

10+ MAKELAARS



WIM RICHTSTRAAT 32, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 385 m³
Woonoppervlakte: 109 m²
Perceeloppervlakte: 130 m²
Bouwjaar: 1996

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

- ✓ rustig gelegen in Engelen
- ✓ vier slaapkamers
- ✓ twee badkamers
- ✓ aangebouwde serre
- ✓ energielabel B

een nette tussenwoning met 2 badkamers

In een prettig en kindvriendelijk deel van Engelen staat deze ruime gezinswoning met vier slaapkamers, twee badkamers, een complete keuken en een fijne serre. De woning ligt aan een ruim opgezette straat met een speelveldje voor de deur en biedt daarmee een aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen. Ook praktisch zit je hier goed: de supermarkt ligt op korte loopafstand en scholen en sportverenigingen zijn dichtbij

Aan de voorzijde draagt het speelveldje bij aan het ruimtelijke en kindvriendelijke karakter van de straat. Parkeren kan voor en in de directe omgeving van de woning.

Engelen heeft het aangename karakter van een dorp, terwijl de binnenstad van 's-Hertogenbosch goed bereikbaar is. Ook voor wie graag naar buiten

gaat, is er in de omgeving volop keuze. De Maas en het Engelermeer liggen vlakbij en ook Golfclub De Haverleij bevindt zich op korte afstand.

De woning is gebouwd in 1996 en biedt een praktische indeling met verrassend veel ruimte. Op de begane grond is HR++ glas geplaatst. Met vier slaapkamers en twee badkamers is er ook op de verdiepingen volop plek.

De tweede verdieping vormt bijna een eigen woonlaag, compleet met slaapkamer, badkamer, bergruimte en de aansluitingen voor de was apparatuur. Ideaal voor een gezin met kinderen maar ook als logeerkamer is deze verdieping ideaal.





Indeling

Via de entree kom je in de hal met het toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de zithoek vanwaar je uitkijkt op het speelveldje voor de woning. Het grote raam zorgt hier voor een prettige lichtinval.

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte, direct naast de complete keuken. Er is voldoende ruimte voor een royale eettafel, waardoor je hier heerlijk uitgebreid kan tafelen met familie en vrienden.

Aansluitend bevindt zich de serre. Deze vormt een waardevolle aanvulling op de leefruimte en biedt een beschutte plek met zicht op de achtertuin. Vooral in het voor- en najaar is het hier heerlijk vertoeven. Zo ook op een zomerse avond.













De keuken

Het witte keukenblok is opgesteld in een L-vorm, beschikt over de nodige opbergruimte, een gaskookplaat, afzuigkap, oven, en een koel-/vriescombinatie. Tevens is de handige trapkast vanuit de keuken bereikbaar.







1e verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn praktisch van formaat en kunnen behalve als slaapkamer natuurlijk ook worden ingericht als werk-, kinder- of logeerkamer. De grootste slaapkamer is afgewerkt met een houten vloer, in de overige twee slaapkamers ligt laminaat.







De badkamer

De badkamer is volledig betegeld met witte wandtegels en donkere vloertegels, heeft een moderne uitstraling en is ingericht met een breed wastafelmeubel, een zwevend toilet en een ligbad met douchemogelijkheid.





2e verdieping

De tweede verdieping biedt een verrassend compleet eigen domein. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer met praktische inbouwkasten. Een groot pluspunt is de tweede badkamer. Ook de wasmachine en droger hebben hier een eigen plek achter kastdeuren. De volledig betegelde badkamer is compleet uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, een douche en een toilet.





Buiten

De achtertuin heeft een groene uitstraling. Het gazon wordt gecombineerd met beplanting en biedt ruimte om lekker buiten te zitten of te spelen. In de zomer bijna de hele dag zon door de ligging op het Noordwesten. De serre zorgt voor een beschutte plek direct aan de woning. Daarnaast is er een overdekte fietsenstalling, zodat fietsen praktisch en droog kunnen worden gestald.







Begane grond



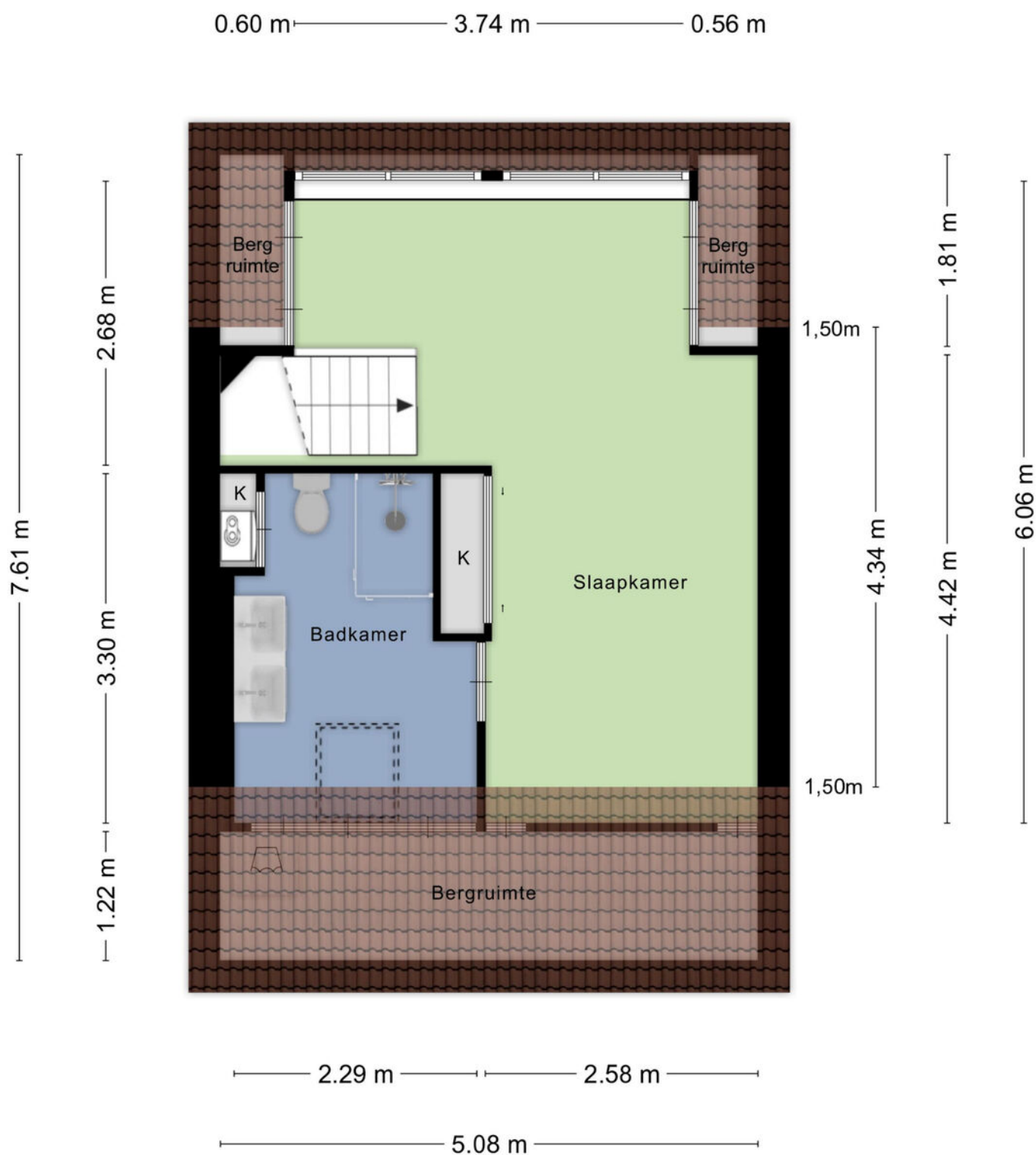
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



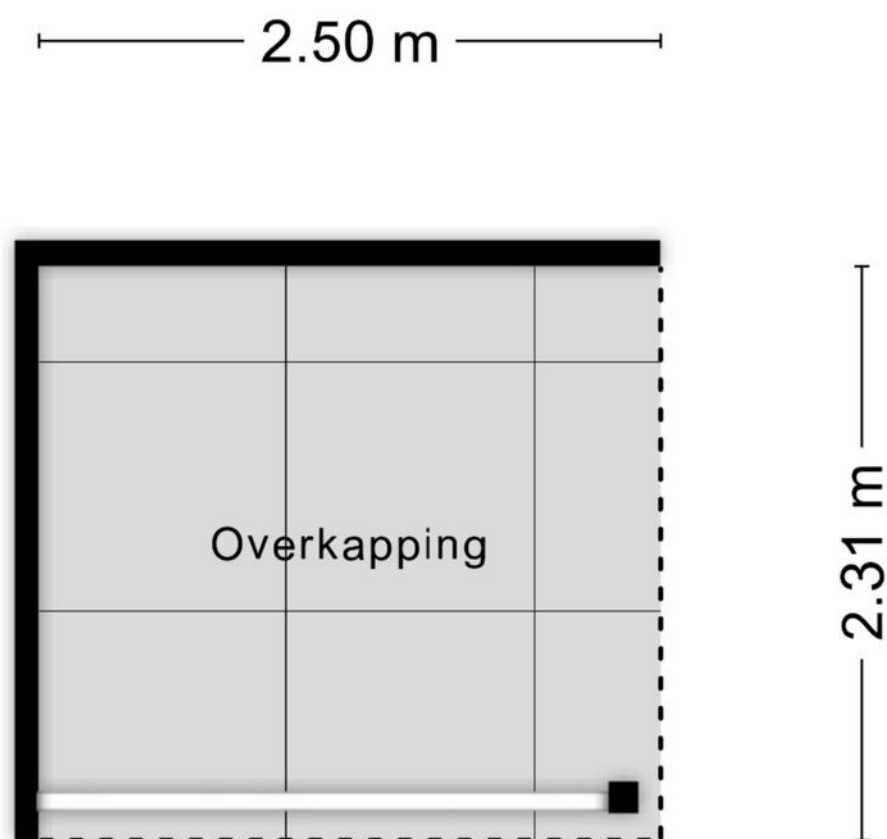
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Overkapping



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking			X
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Heaters			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Serre	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

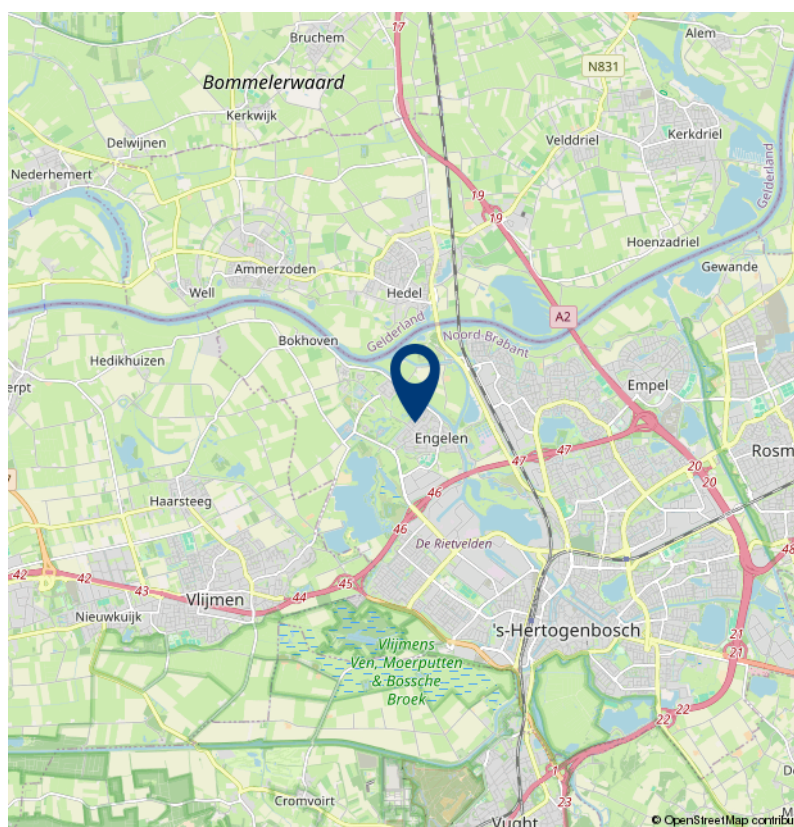
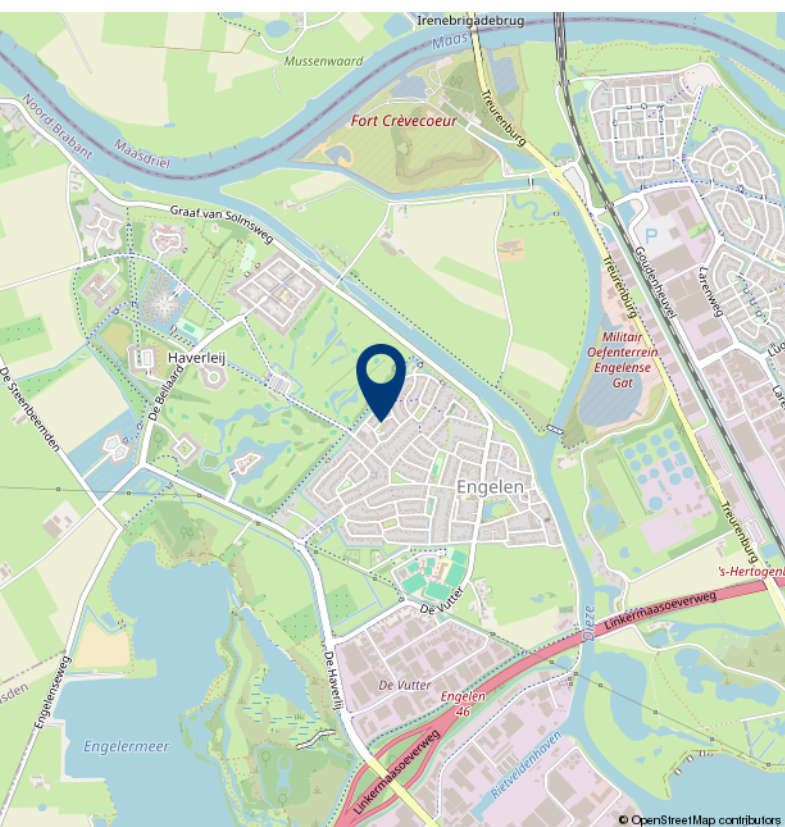
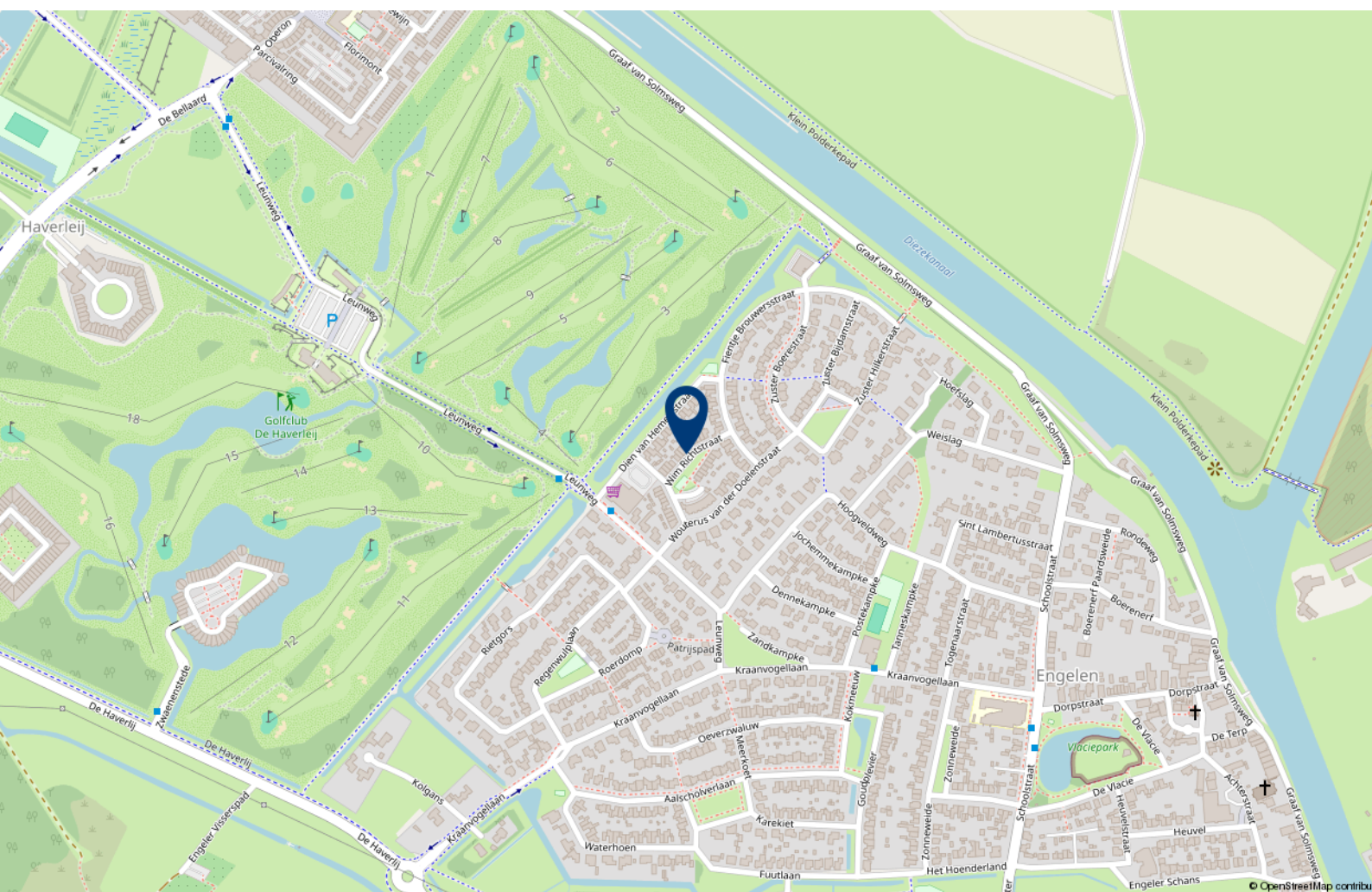
Gaat mee

Ter overname

Kadastrale kaart



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

