

# 10+ MAKELAARS



VAN COEHOORNPLEIN 44, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 200 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 61 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1954

Vraagprijs € 315.000,- k.k.

- ✓ net appartement gelegen op de tweede verdieping
- ✓ vernieuwde keuken
- ✓ eigen balkon en eigen berging
- ✓ gezamenlijke fietsenstalling
- ✓ servicekosten € 190,93 per maand

# een net appartement nabij het centrum

Ben je op zoek naar een verzorgd en instapklaar appartement met een fijne sfeer, praktische indeling en een moderne afwerking? Dit aantrekkelijke 3-kamerappartement op de tweede verdieping heeft alles in huis voor comfortabel wonen.

Bij binnenkomst word je direct verrast door de prettige lichtinval en de warme uitstraling van de woonruimte. De woonkamer is ruim van opzet en kent een charmante indeling dankzij de openslaande deuren tussen de zitkamer en de eetkamer. Hierdoor ontstaat een mooie balans tussen openheid en gezelligheid: ideaal voor zowel ontspannen avonden als gezellige diners met familie of vrienden.

Het balkon is via een schuifpui vanuit de zitkamer bereikbaar. Dankzij de ligging op het oosten is dit een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon. Bovendien biedt deze situering in de middag juist een aangename beschutting, waardoor het ook op warme dagen prettig vertoeven is.

De recent vernieuwde keuken is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Ook de meterkast is recent vernieuwd.

De ligging maakt het woonplaatje compleet. In de directe omgeving bevinden zich supermarkten, winkels, en sportvoorzieningen. Ook de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is snel bereikbaar en het centraal station bevindt zich op loopafstand.





## Indeling

Verzorgde centrale entree op de begane grond met bellentableau, brievenbussen en trapopgang. Vanuit hier is het souterrain met de de eigen berging bereikbaar.

Op de tweede verdieping kom je binnen in de gang welke toegang biedt tot alle vertrekken van. De sfeervolle woonkamer is opgedeeld in een zitkamer en eetkamer, welke middels openslaande deuren van elkaar zijn gescheiden. Vanuit de zitkamer is het balkon bereikbaar.

De recent vernieuwde keuken is neutraal maar modern uitgevoerd in en voorzien van een inductiekookplaat met ingebouwde afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Tevens bevindt zich hier in een nis de aansluiting ten behoeve van de wasmachine. Ook vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

















## Slaapkamers en badkamer

Er zijn twee goed bemeeten slaapkamers aanwezig van dezelfde afmeting, beide zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer is netjes afgewerkt en beschikt over een wastafelmeubel, toilet en een douchehoek met glazen wand.











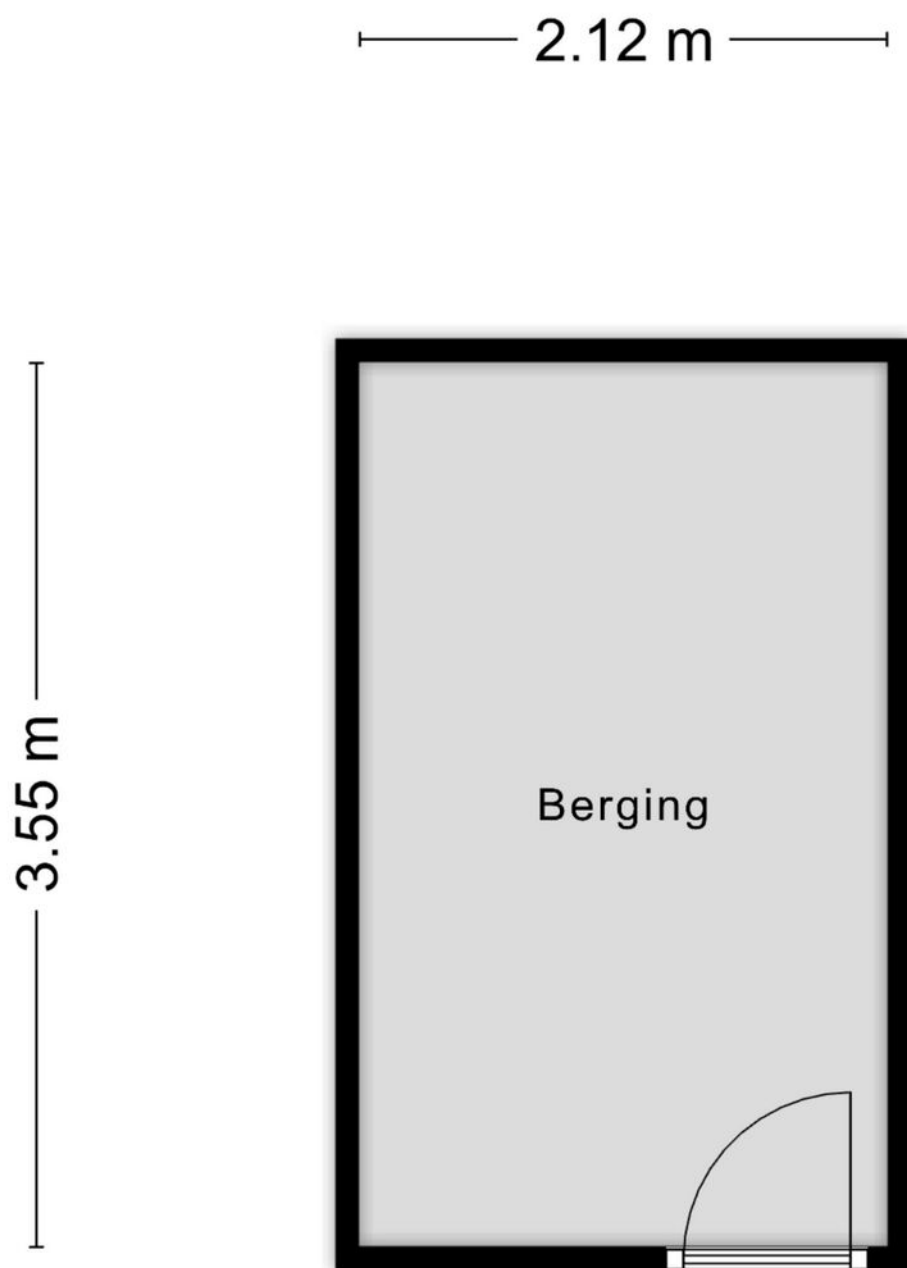
# Tweede verdieping



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

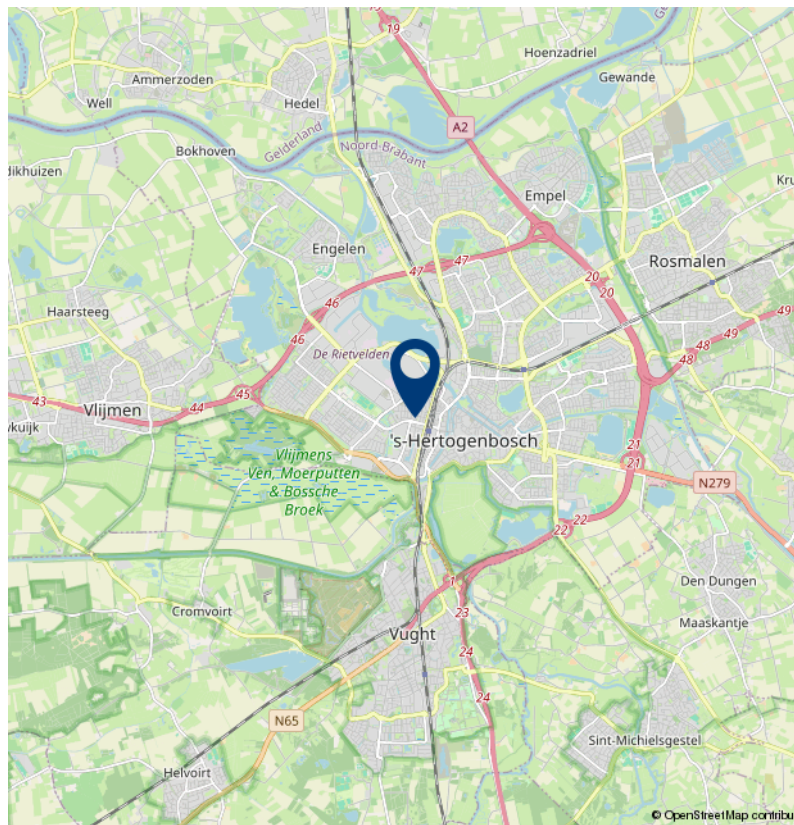
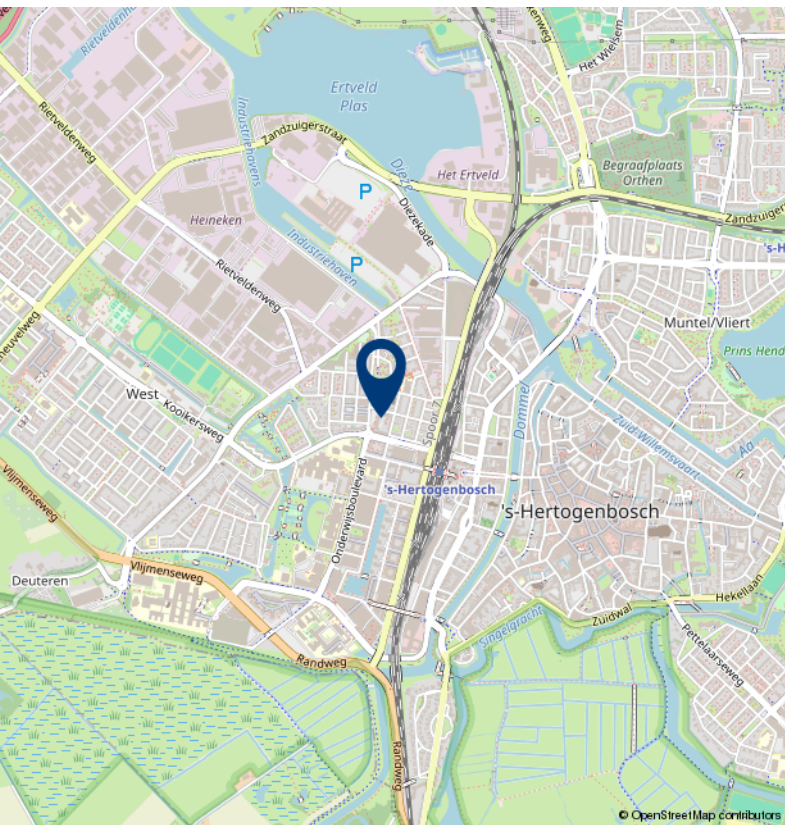
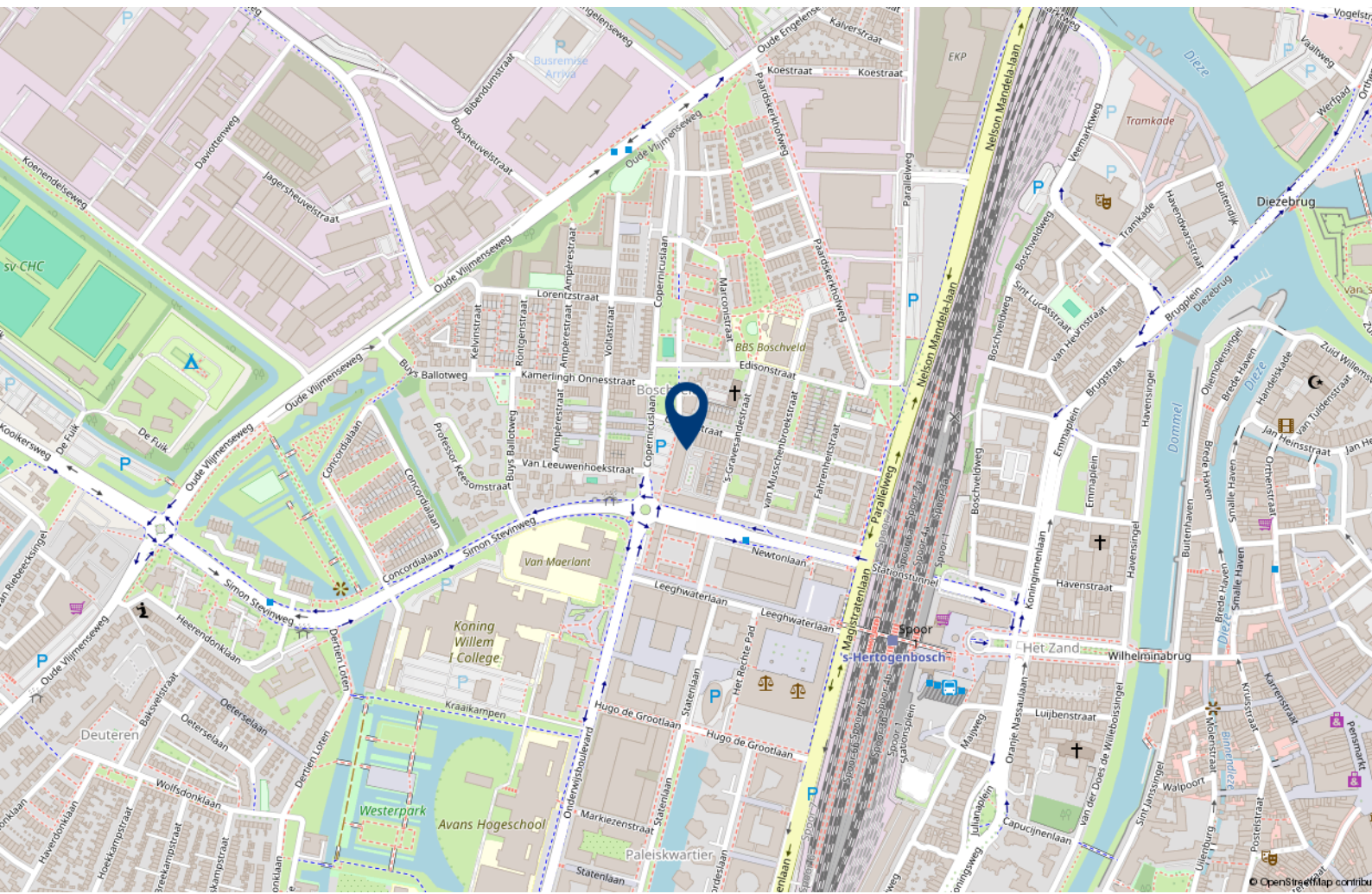
---

# Berging



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

# 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

