

10+ MAKELAARS



ORTHEN 207, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 365 m³
Woonoppervlakte: 101m²
Bouwjaar: 2005

Vraagprijs € 500.000,- k.k.

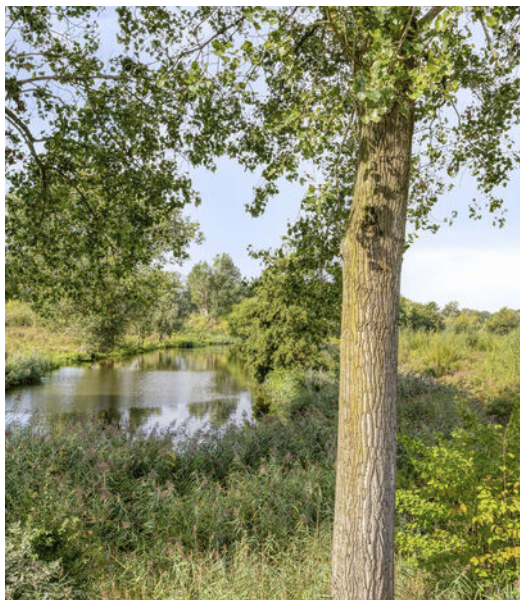
- ✓ moderne woning met veel comfort
- ✓ vier (slaap)kamers
- ✓ moderne keuken
- ✓ energielabel B
- ✓ servicekosten € 203,68 per maand
- ✓ parkeren op eigen terrein

charmant wonen in een groene omgeving

Wonen in de sfeer van een monumentaal kloostercomplex, maar met het comfort van een woning die in 2005 is gerealiseerd. Deze bijzondere hoekwoning maakt deel uit van het woonplan De Kloostertuynen, dat rondom het voormalige klooster De Meerwijck is ontstaan. Het oorspronkelijke hoofdgebouw dateert uit 1890 en is getransformeerd tot appartementen. In de voormalige bijgebouwen zijn 13 eengezinswoningen gerealiseerd, waaronder deze charmante woning.

De woning vormt het einde van een rij van vier en profiteert daardoor van een vrije ligging en veel lichtinval. De witte gevels, ramen met roedeverdeling, fraaie metselwerkdetails en lage daken met dakkapellen sluiten mooi aan bij het historische karakter van de omgeving. Binnen is de

uitstraling juist strak en eigentijds. Met een lichte living, een vernieuwde keuken met kookeiland, twee slaapkamers, twee extra kamers in het souterrain en twee buitenruimtes is dit een verrassend veelzijdige woning. Ook de ligging is bijzonder. Je woont hier op een groene locatie en tegelijkertijd dicht bij het centrum van 's-Hertogenbosch. De woning ligt aan de rand van het complex en vanuit de woonkamer kijk je uit over het omliggende groen. Op circa 250 meter ligt natuurpark De Diezemonding, een aantrekkelijk gebied om te wandelen, fietsen of picknicken. De binnenstad en het Centraal Station van 's-Hertogenbosch zijn binnen circa tien minuten fietsen bereikbaar. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de A59, met een goede aansluiting op de A2.





Begane grond

Je komt binnen in de hal met de meterkast en het moderne toilet. Vanuit de hal bereik je de living, waar direct de hoeveelheid daglicht opvalt. Dankzij de hoekligging beschikt de woning over ramen aan drie zijden. Het raam in de zijgevel kijkt uit over het groen naast de woning en draagt bij aan het open karakter van de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de vernieuwde keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleur met een composiet werkblad en beschikt over een kookeiland, een stoomoven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en koelkast.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor toegang tot het dakterras. De begane grond is strak afgewerkt met een gietvloer en gestucte wanden en plafonds.











1e en 2e verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Beide slaapkamers beschikken over een praktische kastenwand. De badkamer is modern en verzorgd uitgevoerd en is voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Ook deze verdieping is strak afgewerkt met een gietvloer. De bergvliering is bereikbaar middels een vlizotrap.











Souterrain

Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar het multifunctionele souterrain. Deze verdieping beschikt over twee goed bruikbare kamers. De kamer aan de voorzijde is momenteel ingericht als garderobekamer. Hier bevinden zich tevens de wasmachine en een ruime kastenwand. In de hal tussen beide kamers is bovendien een grote bergkast aanwezig.

De tweede kamer leent zich uitstekend als werk-, hobby- of slaapkamer. Dankzij de grote glazen pui tot aan de vloer komt hier volop daglicht binnen. Vanuit deze kamer is via een deur de gemeenschappelijke ruimte achter de woning bereikbaar. Ook het souterrain sluit qua afwerking mooi aan bij de rest van de woning, met een gietvloer en gestucte wanden en plafonds.





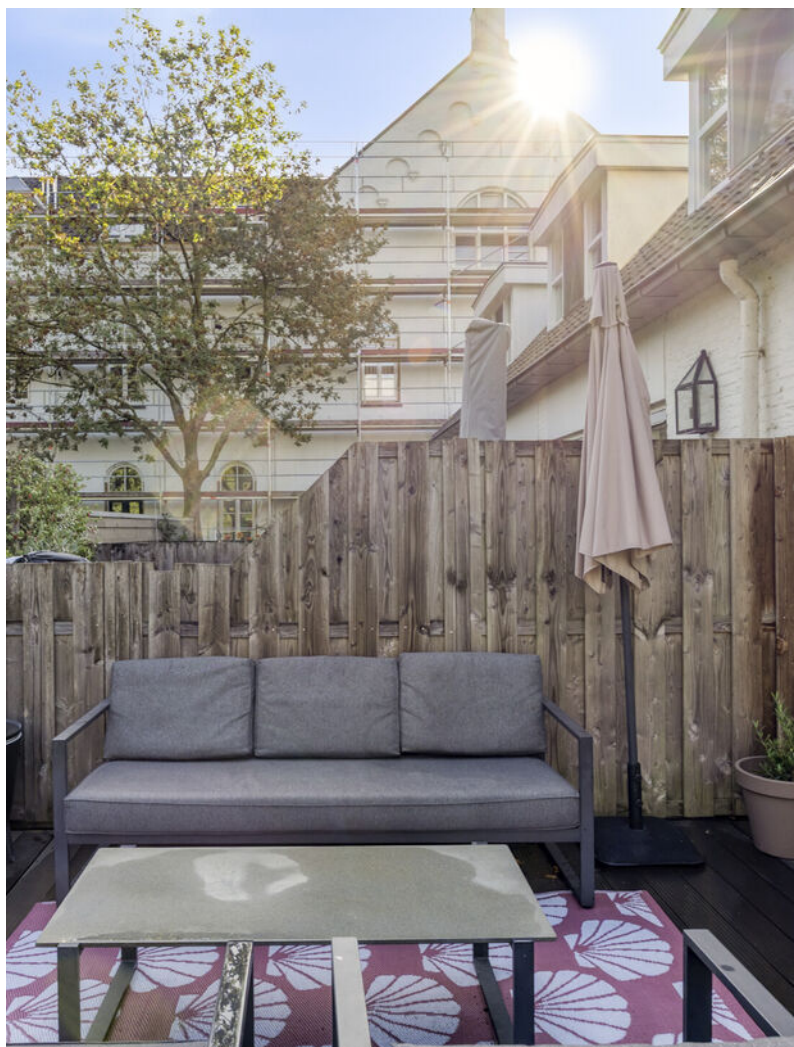


Buiten

Bijzonder aan deze woning is dat je aan twee zijden over een eigen buitenruimte beschikt. Aan de voorzijde ligt een tuin van ruim 20 m² op het zuidwesten. Doordat dit de laatste woning van het rijtje is, passeert hier niemand voor de deur en geniet je van veel privacy. Aan het einde van de dag staat de zon hier gunstig en is er volop ruimte om een eettafel of comfortabele zithoek te plaatsen.

Aan de achterzijde bevindt zich een dakterras van eveneens ruim 20 m². Dit terras ligt op het noordoosten en is daarmee juist een prettige plek om in de ochtend buiten te ontbijten of tijdens warme zomerdagen wat koeler te zitten. Het terras is voorzien van kunststof vlonders.

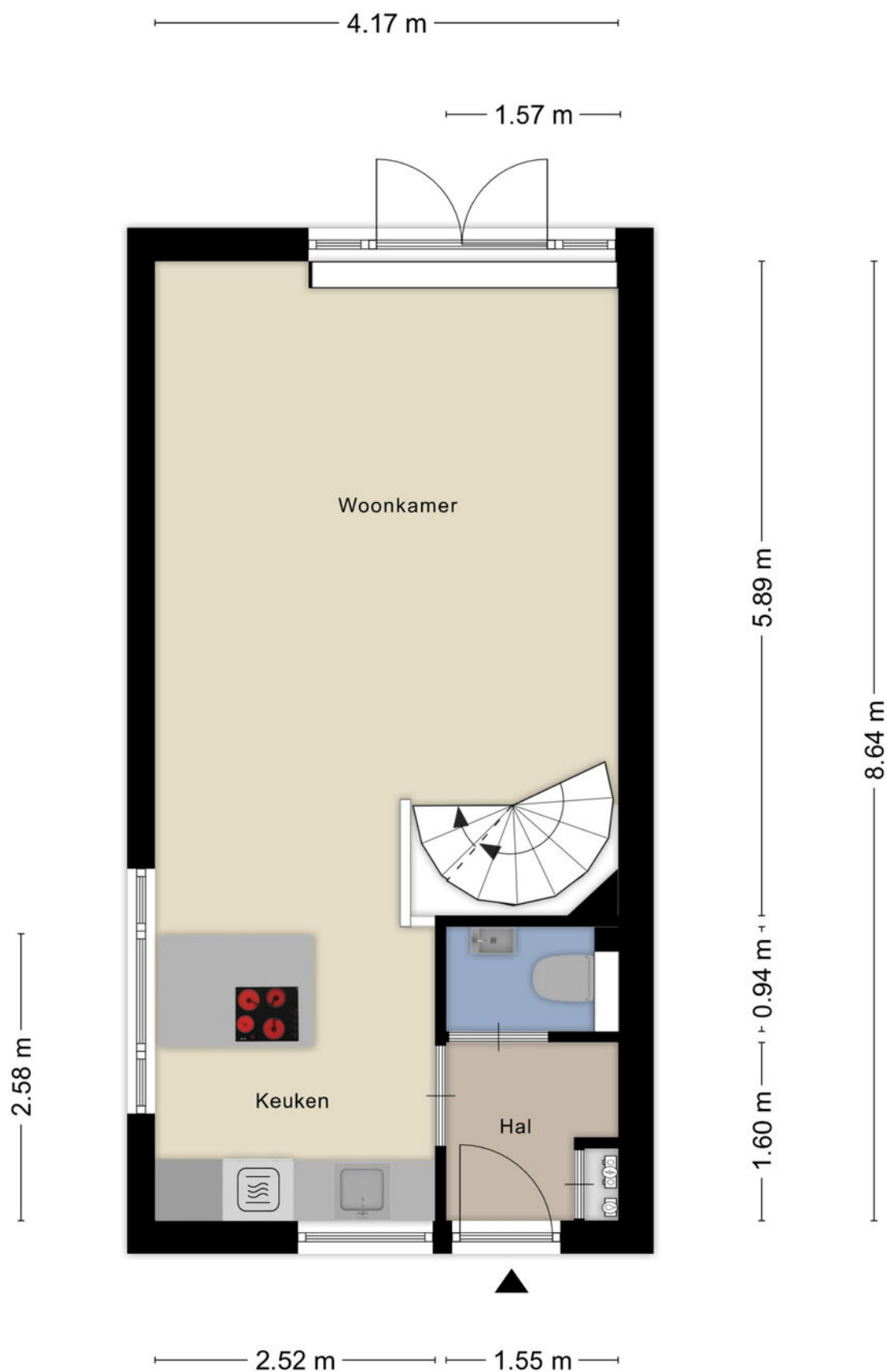
Daarnaast kunnen bewoners gebruikmaken van de grote gezamenlijke, parkachtige tuin rondom het complex.





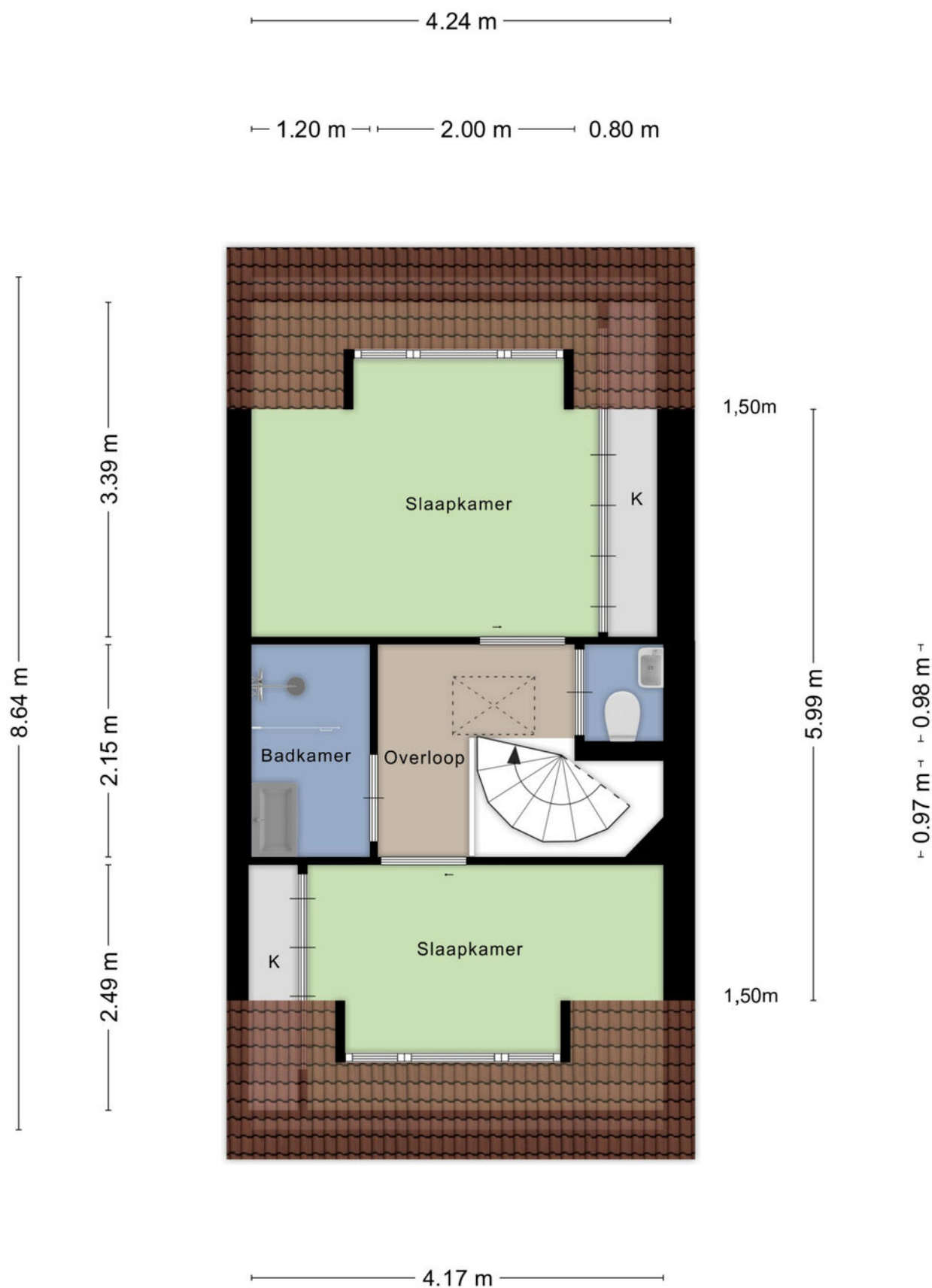


Begane grond



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

Eerste verdieping



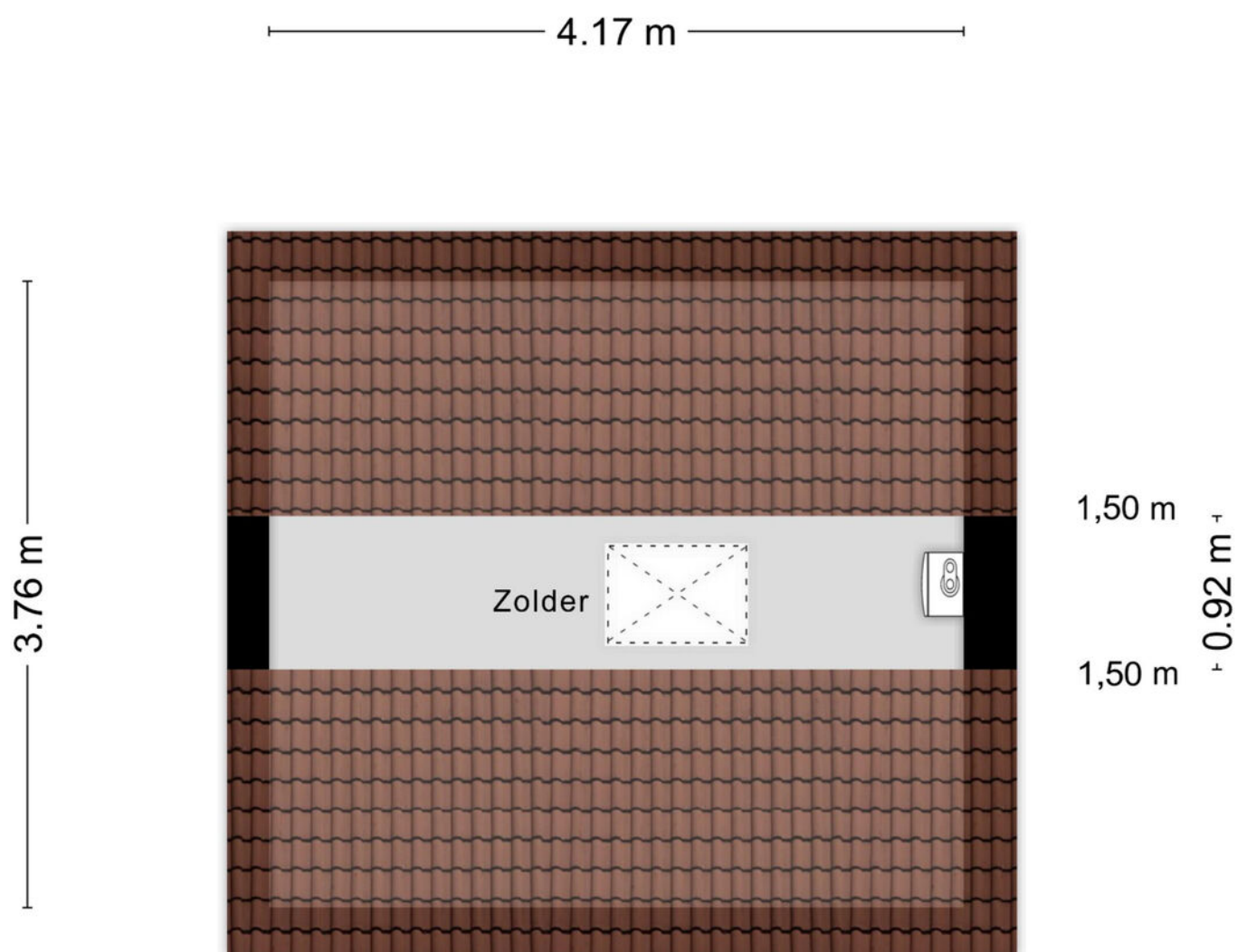
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain



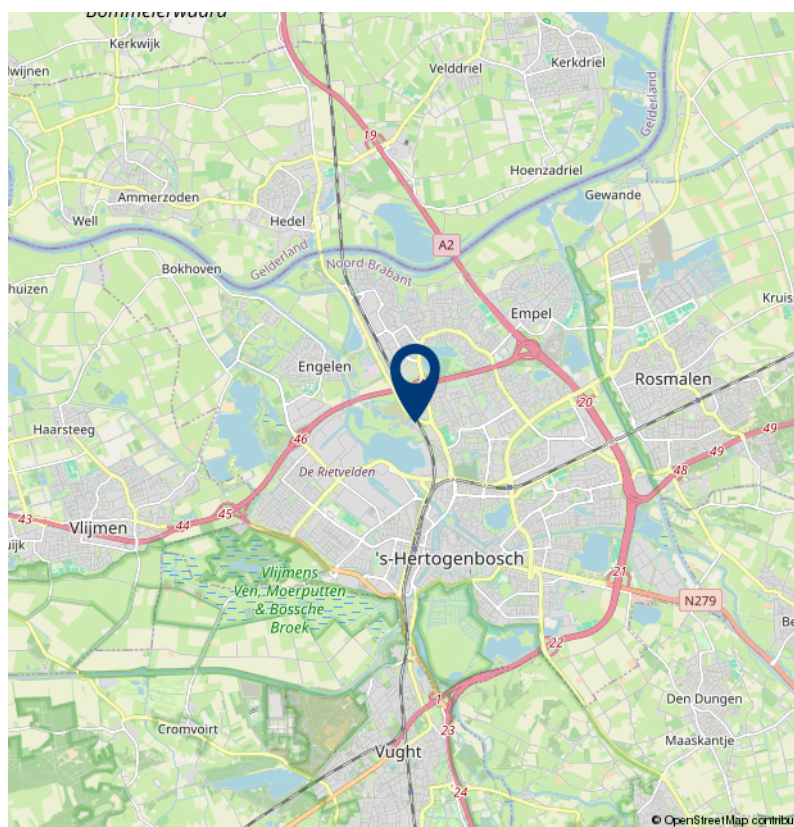
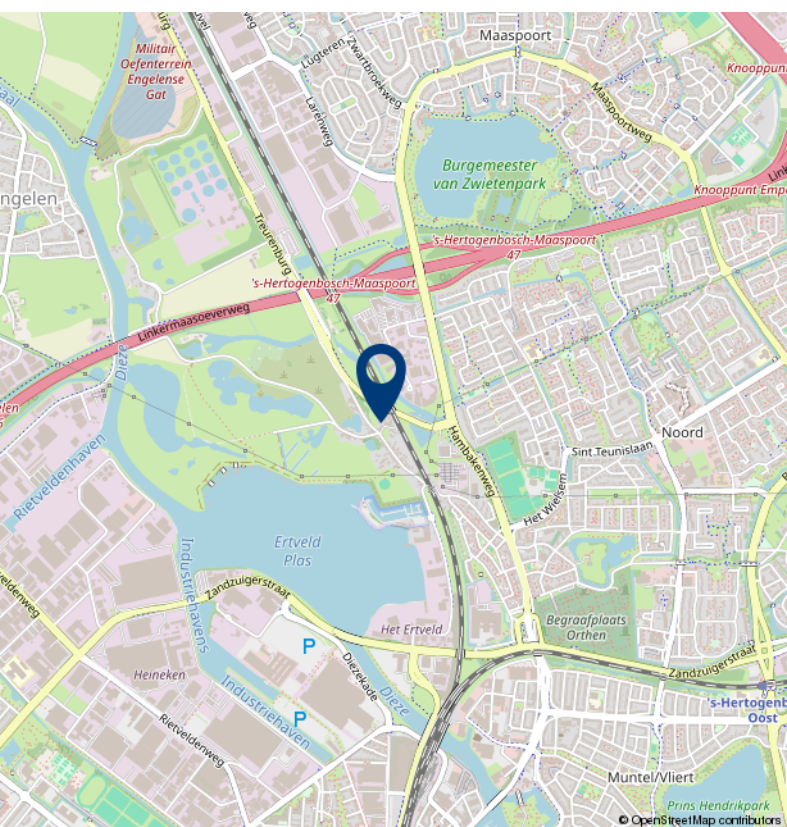
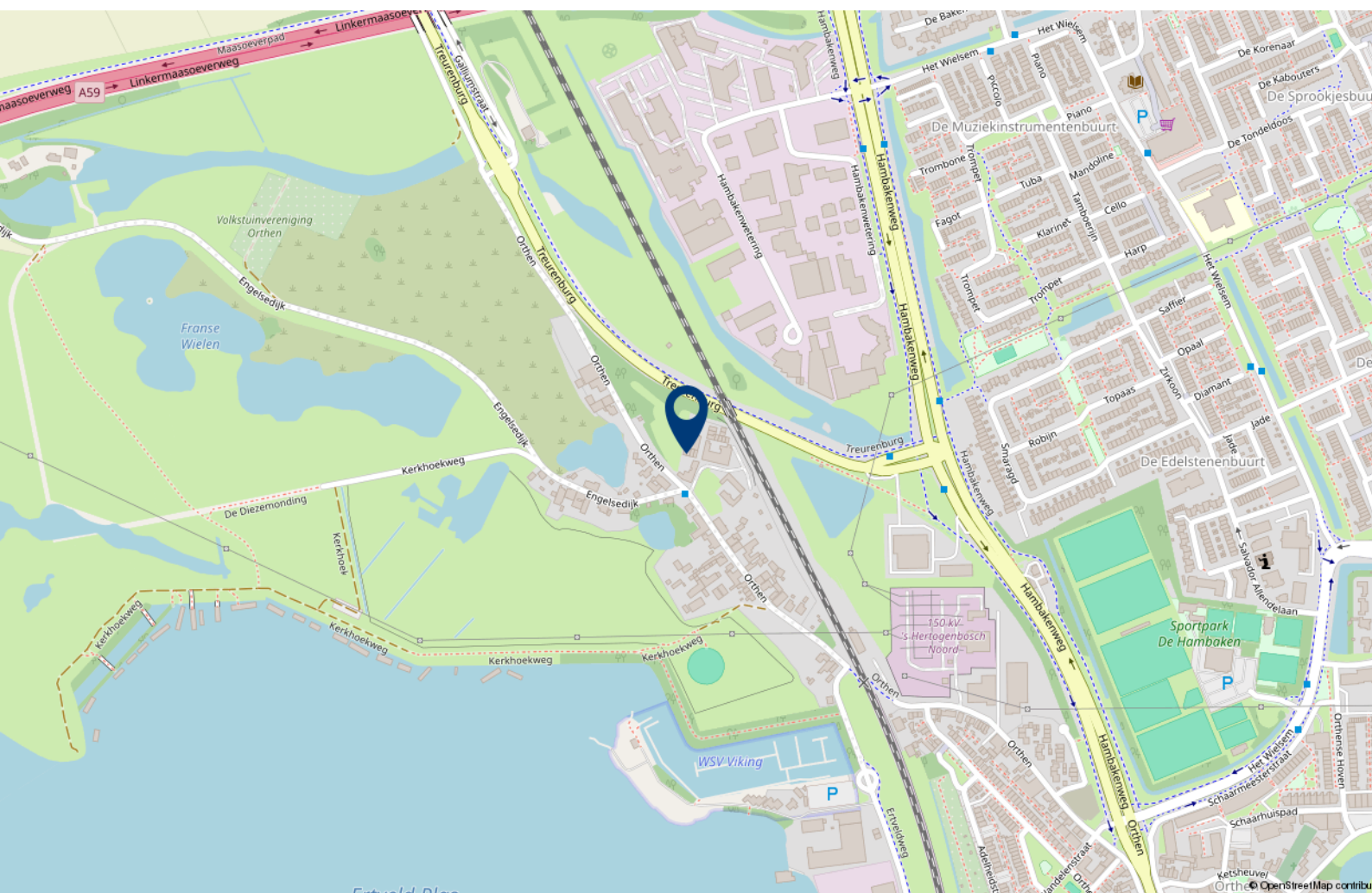
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

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

