

10+ MAKELAARS



ORDUYNENSTRAAT 94, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 350 m³
Woonoppervlakte: 99 m²
Perceeloppervlakte: 122 m²
Bouwjaar: 1962

Vraagprijs € 409.000,- k.k.

- ✓ gewilde, centrale locatie in Orthen
- ✓ uitgebouwde begane grond
- ✓ vier slaapkamers
- ✓ energielabel C

een charmante woning in Orthen

Deze uitgebouwde tussenwoning in gewilde wijk Orthen biedt volop mogelijkheden om er jouw droomhuis van te maken. De woning is uitgebouwd op de begane grond en biedt een fijne basis voor wie niet terugdeinst voor modernisering. Een unieke kans om een woning naar eigen smaak af te werken op een fantastische plek in 's-Hertogenbosch!

Je woont hier op een centrale plek met alle voorzieningen dichtbij en het levendige centrum van 's-Hertogenbosch op slechts enkele minuten fietsen. De Plus supermarkt in de Buitenpepers ligt op korte afstand en in het nabijgelegen winkelcentrum De Rompertpassage kan je terecht voor al je dagelijkse boodschappen, hier zitten onder andere enkele supermarkten, een bakker en een slager.

Ook diverse sport- en ontspanningsfaciliteiten vind je dichtbij zoals voetbal- en tennisverenigingen en diverse wandel- en fietsroutes langs De Heinis. Daarnaast biedt het nabijgelegen Prins Hendrikpark volop ruimte voor hardlopen, picknicken of gewoon genieten van het groen.

De woning beschikt onder andere over vier slaapkamers (drie op de eerste verdieping en een zolderkamer), een ruime woonkamer en een fijne achtertuin. De kozijnen aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.





Begane grond

Je komt binnen in de hal met het toilet, de trap naar de eerste verdieping met daaronder de praktische trapkast. Vanuit de hal zijn zowel de keuken als de woonkamer bereikbaar. Doordat de begane grond aan de achterzijde is uitgebouwd is er aan de voorzijde van de woning plaats voor een ruime zithoek en in het uitgebouwde gedeelte kan een grote eettafel geplaatst worden. Vanuit de eetkamer is de achtertuin bereikbaar en ook is er een doorgang naar de keuken.

De keuken is uitgerust met een eenvoudig maar nog prima functioneel keukenblok met een gaskookplaat, afzuigkap en een oven.













1e verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De kleinste slaapkamer is voorzien van een vaste inbouwkast en ook in de slaapkamer aan de voorzijde zit een vaste (minder diepe) kast.

De badkamer is uitgerust met een douche en een wastafel. Zoals gebruikelijk bij woningen uit de bouwperiode waarin deze woning is gebouwd is de badkamer niet zo groot. Vaak wordt daarom bij een verbouwing de kleinste slaapkamer tot badkamer gemaakt.









2e verdieping

Voorzolder met de c.v.-ketel, bergruimte achter de knieschotten en de deur naar de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is, mede door de dakkapel, heerlijk ruim.





Buiten

Ondanks de uitbouw is de achtertuin nog ruim genoeg om heerlijk buiten te kunnen zitten. Naar eigen inzicht kan de tuin nog groener worden gemaakt. Er is een stenen berging en een achterom die uitkomt in de brandgang.

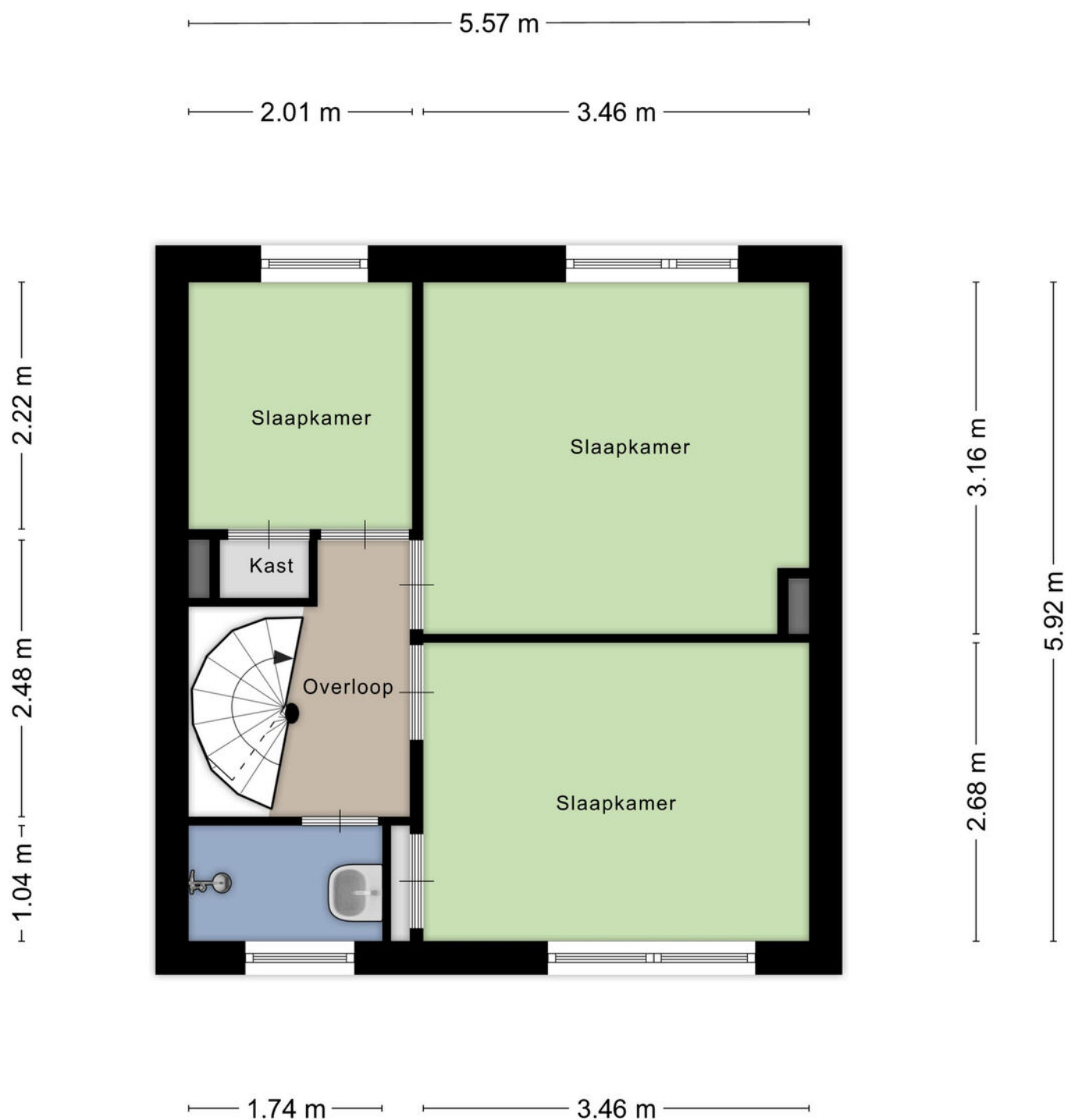


Begane grond



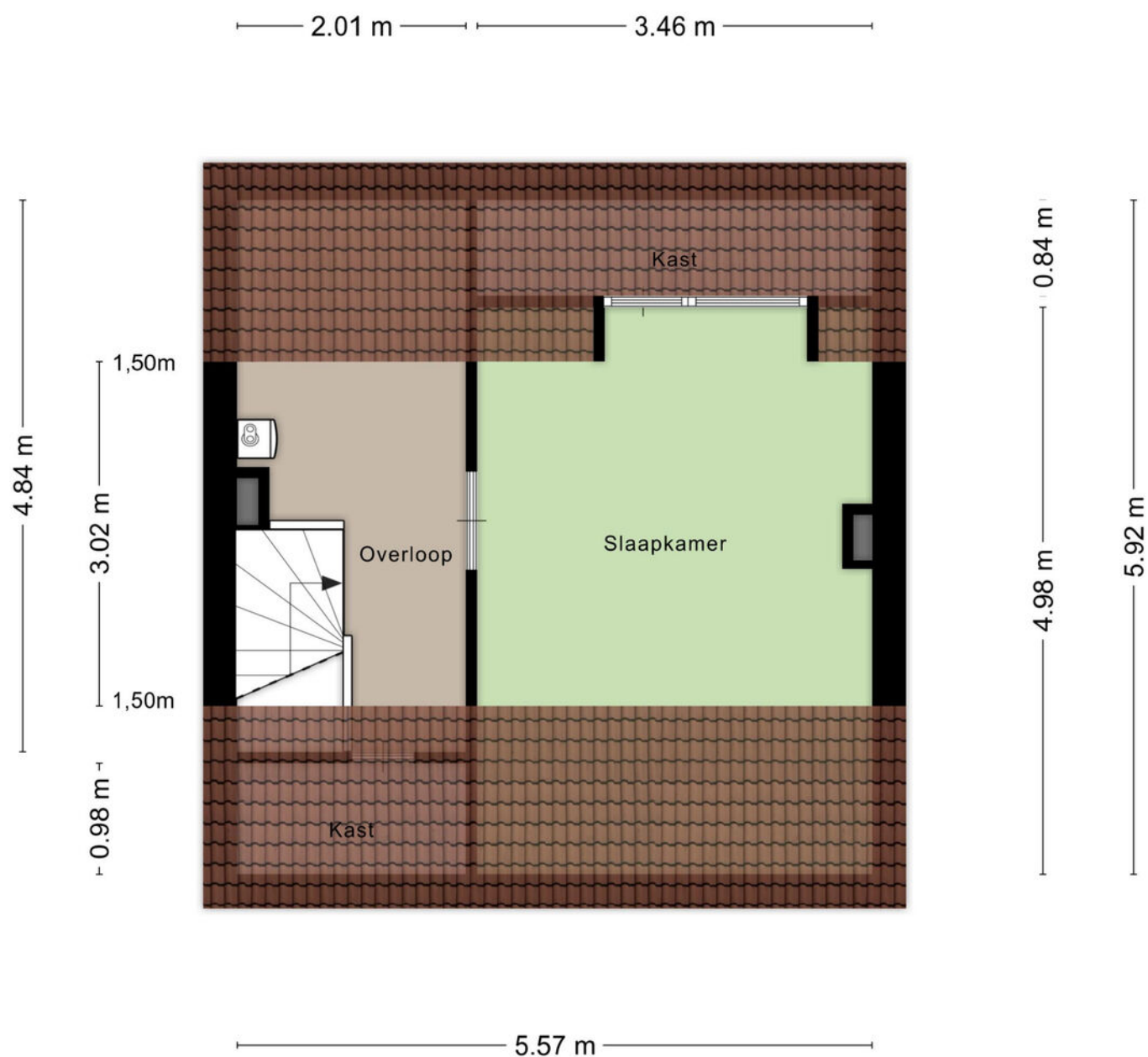
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



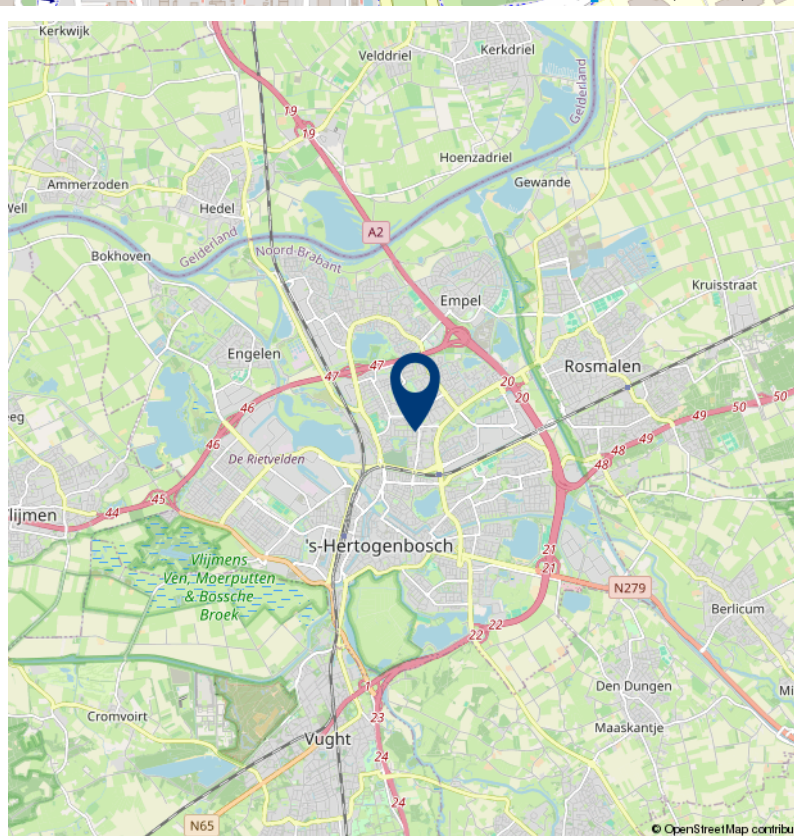
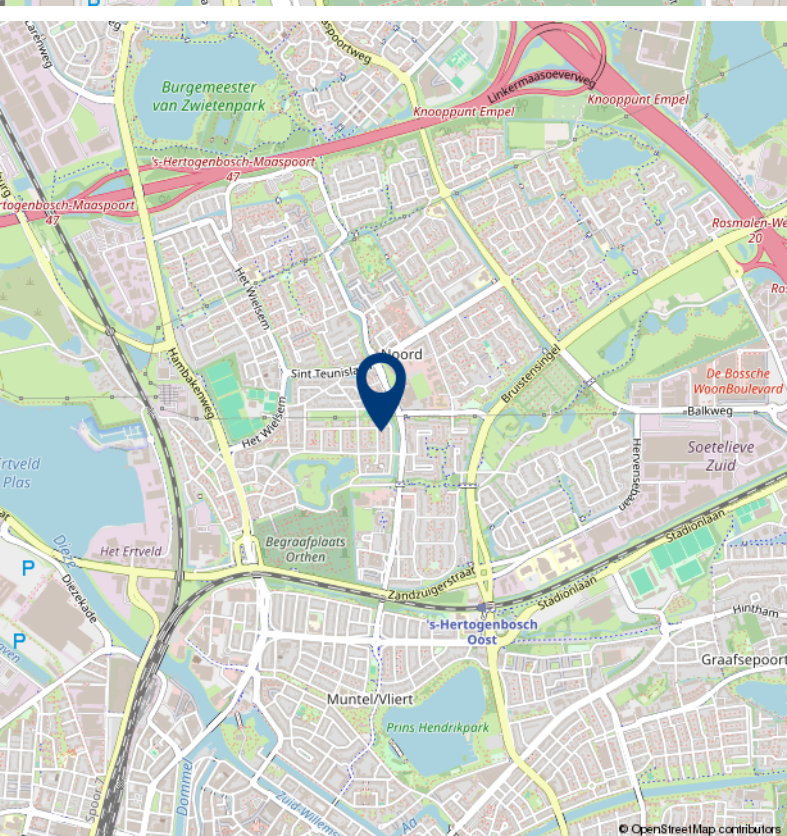
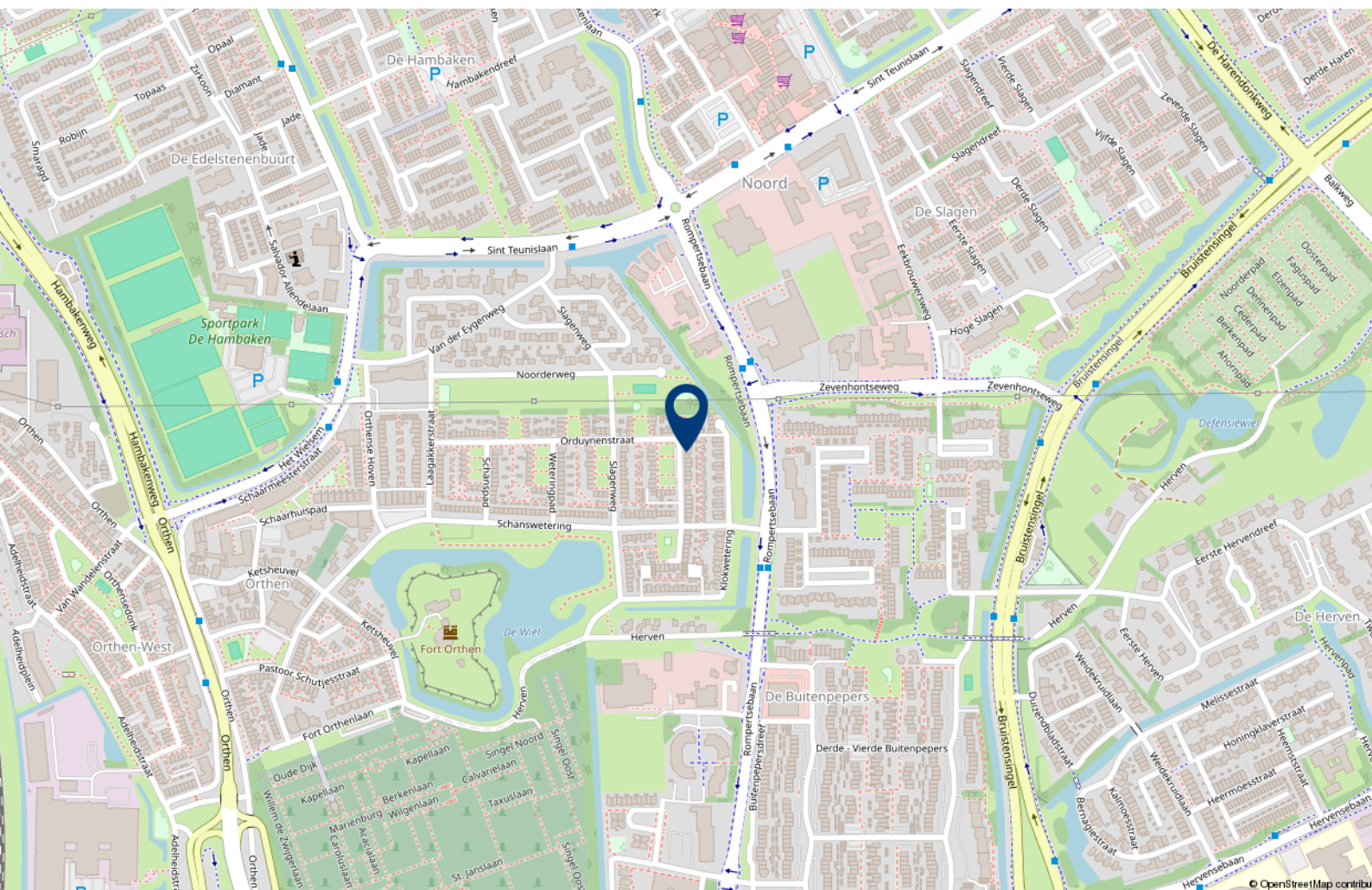
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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 20 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 18 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 Jody van der Kleij 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

