

# 10+ MAKELAARS



GRAVIN HELENA STRAAT 17, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 650 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 157 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 945 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1955

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

- ✓ gelegen op een royaal perceel
- ✓ landelijk gelegen nabij voorzieningen in Bokhoven
- ✓ garage en carport
- ✓ multifunctioneel tuinhuis
- ✓ energielabel B

# landelijk en centraal wonen in Bokhoven

Welkom bij het huis waarbij elke dag voelt als vakantie. Waar je 's ochtends de zon ziet opkomen en 's avonds ziet ondergaan. Geniet in de royale en beschutte tuin van de kleuren, geuren en geluiden van de natuur of wandel langs de altijd mooie Maas. Bokhoven staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en de hechte gemeenschap. Deze royale woning ligt aan de rand van het idyllische kerkdorp en heeft een ruim perceel van maar liefst 945 m<sup>2</sup>. De tuin biedt veel privacy en rust, waardoor je volop kunt genieten van het buitenleven. De woning heeft in 2024, een grootscheepse modernisering gehad en is daarom meteen te betrekken. Op de begane grond zijn alle wanden zijn glad gestukadoord, er ligt vloerverwarming op de gehele begane grond en er is een nieuwe, moderne en luxe keuken geplaatst. Daarnaast beschikt de woning over 8

zonnepanelen en HR++ glas, wat bijdraagt aan comfort en hoge energiezuinigheid. Je woont hier dichtbij rivier de Maas, hier kan je eindeloos wandelen, joggen of fietsen langs de kronkelende dijken en landelijke wegen. Diverse voorzieningen liggen dichtbij: in Engelen vind je een supermarkt en diverse sportmogelijkheden. Bovendien liggen winkelcentrum De Helftheuvel en de 18-holes golfbaan De Haverleij dichtbij. Ook de gezellige, Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch is van hieruit snel bereikbaar. De tuin is royaal en biedt veel privacy, ideaal om te ontspannen, te tuinieren of te genieten van de zon. Centraal in de tuin staat een ruim tuinhuis, volledig verwarmd en geïsoleerd, dat uitstekend dienst kan doen als atelier, werkkamer, sportruimte of hobbyruimte.





## Indeling

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de ruime hal hier vind je het toilet en een handige nis met ruimte voor de garderobe. Van hieruit loop je door naar het hart van de woning: het sfeervolle tussengedeelte dat woonkamer en keuken met elkaar verbindt. Dit is zo'n plek die meteen iets bijzonders heeft. Een overgangsruijme, met zichtlijnen naar zowel de woonkamer als de keuken, waar licht, ruimte en sfeer samenkomen. De woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval door de vele ramen en openstaande tuindeuren. Je hebt een prachtig uitzicht op de tuin. De houten balken zorgen voor een rustieke uitstraling, terwijl de moderne houten vloer de ruimte een eigentijdse basis geeft. Het is een plek waar je de dag ontspannen kan afsluiten. De extra kamer die aan de woonkamer grenst, is ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Van hieruit kijk je weids weg over de landerijen.















## Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de vernieuwde woonkeuken, een plek die uitnodigt om te koken, te tafelen en gezellig samen te zijn. De fraaie tegelvloer met houtmotief geeft de ruimte een warme sfeer. De moderne keukenopstelling biedt alle gemakken van nu. De warmgrijze kasten zijn van hout en zijn greeploos uitgevoerd, het werkblad is van composiet met een natuurstenen uitstraling. De vele ramen zorgen ervoor dat je ook van hieruit uitkijkt op de fraaie achtertuin. De keuken biedt ook toegang tot de achtertuin waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. Bovendien zijn de bijkeuken en de garage inpandig bereikbaar. In de garage bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine, tevens is er plaats voor het stallen van een auto en deze kan ook onder de carport geplaatst worden.



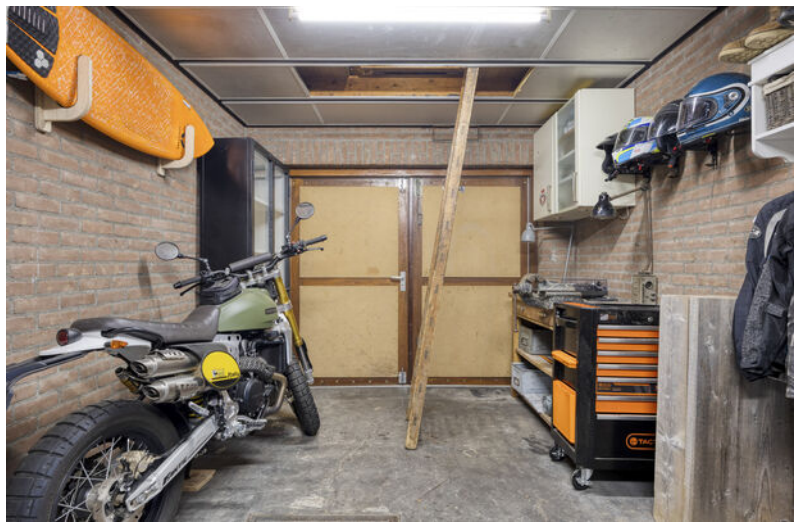






## Garage

In de garage bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine, tevens is er plaats voor het stallen van een auto en deze kan ook onder de carport geplaatst worden.





## 1e verdieping

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot een vaste kast, een praktische kastenwand, twee slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De grootste slaapkamer tref je aan het einde van de overloop, deze heeft een prettige afmeting, is afgewerkt met een lichte houten vloer en beschikt over een vaste kastenwand en airconditioning. De tweede, kleinere slaapkamer ligt in het middengedeelte van de woning, deze kamer is vergroot door middel van een dakkapel. De badkamer is neutraal afgewerkt met lichte wandtegels en antraciet vloertegels. Alle voorzieningen zijn aanwezig: een wastafelmeubel, een douche én een ligbad. Het raam zorgt voor het nodige daglicht, wederom een weids uitzicht over de landerijen en er is een mechanische ventilatie waardoor de ruimte aangenaam is.







## De badkamer

De badkamer is neutraal afgewerkt met lichte wandtegels en antraciet vloertegels. Alle voorzieningen zijn aanwezig: een wastafelmeubel, een douche én een ligbad. Het raam zorgt voor het nodige daglicht, wederom een weids uitzicht over de landerijen en er is een mechanische ventilatie waardoor de ruimte aangenaam is.







## Buiten

De tuin is zowel vanuit de keuken als de woonkamer bereikbaar en is royaal van formaat, waardoor er altijd genoeg ruimte is om te genieten van zon of schaduw. Het ruime terras nodigt uit tot een comfortabele loungehoek of lange zomerse avonden met vrienden en familie. Het gazon en de kleurrijke sierbeplanting geven de tuin een sfeervolle en levendige uitstraling. Centraal in de tuin staat een sfeervol tuinhuis dat multifunctioneel te gebruiken is. Het is niet alleen een prettige plek om te ontspannen, maar kan ook uitstekend dienstdoen als kantoor, werkruimte of hobbyruimte.

Dankzij de volledig omheinde ligging biedt de tuin veel privacy en rust, zodat je hier ongestoord kunt genieten van een groene en sfeervolle buitenruimte. Ook is er nog een overkapping en een diepe berging, bijvoorbeeld voor het plaatsen van fietsen of tuingereedschap.



















# Begane grond



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

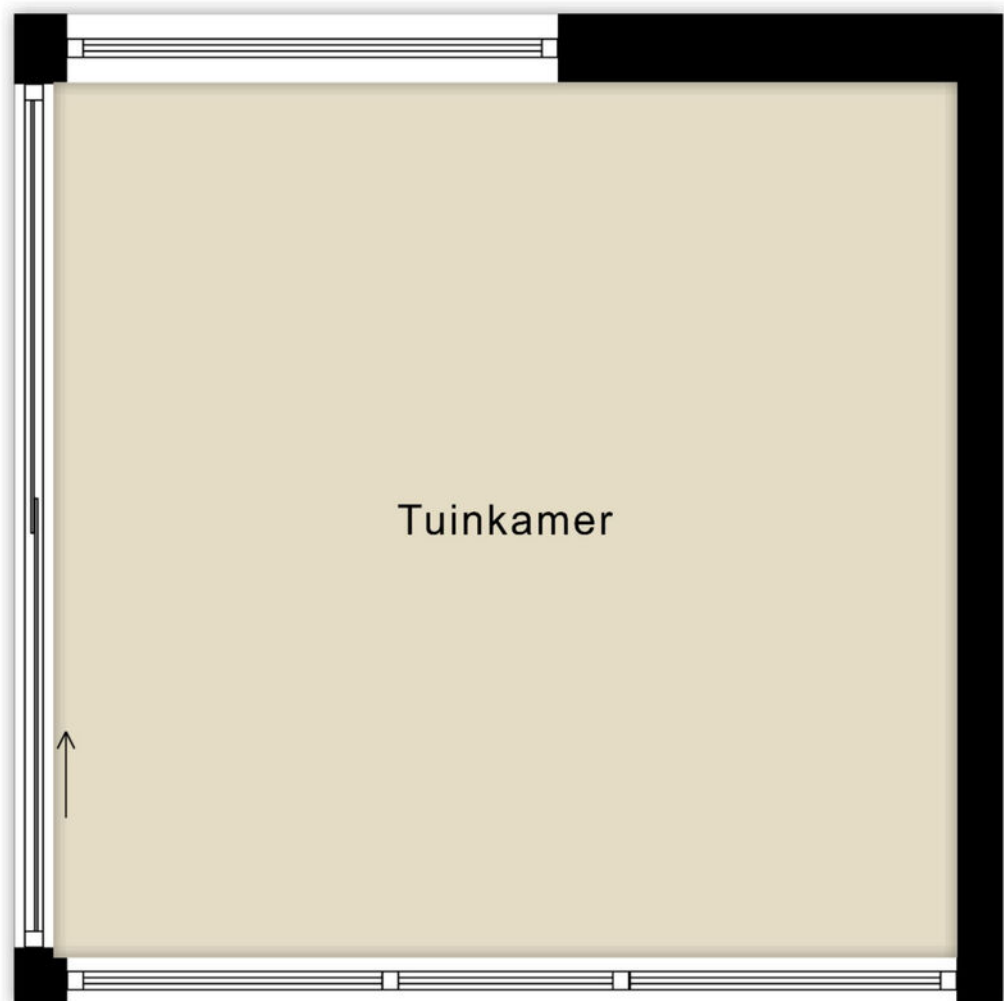


---

# Tuinhuis

3.95 m

3.83 m



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

# Kadastrale kaart

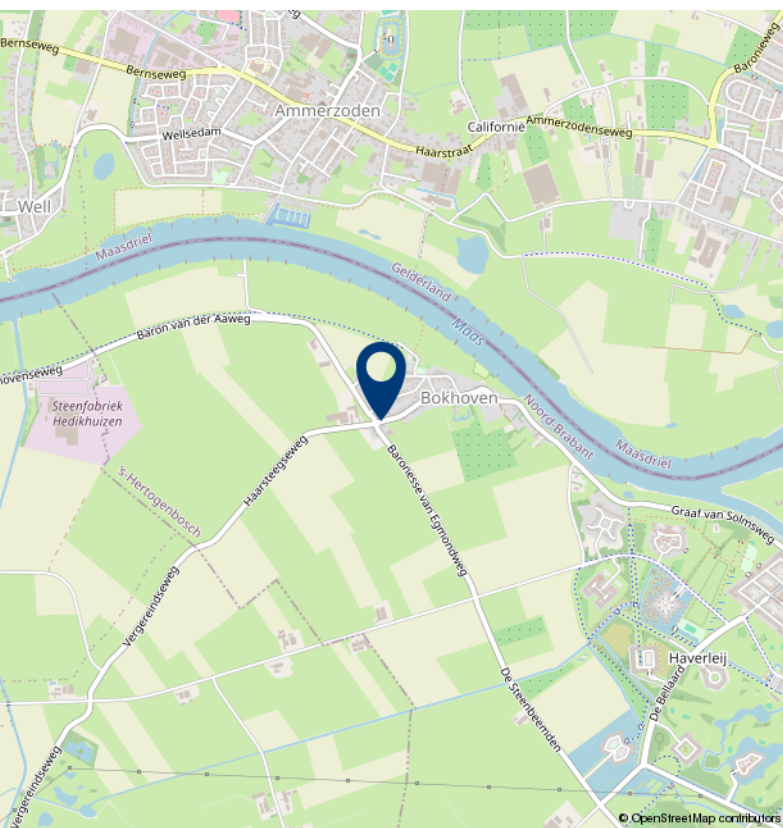
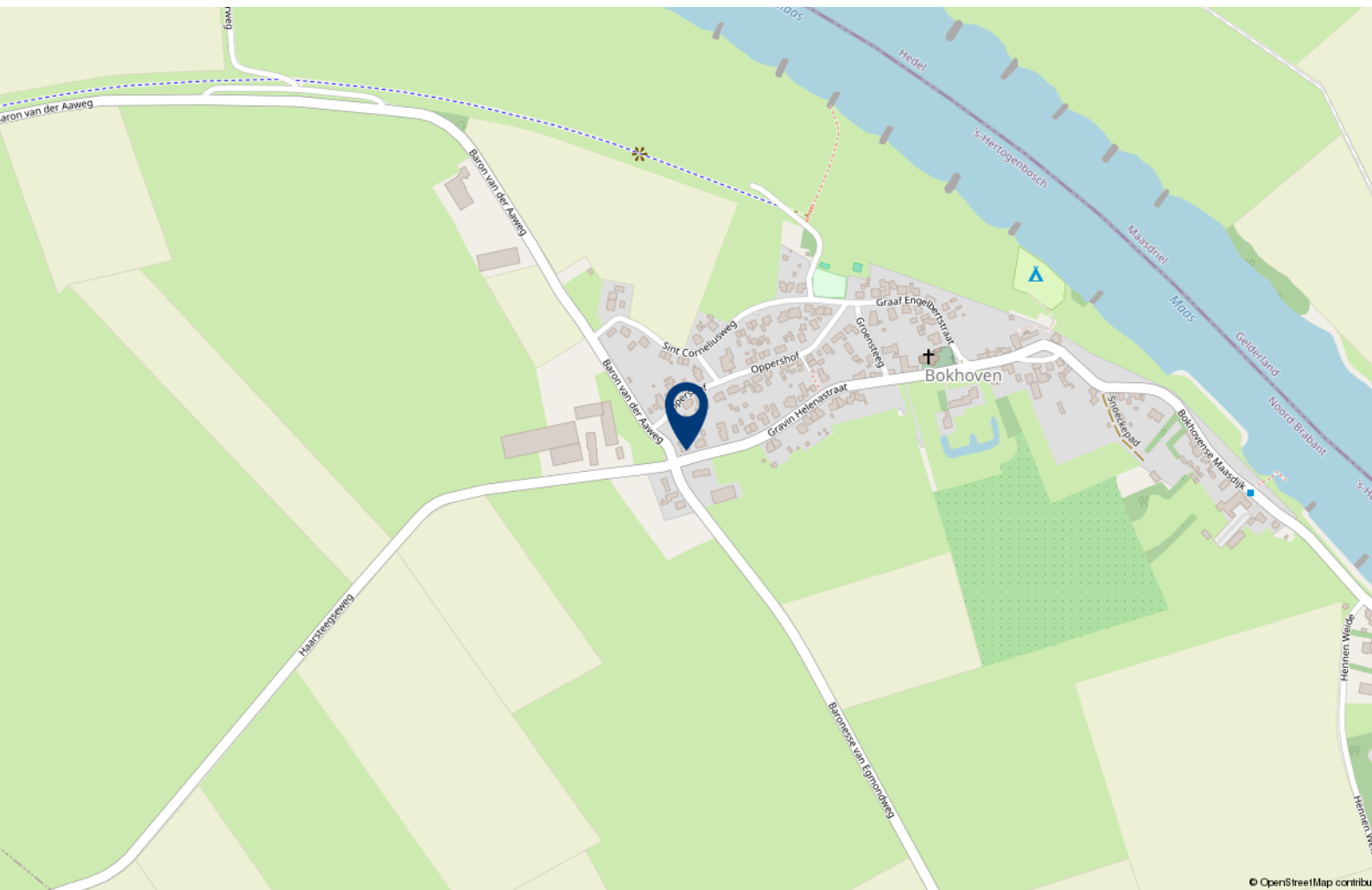
Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



<p><b>196</b> Deze kaart is <b>aanvullend</b></p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vestgebde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidend uitsnede, geleverd op 7 november 2025 De bevrander van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 80</p> <p>Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare meten 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 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

