

10+ MAKELAARS



DR. H.P. HEINEKENSTRAAT 10, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 645 m³
Woonoppervlakte: 170 m²
Perceeloppervlakte: 351 m²
Bouwjaar: 1957

Vraagprijs € 589.000,- k.k.

- ✓ volledig gemoderniseerd
- ✓ 'onzichtbare' rolluiken aan de achterzijde
- ✓ vloerverwarming op de begane grond
- ✓ uitgebouwd op de begane grond en 1e verdieping
- ✓ geïsoleerde garage
- ✓ ruim perceel
- ✓ alle slaapkamers zijn uitgerust met tv- en internetaansluiting

een moderne, uitgebouwde tweekapper

Op een fijne locatie in het gezellige Engelen staat deze fors uitgebouwde en volledig gemoderniseerde 2-onder-1 kapwoning. Bij een bezichtiging zal je het hoge afwerkingsniveau zelf kunnen beoordelen. Vanaf 2018 is de woning van beneden tot boven opgeknapt. Aan de achterzijde is de woning zowel op de begane grond als op de eerste verdieping uitgebouwd. Hierdoor beschikt de woning momenteel over 170m² woonoppervlakte. De inpandig bereikbare en volledig geïsoleerde garage is hierbij niet meegerekend. Alle kozijnen zijn vernieuwd en voorzien van HR++ glas, de tweede verdieping is uitgerust met airco (2020) en de c.v.-ketel is vernieuwd in 2020..

De woning is ingedeeld en afgewerkt naar de hedendaagse wensen. Zo treft je op de begane

grond een ruime en gezellige zitkamer en een riante woonkeuken met plaats voor een grote eettafel. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer.

In Engelen is het goed wonen. Het dorp kent een bloeiend verenigingsleven, onder andere tennis, voetbal en 18-holes Golfclub 'De Haverleij'. er is een supermarkt, een basisschool en een kinderdagverblijf. Langs de rivier de Maas en in het natuurgebied rond het Henriëttekanaal kan je heerlijk wandelen en fietsen. Recreatiegebied Engelermeer ligt op korte afstand en het grootste en mooiste winkelcentrum van 's-Hertogenbosch 'De Helftheuvelpassage' is met de auto in enkele minuten bereikbaar.





Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, een vaste kast en het gemoderniseerde toilet.

Vanuit de hal is vervolgens de ruime woonkamer bereikbaar. Hier valt direct de prettige lichtinval en het hoge afwerkingsniveau van de woning op. De wanden en plafonds zijn strak gestukadoord en op de vloer ligt een fraaie houten vloer. In het plafond zijn ook inbouwspots geplaatst.

De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer maar doordat er muren zijn blijven staan geven beide ruimtes toch het gevoel dat je in een aparte kamer zit. Door het plaatsen van binnenkozijnen/deuren kan je eenvoudig de twee gedeeltes van elkaar scheiden.









de eetkeuken

de eetkeuken bevindt zich in het uitgebouwde gedeelte aan de achterzijde van de woning. In de achtergevel is een grote glazen pui met openslaande deuren geplaatst. Samen met het raam in de zijgevel zorgt dit ook in de keuken voor veel lichtinval. De keuken is afgewerkt met een moderne gietvloer en biedt plaats aan een riante eettafel.

Het keukenblok is uitgevoerd in hoogglans wit en beschikt over een spoel-/kookeiland met een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een vaatwasser. De kastenwand beschikt naast de nodige kastruimte over een stoomoven, een combi-magnetron, een koelkast en een diepvriezer.

De garage/berging is direct vanuit de eetkeuken bereikbaar. De garage is volledig geïsoleerd, hierdoor kan deze ruimte eenvoudig verbouwd worden tot bijvoorbeeld speelkamer of kantoor.









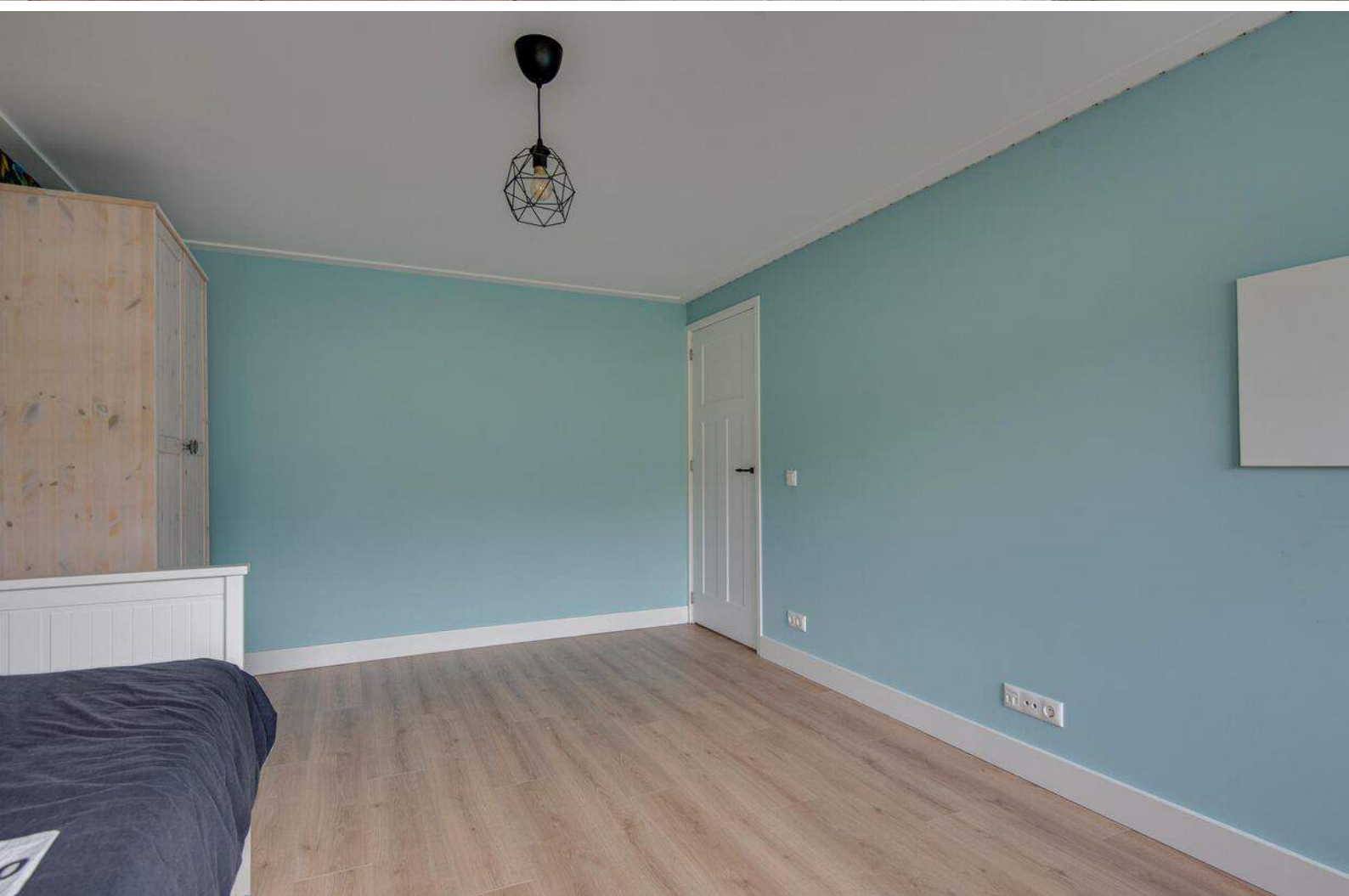


1e verdieping

Op de eerste verdieping komt je op de overloop welke toegang geeft tot drie slaapkamers (waarvan één met inloopkast) en de badkamer. Alle kamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer. Op de gehele eerste verdieping zijn de wanden en plafonds gestukadoord. De badkamer is modern afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, een zwevend toilet en een wastafelmeubel.











2e verdieping

De tweede verdieping is vergoed door middel van een in kunststof uitgevoerde dakkapel. Er is een voorzolder met c.v.-ketel en een ruime vierde slaapkamer. Ook hier zijn de wanden en plafonds strak gestukadoord, op de vloer ligt een fraaie pvc vloer. De slaapkamer is uitgerust met een fraaie houten kastenwand.



Buiten

De achtertuin biedt veel privacy en ligt pal op het zuiden. Hier kan je bij mooi weer de gehele middag van de zon genieten. Tegen de achterzijde van de woning is een ruim terras gelegd. Het overige gedeelte van de tuin kan naar eigen smaak verder ingericht worden. Aan de voorzijde ligt een ruime oprit waar meerdere auto's op geplaatst kunnen worden.





Begane grond

Dr. H.P. Heinekenstraat 10 - Hertogenbosch 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

Dr. H.P. Heinekenstraat 10 - Hertogenbosch
Tweede Verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



1286 Deze kaart is **aanvullend**.

1286 Perceelnummer

1286 Huisnummer

1286 Voetgangers kadastrele grens

1286 Voorlopige kadastrele grens

1286 Administratieve kadastrele grens

1286 Bebouwing

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2022

De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers.

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie R

Perceel 728

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 databankrecht.

kadaster



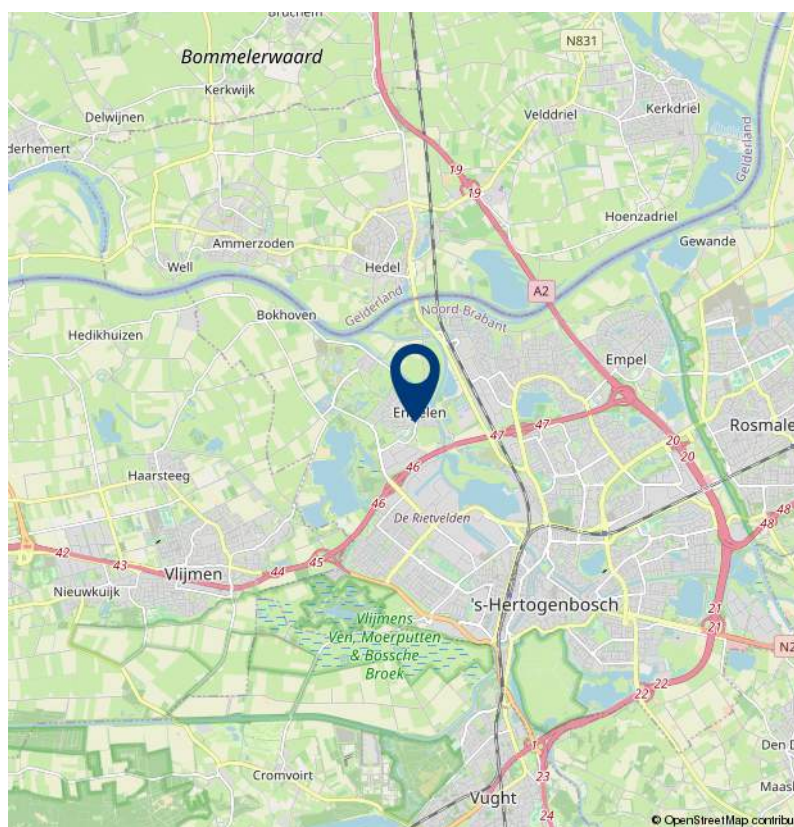
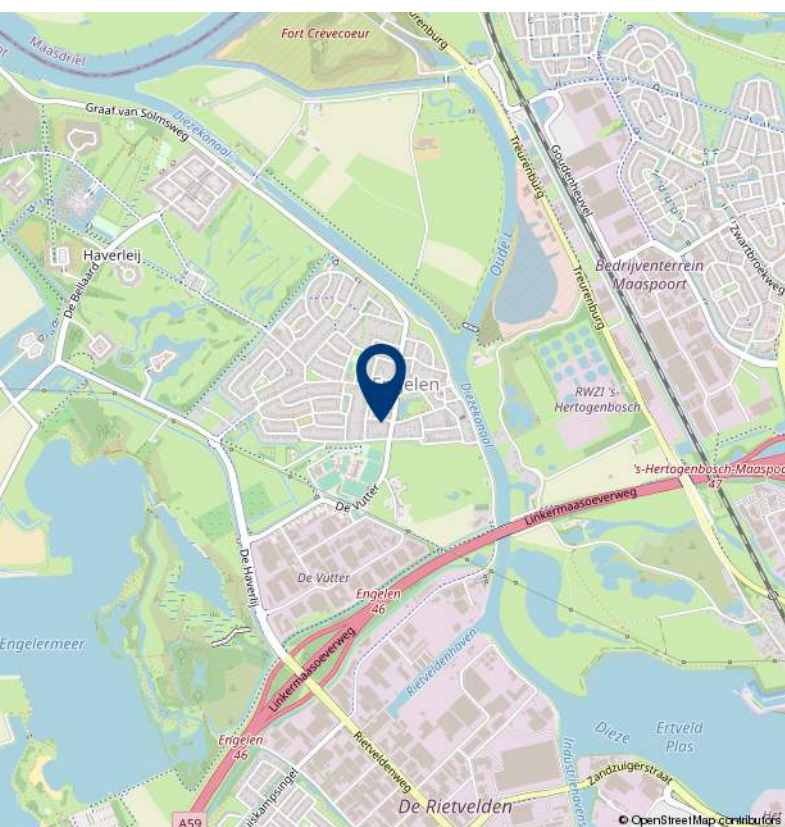
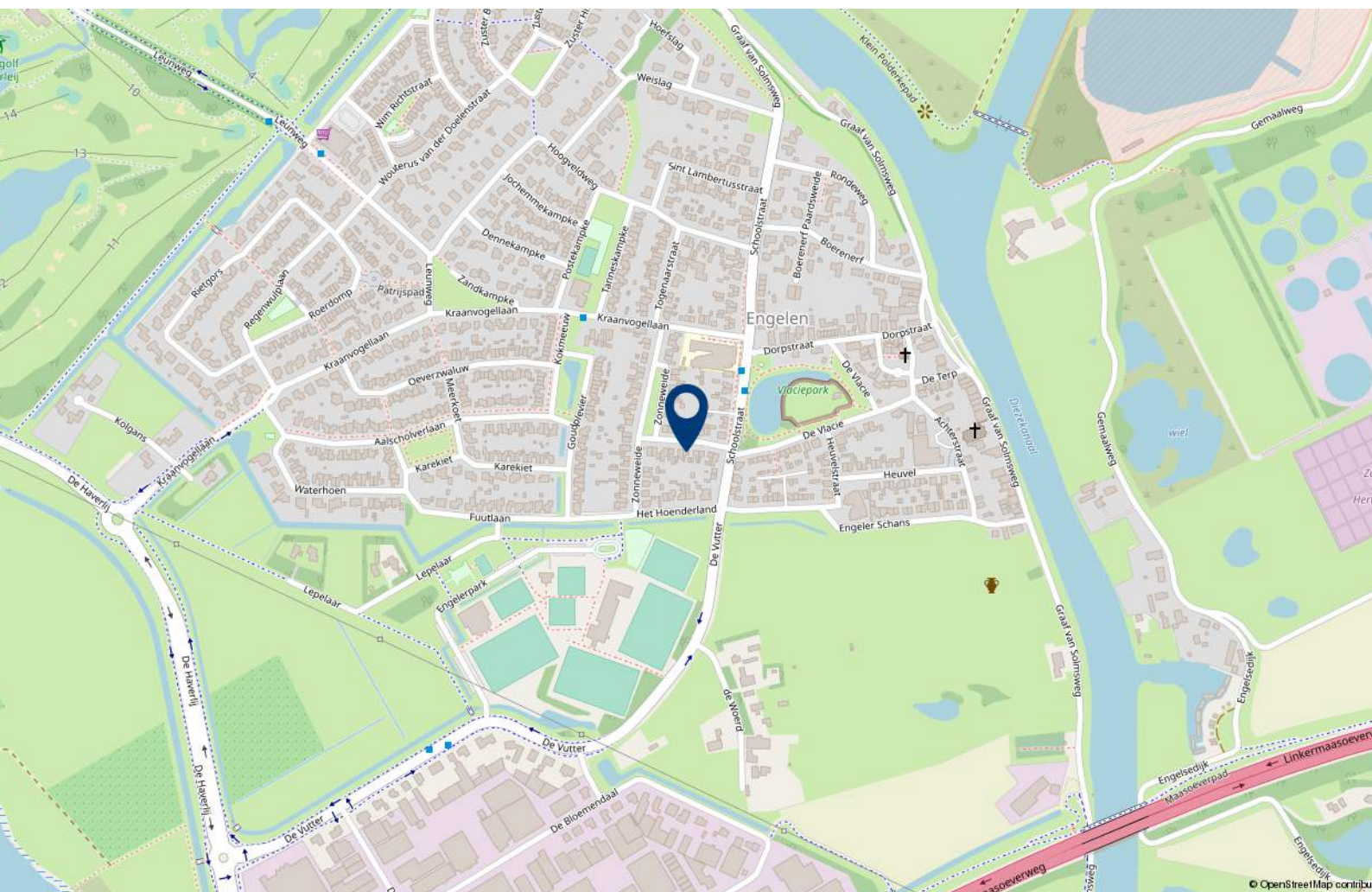
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- gietvloer	X		
- pvc	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- handdoekenkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

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

