

10+ MAKELAARS



RIJNSTRAAT 222, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 295 m³
Woonoppervlakte: 90 m²
Bouwjaar: 1966

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

- ✓ 2 slaapkamers
- ✓ geheel gemoderniseerd
- ✓ zeer centraal gelegen
- ✓ energielabel B
- ✓ servicekosten € 88,06 per maand

een benedenwoning met tuin

Aan de Rijnstraat woon je in de Aa-wijk, nabij de Oosterplas en de winkels aan het Rivierenplein. Een wandeling langs het water, dagelijkse boodschappen of een bezoek aan de Bossche binnenstad: het kan allemaal dichtbij huis. Ook de uitvalswegen richting de A2 zijn goed bereikbaar.

Deze volledig gemoderniseerde benedenwoning heeft een woonoppervlakte van 90 m² en combineert een eigentijdse afwerking met een praktische indeling. De ruime woonkamer met pvc-visgraatvloer biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een eetbar. Een fijne plek voor het ontbijt, een kop koffie of gezelschap tijdens het koken.

Verder beschikt de woning over twee slaapkamers, een moderne badkamer met marmerlook wandtegels, een afzonderlijk toilet en een inpandige berging. Alle vertrekken liggen op dezelfde woonlaag en zijn via de woonkamer en de aansluitende gang bereikbaar. Ook buiten heb je een eigen plek: de volledig verharde achtertuin biedt ruimte om te zitten en is voorzien van een achterom. Zo beschikt deze benedenwoning over een prettige combinatie van leefruimte, modern wooncomfort en een onderhoudsvriendelijke buitenruimte.





Indeling

Via de eigen entree kom je in de hal met meterkast en een separaat toilet. Vanuit hier bereik je de ruime woonkamer. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en de pvc-vloer in visgraatpatroon geeft de ruimte een warme uitstraling. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een eettafel.

De open keuken is voorzien van een eetbar, waar je gezellig aanschuift tijdens het koken. Aan apparatuur ontbreekt het niet: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser, koelkast en diepvriezer zijn aanwezig. Vanuit de leefruimte leidt een gang naar de slaapkamers, badkamer, inpandige berging en achtertuin.











Slaapkamers en badkamer

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers. De grootste kamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is langgerekt en ook goed te gebruiken als werk- of logeerkamer. Beide kamers hebben een raam aan de tuinzijde.

De moderne badkamer is afgewerkt met wandtegels in marmerlook en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en zwevend toilet. Naast het toilet in de hal is er dus ook een toilet in de badkamer. De afzonderlijke inpandige berging biedt praktische ruimte voor de wasapparatuur en het opbergen van huishoudelijke spullen.





Tuin

De achtertuin is volledig verhard en daardoor eenvoudig te onderhouden. Er is ruimte voor een loungeset of een eettafel, zodat je hier naar eigen wens een fijne buitenplek kunt inrichten. De tuin is bereikbaar vanuit de gang en heeft een praktische achterom.



Plattegrond

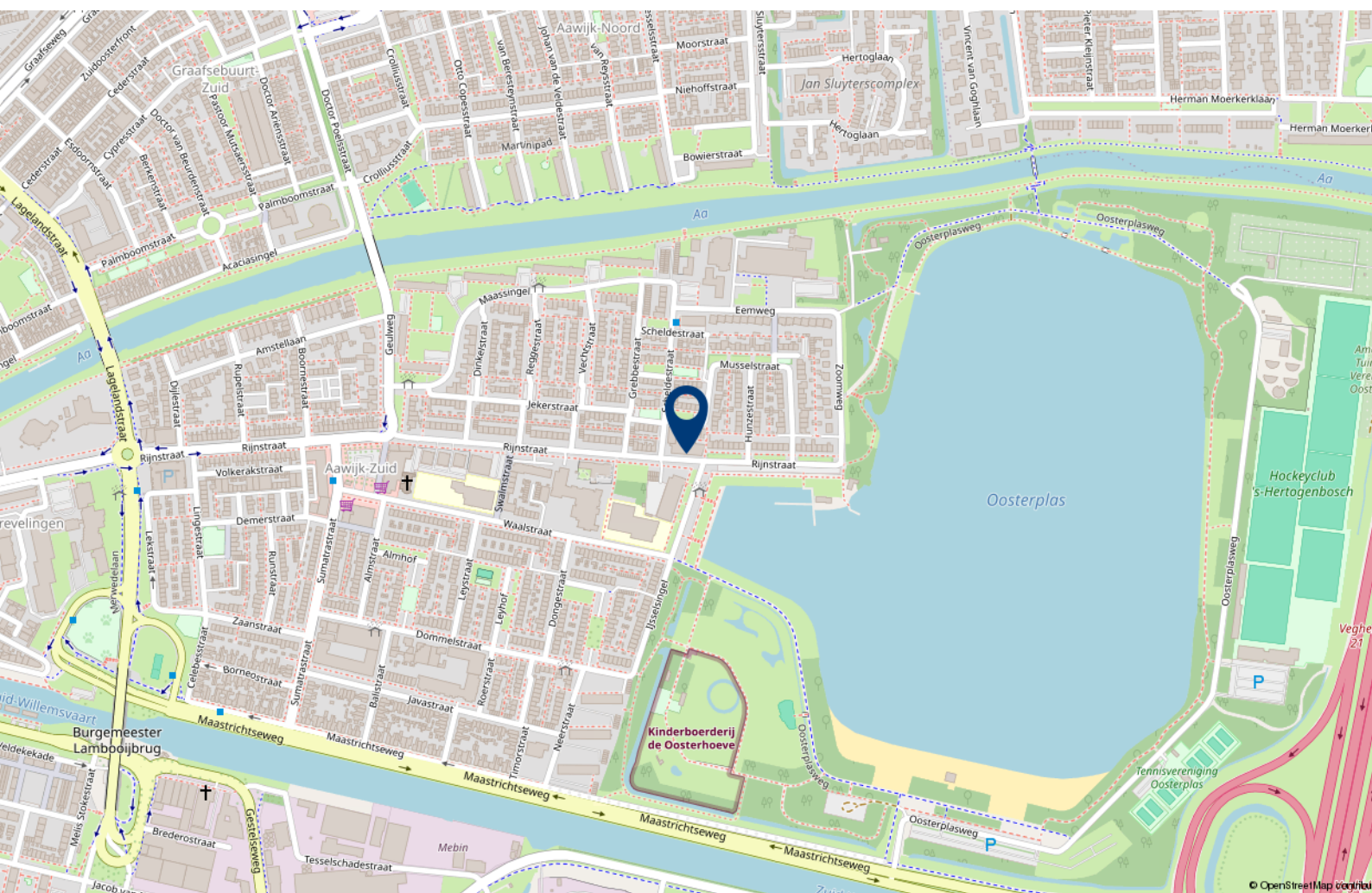
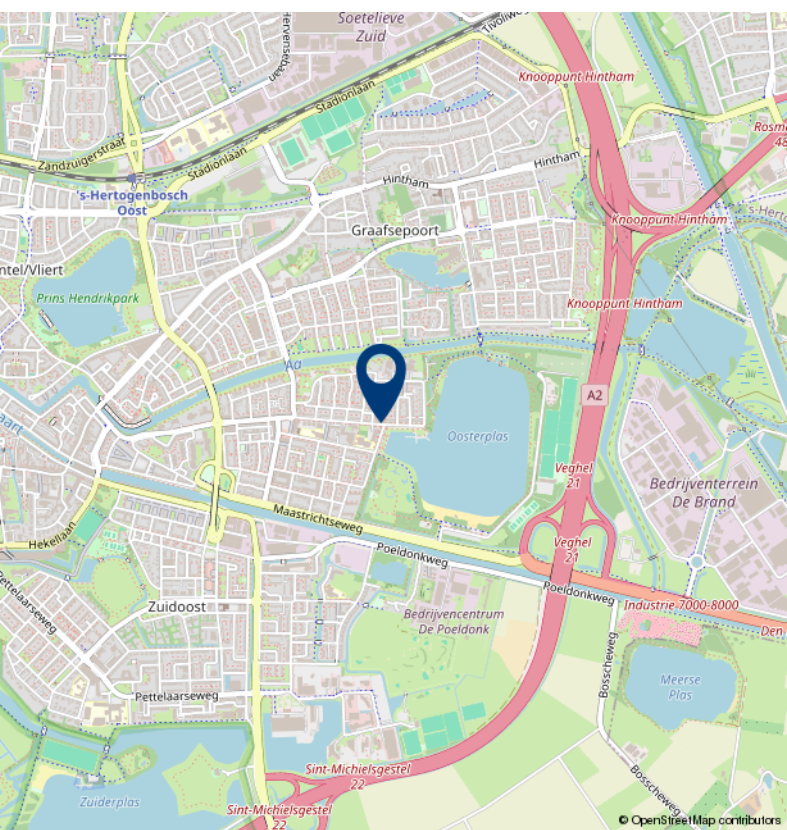
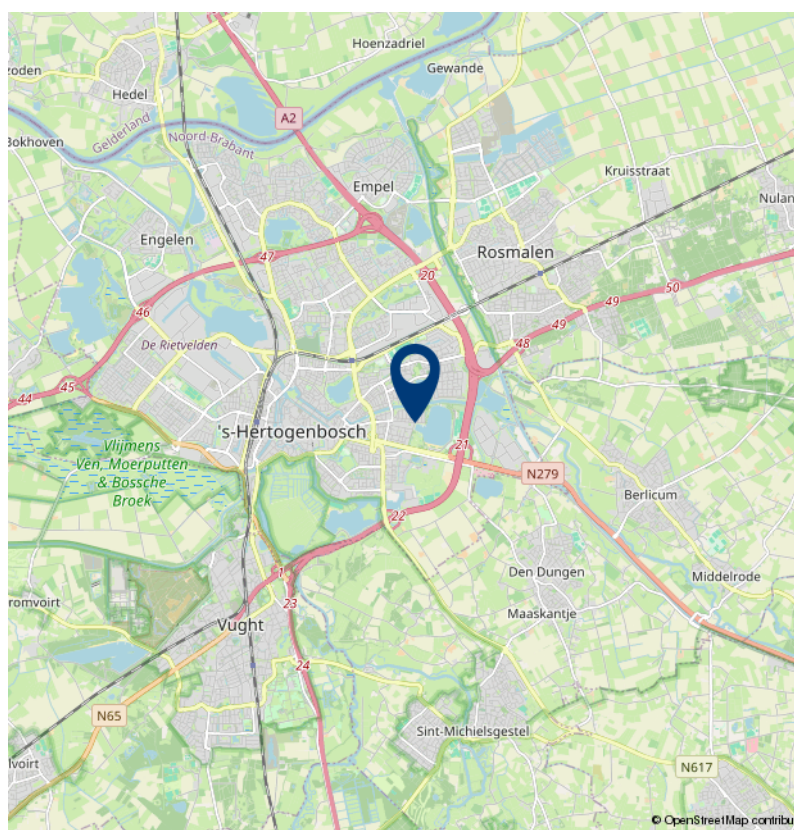


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC Vissengraat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

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

