

10+ MAKELAARS



EERSTE MORGENDREEF 26, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 585 m³
Woonoppervlakte: 144 m²
Perceeloppervlakte: 330 m²
Bouwjaar: 1978

Vraagprijs € 685.000,-

- ✓ fraai gelegen in de wijk De Morgen
- ✓ voorzien van zonnepanelen
- ✓ vier ruime slaapkamers op de 1e verdieping
- ✓ extra zelfstandige kantoor/praktijkruimte
- ✓ energielabel C

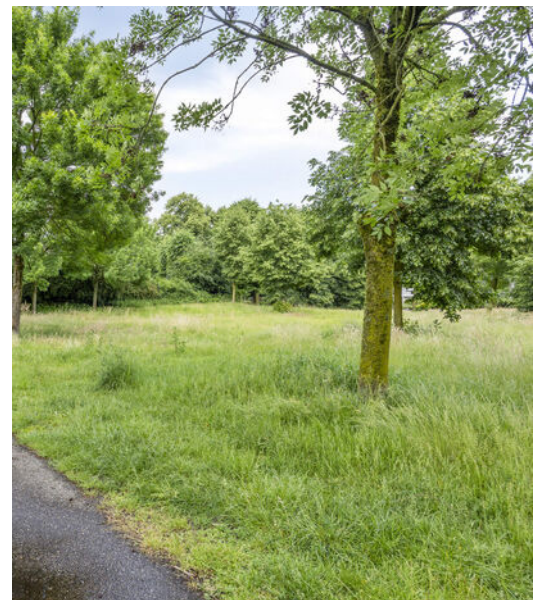
comfortabel wonen in 'De Morgen'

Laat je verrassen door de ruimte, het comfort en de veelzijdigheid van deze vrijstaande woning. Hier woon je in alle rust, met veel privacy én een unieke extra: een volledig geïsoleerde multifunctionele ruimte in de tuin die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, kantoor, praktijkruimte of hobbyruimte. Zo combineer je wonen en werken op een ideale manier, zonder concessies te doen aan je wooncomfort.

De woning beschikt over een royale living met een prettige indeling, waarbij de ruime zitkamer en de eetkamer duidelijk van elkaar zijn gescheiden. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een complete badkamer. Daarnaast is er een praktische bergvliering, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Ook buiten is het volop genieten. Zowel de voor- als achtertuin bieden een hoge mate van privacy, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. De woning is bovendien voorzien van zonnepanelen, kunststof kozijnen op de eerste verdieping en comfortabele vloerverwarming op de begane grond.

De woning staat in de ruim opgezette woonwijk De Morgen met rustige straten, veel groen en speelgelegenheid. Winkels (winkelcentrum Rompertpassage), scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook recreatiegebied de Noorderplas ligt dichtbij, hier kan je heerlijk wandelen, joggen of skeeleren.





Indeling

Via de ruime entreehal met garderoberuimte, meterkast en toilet bereik je de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de royale zitkamer, waar grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een mooi uitzicht op de voortuin.

Aan de achterzijde ligt de ruime eetkamer, een heerlijke plek voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden. Vanuit hier bieden de grote raampartijen een fraai zicht op de achtertuin. Praktisch is de diepe trapkast die extra bergruimte biedt. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De plafonds in verschillende hoogtes zorgen voor een speels effect.







De keuken

De keuken sluit naadloos aan op de eetkamer. Het L-vormige keukenblok beschikt over een ruim werkblad, voldoende kastruimte, een dubbele spoelbak, gaskookplaat en een oven. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier is plaats voor de wasmachine, droger en extra opslag.







Eerste en tweede verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk heerlijk ruim en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kast, in een van de kamers aan de voorzijde is de hoogte benut door een entresol wat zorgt voor een gezellige slaapzolder of extra bergruimte. Alle kamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer. De badkamer is royaal en modern uitgevoerd en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Vanaf de overloop is door middel van een vlizotrap de praktische bergvliering bereikbaar. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van koffers, kerstdecoratie en andere spullen die je graag uit het zicht houdt. Hier hangt ook de C.V.-ketel.











Buiten

De achtertuin bereik je vanuit de keuken en is verzorgd aangelegd met veel groen en meerdere terrassen. Dankzij de volwassen beplanting geniet je hier van een uitstekende privacy.

De zonnige voortuin vormt een tweede heerlijke buitenruimte waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel met rondom veel groen kunt zitten. Ook hier geniet je van veel privacy.

Ook heb je nog de beschikking over een multifunctioneel kantoor/praktijkruimte, een berging en een parkeerplaats op eigen terrein.













de extra ruimte

Een absolute meerwaarde is de multifunctionele ruimte. Deze zelfstandige ruimte is voorzien van werkruimte/kantoor, een keukenblokje en een toilet, waardoor deze perfect geschikt is als kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier, studio of gastenverblijf. Een ideale voorziening voor wie wonen en werken wil combineren of behoefte heeft aan extra gebruikruimte.





Begane grond



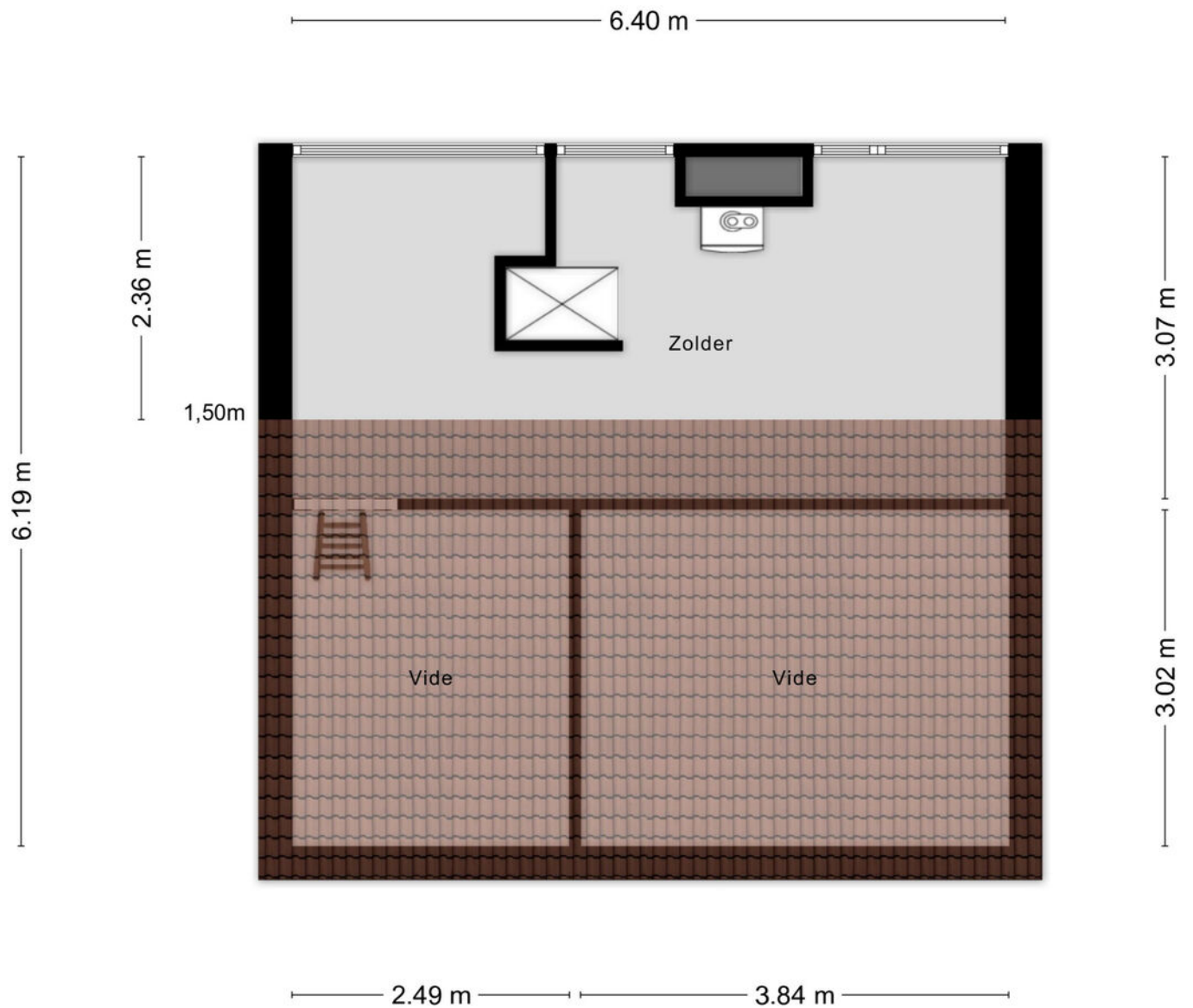
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



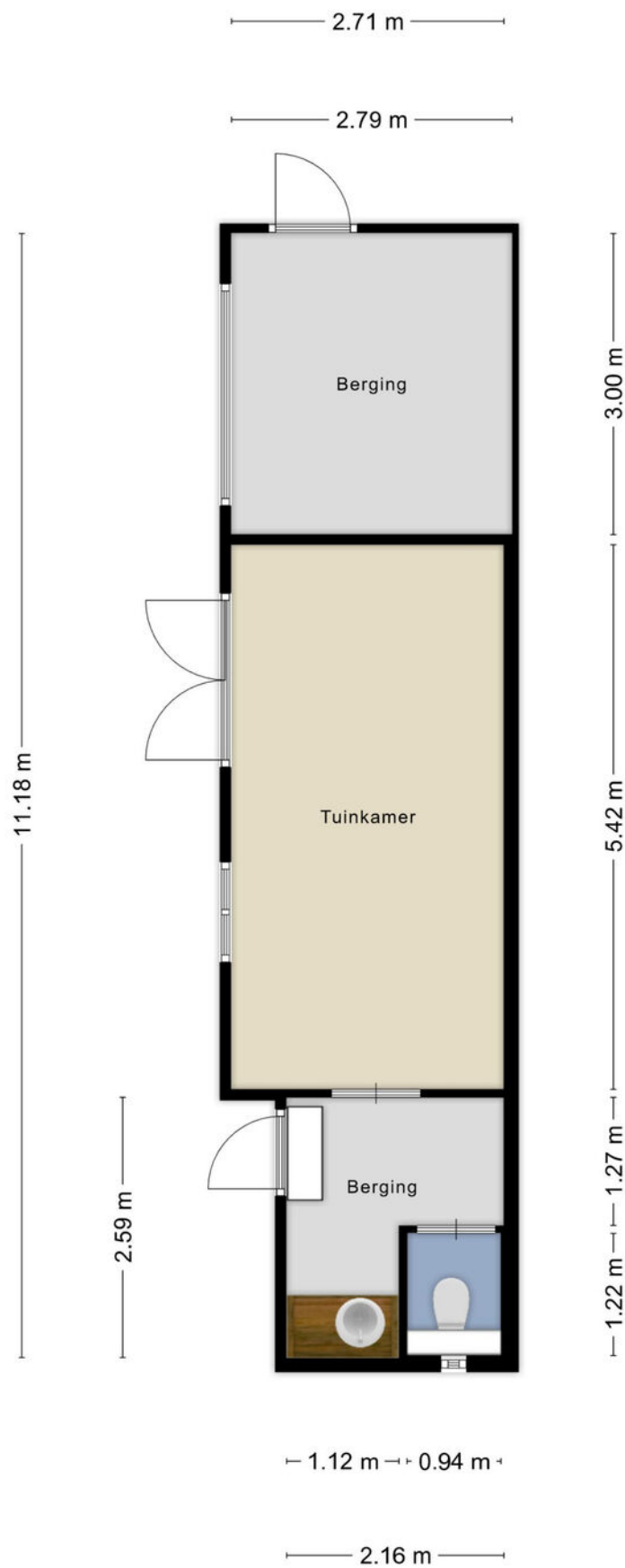
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Plattegrond multifunctionele ruimte



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>1236 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 3428</p>	
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

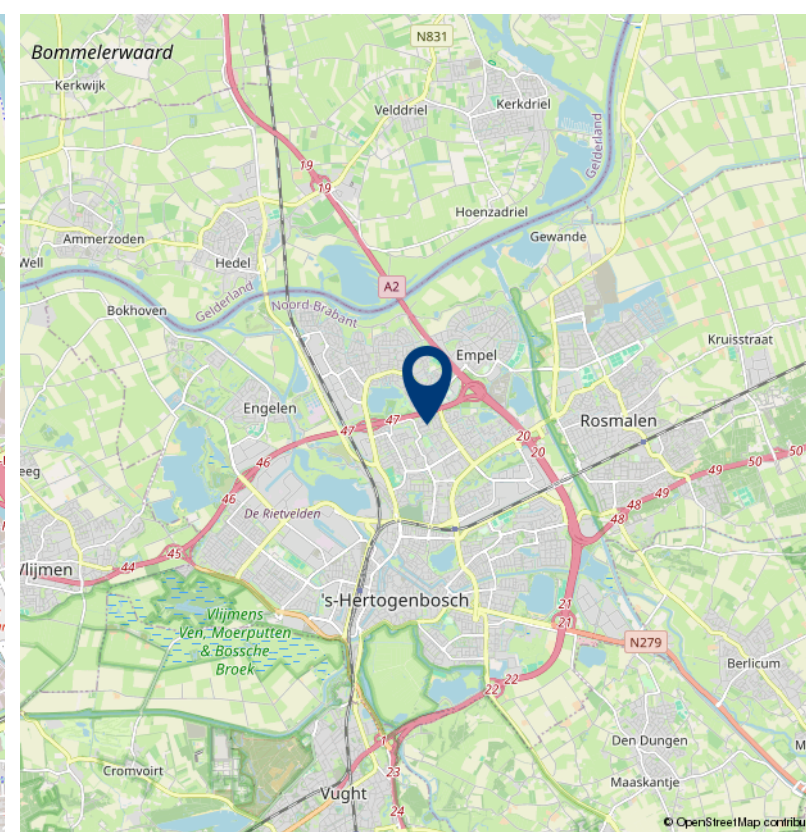
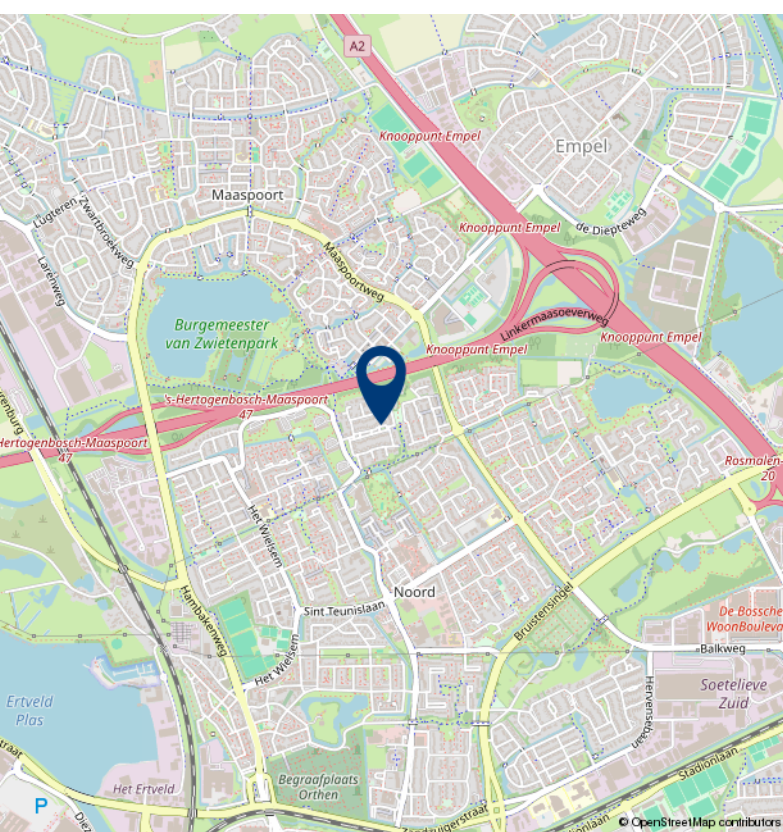
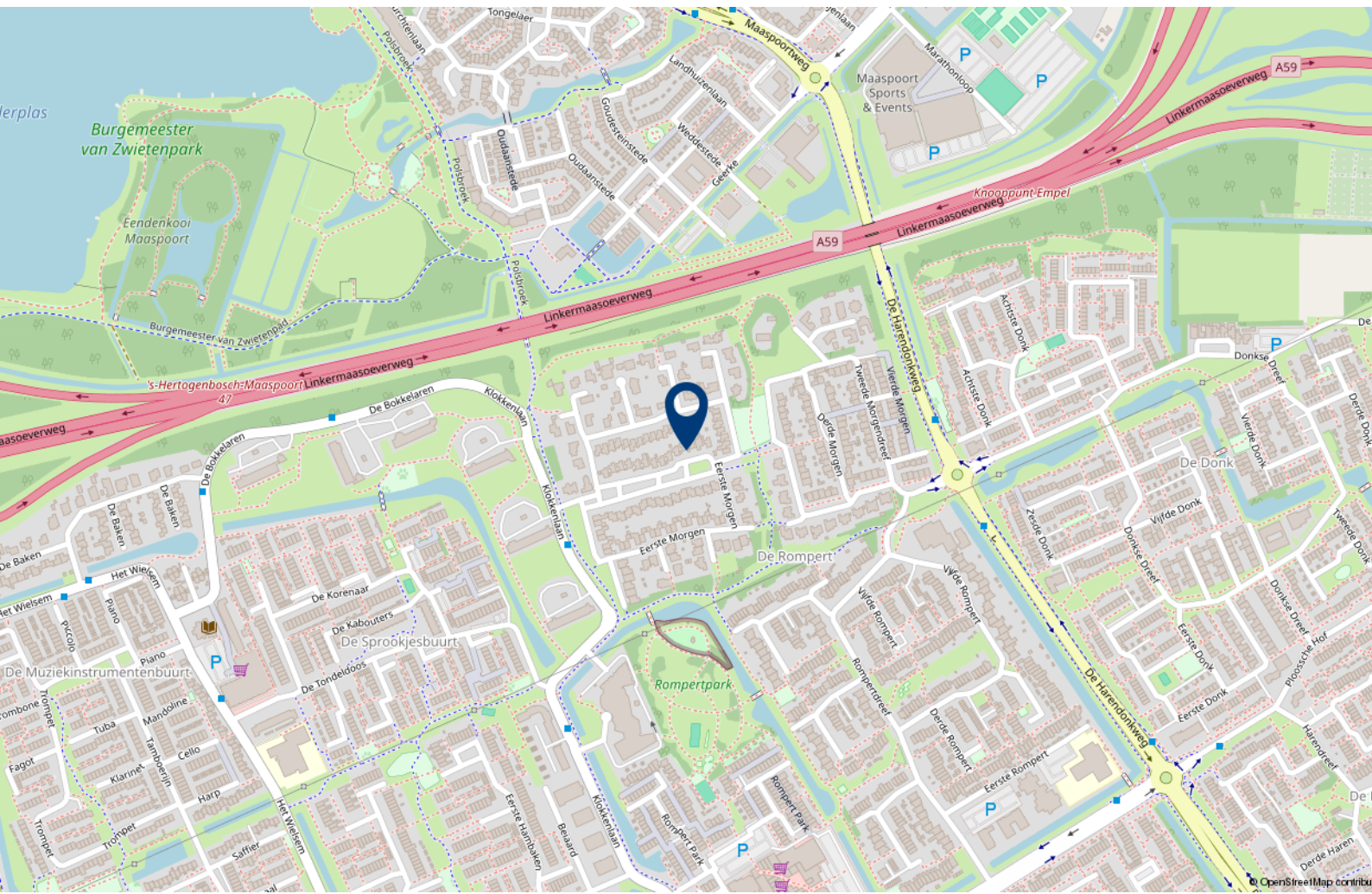
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbranders		X	
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwboekenkast en wijnrek	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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

