

10+ MAKELAARS



LOKEREN 71, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 400 m³
Woonoppervlakte: 112 m²
Perceeloppervlakte: 142 m²
Bouwjaar: 1980

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

- ✓ gelegen aan een autovrij hofje
- ✓ 10 zonnepanelen
- ✓ op loopafstand van winkelcentrum Maaspoort
- ✓ garage aan de achterzijde
- ✓ energielabel A

Tussenwoning in de Maaspoort

Deze nette tussenwoning staat in de geliefde wijk De Maaspoort, op een rustige en prettige locatie met aan de voorzijde een autovrij hofje. Hierdoor woon je kindvriendelijk met volop speelruimte. Aan de achterzijde beschikt de woning over een garage en is er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

De ligging is bijzonder gunstig, met winkelcentrum Maaspoort op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook de rivier de Maas en de uitgestrekte uiterwaarden liggen nabij, ideaal voor een wandeling of om van de natuur te genieten.

De woning is netjes onderhouden en biedt een praktische indeling met volop mogelijkheden om de woning naar eigen inzicht aan te passen.

Aan de achterzijde is een terrasoverkapping gerealiseerd, waardoor je een groot deel van het jaar comfortabel buiten kan zitten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en vormt een fijne plek om te ontspannen.

De woning is bovendien voorzien van tien zonnepanelen, hierdoor zijn de energielasten laag. Ook is er een airco in de woning aanwezig.





Indeling

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de Z-vormige woonkamer. De woonkamer is licht en is afgewerkt met een parketvloer, wat zorgt voor een warme uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte, een gezellige hoek met uitzicht op het autovrije hofje.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte waar een grote eettafel geplaatst kan worden. Aansluitend aan het eetgedeelte ligt de keuken, deze is uitgerust met een vijfspots fornuis met oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

In het middengedeelte van de woning is het portaal met toilet bereikbaar. Hier is ook de trapopgang naar de eerste verdieping.











1e verdieping

Op de eerste verdieping tref je drie ruime slaapkamers, allen afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer is betegeld in een combinatie van zwarte en lichtkleurige tegels. De ruimte is compleet ingericht en beschikt over een ligbad, een douchecabine, een wastafel en een handdoekenradiator. De wanden zijn betegeld tot aan het plafond.











2e verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime, multifunctionele zolderverdieping waar de wasmachine staat opgesteld. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als bergzolder, maar biedt de mogelijkheid om hier een extra slaapkamer te realiseren. Ook deze verdieping is afgewerkt met laminaat.





Buiten

De achtertuin is verzorgd en praktisch ingericht met sierbestrating, waardoor het onderhoud tot een minimum beperkt blijft. Dankzij de terrasoverkapping is het hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk vertoeven. De garage vormt een waardevolle aanvulling, ideaal voor het stalle van een auto, fietsen of het inrichten als praktische bergruimte of hobbyplek.





Begane grond



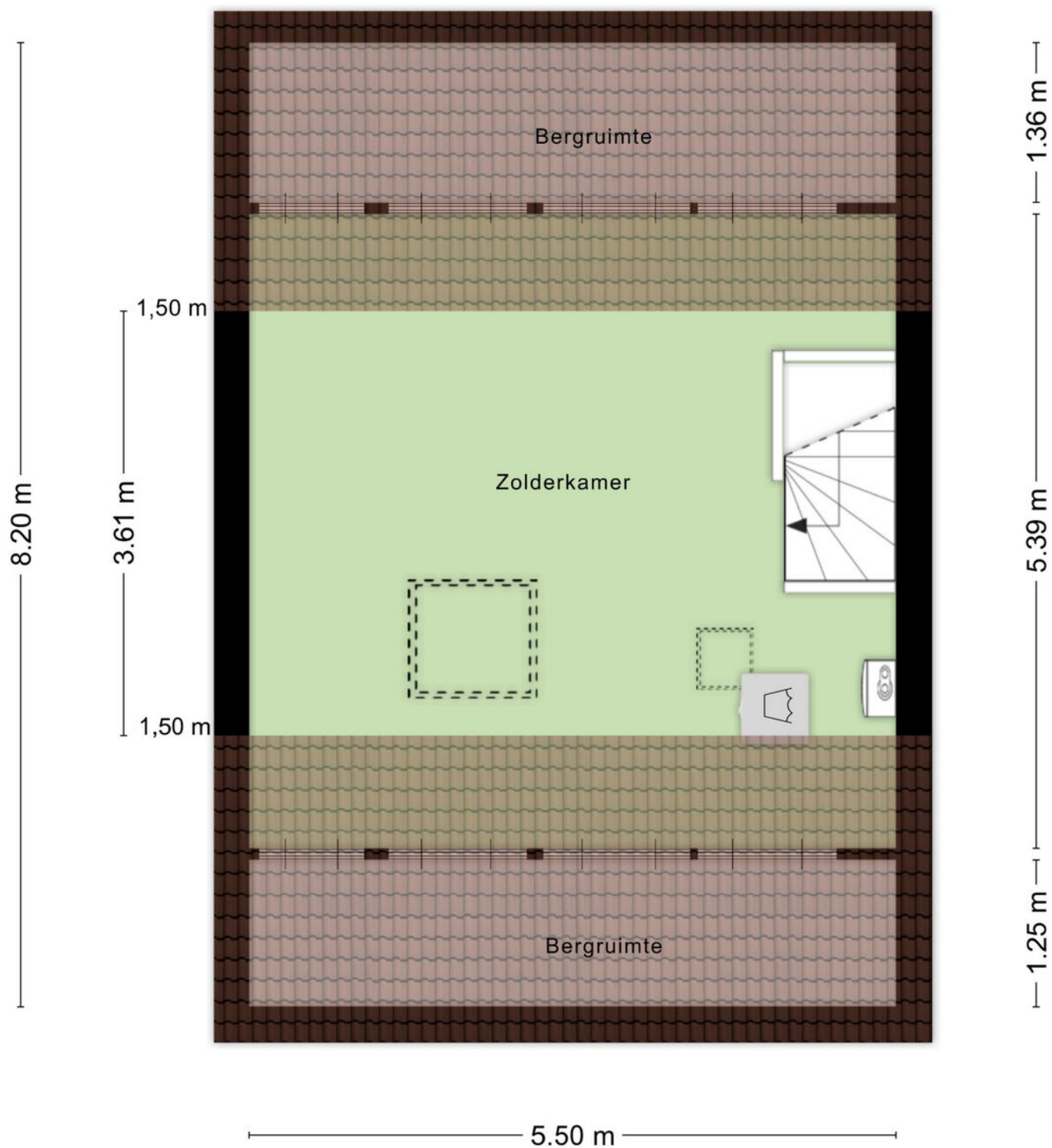
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping

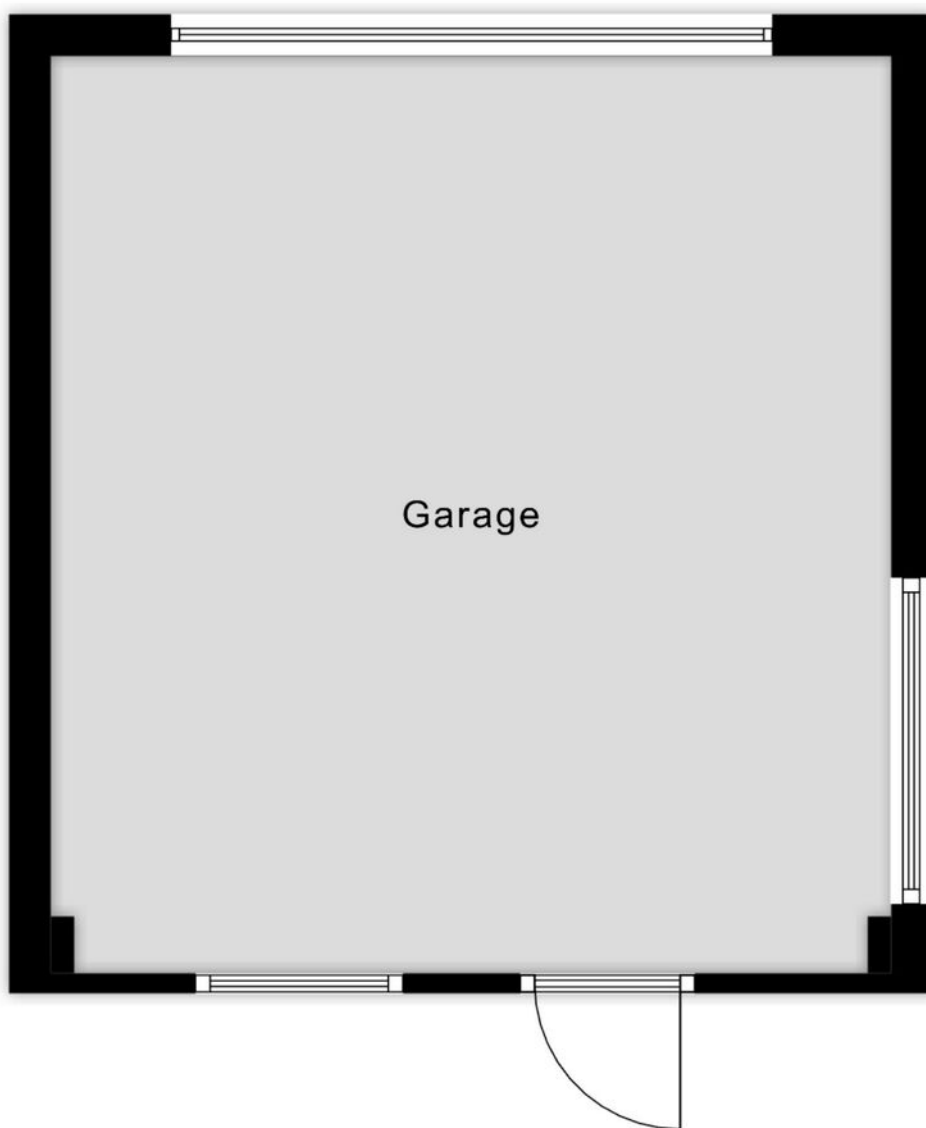


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage

4.01 m

4.38 m



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10

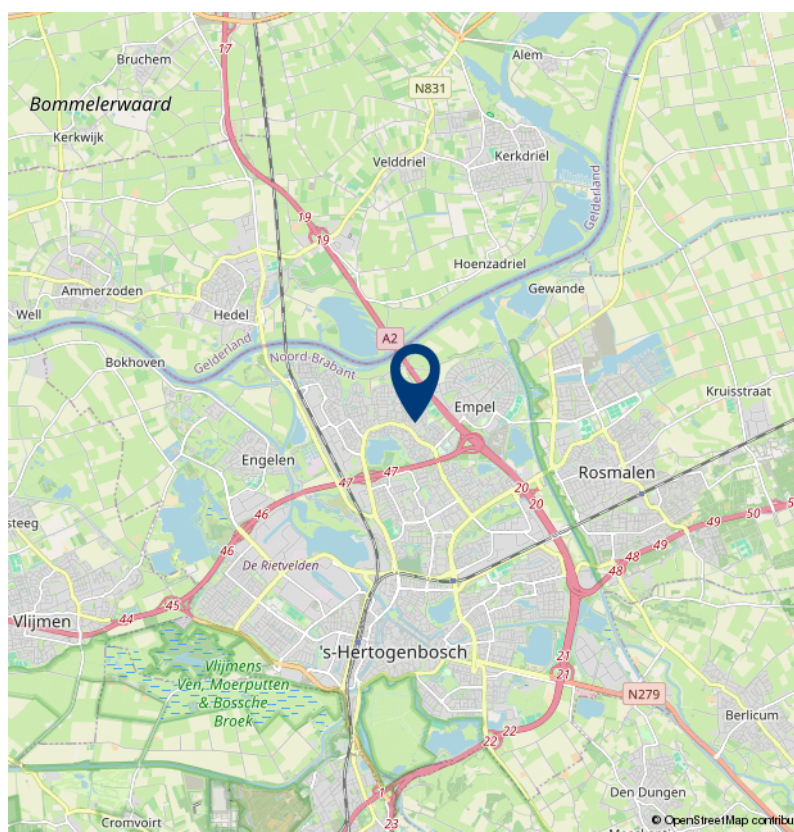
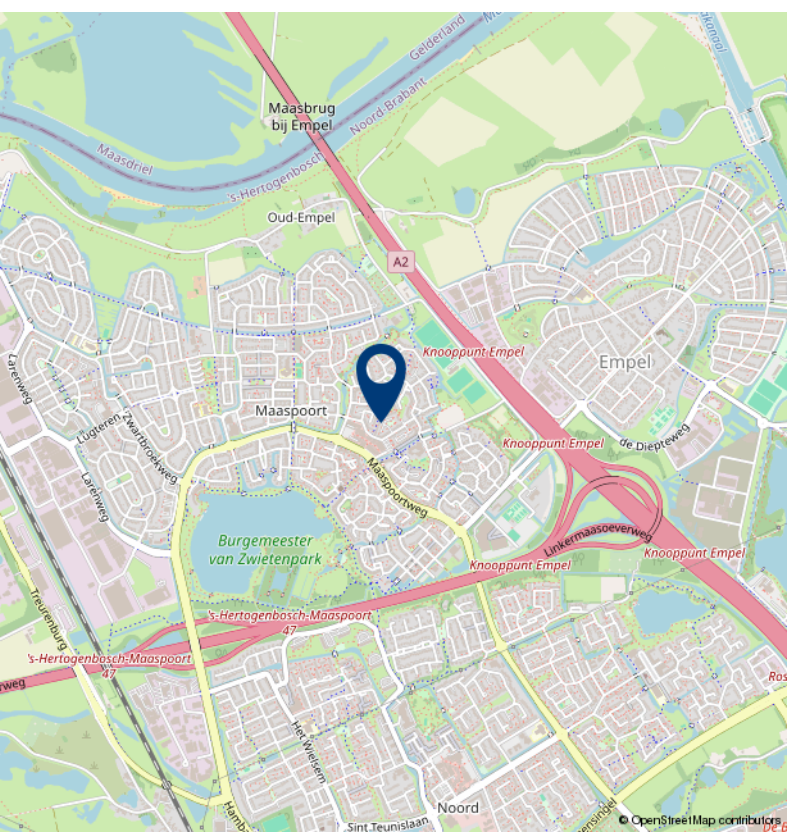
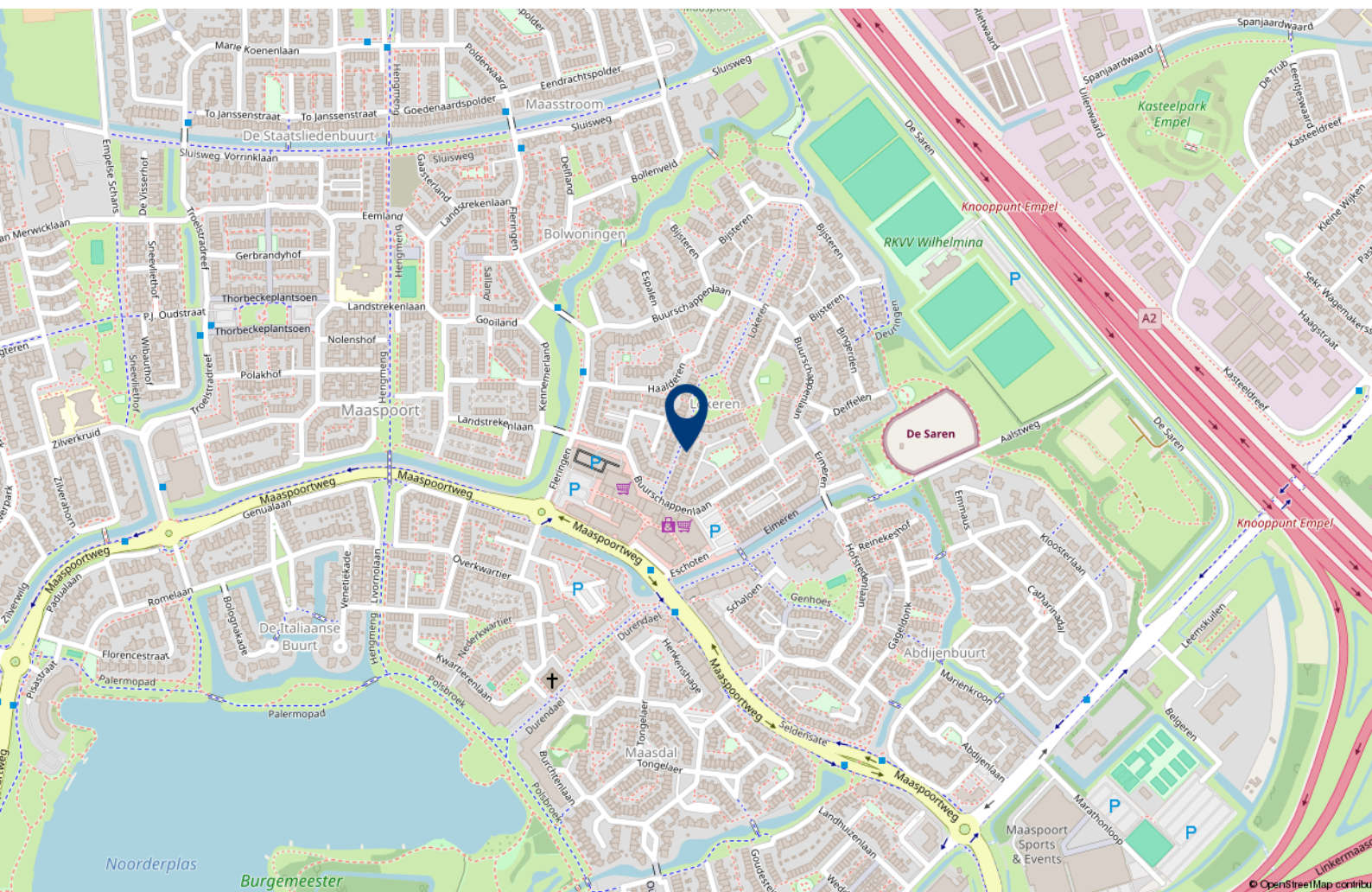


196	De kaart is verplicht	Schaal 1: 500	
—	Beleidslijn	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Keurlijn	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 800	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beleidslijn		

Voor een actualiserend uitkijk, geldend op 1 april 2026.
De toelating van het kadastrale en de openbare registers.

Aan dit uitkijk kunnen geen betrouwbare informatie worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers, behoort zich de intellectuele eigendomsrechten, zoals waaronder 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

