

# 10+ MAKELAARS



EINDHOVENLAAN 46, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 407 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 115 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 137 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1969

Vraagprijs € 385.000,- k.k.

- ✓ voorzien van dubbel glas
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ ruim opgezette wijk
- ✓ energielabel C

# een tussenwoning in De Kruiskamp

Deze ruime tussenwoning is gelegen in een ruim opgezette wijk, met op slechts enkele minuten loopafstand een honden-uitlaatveldje en het 'Beatrixpark'. Ook ligt de woning zeer centraal ten opzichte van de op- en afrit naar de snelweg A59.

Aan de Kooikersweg vind je, tevens op loopafstand, een supermarkt. Ook het meest complete winkelcentrum van 's-Hertogenbosch, de 'Helftheuvelpassage', ligt op korte afstand, net zoals recreatiegebied Engelermeer, basisscholen en diverse sportfaciliteiten. Met het openbaar vervoer ben je in 15 minuten in het centrum van 's-Hertogenbosch, de bushalte vind op een steenworp afstand.

De woning beschikt onder andere over een grote Z-vormige woonkamer en drie ruime slaapkamers. Dankzij de vaste trap en de mogelijkheden tot het plaatsen van een groter dakraam of een dakkapel kan deze ruimte gemakkelijk dienen als vierde slaapkamer. Met een kleine aanpassing zal deze ruimte tot de woonoppervlakte behoren. Deze verdieping is daarom meegenomen in de berekening voor de woonoppervlakte.

De volledig elektrische bedrading is vervangen en voorzien van dikke draden met randaarde draden. Naar de keuken is een separate groep aangelegd om in de toekomst elektrisch te koken. Alle opbouw stopcontacten zijn vervangen door inbouw stopcontacten en de oude stoppenkast is vervangen door nieuwe elektrische stoppenkast.





## Woonkamer en keuken

Vanuit de hal met toilet en meterkast kom je in de Z-vormige woonkamer. Dankzij grote raampartijen aan weerszijden heb je hier een fijne lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, aan de achterzijde de eethoek met daartussen de trap naar boven. De muren zijn gestukt met een fijne korrel spachtelputz en de vloer voorzien van kambala parket van Bruynzeel.

Naast de eethoek is de keuken gesitueerd. Hier vind je een recht keukenblok met een ingebouwd gasfornuis met afzuigkap en oven. Tevens tref je hier de achterdeur naar de tuin.









## Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde. Ook de grootste slaapkamer bevindt zich hier. De ruimtes zijn voorzien van vloerbedekking en de kunststofkozijnen zijn voorzien van dubbel glas.







## Badkamer en zolder

De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel. De vloer en wanden zijn volledig betegeld in een neutrale witte tegel.

De tweede verdieping is momenteel ingericht als zolder met bergruimte. Hier bevinden zich tevens de C.V.-ketel en wasmachine-aansluiting.





## Tuin

De tuin is gelegen op het noord westen en biedt zowel schaduw als zon. Aan de woning grenst een ruim terras met een gazon en langs het pad naar de schuur is een plantenborder aangebracht.

Achterin de tuin bevindt zich de schuur met een achterom die uitkomt in de brandgang.



# Begane grond



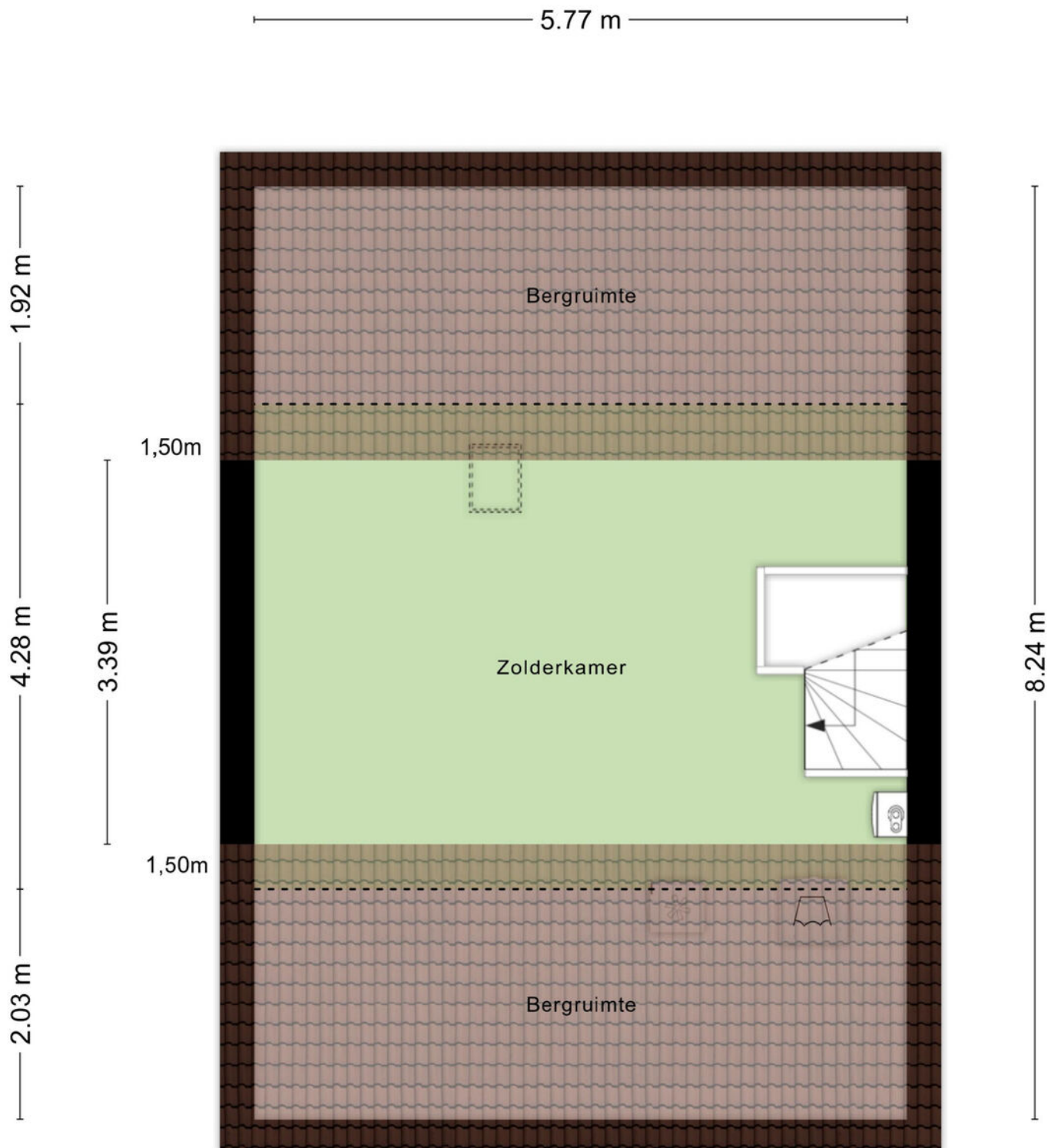
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10

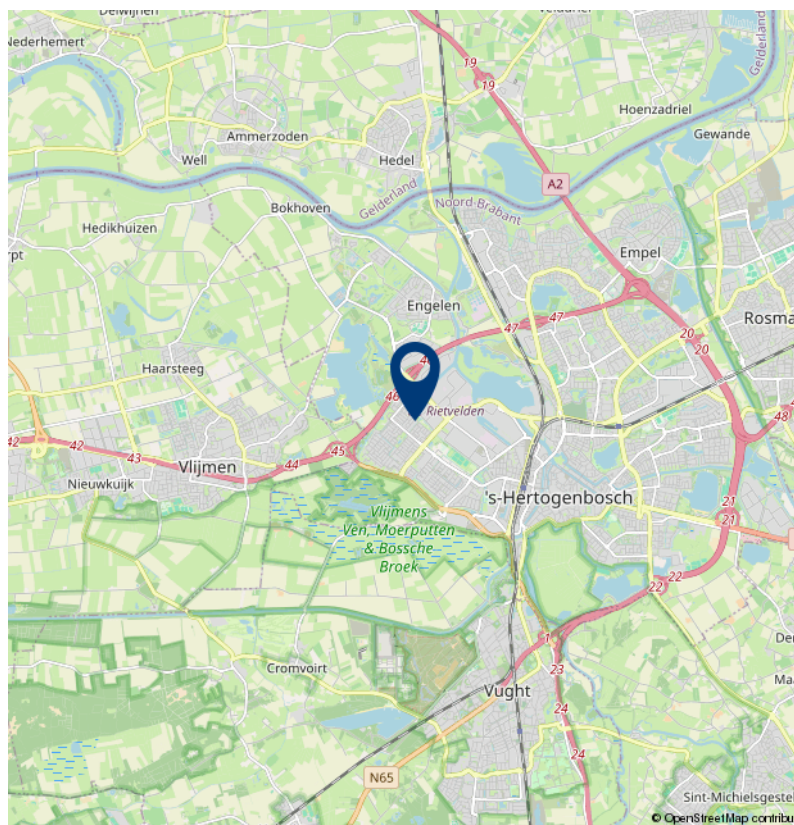
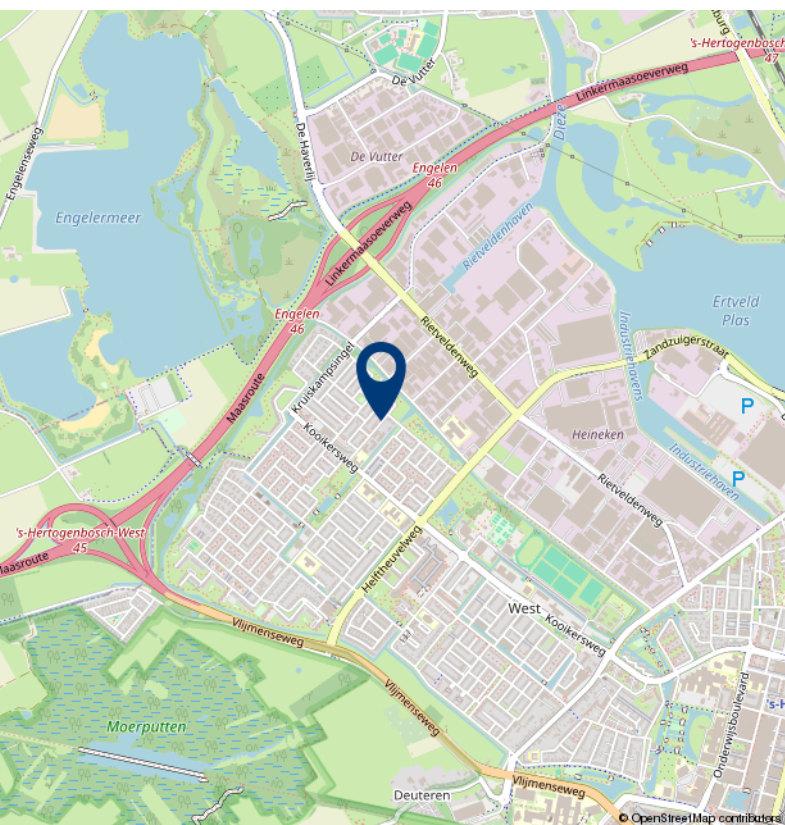
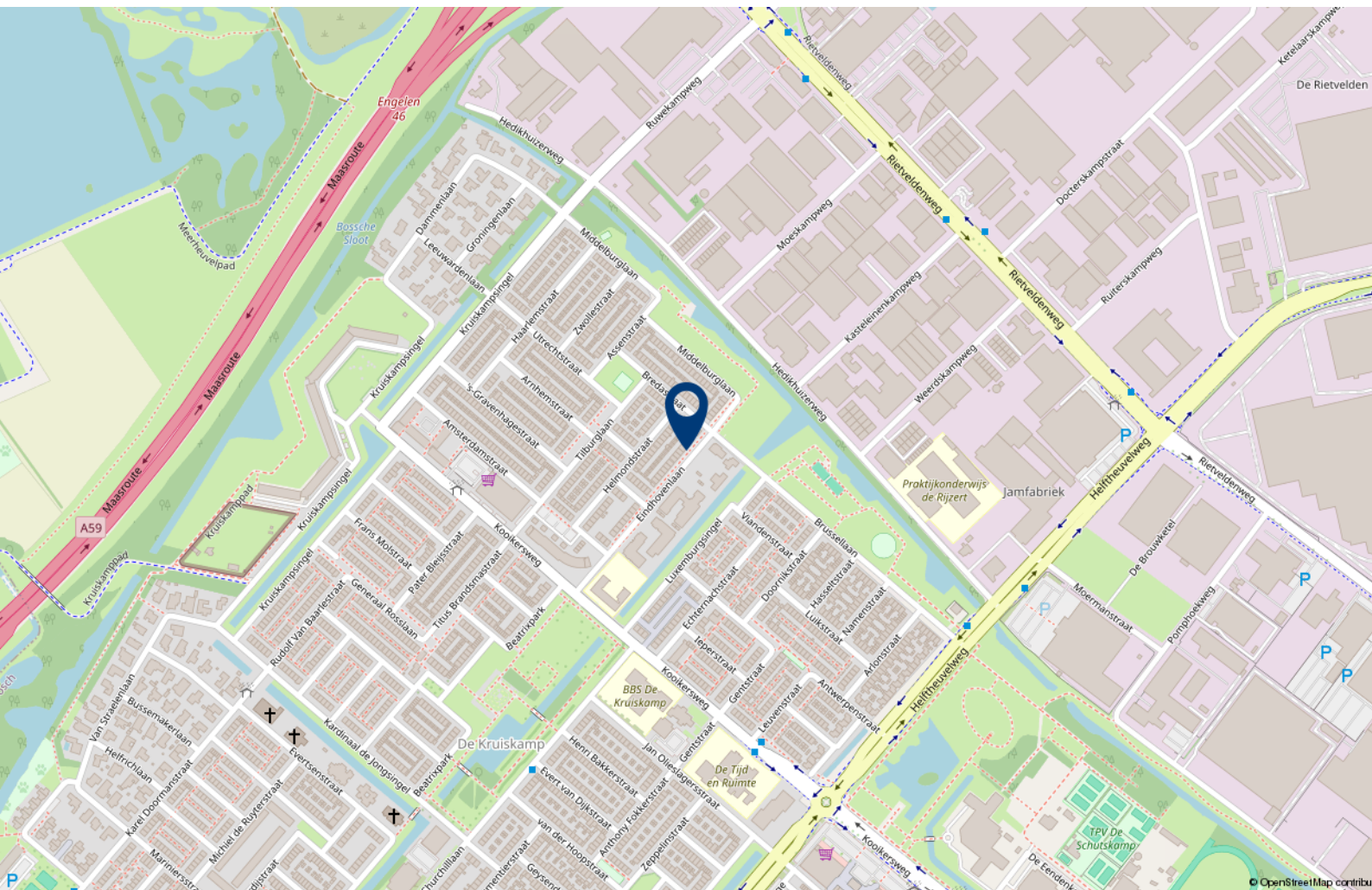


<p><b>1234</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2027</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 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

