

# 10+ MAKELAARS



SCHOUT VAN DER DUSSENSINGEL 6, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 560 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 173 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 252 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1996

Vraagprijs € 569.500,- k.k.

- ✓ zeer energiezuinig
- ✓ vier slaapkamers
- ✓ luxe afgewerkt
- ✓ verwarmd zwembad
- ✓ speels ingedeelde en ruime begane grond
- ✓ energielabel A++

# een energiezuinige tweekapper

Laat je verrassen door deze ruime en modern afgewerkte 2-onder-1 kapwoning met zwembad. In de loop der jaren is deze woning op zo'n beetje alle fronten verbeterd en gemoderniseerd. Hierbij is ook veel aandacht besteed aan de verduurzaming. Zo is de woning voorzien van een warmtepomp, 28 zonnepanelen en op de begane grond zit HR++ glas.

Het luxe verwarmde zwembad in de achtertuin is energiezuinig te verwarmen. Ook aan de binnenzijde is de woning strak en modern. De begane grond is uitgerust met vloerverwarming, de keuken is voorzien van alle gemakken, de toiletten en de badkamer zijn vernieuwd en de voormalige garage is verbouwd tot speel-/werkkamer.

De woning staat in de wijk 'De Maasoever', een rustige kindvriendelijke woonwijk dichtbij de rivier de Maas'. Op korte afstand van de woning vindt je onder andere basisscholen en sportfaciliteiten. Het Goulmy en Baarplein met enkele winkels ligt op fietsafstand. Op iets grotere afstand ligt winkelcentrum Lokerenpassage met een ruimer winkelaanbod.

Langs de Maas en rond de nabij gelegen Noorderplas kan je heerlijk wandelen of fietsen. De wijk ligt ook gunstig ten opzichte van uitvalswegen want via de Hedelse brug is rijksweg A2 snel bereikbaar.





## Indeling

Via de overdekt entree kom je in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de ruime, speels ingedeelde woonkamer. Hier valt het hoge afwerkingsniveau direct op. De wanden en plafonds zijn strak gestukadoord, op de vloer ligt een industrieel ogende smeervloer met vloerverwarming.

Door middel van openslaande tuindeuren is de achtertuin bereikbaar. Tevens is er een extra kantoor-/hobbyruimte welke voor meerdere doeleinden geschikt is (bijvoorbeeld ook als tv-kamer). Deze ruimte is van de woonkamer gescheiden door middel van industriële glazen deuren.















## Keuken

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Het L-vormige keukenblok is uitgevoerd in hoogglans wit en is afgewerkt met een zwart granieten werkblad.

Naast de nodige opbergruimte heb je de beschikking over een kookplaat met afzuigkap, combi-oven, 2 inbouw koelkasten, vriezer, vaatwasser en een inbouw koffie apparaat.

Tevens geeft de vaste kast onder de trap nog extra handige opbergmogelijkheden.







## Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot het toilet, drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is erg riant, deze behelst de volledige breedte van de woning. Ook geeft deze slaapkamer direct toegang tot de badkamer. De kleinste slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een nette houten vloer.







## De badkamer

De modern uitgevoerde badkamer is volledig betegeld met witte wandtegels en en donkere vloertegels. Je treft hier een ruime inloofdouche met regendouche, een dubbele wastafel en twee ingebouwde kasten.





## Tweede verdieping

Ruime voorzolder met toegang tot het dakterras en de aansluiting voor de wasmachine en de wasdroger. Tevens hangt hier de c.v.-ketel en de warmtepomp.

Vanaf de voorzolder is de vierde slaapkamer bereikbaar. Ook deze is afgewerkt met strakke wanden en plafond en hier ligt een nette laminaatvloer.







## Tuin

In de op het zuiden gelegen achtertuin is het heerlijk vertoeven, je waant je hier altijd op vakantie. Doordat het zwembad is verwarmd kan je hier een groot gedeelte van het jaar gebruik van maken.

Het zwembad is voorzien van een jet stream en is afsluitbaar door middel van een elektrisch bedienbaar dek.

Het grote terras is verhard met fraaie tegels en achterin de tuin is een overdekt terras gemaakt. Er is een achterom en een ruime berging.

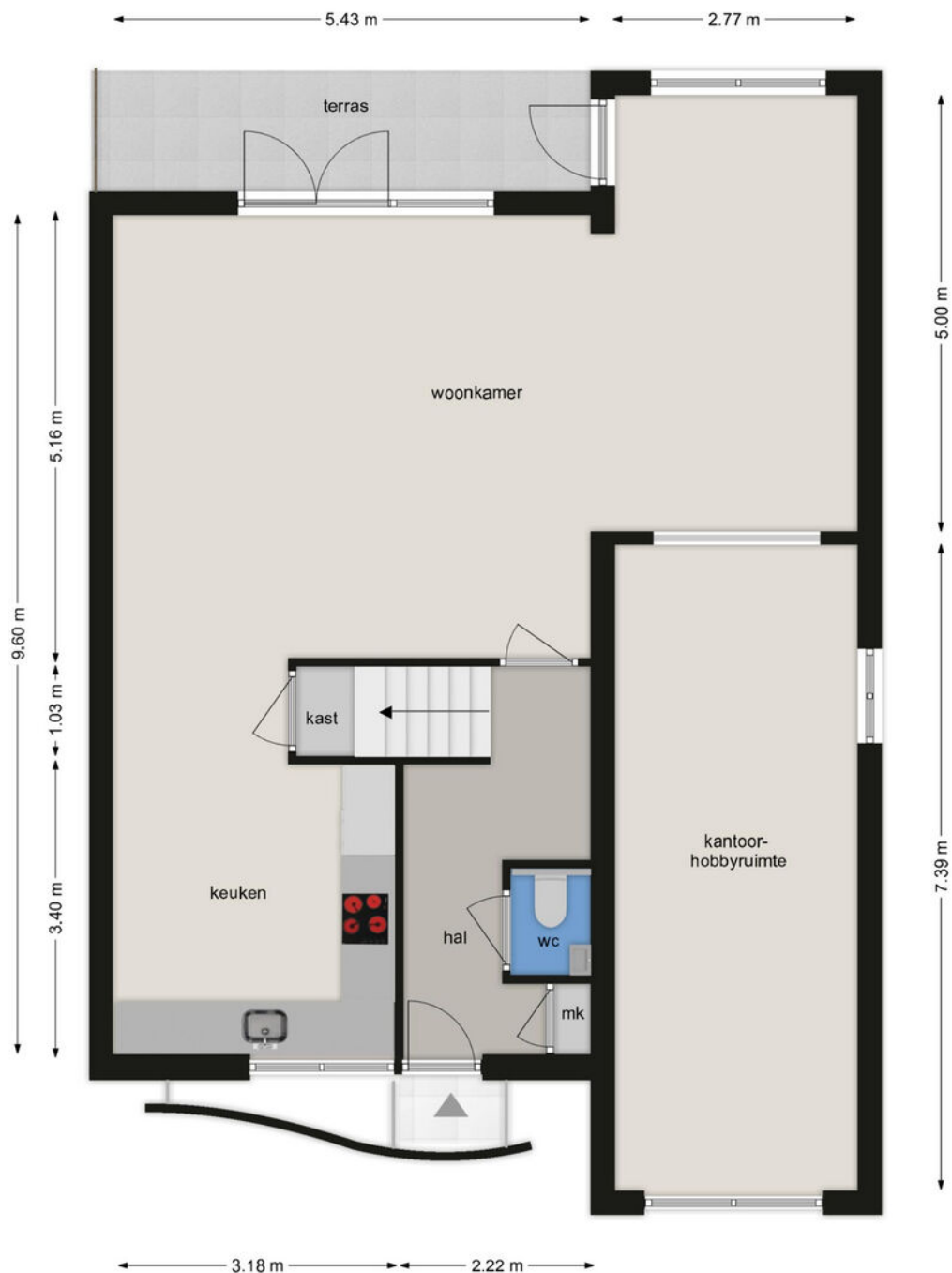








# Begane grond



## BEGANE GROND

Schout van der Dussensingel 6, 5237 TD 's-Hertogenbosch

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

# Eerste verdieping

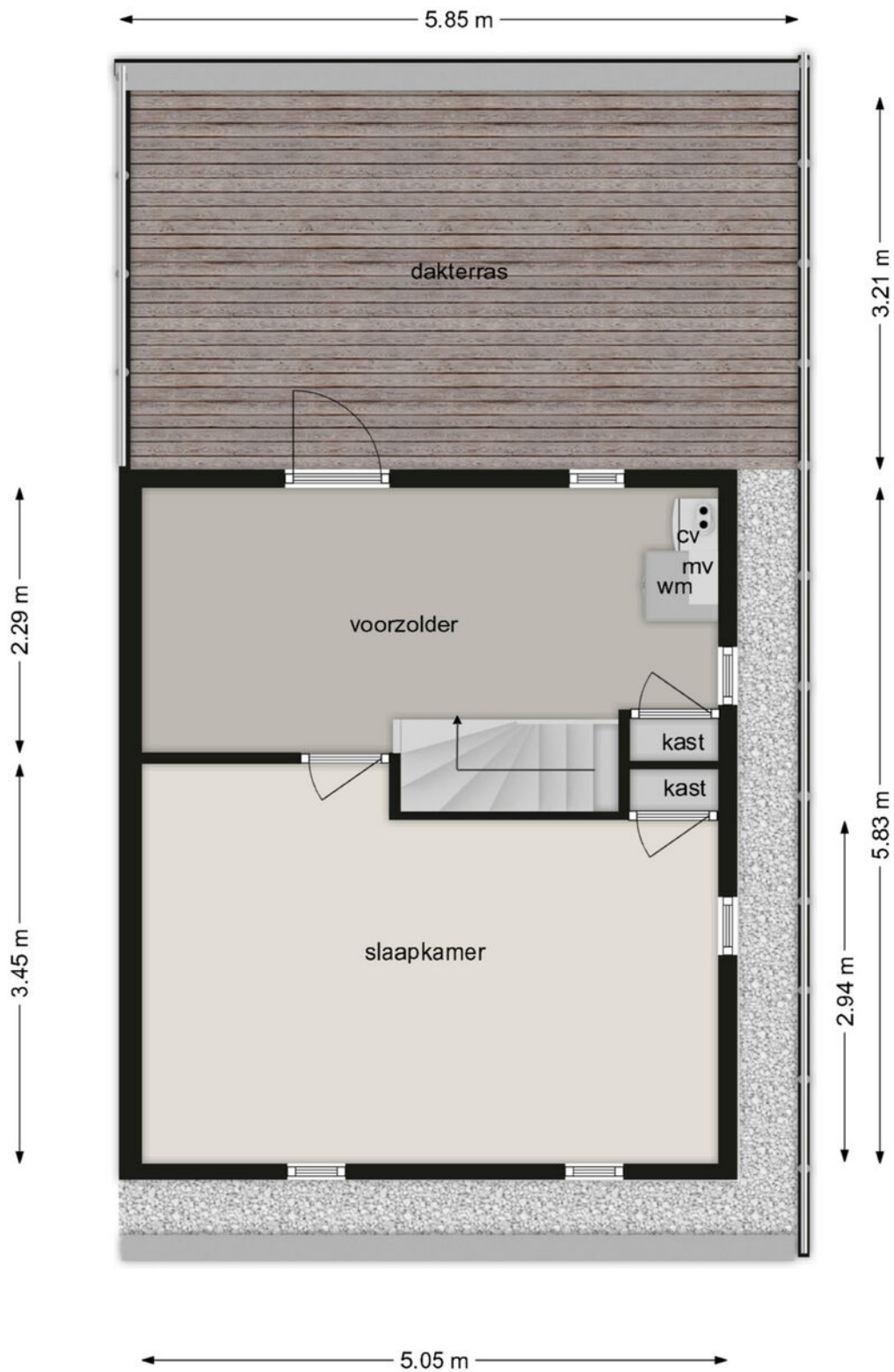


## EERSTE VERDIEPING

Schout van der Dussensingel 6, 5237 TD '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. cadtek.nl

# Tweede verdieping



## TWEDE VERDIEPING

Schout van der Dussensingel 6, 5237 TD '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. cadtek.nl

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+

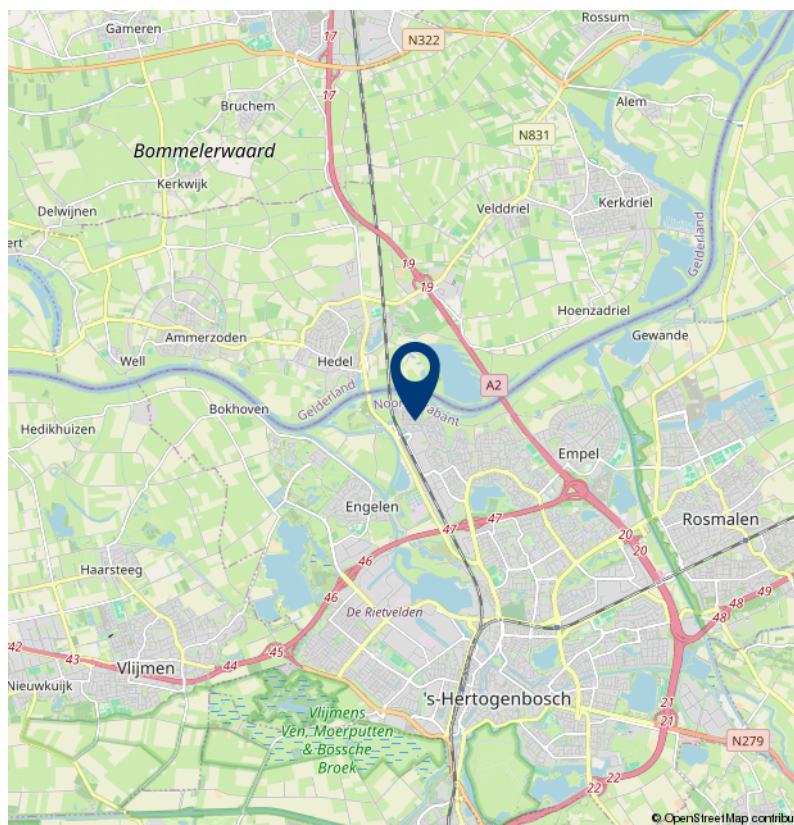
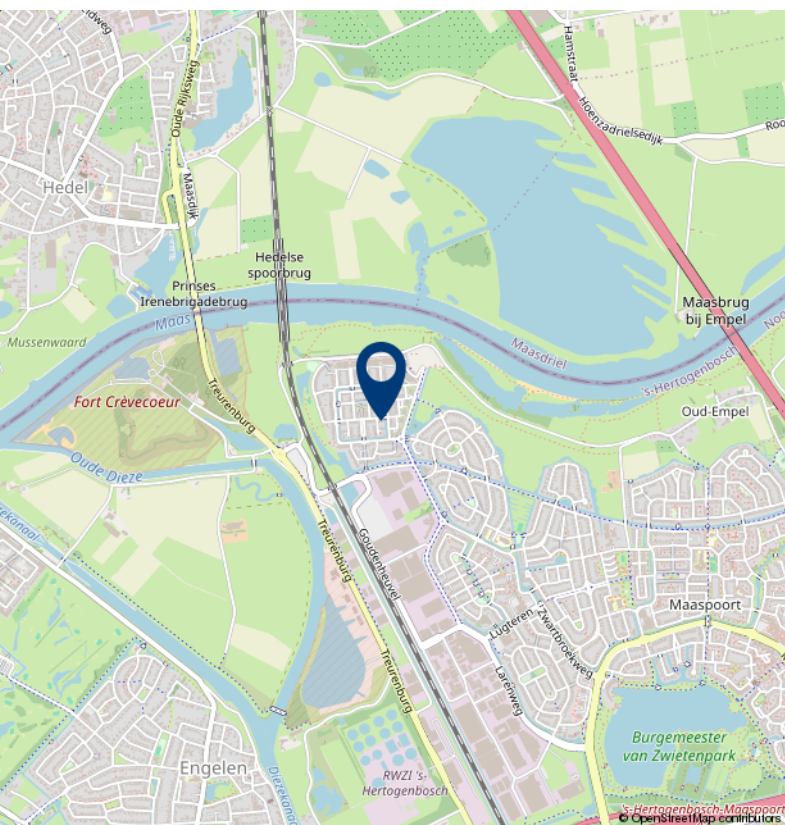
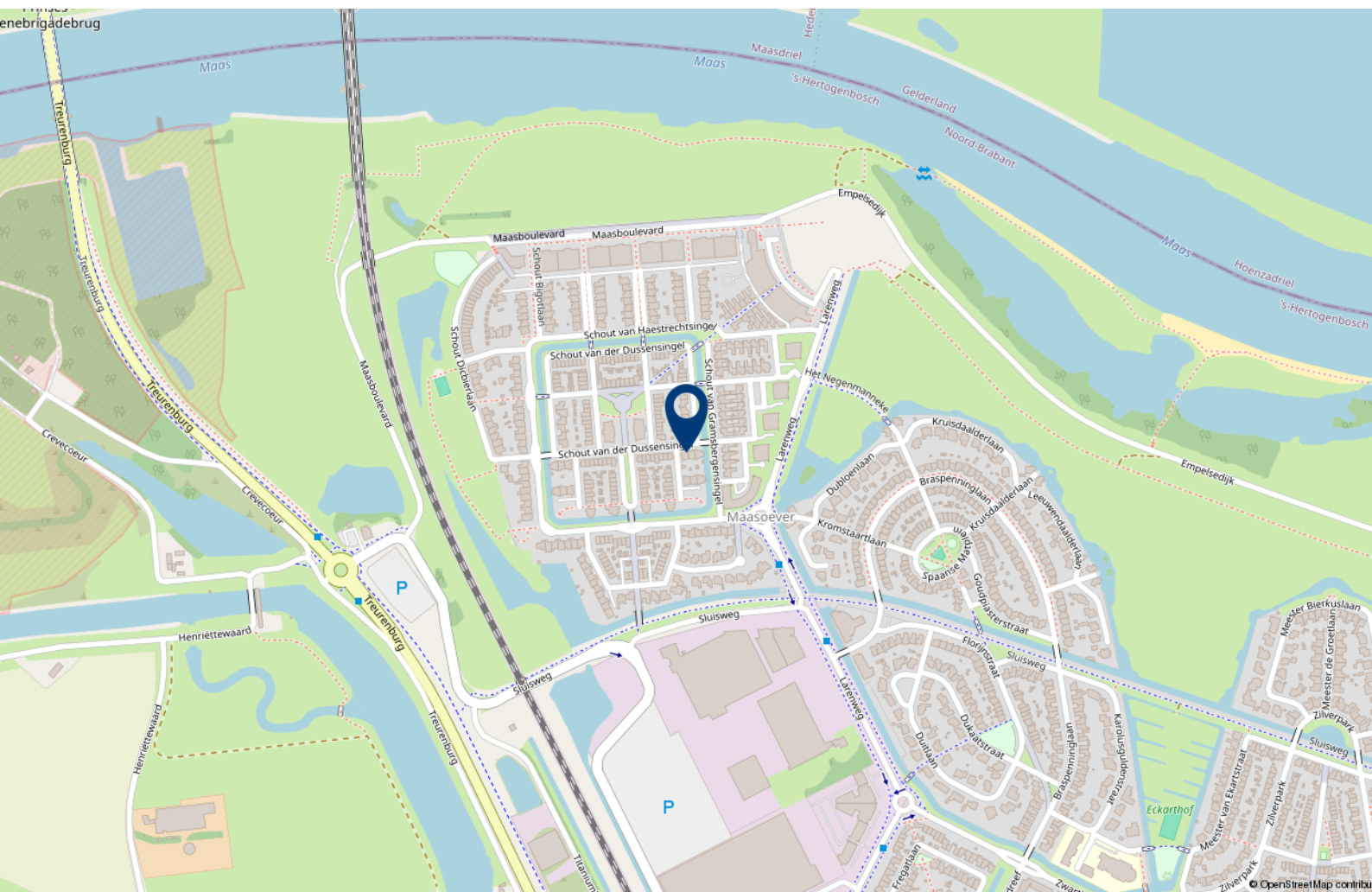


<p><b>1315</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 5758</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 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.

# 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

