

10+ MAKELAARS



EERSTE HAMBAKEN 1, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 490 m³
Woonoppervlakte: 154 m²
Perceeloppervlakte: 128 m²
Bouwjaar: 1973

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

- ✓ zeer ruime woning
- ✓ 2 badkamers
- ✓ vloerverwarming op de begane grond
- ✓ moderne keuken
- ✓ elektrische rolluiken aan de achterzijde op de 1e en 2e verdieping

een riante hoekwoning

Deze uitgebouwde en gemoderniseerde hoekwoning biedt een zee aan ruimte. Met een woonoppervlakte van maar liefst 154m² en 4 woonverdiepingen is deze woning uitermate geschikt voor een groot gezin. De indeling van deze voormalige drive-in woning is gewijzigd. De woonkamer en de keuken bevinden zich op de begane grond.

Op de verdiepingen tref je nog vier ruime slaapkamers, een extra woon-/zithamer, twee badkamers en een riante zolder waar je eventueel nog een extra kamer kan maken.

In de serre op de begane grond is het in het voor- en najaar heerlijk vertoeven. Als klap op de vuurpijl heb je in de achtertuin ook nog eens de beschikking over een multifunctionele ruimte,

momenteel in gebruik als bar maar hier kan je ook je kantoor houden of een extra speelkamer inrichten.

Op korte afstand van de woning vindt je diverse scholen (de dichtstbijzijnde zelfs op 30 meter afstand), sportfaciliteiten en medische voorzieningen. Winkelcentrum De Rompertpassage ligt op loopafstand, hier kan je terecht voor alle dagelijkse boodschappen, je vindt hier onder ander enkele supermarkten, een bakker en een slager. Het stadscentrum en het Centraal Station zijn per fiets en met het openbaar vervoer in 15 minuten bereikbaar.





Indeling

Entree/hal met de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en het toilet. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. Het ruimte zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De woonkamer is beschikt over een tv-wand met ingebouwde gashaard en openslaande tuindeuren naar de serre. De gehele begane grond is strak afgewerkt met gestukadoorde wanden en plafonds en een fraaie tegelvloer met vloerverwarming. De ramen zijn hier uitgerust met HR++ glas.

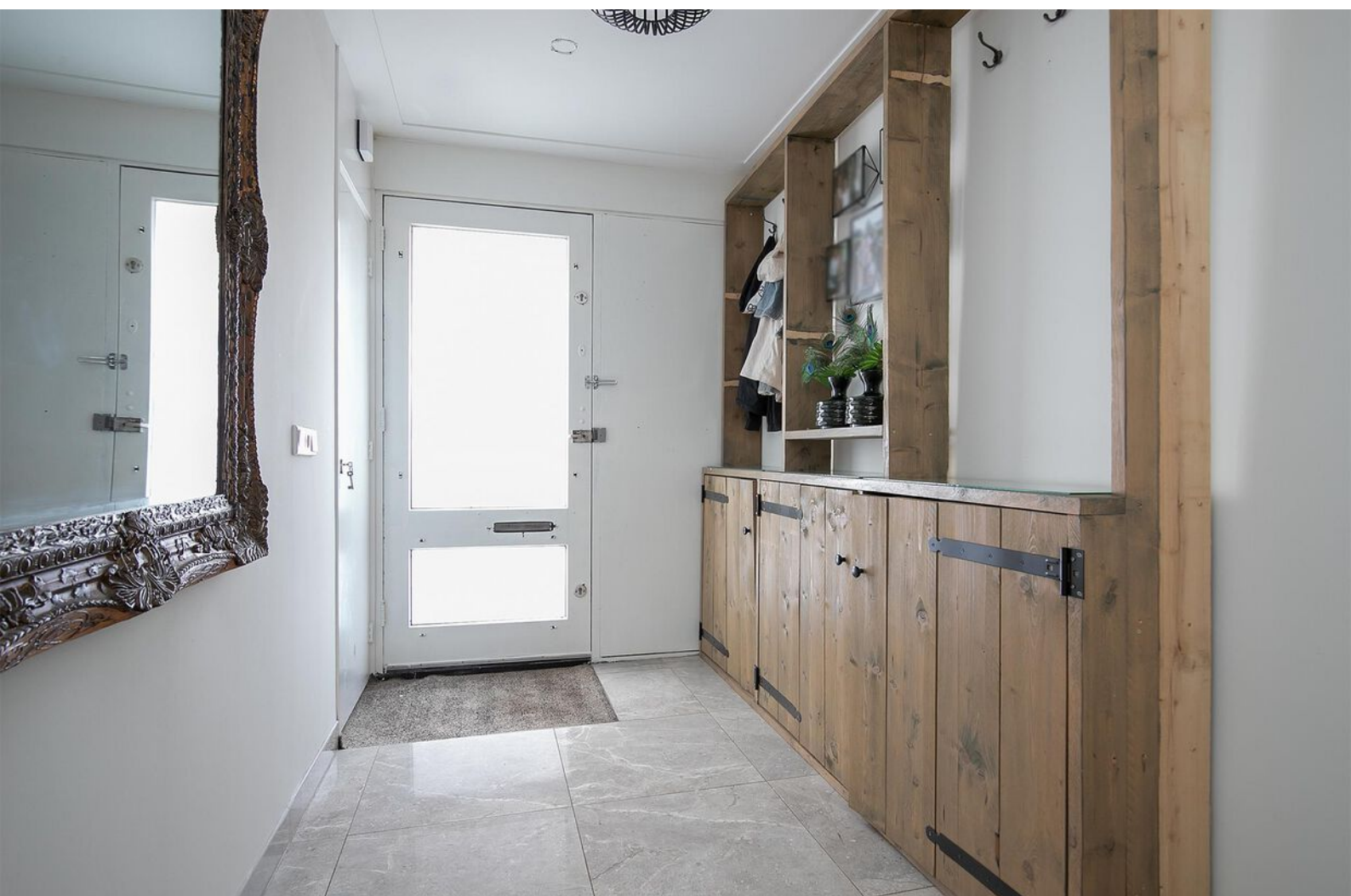
Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Het U-vormige keukenblok beschikt over veel opbergruimte en is uitgerust met een keramische kookplaat, een afzuigkap, vaatwasser, koelkast, diepvriezer en een vaatwasser. De keuken is afgewerkt in een combinatie van wit en houtmotief en een donkeren werkblad.













1e verdieping

Op de 1e verdieping tref je een multifunctionele ruimte, een slaapkamer (voorzien van airconditioning en een balkon) en een badkamer. De open ruimte is momenteel in gebruik als kantoor maar je het ook inrichten als extra zitkamer of een speelkamer. De badkamer is volledig betegeld en modern uitgevoerd met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.









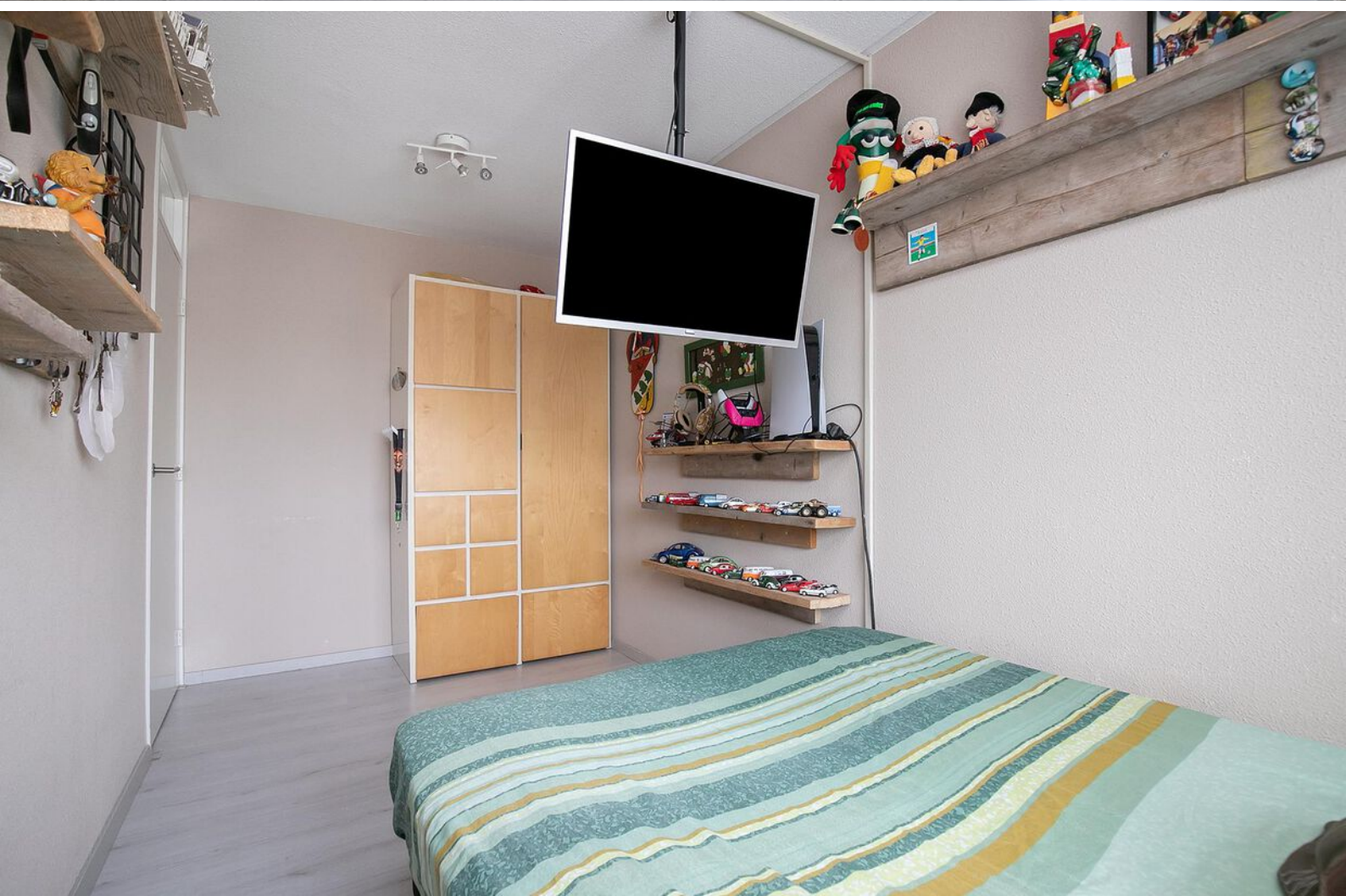
2e en 3e verdieping

De overloop op de tweede verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de (tweede) badkamer. Alle slaapkamers zijn ruim van afmeting en zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De grootste slaapkamer is uitgerust met airconditioning.

De tweede badkamer is (net zoals de andere badkamer) volledig betegeld en modern uitgevoerd. Je treft hier een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. De nissen in de wand zijn handig om je toiletartikelen te plaatsen en zorgen tevens een warme uitstraling door de mozaïek tegels en de ingebouwde verlichting.

De derde verdieping is momenteel in gebruik als bergzolder en wasruimte. Er is hier voldoende ruimte om nog een extra (slaap)kamer te maken. Ook hier ligt een laminaatvloer.











Buiten

De achtertuin ligt op het zuiden. Direct tegen de achtergevel is een mooie serre gebouwd met glazen wanden en een glazen dak. Hier kan je bij regenachtig weer nog heerlijk zitten.

Eris een overkapping en de tuin is betegeld met grote antraciet kleurige tegels. Achterin de tuin staat een geheel in spouw gebouwd bijgebouw. Het rechter gedeelte doet dienst als berging en aan de linkerkant is een multifunctionele ruimte bereikbaar (bar/kantoor/speelkamer etc.). Deze ruimte beschikt zelfs over een eigen toilet.







Begane grond



BEGANE GROND

Eerste Hambaken 1, 5231 RA 's-Hertogenbosch

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

Eerste verdieping

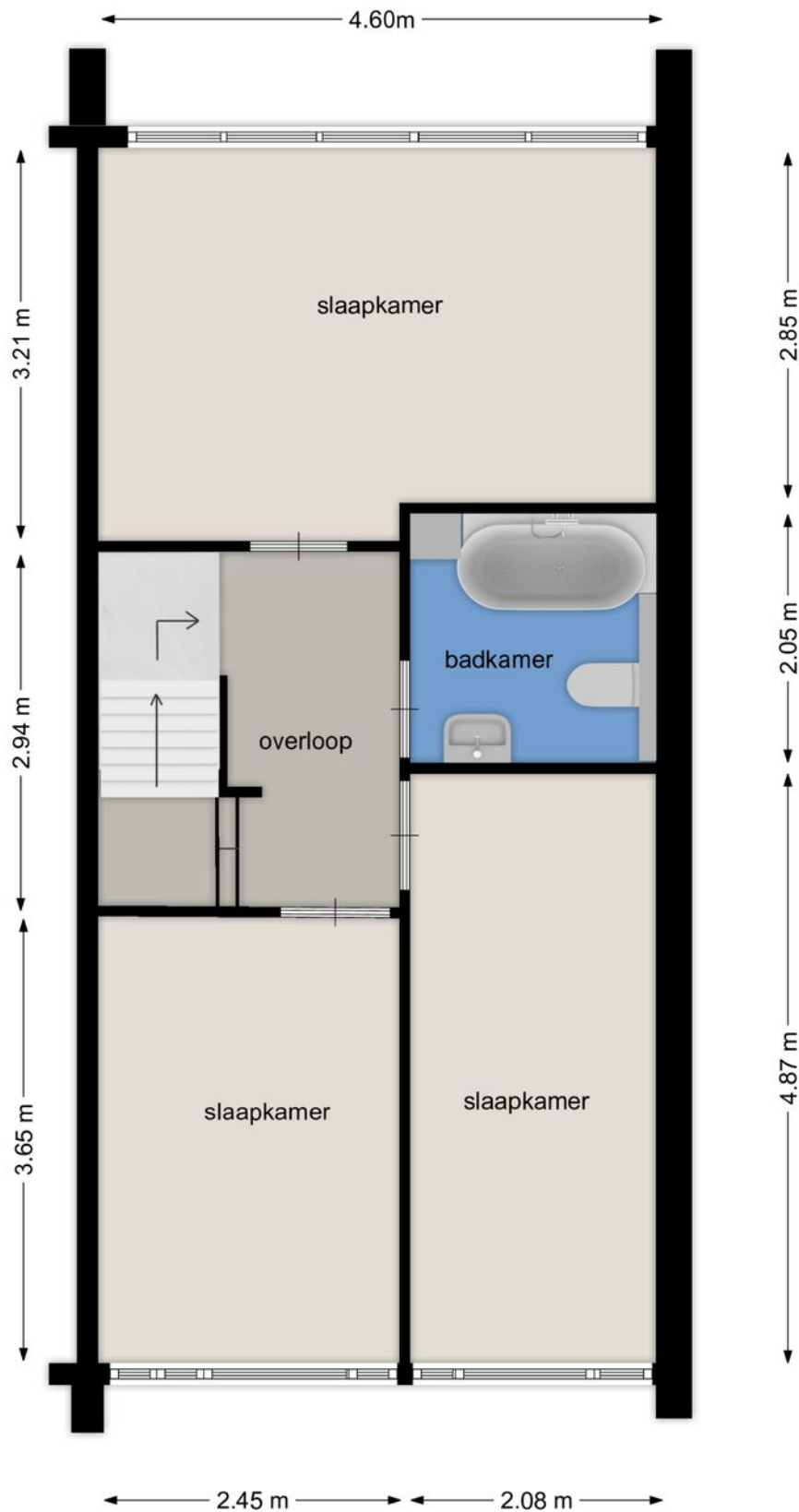


EERSTE VERDIEPING

Eerste Hambaken 1, 5231 RA '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. ©

Tweede verdieping

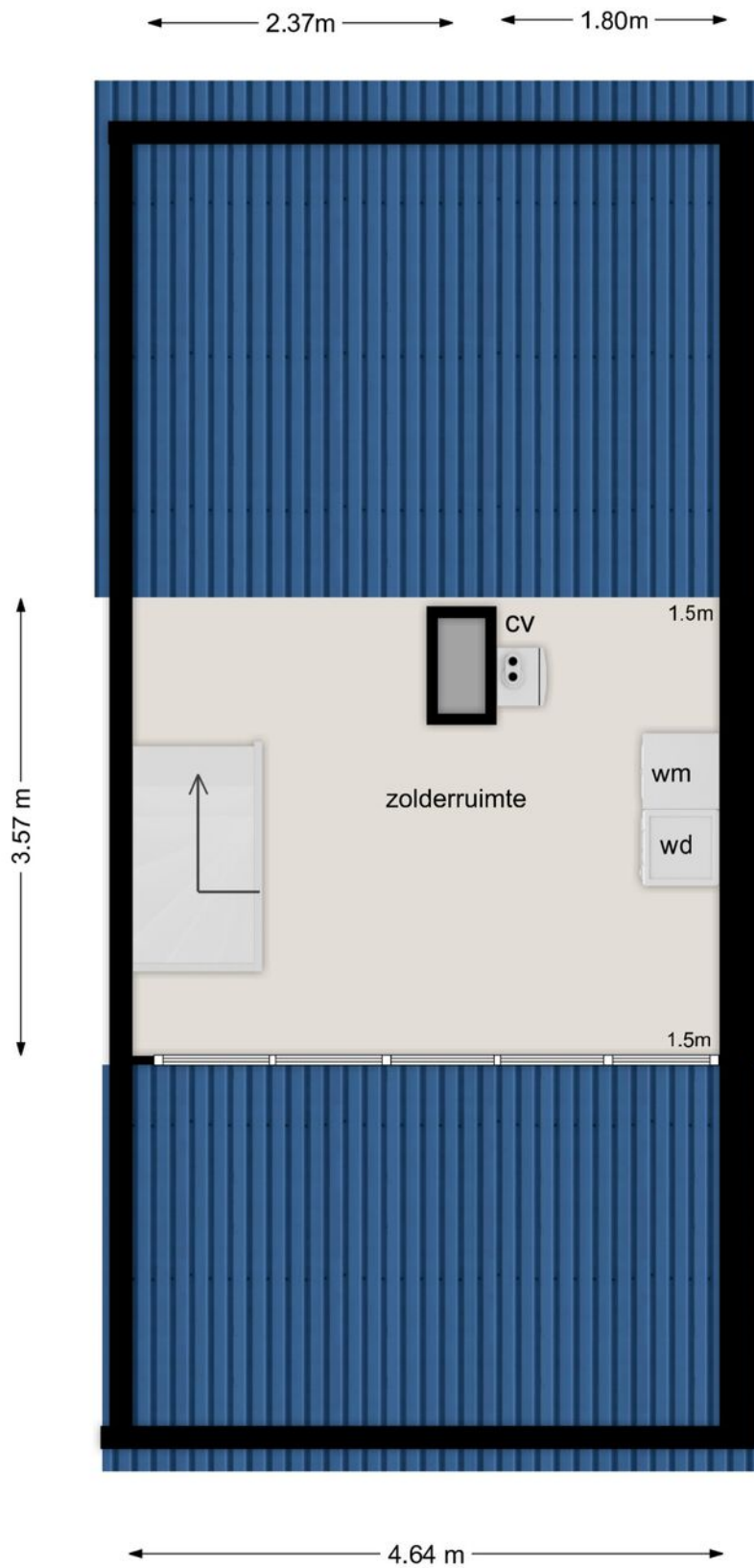


TWEDE VERDIEPING

Eerste Hambaken 1, 5231 RA 's-Hertogenbosch

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

Derde verdieping



DERDE VERDIEPING

Eerste Hambaken 1, 5231 RA '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. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



<p>136 Deze kaart is aanvullend</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgeboude kadastrale grens</p> <p>— Vloeroppige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een compleet overzicht, gelieve op 5 juli 2023 De bezonder van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 5508</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers, behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

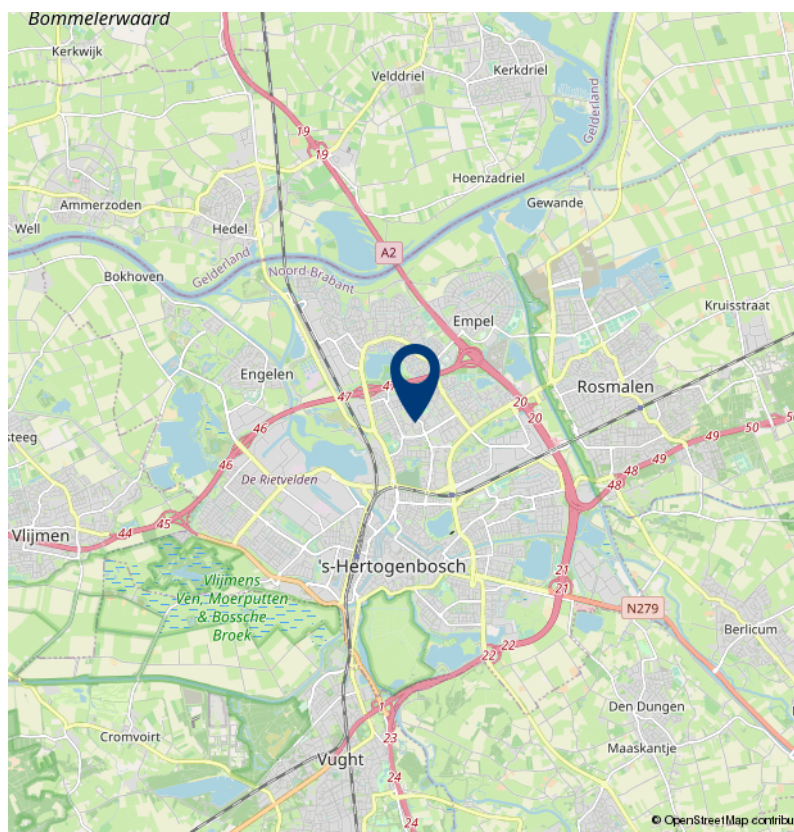
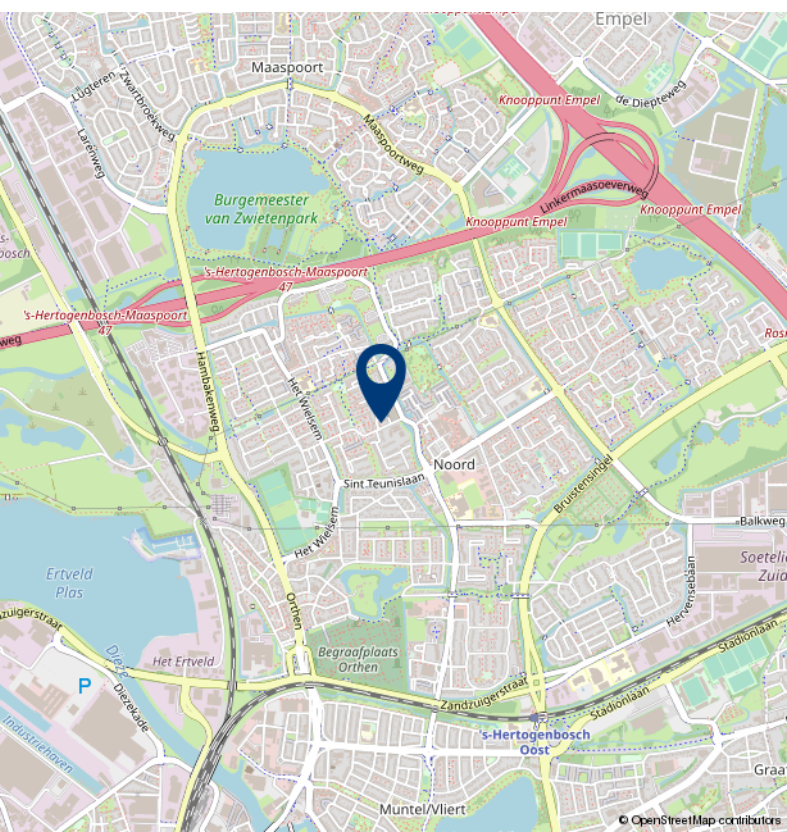
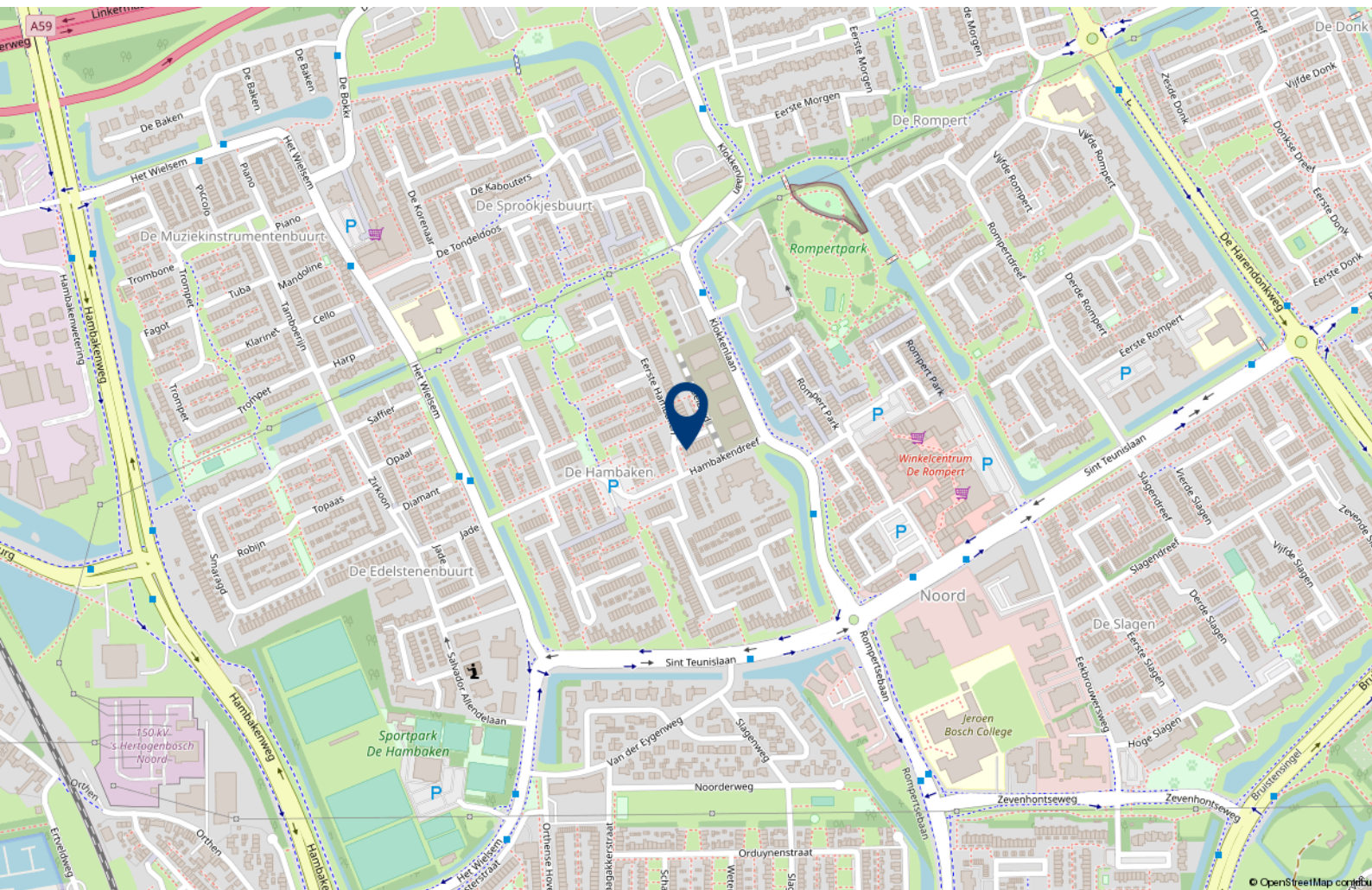
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

