

10+ MAKELAARS



MEESTER VAN COOTHSTRAAT 55 A, LITH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 1575 m³
Woonoppervlakte: 395 m²
Perceeloppervlakte: 1150 m²
Bouwjaar: 2026

Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.

- ✓ royale en multifunctionele woning
- ✓ gelegen op korte afstand van de dorpskern
- ✓ volledig onderkelderd
- ✓ drie badkamers
- ✓ acht slaapkamers
- ✓ dubbele bewoning mogelijk
- ✓ energielabel A+++

exclusief wonen met veel comfort

In het gezellige dorp Lith, op korte afstand van de rivier de Maas, staat deze indrukwekkende, vrijstaande woning die in 2026 is gebouwd en onlangs is opgeleverd. Een bijzonder ruime woning met een hoogwaardige afwerking. De woning is met veel aandacht voor kwaliteit en comfort gebouwd en biedt dankzij de bijzondere indeling en de aanwezigheid van twee complete woongedeelten uitzonderlijk veel gebruiksmogelijkheden.

Lith is een sfeervol Maasdorp met een prettig woonklimaat en diverse voorzieningen voor de dagelijkse behoeften. In het dorp vind je onder andere een supermarkt, basisschool, kinderopvang, sportverenigingen en horecagelegenheden. Langs de rivier en door het omliggende buitengebied zijn er volop

mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Ook recreatiegebied De Lithse Ham ligt op korte afstand en biedt diverse mogelijkheden voor watersport en ontspanning. Daarnaast zijn onder andere Oss en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Wat deze woning bijzonder maakt, is niet alleen de royale maatvoering, maar vooral de veelzijdige indeling. De woning beschikt over twee entrees, twee woonkamers, twee volledig ingerichte keukens, zeven slaapkamers, drie badkamers en twee grote souterrains. De indeling biedt daarmee interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld een groot gezin, meerdere generaties onder één dak of een combinatie van wonen en werken. De twee woongedeelten hebben bovendien ieder een eigen warmtepomp en kunnen volledig onafhankelijk van elkaar worden verwarmd en gekoeld.





De bijzondere indeling van deze woning wordt direct duidelijk door de aanwezigheid van twee afzonderlijke entrees. Beide geven toegang tot een eigen woongedeelte met een woonkamer, keuken en diverse aanvullende ruimtes. Het ene woongedeelte beschikt over een entree met hal, trapopgang en een ruime woonkamer met open keuken. Dankzij de royale raampartijen aan meerdere zijden is er veel natuurlijke lichtinval en ontstaat er een prettige, open leefruimte. De woonkamer biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De keuken sluit hier direct op aan en is modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur.

Aansluitend bevinden zich een praktische bijkeuken, een toiletruimte, een vaste kast en een tweede hal met toegang naar buiten. De bijkeuken biedt extra ruimte voor huishoudelijke werkzaamheden en het opbergen van spullen.









Het andere woongedeelte heeft eveneens een eigen entree met hal en trapopgang. Vanuit hier bereik je de woonkamer met open keuken. Ook deze leefruimte is royaal van opzet en heeft dankzij de grote raampartijen een fijne lichtinval. De keuken is compleet ingericht en voorzien van inbouwapparatuur.

Op deze begane grond bevindt zich bovendien een extra slaapkamer. Deze ruimte is niet alleen geschikt als slaapkamer, maar kan ook uitstekend worden gebruikt als kantoor, speelkamer of hobbyruimte. Hierdoor is de woning bijzonder flexibel in te delen en zijn er ook mogelijkheden voor wie graag een werkruimte op de begane grond heeft. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en vloerkoeling. In combinatie met de strak gestukadoorde wanden en plafonds zorgt dit voor een moderne, rustige uitstraling.











Eerste verdieping

Op de eerste verdieping wordt de royale opzet van de woning voortgezet. Via de twee trapopgangen bereik je de overloopruimtes, die toegang geven tot in totaal zeven slaapkamers en een badkamer. Tevens is er 1 slaapkamer aanwezig met alle voorzieningen om een extra badkamer te realiseren. De slaapkamers zijn verdeeld over beide gedeelten van de woning en hebben uiteenlopende afmetingen. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens te gebruiken. Denk aan comfortabele slaapkamers voor een groot gezin, logeerkamers, een werkkamer of een ruimte voor hobby's. De eerste verdieping is afgewerkt met een eikenlook pvc-vloer.

De slaapkamers zijn prettig van formaat en beschikken over daglicht via de aanwezige ramen. De schuine dakvlakken geven een aantal kamers een karakteristieke vorm, terwijl de indeling voldoende mogelijkheden biedt voor het plaatsen van bedden en kasten.















Op 1e verdieping bevindt zich een volledig afgewerkte badkamer. Daarnaast is bij de bouw al rekening gehouden met de mogelijkheid om een van de slaapkamers in het andere woongedeelte te veranderen in een tweede badkamer op deze verdieping. De benodigde leidingen zijn hiervoor al aangebracht. Dit biedt een interessante mogelijkheid om de indeling in de toekomst verder aan te passen aan de eigen woonwensen. De eerste verdieping is afgewerkt met een nette pvc-vloer en ook hier zijn vloerverwarming en vloerkoeling aanwezig. De strak gestukadoorde wanden en plafonds zorgen voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Via de overloopruimtes op de eerste verdieping zijn de twee zolderruimtes bereikbaar. Deze bevinden zich onder de schuine dakvlakken en bieden aanvullende ruimte voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn.







Souterrain

Een van de meest bijzondere kenmerken van deze woning bevindt zich onder de begane grond. De woning is namelijk volledig onderkelderd en beschikt over twee zeer royale souterrains, die via de afzonderlijke trapopgangen bereikbaar zijn. Anders dan bij een traditionele kelder gaat het hier om volledig afgewerkte ruimtes die voor uiteenlopende doeleinden kunnen worden gebruikt. De souterrains zijn voorzien van tegelvloeren, strak gestukadoorde wanden en plafonds en beschikken over vloerverwarming en vloerkoeling. Daarnaast is er voldoende daglicht aanwezig, waardoor de ruimtes prettig en veelzijdig in gebruik zijn. Beide souterrains beschikken over een eigen, volledig afgewerkte badkamer. Daarnaast zijn er praktische bergingen aanwezig. De mogelijkheden van deze verdieping zijn bijzonder uitgebreid. Zo kunnen de grote ruimtes bijvoorbeeld worden ingericht als een royale thuiswerkplek, hobbyruimte, speelruimte, fitnessruimte of een ontspanningsruimte.













Buiten

Ook buiten is er volop ruimte. De woning staat op een perceel van maar liefst 1.150 m², waardoor er rondom het huis een royale buitenruimte aanwezig is. Aan de achterzijde bevindt zich een groot terras dat is aangelegd met gebakken klinkers. Hier is volop plaats voor een ruime tuintafel en verschillende zitplekken, zodat je met familie en vrienden prettig buiten kunt zitten.

Het overige deel van het perceel is grotendeels ingezaaid met gras. Hierdoor heeft de buitenruimte een open en groene uitstraling en zijn er volop mogelijkheden om de tuin in de toekomst verder naar eigen smaak in te richten. Denk bijvoorbeeld aan extra terrassen, borders met beplanting of ruimte om te spelen.

Aan de voorzijde is een ruime oprit aanwezig en zijn parkeerplaatsen aangelegd met grind.











Begane grond



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

Eerste verdieping



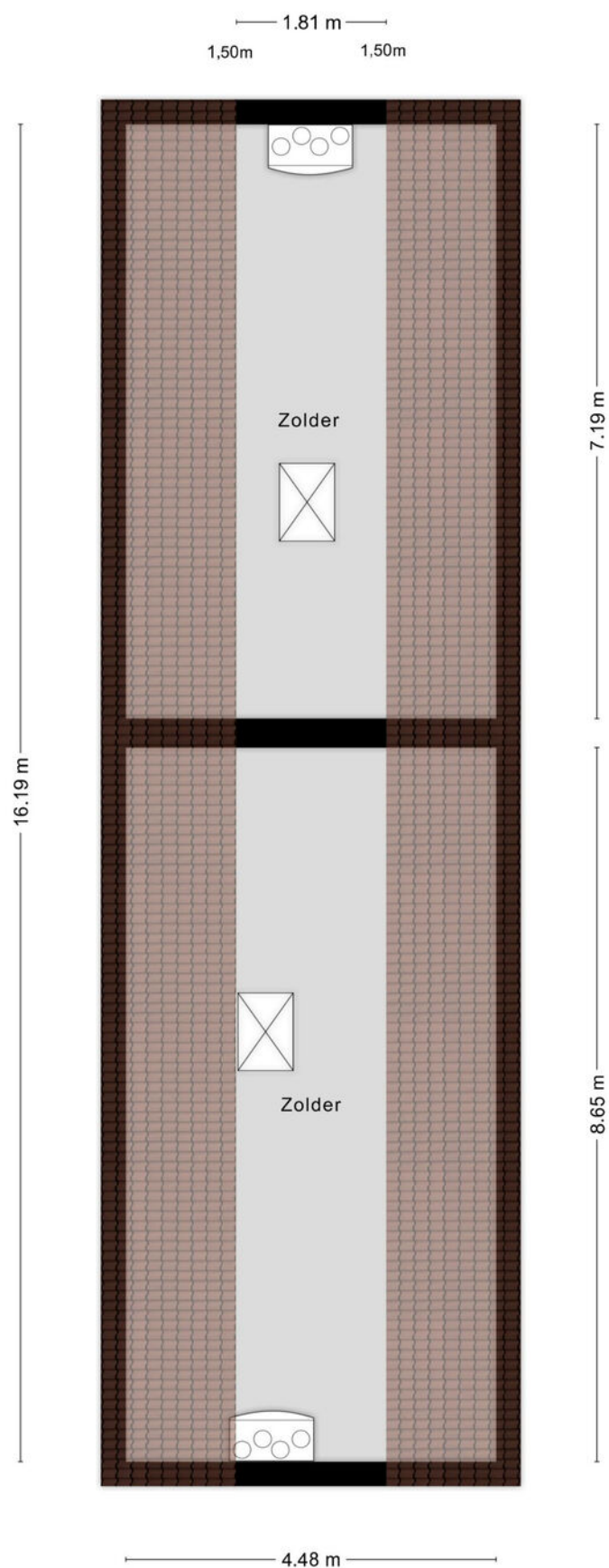
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain



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

Tweede verdieping

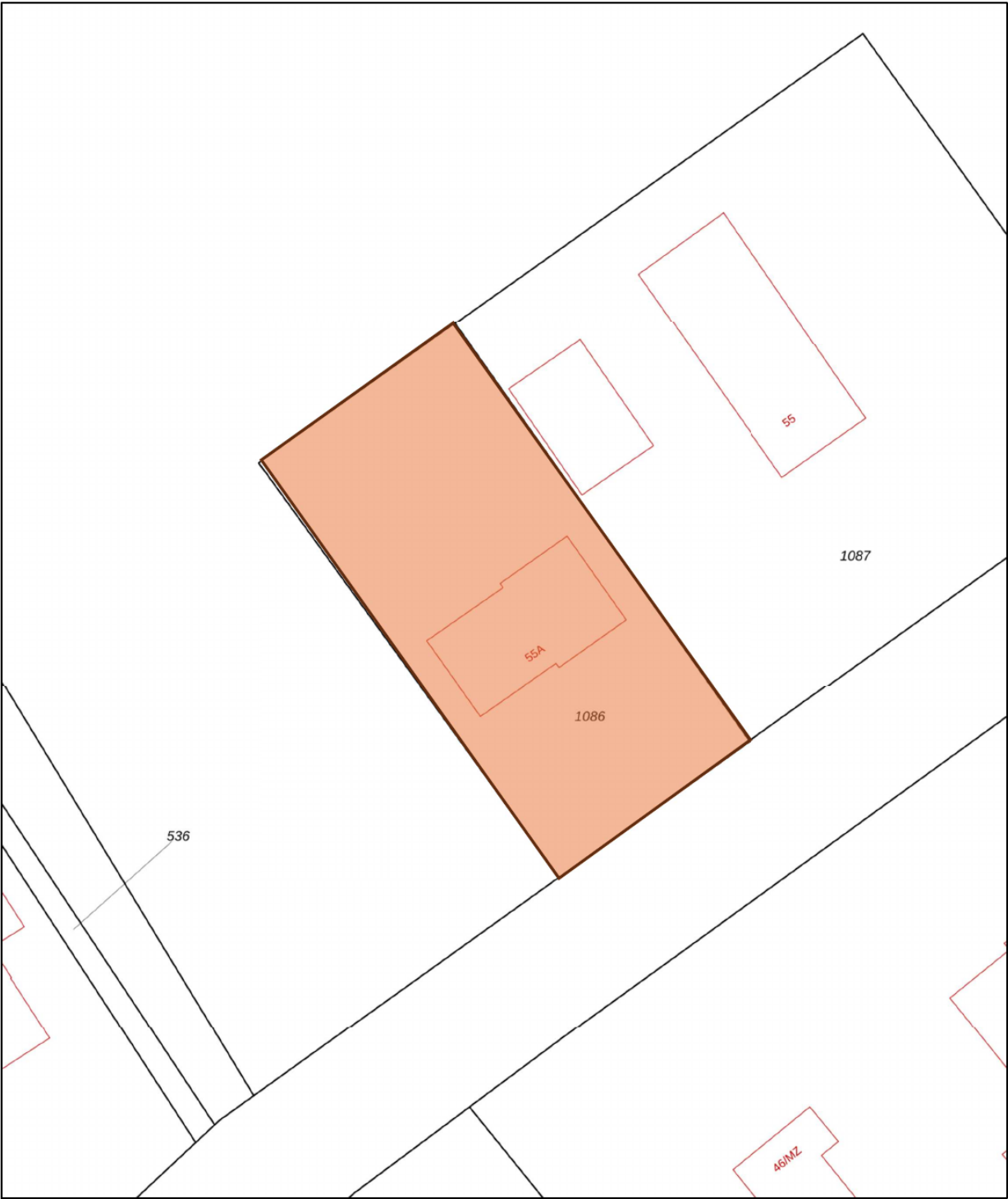


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10



1086
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lith

Sectie G

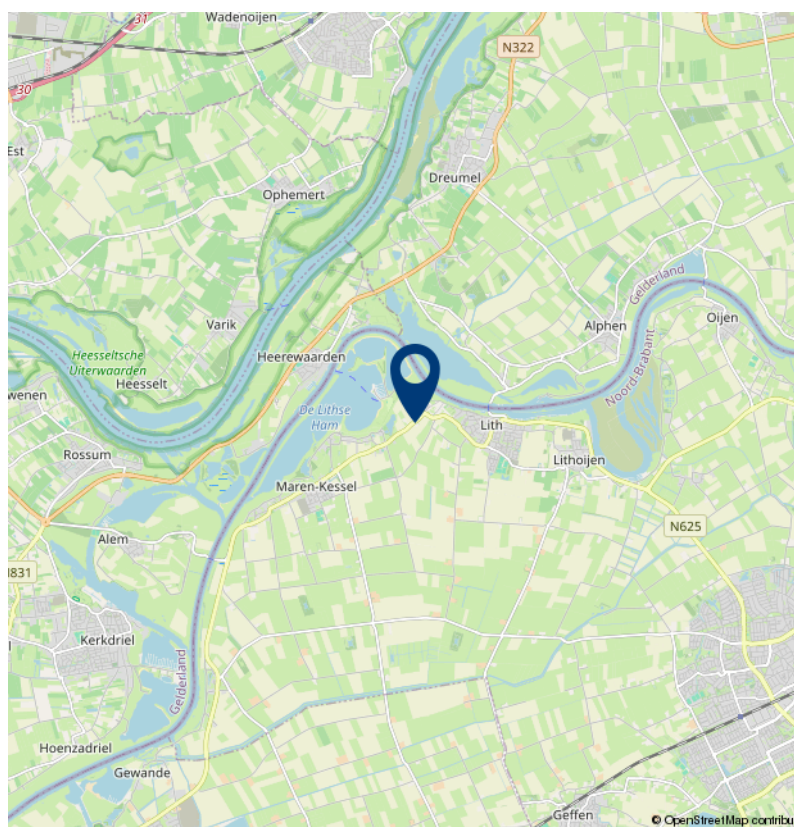
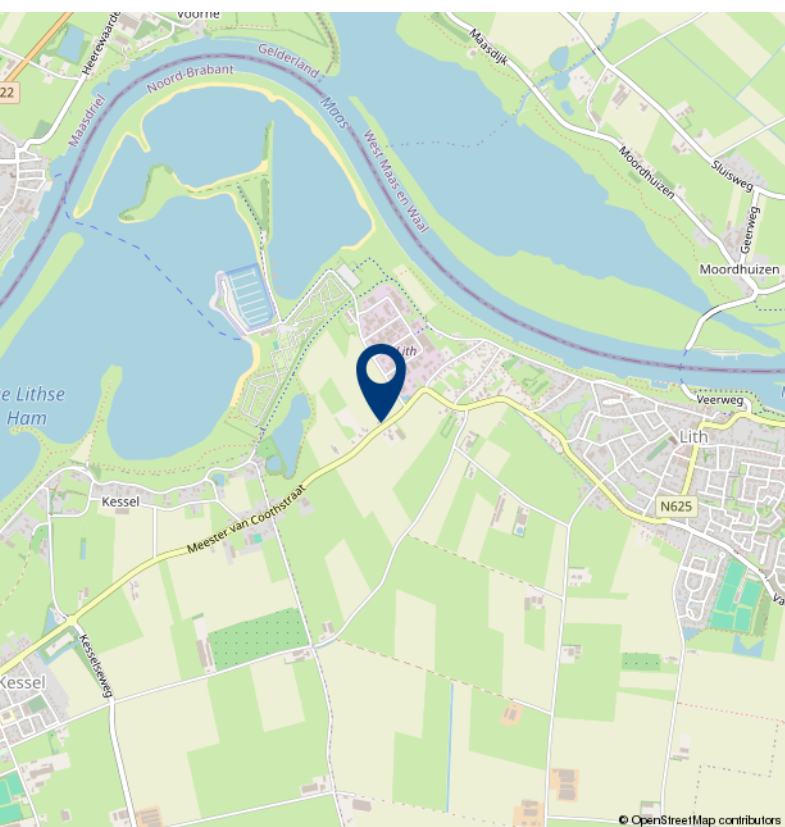
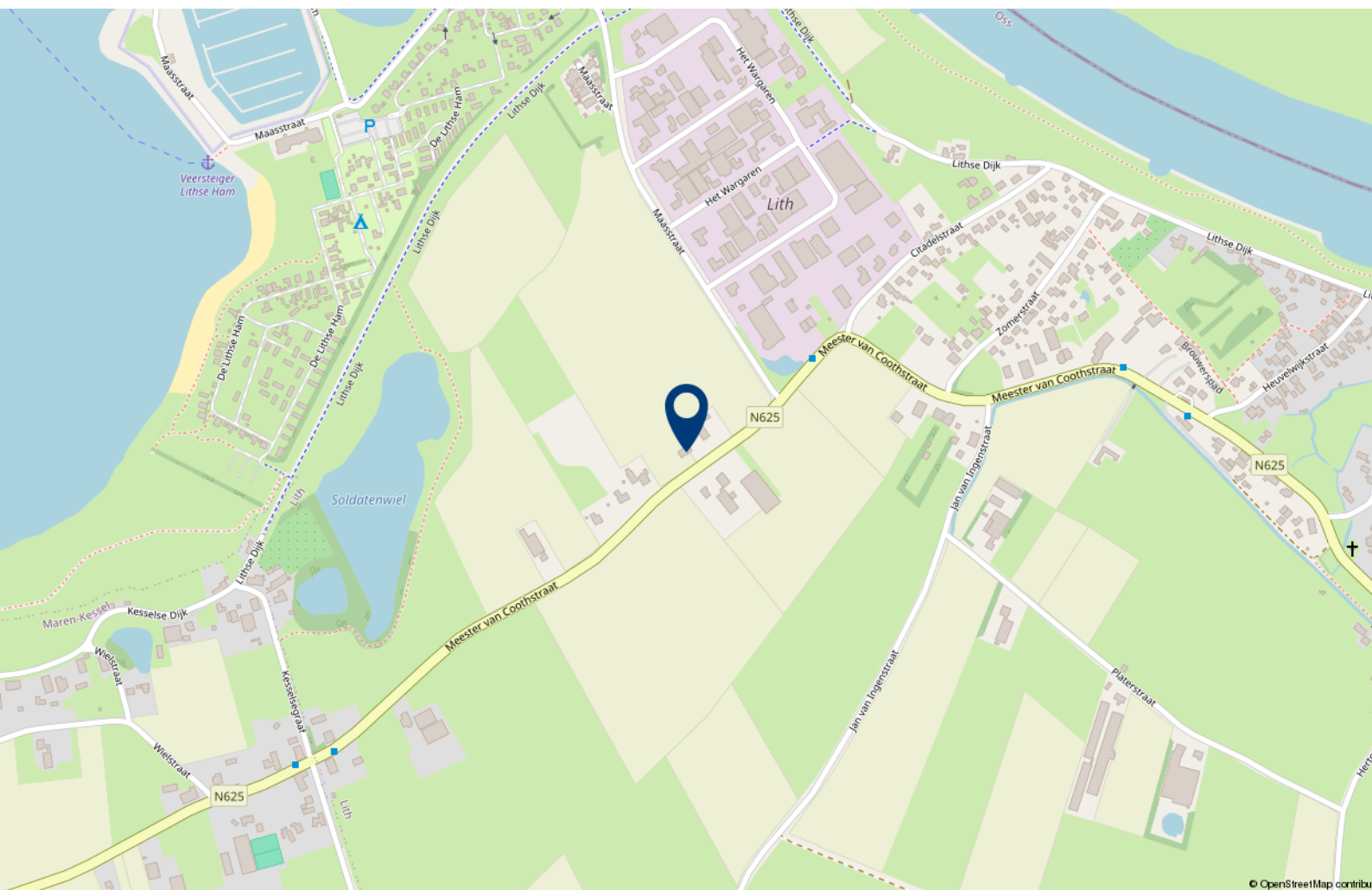
Perceel 1086

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 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

