10+ MAKELAARS



JAN MOSMANSLAAN 72, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	635 m³
Woonoppervlakte:	171 m²
Perceeloppervlakte:	454 m²
Bouwjaar:	1990

Vraagprijs € 890.000,- k.k.

- rustig gelegen in de wijk De Maaspoort
- dichtbij rivier de Maas
- ruime woonkamer met extra werk-/hobbyruimte
- gemoderniseerde badkamer en toilet
- open keuken
- tuin rondom
- energielabel A

een vrijstaande woning in de Maaspoort

Aan een doodlopend hofje in de wijk De Maaspoort staat deze instapklare vrijstaande woning, vlak bij de Maas. Via een vrijliggend fietspad ben je zo op de Maasdijk bij Oud Empel. Vanaf daar kun je op de fiets de rivier volgen of te voet de uiterwaarden van de Empelsewaard verkennen. In de wijk ligt ook het Burgemeester van Zwietenpark, waar je rond de Noorderplas kunt wandelen. Voor je dagelijkse boodschappen ga je naar winkelcentrum De Maaspoort en in de buurt zijn diverse basisscholen en bij Sociaal-cultureel centrum De Schans kan je terecht voor diverse buurtactiviteiten. De bus stopt om de hoek en brengt je naar de binnenstad en het station. Ook op de fiets is het centrum goed en snel bereikbaar.

De woning heeft 171 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 454 m². De ruime woonkamer krijgt van meerdere kanten daglicht en bij het eetgedeelte geven openslaande deuren toegang tot de tuin.

De voormalige garage is bij de woonkamer getrokken en ingericht als ruime werk- en hobbykamer. Dankzij de eigen buitendeur kun je deze ruimte ook als kantoor aan huis gebruiken. De woning telt vier slaapkamers (5 mogelijk) en heeft, mede door de 14 zonnepanelen energielabel A.









Indeling

In de hal bevinden zich de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en het toilet met fonteintje. Het toilet is in 2023 vernieuwd en afgewerkt met donkere vloertegels en witte wandtegels.

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer. Door de ramen aan de voor-, zij- en achterkant valt het daglicht van meerdere kanten naar binnen. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een royale zithoek. Het eetgedeelte ligt aan de tuinzijde, direct naast de keuken. Op mooie dagen zet je hier de openslaande deuren open en loop je vanuit de eethoek zo het terras op. De eikenhouten vloer loopt door in de werk- en hobbykamer, die bij de woonkamer is getrokken. Het gestucte plafond en de met spachtelputz afgewerkte wanden geven de ruimte een verzorgde uitstraling.



















Keuken

De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte. De inductiekookplaat is geplaatst in het schiereiland, waardoor je tijdens het koken contact houdt met wie aan tafel zit. De spoelbak ligt onder het raam, met zicht op de tuin. De keuken is verder voorzien van veel opbergruimte, een afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.







Direct naast de keuken ligt de bijkeuken, met een tegelvloer en een eigen buitendeur naar de tuin. De werkkamer beschikt over een royale ingebouwde boekenkast en biedt volop plek voor boeken en werkmaterialen. Dankzij de eigen buitendeur kun je de kamer ook als kantoor aan huis gebruiken en bezoekers rechtstreeks van buiten ontvangen.











Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van een nette laminaatvloer. In het plafond van de dakkapel zijn inbouwspots geplaatst. Op deze verdieping kun je één slaapkamer opdelen in twee afzonderlijke kamers als je behoefte hebt aan een extra slaapkamer. De ramen aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.

De badkamer is in 2025 vernieuwd en volledig betegeld met moderne, gemêleerd grijze tegels. Het donkere wastafelmeubel heeft twee wastafels. Verder beschikt de badkamer over een riante inloopdouche en een zwevend toilet.























Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop met toegang tot de vierde slaapkamer. Twee dakramen en een raam in de zijgevel zorgen hier voor daglicht. Ook op deze verdieping ligt laminaat. Hier hangt de cv-ketel en achter de knieschotten bevindt zich veel bergruimte.







Buiten

De tuin ligt rondom het huis en is aangelegd met een gazon, beplanting en meerdere terrassen. Daardoor kun je op verschillende plekken in de tuin altijd kiezen om in de zon dan wel in de schaduw te zitten. Bijvoorbeeld met een eettafel bij de openslaande deuren of in de aparte zithoek op een ander terras. Vanuit het eetgedeelte loop je rechtstreeks naar buiten, wat handig is als je buiten wilt eten. Ook via de bijkeuken is de tuin bereikbaar.

De houten berging heeft dubbele deuren, zodat je fietsen en tuinspullen gemakkelijk naar binnen kunt brengen. Aan de zijkant van de berging zorgt een overkapping voor een beschutte plek in de tuin.



















Begane grond



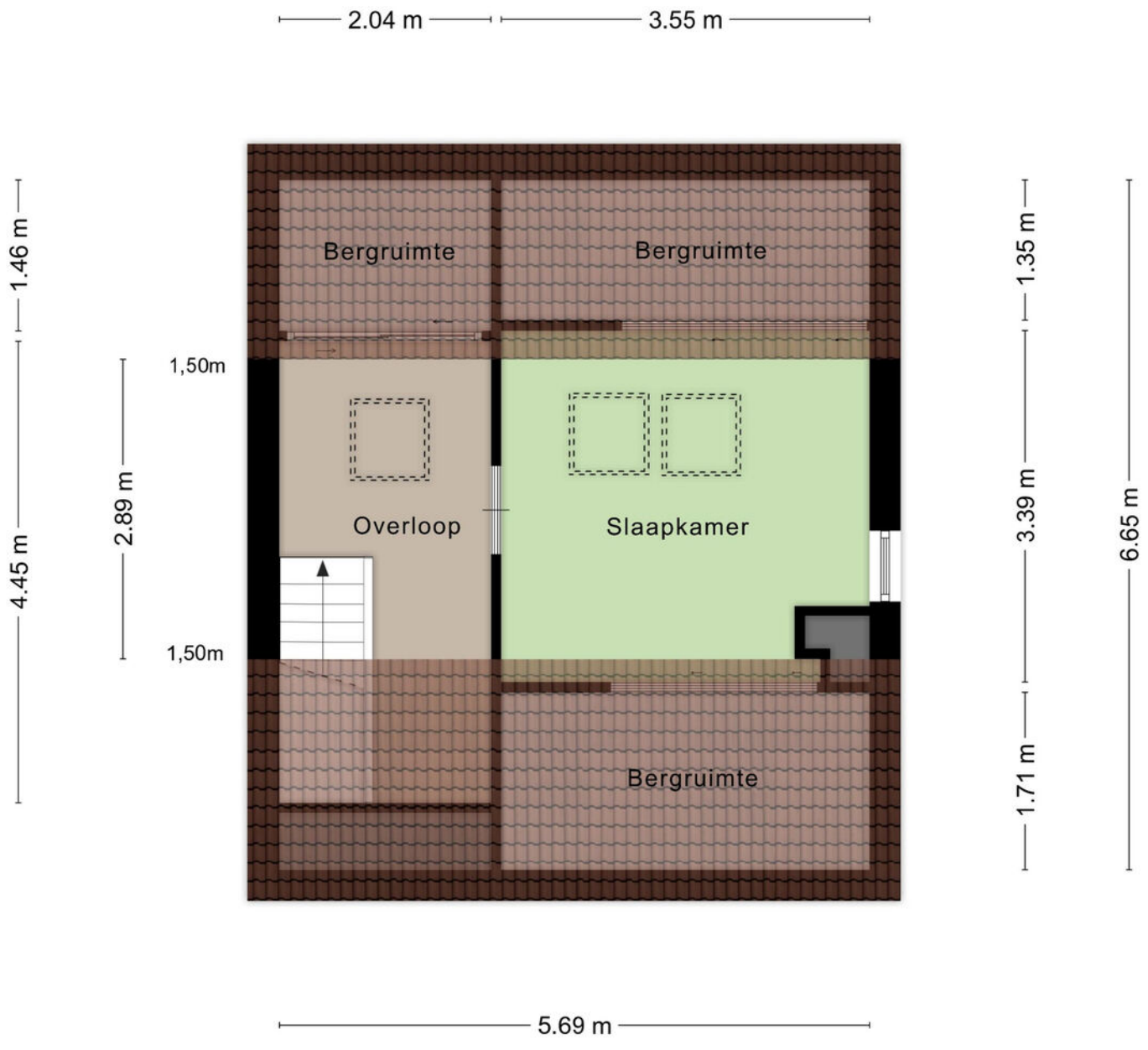
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



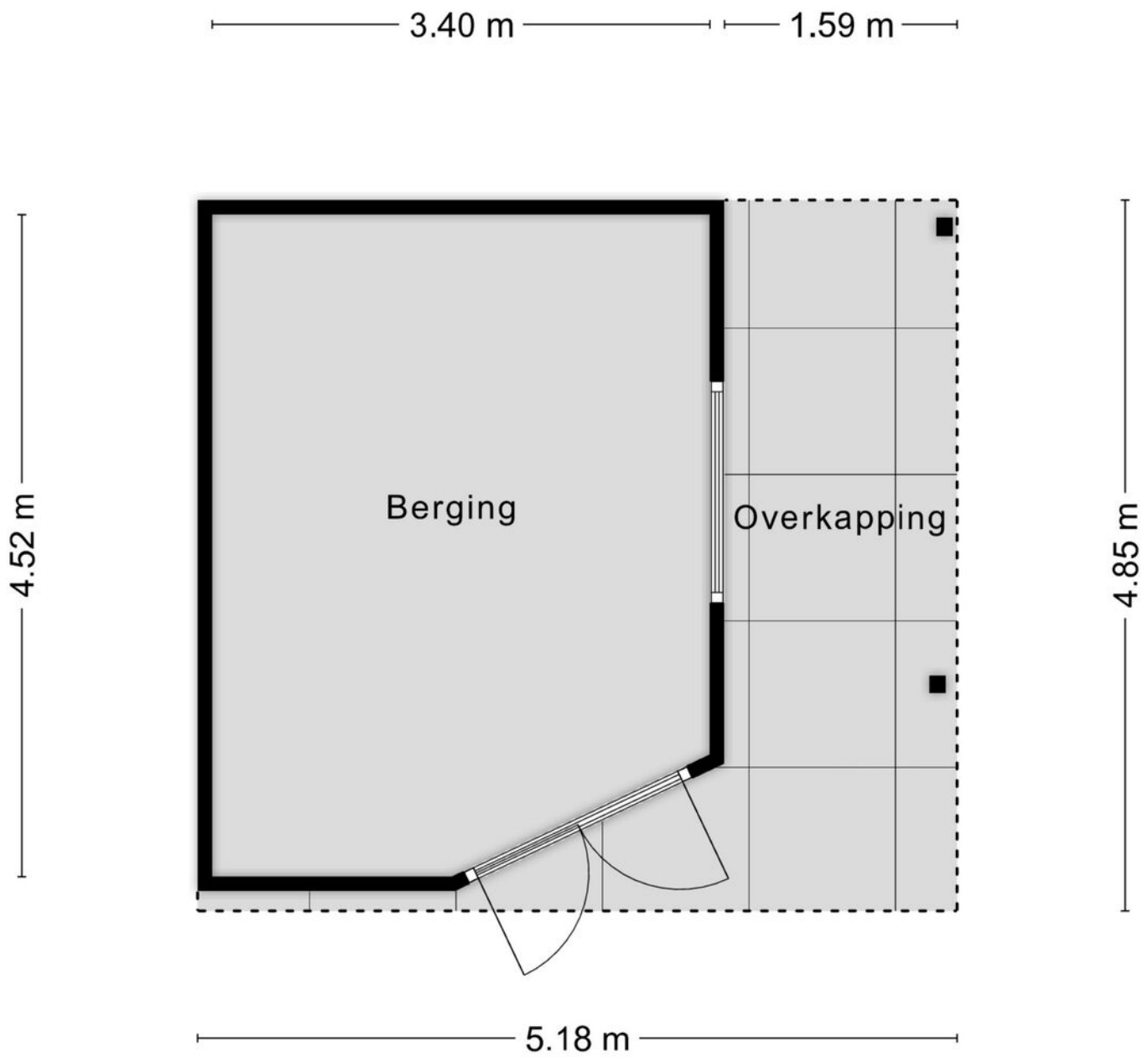
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging

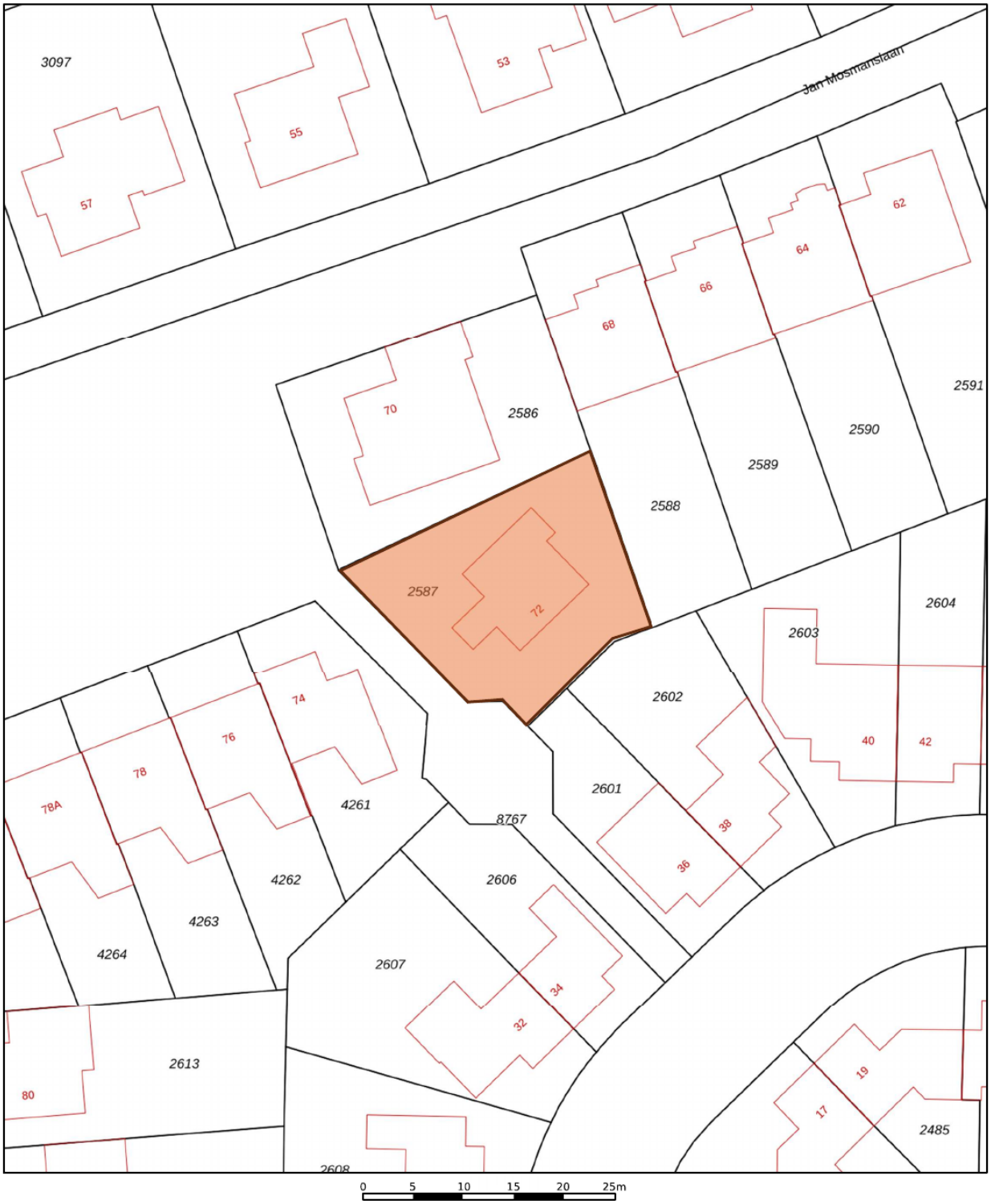


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10



Deze kaart is noordgericht

1316 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

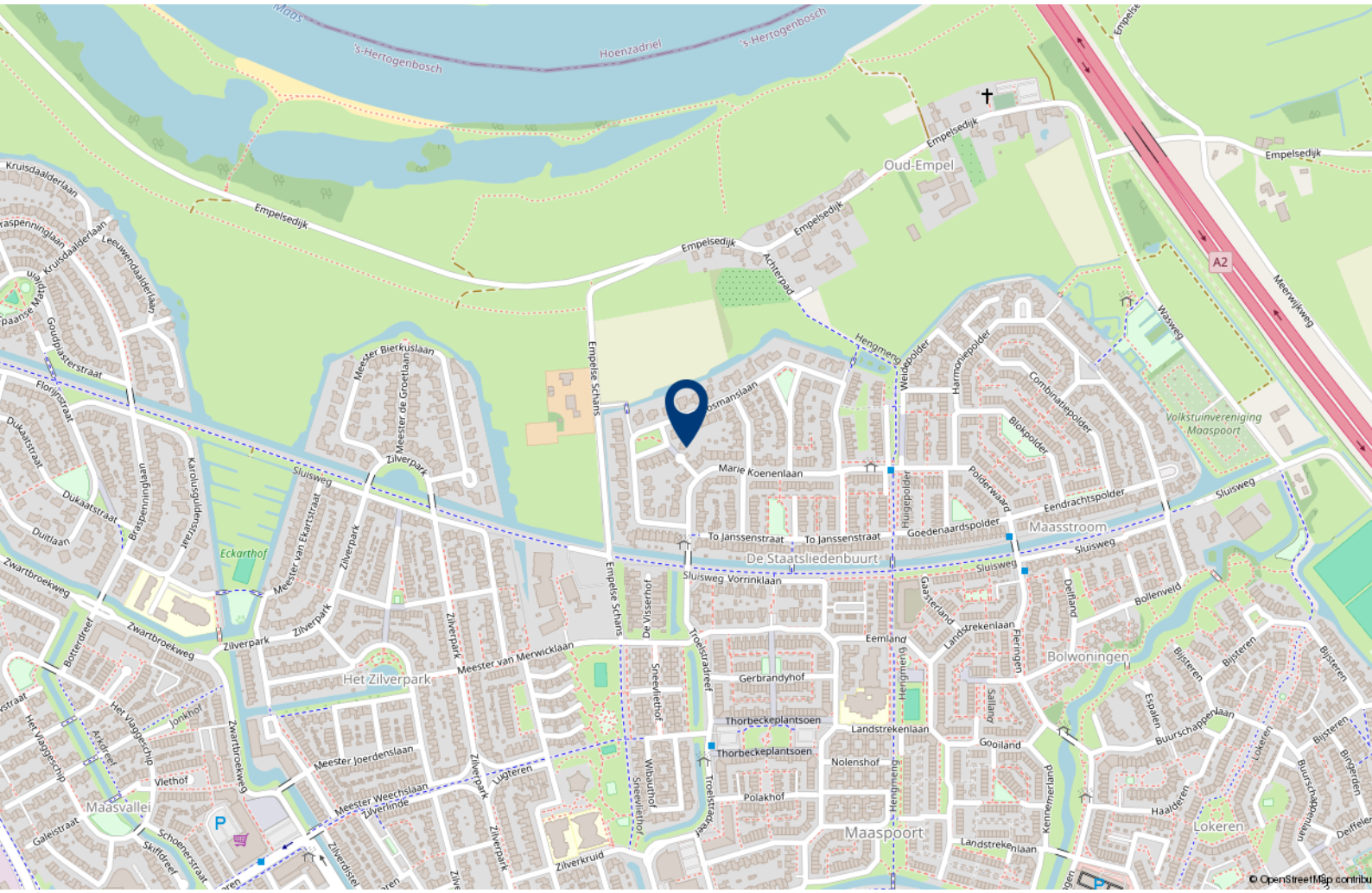
Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	T
Perceel	2587

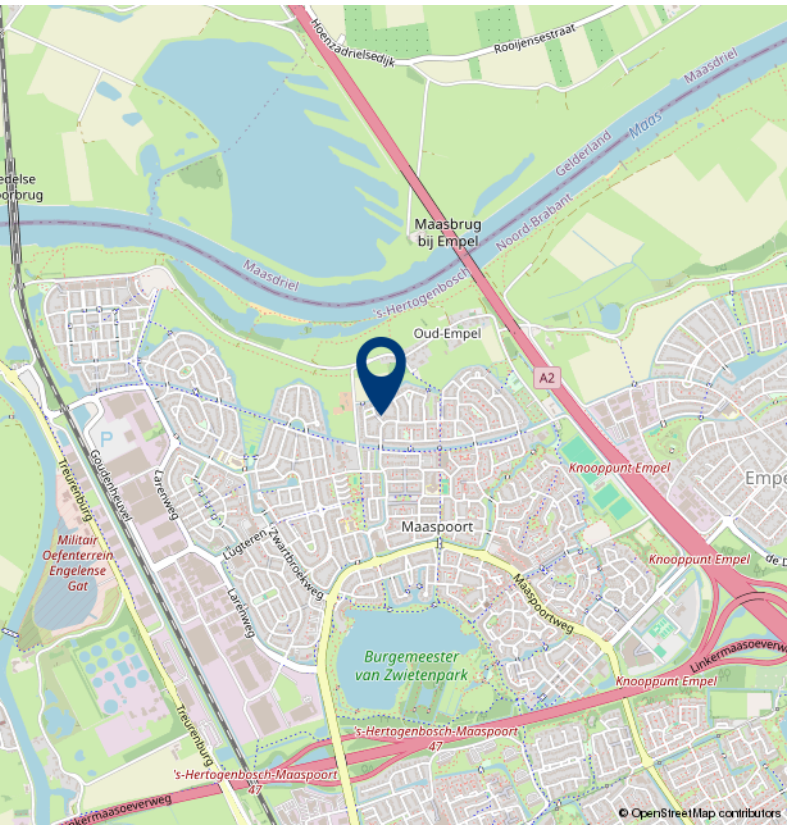
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

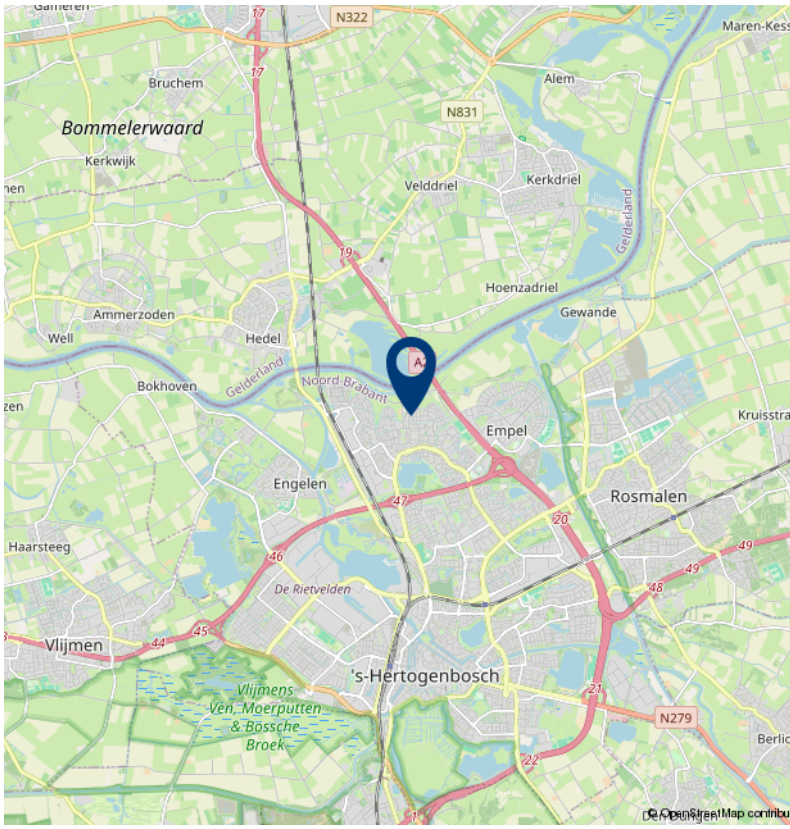
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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