

# 10+ MAKELAARS



KRUISKAMPSINGEL 247, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 277 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 86 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1966

Vraagprijs € 320.000,- k.k.

- ✓ zeer centraal gelegen
- ✓ vrij uitzicht met veel groen
- ✓ servicekosten: €211,30 per maand
- ✓ stookkosten: €51,03 per maand
- ✓ energielabel E

# een ruim appartement op 2e verdieping

Dit ruime appartement ligt op de tweede verdieping van het goed verzorgde appartementencomplex 'Meanderflat', aan de rand van 's-Hertogenbosch-West.

In de directe omgeving tref je diverse voorzieningen zoals recreatiegebied Engelermeer, sportfaciliteiten en een supermarkt (Hoogvliet). Ook het grootste overdekte winkelcentrum van 's-Hertogenbosch 'De Helftheuvel' ligt op korte afstand, hier vind je een grote diversiteit aan winkels.

Aan de achterzijde grenst het complex aan gemeentelijk groen en aan de zijkant ligt een kinderboerderij.

De bereikbaarheid is zeer goed, de op- en afrit naar de A59 is in enkele minuten te bereiken en er is een uitstekende busverbinding naar het station.

Het appartement beschikt onder andere over twee ruime slaapkamers en een woonkamer met extra kamer. De maandelijkse servicekosten bedragen 211,30, het voorschot voor de stookkosten via blokverwarming bedraagt 51,03 per maand. In dit appartement leef je aardgasvrij. De VvE wil het complex grondig verduurzamen. Dit zal ervoor gaan zorgen dat het wooncomfort wordt verbeterd en de energiekosten lager worden. Hiervoor zal de bijdrage aan de VvE worden verhoogd.





## Indeling

Vanaf de galerij op de tweede verdieping kom je binnen in de gang met toegang tot de hal. Vanuit deze hal zijn alle vertrekken bereikbaar. In de gang, de hal en het toilet ligt een antracietkleurige tegelvloer. Loop je door naar de woonkamer, dan vind je een neutrale laminaatvloer.

Vanuit de woonkamer heb je een fraai weids uitzicht en geniet je van veel lichtinval. De woonkamer bestaat uit twee gedeeltes waardoor je een zitkamer en een eetkamer kan inrichten. Momenteel is een gedeelte van de woonkamer ingedeeld als slaapkamer.









## De keuken

De keuken is gelegen aan de galerijzijde, vanuit hier heb je een vrij uitzicht op het groen aan de achterzijde van het complex. De keuken is uitgevoerd met twee rechte keukenblokken en beschikt over een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser.





## Slaapkamers en badkamer

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van het appartement bevindt zich een slaapkamer. Beide kamers zijn ruim van opzet en afgewerkt met een laminaatvloer. De grootste kamer heeft genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Aan de kleinere kamer grenst het balkon.

De badkamer is voorzien van een ligbad en een wastafelmeubel. De wanden zijn betegeld tot aan het plafond.









## Balkon en berging

Het balkon is gelegen op het zuidoosten en is afgewerkt met een vlinder. Vanaf hier kijk je vrij weg over de wijk en heb je uitzicht op het water.

Op de begane grond bevindt zich de privé berging, een fijne ruimte om spullen op te slaan en je fiets te stallen.

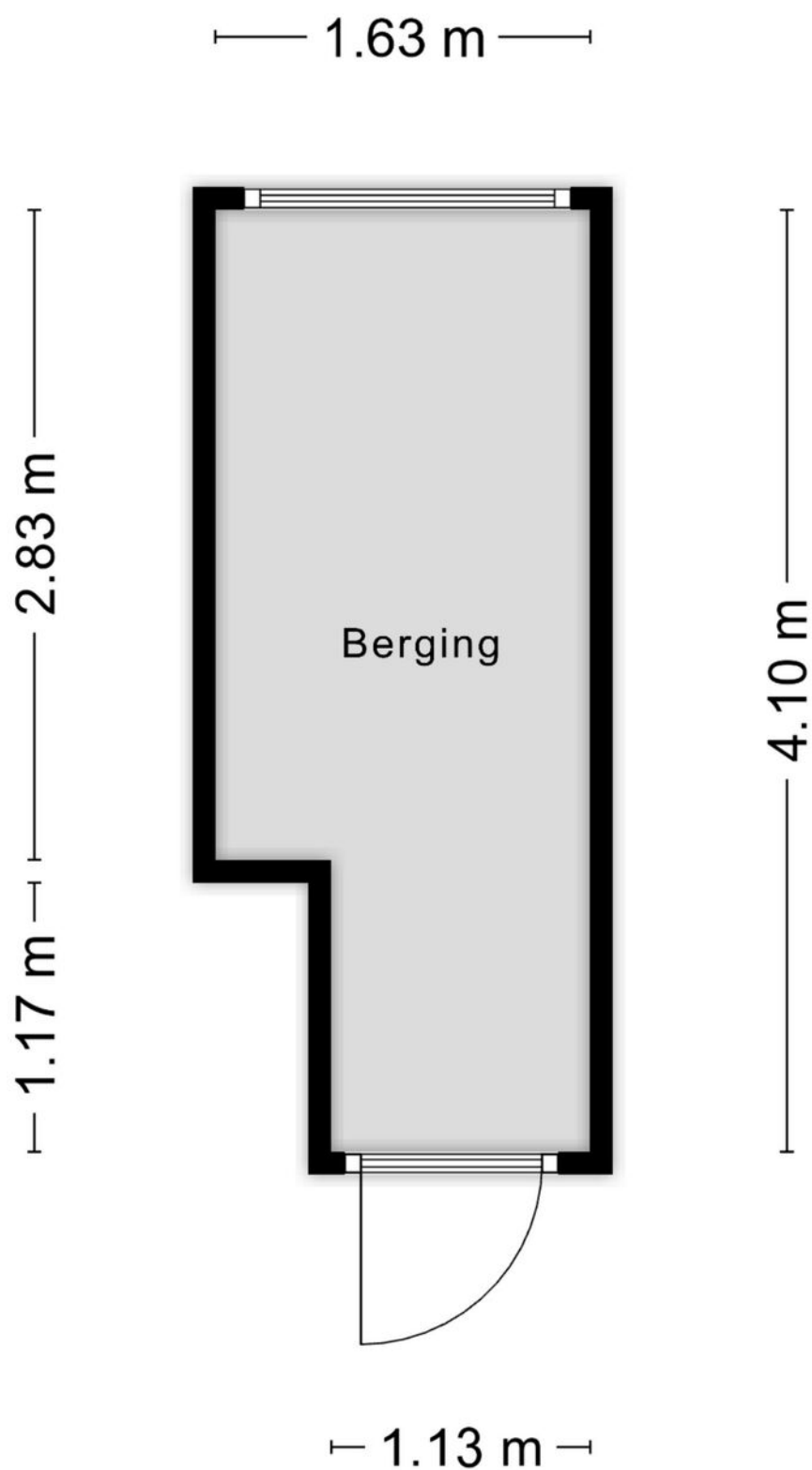


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

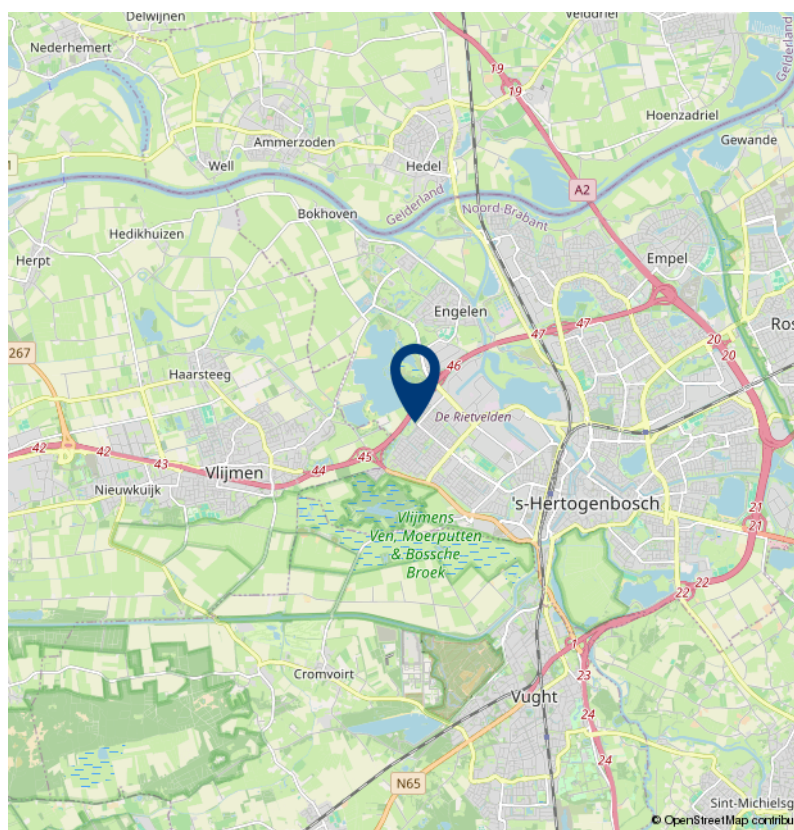
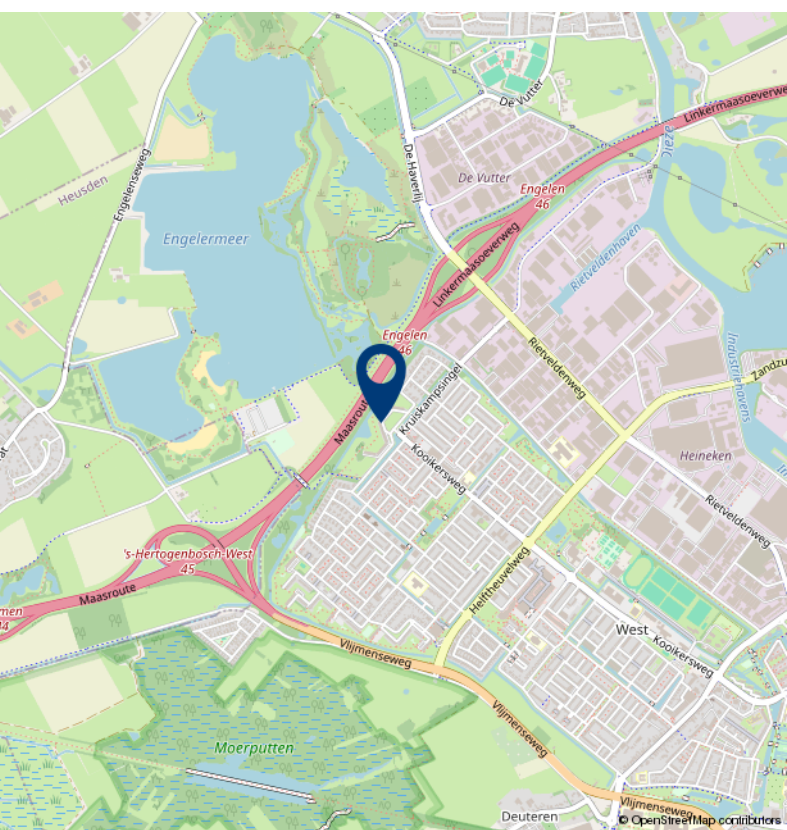
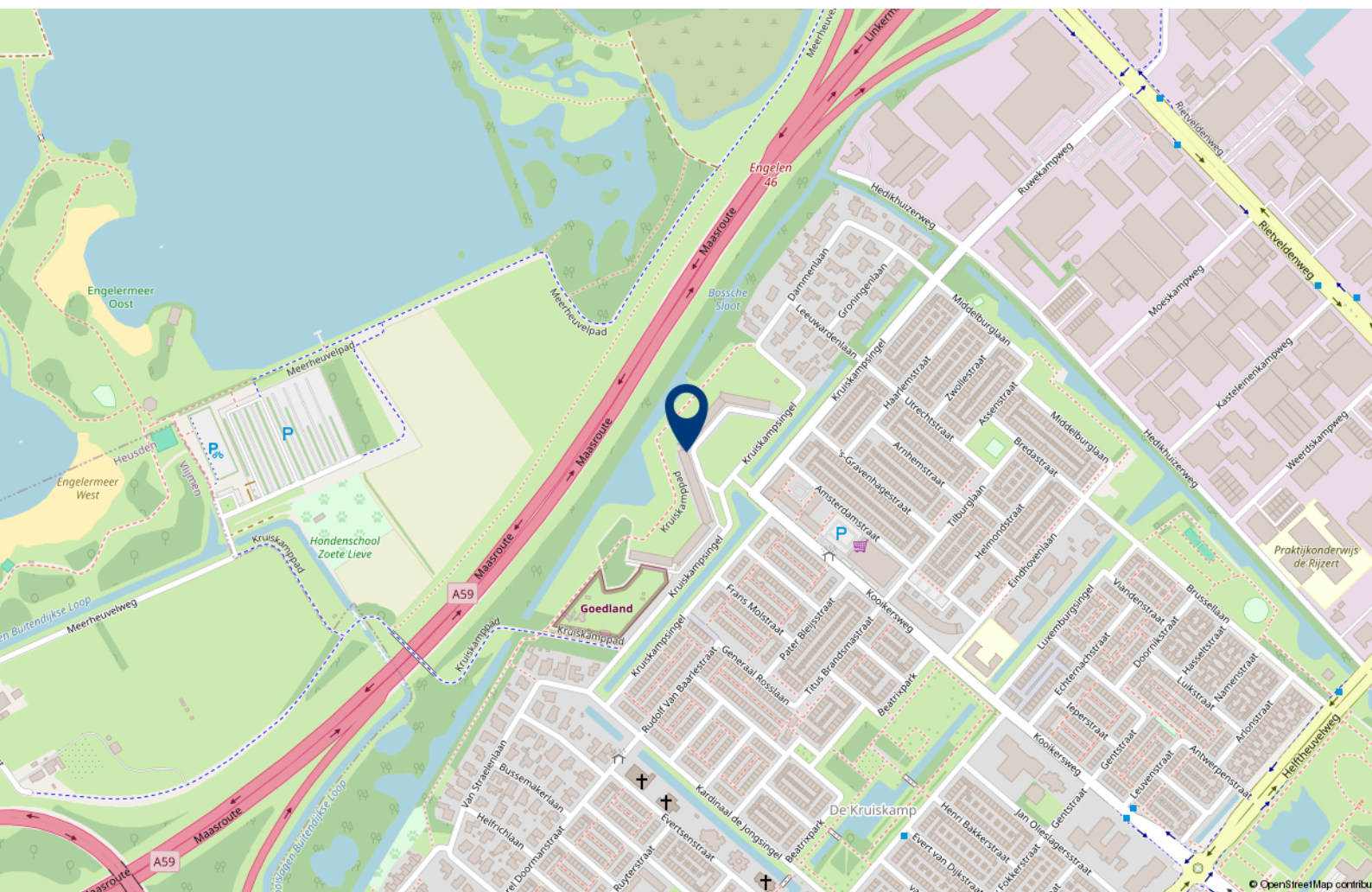
# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |

---

## Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        |               | X        |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Beplanting                                                         |               | X        |              |





# 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

