

10+ MAKELAARS



LUCAS GASSELSTRAAT 70, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 225 m³
Woonoppervlakte: 69 m²
Bouwjaar: 1965

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

- ✓ twee slaapkamers
- ✓ woonkamer met open keuken
- ✓ energielabel C
- ✓ servicekosten € 198,95 per maand
- ✓ voorschot stookkosten € 40,- per maand

een keurig appartement in Hintham

Op een prettige locatie in Hintham-Zuid ligt dit lichte, verzorgde en mooi afgewerkte 3-kamerappartement op de derde verdieping. Met een ruime woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, twee balkons en een eigen berging biedt het appartement een praktische en comfortabele indeling. De indeling wijkt af van die van veel andere appartementen in het complex door een eerdere aanpassing is een open keuken gecreëerd, waardoor de woonkamer en keuken samen een aangename, open leefruimte vormen.

Aan de voorzijde ligt het complex aan een doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer, terwijl zich aan de achterzijde een parkachtige, groene omgeving bevindt.

Hintham is een geliefde woonomgeving met verschillende voorzieningen binnen handbereik. Winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving en zo ook natuur- en recreatiegebied De Oosterplas. Met de fiets sta je in circa tien minuten in de Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Ook uitvalswegen zijn vanuit het appartement eenvoudig te bereiken.

Het appartement beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De woonkamer, hal en keuken zijn afgewerkt met een visgraat PVC-vloer en in de slaapkamers ligt laminaat. De woning wordt verwarmd via blokverwarming en voor het warme water is een eigen elektrische boiler aanwezig. De woonkamer is voorzien van airconditioning.





Indeling

Op de derde verdieping kom je binnen in de ruime hal met de meterkast en het toilet. Via een glazen paneeldeur kom je in de ruime en lichte woonkamer. Juist hier komt de gewijzigde indeling van het appartement goed tot zijn recht. In tegenstelling tot de oorspronkelijke indeling is gekozen voor een open keuken, waardoor een ruimtelijkere leefruimte is ontstaan en de keuken direct bij het woon- en eetgedeelte is betrokken. Er is voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel. De keuken is in 2023 gerenoveerd, beschikt over veel kastruimte en is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, combi magnetron en een koelkast.

Vanuit de woonkamer is het balkon aan de voorzijde bereikbaar. Door de ligging is dit een fijne plek om gedurende de middag en avond van de zon te genieten.











Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide bereikbaar vanuit de hal. De slaapkamers hebben een aangenaam formaat en dankzij de grote raampartijen valt er prettig veel daglicht binnen. Door de geplaatste screens is het altijd aangenaam.

De gewijzigde indeling heeft ook voor extra ruimte in de badkamer gezorgd. Deze bevindt zich op de plaats waar oorspronkelijk de keuken was gesitueerd en is daardoor ruimer dan de oorspronkelijke badkamer. De ruimte is volledig betegeld en ingericht met een ligbad met douchemogelijkheid en een wastafelmeubel.

Direct naast de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze is te gebruiken als werkruimte, opslag en wasruimte. Vanuit de bijkeuken bereik je het tweede balkon aan de achterzijde. Hier geniet je van de ochtend- en middagzon en kijk je uit over de achtergelegen parkachtige omgeving.











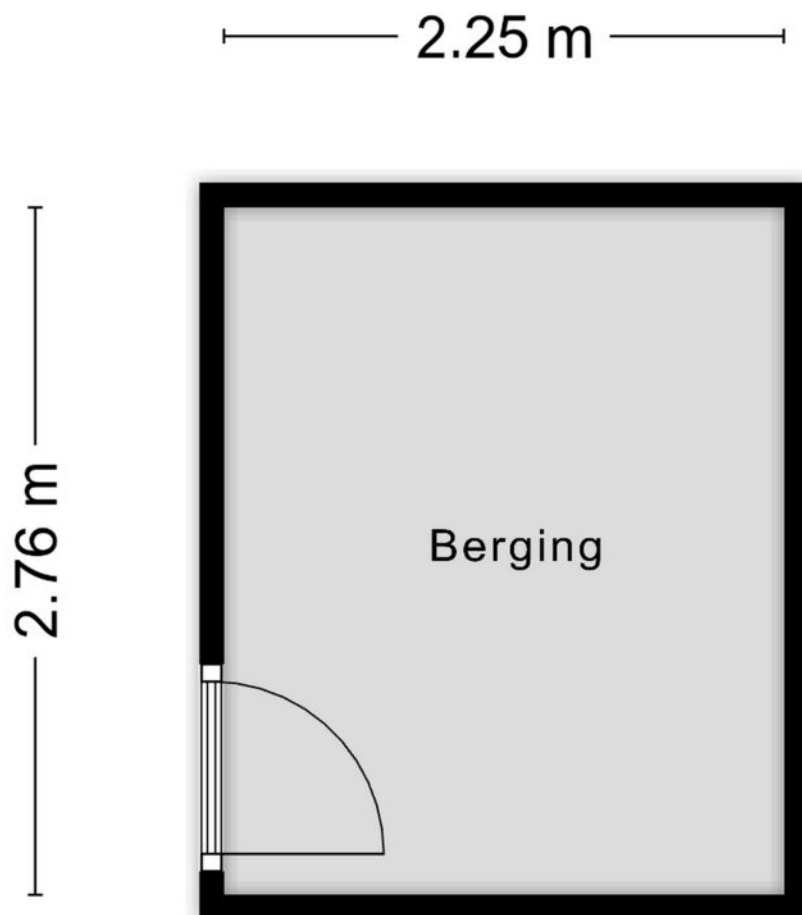


3e verdieping



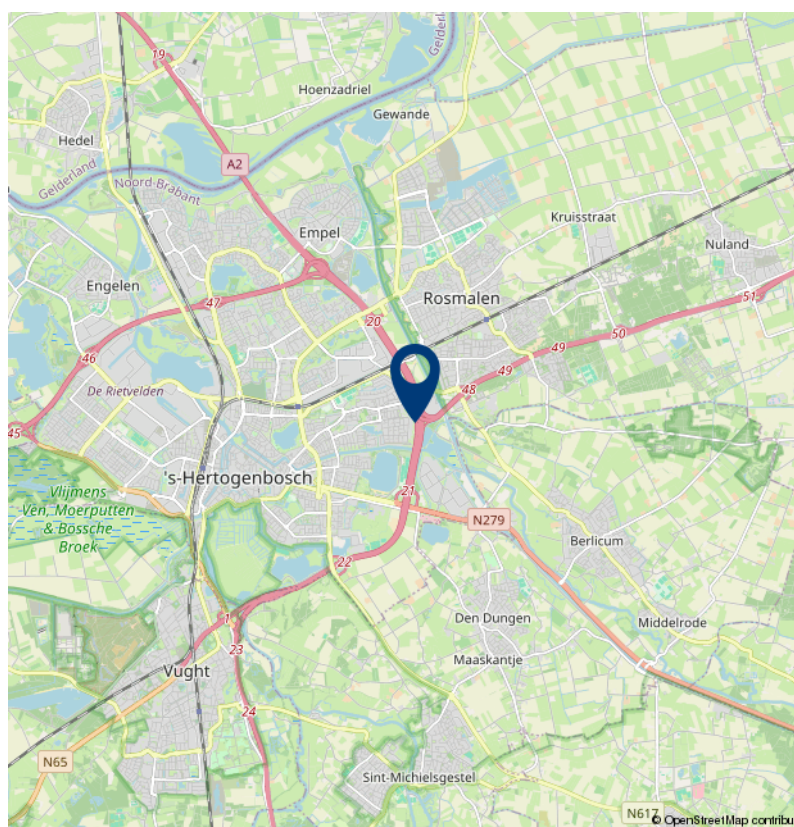
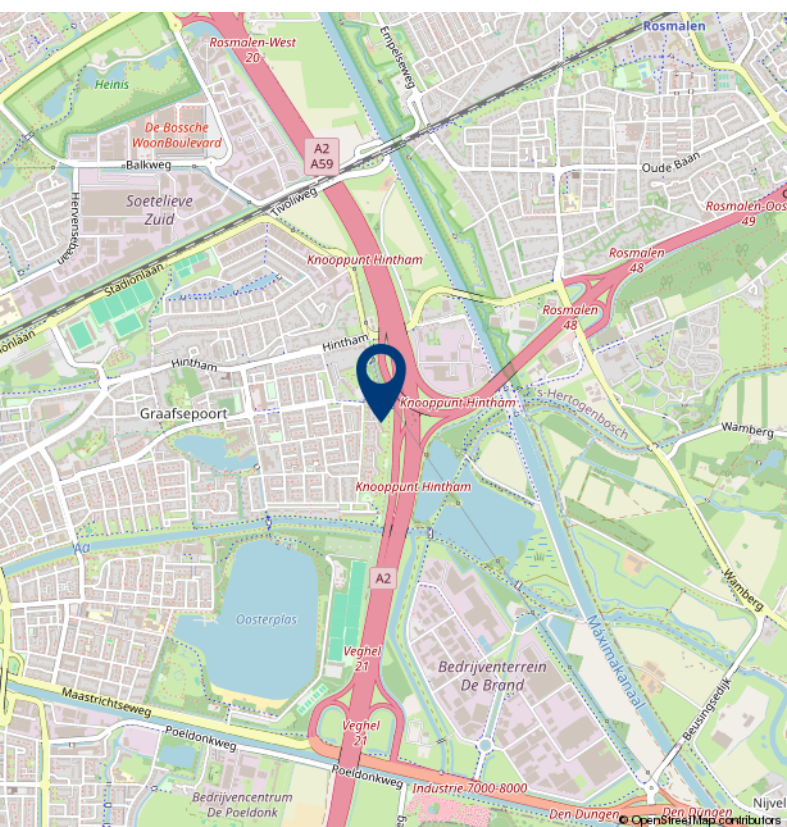
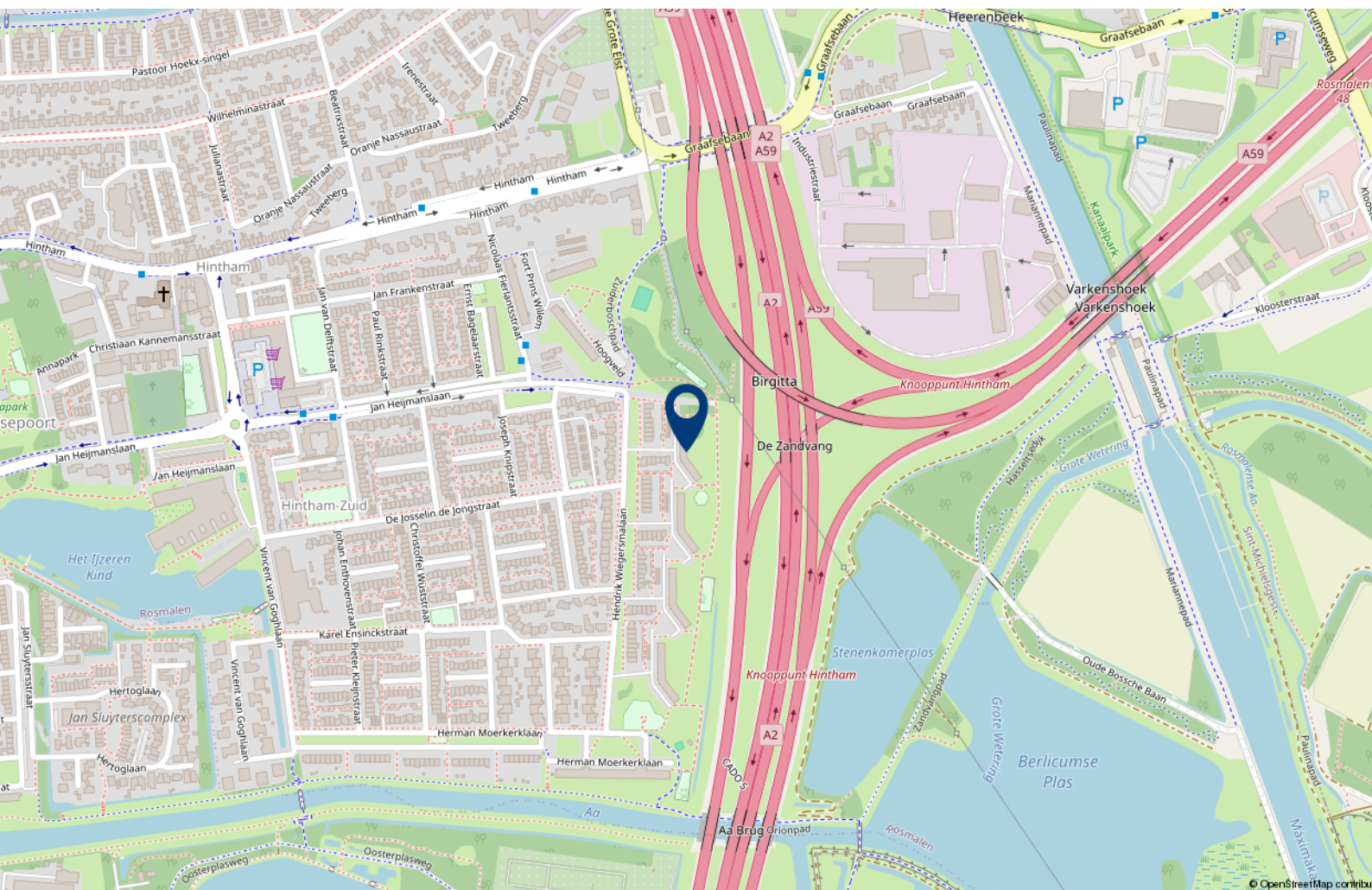
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

berging



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

