

# 10+ MAKELAARS



BURCHTENLAAN 232, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 480 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 163 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1979

Vraagprijs € 460.000,- k.k.

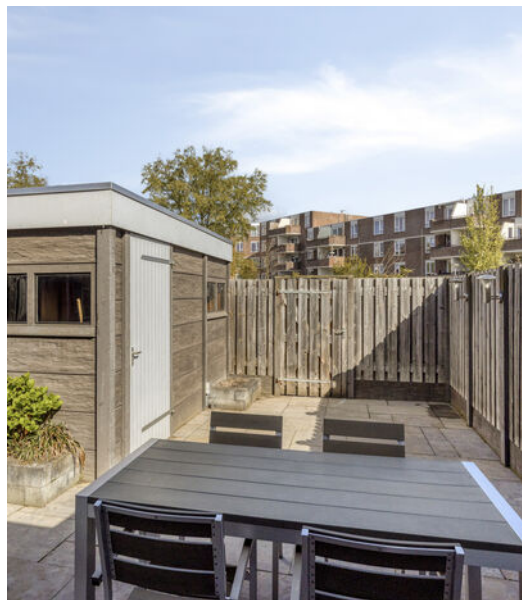
- ✓ gelegen in de wijk De Maaspoort
- ✓ drie ruime slaapkamers (4 mogelijk)
- ✓ Z-vormige woonkamer
- ✓ 12 zonnepanelen
- ✓ energielabel A

# een ruime hoekwoning in De Maaspoort

Deze ruime hoekwoning ligt op een aantrekkelijke en rustige locatie in de wijk De Maaspoort. De woning bevindt zich in een groene en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van de natuur rond de Noorderplas en het Burgemeester van Zwietenpark. Dit park vormt een heerlijke plek om te wandelen, te sporten of te ontspannen in het groen, met wandelpaden, speelplekken en open grasvelden.

Ook op het gebied van voorzieningen is de ligging bijzonder praktisch. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. Daarnaast zijn uitvalswegen eenvoudig bereikbaar en ligt het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch op fietsafstand.

De woning zelf beschikt over een speelse en ruime indeling. Op de begane grond bevindt zich een praktische Z-vormige woonkamer die dankzij de raampartijen een prettige lichtinval heeft. De keuken is voorzien van een flink keukenblok met volop werk- en bergruimte en sluit praktisch aan op de leefruimte. Daarnaast beschikt de woning over een extra tuinkamer, die een fijne uitbreiding vormt op de woonkamer en een mooie overgang naar de tuin creëert. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een apart toilet en een complete badkamer, waardoor deze verdieping praktisch is ingericht. De tweede verdieping biedt plaats aan een derde slaapkamer, die ook uitstekend geschikt is als werk- of hobbykamer. De 12 zonnepanelen dragen bij aan een energiezuiniger en duurzamer wooncomfort.





## Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast en de deur naar de woonkamer met een speelse Z-vormige indeling, waardoor er op een natuurlijke manier ruimte ontstaat voor zowel een comfortabel zitgedeelte als een gezellige eethoek. De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

In het middengedeelte is er een hal met het toilet en de trap naar de 1e verdieping. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een ruim keukenblok in een grijze uitvoering. Je hebt hier volop werk- en opbergruimte en er zijn diverse inbouwapparatuur. Aansluitend vind je de bijkeuken met de deur naar de achtertuin. Vanuit de eetkamer bereik je ook de tuinkamer, een fijne lichte ruimte die zorgt voor een mooie verbinding tussen de woning en de tuin en die je op verschillende manieren kunt gebruiken.

















## 1e verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, afgewerkt met een laminaat- en parketvloer. Indien gewenst kan een van de slaapkamers opgesplitst worden, zodat een derde slaapkamer kan worden gecreëerd. Het separate toilet is bereikbaar vanaf de overloop, erg fijn dat deze niet in de badkamer is geplaatst.







## De badkamer

De badkamer is ruim en verzorgd dankzij de lichte wandtegels in contrast met de donkere vloertegels. Je kan hier genieten in het ligbad en de comfortabele inloopdouche met thermostaatkraan. Het praktische en stijlvolle dubbel wastafelmeubel heeft veel opbergruimte.



## 2e verdieping

De tweede verdieping biedt volop ruimte en mogelijkheden: een ruime voorzolder met wasmachineaansluiting, een derde slaapkamer met twee dakramen en slimme bergruimte achter de knieschotten, én daarboven een extra bergzolder – ideaal voor extra opslag. De voorzolder is voorzien van laminaat en de kamer van een parketvloer.



## Buiten

De tuin is door middel van een schuifpui direct toegankelijk vanuit de tuinkamer, wat binnen en buiten mooi met elkaar verbindt. De tuin is grotendeels verhard, voorzien van een fraaie plantenborder en een ruime berging. Achter de tuin is een achterom dat uitkomt op een speelveld, ideaal voor kinderen.



# Begane grond



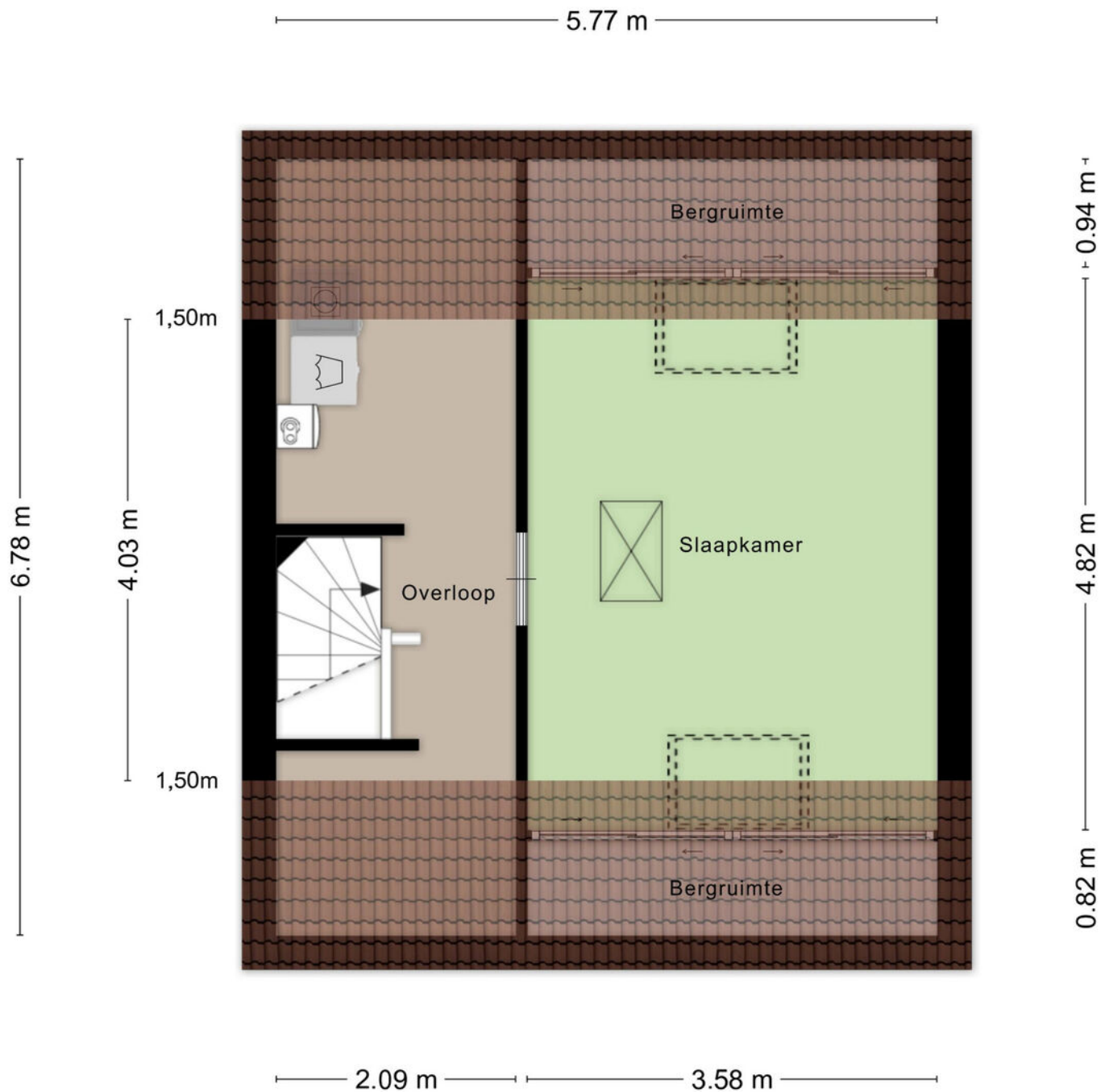
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Tweede verdieping

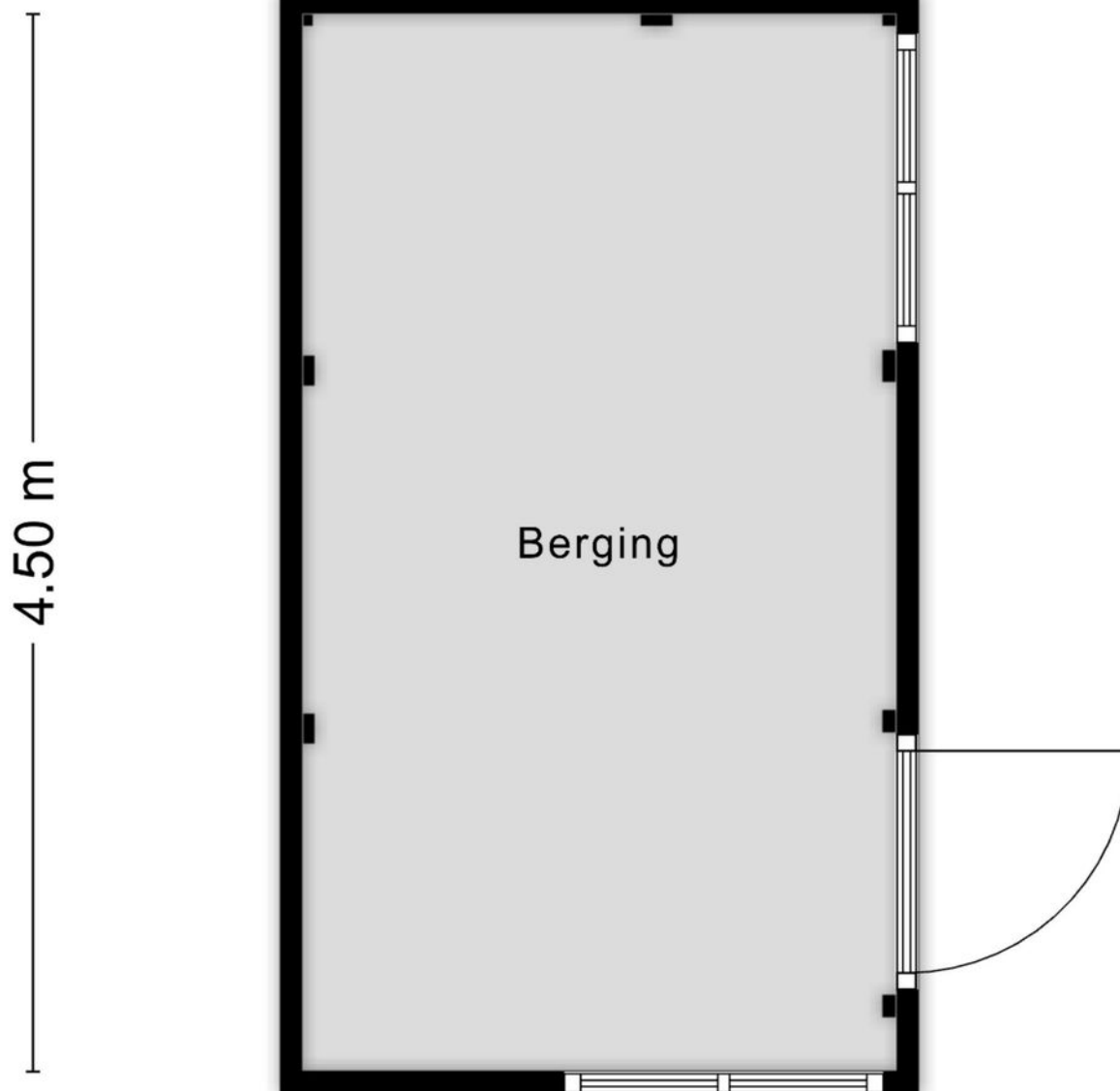


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

Berging

2.52 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- Hanglamp boven de eettafel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Lw referentie: 10

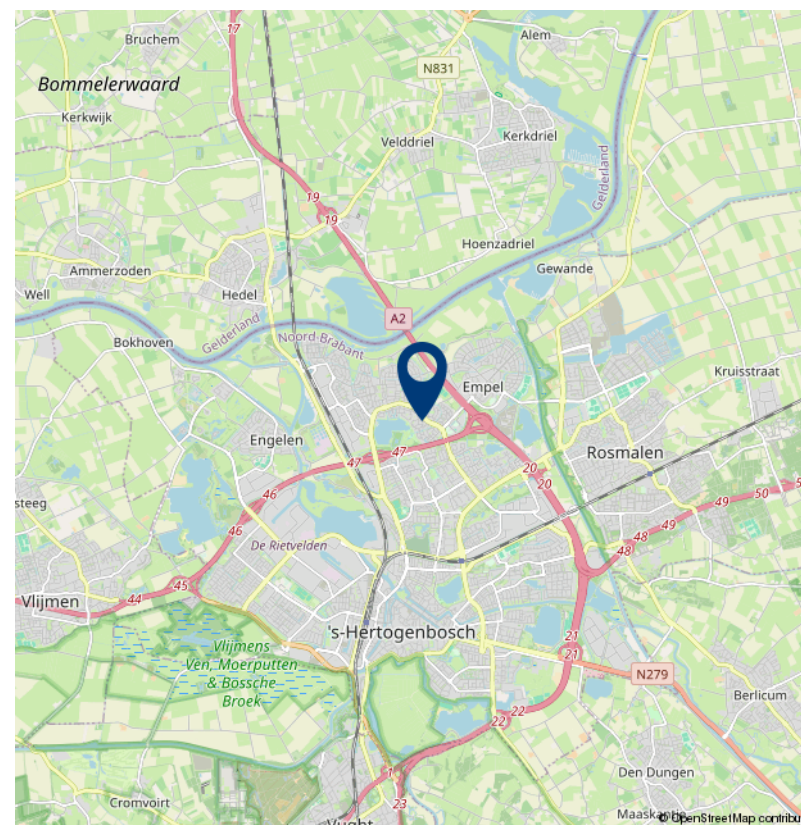
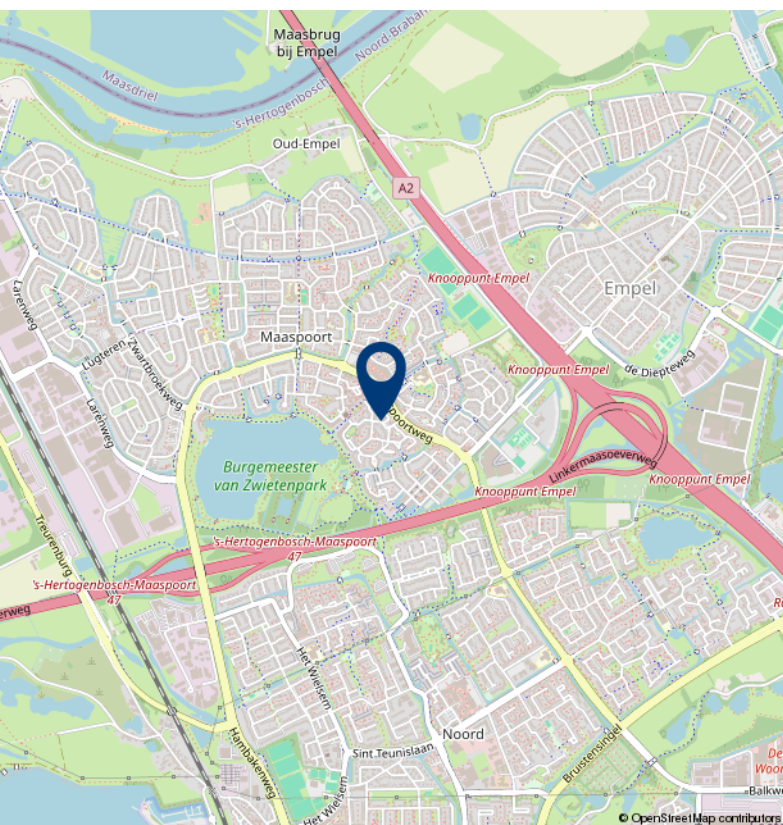
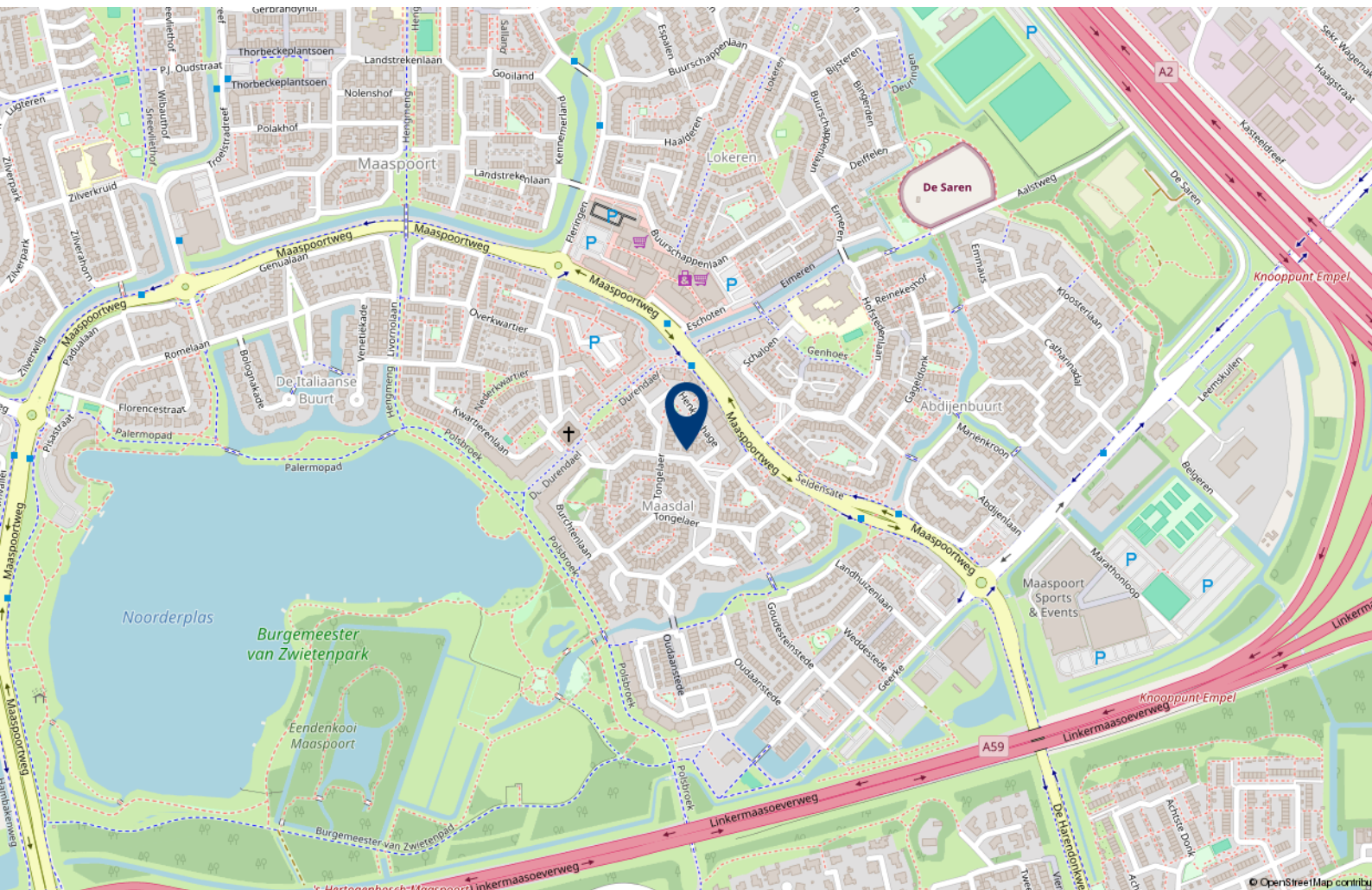


196	Deze kaart is <b>onvervalscht</b>	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie T	
	Vetgetekende kadastrale grens	Perceel 261	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beplanting		

Voor een erkend uitreksel, geleverd op 1 april 2026  
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, voornamelijk het auteursrecht en het databankrecht.

# 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

