

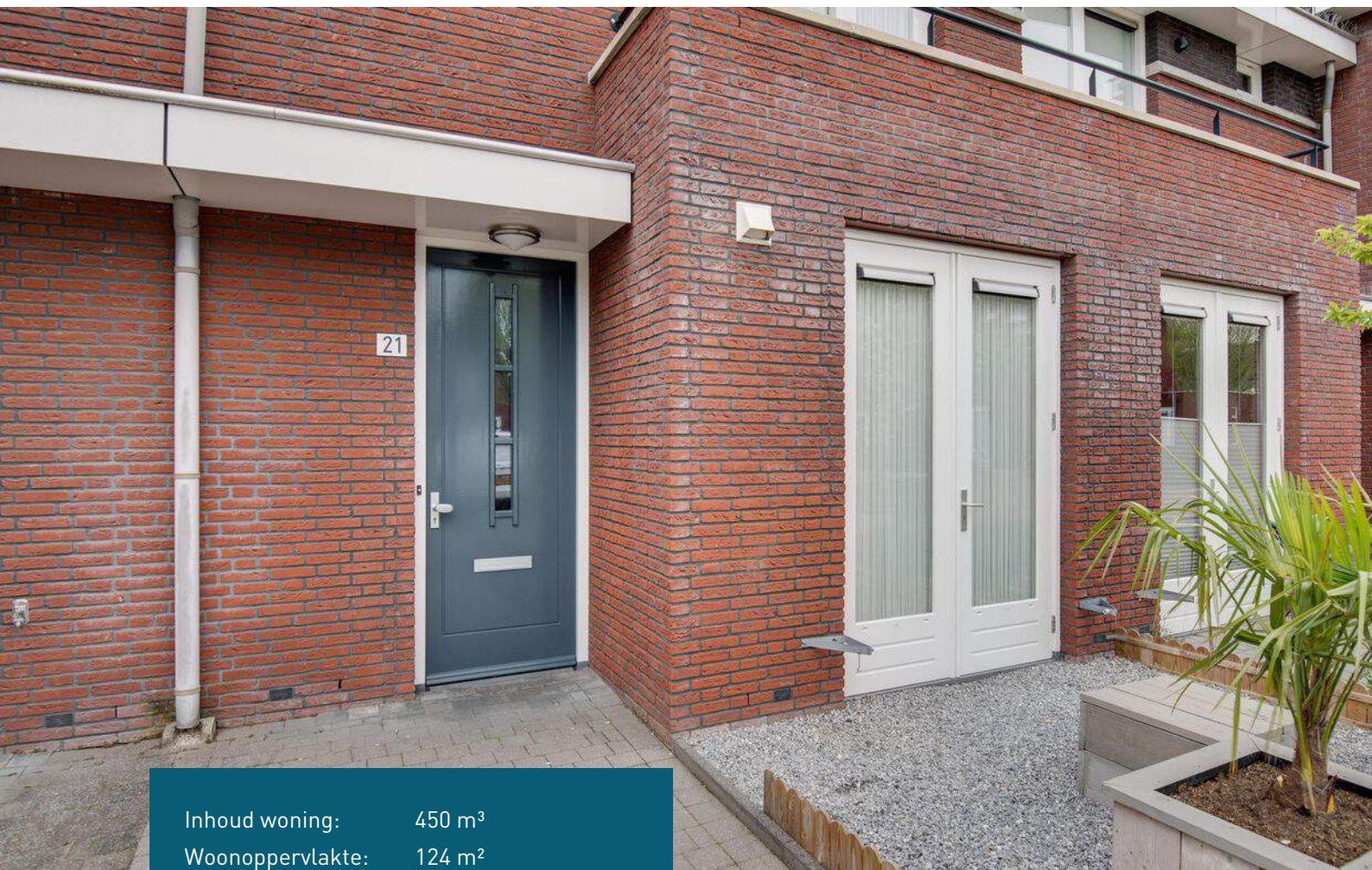
10+ MAKELAARS



PRELUDEHOF 21, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 450 m³
Woonoppervlakte: 124 m²
Perceeloppervlakte: 138 m²
Bouwjaar: 2010

Vraagprijs € 409.000,- k.k.

- ✓ fraai gelegen in De Groote Wielen
- ✓ uitgebouwd aan de achterzijde
- ✓ mooie terrasoverkapping
- ✓ vloerverwarming op de begane grond
- ✓ drie slaapkamers (vier mogelijk)

een moderne woning in De Groote

Deze moderne woning staat aan een rustig doodlopend hofje in de wijk 'De Groote Wielen' in deelplan 'De Hoven'. Tegenover de woning ligt een mooi speelveld/groenvoorziening.

Op korte afstand van de woning tref je onder andere basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, diverse speeltuinen, een winkelcentrum en De Groote Wielenplas waar u heerlijk kan recreëren.

Het gezellige centrum van Rosmalen en het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch zijn van hieruit snel bereikbaar. Tevens treft u op korte afstand diverse sportvoorzieningen en wandelmogelijkheden.

De begane grond is tijdens de bouw meteen uitgebouwd en in de tuin is een fraaie overkapping gebouwd.

Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers en er is een ruime zolderverdieping waar een of twee extra slaapkamers gemaakt kunnen worden. Tevens is er een ruime achtertuin met een houten berging en een achterom.



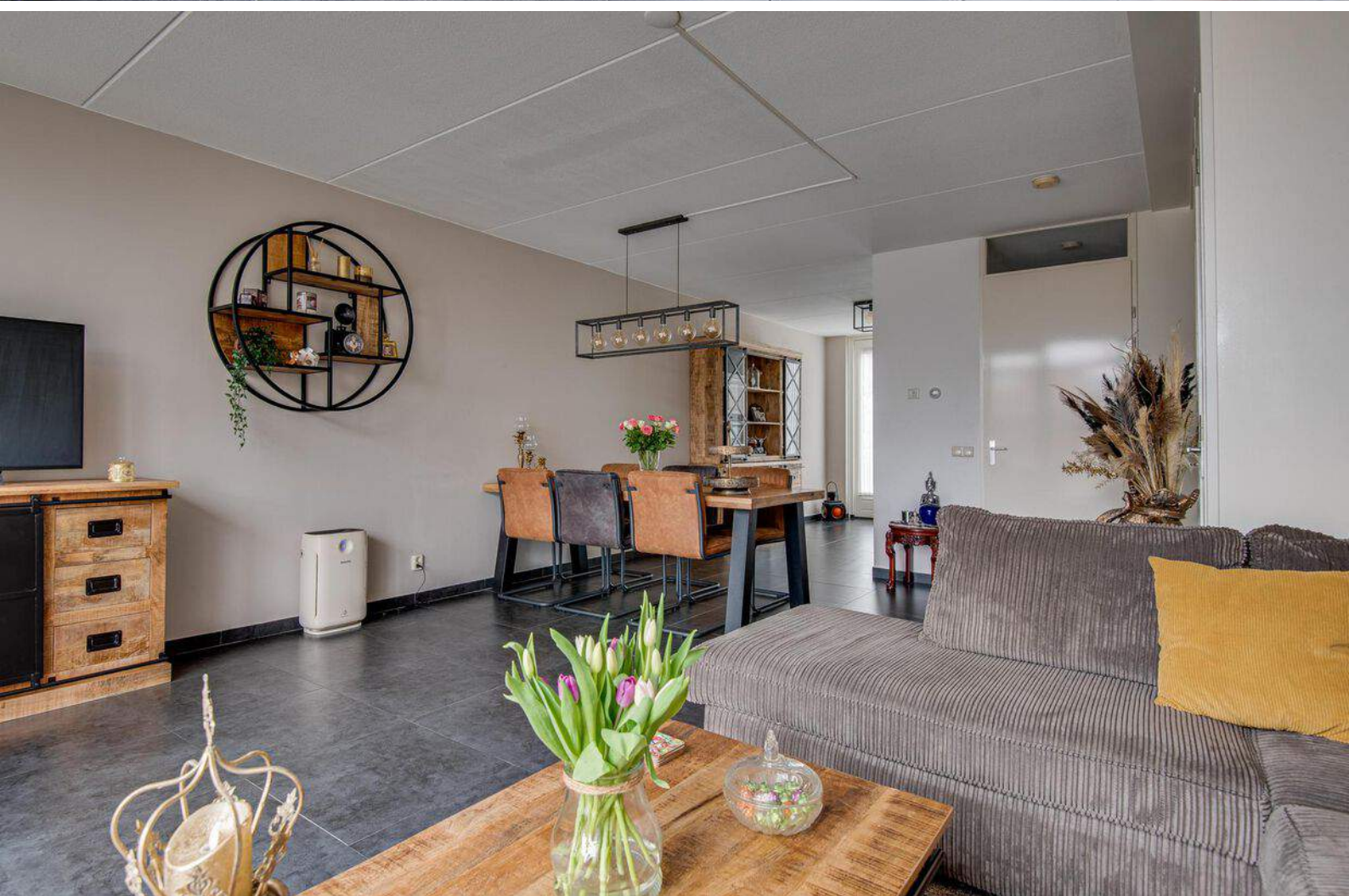


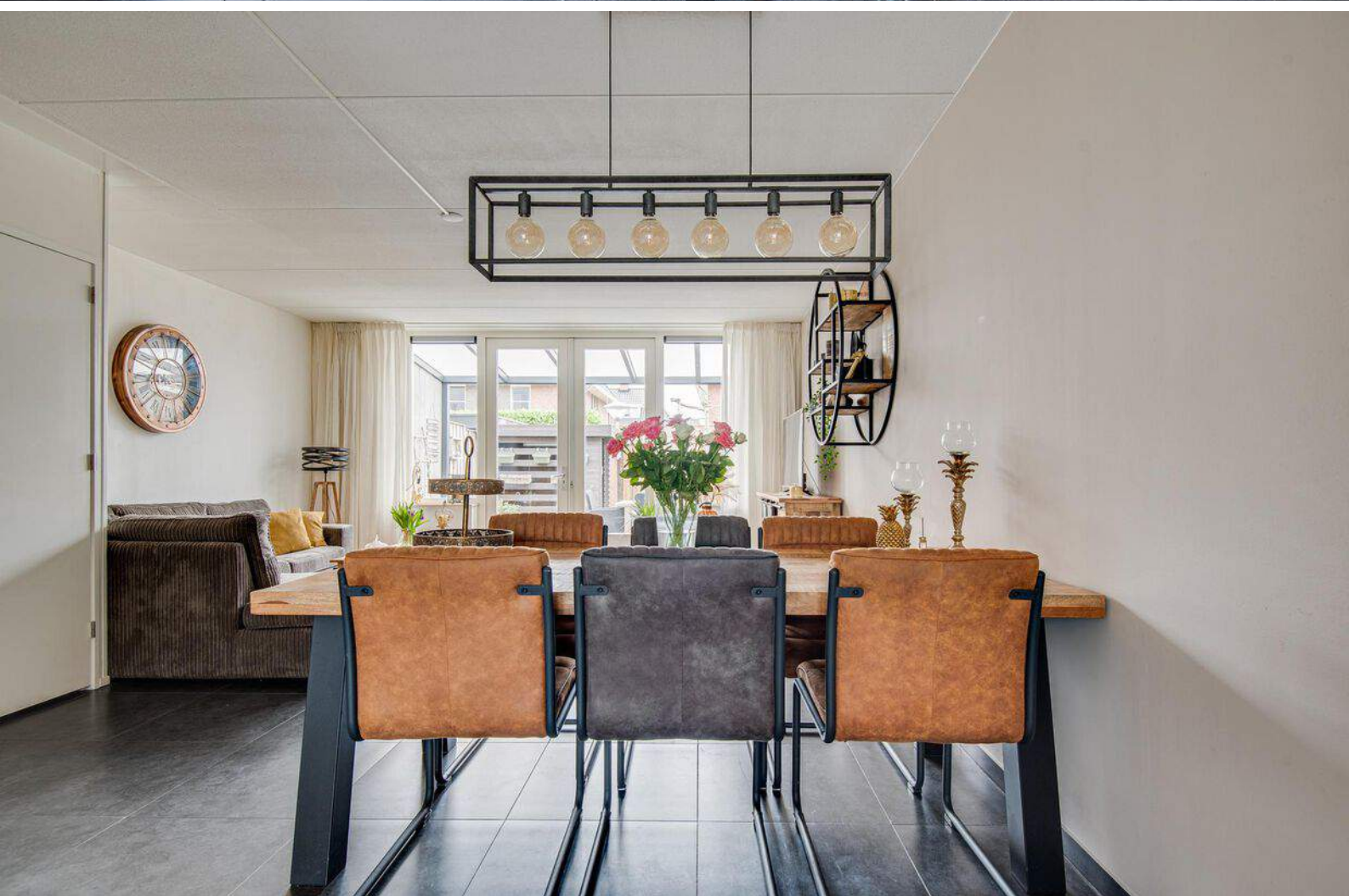
Indeling

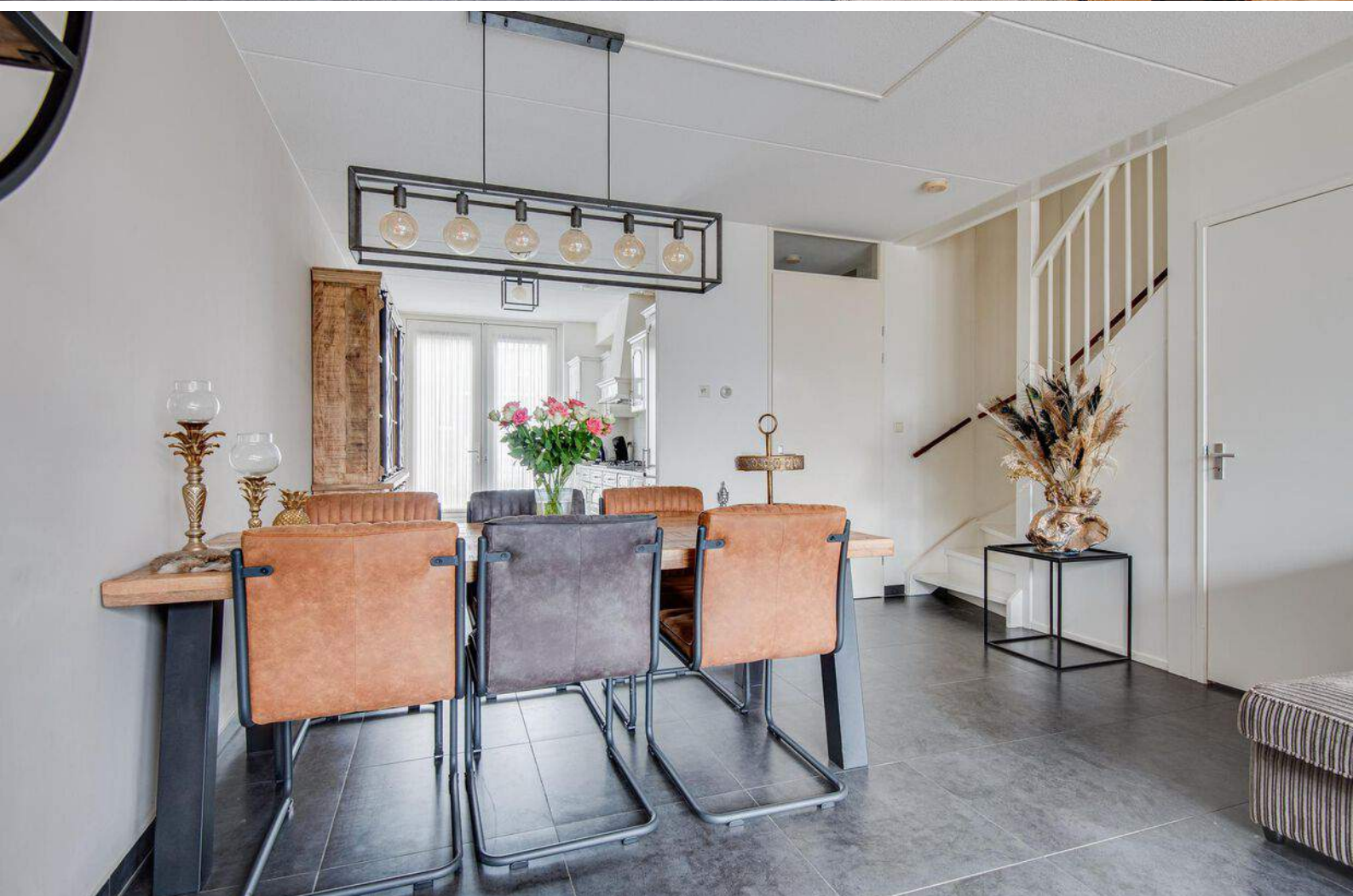
Je komt binnen in de hal met de meterkast en het toilet. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. Doordat deze aan de achterzijde tijdens de bouw is vergroot is er plaats voor een ruim zitgedeelte en een flinke eettafel. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer, hieronder is een praktische bergkast gemaakt.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie donkere tegelvloer met vloerverwarming. Door middel van openstaande deuren is de achtertuin bereikbaar.















De keuken

Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. Het keukenblok beschikt naast de nodige kastruimte over een gaskookplaat met afzuigkap, een koelkast, vriezer, vaatwasser en een combi-magnetron. Ook in de keuken zijn openslaande deuren geplaatst.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je de overloop met de toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een gezellig balkon.









De badkamer

De badkamer is netjes afgewerkt, de wanden zijn betegeld tot aan het plafond. Je hebt hier de beschikking over een douche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.



Tweede verdieping

De tweede verdieping is momenteel in gebruik als berg- en waszolder. De verdieping is groot genoeg op een of zelfs twee extra slaapkamers te maken, er is al een dakkapel geplaatst.

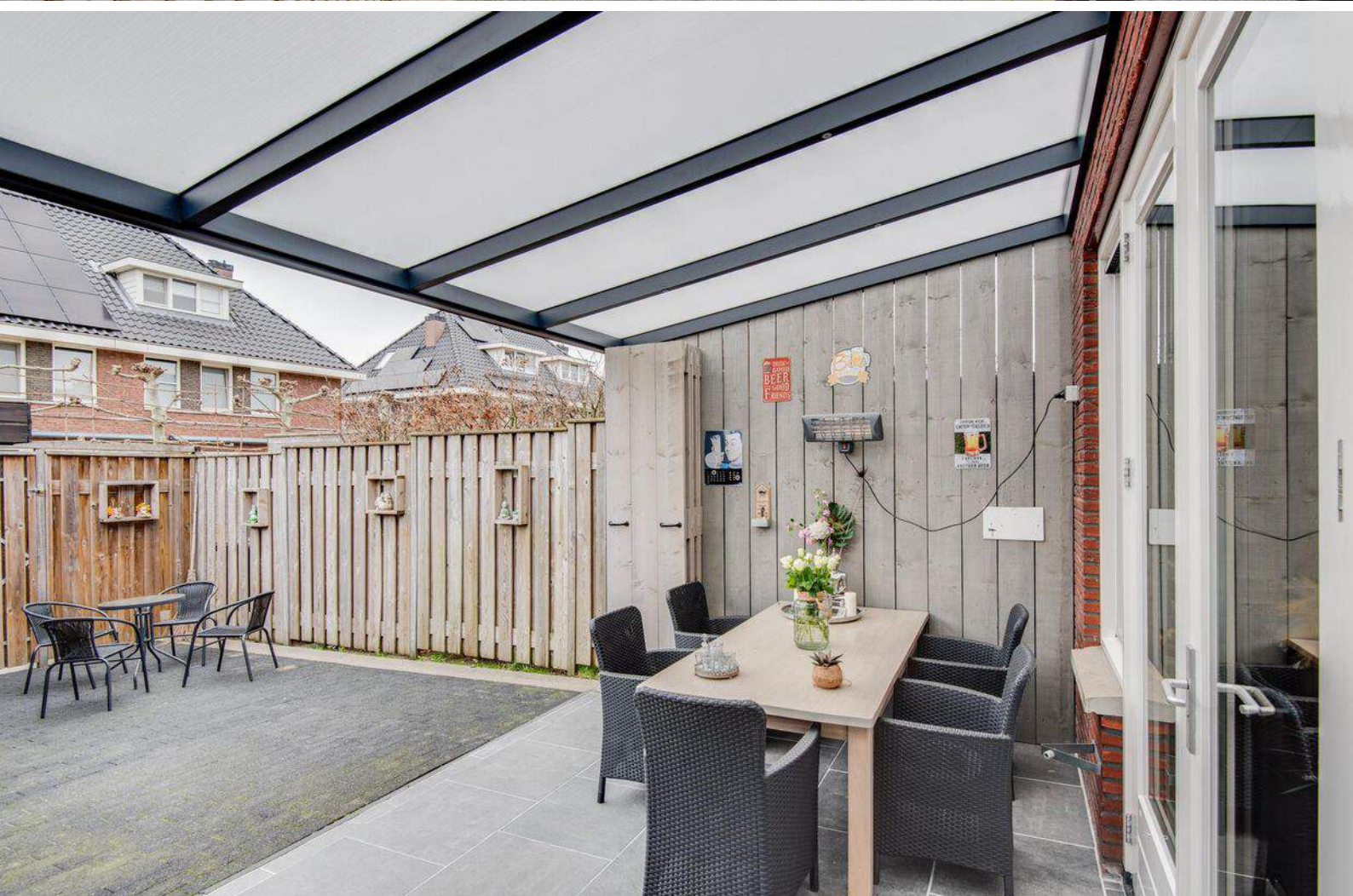




De achtertuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en houten schuttingen. Tegen de achtergevel is een mooie terrasoverkapping met een licht doorlatend dak geplaatst. Hier is het heerlijk vertoeven tot laat in de avond en ook bij regenachtig weer kan je hier lekker zitten. Achterin de tuin staat een houten berging en er is een achterom.





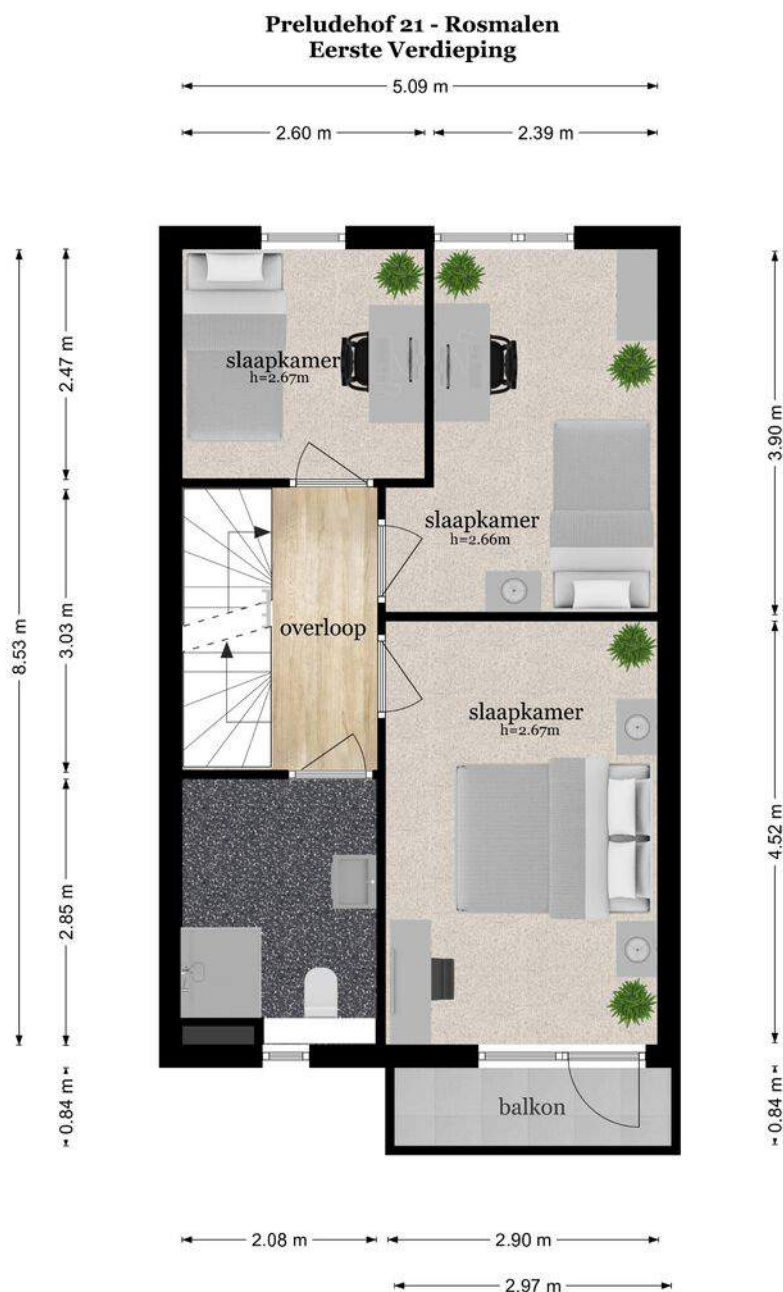


Begane grond



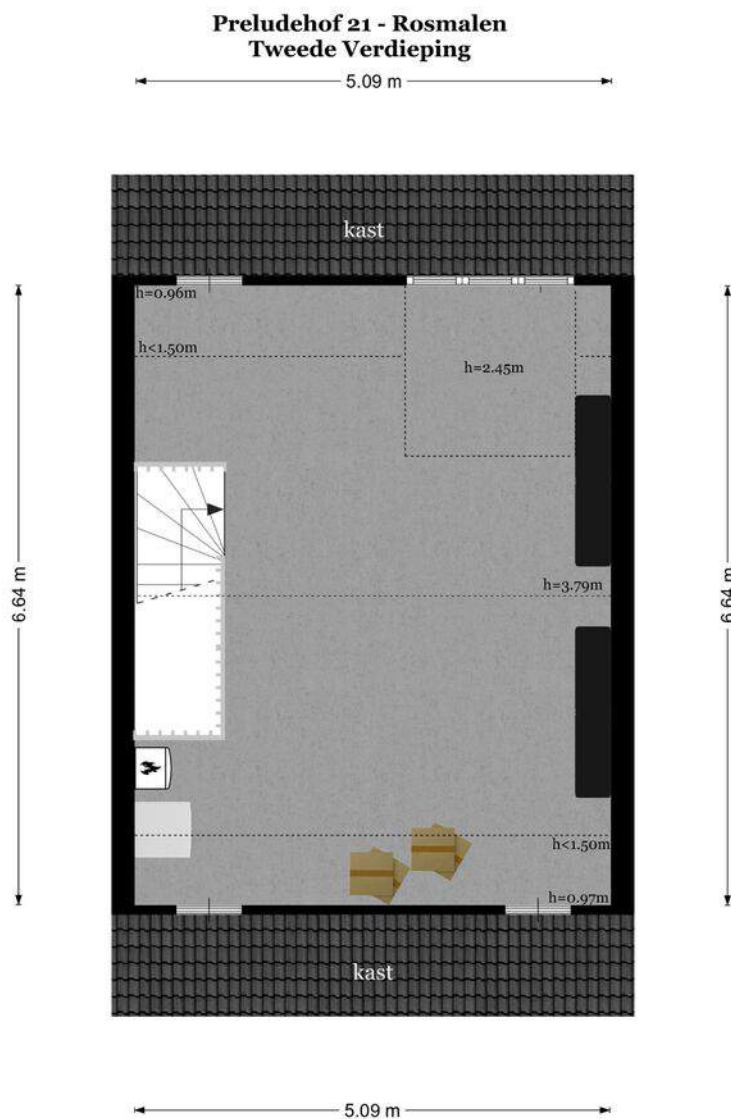
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkast blijft achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



1235

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosmalen

H

4954

kadaster

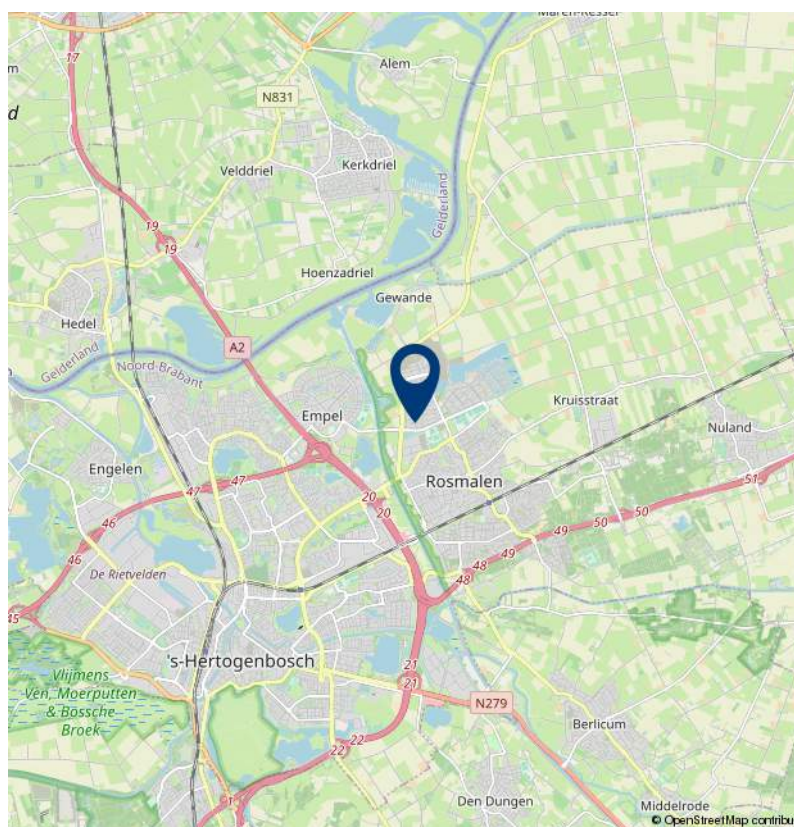
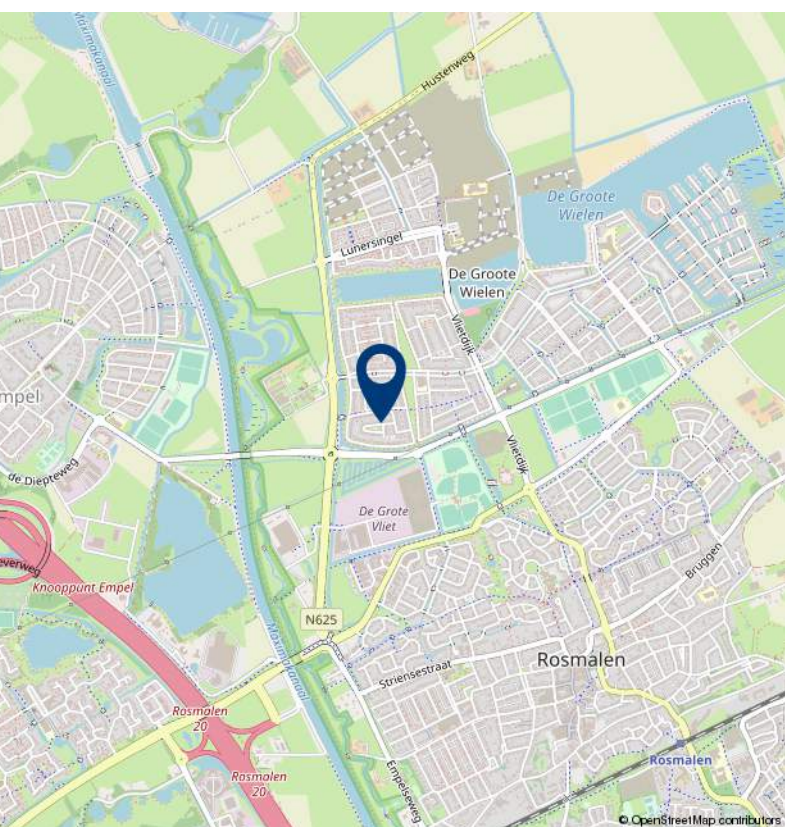
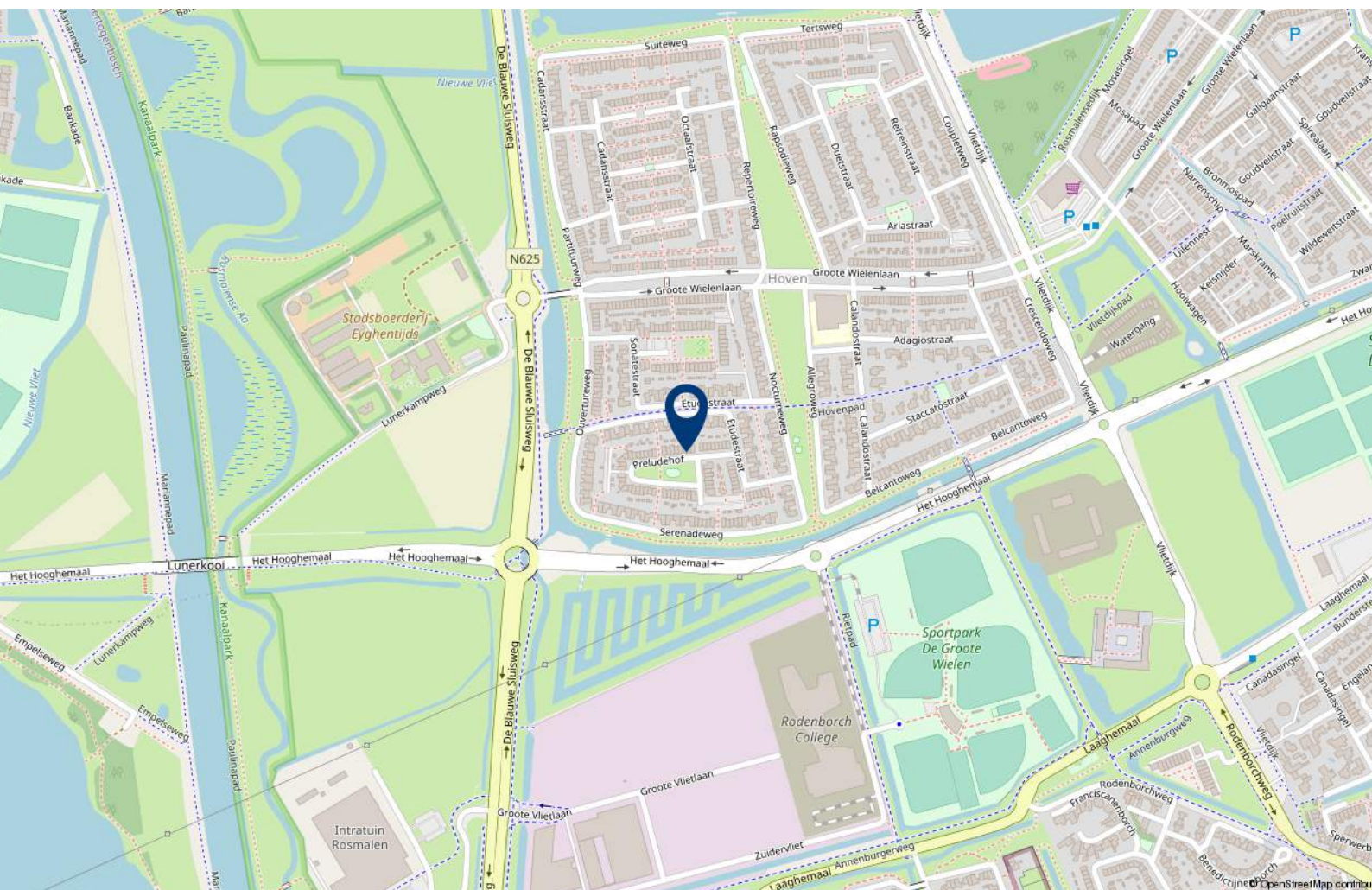
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 april 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 10 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 12 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 Ans van Grevengoed 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

