

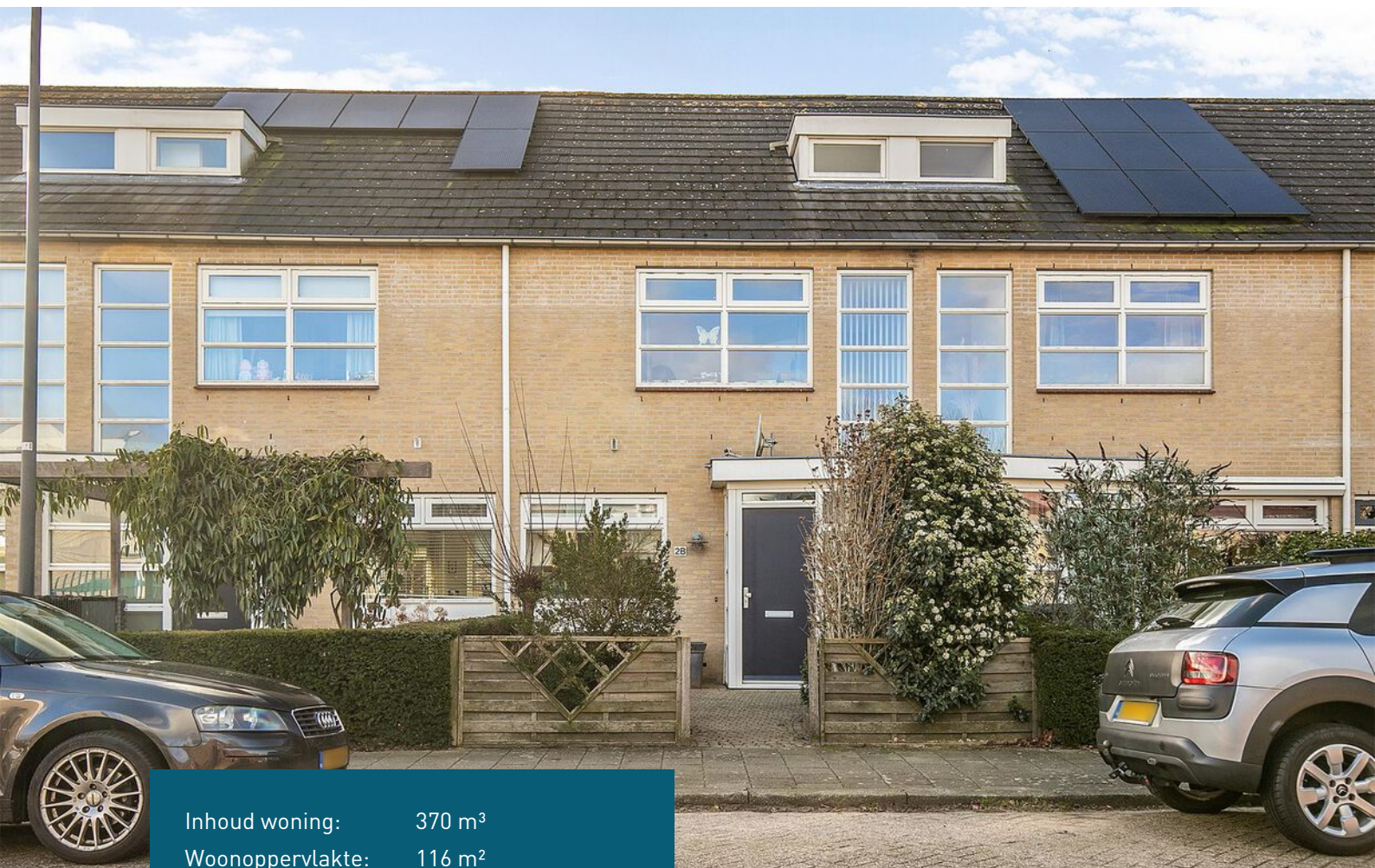
10+ MAKELAARS



SALVADOR ALLENDELAAN 2 B, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 370 m³
Woonoppervlakte: 116 m²
Perceeloppervlakte: 132 m²
Bouwjaar: 1986

Vraagprijs € 459.000,-

- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ moderne badkamer en toiletten
- ✓ vloerverwarming op de begage grond
- ✓ energielabel A
- ✓ tuin op het zuidwesten

een rustig gelegen tussenwoning

Deze ruime tussenwoning is gelegen op een centrale locatie in 's-Hertogenbosch, op korte afstand van diverse voorzieningen. Winkelcentrum Romperpassage, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

Ook het gezellige stadscentrum van 's-Hertogenbosch is eenvoudig per fiets bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A59 zijn omliggende steden bovendien snel en gemakkelijk te bereiken.

De woning is gebouwd in 2001 en combineert een praktische indeling met een comfortabele afwerking. Met een energielabel A, vloerverwarming op de begane grond, vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuidwesten biedt deze woning volop wooncomfort.





Indeling

Via de entree kom je in de ruime hal met meterkast, trapopgang, trapkast en een modern uitgevoerde toiletruimte. De woonkamer is prettig van formaat en profiteert van veel daglicht dankzij de grote raampartijen en de dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is door middel van een halfhoog muurtje gescheiden van de woonkamer. Het L-vormige keukenblok is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Er is voldoende werk- en bergruimte aanwezig, waardoor de keuken zowel praktisch als functioneel is ingericht.















1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen afgewerkt met een nette laminaatvloer. Daarnaast is er een separate, gemoderniseerde toiletruimte.

De eveneens vernieuwde badkamer heeft een eigentijdse en warme uitstraling door een combinatie van houtlook en licht gekleurde tegels. De badkamer is ingericht met een ligbad, een inloopdouche met glazen wand en een stijlvol wastafelmeubel.













2e verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een voorzolder met wasmachineaansluiting en praktische bergruimte. Aansluitend bevindt zich een volwaardige zolderkamer met diverse gebruiksmogelijkheden, zoals werk-, hobby- of logeerruimte.



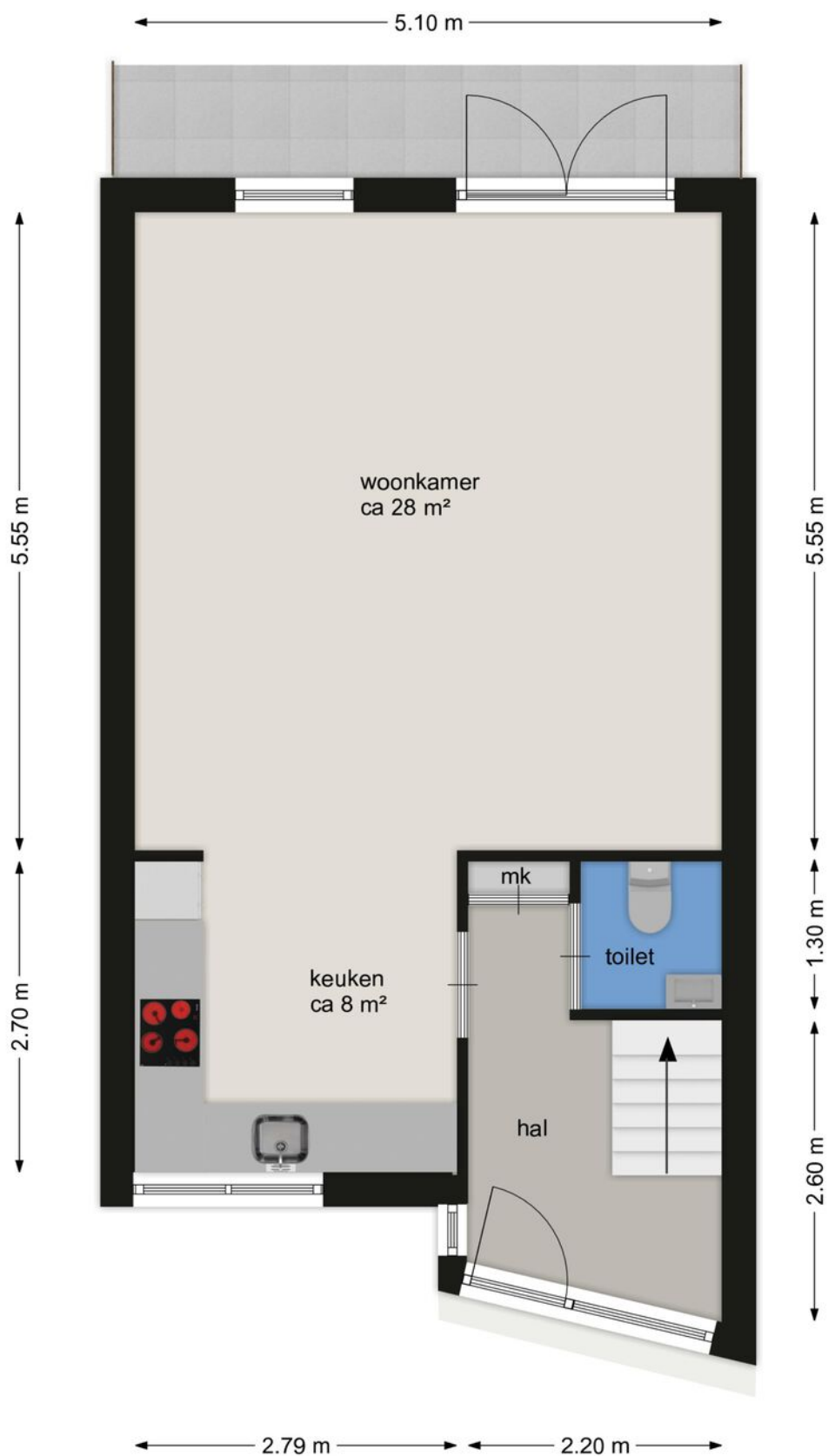


Buiten

De achtertuin is gunstig gesitueerd op het zuidwesten en biedt daardoor volop mogelijkheden om van de zon te genieten. De tuin is aangelegd met sierbestrating, een plantenborder en gras (de vijver op de foto is inmiddels verwijderd). Er is een berging en een achterom. Tegen de achtergevel hangt een zonneluifel waardoor je ook op warme dagen een fijne plek in de schaduw hebt.



Begane grond

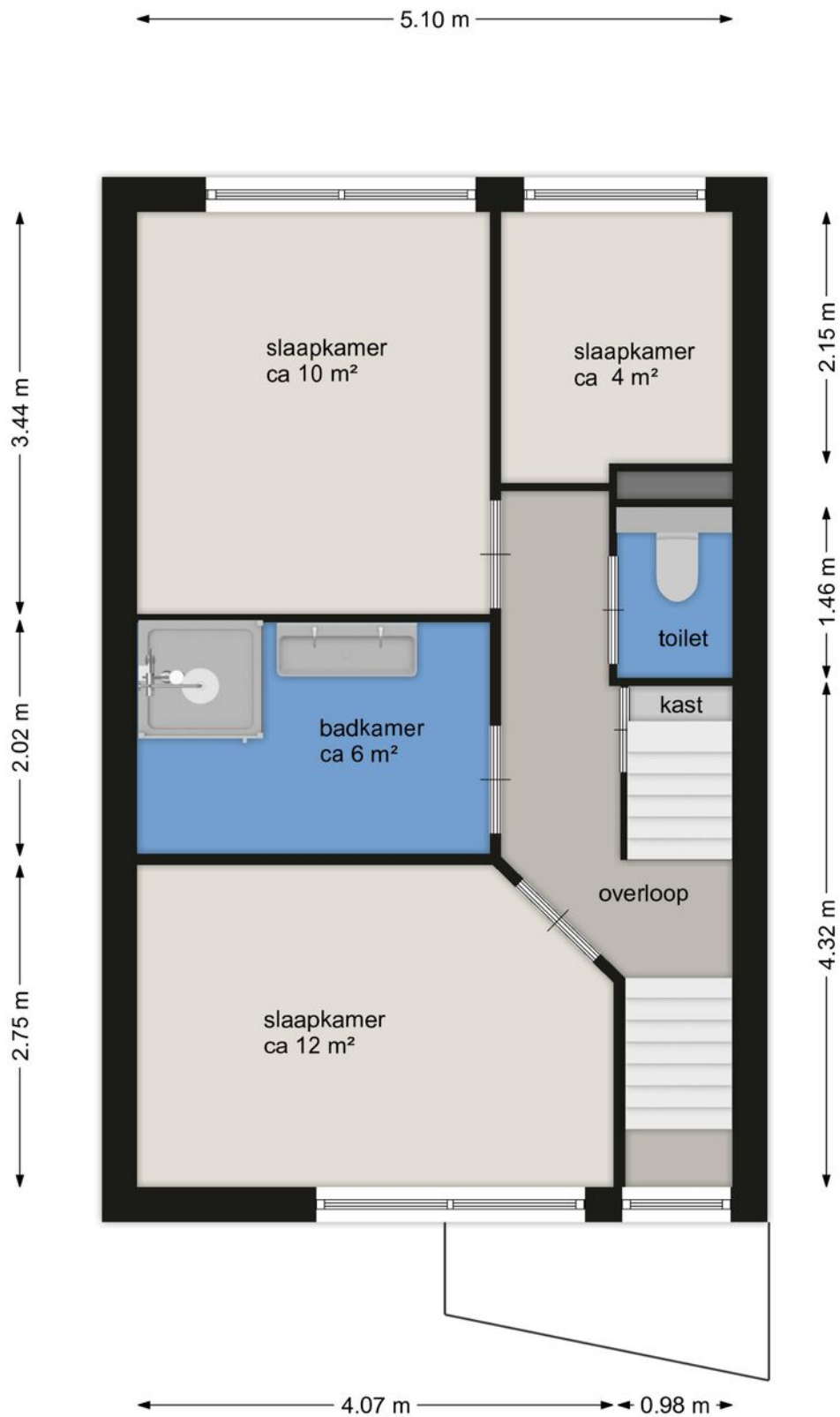


BEGANE GROND

Salvador Allendelaan 2B, 5231 BZ 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping

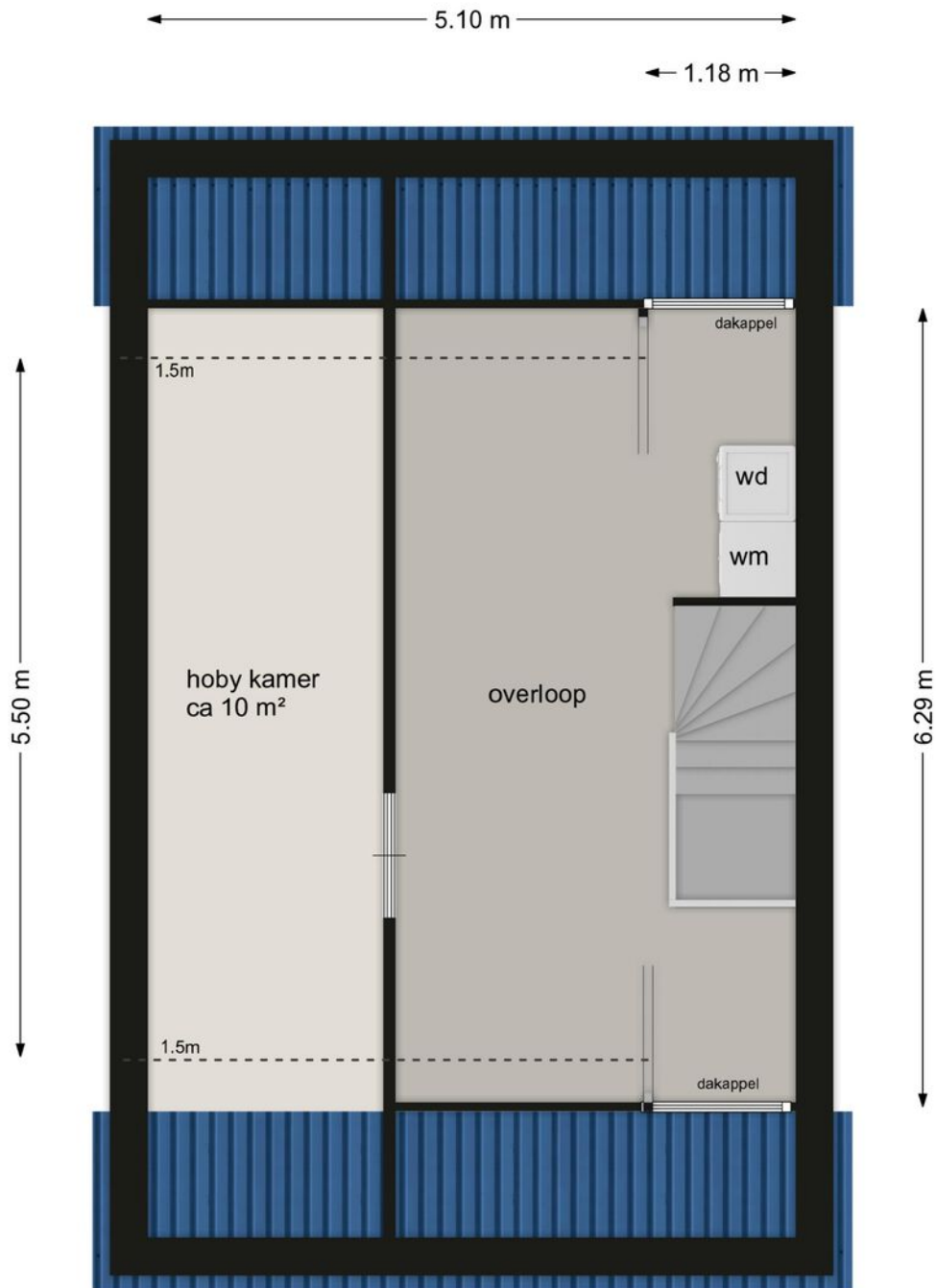


EERSTE VERDIEPING

Salvador Allendelaan 2B, 5231 BZ 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Salvador Allendelaan 2B, 5231 BZ 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



0 5 10 15 20 25m

<p>1286 Deze kaart is openbaar</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens.</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens.</p> <p>— Administratieve kadastrale grens.</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een meerzijdend uittreksel, geldend op 6 februari 2023 Deelnummer van het kadastrale en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 6156</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers aanvaardt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	---	---

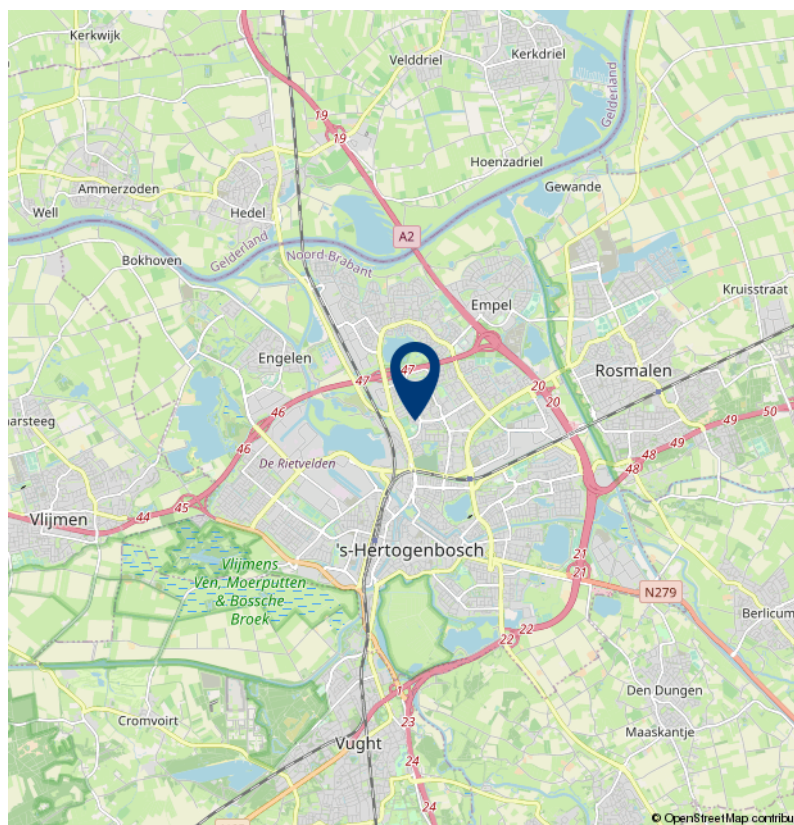
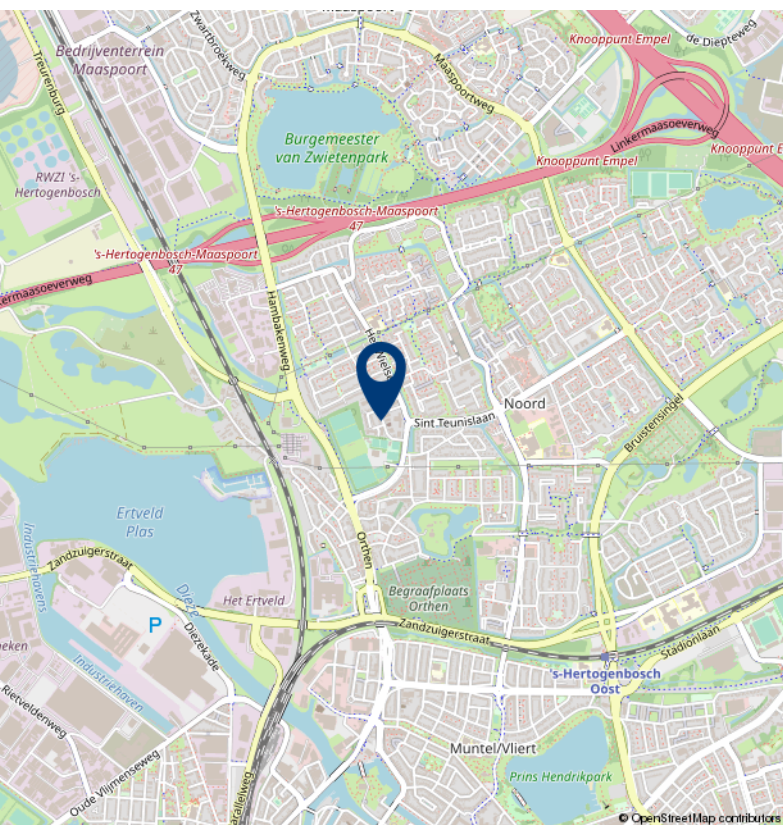
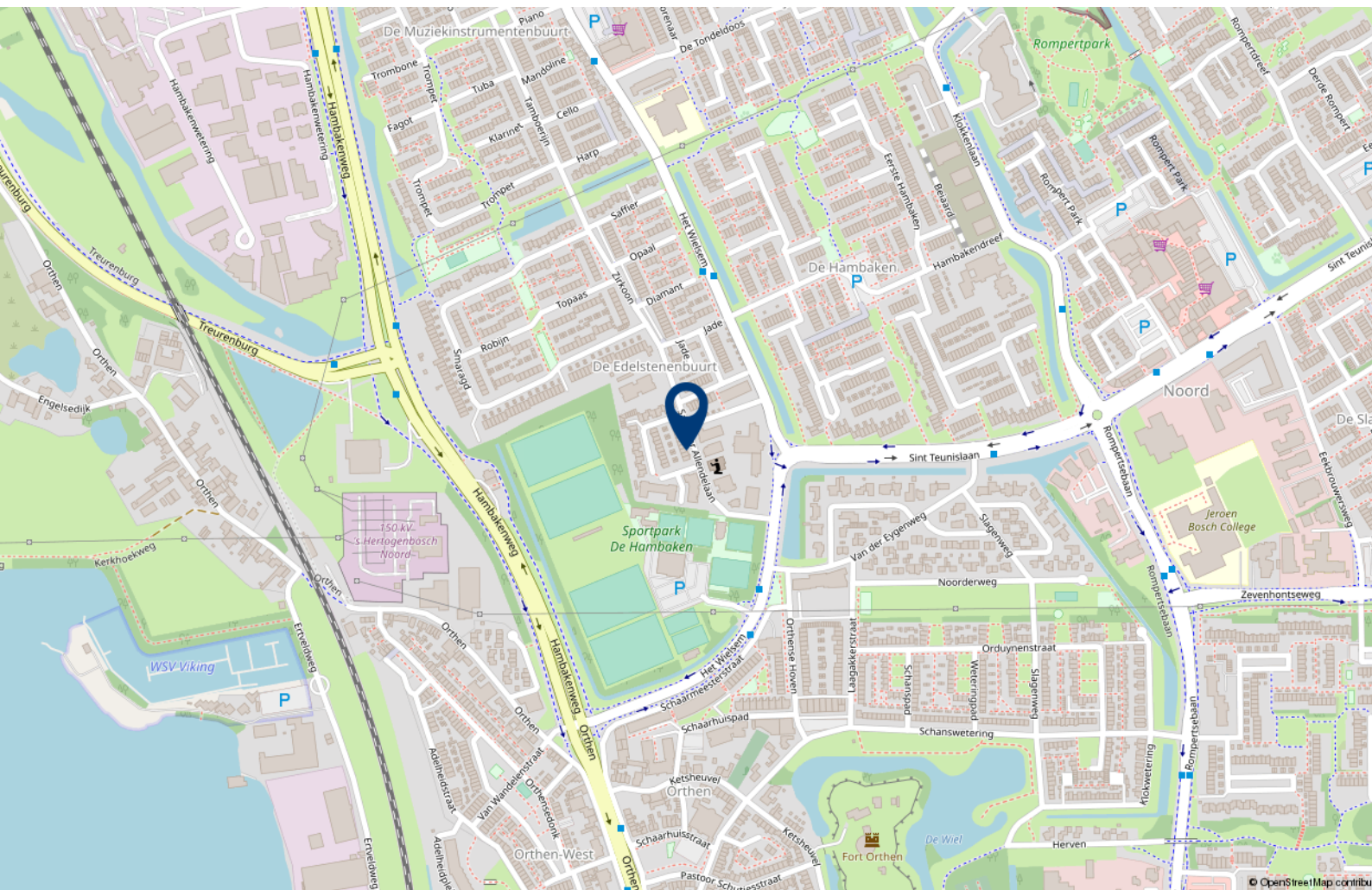
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

