

10+ MAKELAARS



VIERDE HAMBAKEN 130, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 470 m³
Woonoppervlakte: 134 m²
Perceeloppervlakte: 148 m²
Bouwjaar: 1973

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

- ✓ ruime, uitgebouwde woonkamer
- ✓ vernieuwde keuken
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ grote achtertuin
- ✓ energielabel B

een nette, uitgebouwde tussenwoning

Ruime, uitgebouwde tussenwoning met een vernieuwde keuken, vier slaapkamers en een fraai aangelegde diepe achtertuin.

Deze woning ligt in de wijk Hambaken, aan een hofje waar enkel bestemmingsverkeer parkeert, waardoor je geniet van een rustige woonomgeving. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, supermarkten, basisscholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

De begane grond is in 2019 aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan. De zitkamer is gesitueerd aan de tuinzijde en beschikt over dubbele openslaande tuindeuren naar de achtertuin. In 2025 is de keuken vernieuwd. Met zes zonnepanelen en een verzorgde afwerking is dit een woning waar je direct prettig kunt wonen.





Indeling

Je komt binnen in de hal met toegang tot de keuken aan de voorzijde van de woning. Deze is in 2025 vernieuwd en uitgevoerd met een modern keukenblok, voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische vaste kast, ideaal voor extra provisie- en bergruimte. Er is bovendien voldoende ruimte om een royale eethoek te plaatsen. De uitgebouwde woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. De begane grond is strak afgewerkt met gestukadoorde wanden en plafonds en een nette parketvloer. Vanuit de woonkamer bereik je het portaal met het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.













Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette PVC-vloer, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. De kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing.

In de volledig betegelde badkamer tref je een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en een toilet. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots.















Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de c.v.-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is er praktische bergruimte achter de knieschotten. De ruime vierde slaapkamer leent zich uitstekend als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook deze verdieping is afgewerkt met een nette PVC-vloer.





Buiten

De diepe achtertuin is fraai aangelegd met een afwisseling van bestrating en groen. Door de lengte van de tuin is er volop ruimte voor meerdere terrassen, zodat je op ieder moment van de dag kunt genieten van een plek in de zon of juist in de schaduw.

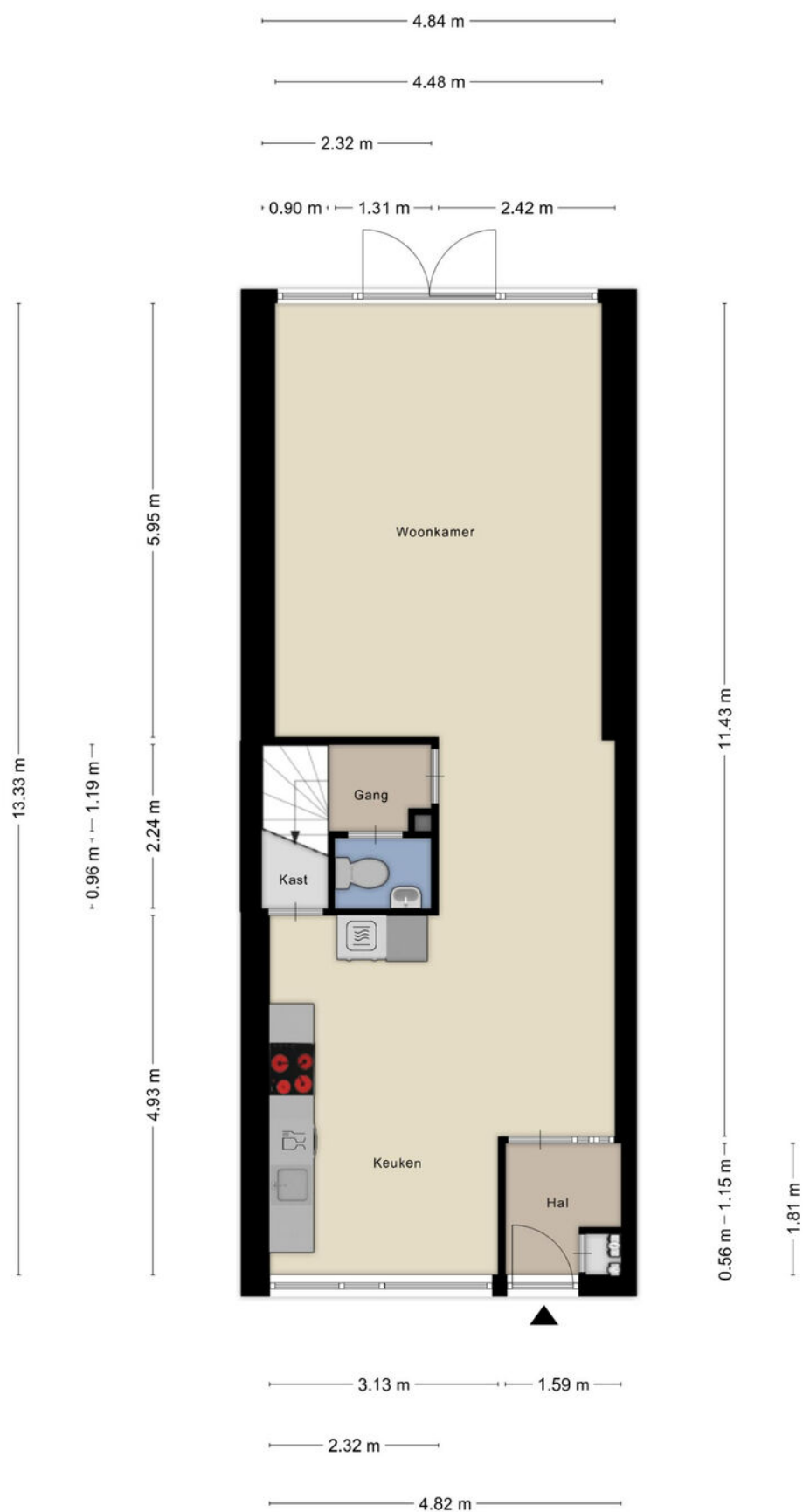
Achterin de tuin bevinden zich een berging en een overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinpullen. Tevens is er een achterom welke uitkomt in de brandgang.







Begane grond



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

Eerste verdieping



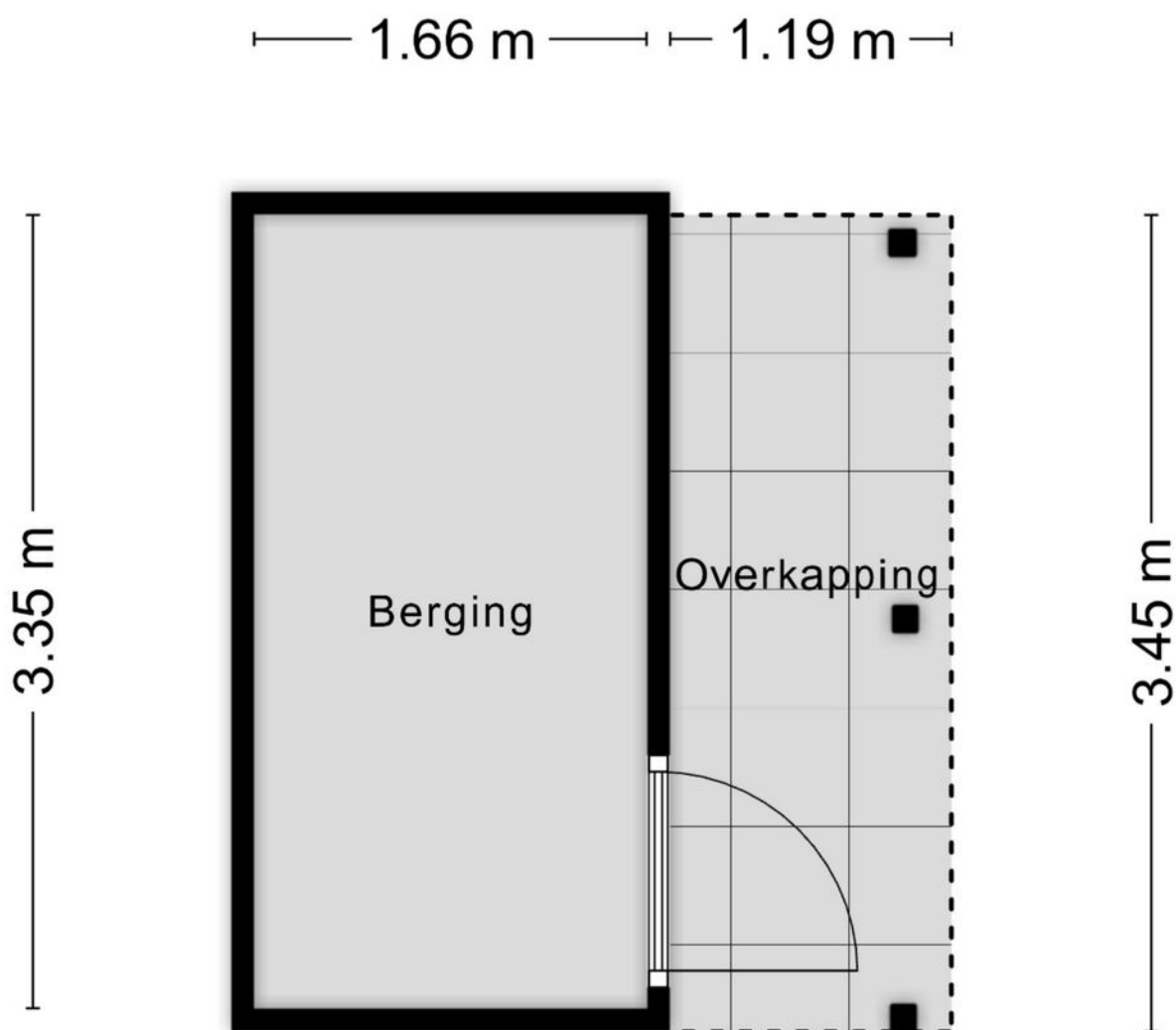
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10



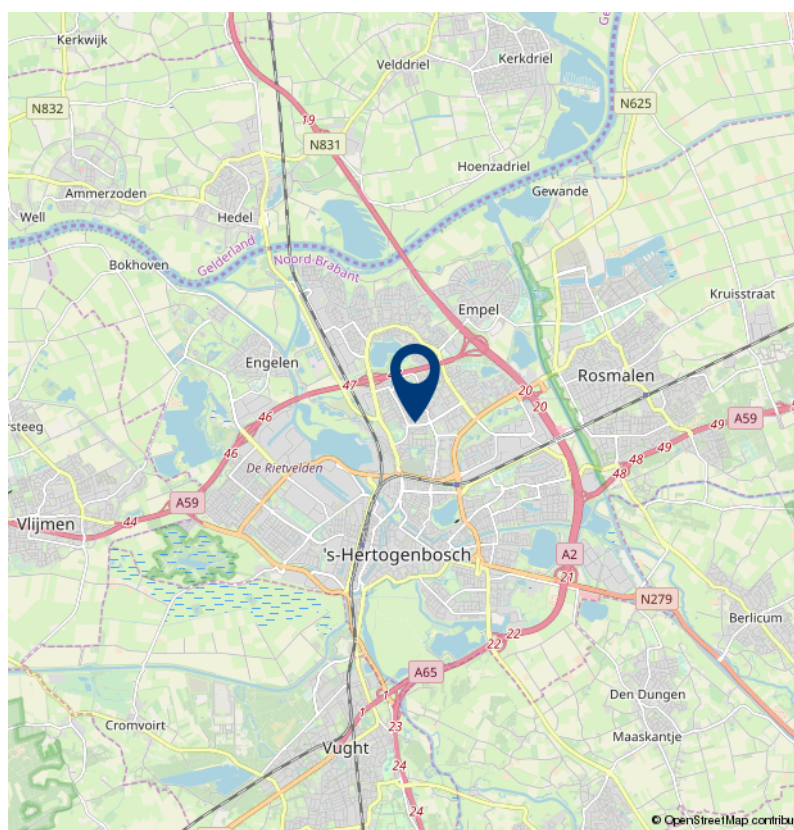
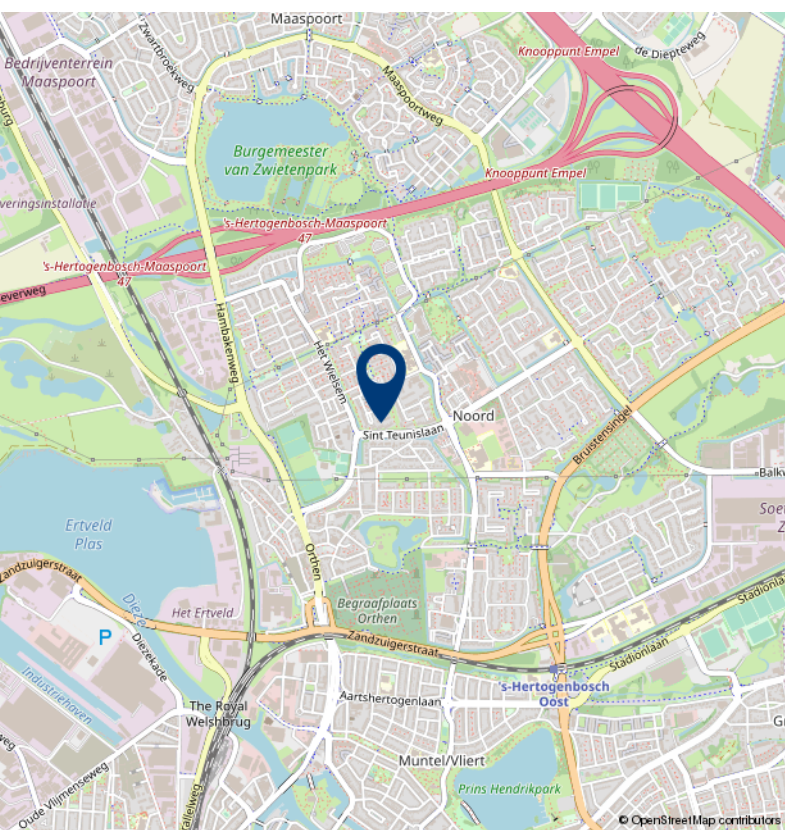
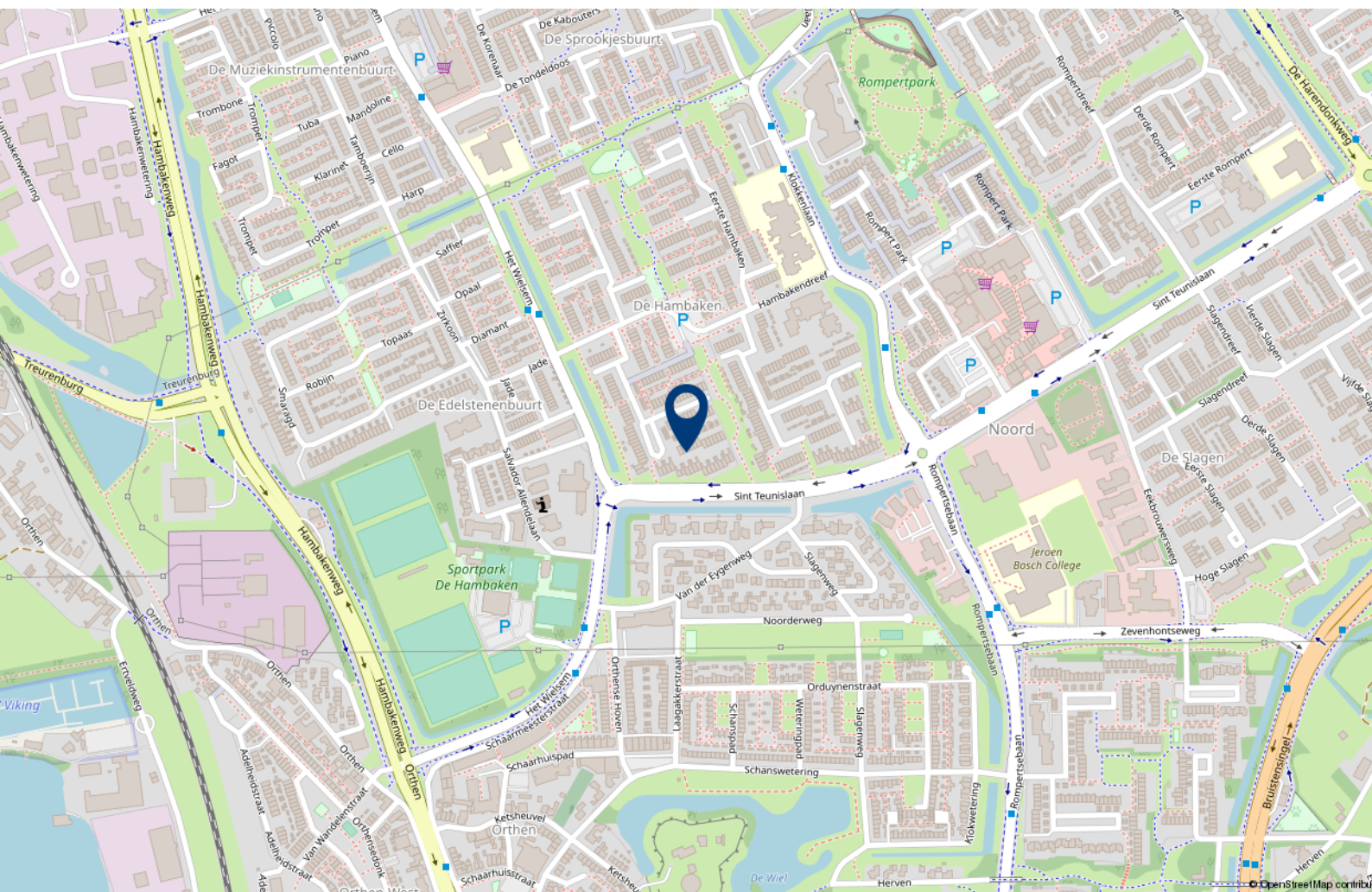
136 25	Dit kaart is onveranderlijk Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie Q	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6566	
—	Bebauwing		
Voor een versluisd uittreksel, geldend op 30 juli 2025 Deelnummer van het kadaster en de openbare registers			
Van dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst, voor het kadaster en de openbare registers, behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen in voorraadkast en achter schot zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken voorraadkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen kleine kamer & zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- PVC vloer 1ste en 2de verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Diepvries op zolderverdieping			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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	





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

