

10+ MAKELAARS



DE ROVERESTRAAT 1, VLIJMEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 485 m³
Woonoppervlakte: 107 m²
Perceeloppervlakte: 210 m²
Bouwjaar: 1969

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ achtertuin gelegen op het zuiden
- ✓ net afgewerkte woning
- ✓ ruime woonkamer met open keuken

een nette tweekapper

Deze verzorgde en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning is gelegen op een fijne locatie in de wijk Vliedberg in Vlijmen, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met voornamelijk gezinswoningen. De woning bevindt zich op korte afstand van winkels, een supermarkt, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen, terwijl ook het centrum van Vlijmen eenvoudig per fiets bereikbaar is. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder meer 's-Hertogenbosch en Waalwijk snel te bereiken, wat deze locatie bijzonder aantrekkelijk maakt. Voor wie rustig wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning zelf maakt direct een verzorgde en nette indruk en is door de jaren heen netjes afgewerkt, waarbij sfeer en functionaliteit op prettige wijze samenkomen.

Het woonoppervlakte bedraagt officieel 107m² maar de effectieve ruimte is groter want de gehele tweede verdieping is vanwege de hoogte niet meegerekend in het woonoppervlakte. De daadwerkelijke gebruiksruimte is 129m².

Met een zonnige achtertuin op het zuiden, volop leefruimte en een praktische indeling is dit een huis dat uitstekend aansluit bij de wensen van een gezin of van kopers die simpelweg op zoek zijn naar extra ruimte en comfort.





Indeling

Bij binnenkomst komt u in de brede hal met toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier bereikt u de keuken met aansluitend de sfeervolle woonkamer, waar de eikenhouten vloer en de houtkachel zorgen voor een warme en huiselijke uitstraling.

Dankzij de royale raampartijen is er veel lichtinval en ontstaat er een prettige leefruimte waar wonen en ontspannen centraal staan. Aan de voorzijde is er een gezellige zithoek en aan de achterzijde is plaats voor een royale eettafel, hier sluit de woonkamer naadloos aan op de keuken.













De keuken

De keuken beschikt over een keukenblok tegen de wand en een extra werkblok tussen de keuken en de eetkamer. Het granieten werkblad geeft de keuken een stijlvolle uitstraling en je hebt de beschikking over diverse inbouwapparatuur. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met vaste kast, met schuifdeuren en de wasmachine aansluiting. Vanuit de bijkeuken is de berging bereikbaar.





1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen voorzien van een nette laminaatvloer. Daarnaast is er een extra kamer met een kastenwand en de vaste trap naar de tweede verdieping bevindt. De badkamer is verzorgd uitgevoerd en volledig betegeld met lichte wand- en vloertegels en is uitgerust met een inloopdouche met glazen wand en een wastafel met meubel.



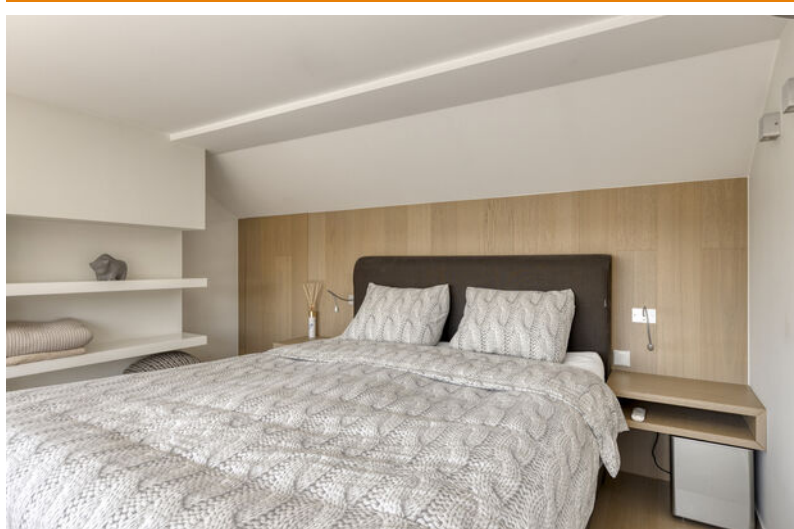






2e verdieping

Deze verdieping verrast met een grote, volwaardige slaapkamer. Door de dakkapel met kunststof kozijnen is hier extra ruimte en licht gecreëerd, waardoor deze ruimte uitstekend bruikbaar is als slaapkamer, werkruimte of tienerkamer. De ruimte is keurig afgewerkt met gestukadoorde wanden en plafonds, praktische afgetimmerde bergruimtes en bovendien voorzien van airconditioning.





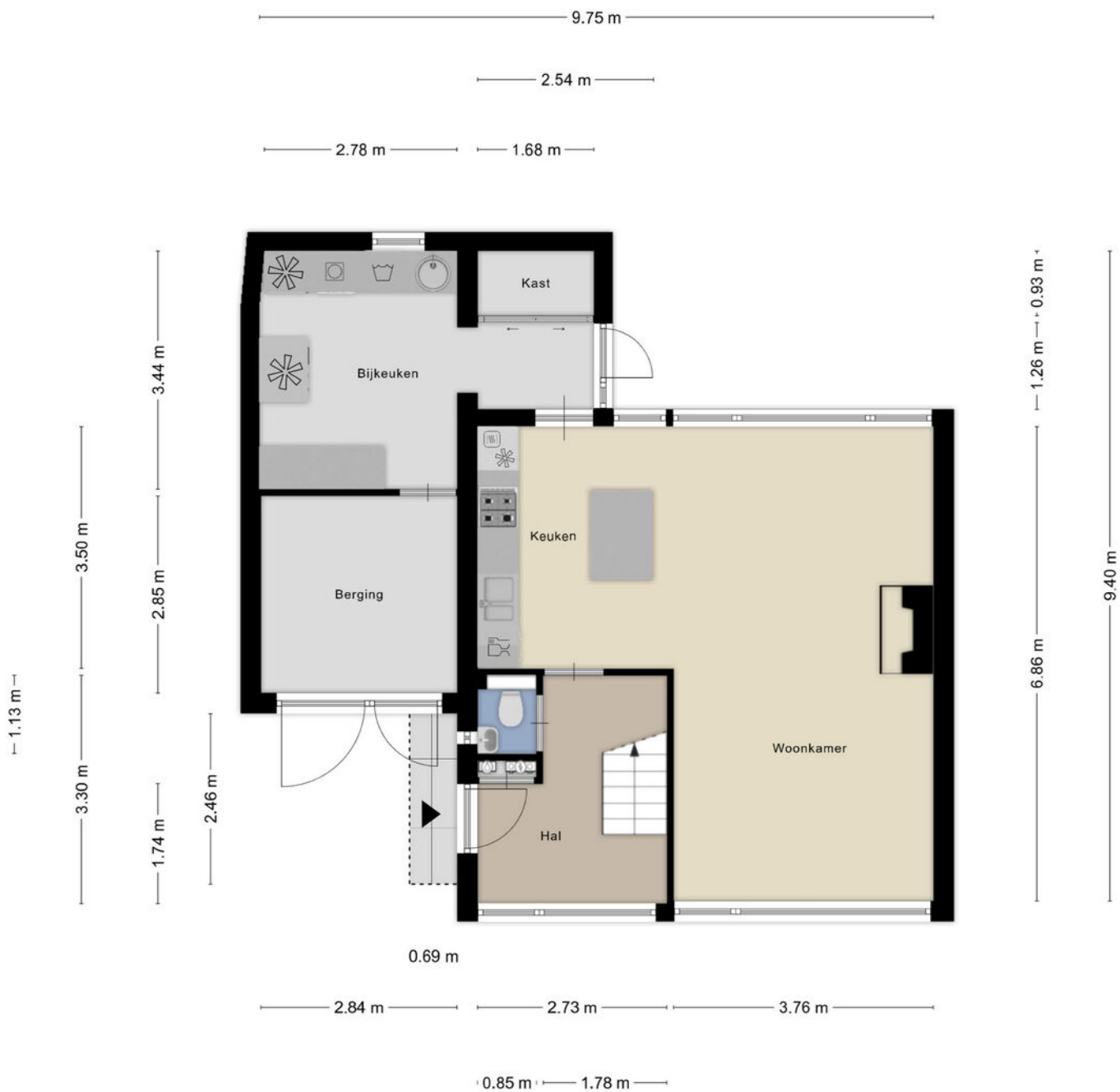
Buiten

De achtertuin is gunstig op het zuiden gelegen, waardoor je hier optimaal van de zon kunt genieten. De tuin is modern aangelegd met grote tegels en houten vlonders, wat zorgt voor een strakke en onderhoudsvriendelijke basis. Door het plaatsen van plantenbakken en potten kan hier eenvoudig een sfeervolle groene buitenruimte worden gecreëerd.





Begane grond



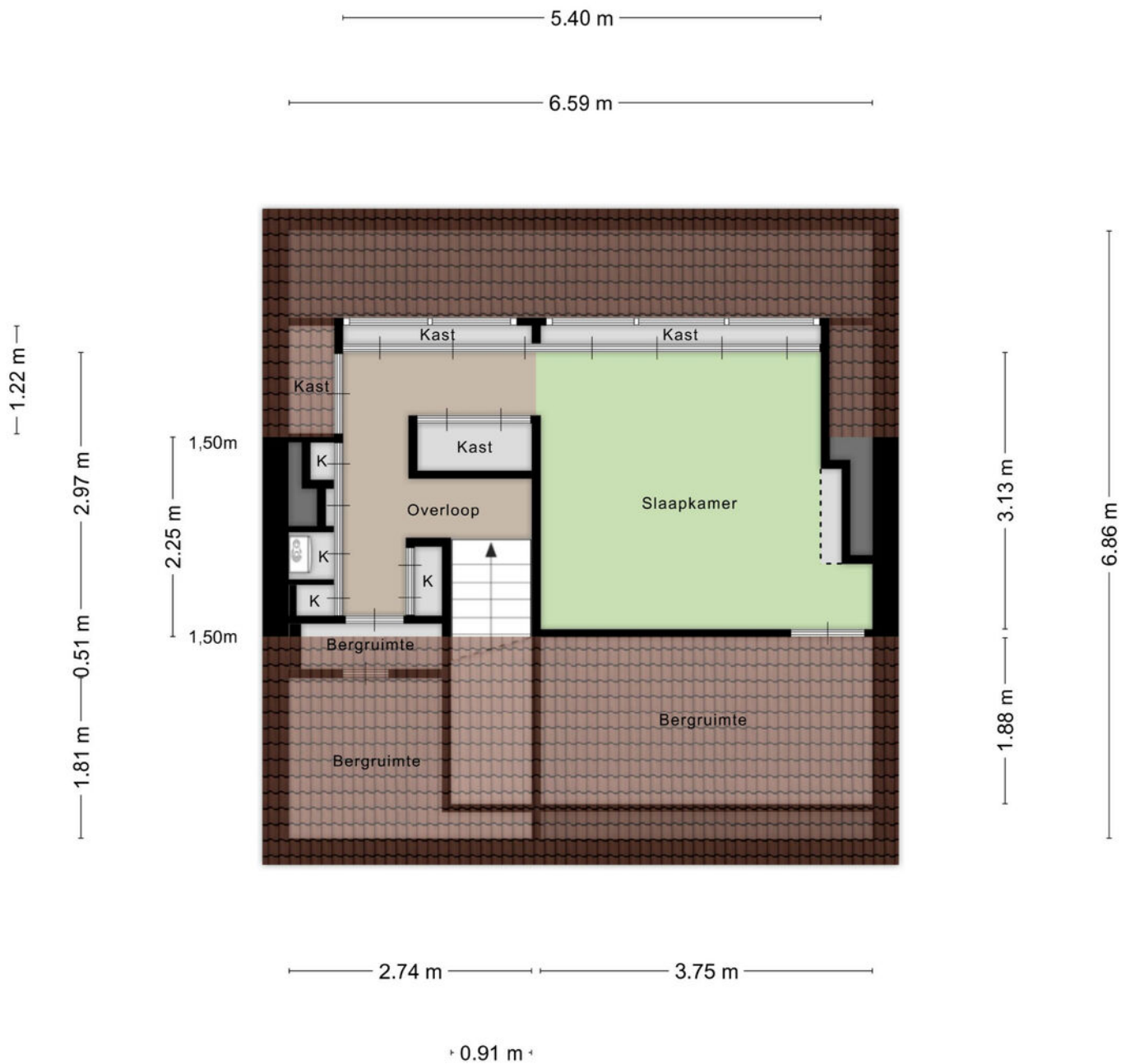
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



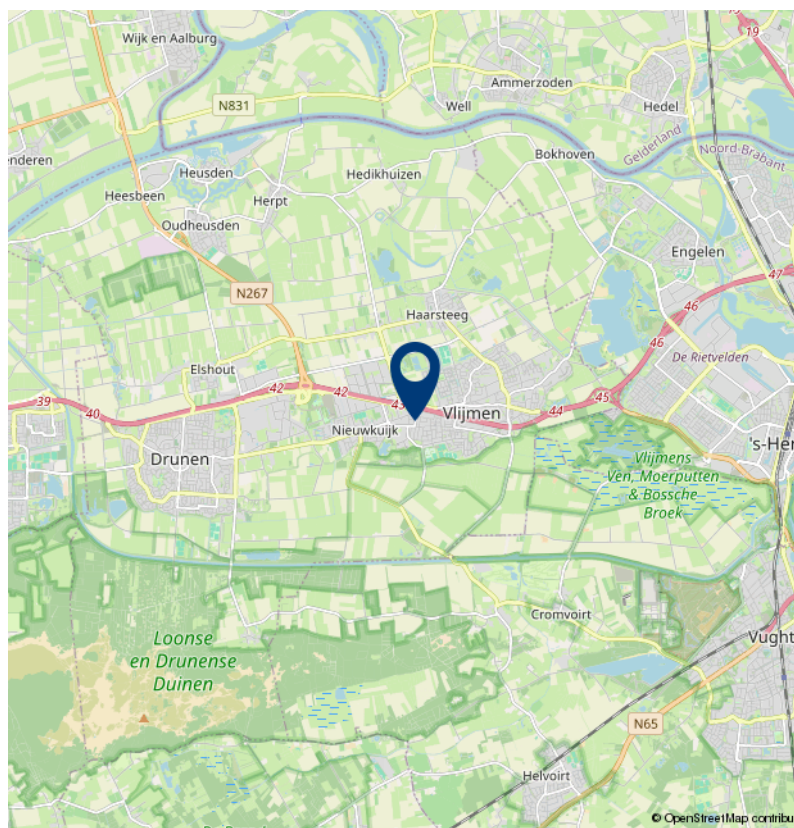
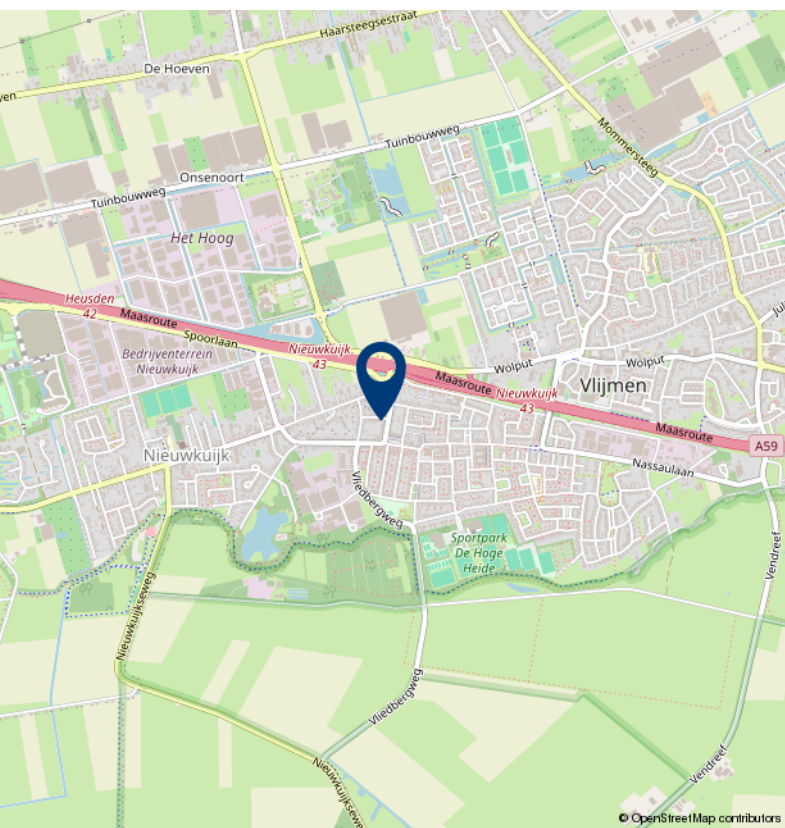
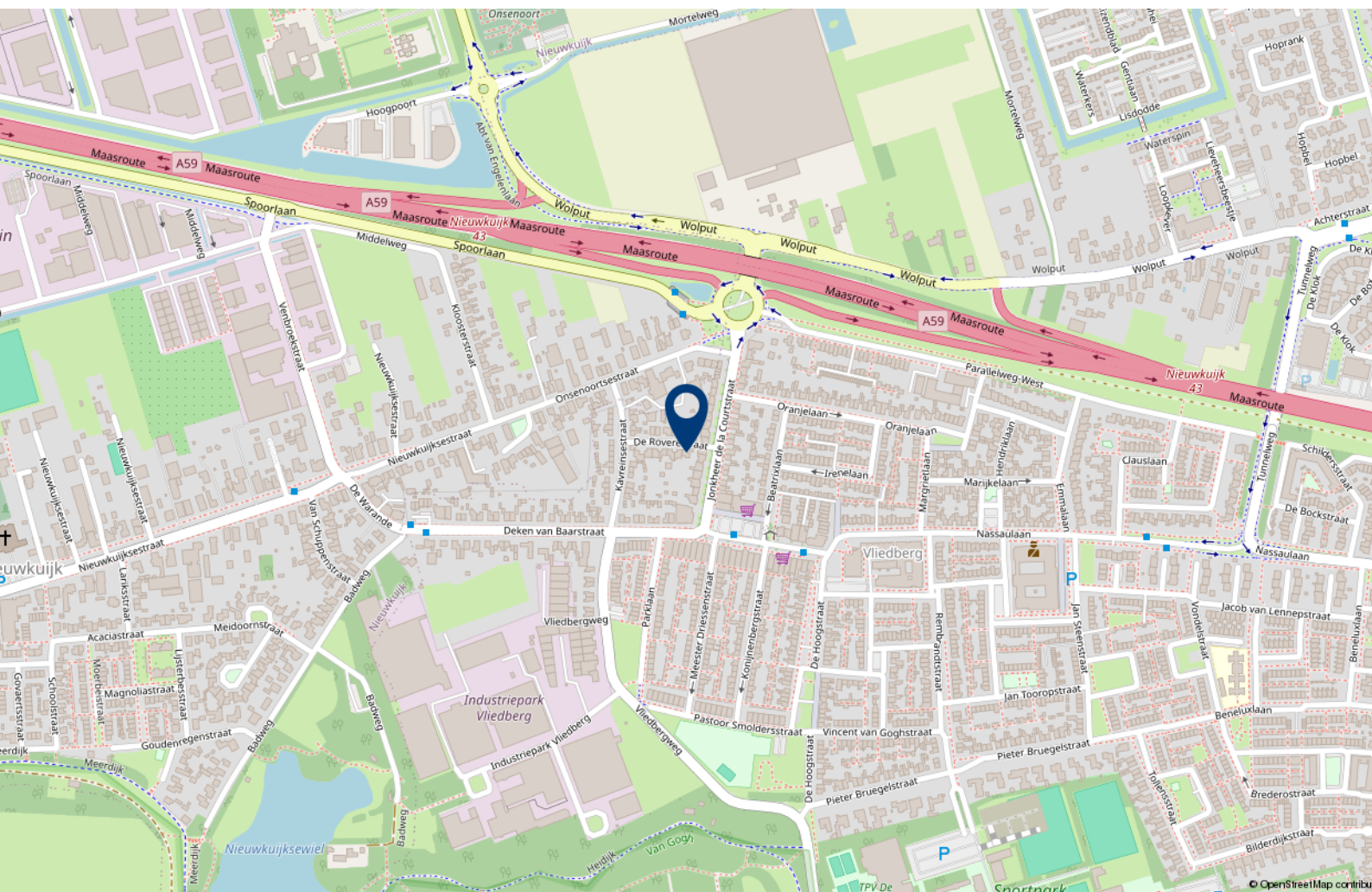
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

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

