

10+ MAKELAARS



KAREL DE VIJFDESTRAAT 3, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 430 m³
Woonoppervlakte: 121 m²
Perceeloppervlakte: 120 m²
Bouwjaar: 1954

Vraagprijs € 692.500,- k.k.

- ✓ volledig gemoderniseerd in 2021
- ✓ fraai uitzicht vanuit de woonkamer
- ✓ 2 badkamers
- ✓ gedeeltelijk voorzien van HR+++ glas
- ✓ dakkapel
- ✓ energielabel C
- ✓ ruime achterom

een moderne woning op 'Zuid'

Modern en comfortabel wonen op een toplocatie, op korte loopafstand van het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch? Dan is deze woning precies wat u zoekt. Deze woning ligt in een rustige, karaktervolle straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, in een geliefde woonomgeving waar de charme van de stad en het comfort van een prettige woonwijk samenkomen.

Binnen enkele minuten wandel je naar het historische stadscentrum met haar gezellige terrassen, restaurants, winkels en culturele voorzieningen. Ook scholen, supermarkten, speelvoorzieningen en natuurgebied Het Bossche Broek bevinden zich in de directe nabijheid. Daarnaast zijn het station en de uitvalswegen richting Eindhoven, Tilburg en Utrecht eenvoudig bereikbaar, wat de ligging bijzonder gunstig maakt.

De woning is in 2021 volledig gemoderniseerd en hoogwaardig afgewerkt, met behoud van enkele authentieke details die zorgen voor sfeer en karakter. Vanuit de ruime en lichte woonkamer kijk je vrij weg, wat een prettig gevoel van ruimte en privacy geeft.

Kortom: een instapklare, verrassend ruime en sfeervolle woning met twee badkamers, moderne voorzieningen én een uitstekende ligging op loopafstand van het centrum. Hier woon je rustig, maar met alle levendigheid van de binnenstad binnen handbereik.

Parkeren kan door middel van een parkeervergunning en is snel te verkrijgen (EUR 51,55 per jaar)





Indeling

Je komt binnen in de hal met voldoende ruimte voor een garderobe. Vervolgens is de gang bereikbaar, hier tref je het moderne toilet, de trapopgang en een praktische trapkast.

Via een moderne deur met veel glas is de woonkamer bereikbaar. Deze ruime, lichte ruimte vormt het hart van de woning en staat in open verbinding met de moderne keuken. De begane grond is afgewerkt met een mooie, eikenhouten visgraatvloer en gestucte wanden en plafonds. De fraaie haard zorgt voor extra sfeer en vanaf de bank kijk je ver weg richting de authentieke woningen aan de Hertogin Johannastraat.

De achtertuin is direct vanuit de woonkamer via openslaande tuindeuren bereikbaar, maar ook in de keuken bevindt zich een achterdeur.









Keuken

De moderne keuken beschikt over twee keukenblokken.

Het kookeiland met veel werkruimte en de Bora kookplaat vormt de afscheiding met de woonkamer. Tegen de zijgevel staat het keukenblok met de spoelbak, combi oven/magnetron en combi stoomoven/ magnetron en een vaatwasser, koelkast en vriezer.

De handige Quooker kraan en het fraaie composiet werkblad zorgen voor de luxe uitstraling en optimaal gemak.













Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers. Alle kamers zijn verzorgd afgewerkt met een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een moderne en uniforme uitstraling. De twee grootste slaapkamers zijn bovendien voorzien van praktische vaste kasten.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een comfortabel ligbad, een ruime inloepdouche met glazen wand en een wastafel met stijlvol meubel. Daarnaast is er op deze verdieping een separaat toilet aanwezig, wat extra gemak biedt voor het hele gezin. Ook op deze verdieping zijn de wanden en plafonds gestukt.













Tweede verdieping

De tweede verdieping is afgewerkt met hetzelfde laminaat als de eerste verdieping. Het is een verrassend ruime en volwaardige woonlaag. De zolder biedt praktische bergruimte achter de knieschotten en op de voorzolder vind je de aansluiting voor de wasmachine.

De royale slaapkamer met dakkapel zorgt voor extra licht en ruimte en beschikt eveneens over handige bergruimte.

Uniek in deze woning is de tweede volwaardige badkamer op de zolderverdieping met inloopdouche en wastafelmeubel.





Buiten

De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten en biedt volop zon in de middag en avond. De tuin is grotendeels verhard met grote tegels en voorzien van plantenborders langs de zijanten voor een groene uitstraling. Er is een ruime achterom, evenals een berging met een praktische schuifdeur aan de zijkant.







Begane grond



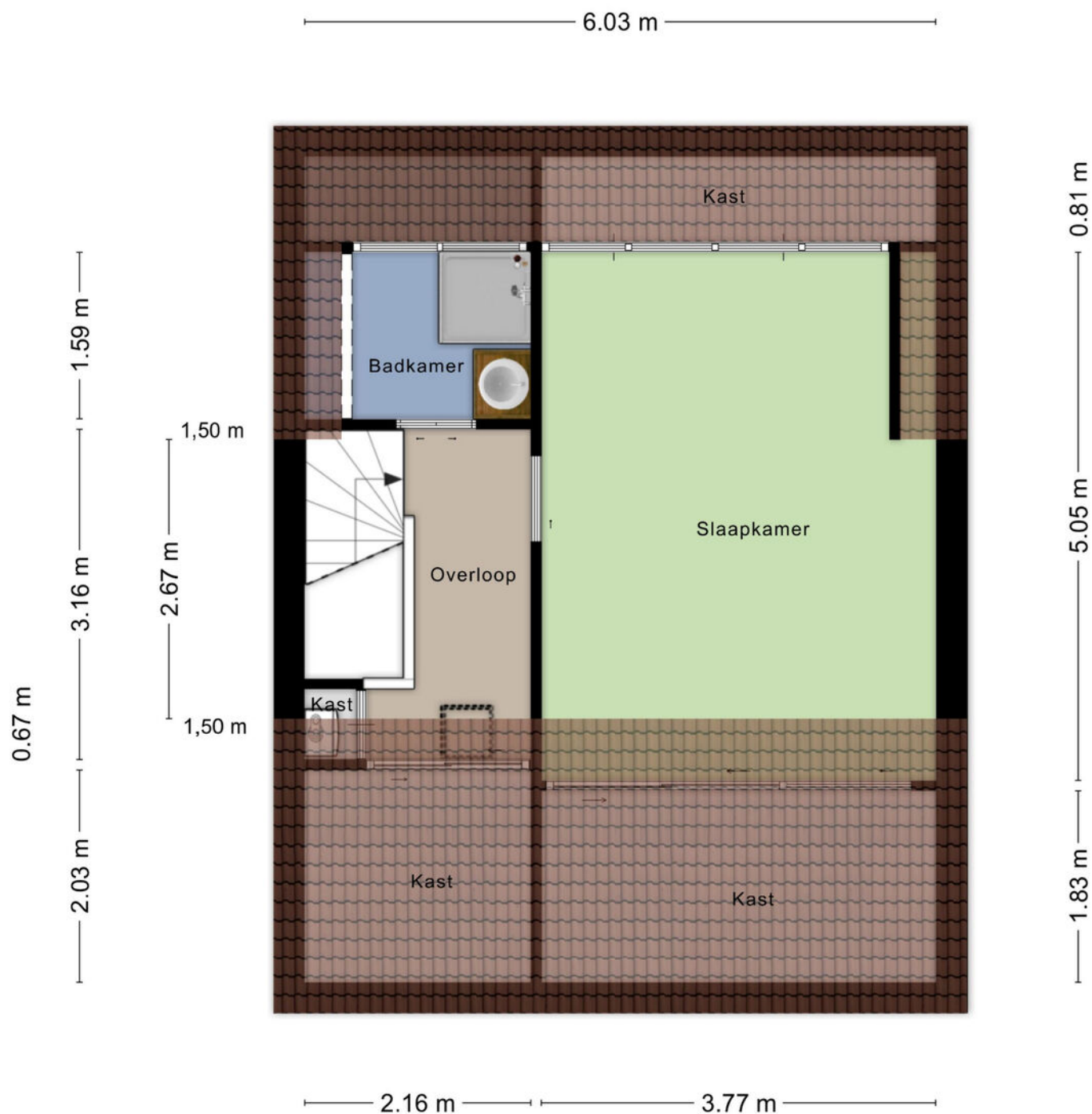
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



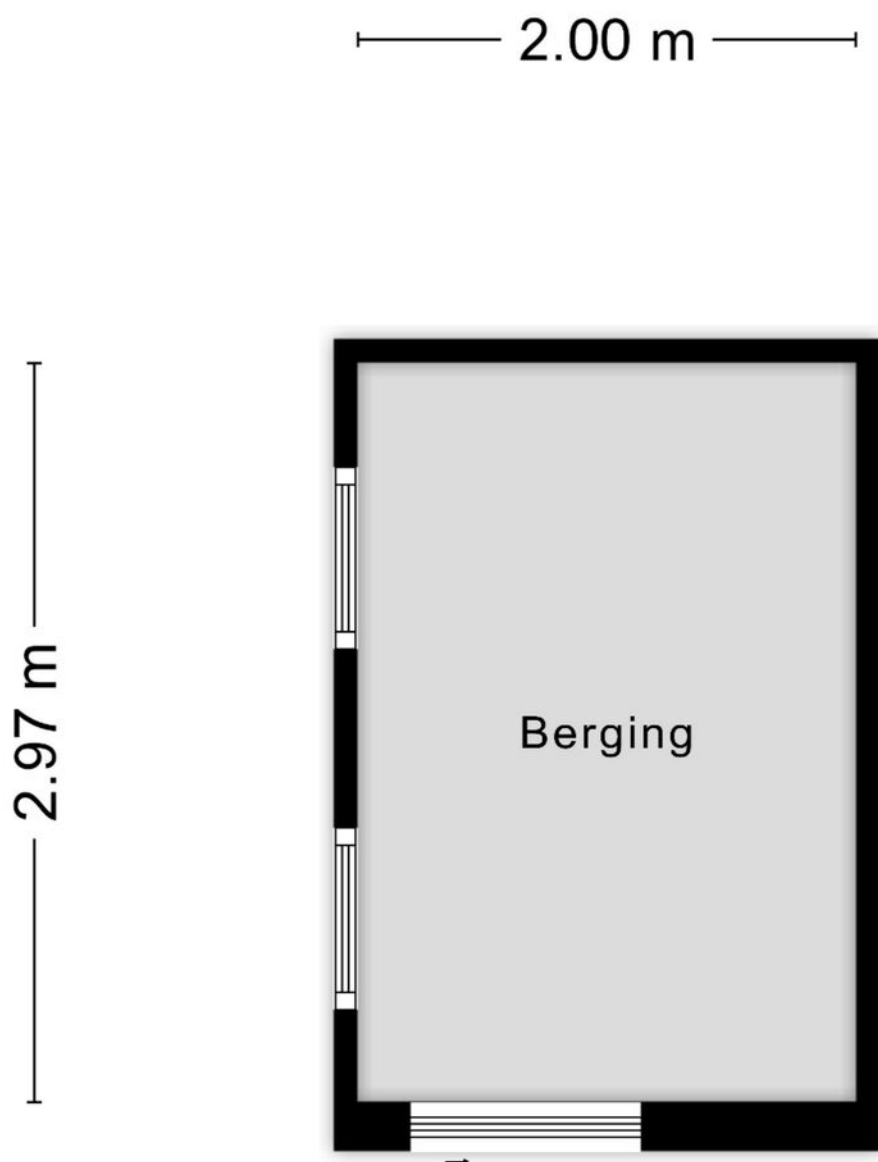
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging

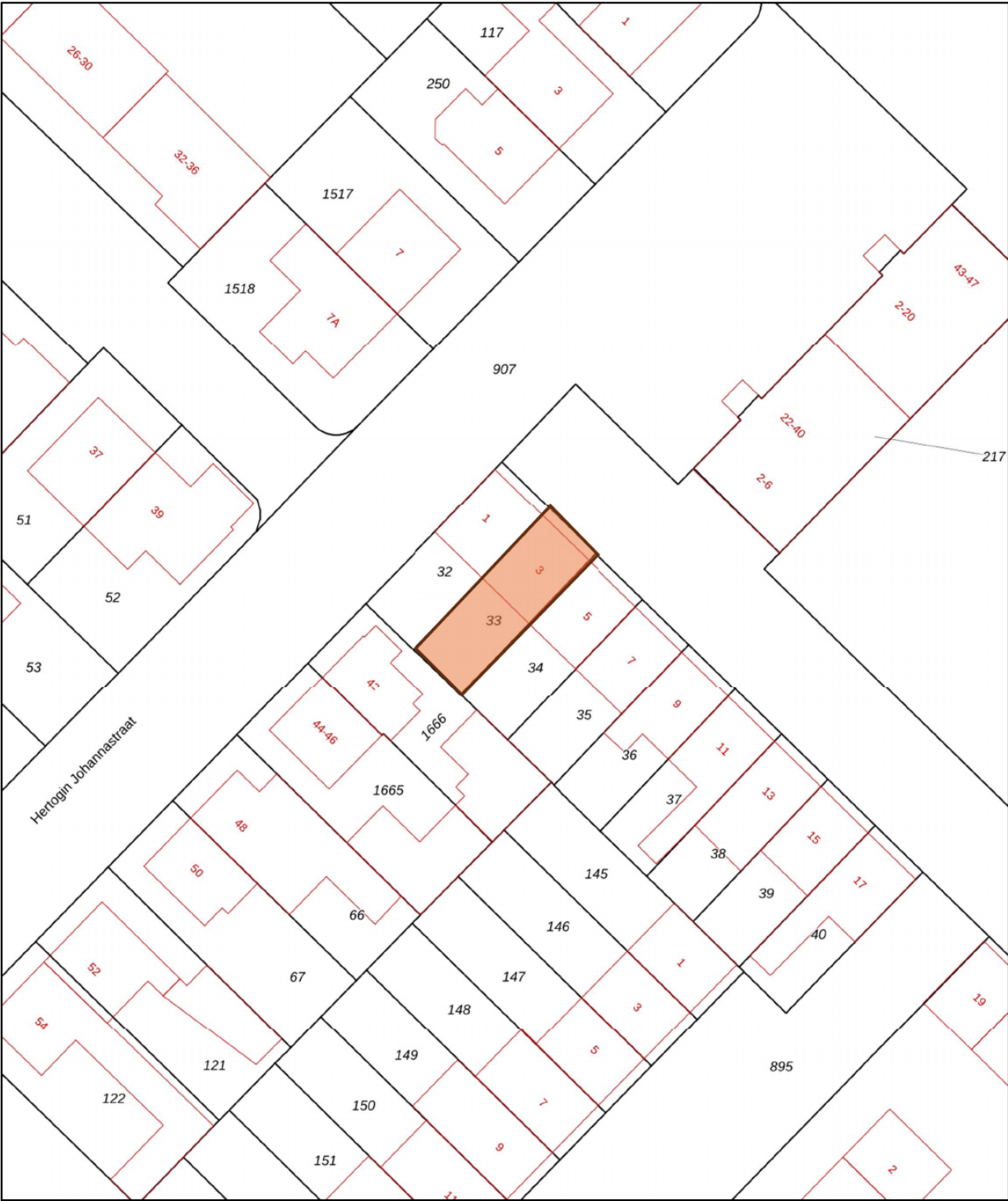


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10



1236

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie N

Perceel 33

kadaster

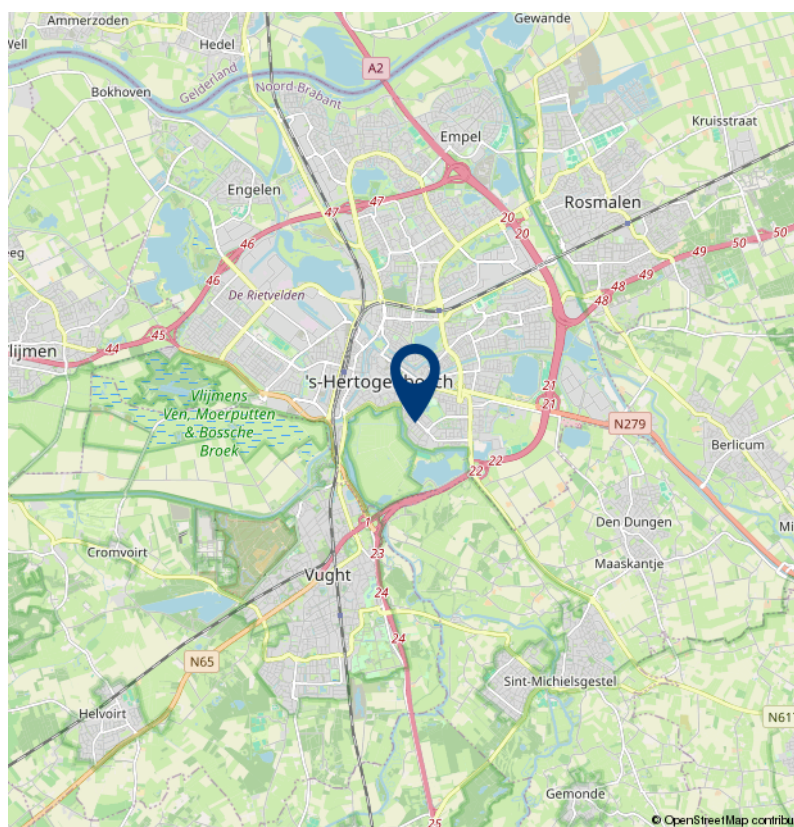
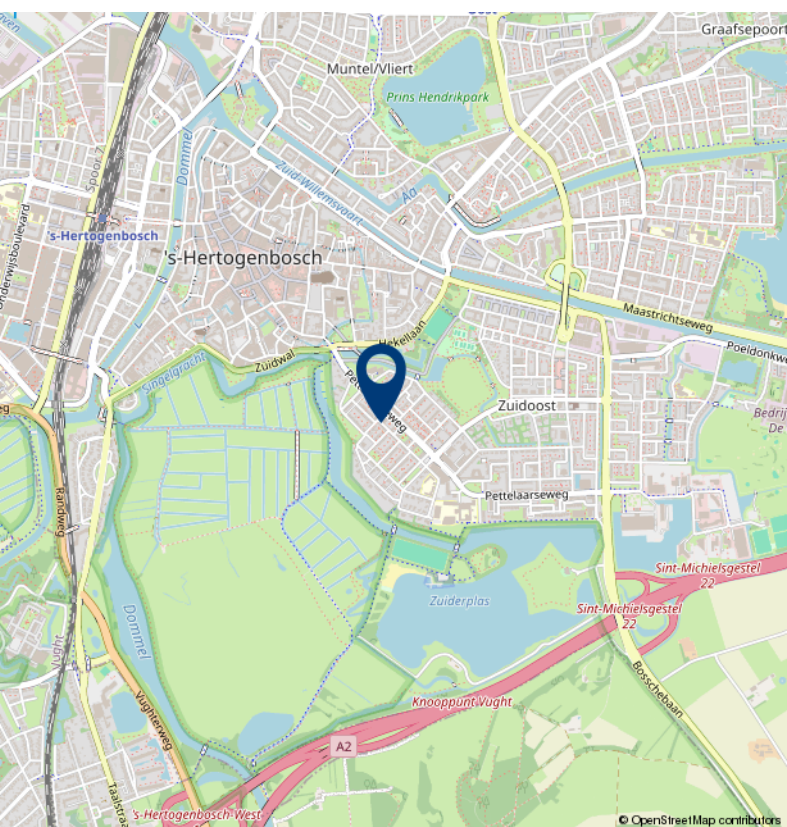
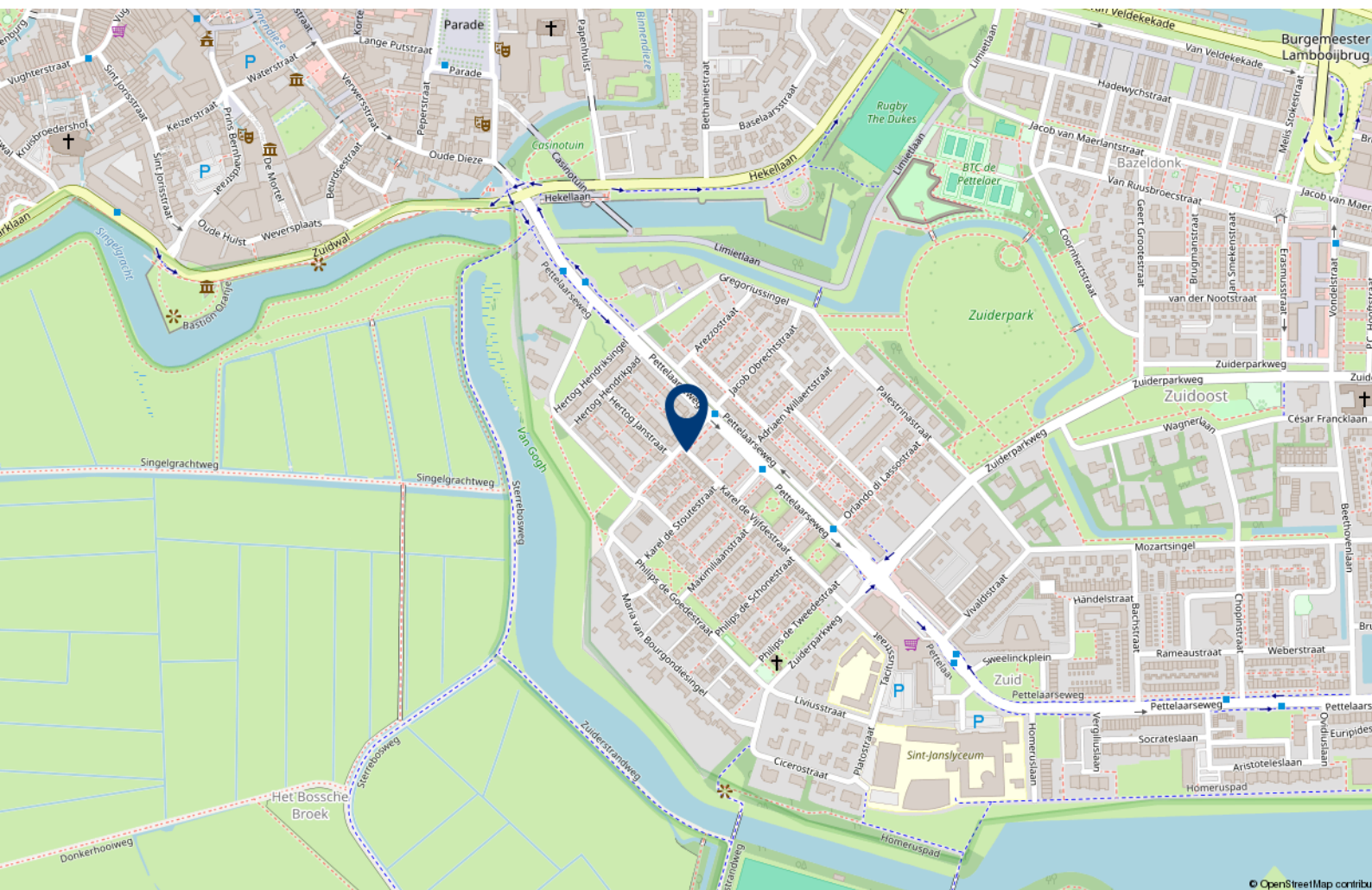
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026

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

