

10+ MAKELAARS



BUURSCHAPPENLAAN 138, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 535 m³
Woonoppervlakte: 144 m²
Perceeloppervlakte: 247 m²
Bouwjaar: 1981

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

- ✓ verrassend ruime woonkamer
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ achtertuin met veel privacy
- ✓ parkeerplaats op eigen terrein
- ✓ energielabel C

een verrassende woning in De Maaspoort

Ruimte, privacy en een groene ligging komen bij deze woning op een bijzondere manier samen. Door de ligging in de knik van de straat loopt het huis naar achteren toe steeds breder uit, met een achtergevel van maar liefst circa 10 meter breed. Dat levert niet alleen verrassend veel leefruimte op, maar ook een extra zit/hobbykamer op de begane grond en royale slaapkamers op de verdieping.

Ook de achtertuin profiteert van deze bijzondere vorm. Deze is ruim opgezet, ligt op het zuidwesten en grenst direct aan een groot grasveld. Hierdoor heb je vanuit de tuin een vrij en groen uitzicht en geniet je van veel privacy. Op zonnige dagen is het hier bovendien heerlijk vertoeven in de middag- en avondzon.

De woning ligt aan de rand van de wijk De Maaspoort, met veel voorzieningen dichtbij. Op circa 50 meter afstand ligt een speeltuintje en op ongeveer 200 meter vind je zowel een dierenpark als Winkelcentrum Maaspoort. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn in de omgeving aanwezig. Voor wandelen en fietsen liggen recreatiegebied De Noorderplas en de rivier de Maas op korte afstand.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten aangepakt. Zo is in 2026 het schilderwerk binnen en buiten uitgevoerd, inclusief de raam- en deurkozijnen. Ook is de trap gerenoveerd. Op de verdieping ligt sinds 2026 een massief eikenhouten vloer.

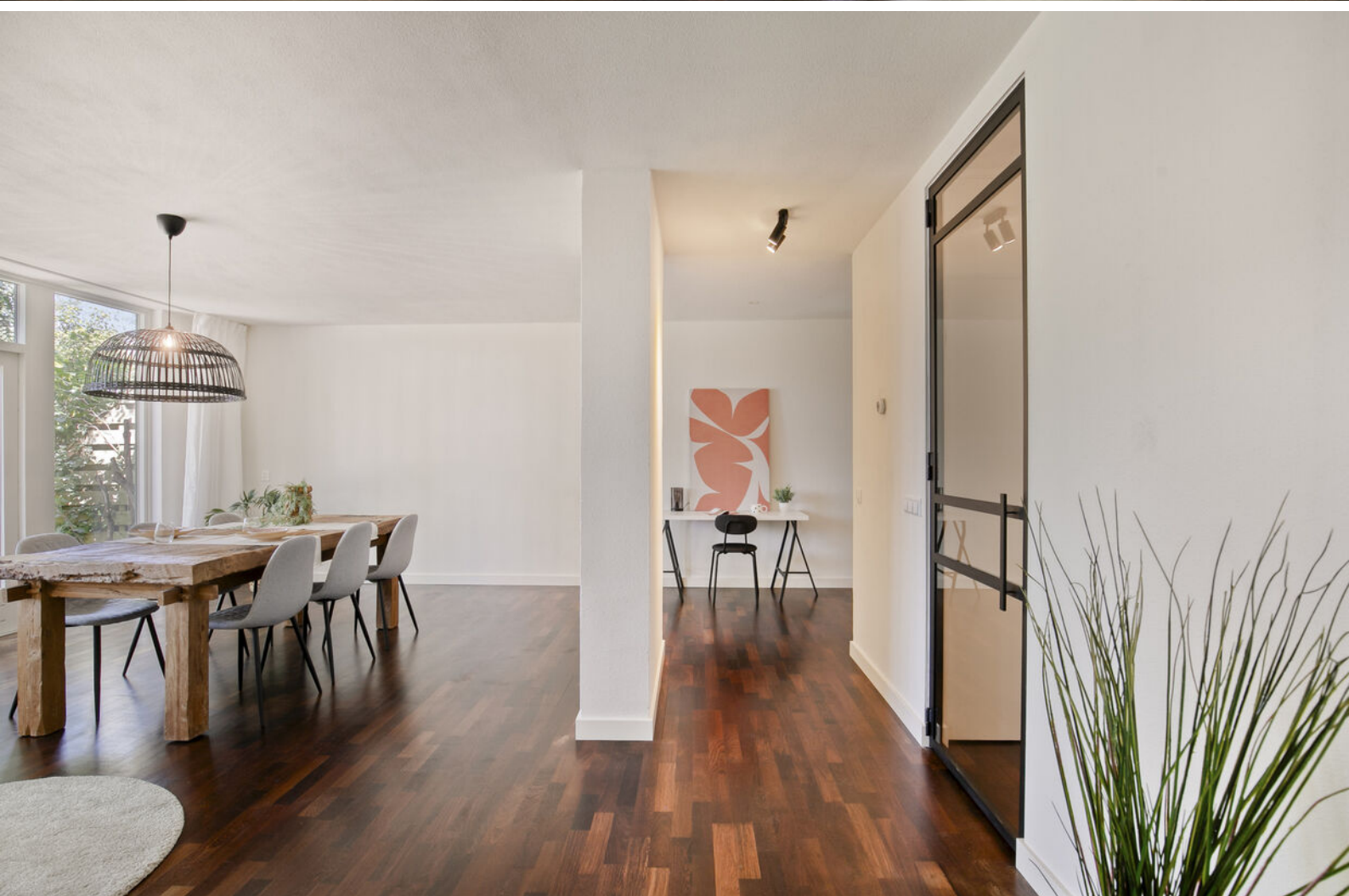




Indeling

Je komt binnen in de hal met het toilet en de trap naar de 1e verdieping. De trap is in 2026 gerenoveerd. Een stalen deur, geplaatst in 2025, vormt de verbinding tussen de hal en de woonkamer. De tuingerichte woonkamer profiteert dankzij de brede achtergevel van veel daglicht en een prettig zicht op de achtertuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een parketvloer van Wengé en in de woonkamer zijn massief eikenhouten vensterbanken aangebracht. De open haard is functioneel en vormt een sfeervol onderdeel van de zitruimte. Naast de woon/eetkamer bevindt zich de extra kamer welke dienst kan doen als zitkamer, werk- of speelkamer. Ook vanuit deze kamer kijk je uit op de achtertuin. De ruimte beschikt bovendien over een royale vaste kast.









De keuken

Aansluitend aan de woonkamer ligt de keuken. Het keukenblok is voorzien van een dubbele spoelbak, gaskookplaat, oven en afzuigkap. Vanuit de keuken is de berging aan de voorzijde bereikbaar. Deze is in 2023 grondig verbouwd en bijzonder praktisch ingericht. De wand aan de woningzijde is geïsoleerd en er zijn op maat gemaakte kasten, een opklapbare werkbank en extra bergruimte bovenin gemaakt.







1e verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische bergruimte. De volledige verdieping is in 2026 voorzien van een massief eikenhouten vloer, die mooi aansluit op de gerenoveerde trap. Door de bijzondere vorm van de woning zijn met name de twee slaapkamers aan de achterzijde royaal van formaat. In deze kamers is het glas in 2025 vervangen door HR++ glas. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een Velux tuimelvenster uit 2025. Ook is er een royale vaste kast/inloopkast aanwezig in een van de slaapkamers. In de afzonderlijke bergruimte bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de cv-combiketel.

De badkamer is ingericht met een ligbad, dubbele wastafel en toilet.

















Buiten

De brede achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt volop ruimte voor verschillende zitplekken. Het aanwezige groen geeft de tuin een aangename en natuurlijke uitstraling.

Aan de achterzijde vormt een fraaie tuinpoort van cortenstaal de overgang naar het aangrenzende grasveld. Doordat hier geen bebouwing direct achter de tuin staat, ervaar je een vrij en ruim uitzicht en veel privacy.

Ook de voortuin is aangepakt en in 2026 opnieuw aangelegd. De onderhoudsvriendelijke inrichting en de eigen parkeerplaats maken deze buitenruimte niet alleen verzorgd, maar ook praktisch in het dagelijks gebruik. Er is rekening gehouden met de mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal.









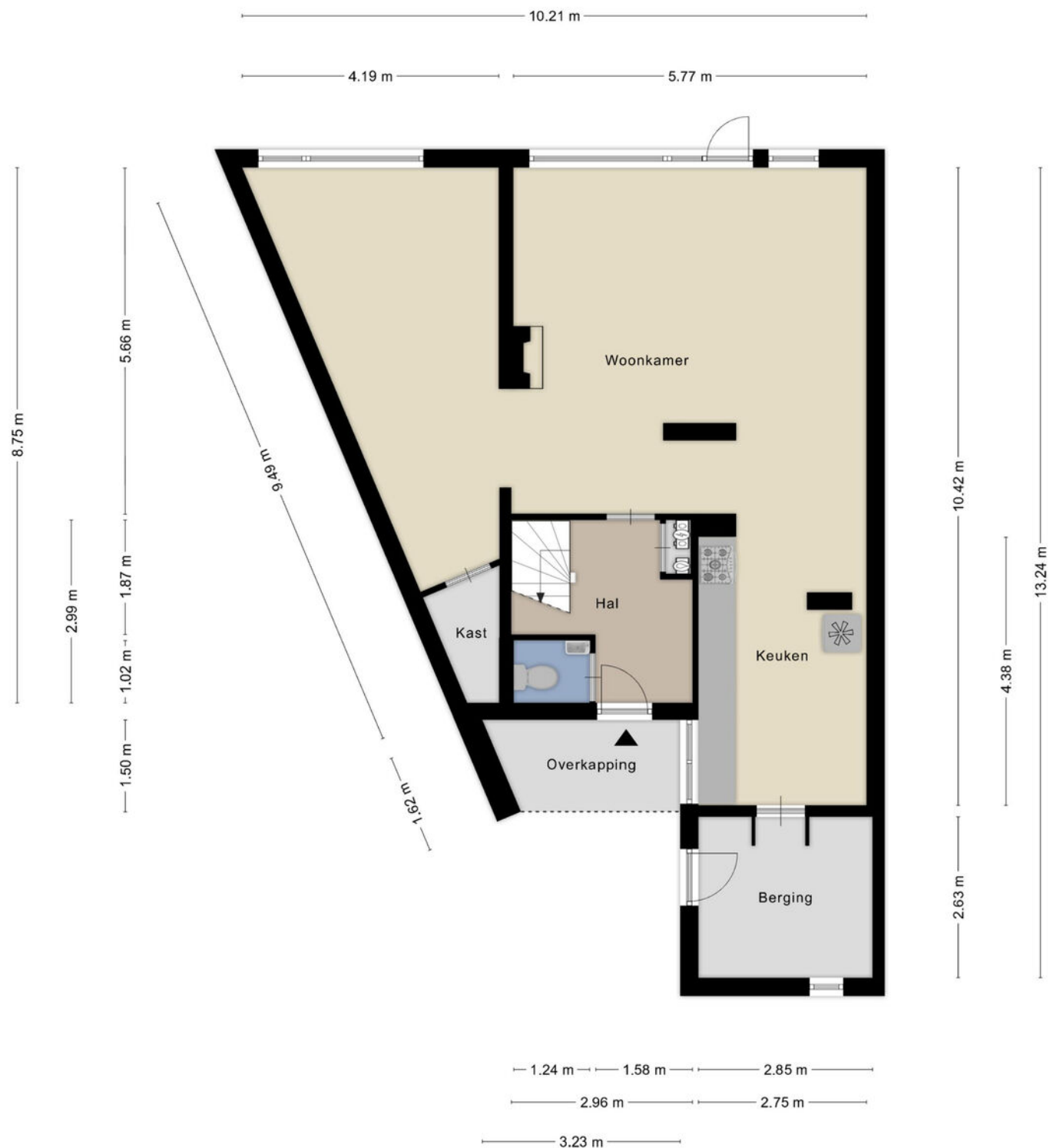
Dierenpark De Saren

 • Heidebouck schapen	 • Landgoeien (zelfzaam kuddevee)
 • Dierherten	 • Kippen (o.a. Barmvelderkerfelen)
 • Paviljoens	 • Paar
 • Indische Loopende	 • Markkuenden



- De dieren worden door vrijwilligers verzorgd.
- Dieren liever niet voeren, ze worden er ziek van.
- Over 't hek gezette dieren worden verwijderd.
- Meer info op www.s-hertogenbosch.nl
- Bij problemen of vragen bel het meldpunt Openbare Ruimte tel. (073) 615 55 55

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 10



1236

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

's-Hertogenbosch

T

757

kadaster

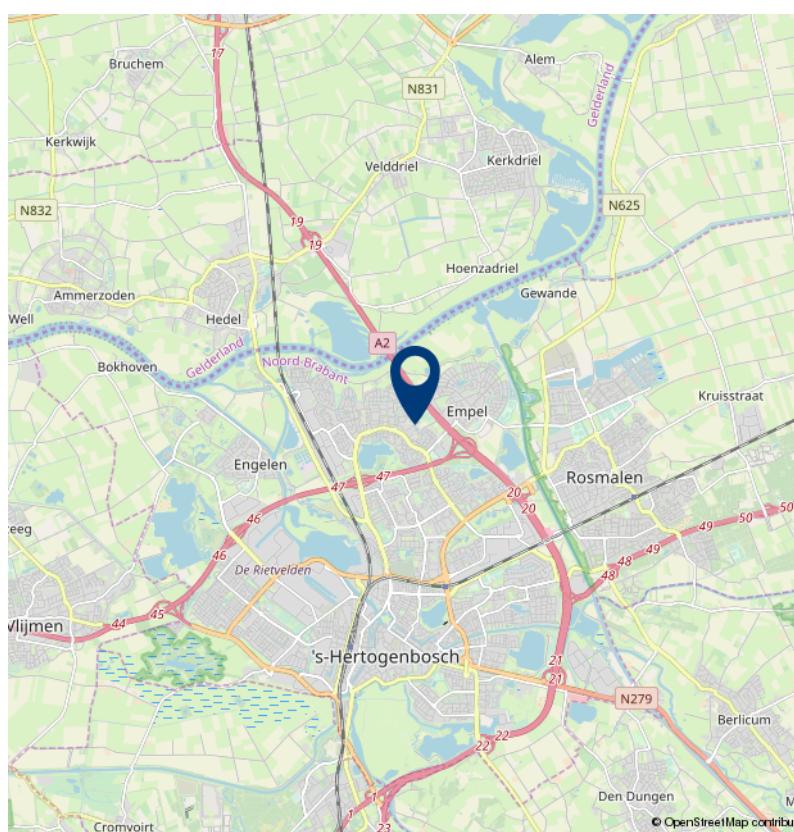
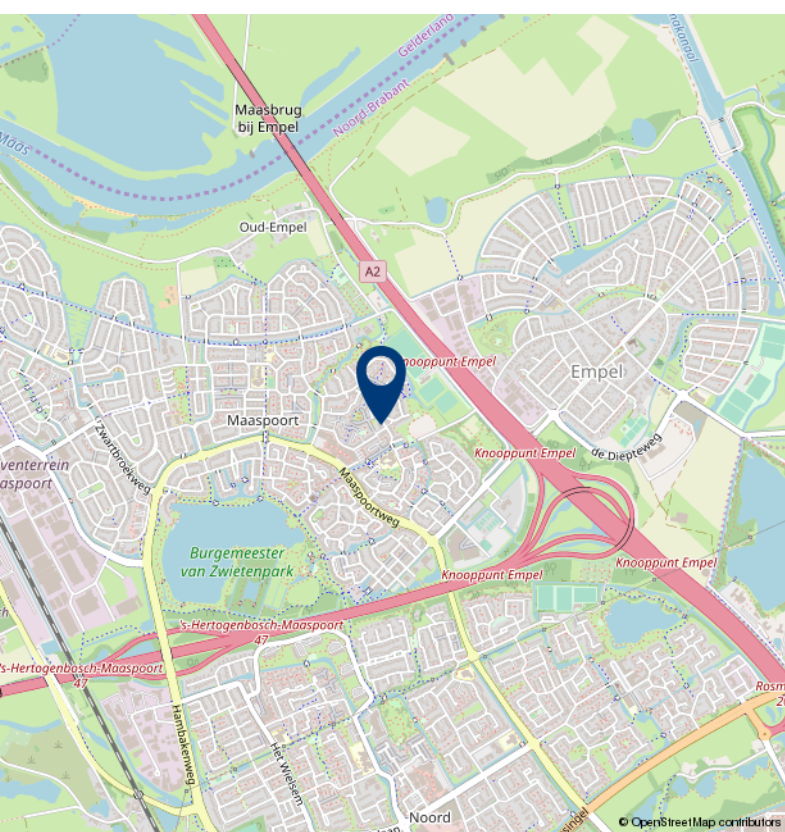
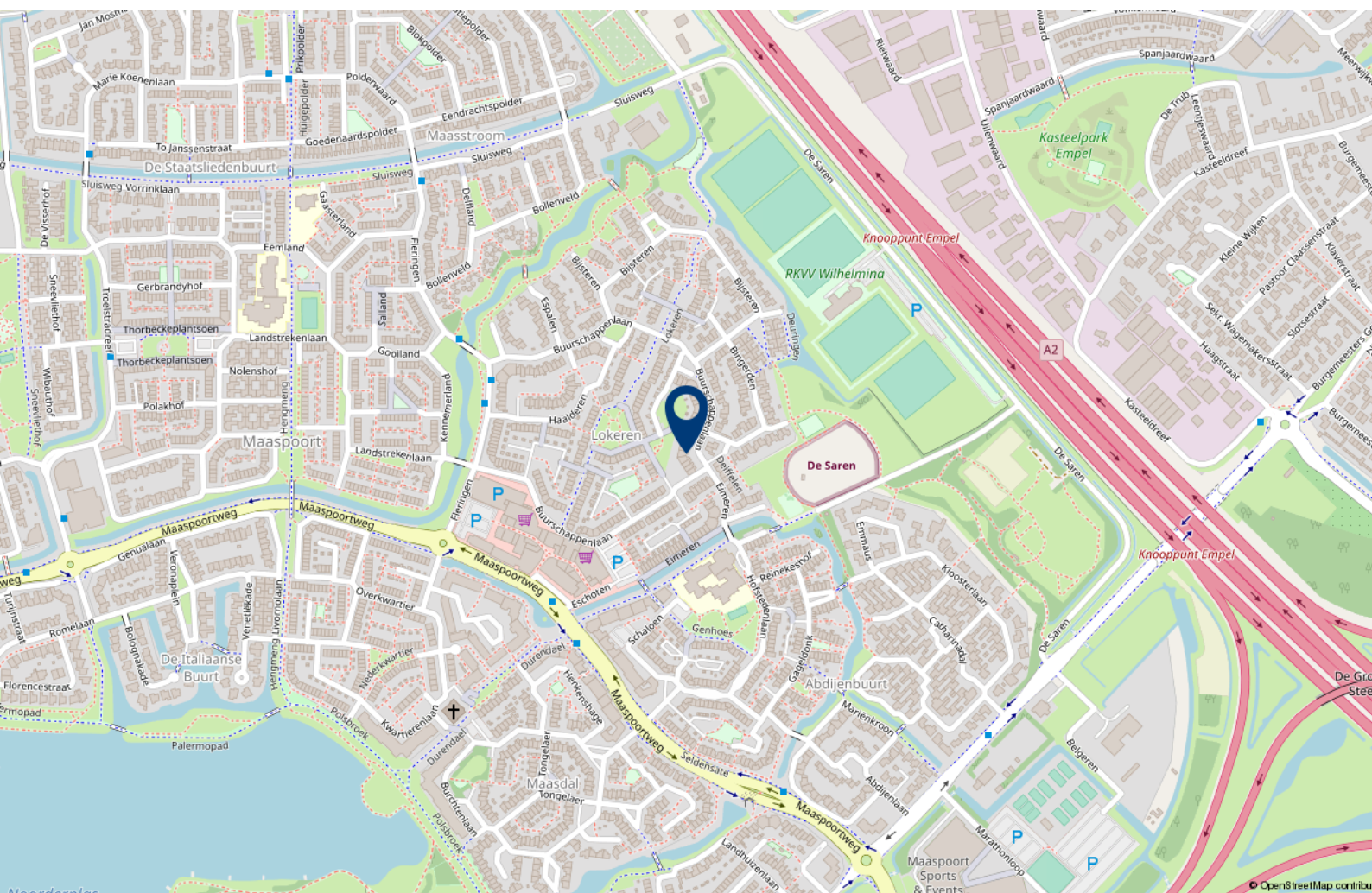
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

