

# 10+ MAKELAARS



KRUISKAMPSINGEL 289, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 220 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 88 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1968

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

- ✓ mooi uitzicht vanaf het balkon
- ✓ ruime woonkamer
- ✓ 2 slaapkamers
- ✓ servicekosten € 224,42 per maand
- ✓ voorschot stookkosten € 51.03 per maand
- ✓ energielabel B

# een ruim appartement op de 5e verdieping

Dit ruime appartement is gelegen op de vijfde verdieping van het goed onderhouden appartementencomplex 'Meanderflat', aan de rand van 's-Hertogenbosch-West.

In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals recreatiegebied Engelermeer, sportfaciliteiten en een supermarkt. Ook het overdekte winkelcentrum De Helftheuvel ligt op korte afstand en biedt een brede variatie aan winkels. Aan de achterzijde grenst het complex aan gemeentelijk groen en aan de zijkant bevindt zich een kinderboerderij.

De bereikbaarheid is uitstekend, met de A59 op enkele minuten rijden en een goede busverbinding richting het station.

Het appartement beschikt onder andere over twee ruime slaapkamers en een royale woonkamer met een extra kamer. Op de begane grond bevindt zich een privéberging, ideaal voor het opbergen van spullen en het stallen van fietsen.

De maandelijkse servicekosten bedragen 224,42 en het voorschot voor de stookkosten via blokverwarming is 51,03 per maand.

De Vereniging van Eigenaars heeft vergevorderde plannen om het complex aanzienlijk te verduurzamen. Hierdoor zal het wooncomfort verbeteren en zullen de energiekosten naar verwachting dalen. Als gevolg hiervan zullen de servicekosten worden verhoogd.





## Indeling

Via de galerij op de vijfde verdieping bereik je de entree van het appartement. Je komt binnen in de gang met toegang tot de hal, van waaruit alle vertrekken bereikbaar zijn. Het gehele appartement is afgewerkt met een laminaatvloer. De woonkamer beschikt over een vaste kast en kenmerkt zich door veel lichtinval en een fraai, weids uitzicht.

Dankzij de indeling in twee gedeeltes is er ruimte voor zowel een zit- als eetkamer. Momenteel is een deel van de woonkamer in gebruik als kantoor maar hier kan ook een eetkamer van gemaakt worden.

Een extra pluspunt van dit appartement is het balkon aan de achterzijde van het complex. Hier geniet je tot laat in de middag van de zon en heb je een vrij en groen uitzicht, wat zorgt voor een aangename buitenruimte.











## Keuken

De keuken bevindt zich aan de galerijzijde en biedt uitzicht op de woonwijk voor het appartementencomplex. Er is een afzuigkap, voldoende kastruimte en de wasmachine kan in de keuken geplaatst worden.





## Slaapkamers en sanitair

Aan zowel de voor- als achterzijde van het appartement ligt een slaapkamer. Beide kamers zijn ruim van opzet. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kast en de tweede slaapkamer geeft toegang tot het balkon.

De badkamer is voorzien van een ligbad en een wastafelmeubel, met betegeling tot aan het plafond.









## Berging

Op de begane grond heb je de beschikking over een eigen berging en er is een gemeenschappelijke fietsenstalling.



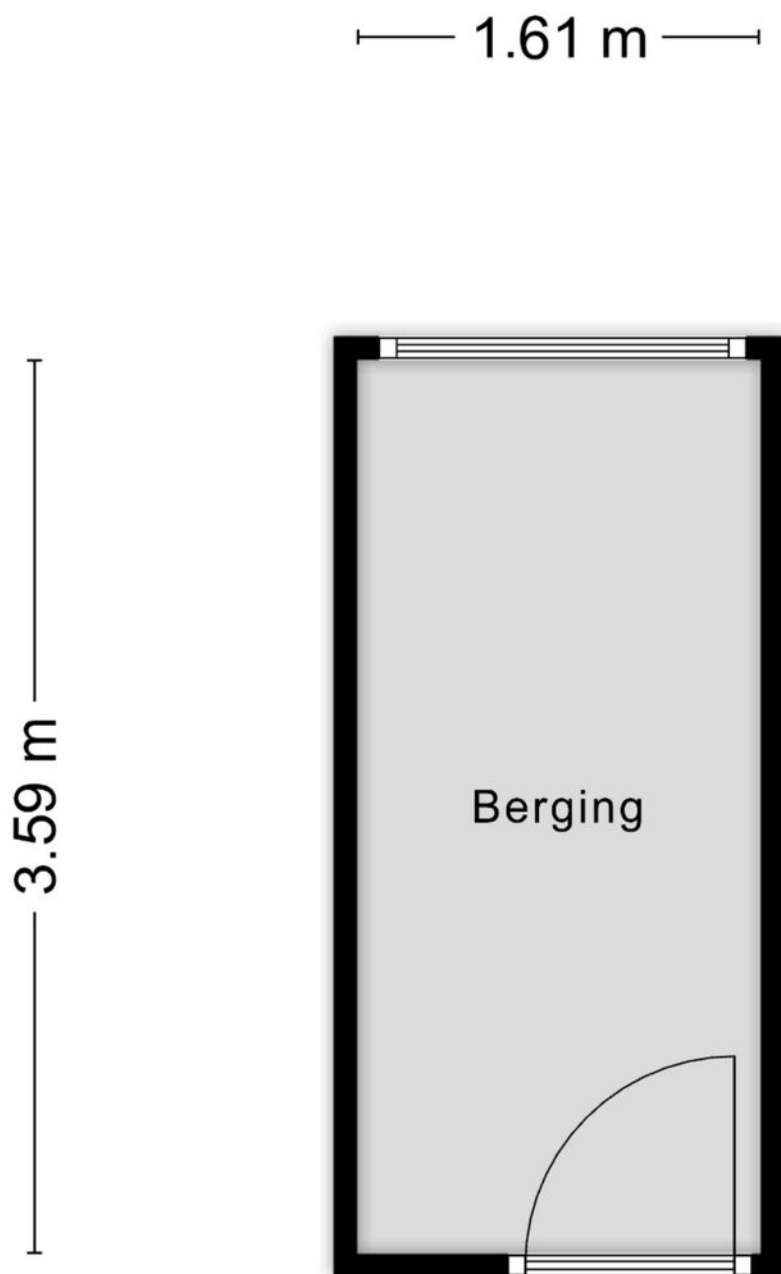
# Plattegrond



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

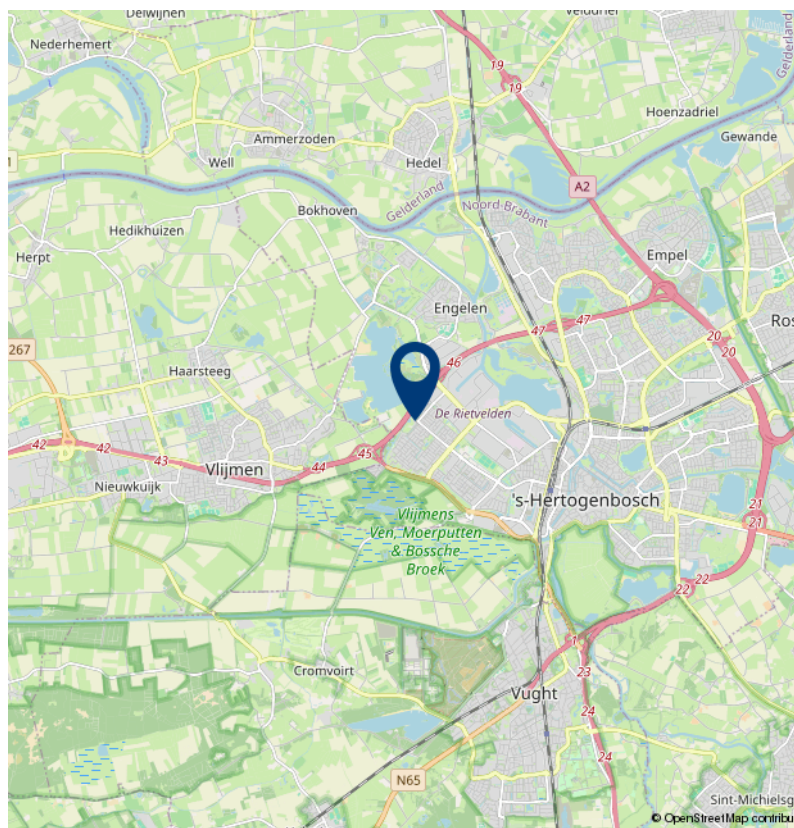
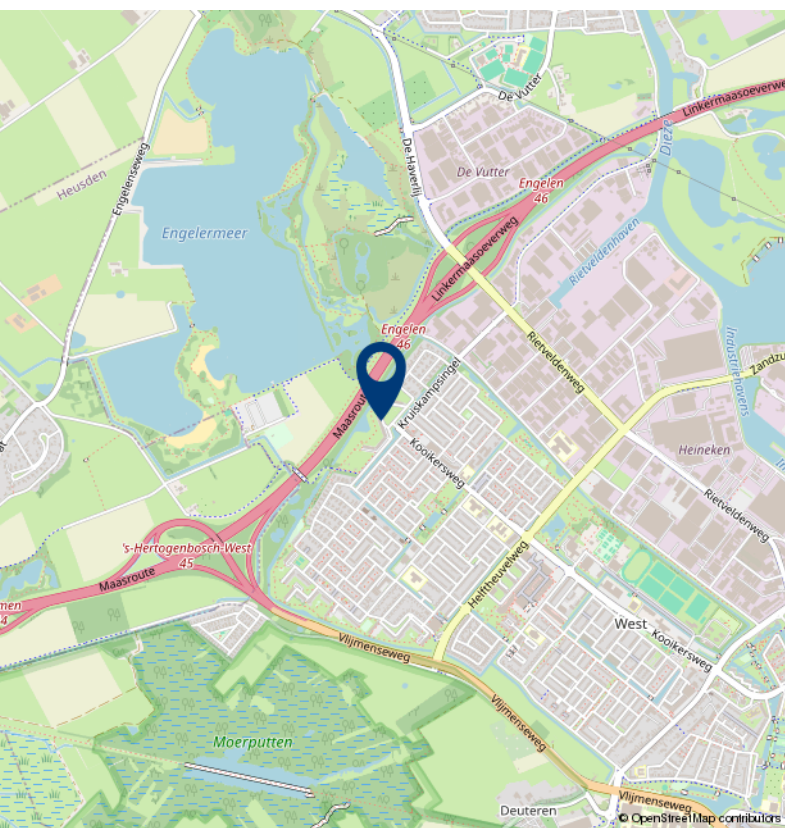
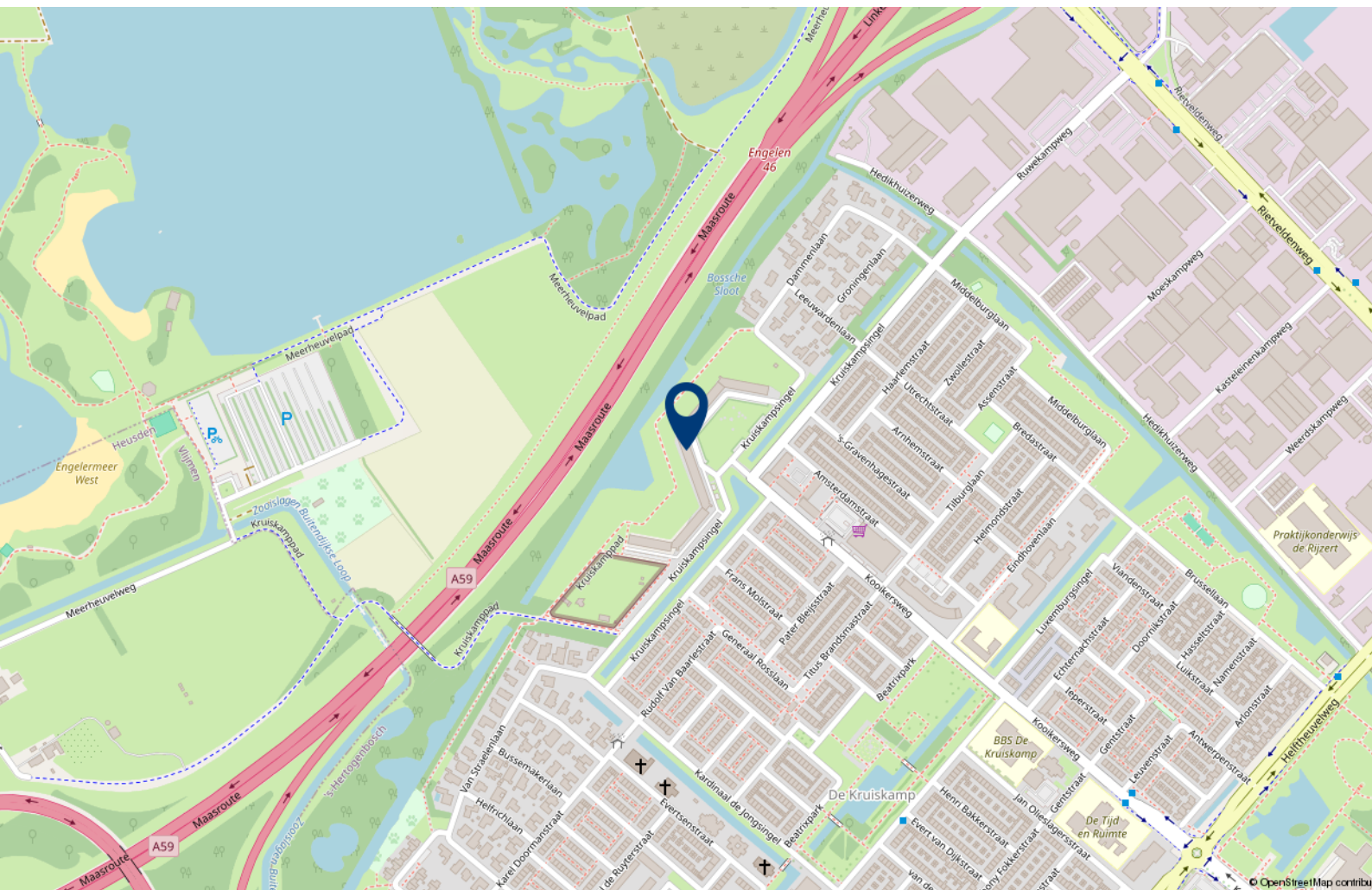
---

# Berging



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

# 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

