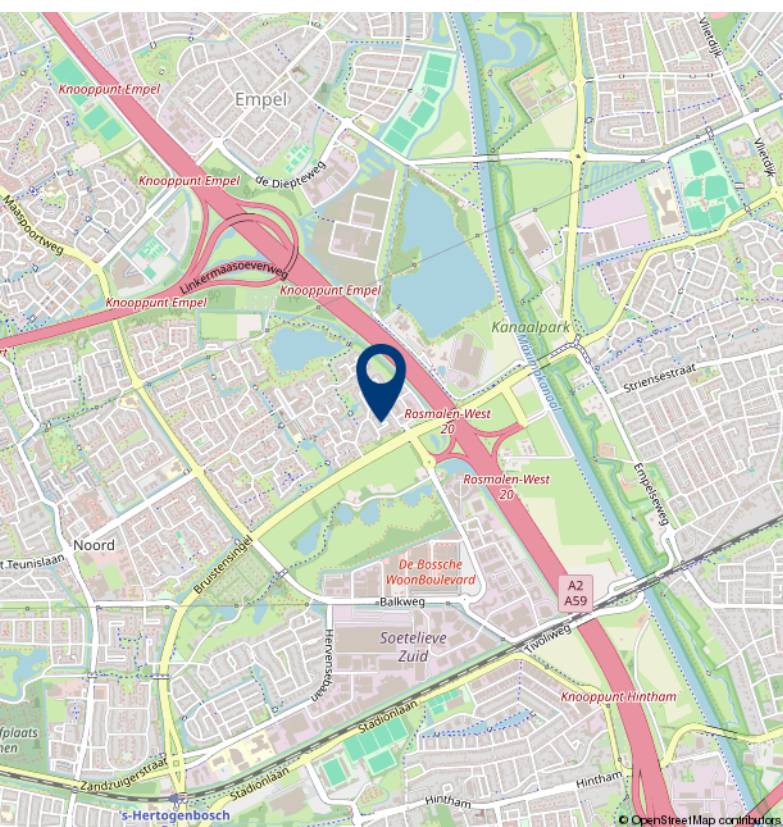
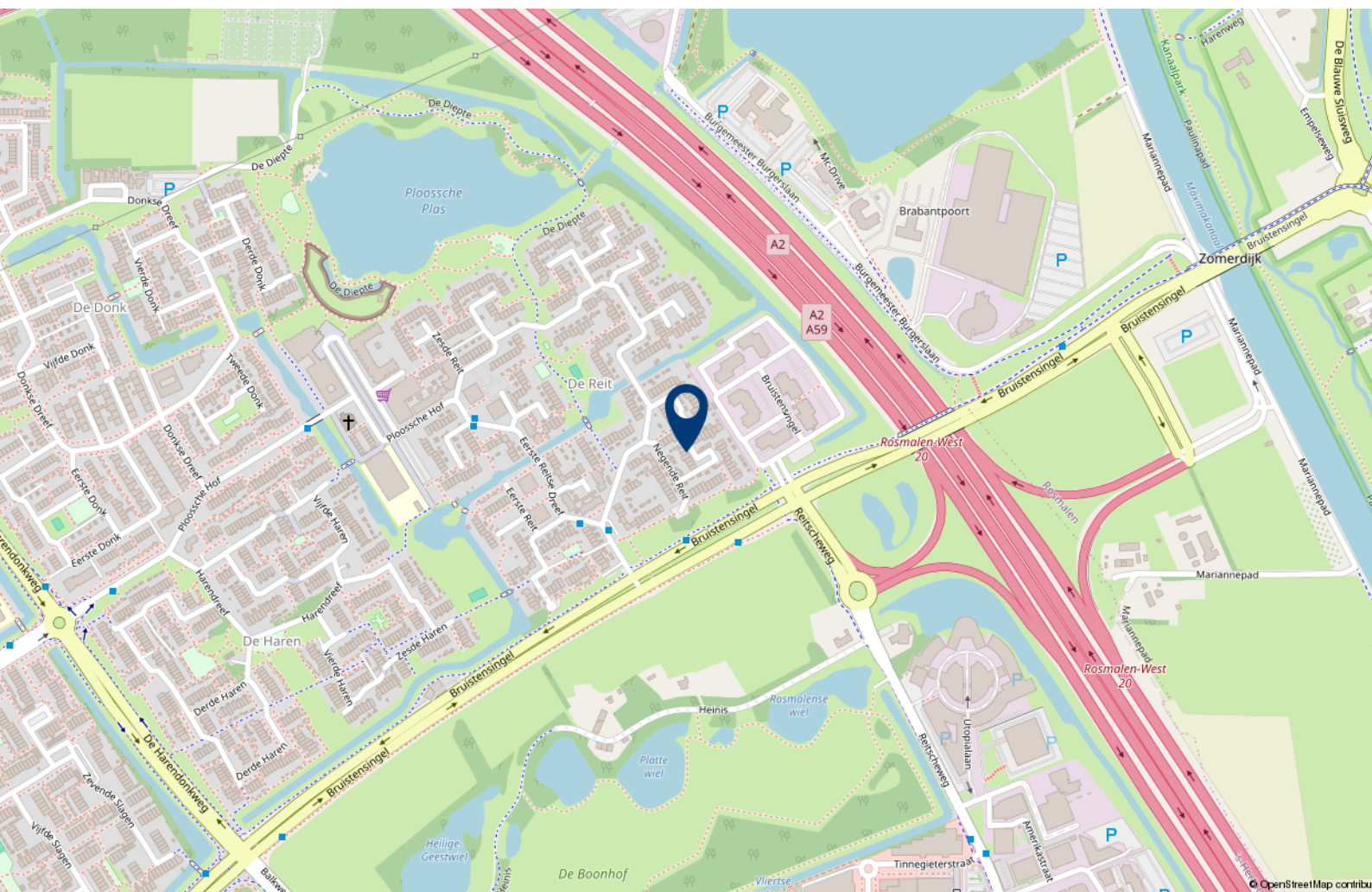
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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

