

10+ MAKELAARS



FRANS MOLSTRAAT 16, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 350 m³
Woonoppervlakte: 99 m²
Perceeloppervlakte: 135 m²
Bouwjaar: 1966

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ tuin op zuidwesten

een tussenwoning in De Kruiskamp

Gelegen aan een rustige woonstraat in de wijk De Kruiskamp staat deze tussenwoning. De ligging is zeer gunstig met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum De Helftheuvel ligt op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen, terwijl ook scholen, sportvoorzieningen en speelgelegenheden zich in de directe omgeving bevinden. Daarnaast zijn zowel het gezellige stadscentrum van 's-Hertogenbosch als de uitvalswegen richting omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.

Voor ontspanning en recreatie ligt het Engelermeer op korte afstand, een fijne plek om te wandelen, sporten of te genieten in de zon. Deze combinatie van rustig wonen met voorzieningen en recreatie in de buurt maakt de locatie bijzonder aantrekkelijk.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, wat zorgt voor een onderhoudsarm geheel en een prettig wooncomfort. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en zorgt voor een prettige, ruimtelijke leefruimte op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en de tweede verdieping biedt uitstekende mogelijkheden om vergroot te worden door het plaatsen van een dakkapel.

De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon.





Indeling

Via de entree kom je in de hal met meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is modern uitgevoerd en voorzien van een zwevend closet. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan de voorzijde en de tuindeuren naar de achtertuin. De ruimte is afgewerkt met een nette laminaatvloer en biedt voldoende plek voor zowel een zit- als eethoek.

De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en zorgt voor een prettige verbinding tussen koken en wonen. De keuken is opgesteld in een L-vorm, uitgevoerd in een witte kleurstelling en voorzien van veel kastruimte, een oven en een afzuigkap.









1e en 2e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, die allen goed van formaat zijn en zijn voorzien van een laminaatvloer. De grootste slaapkamer heeft een extra hoek waar een kledingkast geplaatst kan worden. De badkamer is netjes afgewerkt met witte wandtegels en antraciet vloertegels en beschikt over een douchehoek, wastafelmeubel, zwevend toilet en een handdoekenradiator.

De tweede verdieping is momenteel in gebruik als bergzolder, hier hangt ook de cv-ketel. Dankzij de beschikbare ruimte leent deze verdieping zich uitstekend voor het realiseren van een extra (vierde) slaapkamer, bijvoorbeeld door het plaatsen van een dakkapel.









Buiten

Door de ligging op het zuidwesten kan je in de achtertuin tot laat op de dag van de zon genieten. De tuin is praktisch, onderhoudsvriendelijk en grotendeels bestraat, met aan de zijkanten plantenborders. Achter in de tuin staat een stenen berging die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Deze berging biedt volop opslagruimte en heeft een deur naar de brandgang.



Begane grond



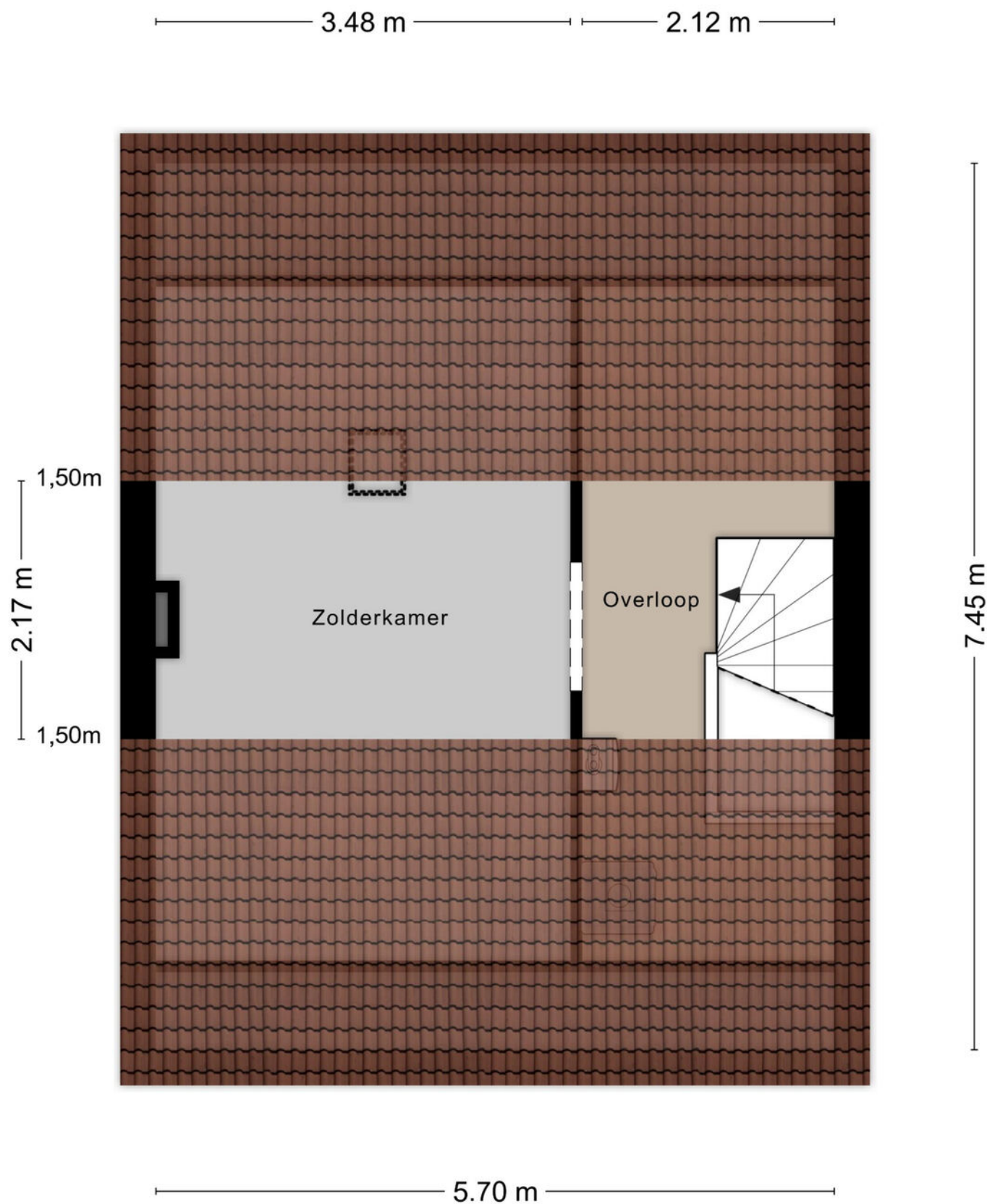
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



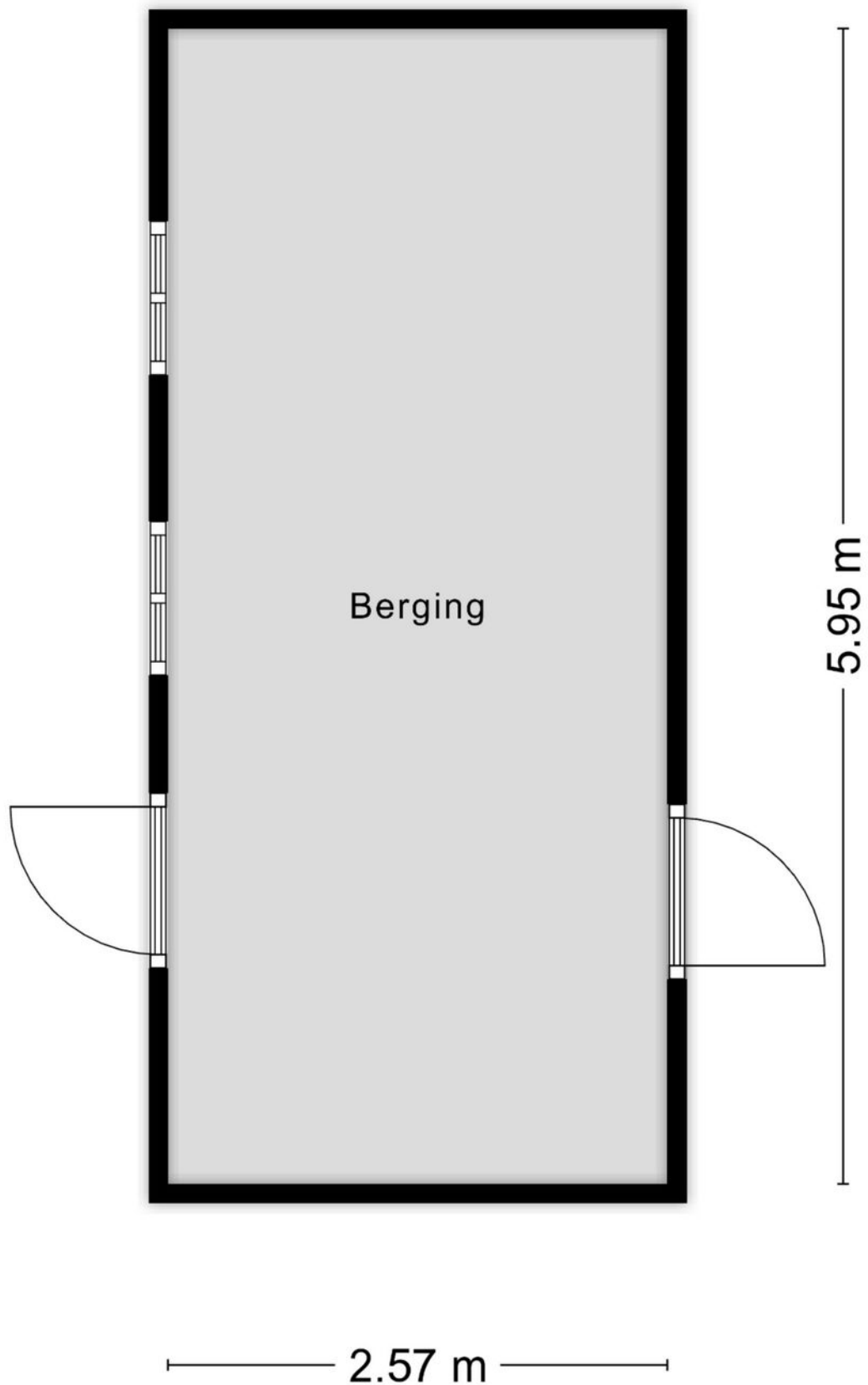
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10

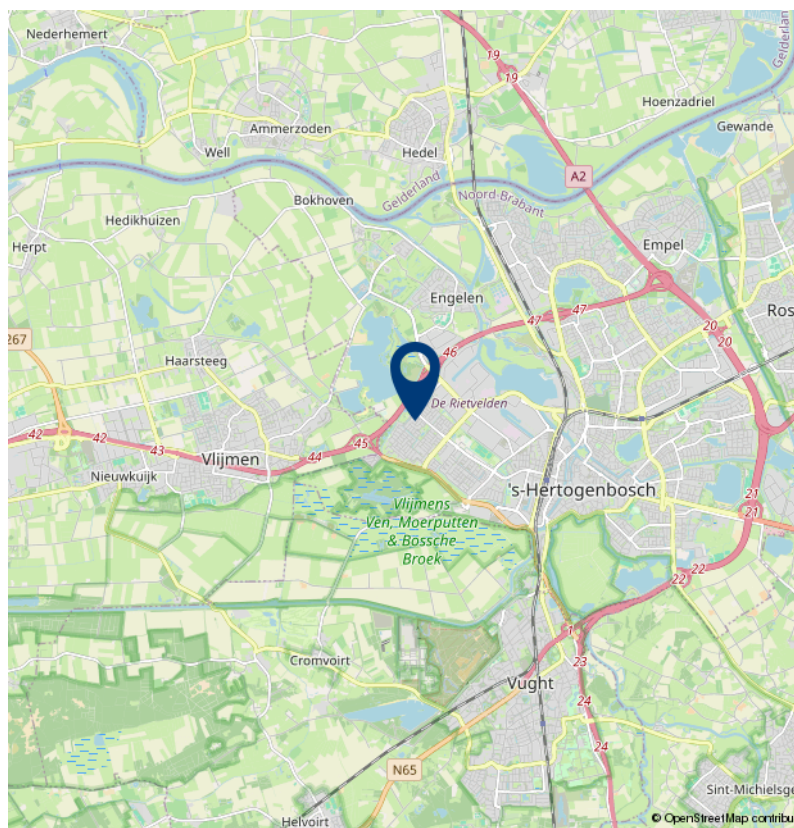
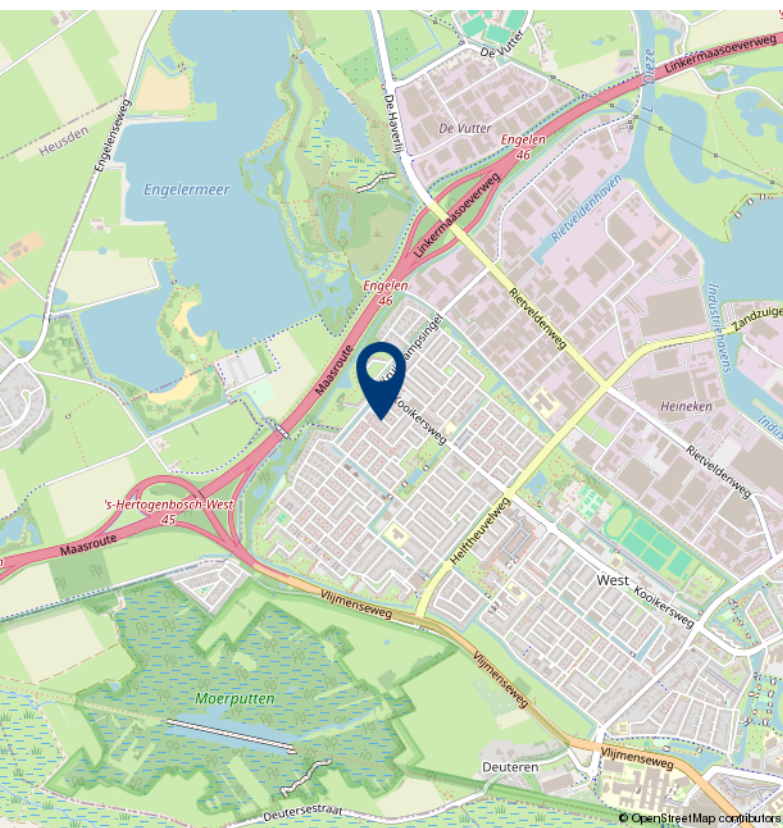
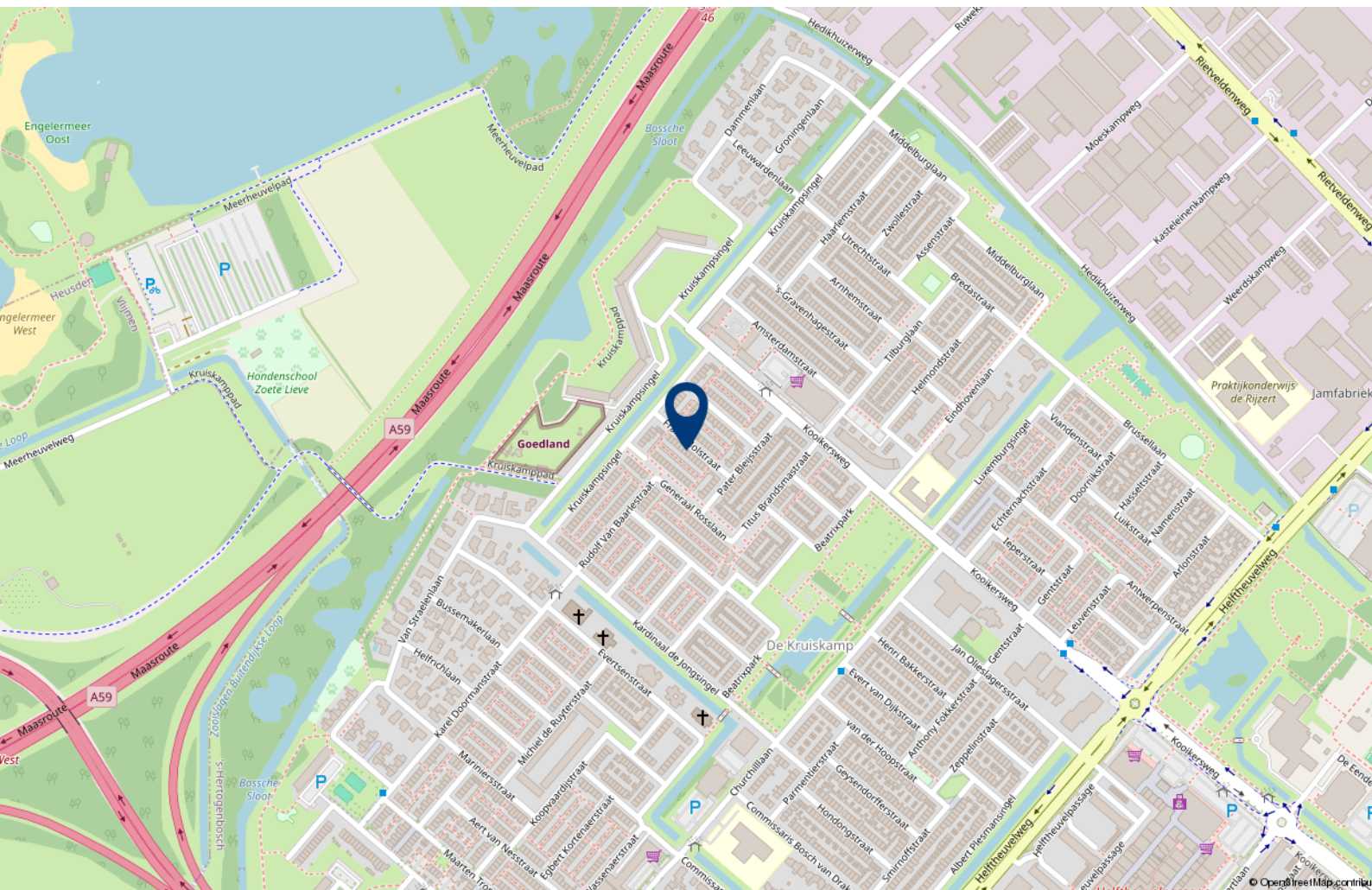


	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>1236 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3836</p>	
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 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

