

10+ MAKELAARS



DERDE ROMPERT 84, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 475 m³
Woonoppervlakte: 119 m²
Perceeloppervlakte: 130 m²
Bouwjaar: 1976

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

- ✓ luxe keuken en badkamer
- ✓ inpandige garage
- ✓ twee slaapkamers
- ✓ extra tuinkamer
- ✓ energielabel A

een verassend ruime drive-in woning

Op een goede, centrale locatie in de wijk De Rompert staat deze ruime drive-in woning met een speelse indeling, inpandige garage, multifunctionele tuinkamer, royale woonkamer, twee slaapkamers en een balkon. De woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten vernieuwd. Zo zijn de keuken en badkamer in 2025 volledig vernieuwd en is het toilet in 2024 aangepakt. Ook op het gebied van verduurzaming zijn stappen gezet: in 2021 is de dakbedekking vernieuwd en geïsoleerd, de c.v.-ketel is vernieuwd in 2022 en zijn 10 zonnepanelen geplaatst.

De Rompert is een ruim opgezette woonwijk in 's-Hertogenbosch-Noord met veel groen en een breed aanbod aan voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Rompertpassage op loopafstand en ook scholen,

sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn in de omgeving aanwezig. De binnenstad van 's-Hertogenbosch is goed per fiets bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen A2 en A59 rijdt je eenvoudig richting omliggende plaatsen en steden.

De drive-in opzet geeft de woning een indeling die net even anders is. Op de begane grond beschik je naast de garage over een tuinkamer die momenteel als eetkamer is ingericht, maar ook uitstekend als werk- of hobbykamer kan worden gebruikt. De eigenlijke woonverdieping bevindt zich op de eerste verdieping en bestaat uit een royale woonkamer met balkon.





Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast en het in 2024 vernieuwde toilet. Vanuit de hal zijn zowel de inpandige garage als de tuinkamer bereikbaar.

De tuinkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is momenteel ingericht als eetkamer. De ruimte biedt verschillende gebruiksmogelijkheden en kan naast eetkamer bijvoorbeeld uitstekend dienstdoen als kantoor of werkruimte aan huis. Vanuit deze kamer is er toegang tot de achtertuin en bevindt zich de trap naar de eerste verdieping.

Naast de tuinkamer bevindt zich de bijkeuken. Hier is plaats voor de wasmachine en wasdroger.

De inpandige garage biedt ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en overige spullen. Voor de garage is op de eigen oprit plaats voor één auto.







1e verdieping

De eerste verdieping heeft een verrassend ruime opzet. De woonkamer en keuken liggen aan weerszijden van het centraal geplaatste trappenhuis. De royale woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en staat aan de voorzijde in verbinding met het balkon. Met een breedte van circa 4,90 meter is dit een fijne plek om buiten te zitten.





De keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de in 2025 geheel vernieuwde keuken. Deze is luxe en eigentijds uitgevoerd met onderkasten in hout en bovenkasten in een grijs tint. Naast het keukenblok is centraal in de ruimte een groot werkgedeelte gerealiseerd met plaats voor twee barkrukken. Hierdoor ontstaat niet alleen veel werkruimte, maar ook een gezellige plek voor een kop koffie of een snel ontbijt.

De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser. Ook is er een Quooker met bruiswatermodule aanwezig. Door het grote raam komt er veel licht binnen.









2e verdieping

Vanaf de overloop zijn de twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Beide slaapkamers zijn ruim van formaat. De slaapkamer aan de ene zijde bestaat vrijwel de volledige breedte van de woning, terwijl ook de tweede slaapkamer dankzij zijn afmetingen volop mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een ruime hoofdslaapkamer, kinder- of werkkamer.







De badkamer

Centraal op deze verdieping bevindt zich de badkamer, die in 2025 volledig is vernieuwd.

De ruimte is geheel betegeld en luxe uitgevoerd met een ruime inloopdouche met glazen wand en regendouche, een ligbad, een dubbel wastafelmeubel met een bijpassend extra wandmeubel en een hangend toilet. Daarmee beschikt de badkamer over alle voorzieningen voor een comfortabel dagelijks gebruik. De blauw gemeleerde achterwand vormt een fraai contrast met de rest van de badkamer welke in rustige kleuren is uitgevoerd. De kranen zijn fraai in de wand geïntegreerd.







Buiten

De achtertuin ligt op het noordwesten en is verzorgd aangelegd met een combinatie van een terras, gazon en verschillende beplanting. Achterin de tuin zijn houten vlonders aangebracht, waardoor er meerdere plekken zijn om een zitje te creëren en gedurende de dag een fijne plek buiten op te zoeken.

Ook op de eerste verdieping is er buitenruimte. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het ruime balkon aan de voorzijde van de woning. Het balkon ligt op het zuidoosten en biedt voldoende ruimte voor een zitje, waardoor je hier met name in de ochtend en het eerste deel van de dag prettig van de zon kunt genieten.



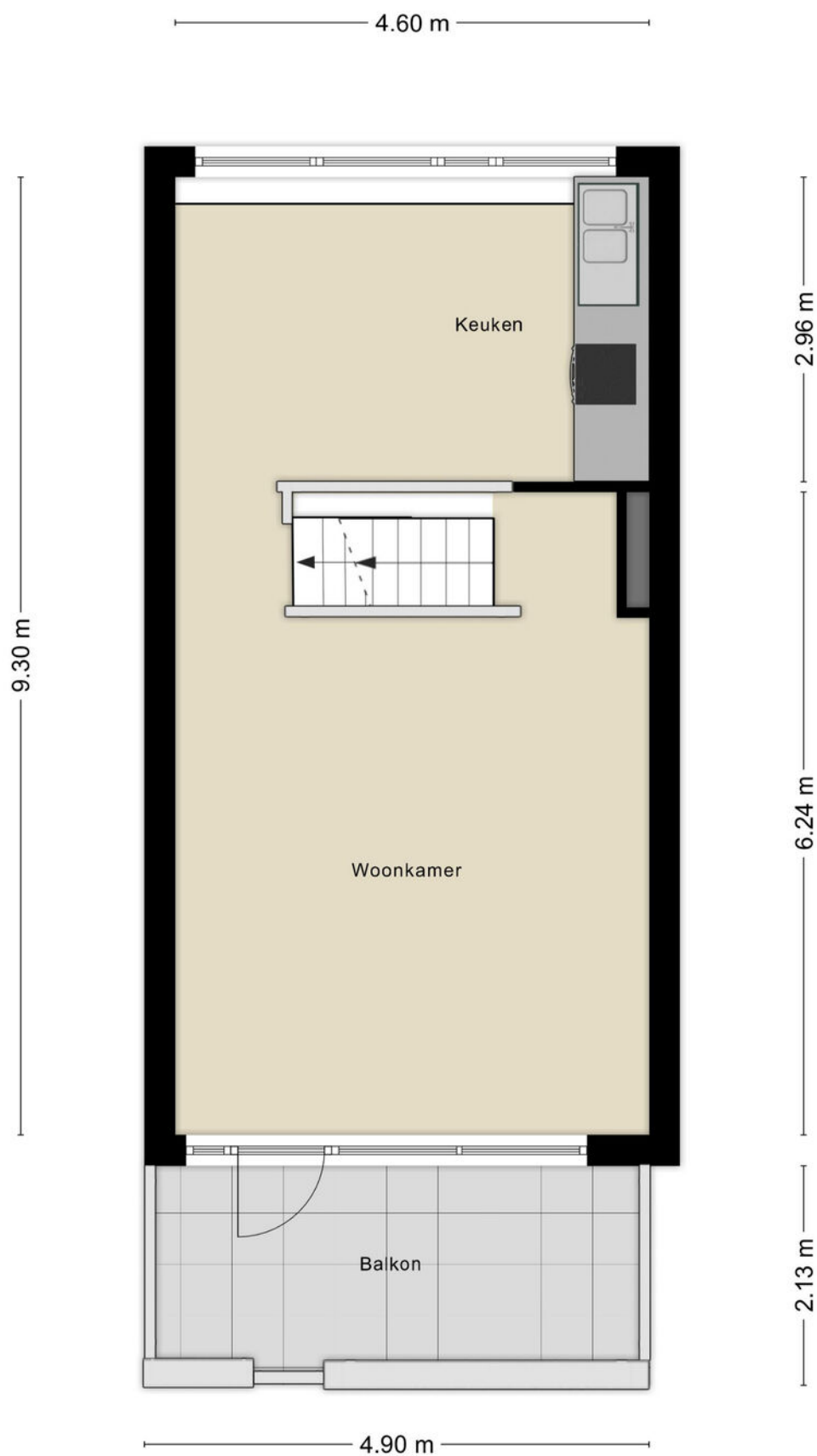


Begane grond



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

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

O

2545

kadaster

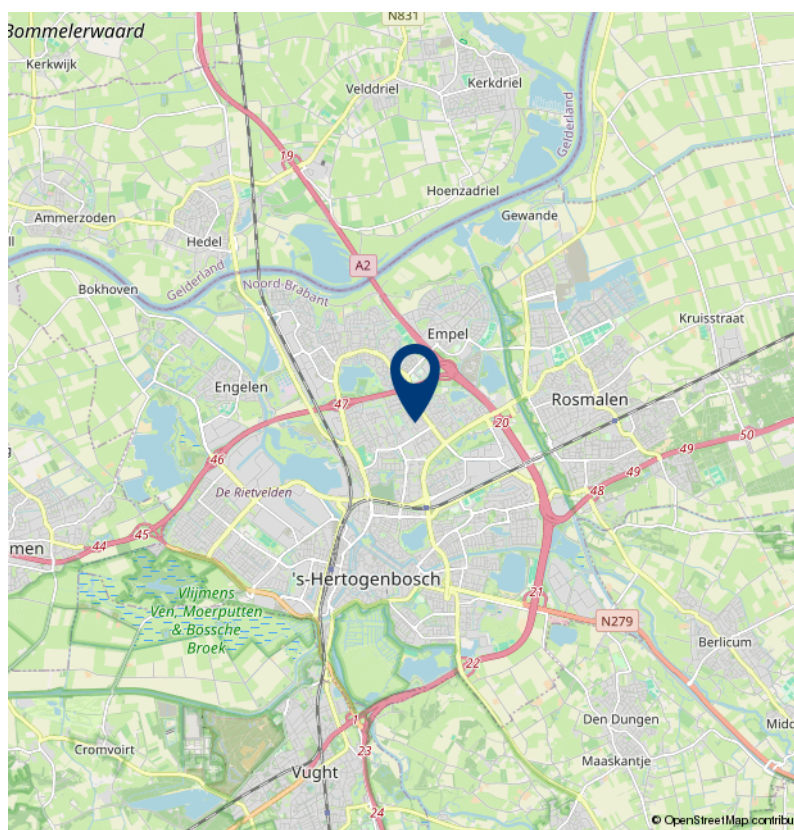
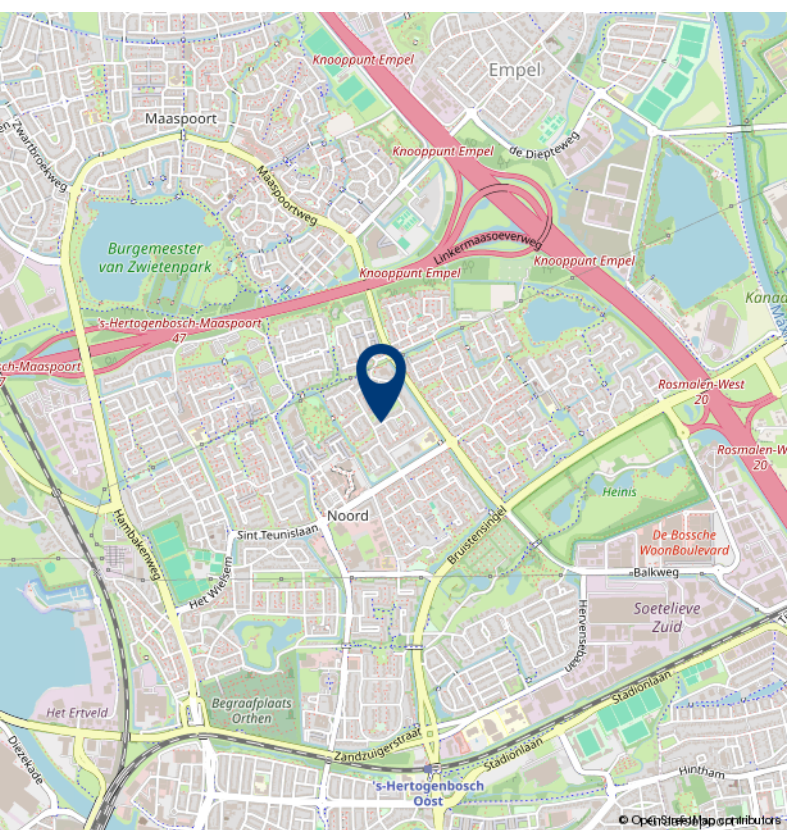
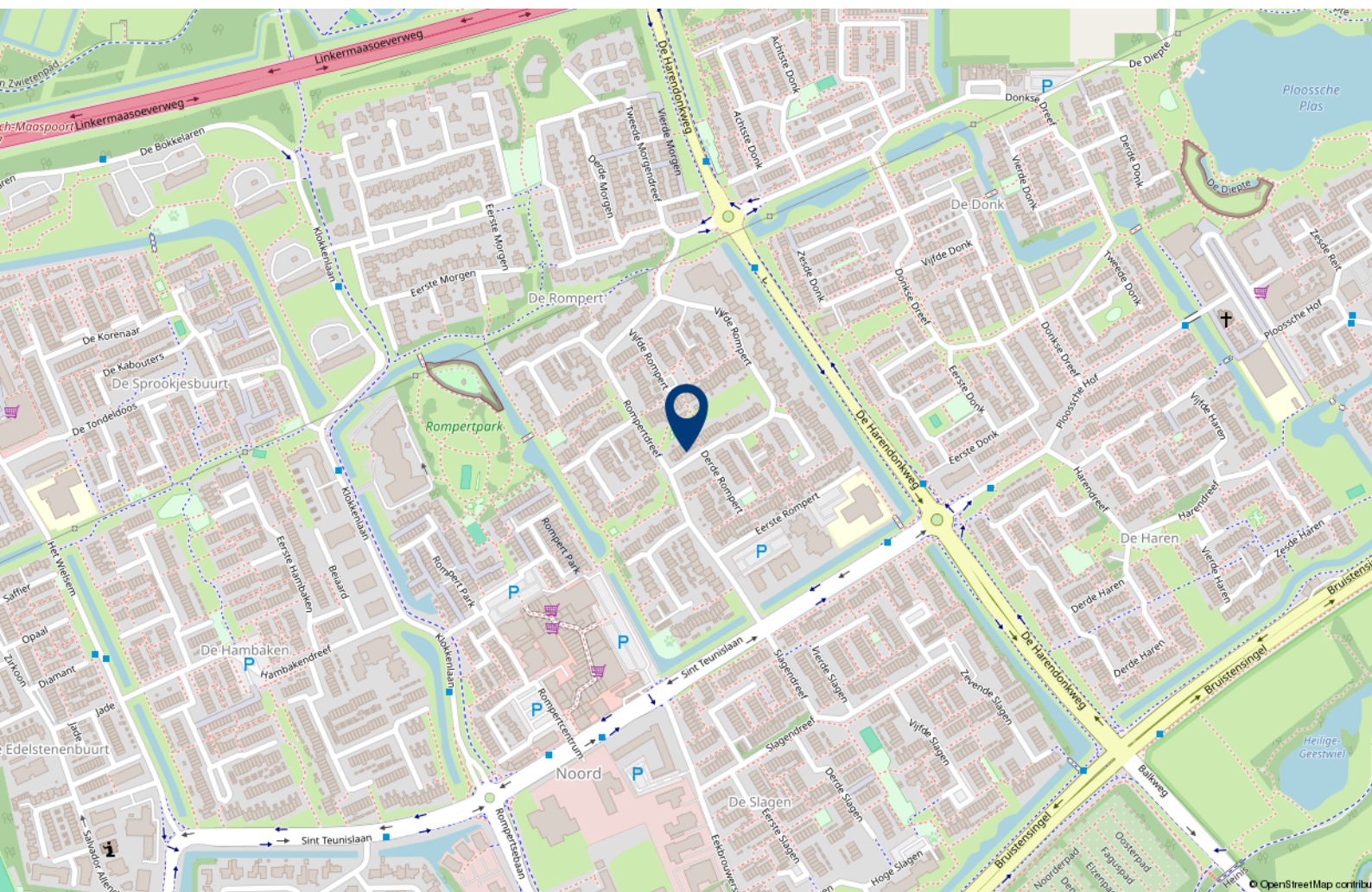
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026

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.

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

