

10+ MAKELAARS



EIKAKKERHOEVEN 28, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 425 m³
Woonoppervlakte: 121 m²
Perceeloppervlakte: 138 m²
Bouwjaar: 1978

Vraagprijs € 409.000,- k.k.

- ✓ (slaap)kamer en badkamer op de begane grond
- ✓ riante woonkamer
- ✓ tuin op het zuiden
- ✓ gelegen in een groene woonopgeving
- ✓ energielabel C

een hoekwoning in Sparrenburg

In de groene en geliefde wijk Sparrenburg staat deze verrassende hoekwoning met tuin op het zuiden. Sparrenburg staat bekend als een rustige, groene en ruim opgezette wijk met veel bomen, speelplekken en wandelmogelijkheden. Het is een prettige plek voor wie graag rustig woont met alle voorzieningen in de buurt. Scholen, sportvoorzieningen, winkels en het centrum van Rosmalen liggen op korte afstand, terwijl je ook zo de natuur in loopt.

De begane grond voelt vanaf het eerste moment ruim en licht aan. De grote woonkamer vormt het hart van het huis en biedt volop plek voor zowel een gezellige zithoek als een ruime eettafel waar je met familie en vrienden kunt samenkomen.

Door de hoekligging komt er extra daglicht naar binnen, wat zorgt voor een open en aangename sfeer.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de extra kamer op de begane grond. Deze ruimte is perfect te gebruiken als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of praktijk aan huis. In combinatie met de badkamer op de begane grond maakt dit de woning ook zeer geschikt voor levensloopbestendig wonen.





Indeling

Via de entree kom je in de hal, waar zich de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot verschillende ruimtes bevinden.

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is ruim opgezet en beschikt over een trapkast. Op de vloer ligt een onderhoudsvriendelijke tegelvloer.

Door het grote raam aan de achterzijde en het zijraam komt er veel natuurlijk licht binnen en heb je zicht op de tuin. Via de openslaande deuren is de achtertuin direct bereikbaar.





De keuken

De keuken heeft een praktische opstelling en is zowel vanuit de gang als vanuit de woonkamer bereikbaar. Het L-vormige keukenblok biedt voldoende werk- en kastruimte voor dagelijks gebruik en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Ook de keuken is uitgerust met een tegelvloer.



Slaapkamer, badkamer en toilet

Vanuit de hal zijn ook het toilet en de badkamer bereikbaar. Deze badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel. Aan de voorzijde bevindt zich een extra kamer die momenteel als slaapkamer wordt gebruikt. Deze ruimte is ook geschikt als werkkamer, hobbyruimte of speelkamer en maakt de woning flexibel in gebruik.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop met een vaste kast. Vanaf de overloop zijn de twee slaapkamers bereikbaar. De slaapkamer aan de achterzijde is bijzonder ruim en biedt de mogelijkheid om hier ook een extra werkplek te maken. De tweede slaapkamer is wat compacter van formaat, maar is voorzien van een vaste kast en beschikt over extra bergruimte.







De achtertuin

Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras. Verder is de tuin voorzien van diverse beplanting, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Er is een houten berging voor extra opslag en er is een achterom. De ligging op het zuiden zorgt ervoor dat je hier op veel momenten van de dag van de zon kunt genieten.



Begane grond



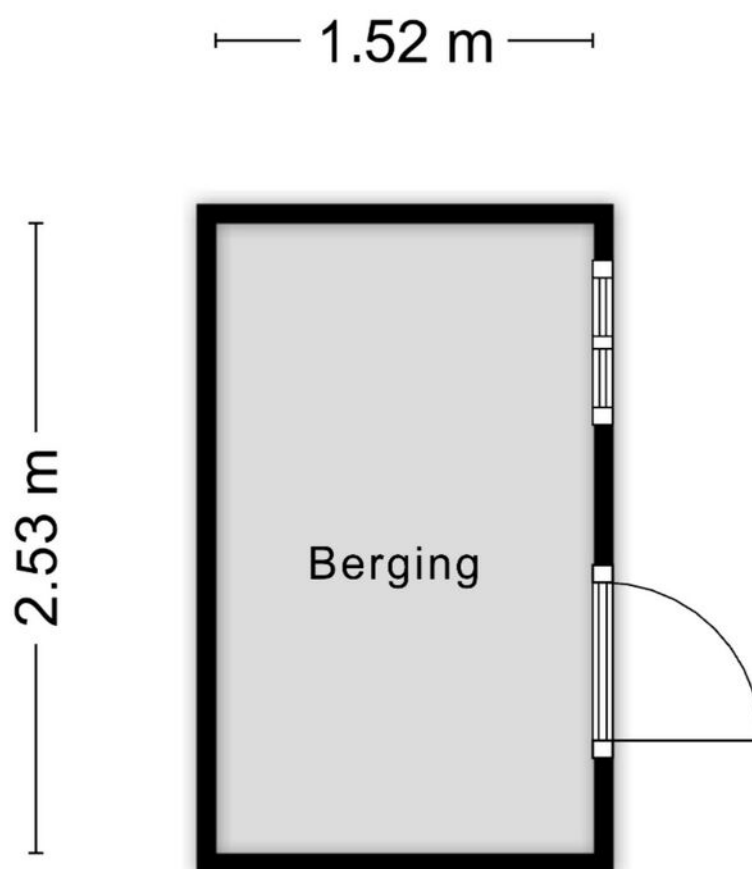
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10

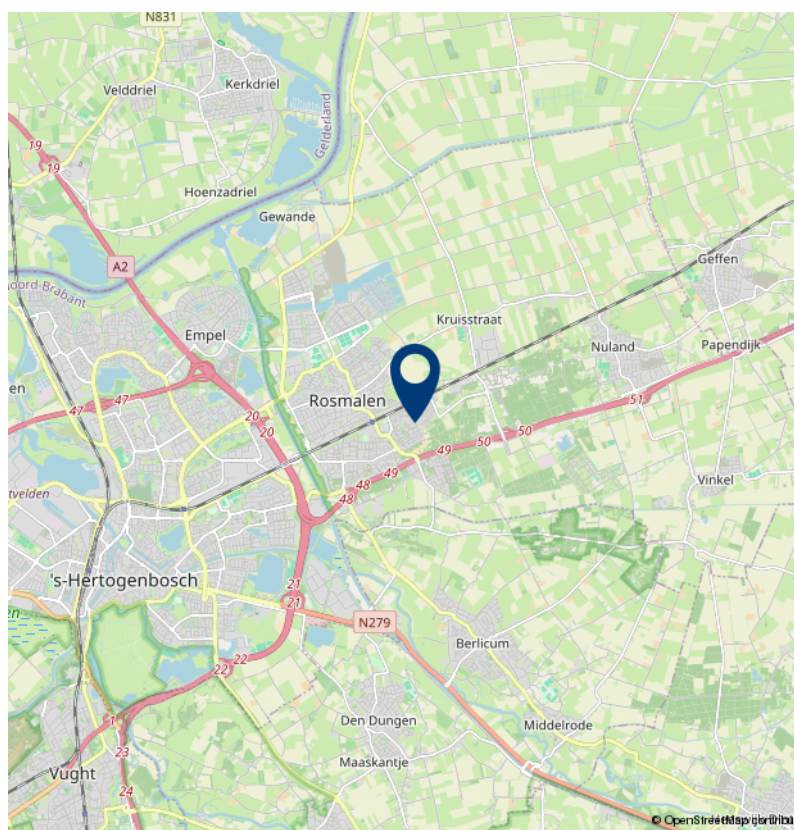
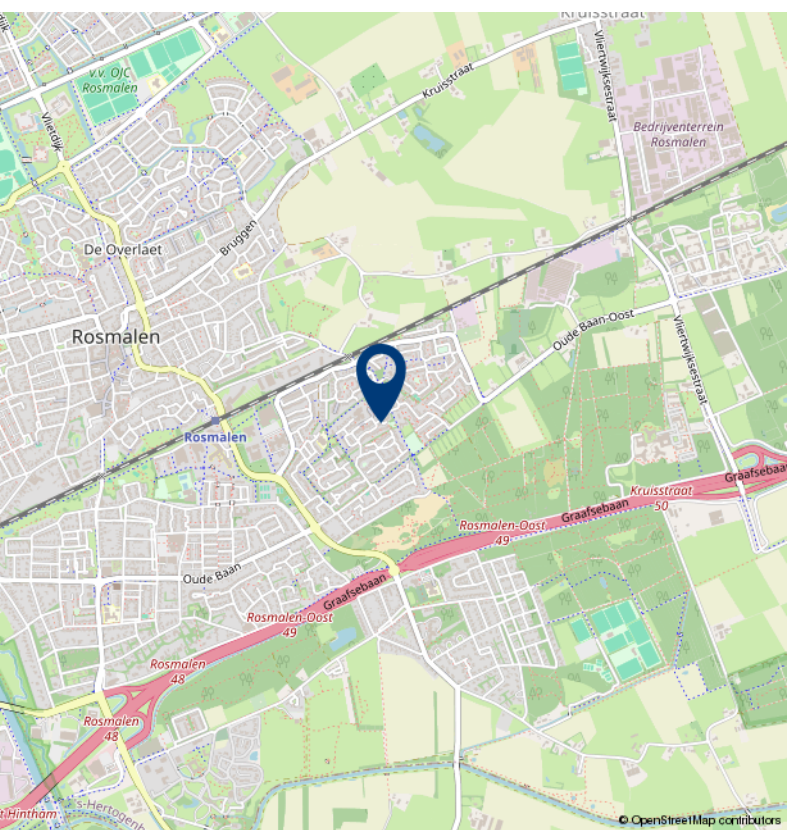
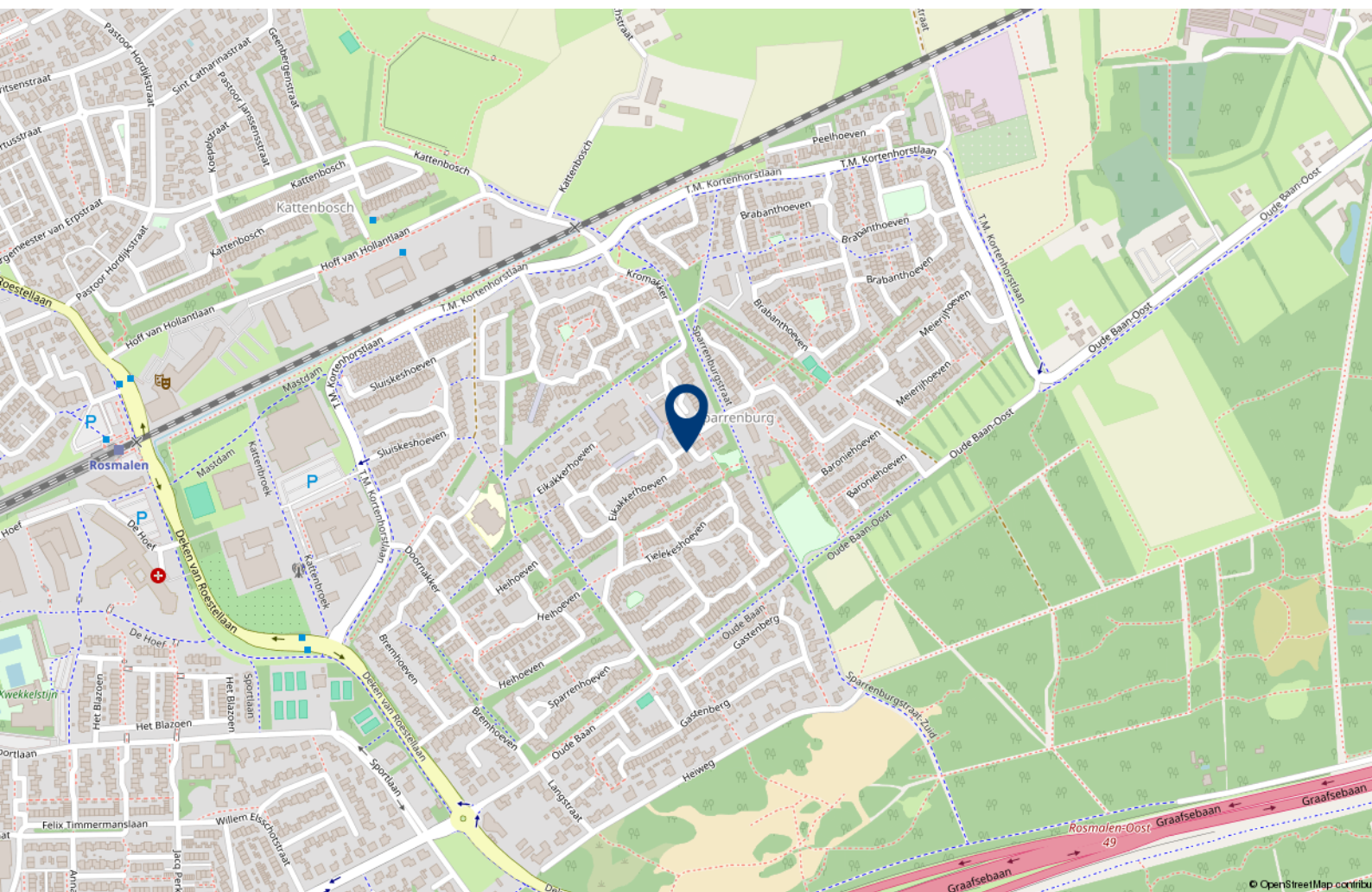


196	Deze kaart is aanvullende	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rosmalen	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vestigings kadastrale grens	Perceel 3296	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een uitgebreid uittreksel, gelieve op 8 januari 2026
De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers.

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.

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

