10+ MAKELAARS

GERSTAKKER 8, NULAND

Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:	448 m³
Woonoppervlakte:	127 m²
Perceeloppervlakte:	130 m²
Bouwjaar:	2017

Vraagprijs € 459.000,- k.k.

- ruime woonkamer
- zolderverdieping met vaste trap
- energielabel A
- tuin op het westen

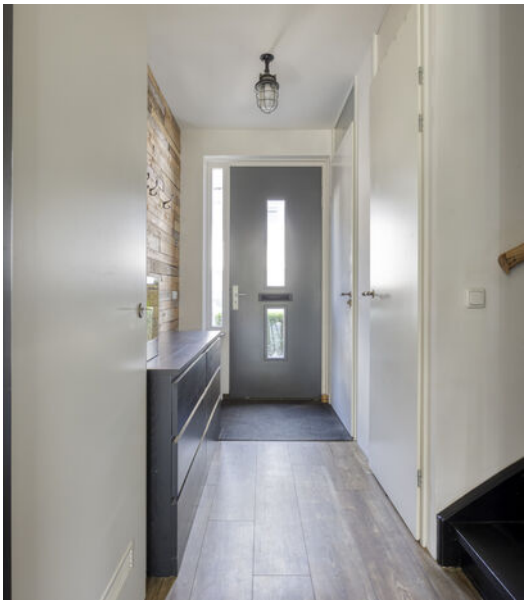
een nette, instapklare tussenwoning

Deze keurige afgewerkte tussenwoning is gelegen in de relatief nieuwe wijk 'de Pelgrimsche Hoeve'. De woning is in 2017 opgeleverd en hierdoor volledig geïsoleerd, ruim en comfortabel.

De woning beschikt over een fijne woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping vind je een moderne badkamer en de slaapkamers. Momenteel zijn er 2 slaapkamers, met de mogelijkheid om hier 3 of meer slaapkamers van te maken. De ruime zolder met dakraam kan ook eenvoudig aangepast worden tot slaapkamer.

Nuland is een gezellig dorp met diverse voorzieningen zoals winkels, basisscholen en sportverenigingen. De woning staat in een rustige kindvriendelijke straat met dichtbij speelgelegenheid.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen A59 en A50 zijn steden als 's-Hertogenbosch en Oss binnen 10 minuten met de auto te bereiken. Zelfs met de fiets zijn de steden snel bereikbaar via de snelfietsroute F59.



Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal met het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, waar de pvc-vloer vanuit de hal naadloos doorloopt. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is lekker licht dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. Tevens beschikt de woning over een rookkanaal waar eenvoudig een kachel op aangesloten kan worden.

Eén wand is voorzien van behang, terwijl de andere wand strak is gestuct, wat zorgt voor een eigentijdse afwerking. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken.

SFEER
IMPRESSIE

Keuken

De keuken heeft een industriële uitstraling en bestaat uit twee rechte keukenblokken die tegenover elkaar zijn geplaatst. Hij is afgewerkt met zwarte frontjes en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, een combi-oven/-magnetron, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Slaapkamers

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De laminaatvloer loopt vanuit de overloop door naar beide slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde, is zeer ruim en relatief eenvoudig op te splitsen in twee afzonderlijke slaapkamers. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning.

Badkamer

De badkamer beschikt over een wastafelmeubel met natuurstenen wastafel, een inloopdouche met regendouche en een toilet. De ruimte is verzorgd afgewerkt met witte wandtegels, die tot halverwege de muur zijn aangebracht, terwijl de houtlook vloertegel zorgt voor een warme uitstraling.

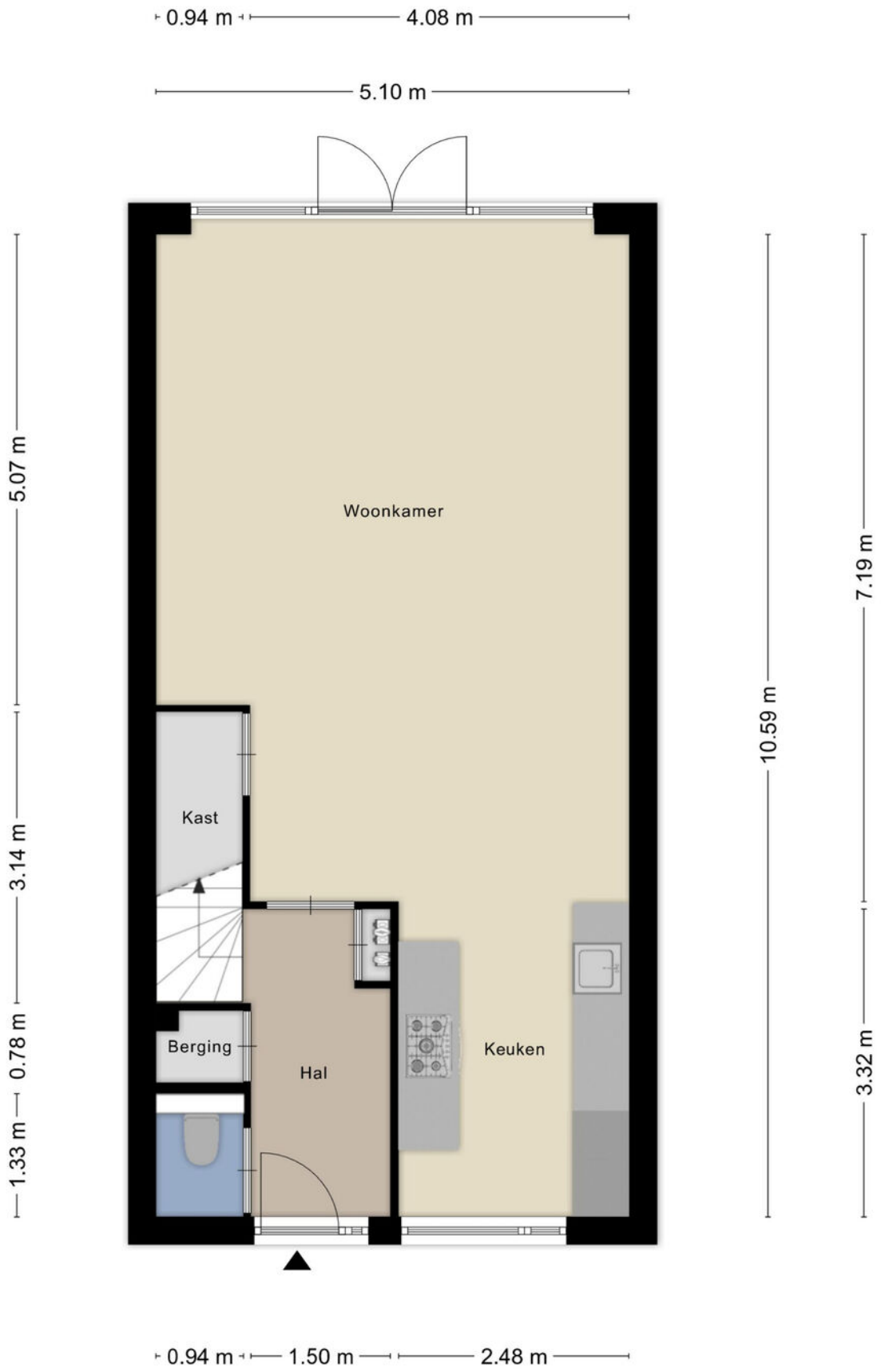
Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een volwaardige extra ruimte. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Momenteel wordt deze verdieping gebruikt als bergruimte, maar dankzij de grootte en de opbergmogelijkheden achter de knieschotten is deze ruimte ook uitstekend geschikt als slaapkamer, hobbykamer of thuiswerkplek.

Tuin

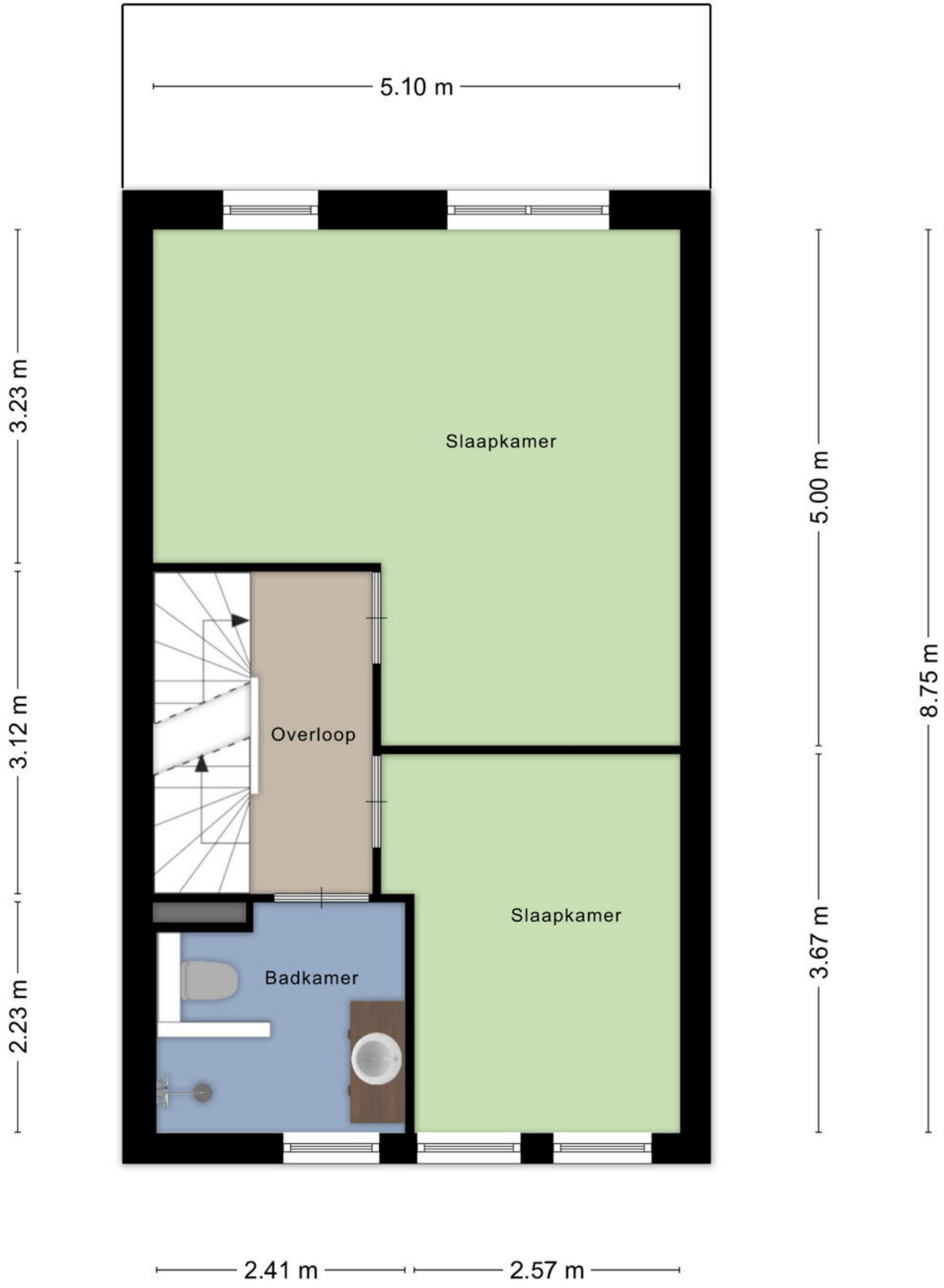
De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. Aan de woning grenst een houten pergola met daaronder een terras en een vijver. Via een pad bereik je de schuur en de achterom. Aan weerszijden van de tuin vind je beplanting en achterin de tuin bevindt zich een praktische berging.

Begane grond



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

Eerste verdieping

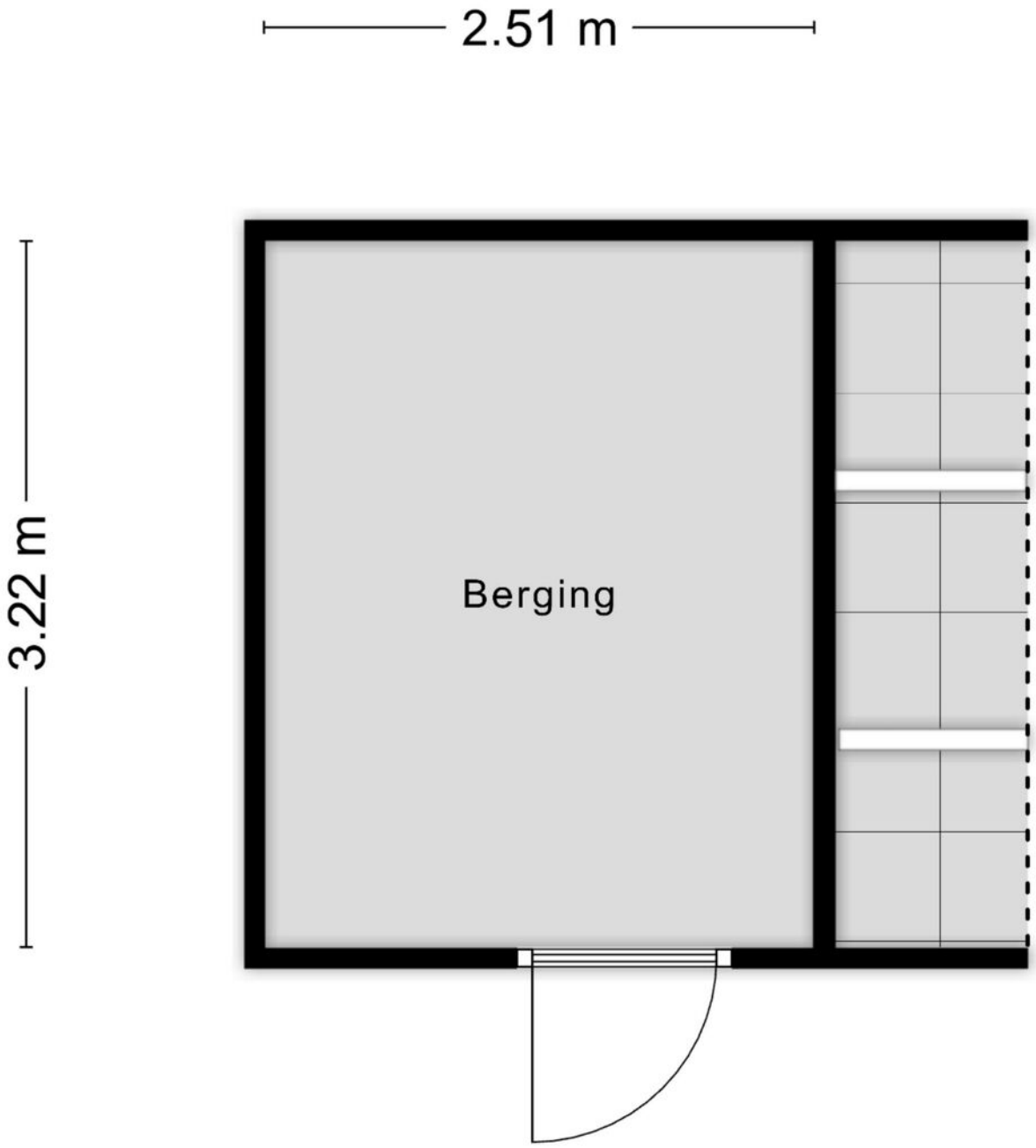


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

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

Berging



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

Lijst van zaken

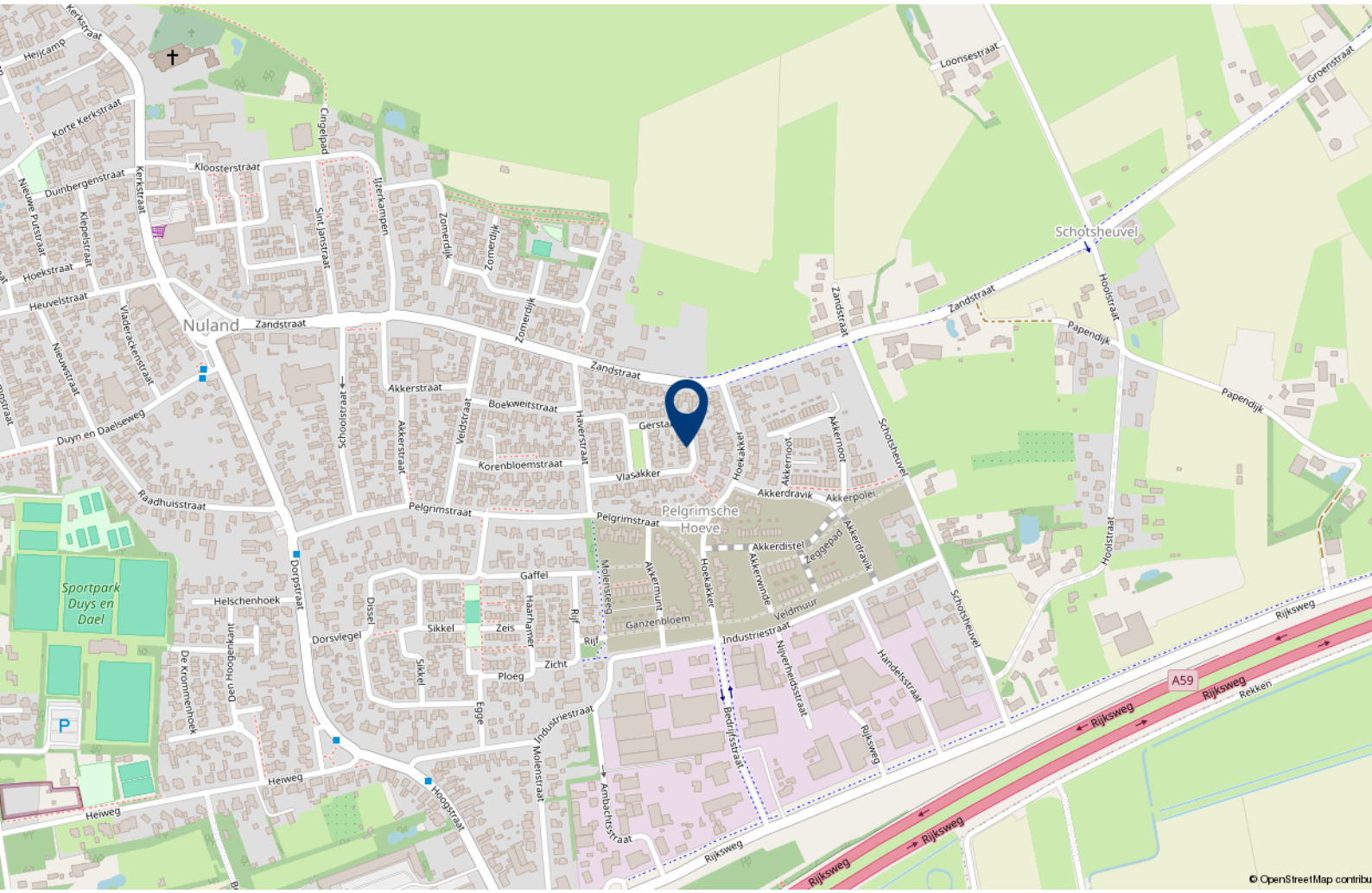
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC Vloer	X		
Overig, te weten			
- Rookkanaal + RVS trekkap	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- 5 centen muur	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

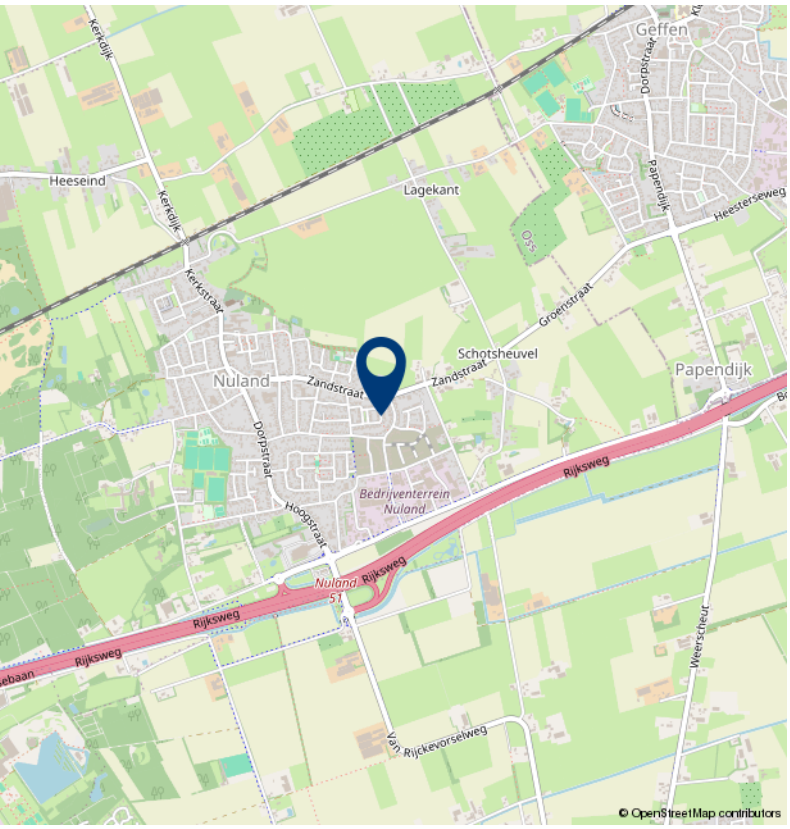
Lijst van zaken

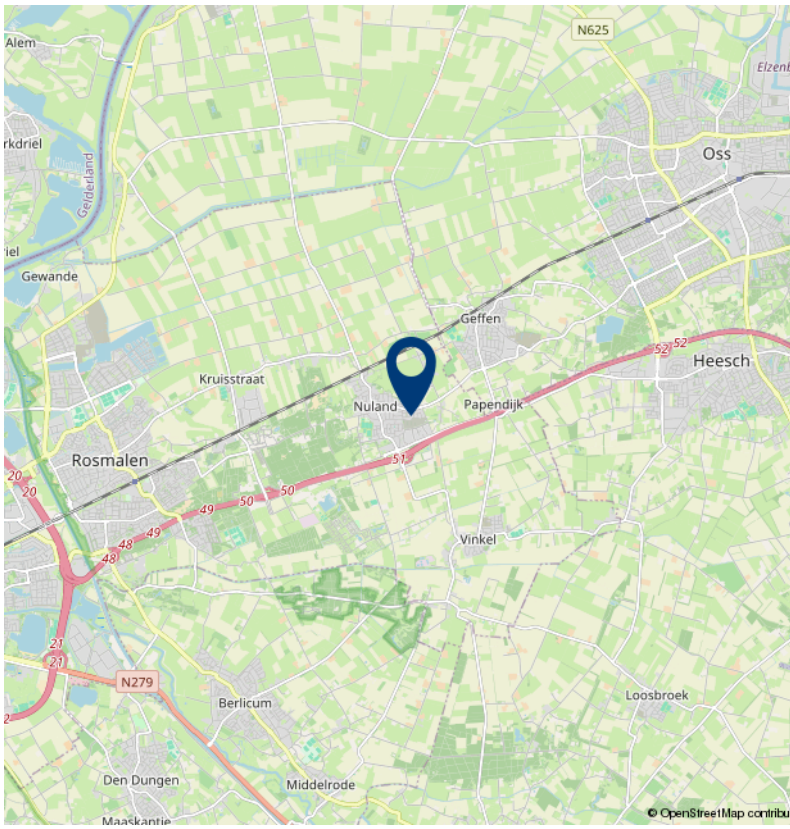
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Pergola met schaduwdoek	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Schutting	X		

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