

10+ MAKELAARS



DE OUDE KAMP 30, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 418 m³

Woonoppervlakte: 93 m²

Perceeloppervlakte: 154 m²

Bouwjaar: 1993

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

- ✓ gelegen in de wijk Overlaet
- ✓ diepe achtertuin op het zuidoosten
- ✓ grote zolderverdieping
- ✓ energielabel A

een ruime tussenwoning in De Overlaet

In een rustige straat in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Overlaet in Rosmalen staat deze tussenwoning met onder andere een fijne achtertuin, drie slaapkamers en een grote zolder. De woning vormt een mooie basis voor wie op zoek is naar een praktische gezinswoning met potentie en ruimte om in de toekomst verder uit te breiden.

De Overlaet staat bekend als een groene en ruim opgezette woonwijk met diverse groenvoorzieningen en speelgelegenheden, waardoor het een prettige plek is voor gezinnen en voor iedereen die graag in een rustige woonomgeving woont. Het centrum van Rosmalen ligt op korte afstand en is eenvoudig te bereiken per fiets of te voet. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horeca. Ook

scholen, kinderopvang en andere dagelijkse voorzieningen liggen in de buurt, terwijl de uitvalswegen richting onder andere de A2 en A59 snel bereikbaar zijn.

De woning beschikt over een Z-vormige woonkamer met zicht op de tuin en een eenvoudige keuken. De tweede verdieping is ruim en biedt volop mogelijkheden. Door het plaatsen van een dakraam of een dakkapel kan hier relatief eenvoudig een extra slaapkamer worden gerealiseerd. Het huidige woonoppervlak bedraagt circa 93 m², maar door het creëren van meer daglicht op de tweede verdieping kan het woonoppervlak worden vergroot tot 118 m² of zelfs meer.





Indeling

Via de entree kom je in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de woonkamer.

De woonkamer heeft een praktische Z-vorm en biedt daardoor een duidelijke indeling tussen het zit- en eetgedeelte. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met uitzicht op de straat, terwijl aan de achterzijde voldoende ruimte is voor een eettafel met zicht op de tuin. Dankzij de raampartijen aan beide zijden heeft de woonkamer een prettige lichtinval. De keuken beschikt over een eenvoudig keukenblok is momenteel een gesloten ruimte. Vanuit de keuken is er een deur naar de achtertuin. Voor wie meer openheid wenst is het mogelijk om de muur tussen de keuken en de woonkamer te verwijderen, waardoor eenvoudig een open keuken kan worden gerealiseerd en een ruimere, meer eigentijdse leefruimte ontstaat.















1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van verschillende afmetingen, allen met een prettige lichtinval. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over een douche, wastafel en de aansluiting voor de wasmachine. Desgewenst kan de wasmachine ook naar de tweede verdieping worden verplaatst, waardoor in de badkamer extra ruimte kan ontstaan voor een andere indeling.







2e verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een open zolderruimte met de cv-installatie. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om één of twee extra slaapkamers te realiseren. Door het toevoegen van meer daglicht, bijvoorbeeld met een dakraam of dakkapel, wordt de zolder officieel bij het woonoppervlak geteld en kan het woonoppervlak worden vergroot.





Buiten

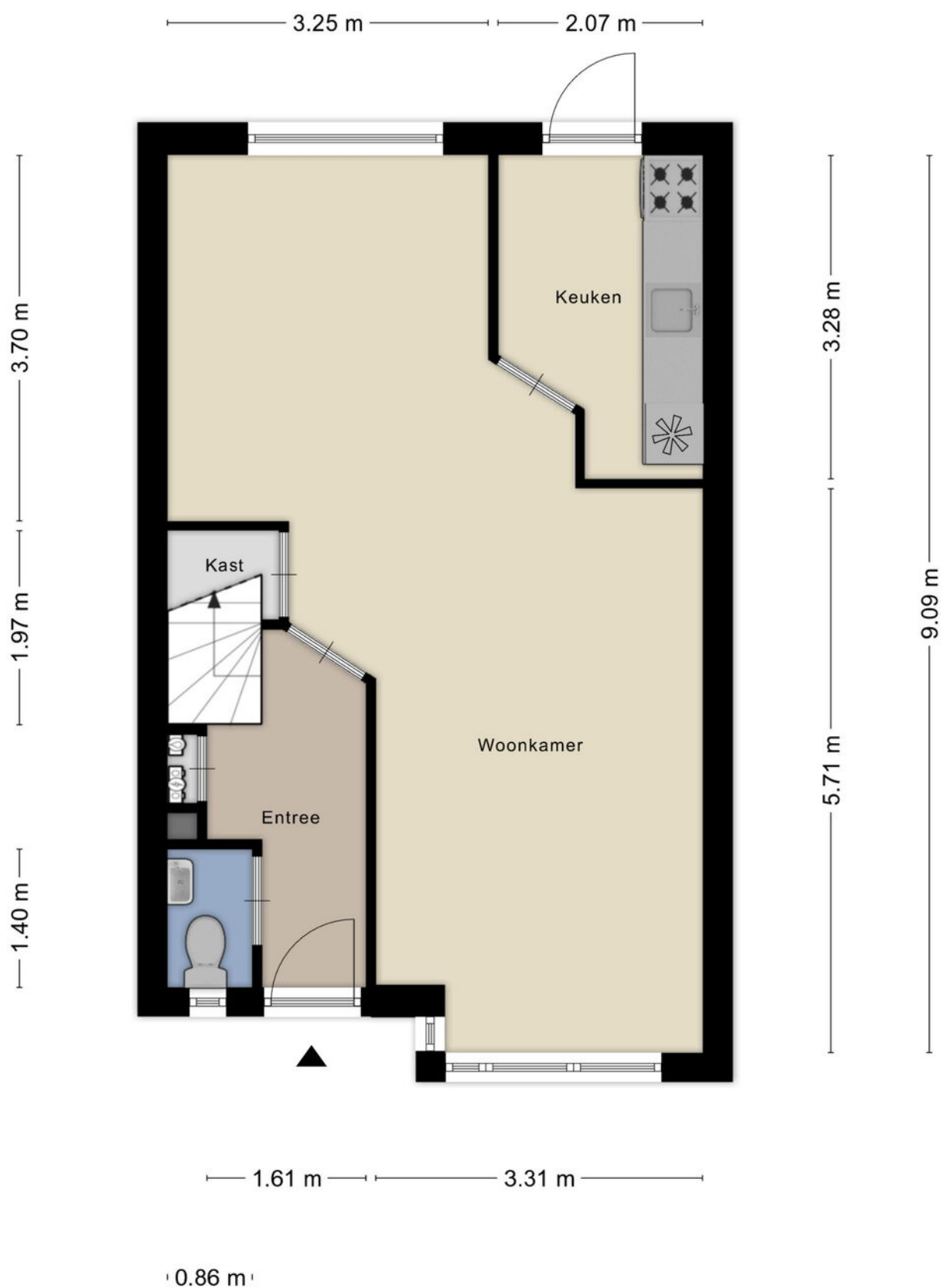
De achtertuin is opvallend diep en ligt gunstig op het zuidoosten, waardoor je hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. Dankzij de lengte van de tuin is er volop ruimte om verschillende plekken te creëren om te ontspannen of samen buiten te zijn.

Direct achter de woning ligt een terras waar je prettig kunt zitten, terwijl het gazon en het aanwezige groen zorgen voor een groene en rustige sfeer. De tuin biedt daarmee een fijne combinatie van ruimte, zon en privacy.

Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Daarnaast is er een praktische achterom aanwezig.



Begane grond



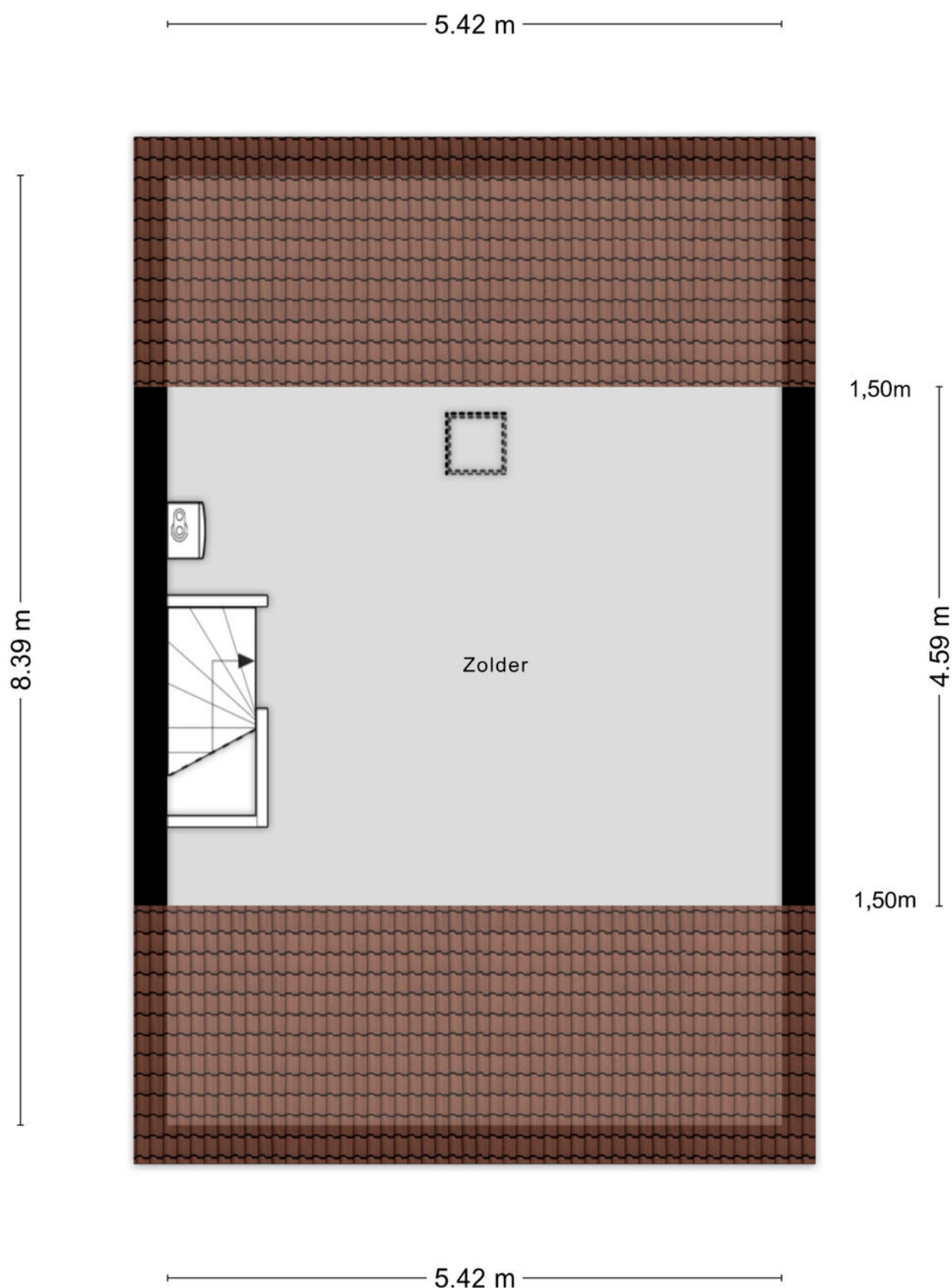
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



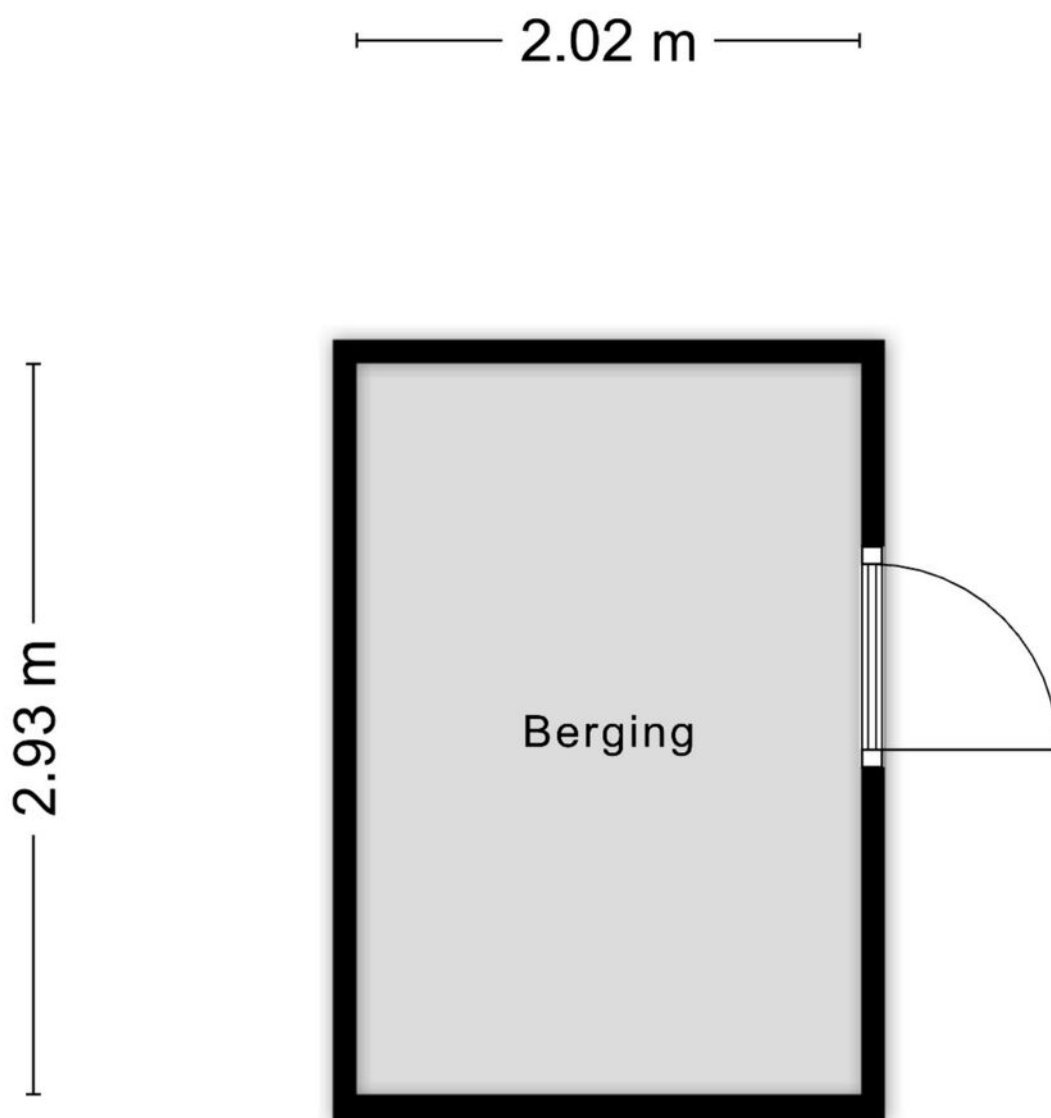
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

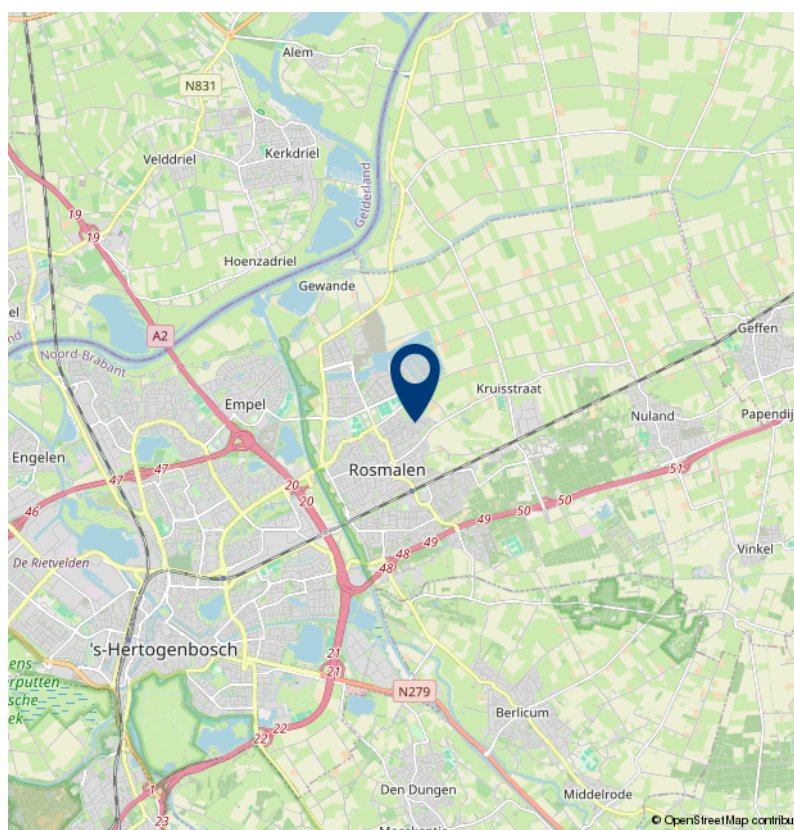
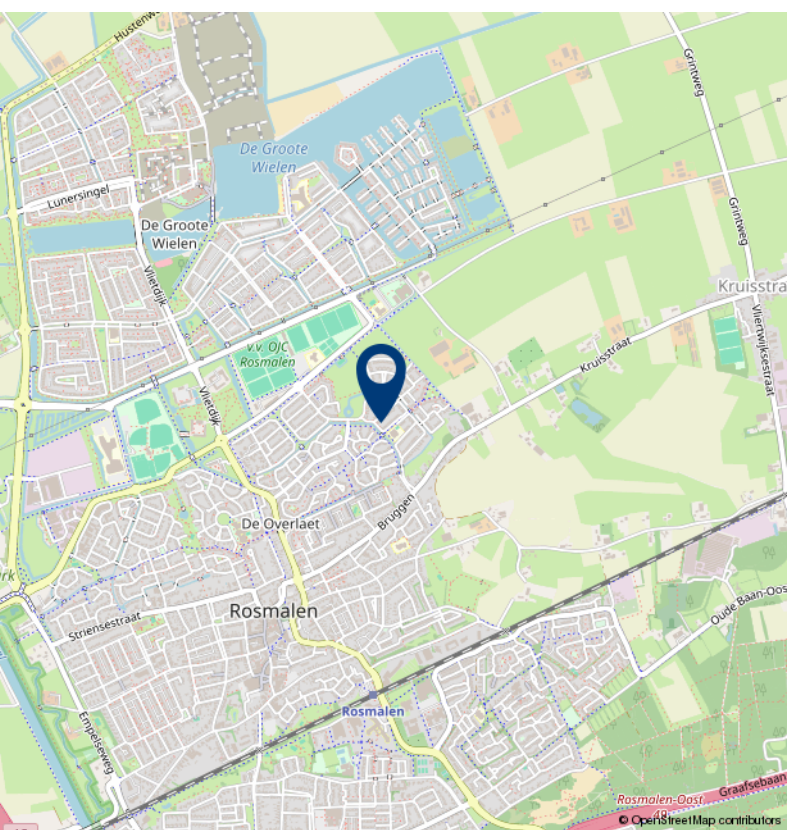
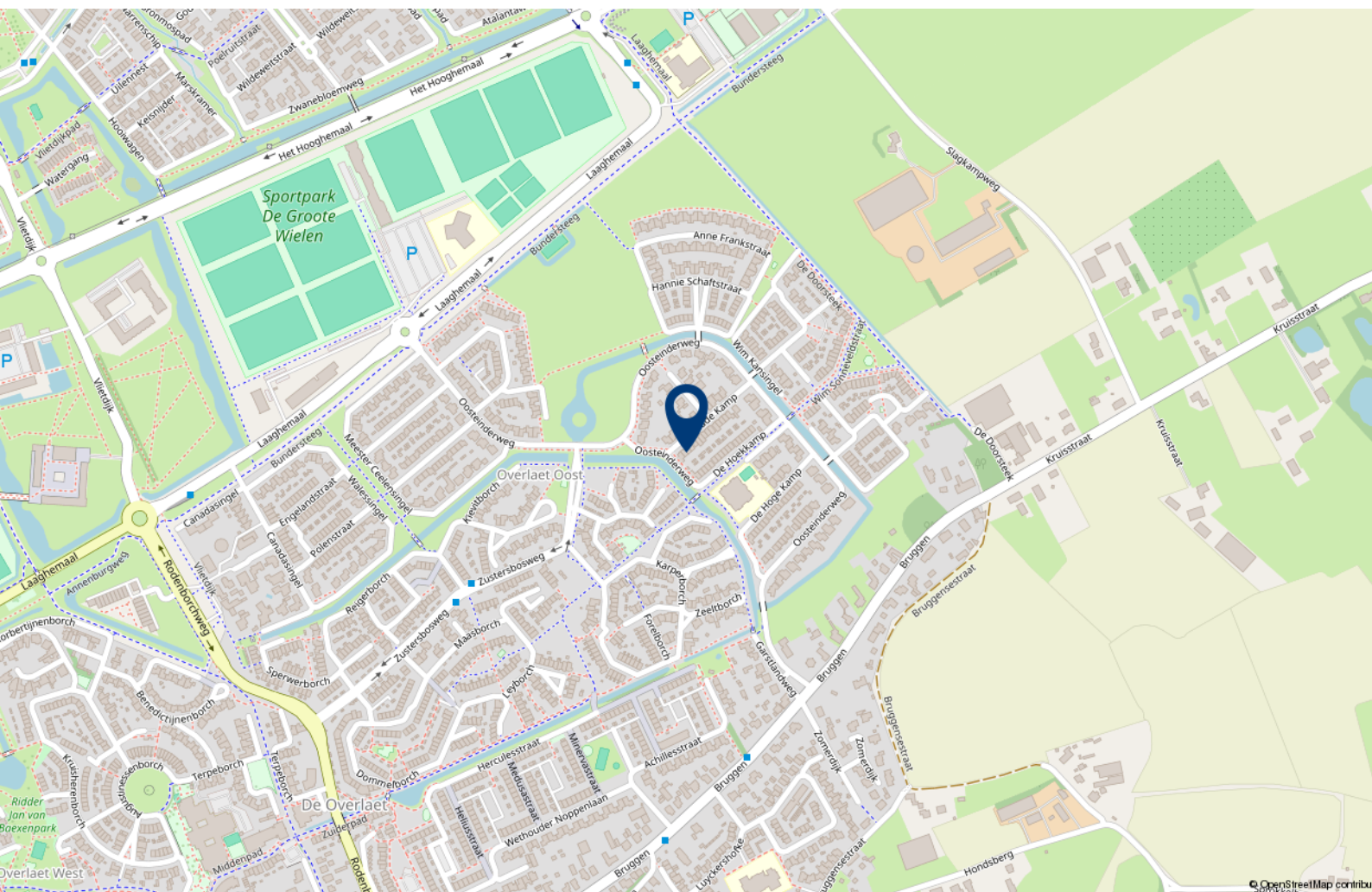
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

