

# 10+ MAKELAARS



ERIK DE RODESTRAAT 13, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 392 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 116 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 148 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1966

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

- ✓ rustig gelegen nabij winkelcentrum De Helftheuvel
- ✓ vier slaapkamers
- ✓ 10 zonnepanelen
- ✓ energielabel A

# een ruime tussenwoning in 'West II'

Deze ruime tussenwoning met onder andere vier slaapkamers en een uitgebouwde keuken ligt in een rustige doodlopende woonstraat in 's-Hertogenbosch-West.

De meeste kozijnen in de woning zijn vervangen door kunststof kozijnen en er liggen 10 zonnepanelen op het dak waardoor de woning ook energiezuinig is.

Doordat de achtertuin op het westen ligt kan je hier bij mooi weer tot laat op de dag heerlijk van de zon genieten.

Op korte afstand van de woning ligt winkelcentrum 'De Helftheuvel', hier vind je een gevarieerd winkelaanbod met onder andere supermarkten, bakkers en kledingwinkels.

Ook scholen, kinderdagverblijven en natuurgebieden 'De Moerputten' en 'De Gement' liggen in de nabijheid. Het Centraal Station en de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn met de fiets in tien minuten te bereiken, ook is er een goede busverbinding.



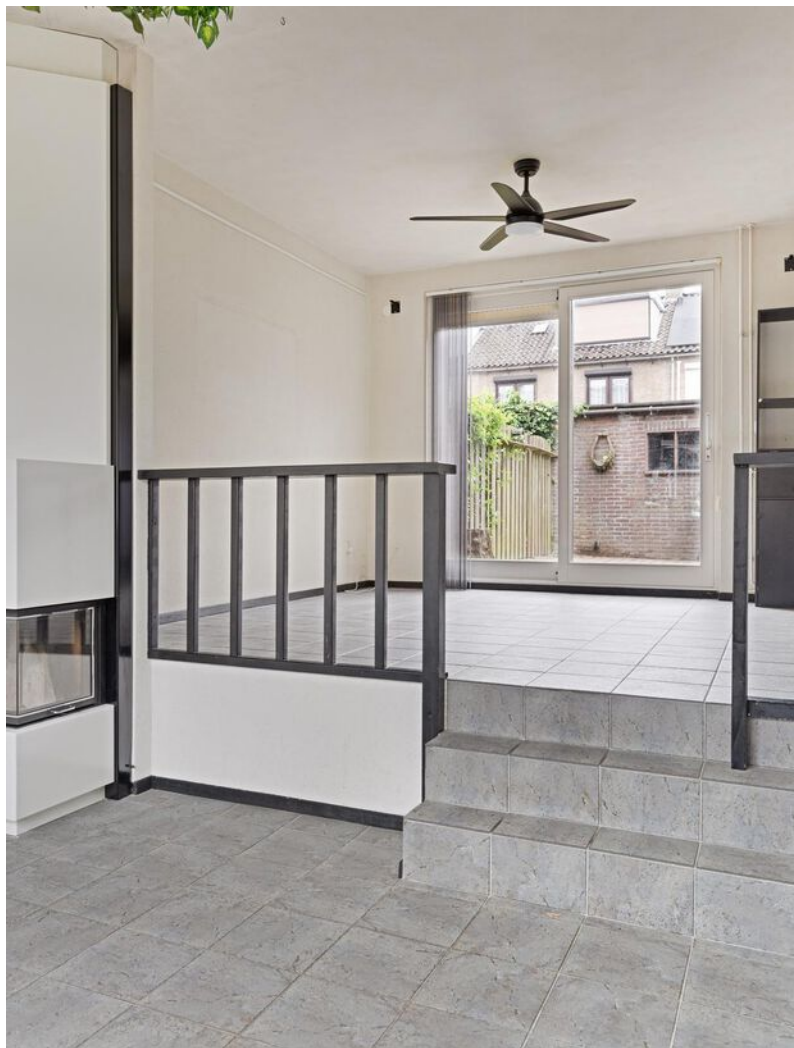


## Indeling

Entree met toegang tot de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vervolgens is de woonkamer bereikbaar. Deze is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en heeft een verdiept zitgedeelte aan de voorzijde van de woning, hier heb je ook de beschikking over een houtkachel.

Door middel van een schuifpui is de achtertuin bereikbaar en via een toeg kom je in de keuken, deze bevindt zich in het aangebouwde gedeelte.

Het L-vormige keukenblok is uitgerust met een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast en een oven. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.















## 1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de wasruimte en de badkamer. Alle kozijnen op de eerste verdieping zijn uitgevoerd in kunststof. In de badkamer tref je een ruime douche, twee wastafels en een zevend toilet. De wanden zijn betegeld tot aan het plafond met witte tegels, op de vloer liggen donkere tegels.









## 2e verdieping

Op de tweede verdieping kom je op de voorzolder met de aansluiting voor de wasmachine en de toegang tot een bergruimte met de c.v.-ketel. De zolderkamer is erg ruim en geheel strak gestukadoord met inbouwspots in het plafond. Er is een dakkapel geplaatst welke doorloopt op de voorzolder.



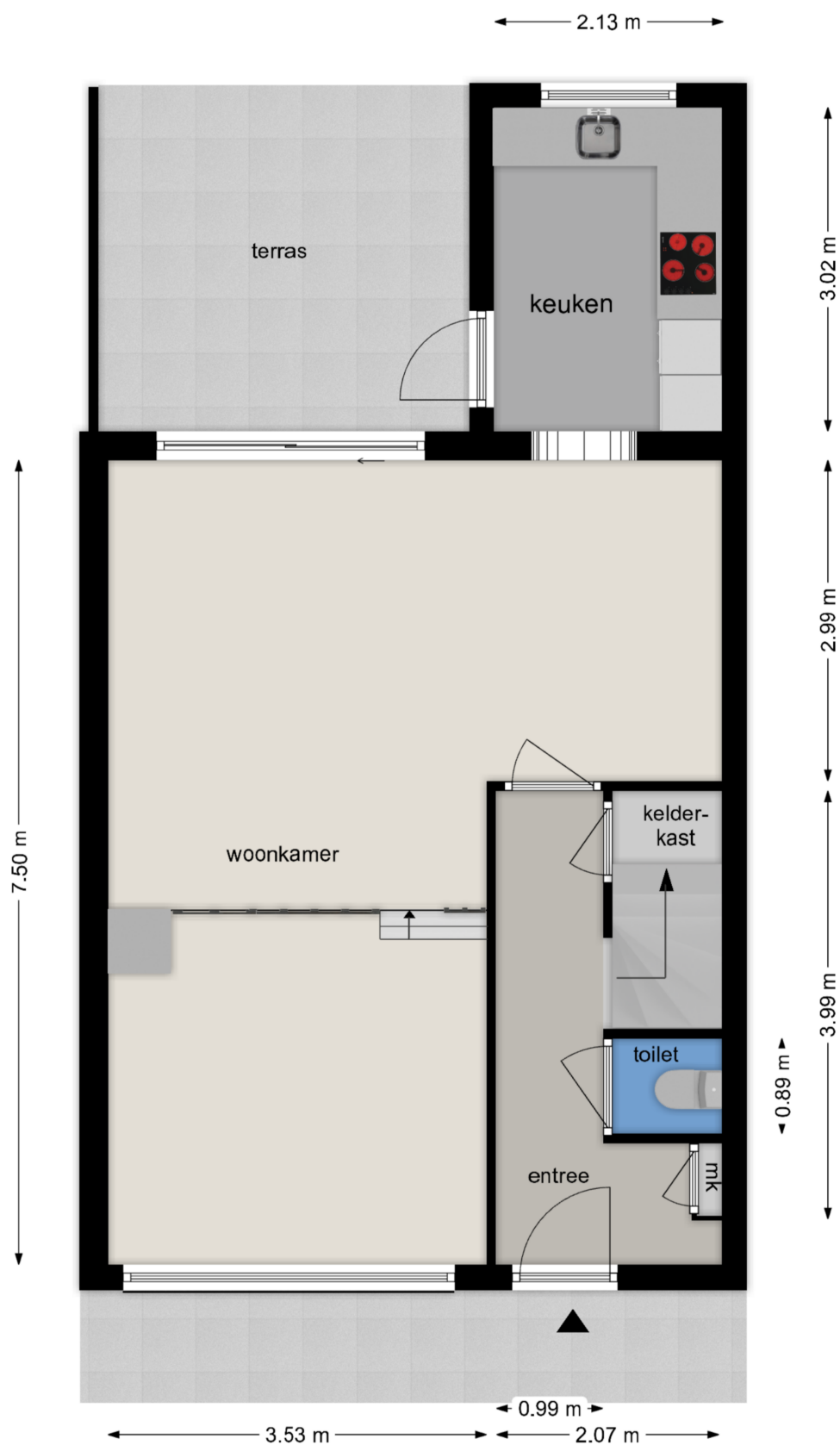
## Buiten

De op het noordwesten gelegen achtertuin verhard door middel van betonklinkers. Er is een riante berging en een achterom.

De afscheiding met de burens bestaat uit houten schuttingen.



# Begane grond



## BEGANE GROND

Erik de Rodestraat 13, 5223 RT 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©



# Eerste verdieping

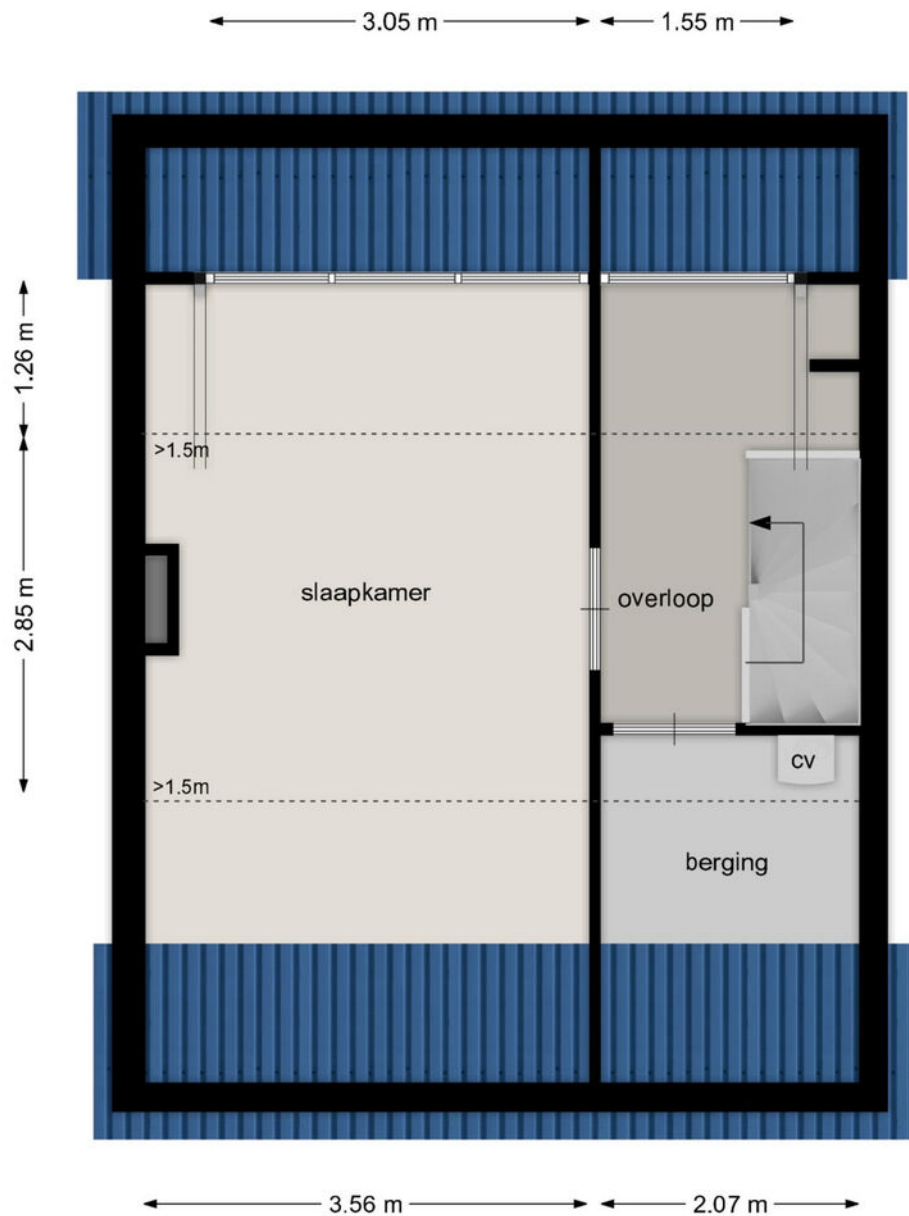


## EERSTE VERDIEPING

Erik de Rodestraat 13, 5223 RT 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

# Tweede verdieping



## TWEEDE VERDIEPING

Erik de Rodestraat 13, 5223 RT 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



- 1236 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch  
Sectie K  
Perceel 1115



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2024  
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.

---

# Lijst van zaken

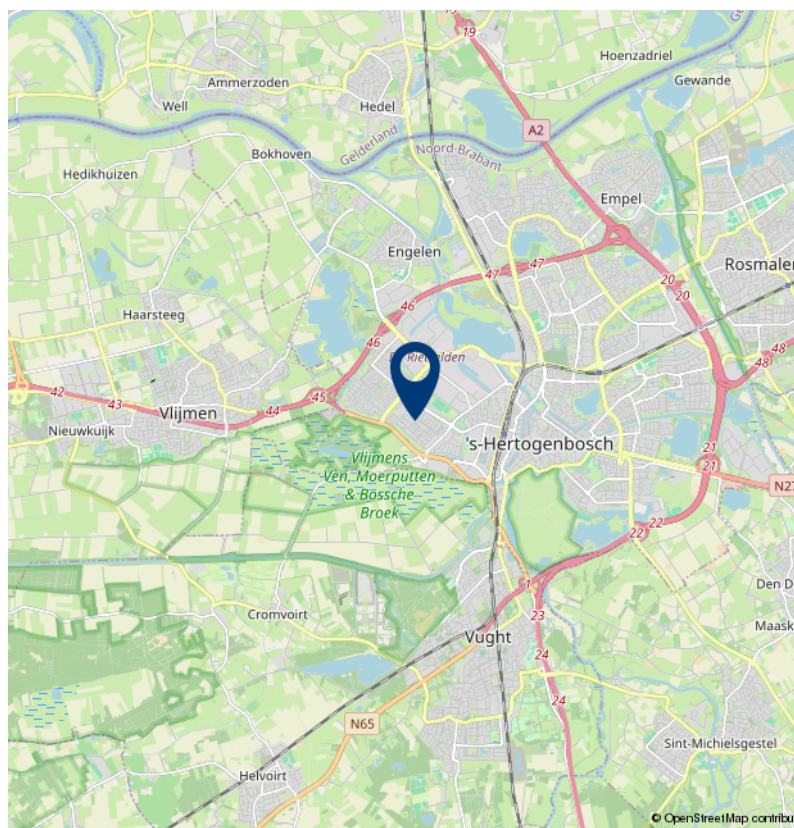
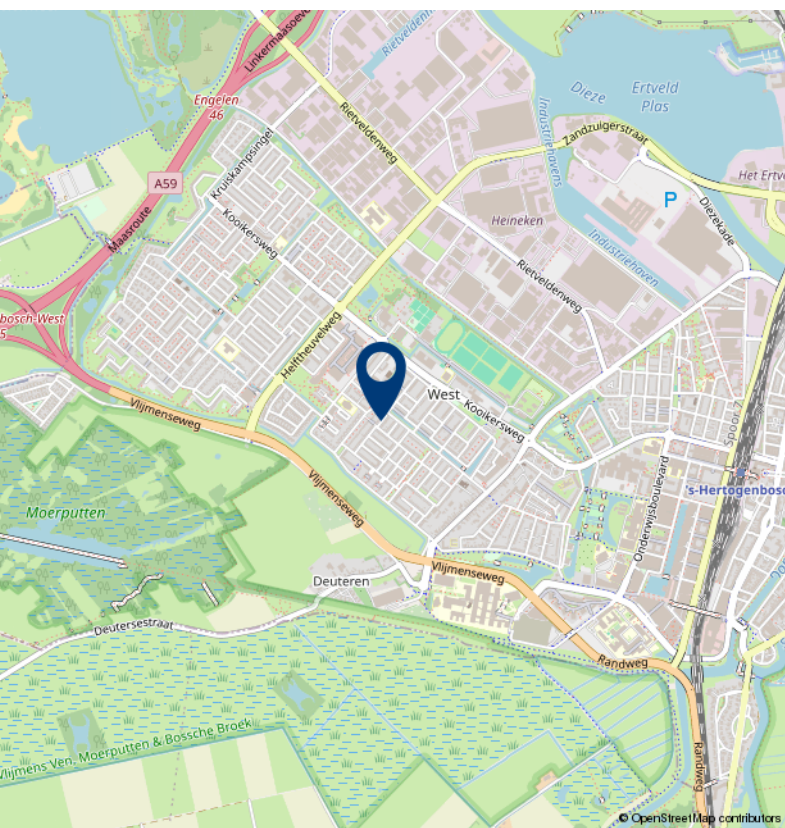
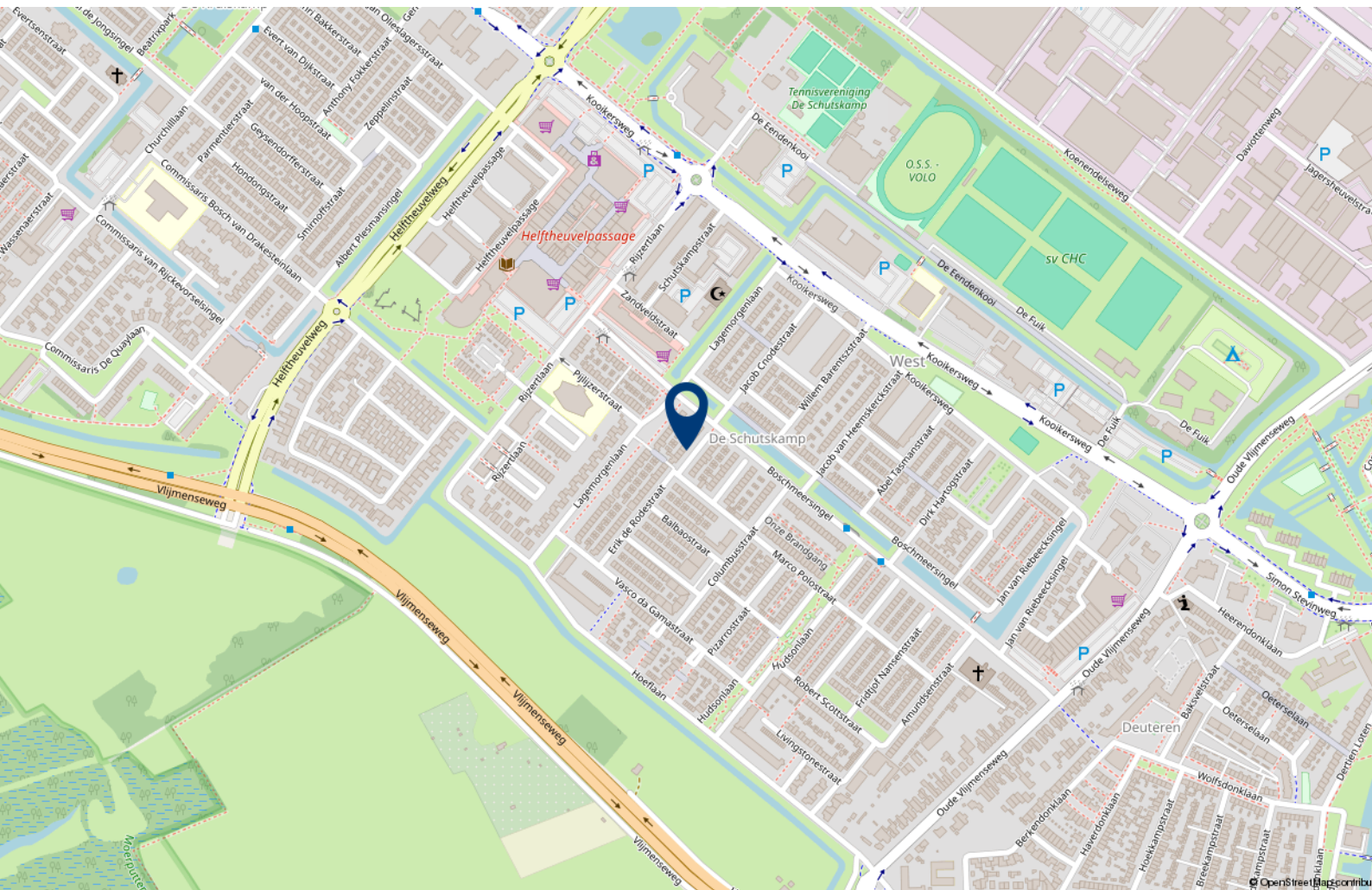
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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

