

10+ MAKELAARS



LIMIETLAAN 43, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 215 m³
Woonoppervlakte: 65m²
Bouwjaar: 1952

Vraagprijs € 390.000,- k.k.

- ✓ modern afgewerkte benedenwoning
- ✓ achtertuin met veel privacy
- ✓ eetkamer en woonkamer
- ✓ vrij uitzicht aan de voorzijde
- ✓ gelegen aan de rand van het stadscentrum
- ✓ servicekosten € 189,- per maand
- ✓ energielabel D
- ✓ zonnige locatie

een benedenwoning met tuin

Deze modern afgewerkte benedenwoning is ideaal gelegen. Vanuit de woonkamer heb je een prachtig, vrij uitzicht over de groenstrook en Bastion 'Sint Antonie' en je woont hier rustig maar toch aan de rand van de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch. Het Zuiderpark en natuurgebied 'Het Bossche Broek' liggen eveneens op korte afstand. Hier kan je na een drukke werkdag heerlijk uitwaaien. De aangrenzende Zuid-Willemsvaart zal worden verbouwd tot het Zuid-Willemspark, een plek waar je heerlijk kan recreëren. Bij de gezellige stadscamping Overboord kan je bij mooi weer heerlijk een drankje drinken, een echte aanrader!

Het appartement beschikt onder andere over een ruime woonkamer met veel lichtinval, een separate eetkamer en twee slaapkamers. Ook heb je de beschikking over een achter- en zijtuin en er is een eigen berging. Een deel van de tuin behoort tot het eigendom. De zijtuin is in bruikleen van de VvE en kan worden overgenomen.

Alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ beglazing. In 2025 is er een deel van de dakrenovatie uitgevoerd, de keuken is vernieuwd in 2022 en de meterkast is vernieuwd. Parkeren is geen probleem, een parkeervergunning (€ 51,55 per jaar) is snel te verkrijgen.

*De aankomende jaren staan er verschillende renovaties gepland.





Indeling

Vanuit de centrale entree op de begane grond kom je bij het appartement. Je komt binnen in de gang met de badkamer, de meterkast en het toilet. Vanuit de gang kom je in de eetkamer. Deze biedt ruimte voor een flinke eettafel. Vervolgens is de woonkamer bereikbaar. In de woonkamer heb je, mede door het extra zijraam, een heerlijke lichtinval.

De eetkamer en de woonkamer zijn netjes afgewerkt met strakke muren en plafonds en een fraaie laminaatvloer.













De keuken

De keuken is te bereiken vanuit de gang. Het moderne keukenblok beschikt over veel opbergruimte, een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, een combi-oven en een vaatwasser.

In de keuken heb je tevens de beschikking over een vaste kast. Ook vind je hier de deur naar de achtertuin en de doorgang naar de bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en vanuit hier is de tweede slaapkamer te bereiken.







Slaapkamers en badkamer

Beide slaapkamers liggen aan de tuinzijde. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de grote slaapkamer. De laminaatvloer is hier vanuit de woonkamer doorgelegd.

Doordat de indeling van het appartement is gewijzigd is de tweede slaapkamer aan de kleine kant maar deze kan prima dienst doen als babykamer of als thuiswerkplek. De badkamer is door de verbouwing vergroot. Deze is volledig betegeld en beschikt over een ligbad, een wastafelmeubel en een designradiator. Ook is er een vaste kast.







Buiten

De achtertuin is heerlijk ruim, biedt veel privacy en is aangelegd met een gazon, sierbestrating, een terras van houten vloerdelen en het nodige groen. Ook is er een houten berging en een achterom. De zijtuin is bij de achtertuin getrokken, hier tref je onder andere een vijver. In de achter het complex gelegen brandgang heb je tevens de beschikking over een tweede berging.



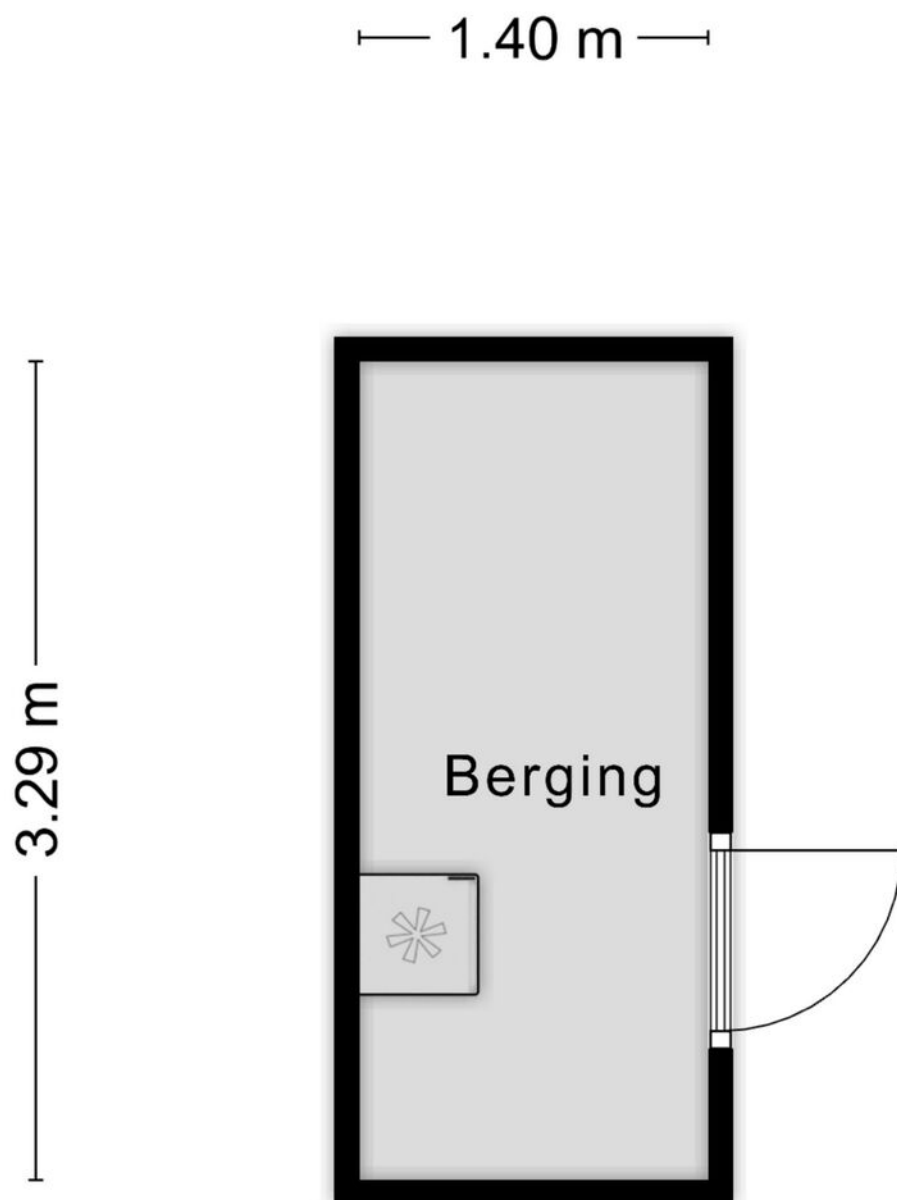


Begane grond



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

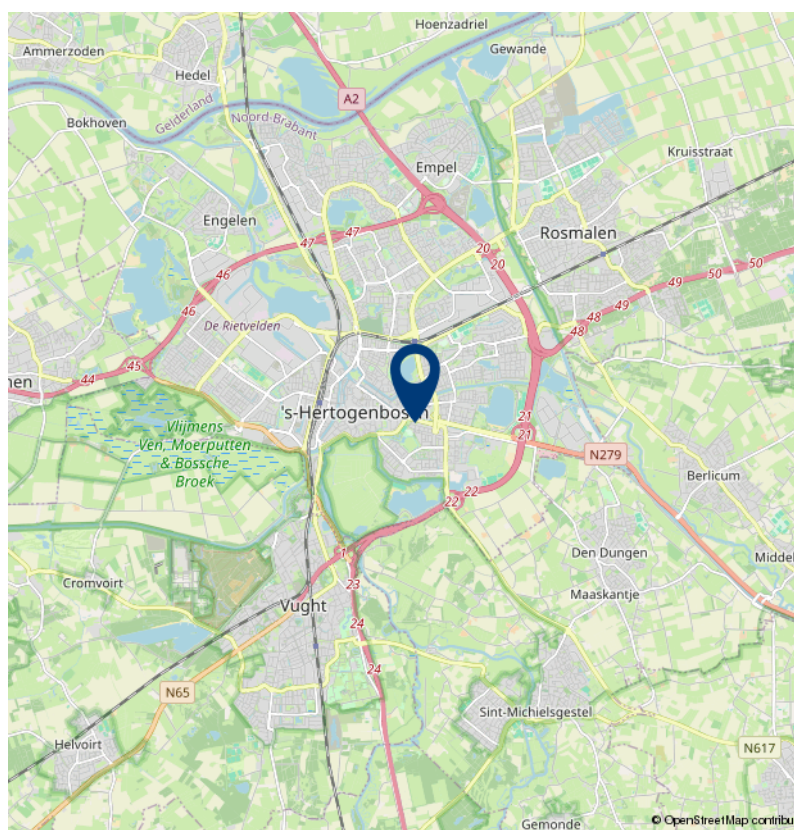
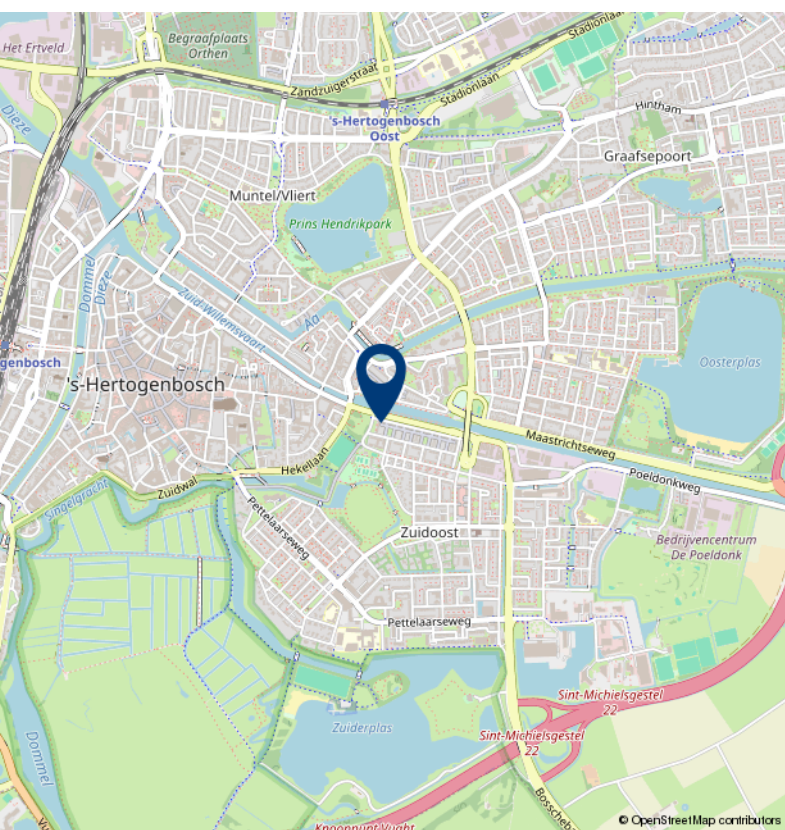
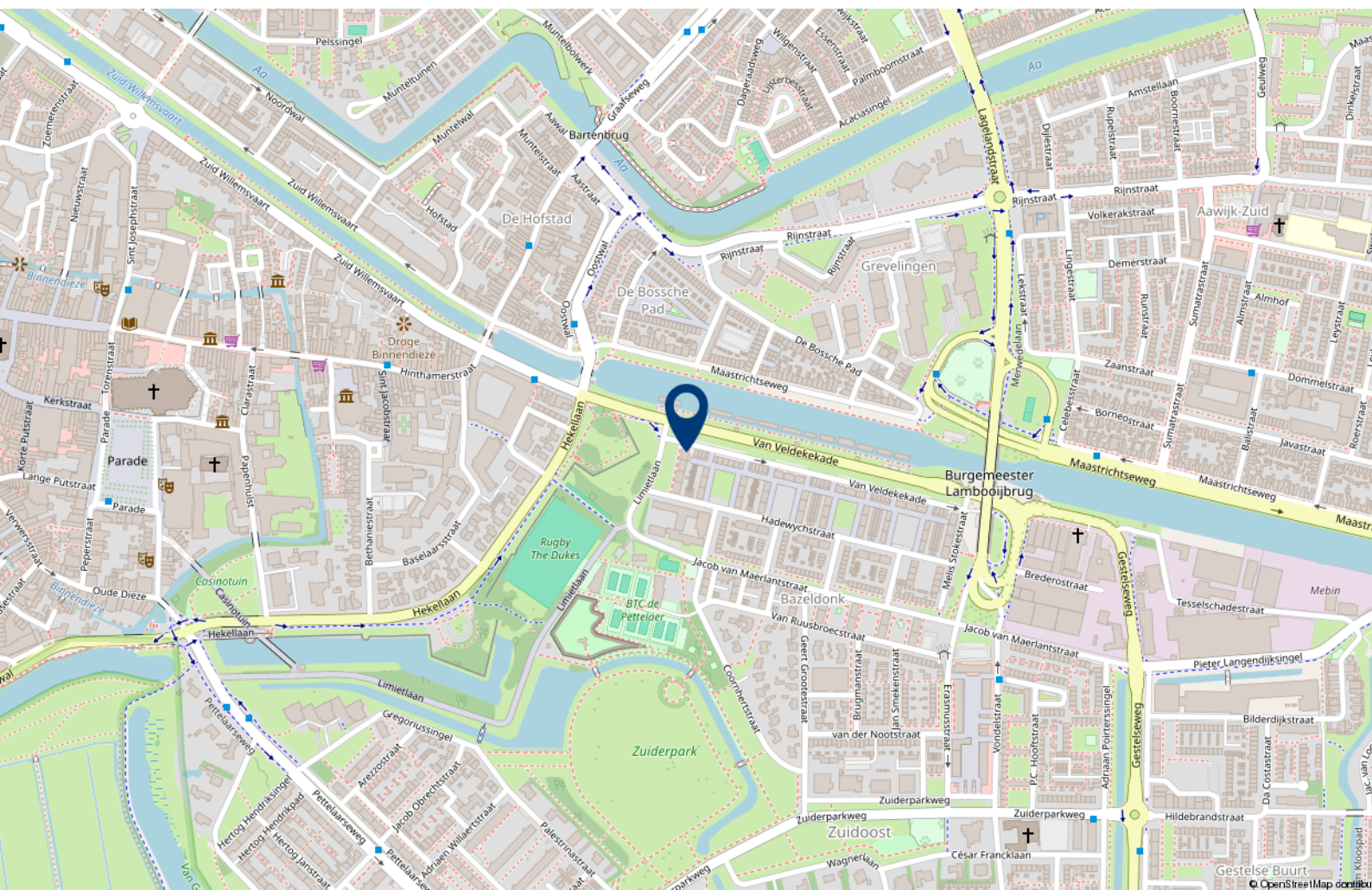
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten in de slaapkamer	X		
- Tv-meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Compostbak	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

