

10+ MAKELAARS



JACQ PERKSTRAAT 12, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 375 m³

Woonoppervlakte: 106 m²

Perceeloppervlakte: 176 m²

Bouwjaar: 1957

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

- ✓ rustig gelegen in 's-Hertogenbosch-Zuid
- ✓ grote garage
- ✓ vrije ligging aan de achterzijde
- ✓ L-vormige woonkamer met open keuken
- ✓ energielabel A

een nette woning met grote garage

Op een rustig en autoluw plekje in 's-Hertogenbosch Zuid staat deze compleet gemoderniseerde gezinswoning met vier slaapkamers, een diepe achtertuin, een grote garage en een privé parkeergelegenheid op eigen terrein aan de achterzijde. Aan de voorzijde grenst de woning aan een autovrij pad en een plantsoen. Een prettige woonomgeving dus, zeker voor gezinnen, met bovendien BBS Zuid met onder andere een basisschool en kinderopvang op circa twee minuten lopen.

Ook overige voorzieningen zijn dichtbij. Winkels en uitvalswegen zijn snel bereikbaar en voor ontspanning in het groen liggen onder andere de Zuiderplas, het Zuiderpark en het Bossche Broek op korte afstand. Tegelijkertijd fiets je binnen enkele minuten naar de gezellige binnenstad van

's-Hertogenbosch met haar uitgebreide aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen. Zo woon je hier rustig en groen, maar toch bijzonder centraal.

De woning is in 2021 grootschalig verbouwd en gemoderniseerd. Daarbij is onder andere de keuken vernieuwd en bij de woonkamer betrokken, zijn de vloeren vernieuwd, is de achtertuin opnieuw aangelegd en is een vaste trap naar de tweede verdieping gerealiseerd. De badkamer is in 2023 vernieuwd. Ook op het gebied van verduurzaming zijn al verschillende maatregelen getroffen: de woning beschikt over HR++ beglazing, dak- en vloerisolatie en acht zonnepanelen. Met circa 106 m² woonoppervlakte en vier slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin.





Indeling

Via de entree kom je in de hal met het toilet, de trap naar de eerste verdieping en een trapkast met de meterkast. Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Daardat de keuken bij de woonkamer is getrokken is een ruime en lichte leefruimte ontstaan, met volop plaats voor zowel een royaal zitgedeelte als een grote eettafel. De hal en woonkamer zijn afgewerkt met een pvc-vloer en de wanden en het plafond zijn glad gestuct.

De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling en beschikt over een royaal keukenblok in hoekopstelling met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en een combi-oven.

Vanuit de keuken geeft een dubbele deur toegang tot de achtertuin, waardoor de leefruimte prettig in verbinding staat met buiten.













Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie volwaardige en netjes afgewerkte slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over een vaste kast. In de derde slaapkamer bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine. De in 2023 vernieuwde badkamer is vergroot, mooi betegeld en compleet ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel, zwevend toilet en designradiator.











Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich de cv-combiketel en vanuit hier is de vierde slaapkamer bereikbaar. Net als de eerste verdieping is ook deze verdieping afgewerkt met een nette laminaatvloer. De extra kamer is geschikt als slaapkamer, maar kan uiteraard ook worden gebruikt als werk- of hobbyruimte.





Achtertuintuin en garage

De verrassend diepe achtertuin ligt op het oosten en is in 2021 opnieuw aangelegd. Door de diepte van de tuin zijn er gedurende een groot deel van de dag plekken waar je van de zon kunt genieten. De tuin is ingericht met meerdere terrassen, een gazon en gevarieerde plantenborders. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet je hier bovendien van veel privacy.

Achter in de tuin staat een grote garage (33m²), die volop ruimte biedt voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen of gebruikt kan worden als klus- of hobbyruimte. Achter de garage, aan het doodlopende straatje, is een privé parkeergelegenheid aanwezig.







Begane grond



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

Eerste verdieping



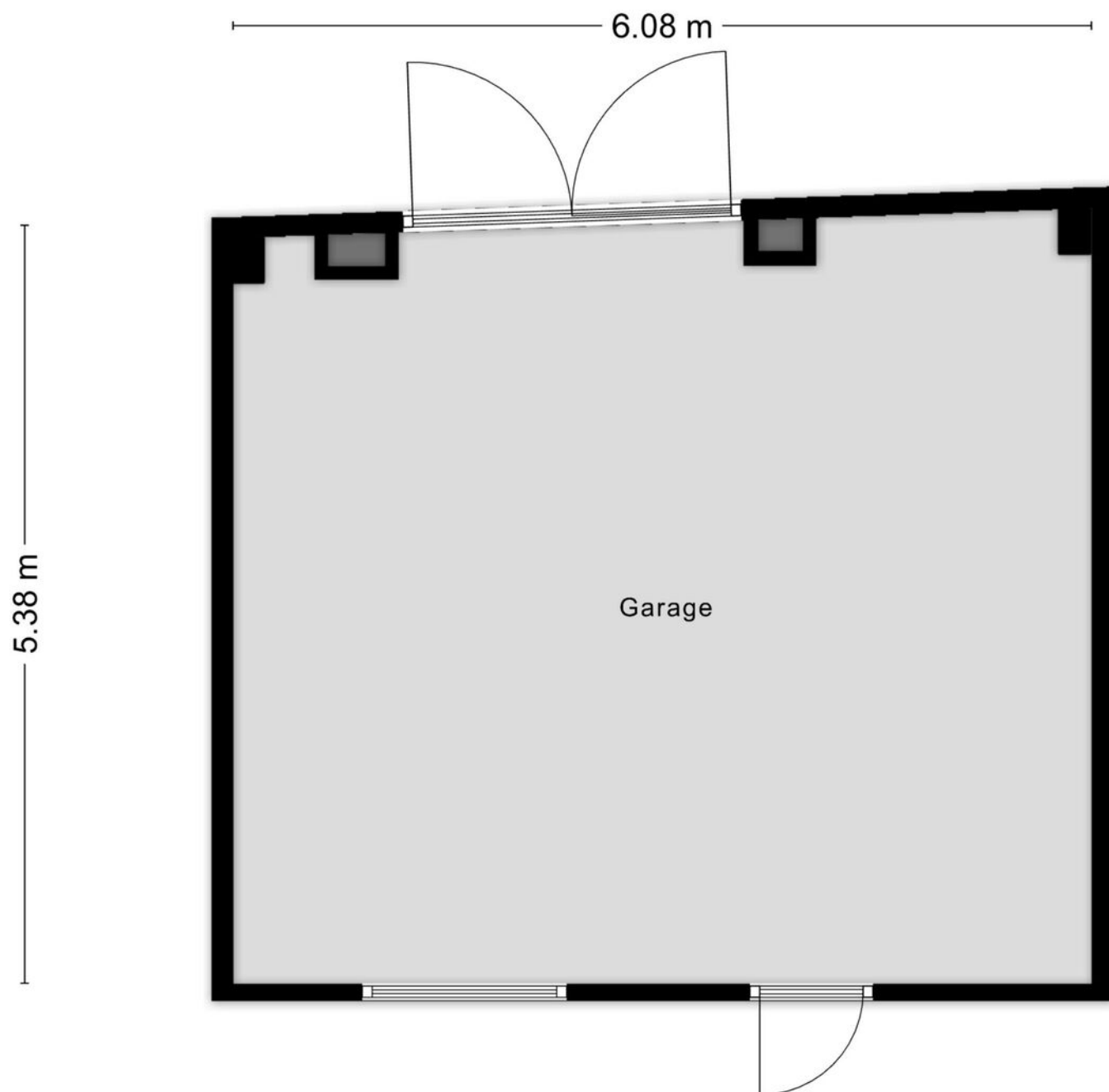
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



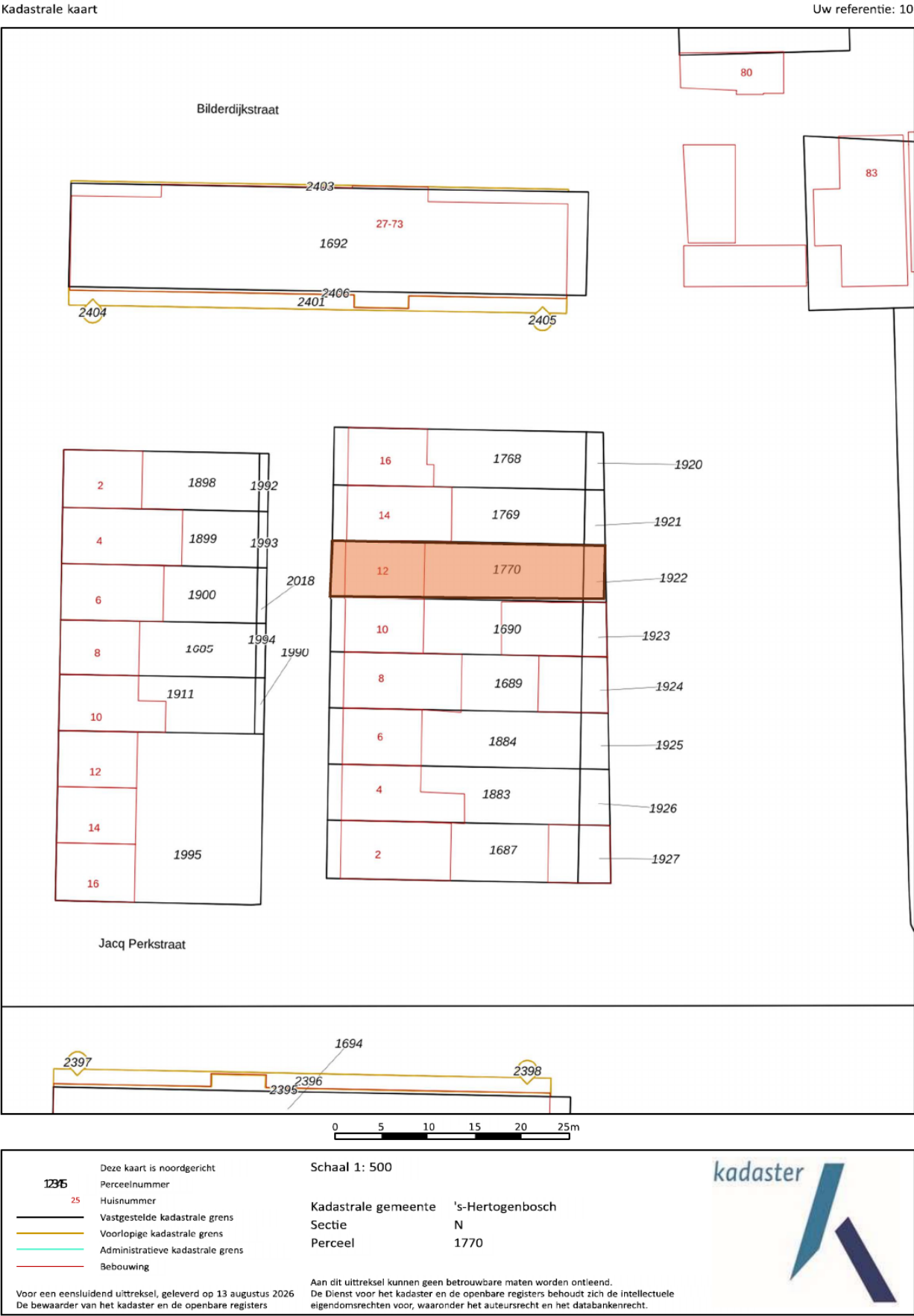
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

Kadastrale kaart



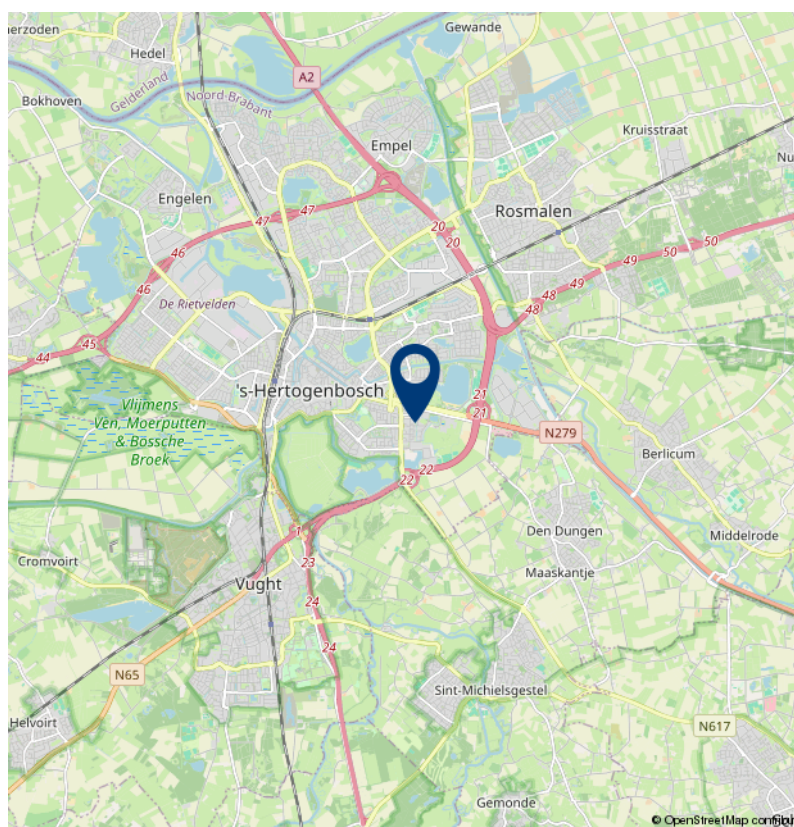
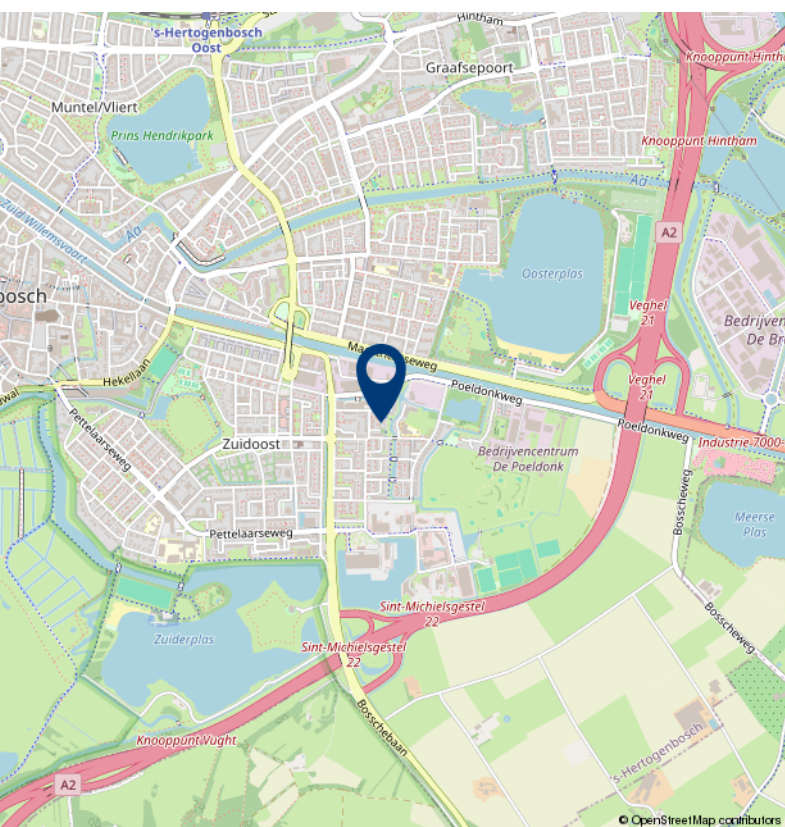
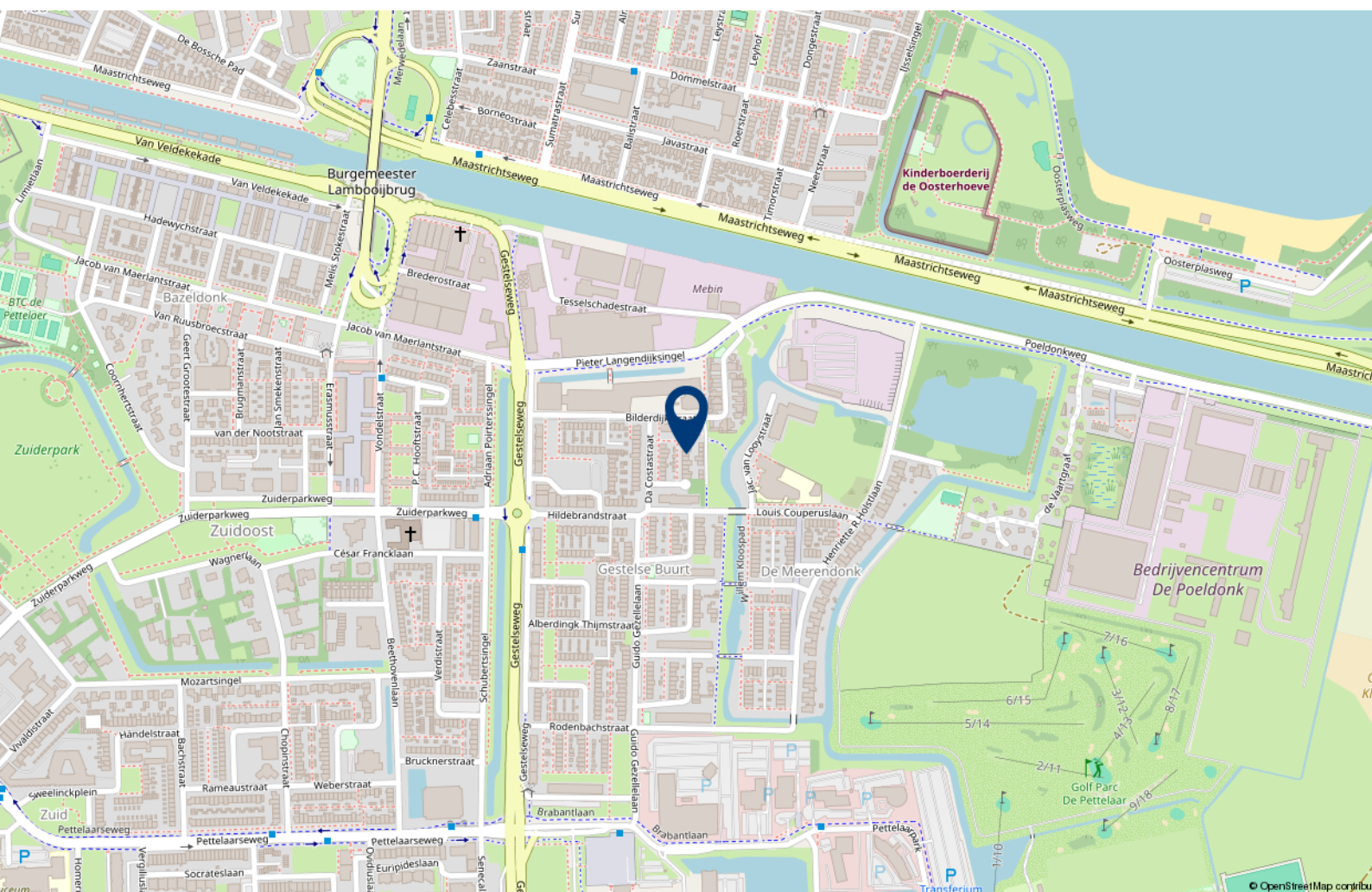
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- EVC vloer begane grond	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Keukenblok en koelkast in schuur	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

