

10+ MAKELAARS



VAN DEELENSTRAAT 47, OUDHEUSDEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 555 m³

Woonoppervlakte: 134 m²

Perceeloppervlakte: 386 m²

Bouwjaar: 1981

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

- ✓ ruim perceel
- ✓ gemoderniseerd
- ✓ luxe tuinkamer in de achtertuin
- ✓ vloerverwarming op de begane grond

een ruime en vrij gelegen tweekapper

Op een rustige locatie, aan de rand van Oudheusden, staat deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een grote garage, een brede oprit en een diepe achtertuin die direct grenst aan de achtergelegen weilanden. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en een vrij uitzicht over het groen.

De woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en gemoderniseerd en biedt een uitstekend afwerkingsniveau. Zo beschikt de woning onder andere over 28 zonnepanelen, een fraaie open keuken met spoeleiland, een gemoderniseerde badkamer en een luxe geïsoleerde tuinkamer.

De begane grond is afgewerkt met een fraaie pvc-visgraatvloer met vloerverwarming. In combinatie met de stijlvolle open keuken, de strak gestukadoorde wanden en plafonds en de sfeervolle houtkachel is een eigentijdse en comfortabele leefruimte ontstaan waar je je direct thuis voelt.





Indeling

De entree geeft toegang tot de hal met de meterkast, de gemoderniseerde toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door de prettige lichtinval, de hoogwaardige afwerking en de sfeervolle houtkachel. De praktische trapkast biedt extra bergruimte, terwijl de dubbele tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een fijne tussenruimte met de mogelijkheid om spullen op te bergen. Vanuit de bijkeuken is de royale garage bereikbaar. De garage beschikt over een sectionaaldeur, een aparte loopdeur, een extra keukenblok en een praktische bergvliding.











De keuken

De stijlvolle open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een royaal spoeiland voorzien van een natuurstenen werkblad. Daarnaast beschikt de keuken over een 5-pits fornuis met dubbele oven en grill, een grote koelkast, een vaatwasser en een afzuigkap. Een complete keuken die zowel praktisch als sfeervol is ingericht.











Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, een separate wasruimte, een separaat toilet en de moderne badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De badkamer is modern uitgevoerd en afgewerkt met een fraaie combinatie van houtlook en lichtgekleurde tegels. De ruimte beschikt over een ligbad, een ruime inloepdouche met glazen wand en een wastafelmeubel, waardoor een comfortabele en eigentijdse badkamer is ontstaan.

De separate wasruimte is volledig betegeld en biedt volop plaats aan zowel een wasmachine als een wasdroger. Daarnaast is deze ruimte voorzien van een vaste kast met spoelbak, wat zorgt voor extra praktisch gemak.











Tweede verdieping

Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De royale overloop biedt volop mogelijkheden voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of een andere invulling naar wens. Ook deze verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer. Daarnaast bevindt zich hier een ruime slaapkamer voorzien van airconditioning. Op de overloop is tevens een kast met cv-ketel.





Buiten

De voortuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een brede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De diepe achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. De tuin grenst direct aan de achtergelegen weilanden, waardoor je geniet van een uitzonderlijk vrij uitzicht en veel privacy. De tuin is fraai aangelegd met gebakken klinkers, meerdere terrassen, een gazon, een sfeervolle koi-vijver en volop volwassen beplanting. Dankzij de afwisseling van bestrating en groen is een sfeervolle buitenruimte ontstaan waar je op ieder moment van de dag een fijne plek vindt om van het uitzicht en de rust te genieten.









Tuinkamer

Achter in de tuin bevindt zich de luxe, volledig geïsoleerde tuinkamer. Deze is voorzien van glazen schuifdeuren, een keukenblok met stromend water en een koelkast, waardoor de ruimte het hele jaar door comfortabel te gebruiken is. De grote raampartijen aan de achterzijde bieden een prachtig uitzicht over de weilanden, waardoor dit een heerlijke plek is om te ontspannen, gasten te ontvangen of tot in de late uurtjes van het buitenleven te genieten.



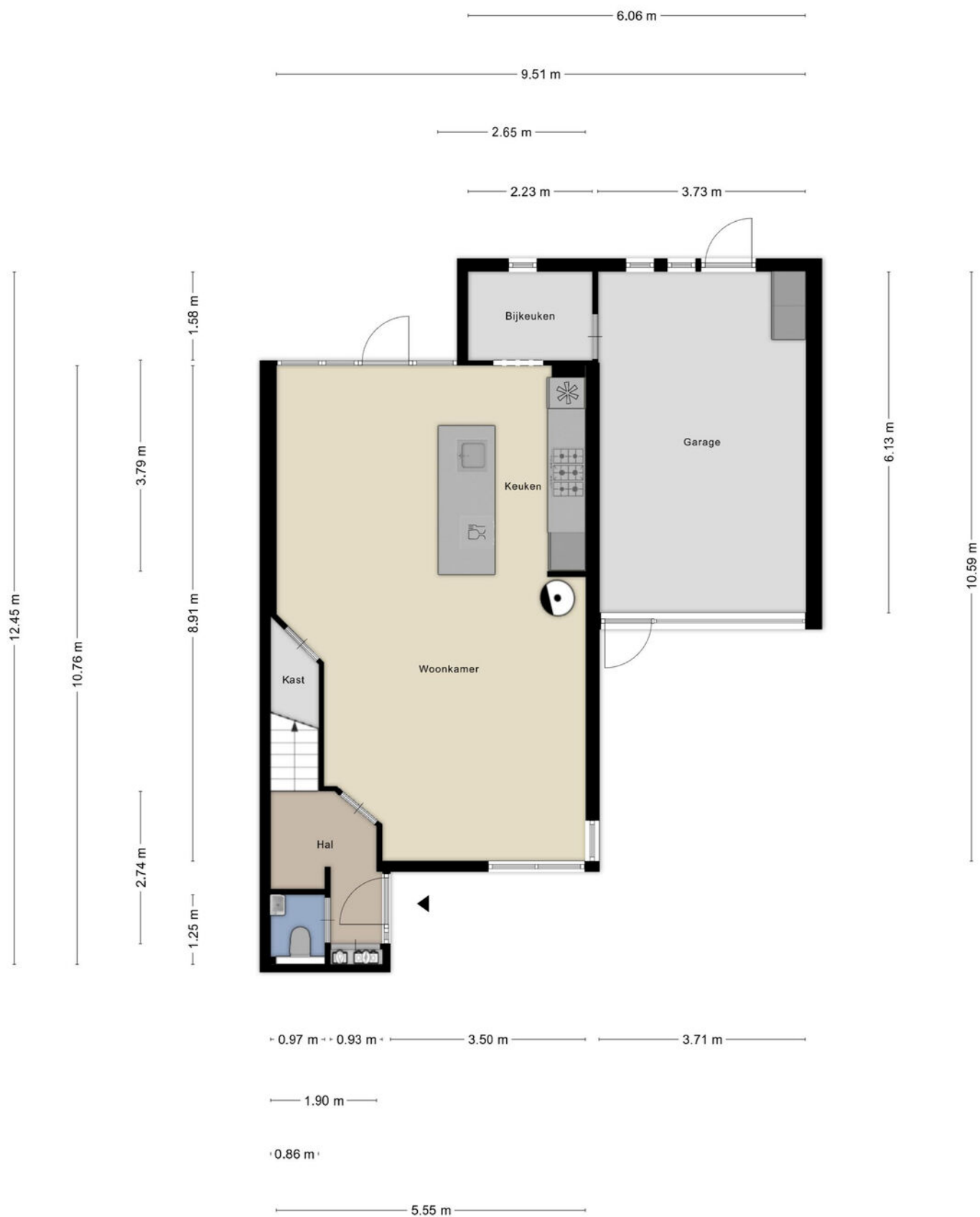








Begane grond



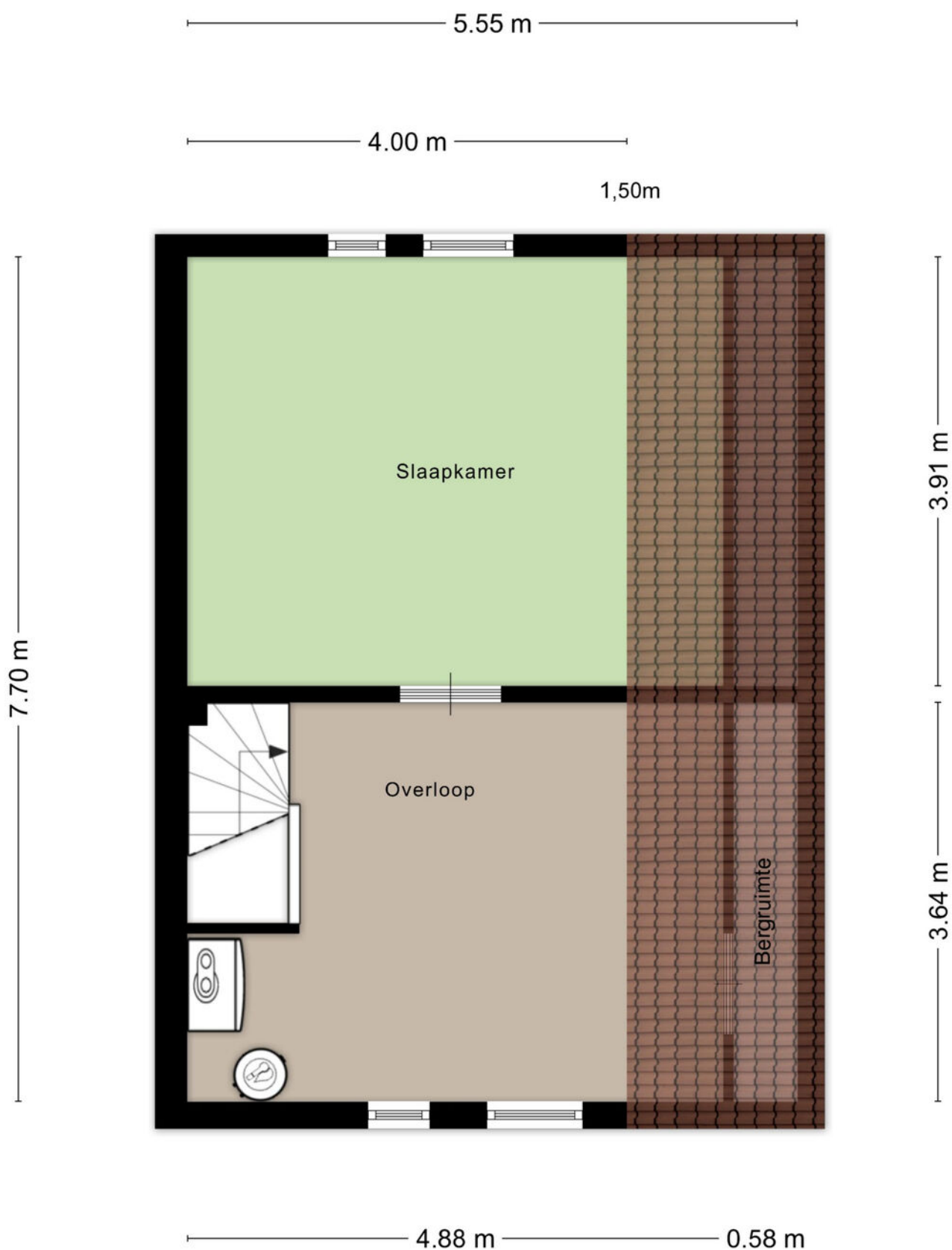
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



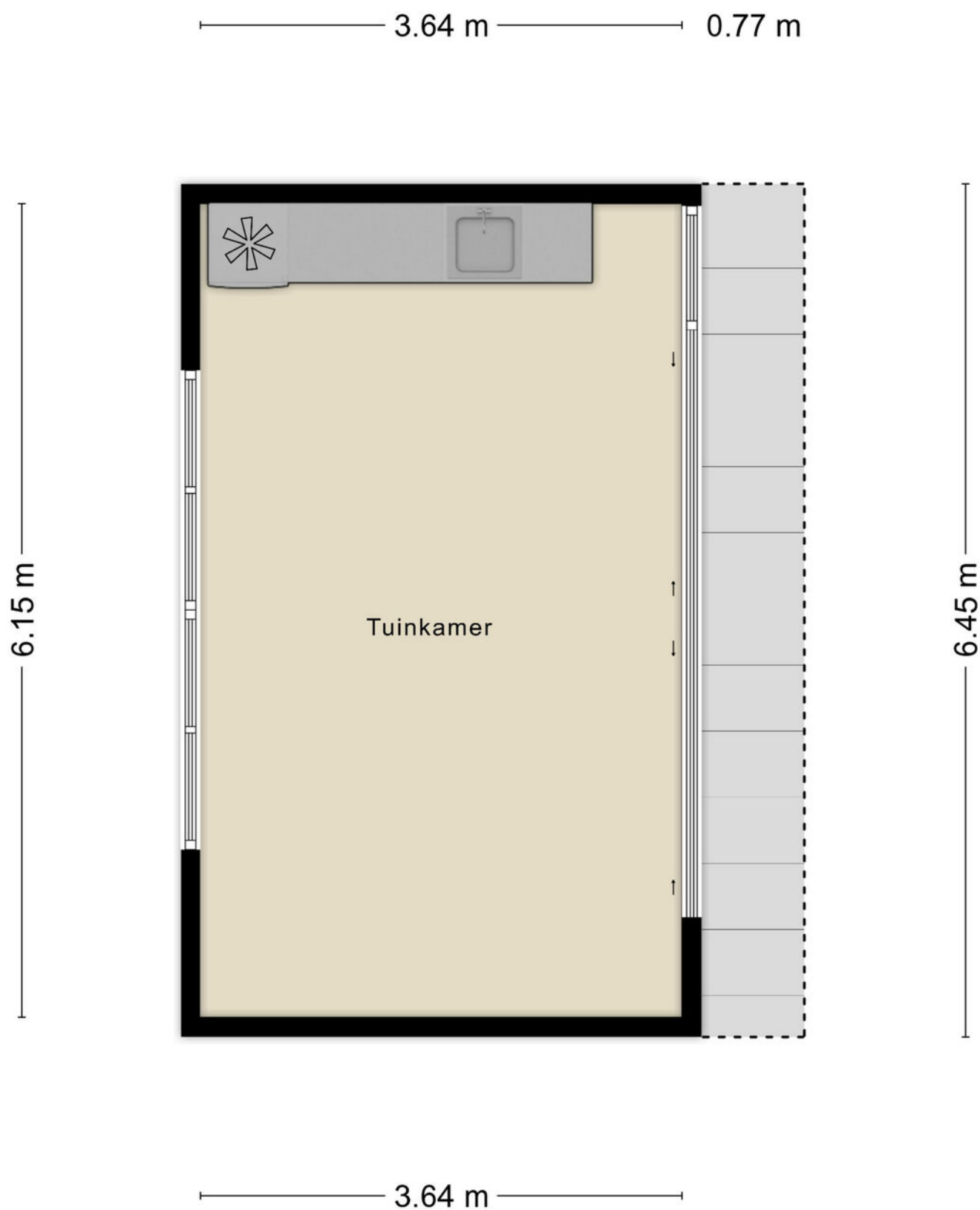
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Tuinkamer



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

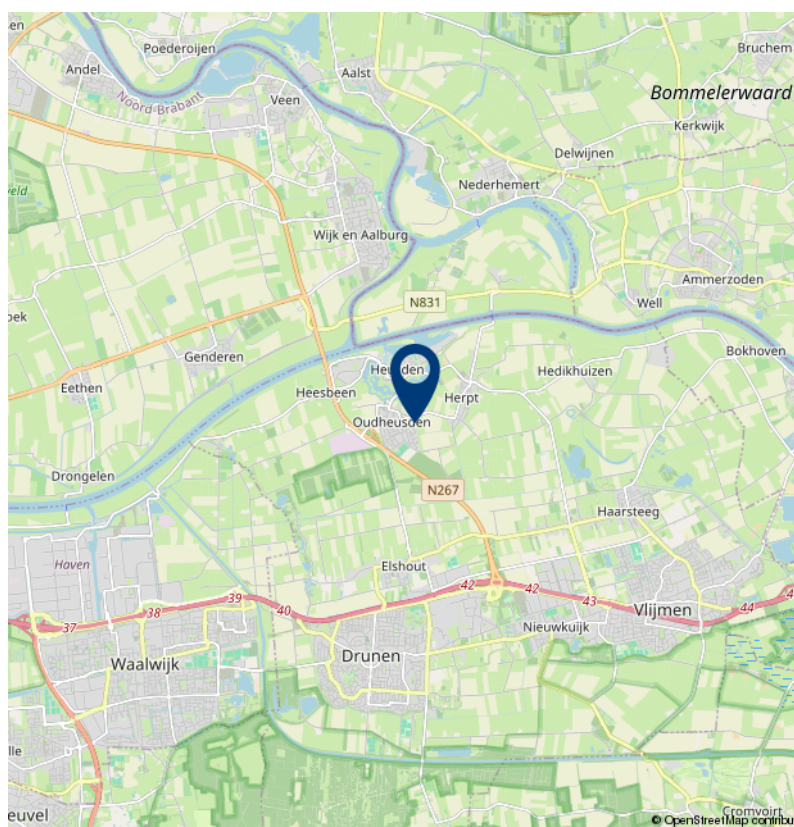
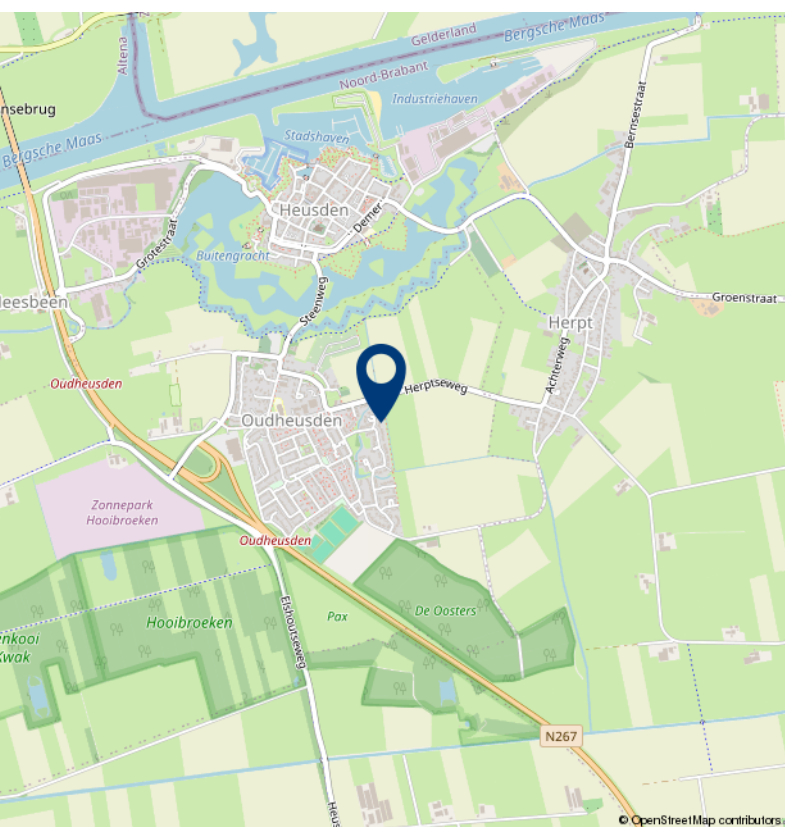
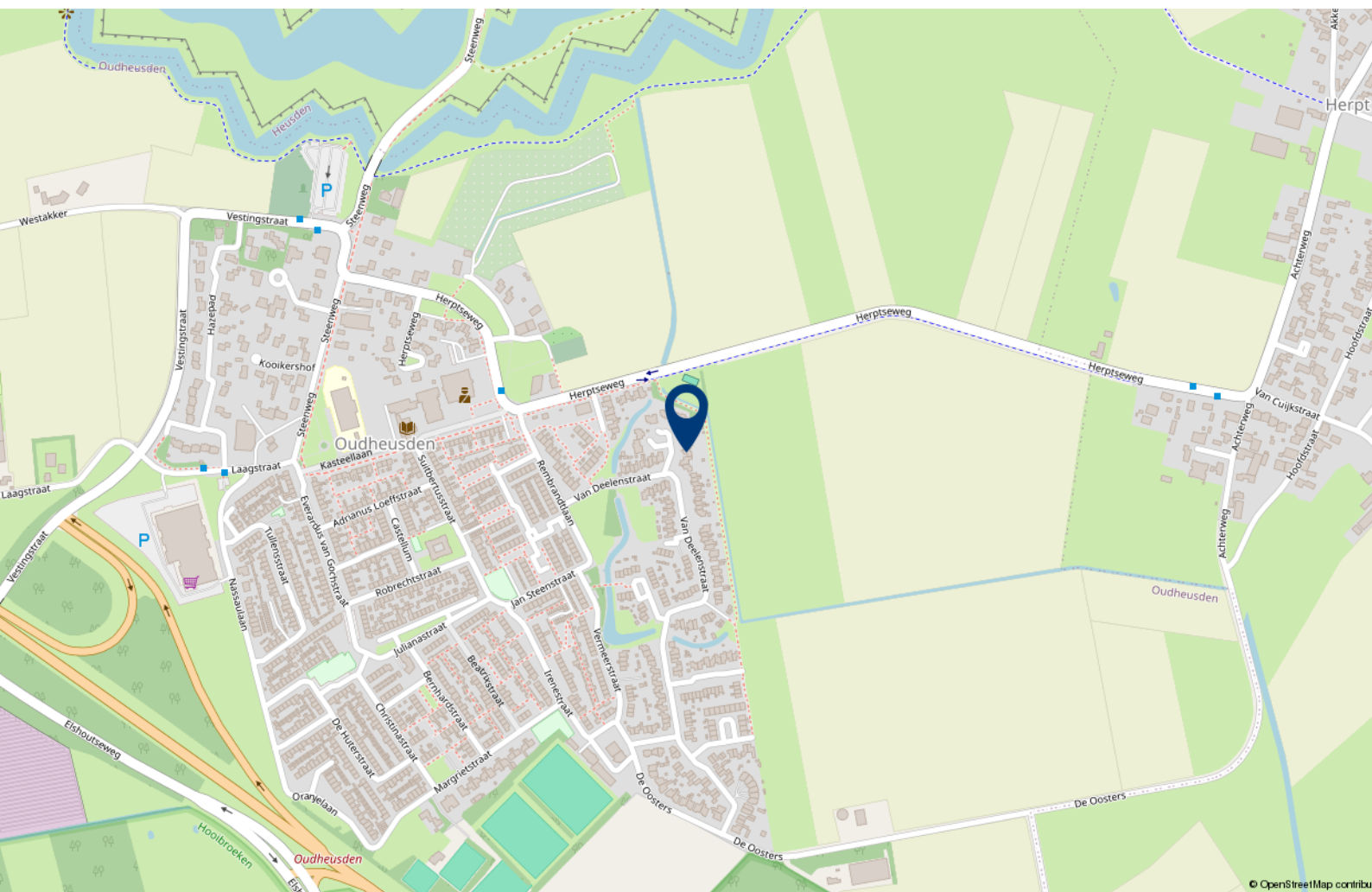
Uw referentie: 10



0 5 10 15 20 25m

126 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een volledig overzicht, kijkt u op 5 juli 2016. De toestand van het kadastrale en de openbare registers.	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huisdun Sectie C Perceel 1607 Aan dit overzicht kunnen geen betrouwbare ritten worden getrokken. De toestand van het kadastrale en de openbare registers, behoudt zich de kadastrale aankomsten, zoals, waaronder het kadastrale en het openbare register.	kadaster 
--	--	--

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

