

10+ MAKELAARS



ERIK DE RODESTRAAT 21, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 378 m³
Woonoppervlakte: 106 m²
Perceeloppervlakte: 138 m²
Bouwjaar: 1966

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ voorzien van airco en zonnepanelen
- ✓ zeer centraal gelegen
- ✓ energielabel C

zeer centraal gelegen eindwoning

Op een rustige locatie in de wijk West II, staat deze ruime eindwoning met onder andere vier slaapkamers, een fijne tuin en een grote garage. De woning is op diverse punten aangepakt (met onder andere 10 zonnepanelen, airco en kunststof kozijnen) en vormt een mooie basis om naar eigen woonwensen verder te moderniseren.

De keuken is momenteel gescheiden van de woonkamer. Door deze ruimte bij de woonkamer te betrekken, ontstaat een ruimere en meer open leefruimte met een praktische indeling.

Ook de ligging is prettig. Op korte afstand bevindt zich winkelcentrum De Helftheuvel, met een gevarieerd aanbod aan winkels, waaronder supermarkten, bakkers en kledingwinkels. Daarnaast liggen scholen, kinderdagverblijven en de natuurgebieden De Moerputten en De Gement in de nabijheid. Ook recreatiegebied Engelermeer is eenvoudig bereikbaar.

Het Centraal Station en de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn met de fiets in circa tien minuten te bereiken. Daarnaast is er een goede busverbinding en zijn de uitvalswegen A2 en A59 vanaf deze locatie snel bereikbaar.





Indeling

Je komt de woning binnen in de hal. Via de hal zijn de meterkast, toiletruimte, trapopgang en trappenkast bereikbaar. De hal biedt tevens toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer beschikt over een arico, neutrale pvc-vloer, gestucte wanden met spachtelputz en kunststof kozijnen met dubbel glas. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, die via een opening in directe verbinding staat met de woonkamer. Deze opening kan desgewenst worden vergroot, waardoor de keuken meer bij de woonkamer kan worden betrokken en een ruimere, meer open leefruimte ontstaat.









Keuken

De keuken beschikt over twee rechte keukenblokken, uitgevoerd in een lichtgroene pasteltint. De ruimte biedt voldoende kastruimte en is voorzien van diverse apparatuur, waaronder: een kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron en vaatwasser. Tevens bevindt zich hier de deur naar de achtertuin.







Slaapkamers en badkamer

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot 3 slaapkamers. De laminaatvloer loopt vanuit de overloop door naar deze slaapkamers. De grootste slaapkamer is voorzien van airco en een ruime inbouwkast, de middelste slaapkamer is tevens voorzien van een inbouwkast.

De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, toilet en douchecabine. De badkamer is functioneel ingericht en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen wens te vernieuwen.













Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een voorzolder met ruimte voor de wasmachine en droger. Tevens hangt hier de C.V.-ketel en omvormer voor de zonnepanelen en vind je hier bergmogelijkheden. Vanuit de voorzolder is de vierde slaapkamer te bereiken, die dankzij zijn omvang als volwaardige slaapkamer kan worden beschouwd.





Tuin

De tuin is gelegen op het noordwesten en grotendeels betegeld, waardoor deze praktisch in gebruik is. Achter in de tuin is ruimte gemaakt voor beplanting, met onder andere klimplanten en een boom, hier bevindt zich ook een fijne overkapping. De ruime garage strekt zich uit over de volle breedte van de tuin en buiten de garagedeur om, is er ook een tuinpoort.



Begane grond



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

Eerste verdieping



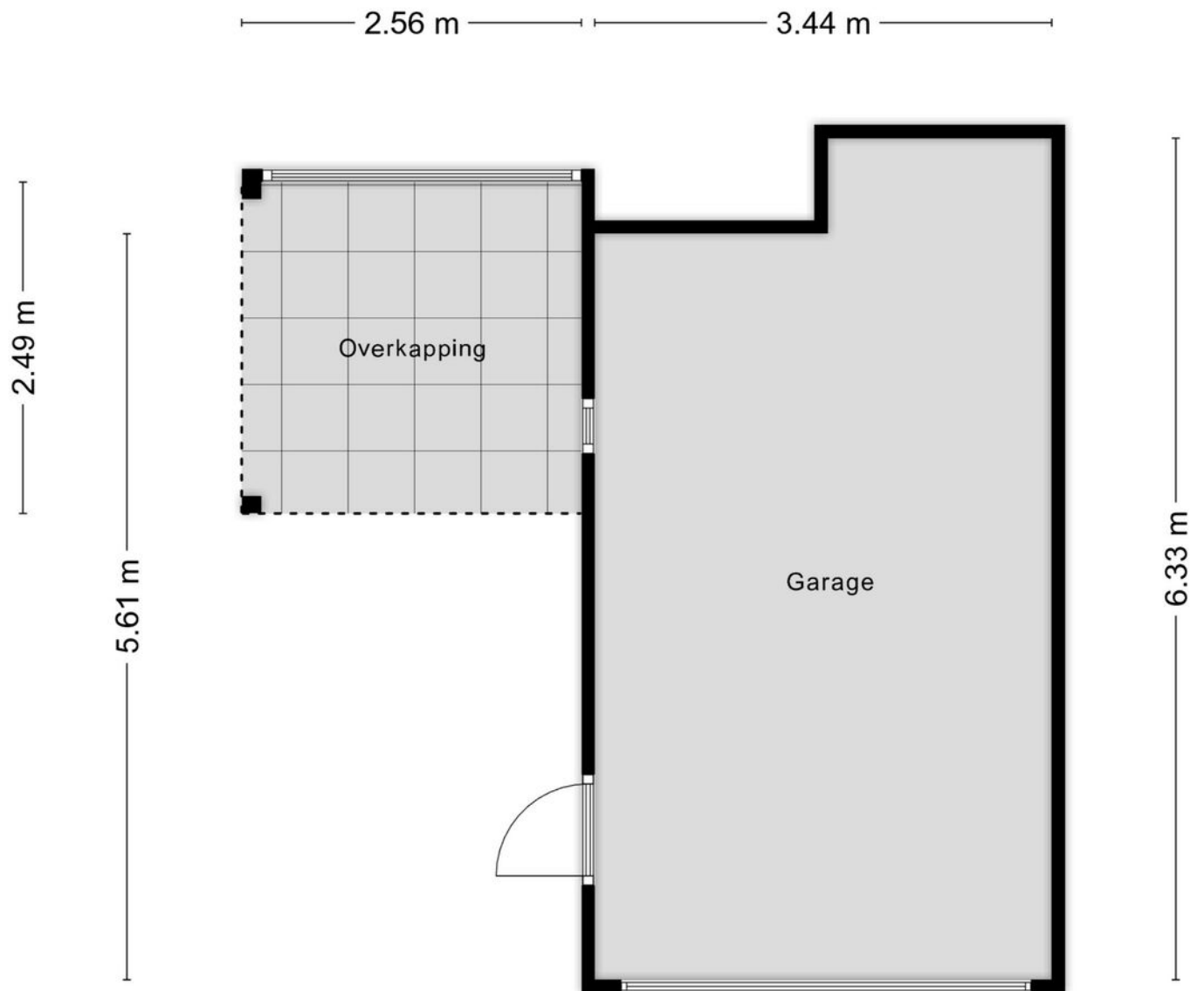
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Uw referentie: 10



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

1236

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie K

Perceel 1455

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2016

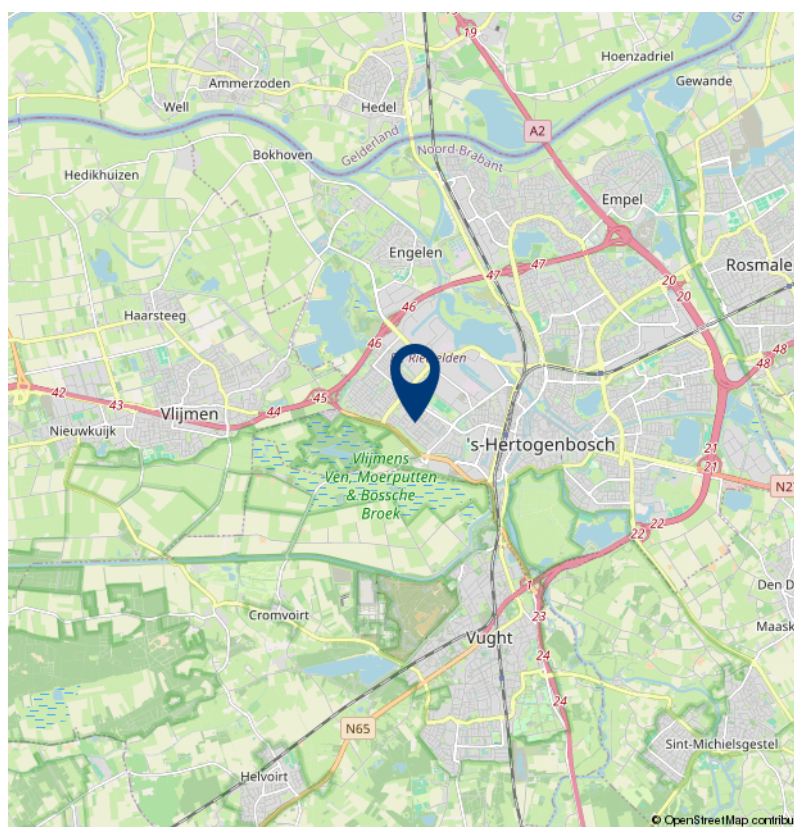
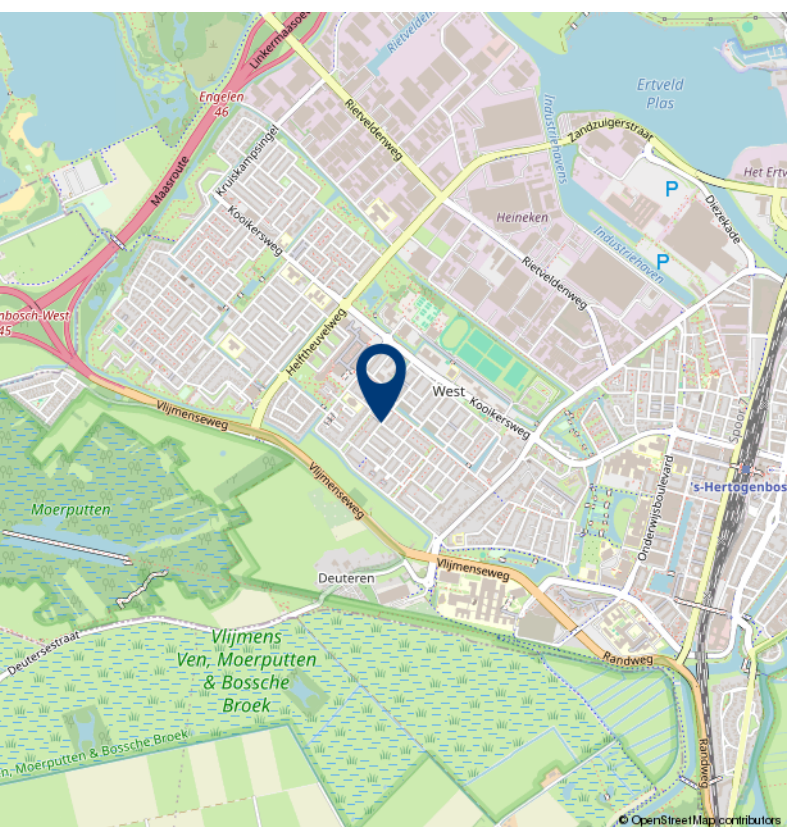
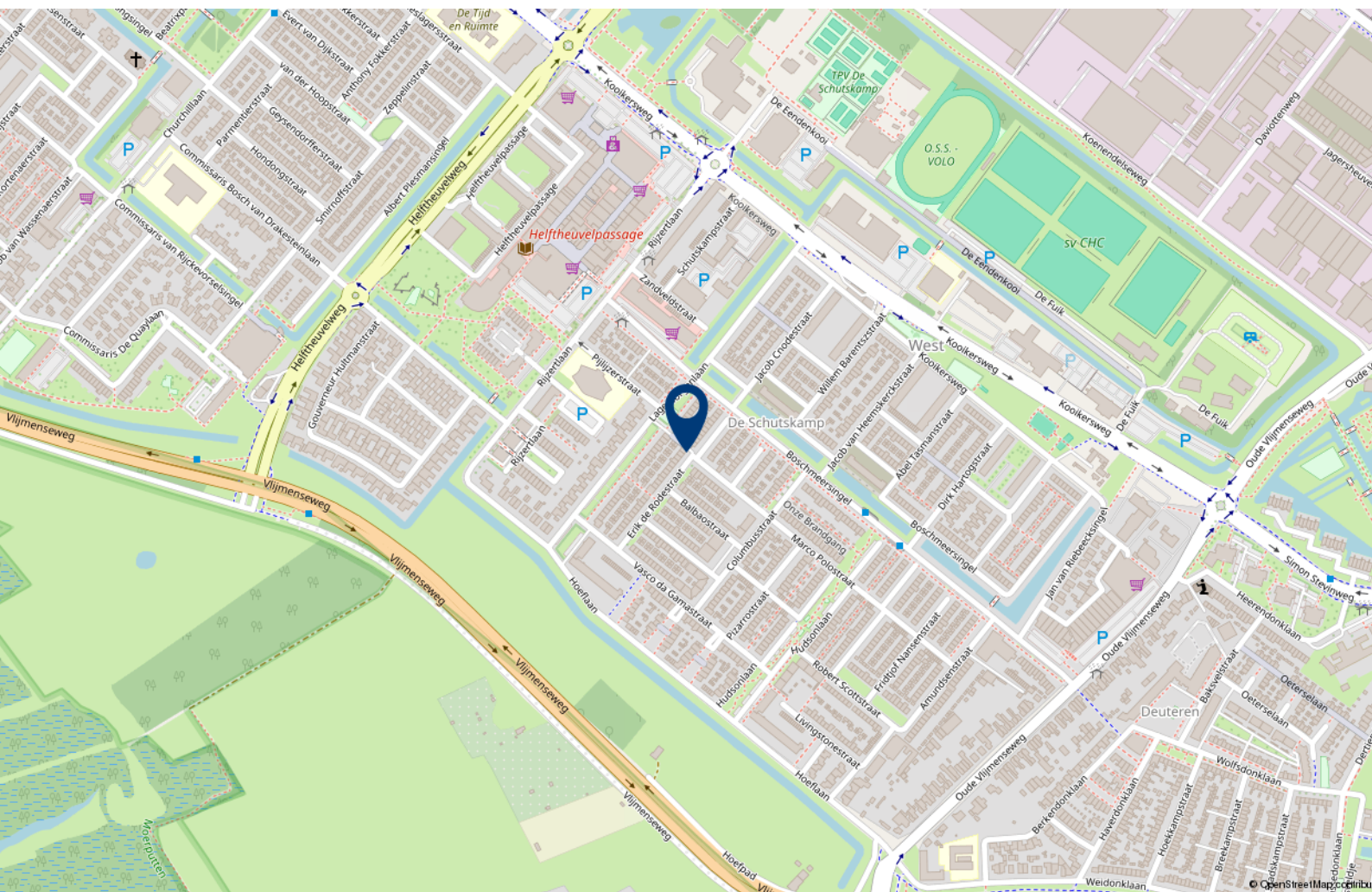
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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

