

10+ MAKELAARS



AARTSHERTOGENLAAN 257, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 185 m³
Woonoppervlakte: 56 m²
Bouwjaar: 1952

Vraagprijs € 335.000,- k.k.

- ✓ gelegen op korte afstand van het stadscentrum
- ✓ royale achtertuin gelegen op het zuiden
- ✓ servicekosten € 164,34 per maand
- ✓ energielabel E

een benedenwoning met tuin

Op een uitstekende woonlocatie in de populaire wijk De Vliert gelegen sfeervolle benedenwoning met eigen tuin. Je woont hier op slechts enkele fietsminuten van het gezellige historische centrum van 's-Hertogenbosch.

Op steenworp afstand vindt je het mooie Prins Hendrikpark met de IJzeren Vrouw, hier kan je heerlijk wandelen of joggen. Op korte afstand tref je tevens diverse winkels, het Sportiom en NS station Oost.

Het appartement heeft een prettige indeling. De woonkamer is heerlijk ruim en is verdeeld in een zitkamer en een eetkamer (welke ook als slaapkamer of werkkamer gebruikt kan worden). Door middel van dubbele deuren zijn deze ruimtes van elkaar te scheiden.

Het appartementencomplex is kleinschalig en heeft een financieel gezonde VvE, de maandelijkse bijdrage bedraagt 164,34. Deze bijdrage is inclusief water, schoonmaak- en energiekosten voor de algemene ruimten en de opstalverzekering.





Indeling

De entree bevindt zich in de centrale hal op de begane grond. Je komt binnen in de gang met de meterkast en het modern afgewerkte toilet. Vanuit de gang zijn zowel de woonkamer, de keuken als de slaapkamer bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk ruim, heeft veel lichtinval en is afgewerkt met een nette laminaatvloer. De paneeldeuren en de schouw zorgen ervoor dat het appartement nog een authentiek karakter heeft.

De woonkamer is verdeeld in een zitkamer en een eetkamer (welke door de huidige eigenaar momenteel als slaapkamer gebruikt wordt).

Deze ruimtes zijn door middel dubbele deuren met een roedeverdeling af te scheiden van elkaar.













De keuken is uitgerust met een
 net keukenmeubel voorzien van de nodige
 kastruimte, een inductie kookplaat met afzuigkap,
 een koelkast en een vriezer. De vaatwasser staat
 los onder het aanrecht maar blijft achter.
 De royale achtertuin is bereikbaar vanuit de keuken.





Slaapkamers en badkamer

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als in de woonkamer. De tweede slaapkamer (of eetkamer) ligt aan de tuinzijde. Vanuit deze kamer is de badkamer/doucheruimte bereikbaar. Hier tref je een douche en een wastafel. Voor de badkamer bevindt zich een extra ruimte, handig voor extra opslag.











Buiten

In de achtertuin is het heerlijk vertoeven. Bij mooi weer kan je de hele dag kiezen om in de zon dan wel in de schaduw te zitten. De tuin is aangelegd met veel groen en een terras. Er is een poort welke uitkomt in de brandgang en in het pad achter het complex staat de eigen berging.



Plattegrond



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

Berging

1.78 m



2.76 m

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

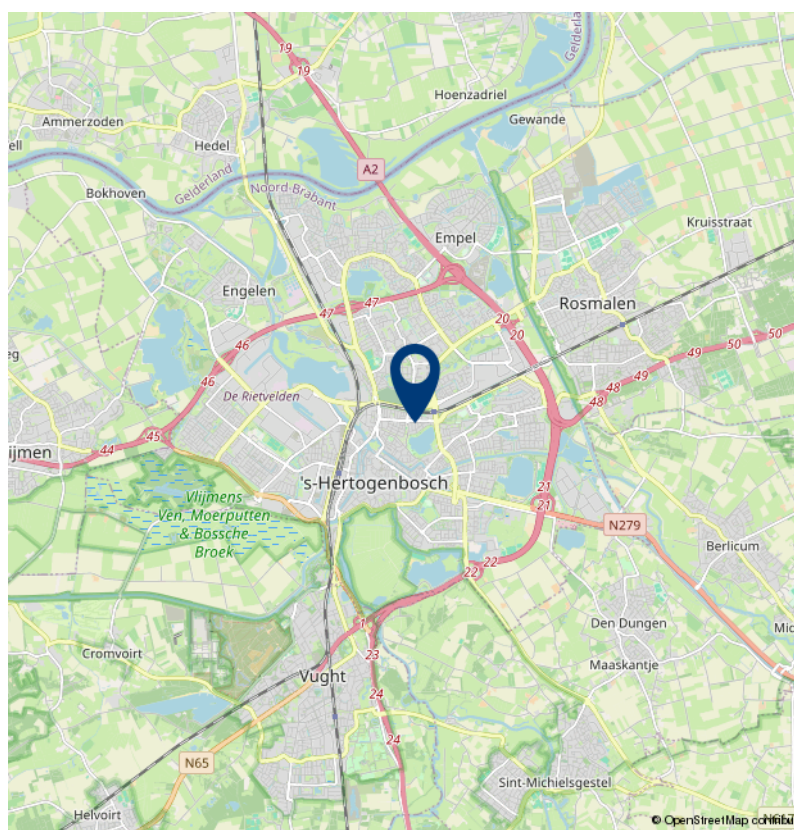
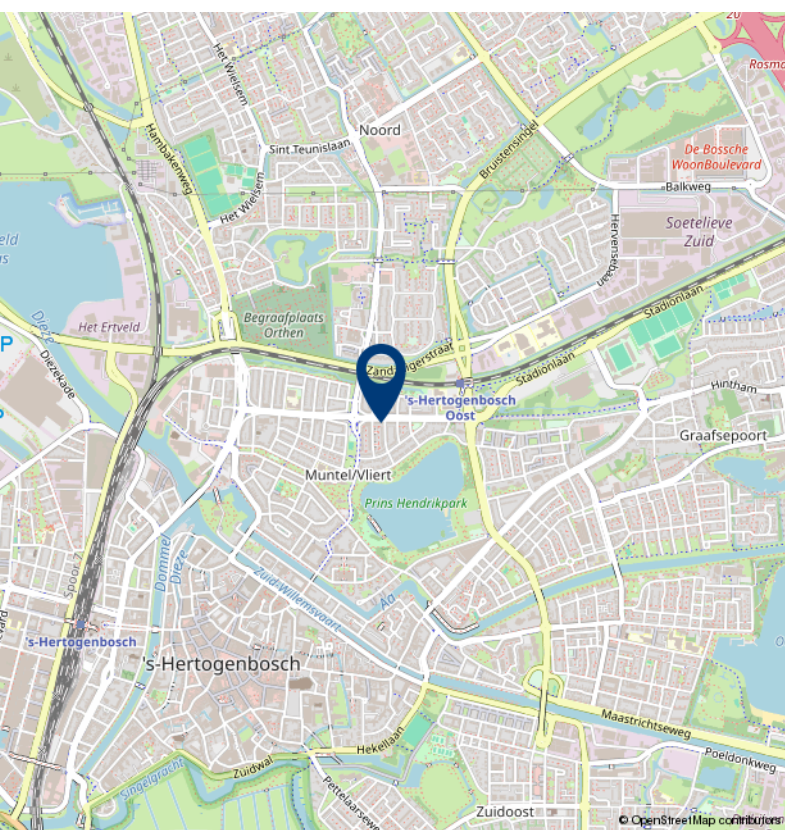
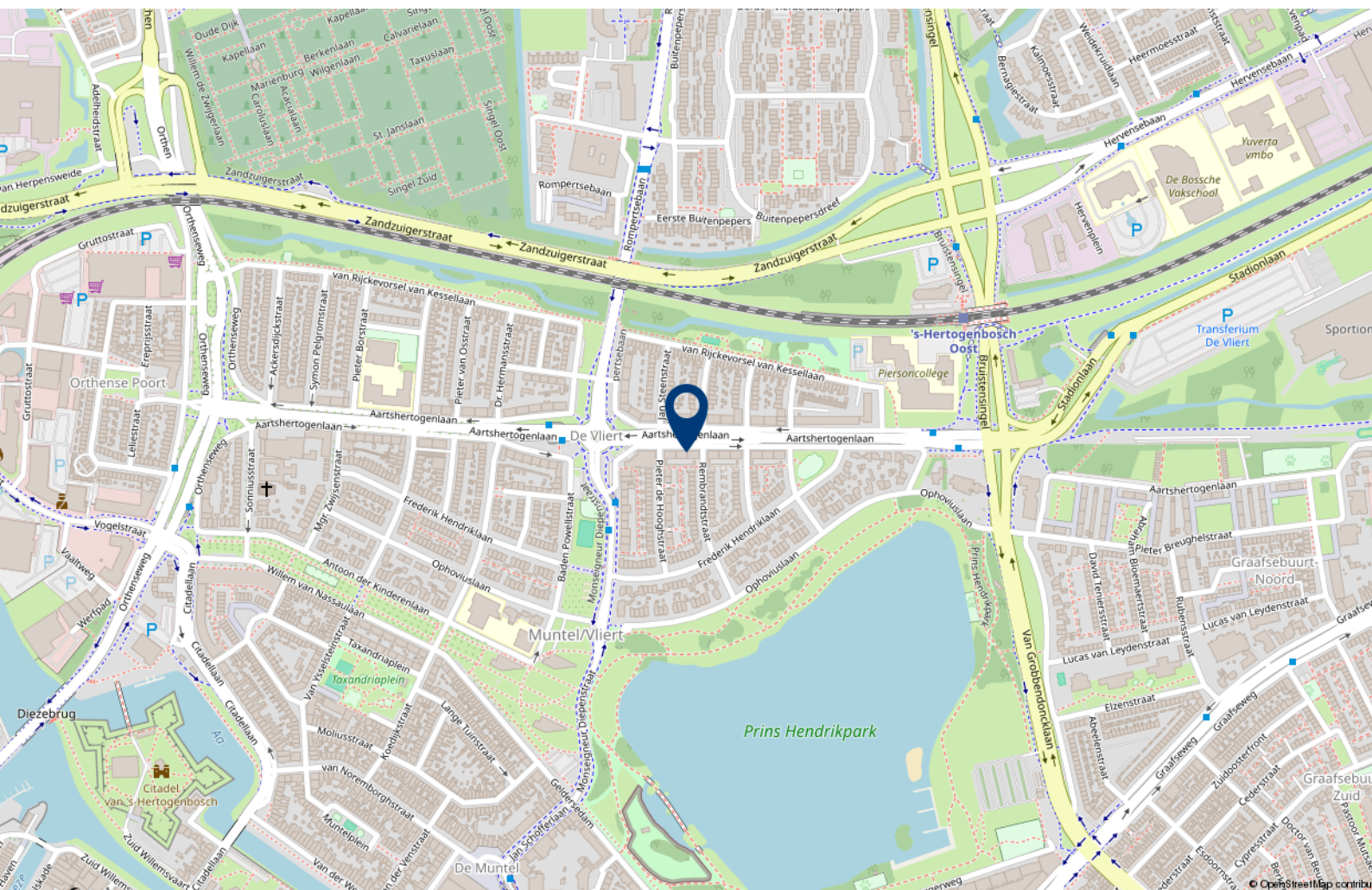
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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

