

10+ MAKELAARS



BARONIESINGEL 21, VUGHT



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 575 m³
Woonoppervlakte: 146m²
Perceeloppervlakte: 399m²
Bouwjaar: 1975

Vraagprijs € 715.000,- k.k.

- ✓ vier slaapkamers
- ✓ diepe achtertuin op het westen
- ✓ ruime L-vormige woonkamer
- ✓ 10 zonnepanelen

een ruime tweekapper met een diepe tuin

Deze royale 2-onder-1-kapwoning ligt in de gewilde en kindvriendelijke wijk De Baarzen, aan een brede straat met aan de voorzijde uitzicht over een groenstrook en waterpartij.

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 399 m² en beschikt over vier slaapkamers, een inpandig bereikbare garage, 10 zonnepanelen en een bijzonder diepe achtertuin op het westen. Dankzij twee dakkapellen is ook op de tweede verdieping veel extra ruimte gecreëerd.

De wijk De Baarzen heeft een groen karakter met vijvers, plantsoenen en diverse speelvoorzieningen. Ook het bosrijke buitengebied rondom Bergenshuizen en het Kapellebos ligt dichtbij. Basisscholen en kinderopvang bevinden zich op loopafstand en winkelcentrum Moleneindplein is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.

Daarnaast liggen diverse sportvoorzieningen, waaronder tennis- en hockeyvelden, een golfbaan en sportcentrum, in de omgeving. Het centrum van Vught bereik je in circa 15 minuten per fiets en ook de N65 en A2 zijn snel bereikbaar.





Begane grond

Via de entree kom je in de hal met het toilet, de meterkast en een praktische vaste trapkast. Vanuit de hal bereik je de ruime L-vormige woonkamer. Door de grootte van de kamer zijn het zit- en eetgedeelte op een natuurlijke manier van elkaar te scheiden. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en een vrij uitzicht over het groen aan de overzijde van de straat.

De woonkamer is afgewerkt met een hardhouten parketvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. Aan de achterzijde zorgt de schuifpui voor een directe verbinding met de tuin.







De keuken

Via een open doorgang bereik je de keuken. Hier is voldoende ruimte voor een kleine eettafel. Het keukenblok biedt de nodige kastruimte, waaronder een praktische apothekerskast, en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, koelkast, oven, magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken zijn zowel de achtertuin als de garage bereikbaar.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Eén slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, de overige twee slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.

De badkamer is gemoderniseerd en afgewerkt met witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels. De ruimte is ingericht met een inloofdouche met glazen wand, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.







Tweede verdieping

Ruime voorzolder met de aansluiting voor de wasmachine en de nodige bergruimte. Aansluitend bevindt zich de riante vierde slaapkamer. Op deze verdieping zijn aan zowel de voor- als achterzijde dakkapellen geplaatst, waardoor veel extra ruimte is ontstaan. De dakkapel aan de achterzijde is uitgevoerd in kunststof loopt en door tot op de voorzolder.





Buiten

De achtertuin is een van de sterke punten van de woning. Door het royale perceel is de tuin opvallend diep en dankzij de ligging op het westen kun je hier prettig van de middag- en avondzon genieten.

Direct achter de woning bevindt zich een groot terras, met aansluitend een flink gazon en veel groen. De royale diepte maakt het mogelijk om verschillende plekken in de tuin te creëren. Zo bevindt zich verder naar achteren een tweede, verdiept terras.

Helemaal achterin de tuin staat een berging, praktisch voor het opbergen van tuinmeubelen en tuingereedschap. Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit. De brede straat, de groenstrook en de waterpartij zorgen voor een ruimtelijke en groene ligging.





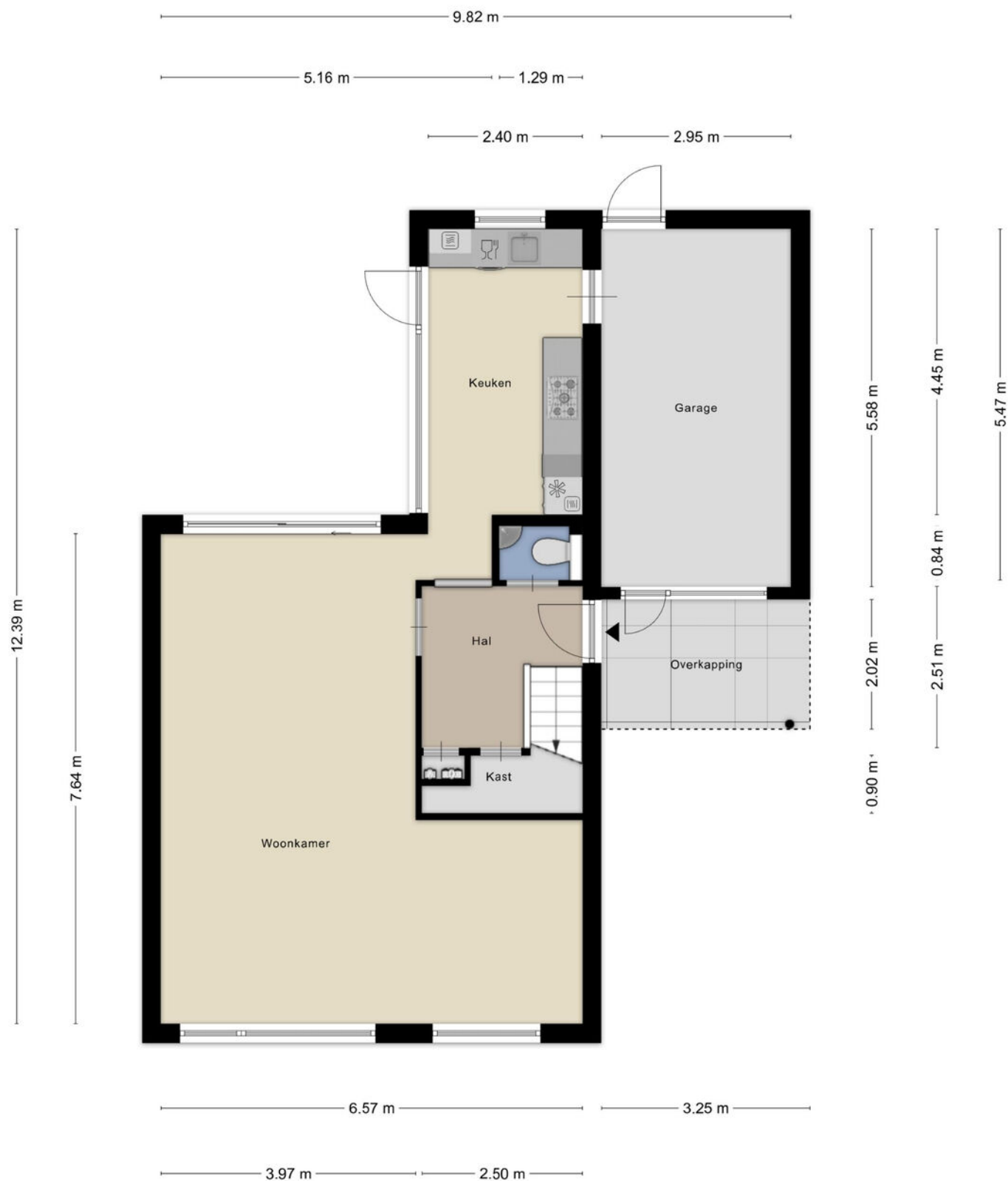








Begane grond



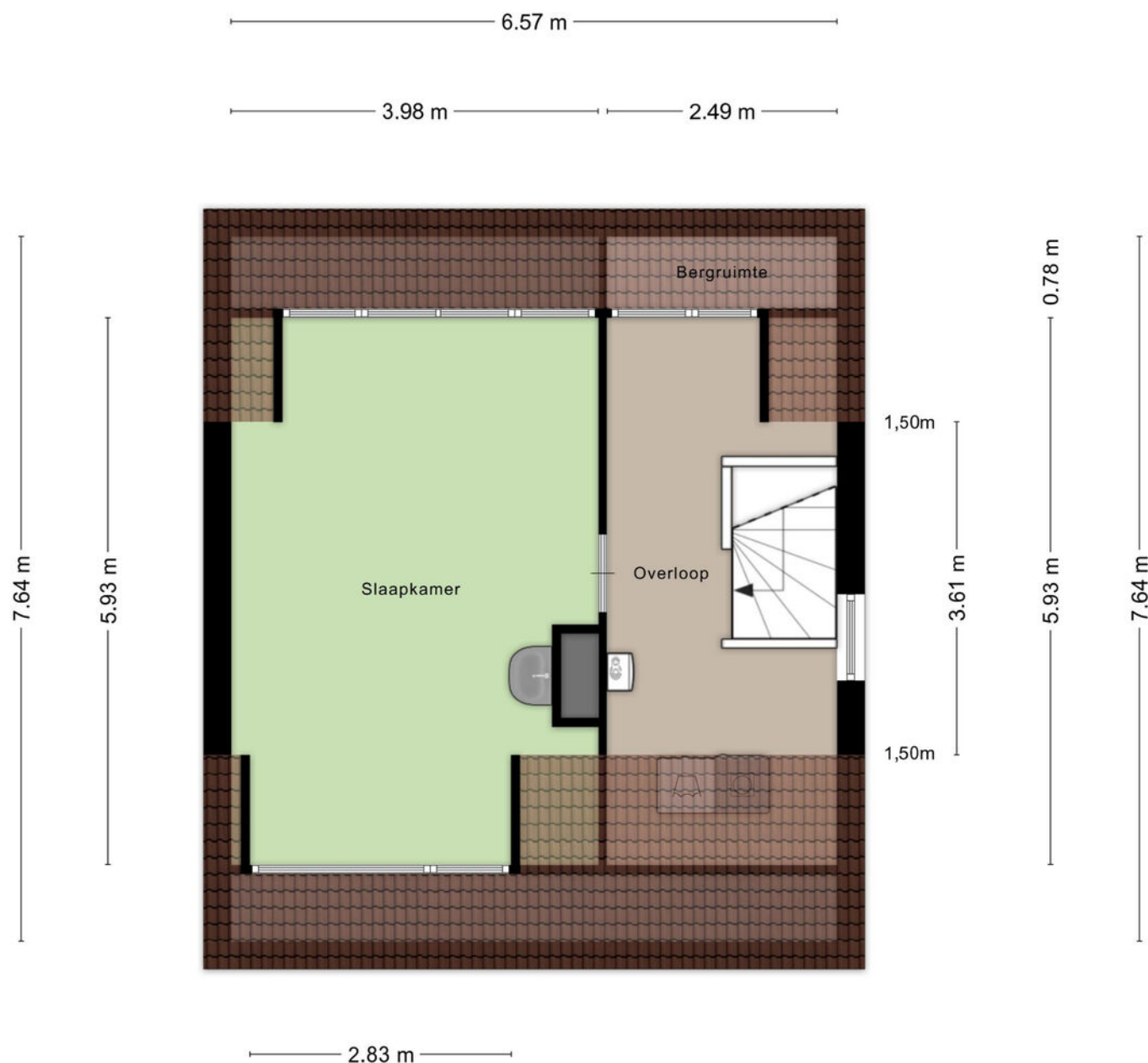
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken garage	X		
- Stellingskast garage+schuur		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Koelkast + Diepvries garage		X	

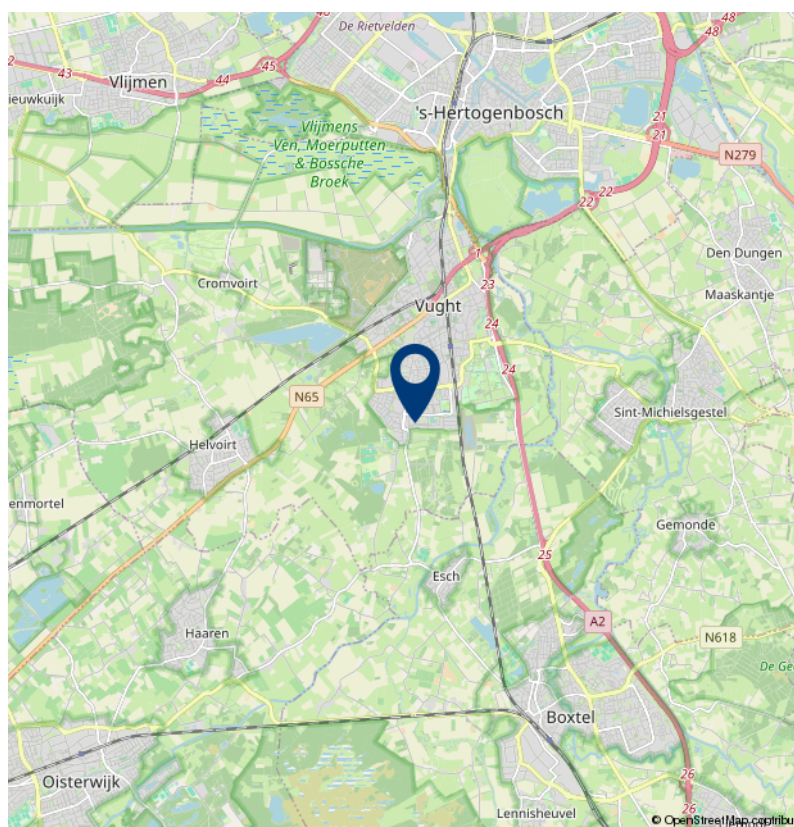
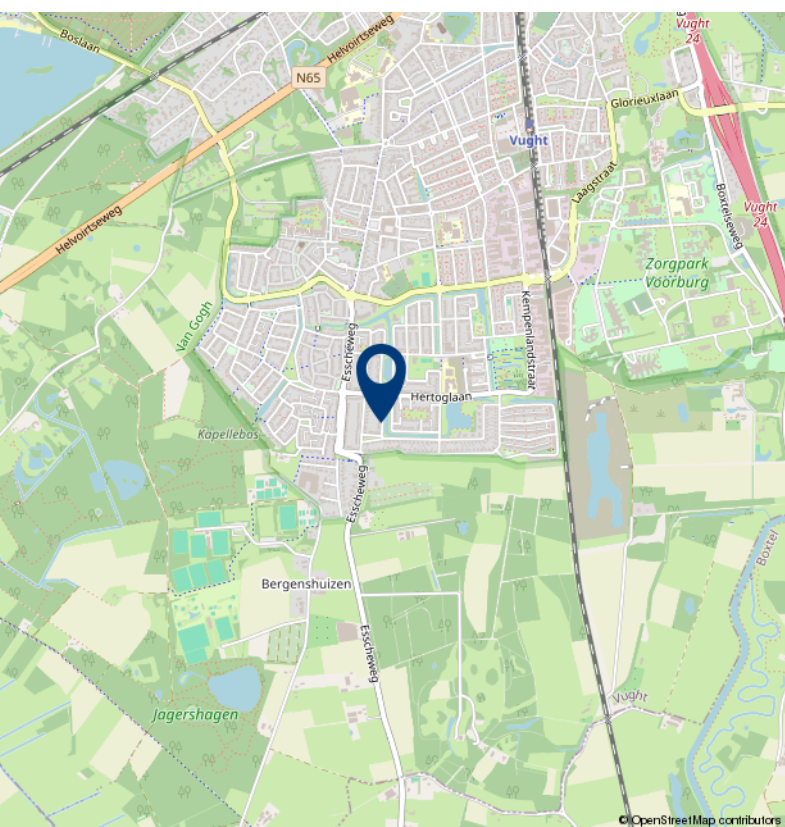
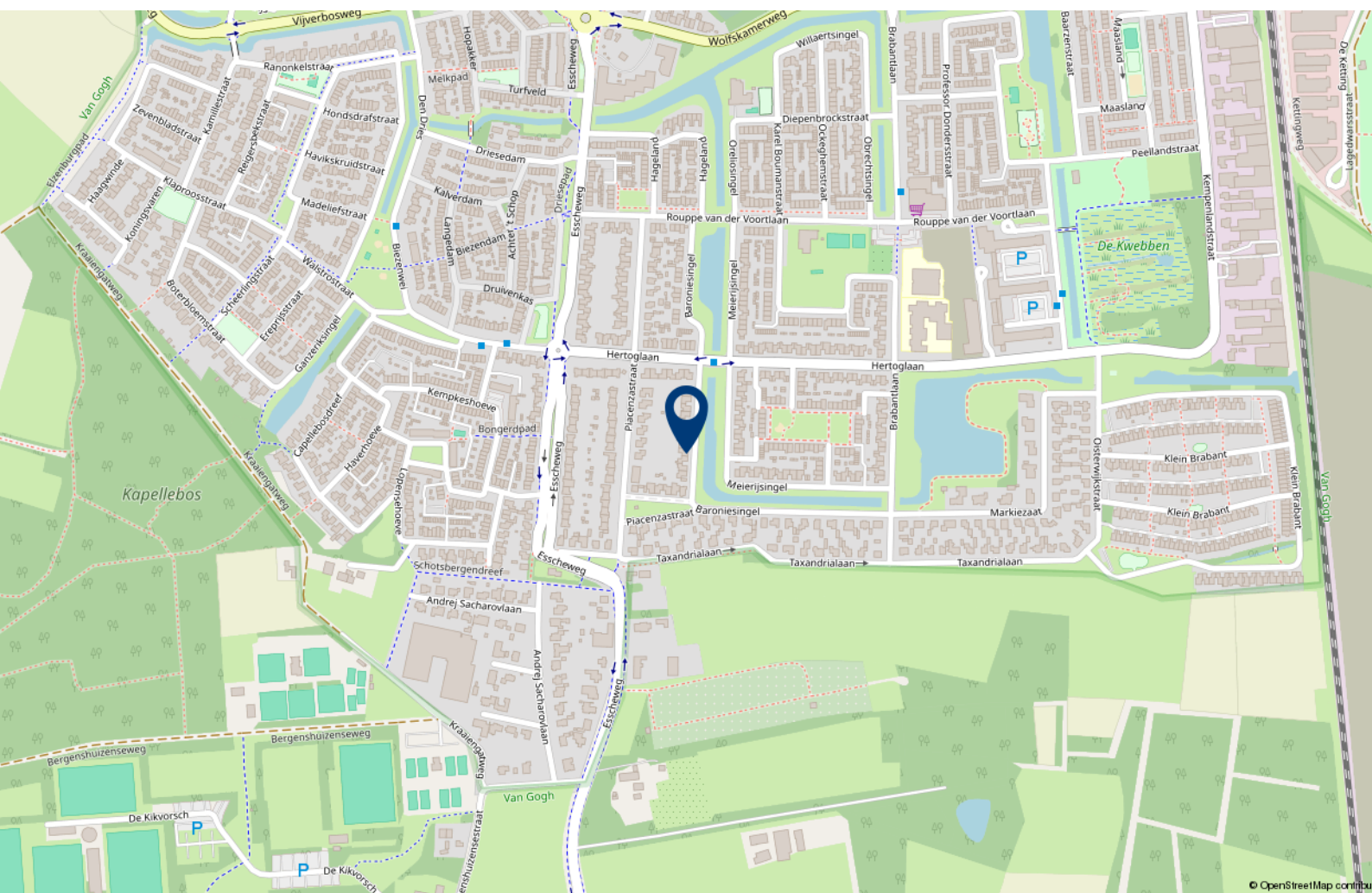
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- 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		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
dakkapel achter	X		
Ringdeurbel buiten (voordeur)		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Sering + Japanse Esdoorn		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Regenton	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

