

# 10+ MAKELAARS



PASTOOR VAN DER MEIJDENSTRAAT 16, ROSMALEN



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 375 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 110 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 280 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1958

Vraagprijs € 369.000,- k.k.

- ✓ 5 slaapkamers
- ✓ diepe achtertuin op het westen
- ✓ alle dagelijkse voorzieningen in de nabijheid
- ✓ energielabel C
- ✓ c.v.-ketel uit 2021
- ✓ zonneboiler

# een tussenwoning met vijf slaapkamers

Op korte afstand van het centrum van Rosmalen staat deze verrassend ruime tussenwoning met een diepe achtertuin op het westen.

De woning heeft een praktische indeling en beschikt over vijf slaapkamers, vier op de eerste verdieping en op de tweede verdieping is een extra slaapkamer gemaakt. De kozijnen op de eerste verdieping zijn vervangen door kunststof kozijnen, er is een nieuwe c.v.-ketel met een zonneboiler geplaatst, de badkamer is vernieuwd en het dak is geïsoleerd.

In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen voorhanden. In het gezellige centrum van Rosmalen tref je een keur aan winkels en horecagelegenheden. Er zijn diverse sportfaciliteiten zoals voetbal, tennis en honkbal. Voor een goede wandeling kan je naar de nabij gelegen zandverstuiving en bossen.

Het treinstation ligt slechts 5 minuten verwijderd en ook uitvalswegen A2 en A50 zijn vanaf deze locatie snel te bereiken.





## Indeling

Entree; ruimte hal met het toilet, de meterkast, een trapkast en een ruimte met de wasmachineaansluiting.

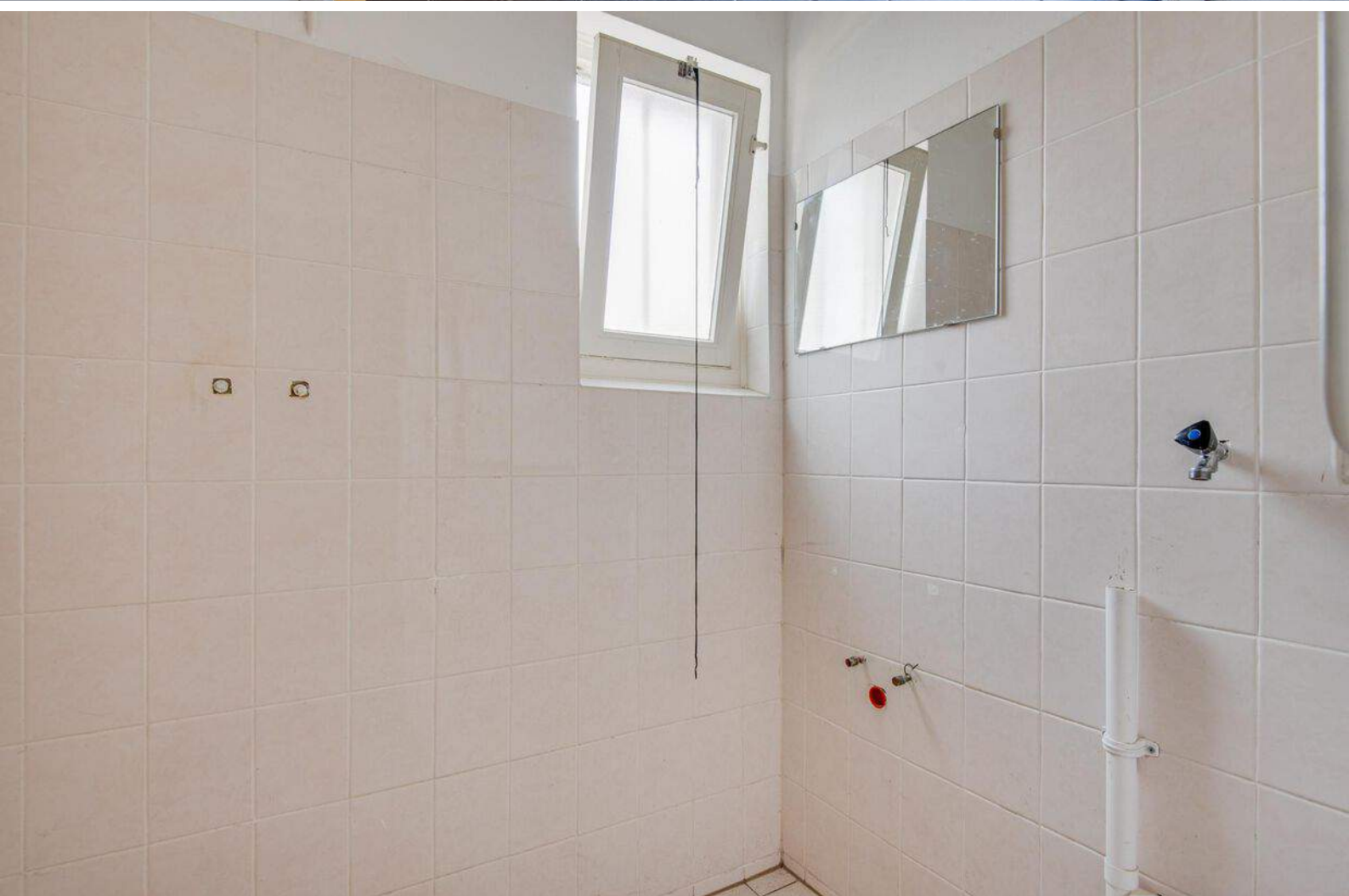
De L-vormige woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en heeft een deur naar de achtertuin. De open keuken beschikt over een eenvoudig keukenblok.















## Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en zijn groot genoeg om een tweepersoons bed in te kunnen plaatsen.

De badkamer is in 2011 vernieuwd en beschikt over een ligbad, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. De wanden zijn volledig betegeld.













## Tweede verdieping

Via een vaste trap is de voorzolder bereikbaar. Hier hangt de c.v.-ketel en achter de knieschotten bevindt zich veel bergruimte.

De vijfde slaapkamer beschikt over een dakraam en ook hier vindt je extra bergruimte achter de knieschotten.







## Tuin

Met een diepte van ongeveer 18 meter is de achtertuin bovengemiddeld groot. Door de diepte van de tuin en de ligging op het westen kan je bij mooi weer altijd wel een zonnig plekje vinden. De tuin is aangelegd met een terras en veel groen. Er is een stenen berging en een achterom.

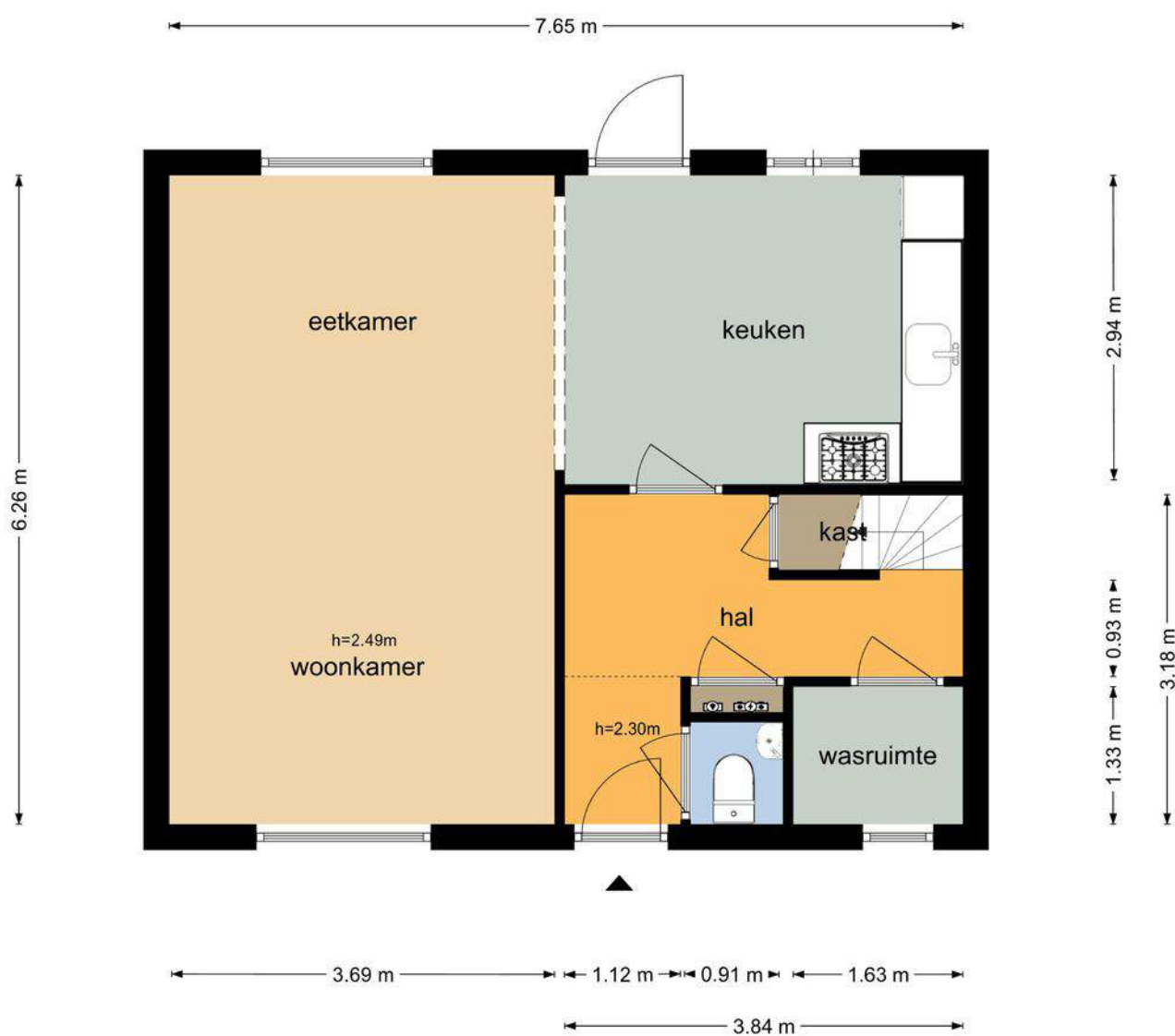






# Begane grond

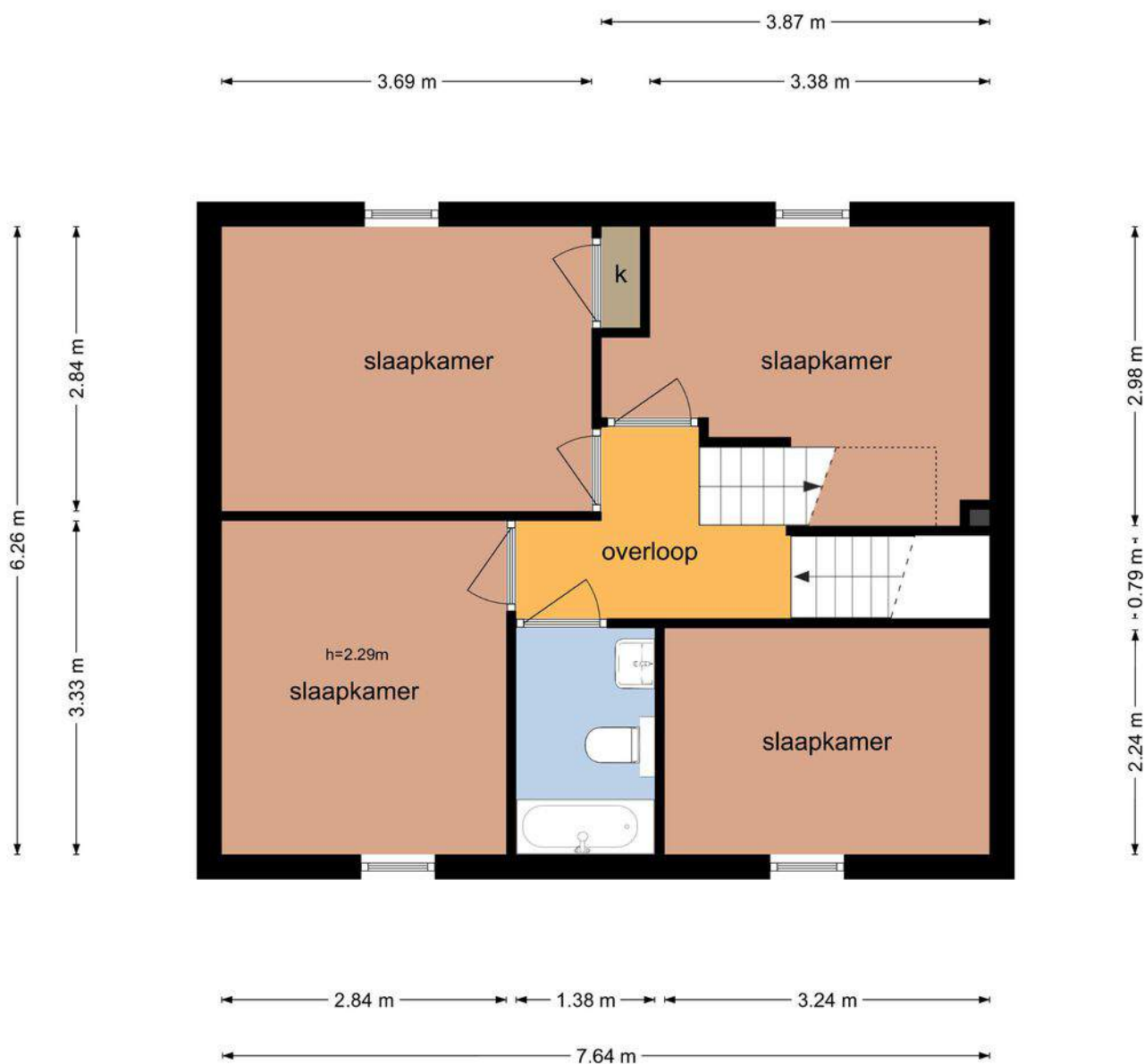
## Pastoor van der Meijdenstraat 16 - Rosmalen Begane Grond



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

# Eerste verdieping

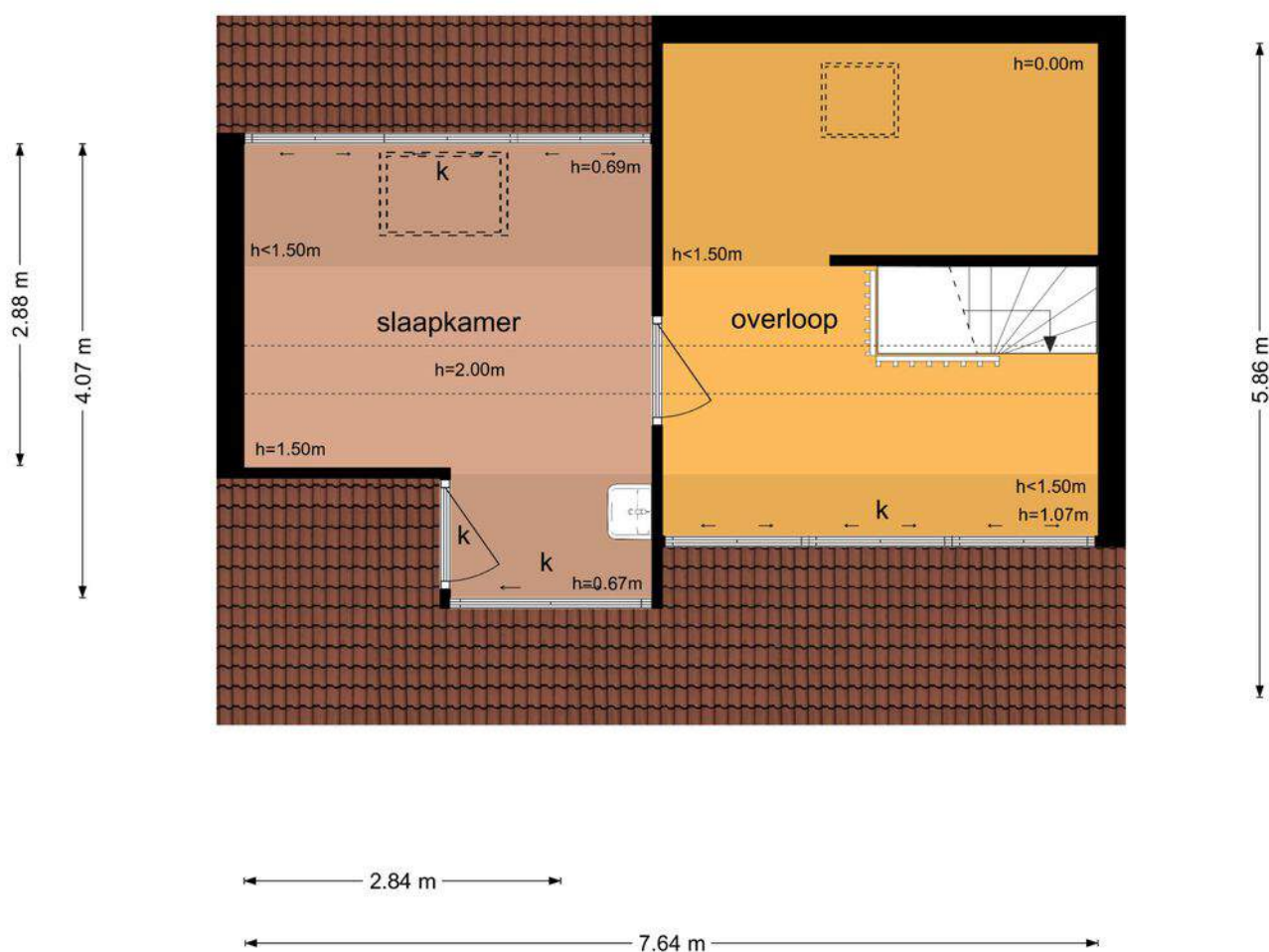
## Pastoor van der Meijdenstraat 16 - Rosmalen Eerste verdieping



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

## Tweede verdieping

### Pastoor van der Meijdenstraat 16 - Rosmalen 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: 10plus



1236

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Rosmalen

Sectie

H

Perceel

5625

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 8 juni 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

---

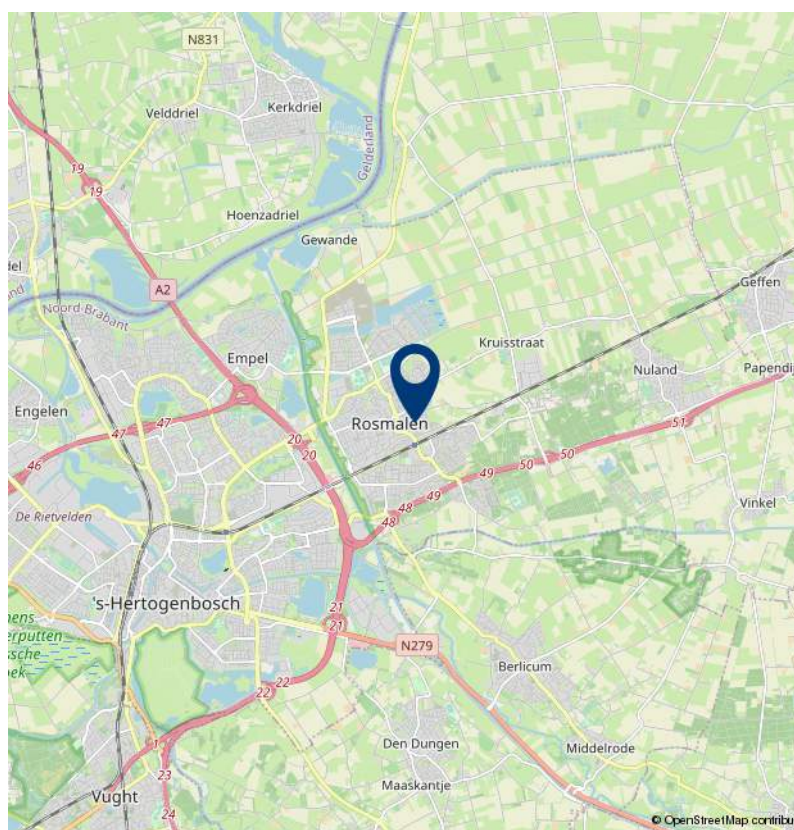
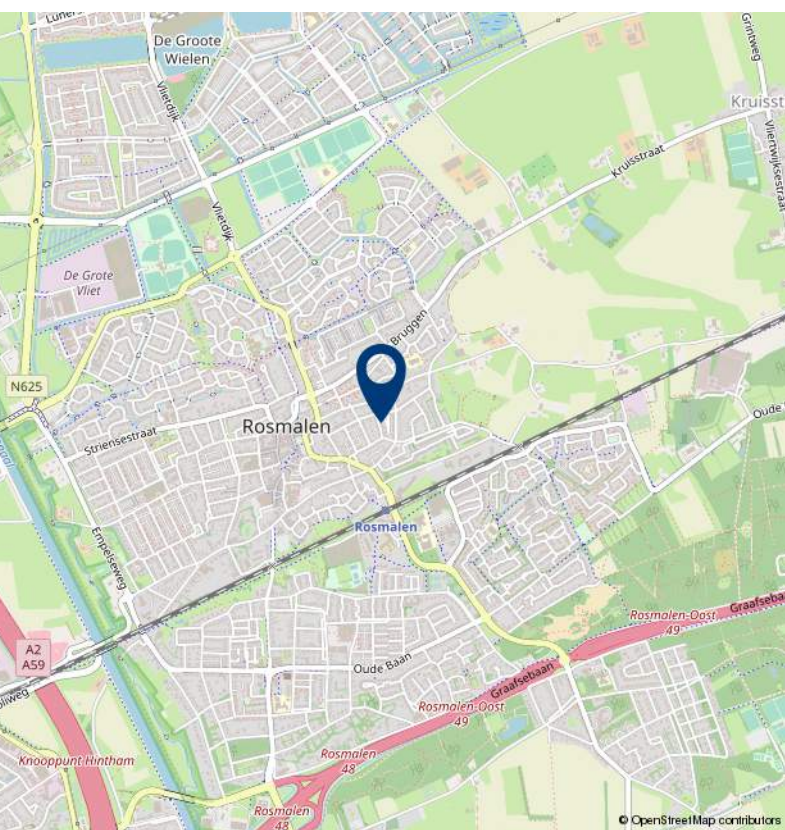
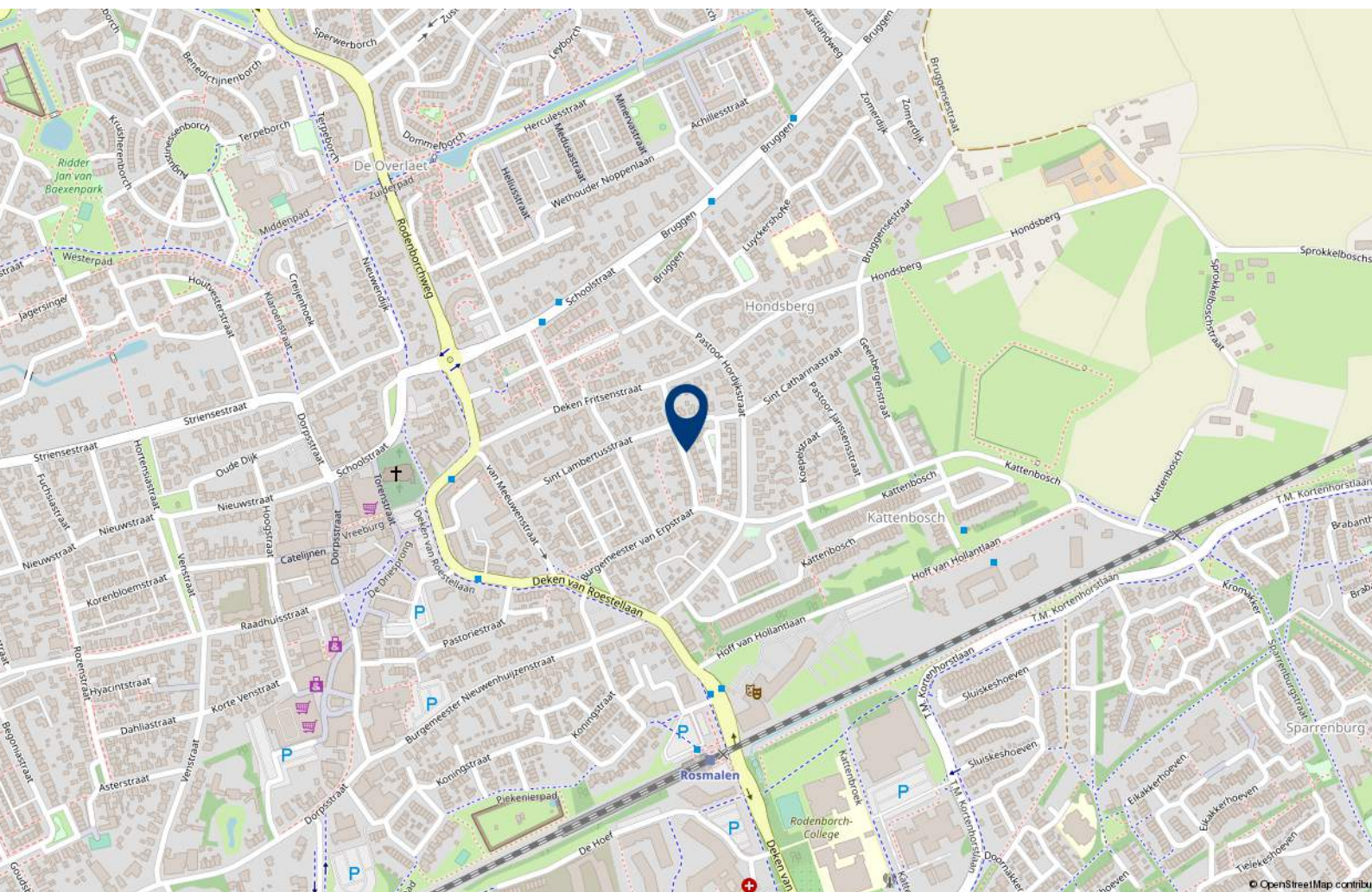
## Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Inbouwkast grote slaapkamer            | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonnecollector (dak)                                               | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - Zonneboiler                                                      | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | 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

