10+ MAKELAARS

ZWARTBROEKWEG 440, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:	510 m³
Woonoppervlakte:	144 m²
Perceeloppervlakte:	264 m²
Bouwjaar:	1993

Vraagprijs € 589.000,- k.k.

- 4 slaapkamers
- speelse indeling
- royale woonkeuken
- achtertuin gelegen op het zuiden
- energielabel A

een bijzonder vormgegeven woning

Gelegen in de geliefde wijk Maaspoort woon je hier in een groene en ruim opgezette omgeving de wijk De Maaspoort. Deze wijk staat bekend om haar prettige woonklimaat, goede voorzieningen en de fijne balans tussen stad en natuur. Scholen, sportvoorzieningen en diverse speelplekken liggen in de directe omgeving, waardoor het een aantrekkelijke plek is voor jong en oud. Op loopafstand vind je het Goulmy en Baarplein met onder andere een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Ook de rivier de Maas en de omliggende natuurgebieden liggen dichtbij en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of ontspannen.

Deze verrassend ruime half vrijstaande woning valt direct op door de speelse indeling, de royale lichtinval en de vrije ligging. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn er geen directe buren, waardoor je vanuit de woonkeuken en de bovenliggende slaapkamers geniet van een vrij uitzicht. Met vier slaapkamers, een garage, een zonnige achtertuin op het zuiden, een luxe overkapping en maar liefst 16 zonnepanelen biedt de woning volop ruimte en comfort.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. Zo beschikt de woning over een moderne keuken en badkamer, zijn alle binnendeuren en binnen kozijnen vernieuwd en is de begane grond in 2025 voorzien van HR++ beglazing. Daarnaast is de begane grond afgewerkt met een eikenhouten visgraat parketvloer en is er airconditioning aanwezig.

Indeling

Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast en een modern toilet voorzien van een zwevend closet. Vanuit de hal bereik je de royale woonkeuken, die is ingericht met een U-vormig keukenblok voorzien van een composiet werkblad, inductiekookplaat met gaswokbrander, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven.

In de keuken is plaats voor een royale eettafel, 8 personen kunnen hier gemakkelijk zitten.

Via de openslaande deuren staat de keuken in directe verbinding met de achtertuin, waar je geniet van privacy, er zijn geen directe achterburen.

Quooker
FORESSI

De woonkamer

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de ruime woonkamer, waar de speelse, licht gebogen wanden direct opvalt. Dit zorgt voor een unieke en vriendelijke ruimte met veel mogelijkheden voor een royaal zitgedeelte. Dankzij de dubbele tuindeuren valt er veel daglicht binnen en ontstaat er een fijne verbinding met buiten. De woonkamer wordt verwarmd middels een pellet kachel.

1e verdieping

Op de eerste verdieping geeft de ruime overloop toegang tot drie goed bemeten slaapkamers, waarvan één met balkon. Ook hier profiteer je van het vrije uitzicht aan de achterzijde. Alle slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer. De radiatoren zijn enkele jaren geleden vernieuwd.

De badkamer en het toilet

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad en een dubbel wastafelmeubel. Deze ruimte wordt verwarmd door middel van een infrarood paneel en via het klepraam kan je extra ventileren.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet.

2e verdieping

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Vanaf de overloop is er toegang tot een praktische bergruimte met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Daarnaast bevindt zich hier de vierde slaapkamer, die zich uitstekend leent als slaap-, werk- of hobbykamer.

Buiten

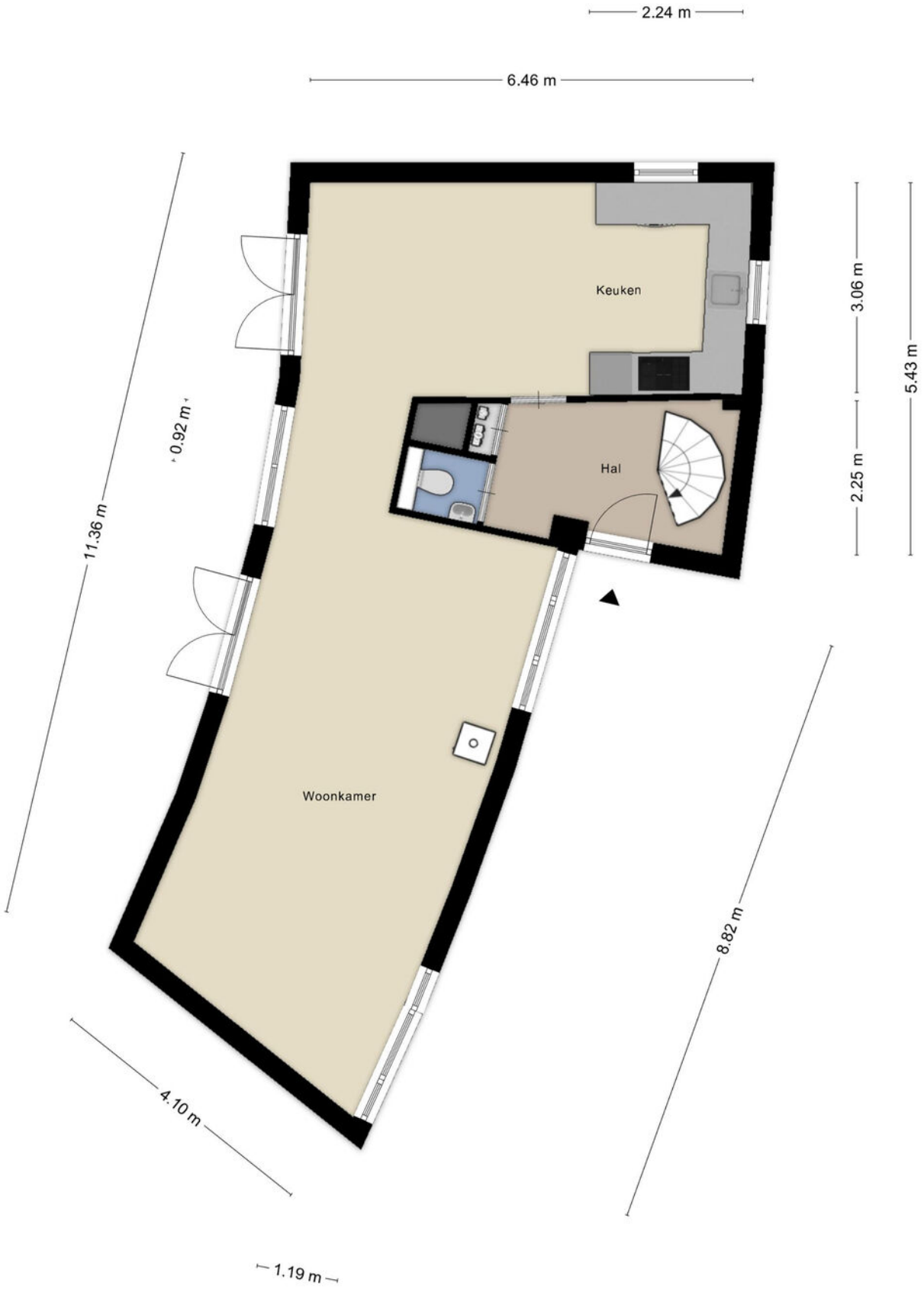
De zonnige achtertuin op het zuiden is een van de grote pluspunten van deze woning. Onder de royale overkapping, die is voorzien van een pellet kachel en afsluitbaar is met glazen schuifdeuren, ontstaat een comfortabele buitenkamer die het hele jaar door te gebruiken is.

De tuin is aangelegd met sierbestrating, en plantenborders. Je geniet hier van optimale privacy, niemand kan direct je tuin inkijken.

De garage biedt daarnaast extra bergruimte en praktische mogelijkheden.

4415

Begane grond

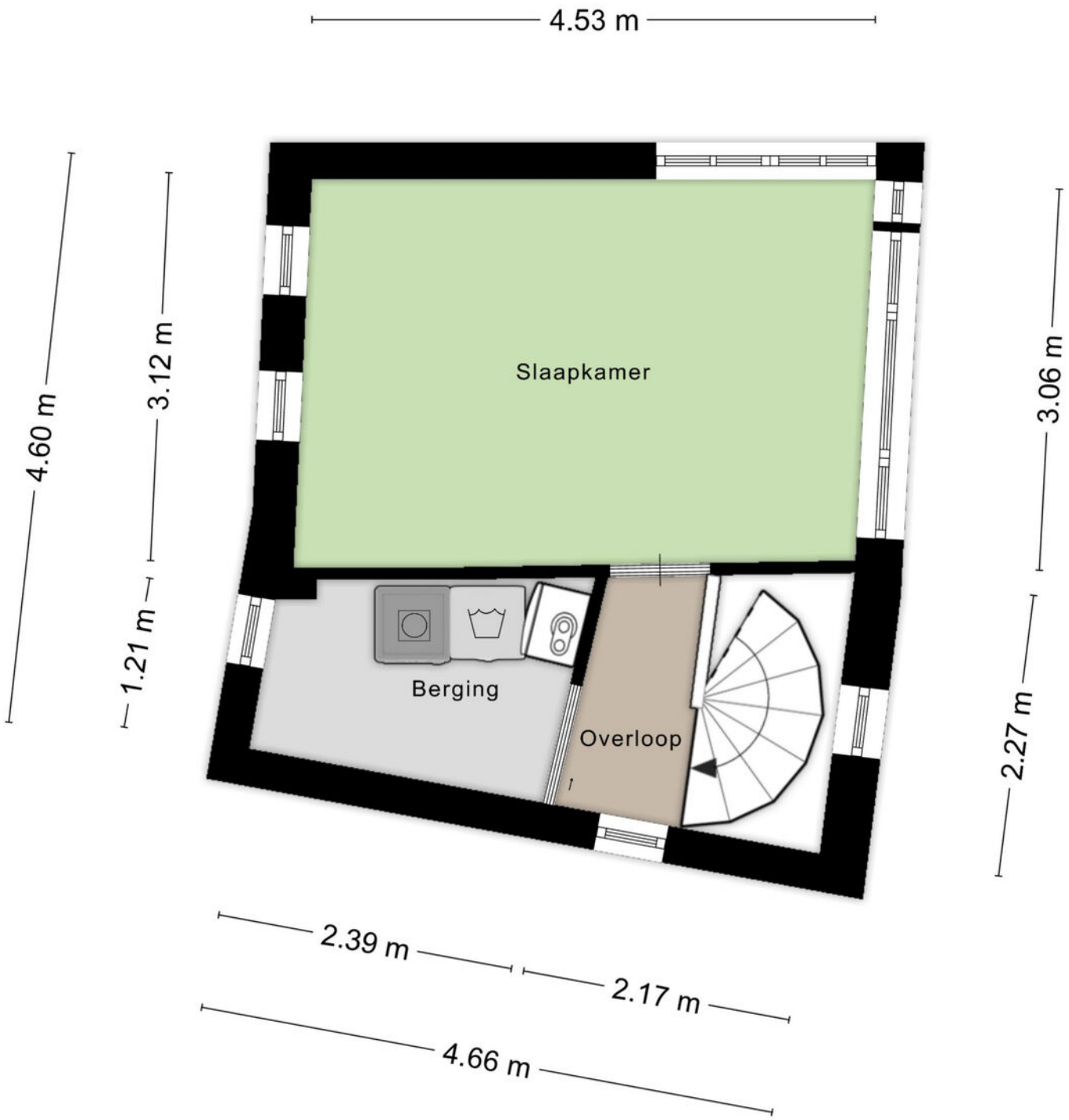


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

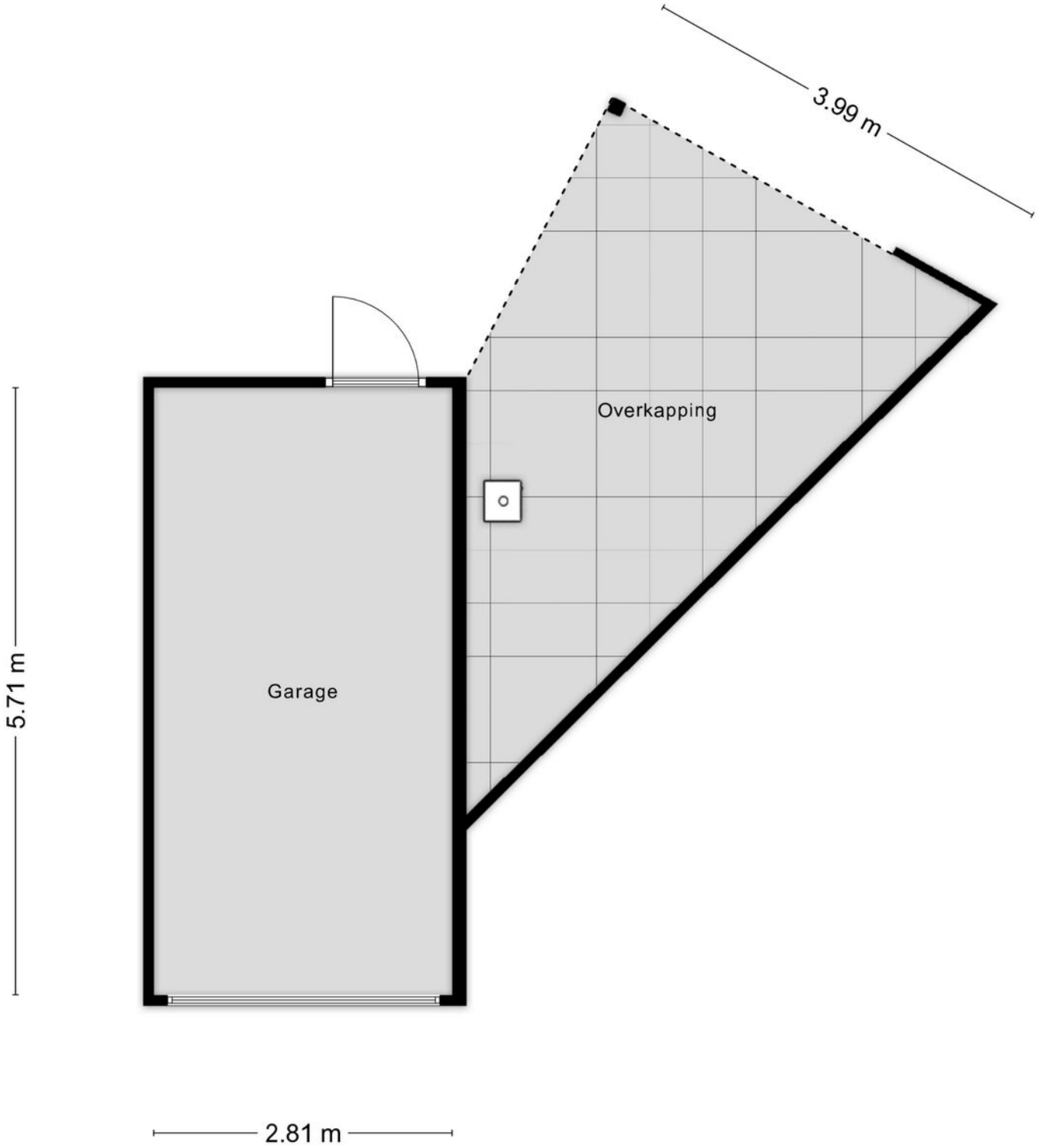
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

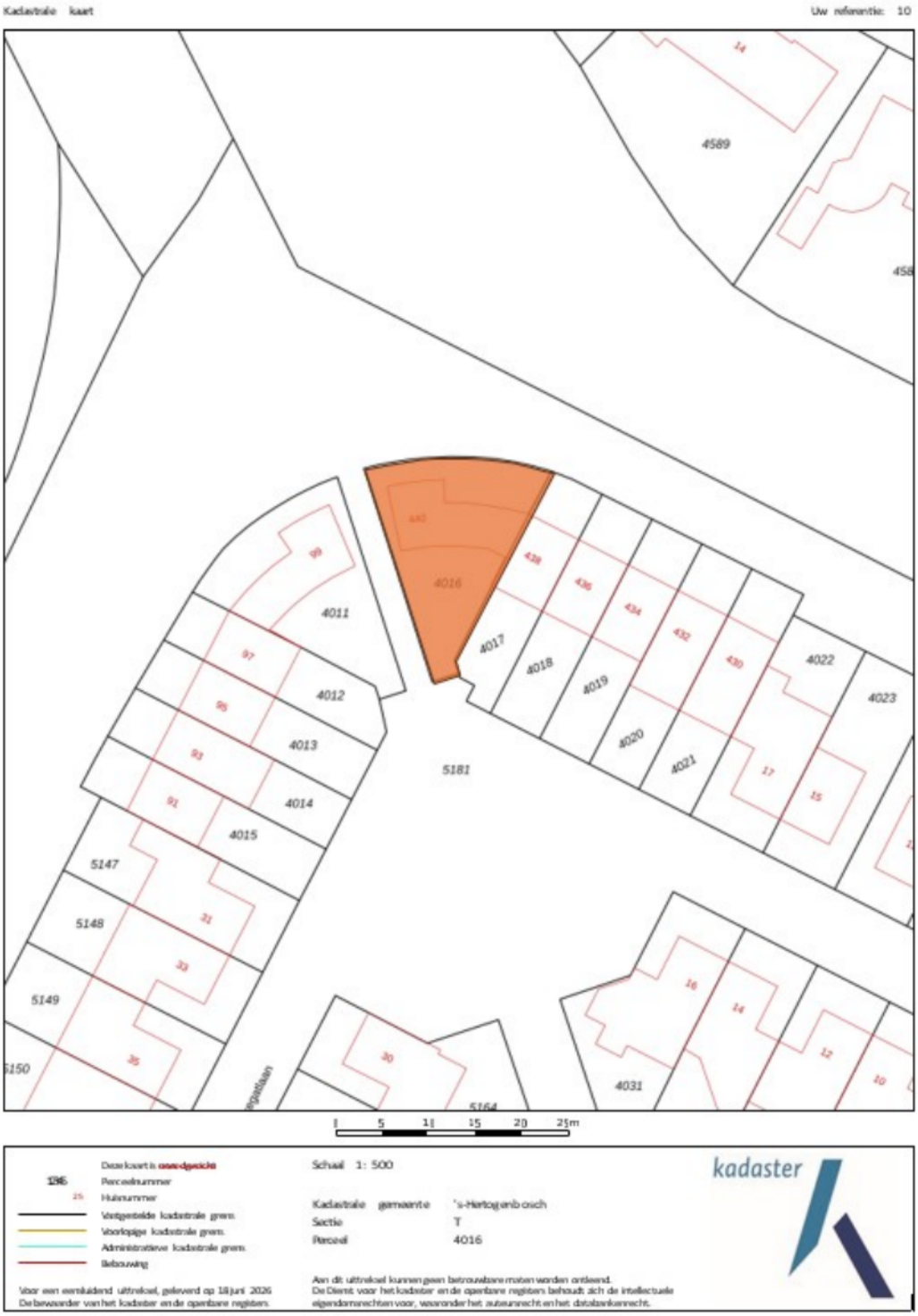
Garage en overkapping



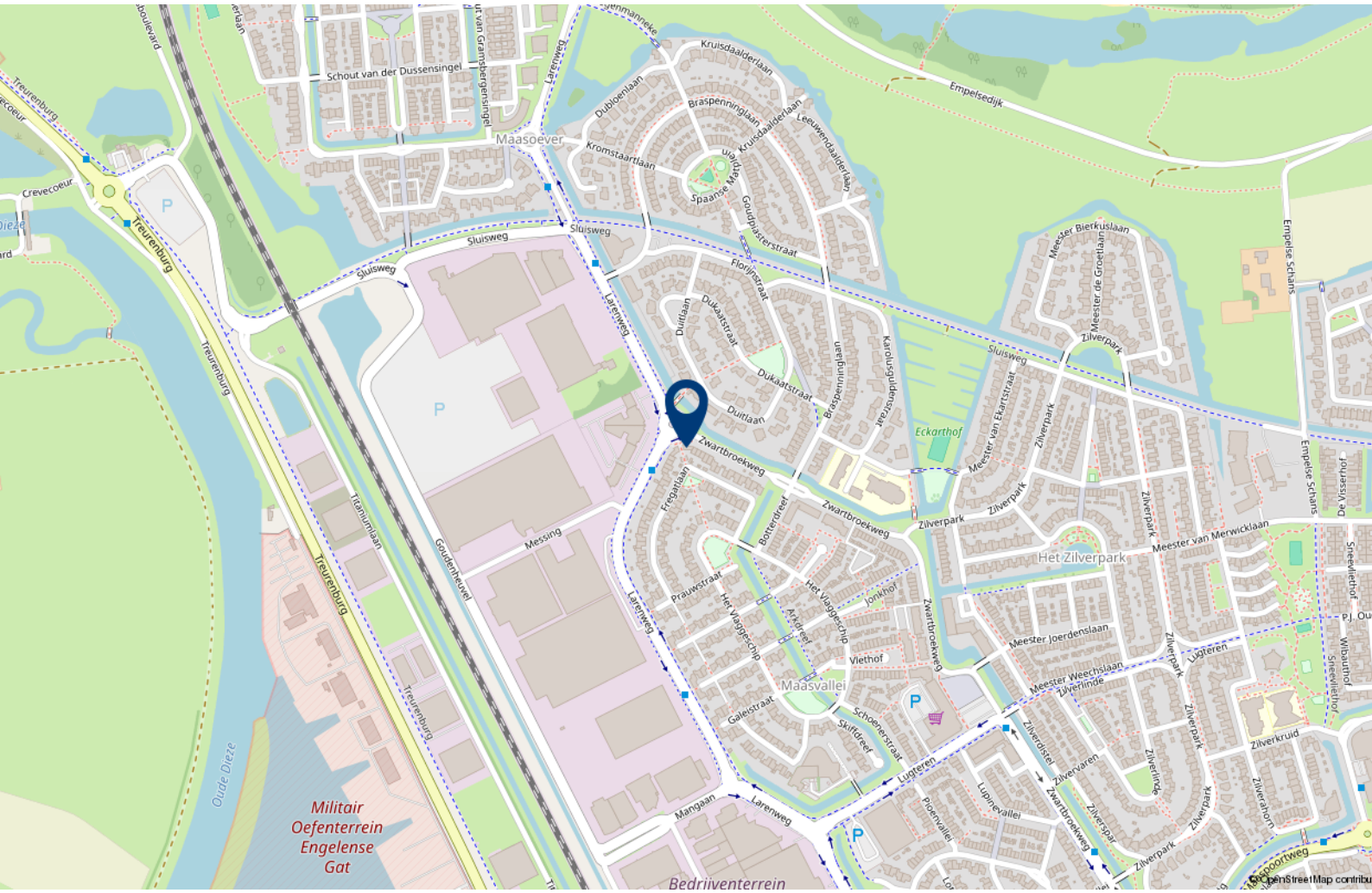
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

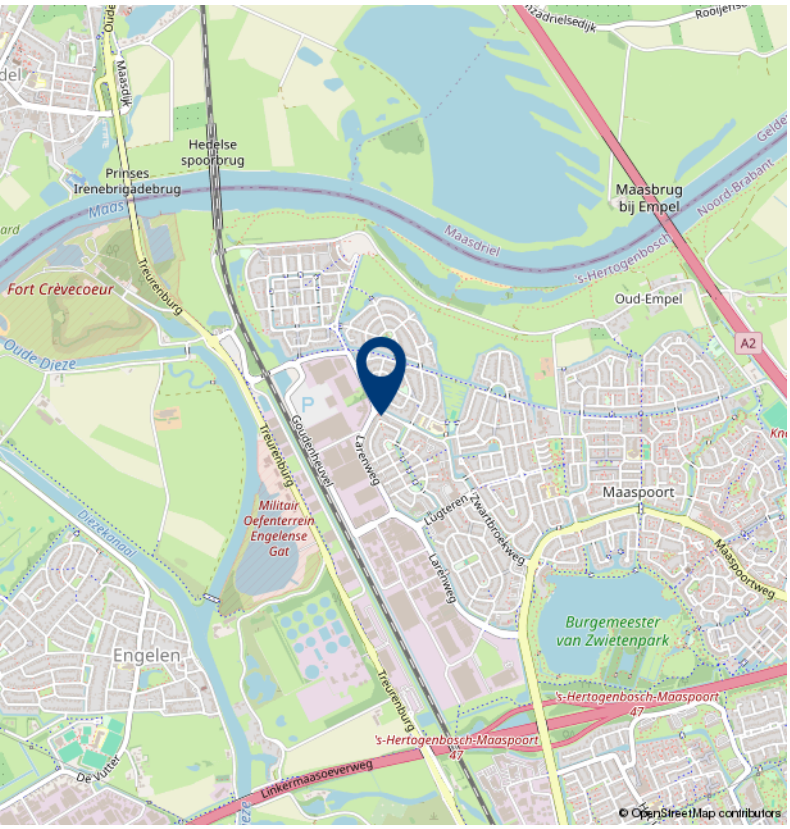
Begane grond

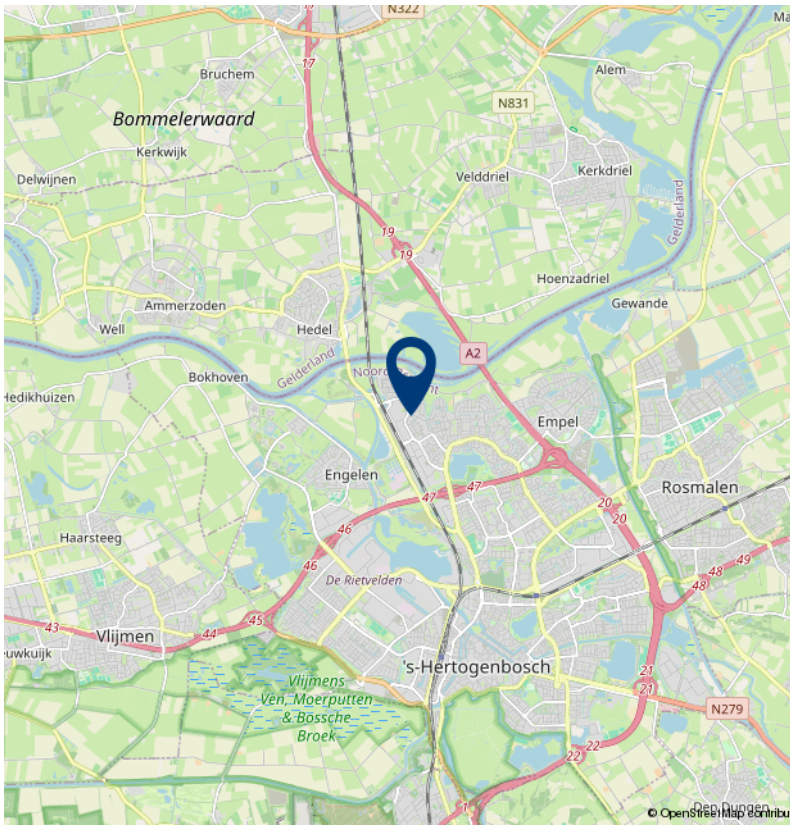
Kadastrale kaart



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 Jomieneke 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