

# 10+ MAKELAARS

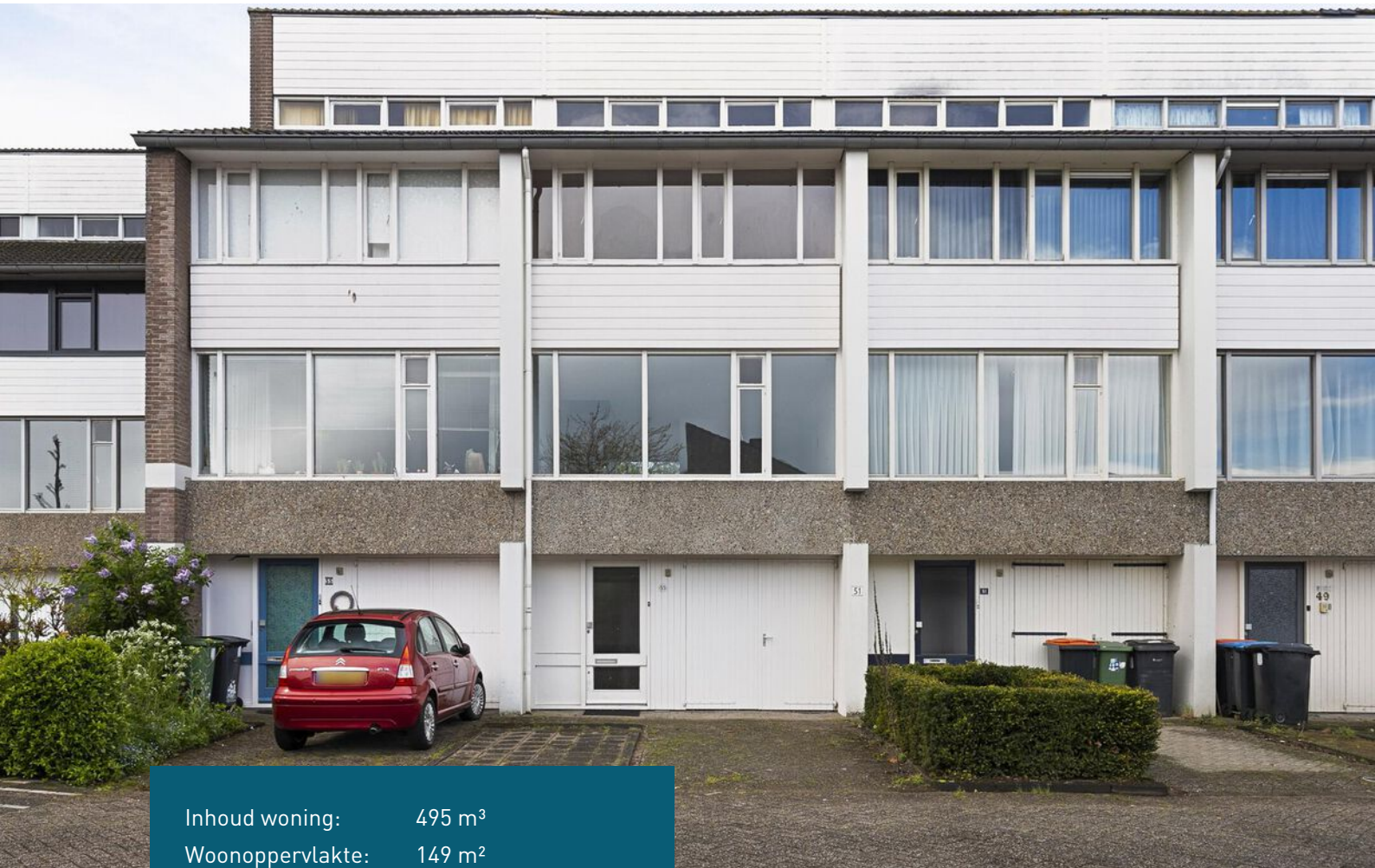


VIERDE HAMBAKEN 53, 'S-HERTOGENBOSCH





# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 495 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 149 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 110 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1973

Koopsom € 329.000,- k.k.



# in de Hambaken gelegen opknapper

Deze ruime tussenwoning (type drive-in) is gelegen in de wijk De Hambaken op korte afstand van diverse scholen, sportfaciliteiten en winkelcentra 'Het Wielsem' en de 'Rompertpassage'. Het stadscentrum en het station zijn van hieruit per fiets en met het openbaar vervoer in 10 minuten bereikbaar. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde heeft de woning een vrije ligging.

Vanuit de woonkamer op de eerste verdieping kijk je uit over de brede woonstraat en aan de achterzijde grenst de woning aan een groenstrook met waterpartij.

Met maar liefst 4 woonlagen biedt deze woning een zee aan ruimte en mogelijkheden.

Als koper van deze woning moet je rekening houden met onderhoud- en moderniseringskosten. De laatste jaren is er weinig onderhoud uitgevoerd.







## Indeling

Op de begane grond kom je binnen in de gang me de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de garage en de tuinkamer. De tuinkamer geeft zicht op de achtertuin. Op de eerste verdieping tref je de woonkamer welke aan de straat zijde is gesitueerd en de aan de achterzijde gelegen keuken met een L-vormig keukenblok en de deur naar het balkon. Tevens is er een portaal met het toilet. De overloop op de tweede verdieping geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de eenvoudige badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet. De derde verdieping bestaat momenteel uit een open zolderruimte met de aansluiting voor de wasmachine. Hier zou een extra slaapkamer gemaakt kunnen worden.

De op het zuidwesten gelegen achtertuin moet nog goed onderhanden genomen worden.









































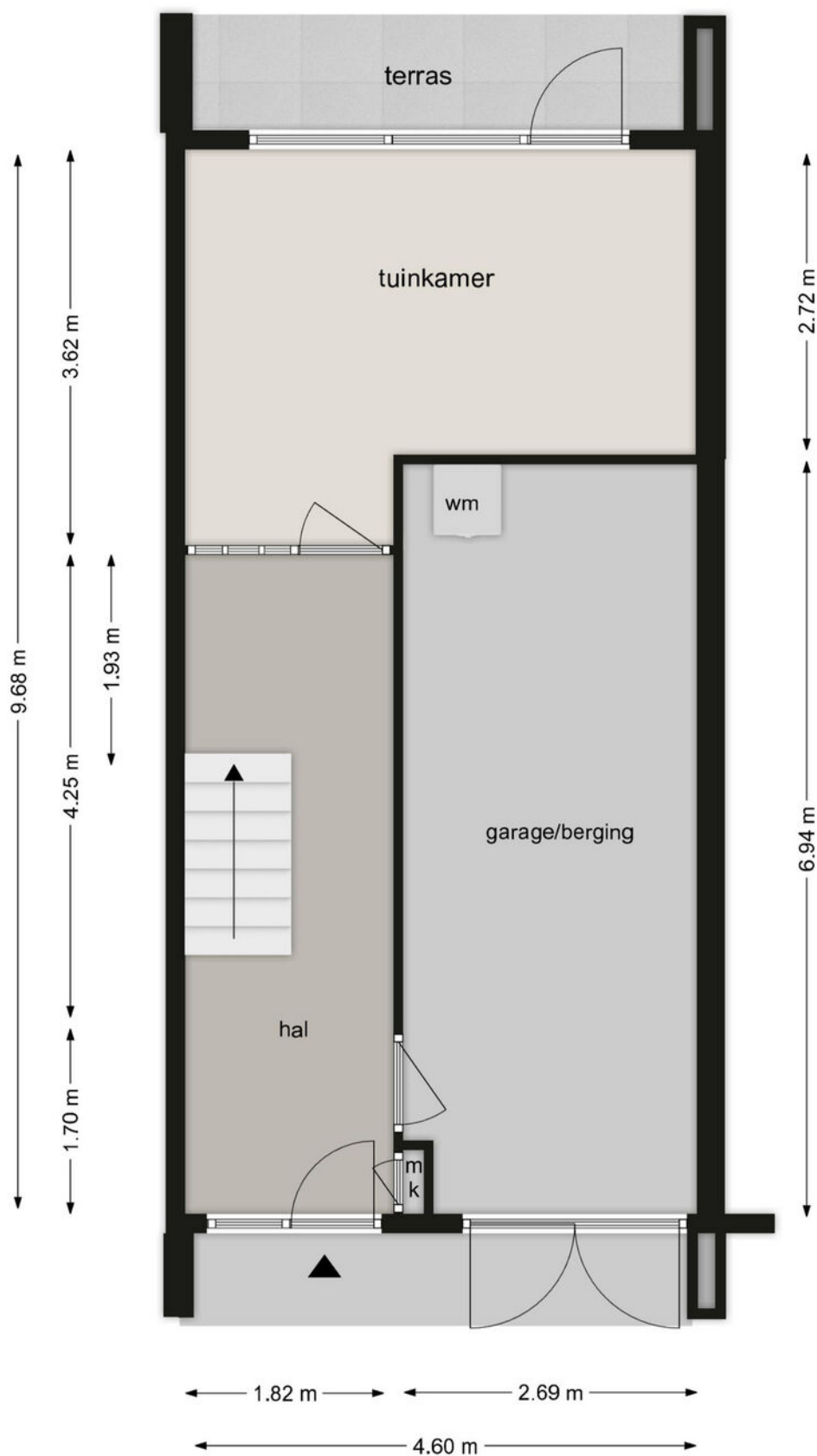








# Begane grond

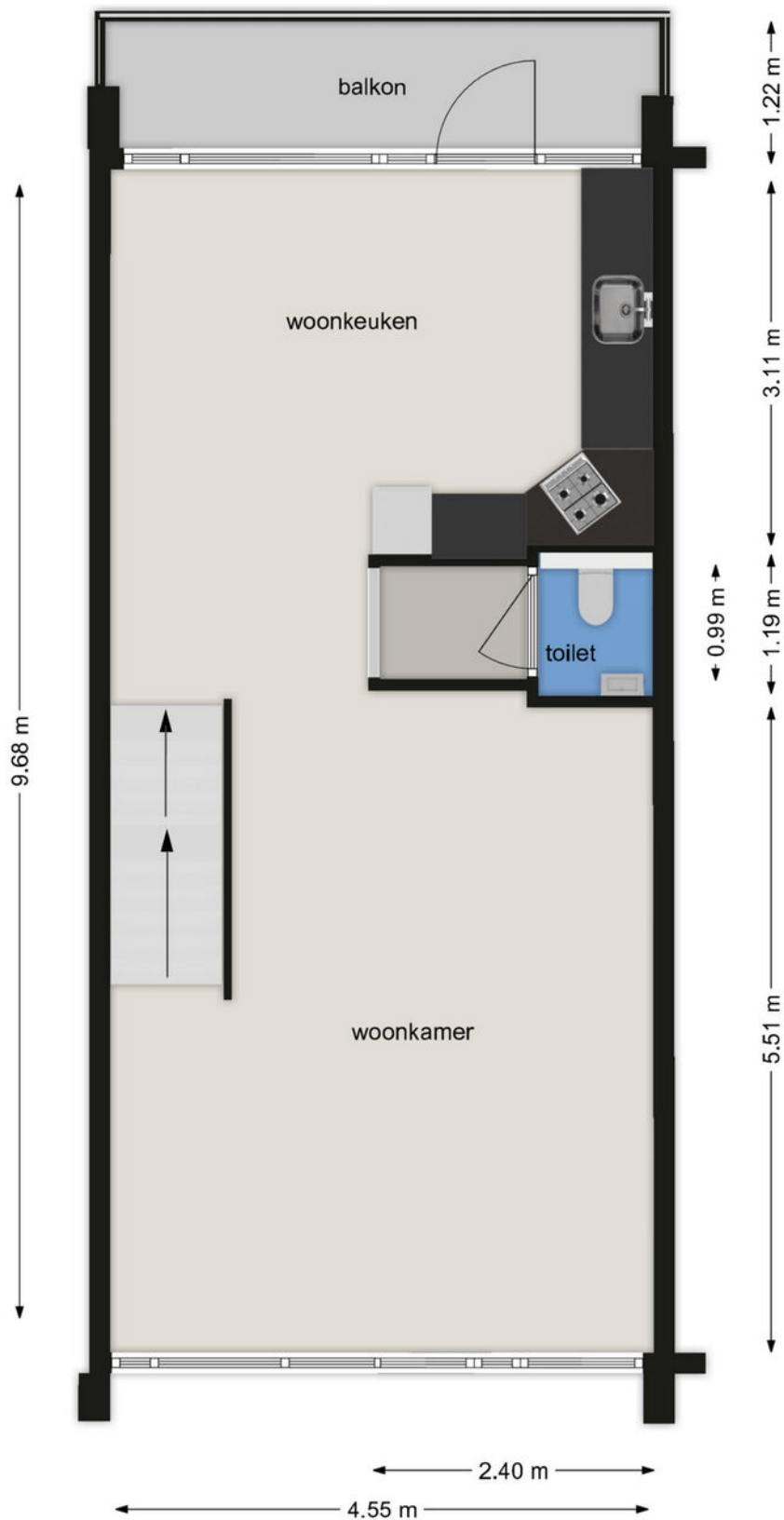


## BEGANE GROND Vierde Hambaken 53, 5231 TW 's-Hertogenbosch

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



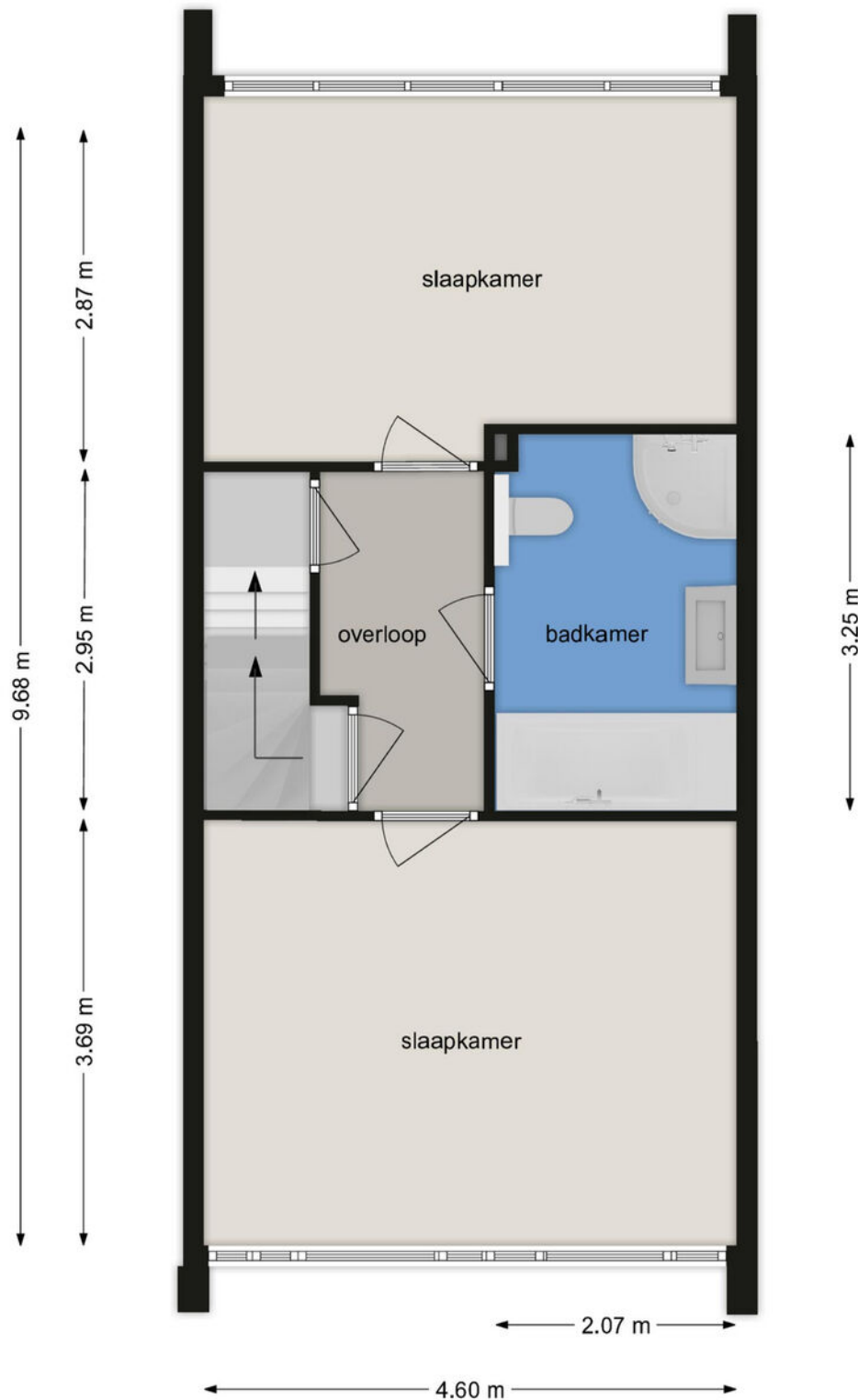
## EERSTE VERDIEPING

Vierde Hambaken 53, 5231 TW 's-Hertogenbosch

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



## Tweede verdieping



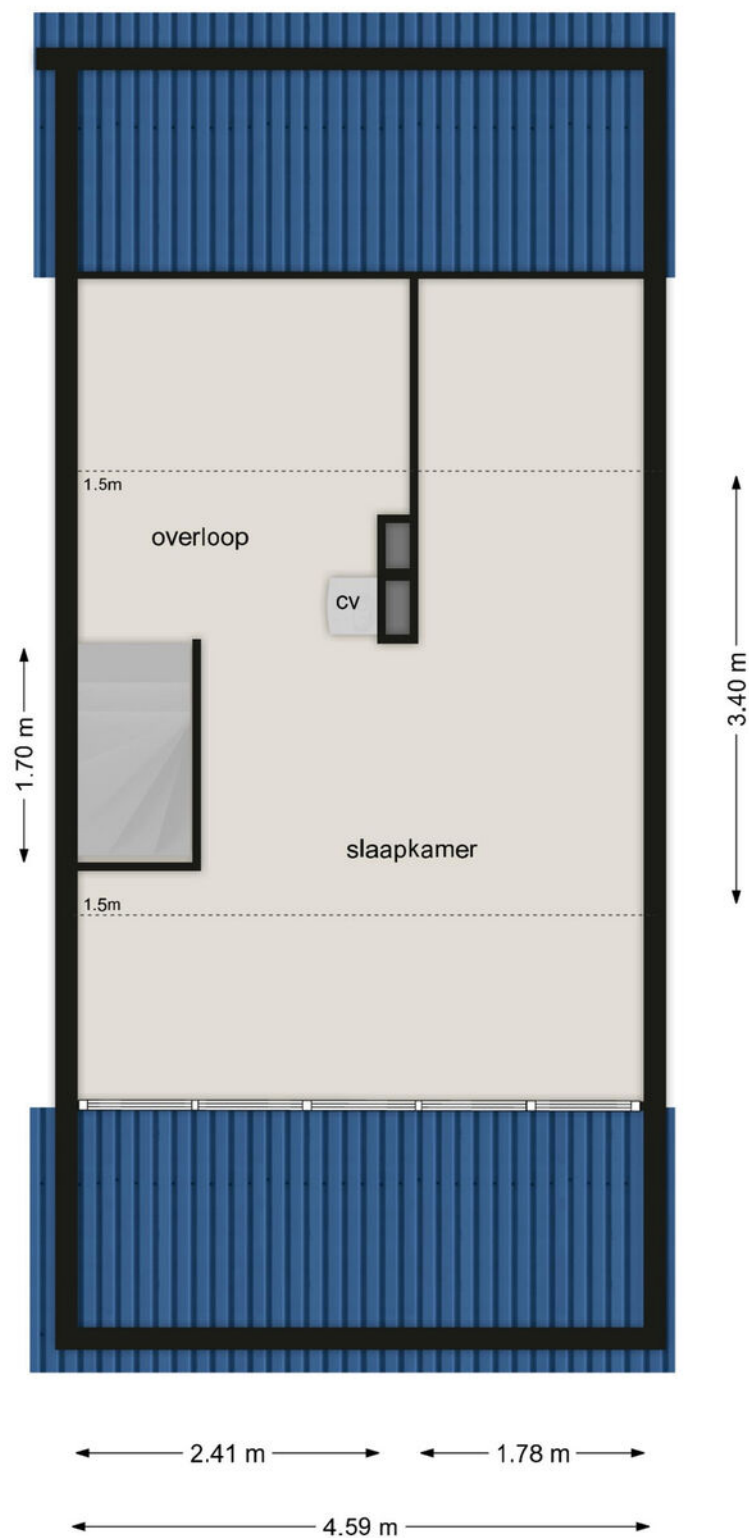
### TWEEDE VERDIEPING

Vierde Hambaken 53, 5231 TW 's-Hertogenbosch

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



## Derde verdieping



### DERDE VERDIEPING

Vierde Hambaken 53, 5231 TW 's-Hertogenbosch

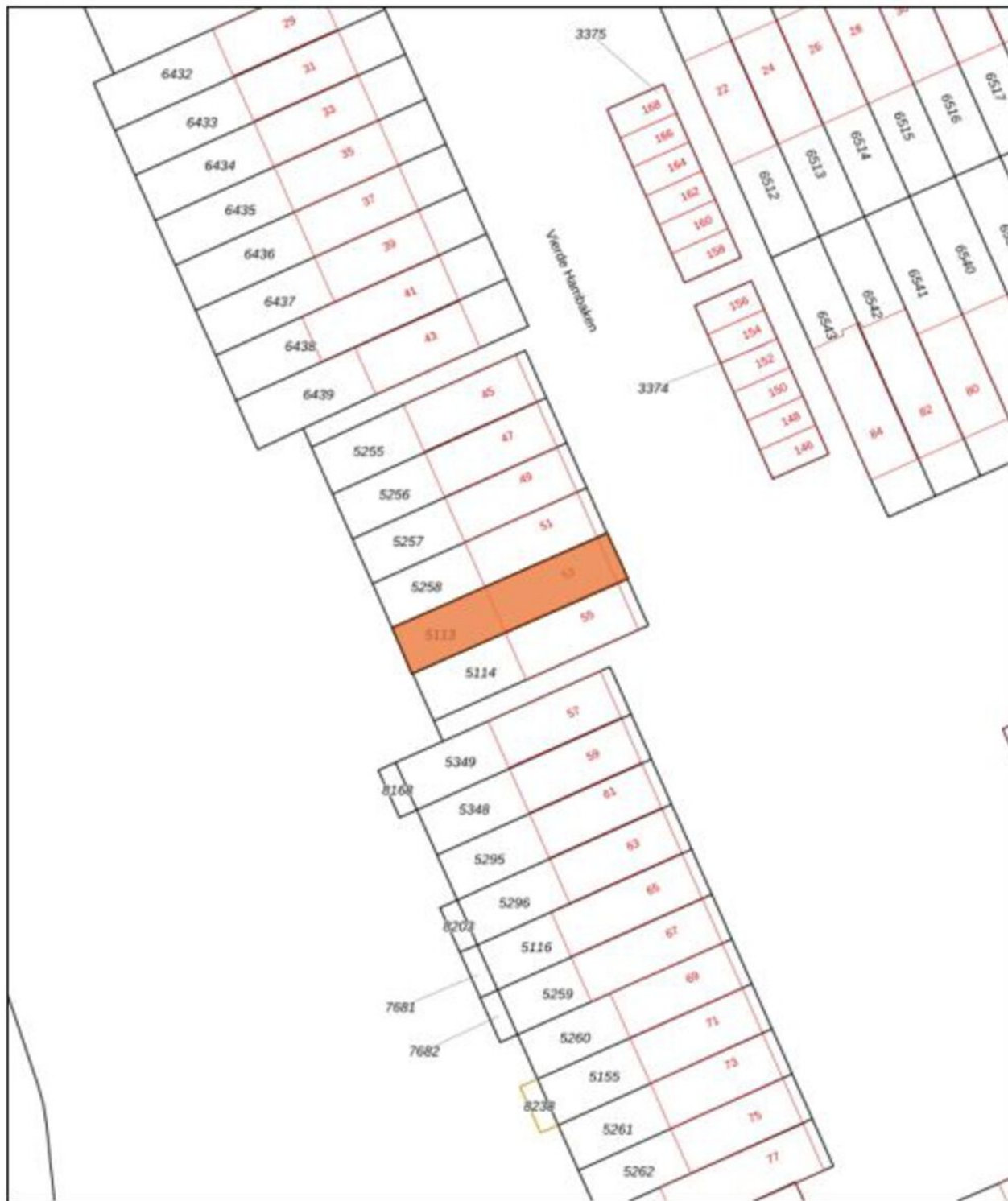
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

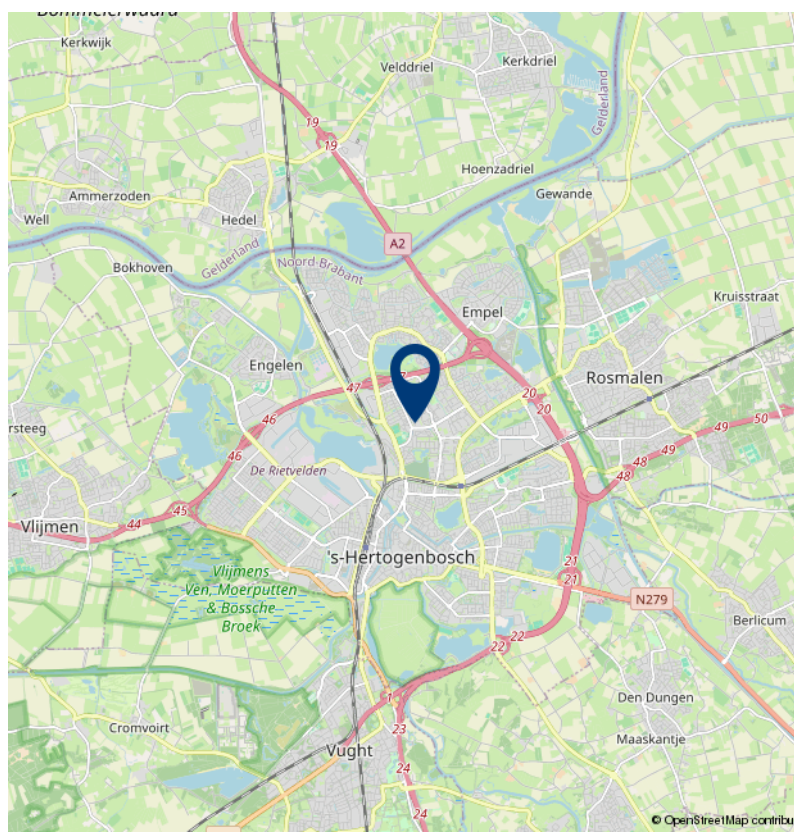
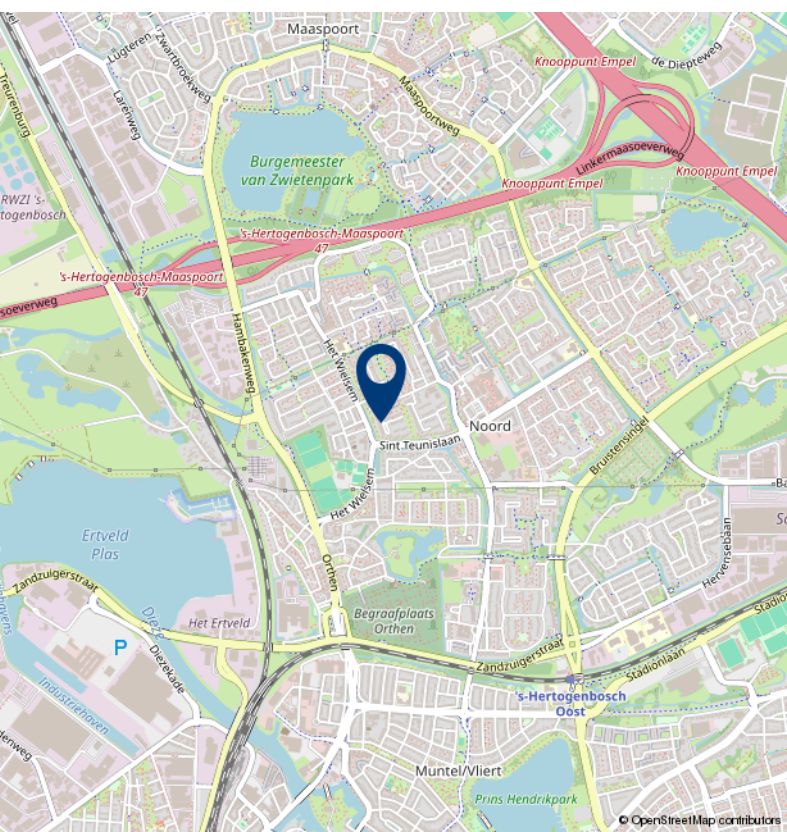
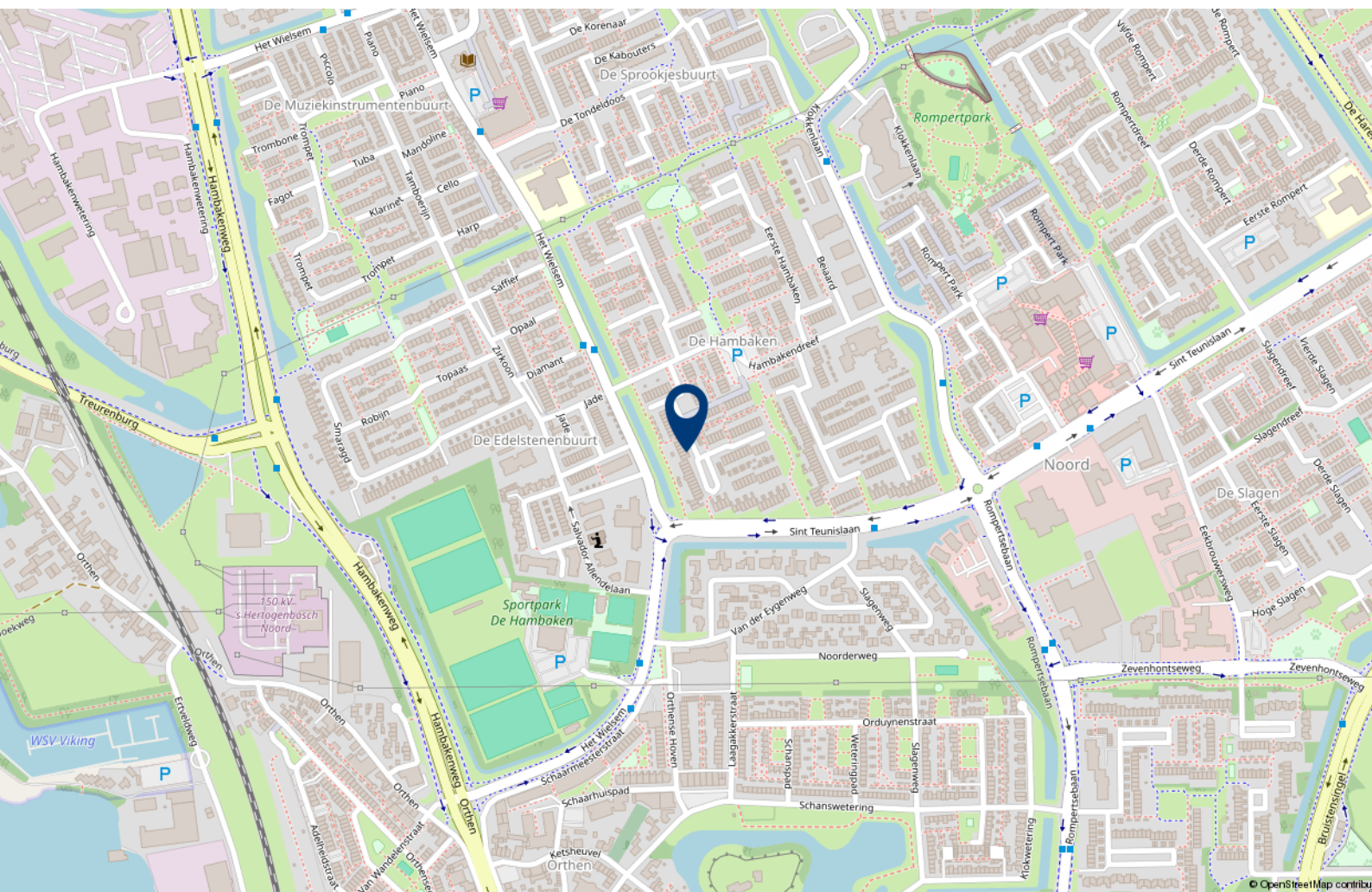
Uw referentie: 10+



<p><b>196</b> Deze kaart is <b>aanvullend</b></p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vestgebde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een uitgebreid uittreksel, gelieverd op 28 maart 2024 De bezwaarder 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 5113</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>	
---	---	---



# 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

