

10+ MAKELAARS



RUPELSTRAAT 1, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 350 m³
Woonoppervlakte: 102 m²
Perceeloppervlakte: 125 m²
Bouwjaar: 1964

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

- ✓ centraal en rustig gelegen in Oost
- ✓ moderne keuken, badkamer en toilet
- ✓ achtertuin op het zuiden
- ✓ energielabel C

een gemoderniseerde hoekwoning

In een rustige, autoluwe, woonstraat in 's-Hertogenbosch-Oost staat deze gemoderniseerde hoekwoning. In de afgelopen jaren zijn onder andere de keuken, de badkamer en het toilet vernieuwd en een aantal wanden zijn gestukadoord. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer.

Doordat de achtertuin op het zuiden ligt kan je bij mooi weer de gehele dag lekker van de zon genieten. Zowel binnen als buiten biedt deze woning dus optimaal wooncomfort.

Ook de ligging is ideaal, hier woon je rustig maar toch dicht bij alle voorzieningen.

Op korte afstand van de woning liggen onder andere basisscholen, medische voorzieningen en winkelcentrum 'Rivierenplein'. Hier kan je terecht voor alle dagelijkse boodschappen. Ook recreatiegebied 'De Oosterplas' ligt erg dichtbij, hier kan je in de zomer heerlijk recreëren aan het strand of lekker joggen, door het park.

De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is met de fiets binnen 10 minuten bereikbaar en met de auto bent u in een zucht op de A2 of A50.





Indeling

Je komt binnen in de hal met het gemoderniseerde toilet, de praktische trapkast en de trapgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. Door de grote ramen in de voor- en achtergevel en het extra zijraam heb je veel lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een nette houten vloer en gestukadoorde wanden en plafond. In de zomer is het heerlijk om de schuifpui te openen zodat je direct toegang hebt tot de achtertuin en deze als het ware bij de woonkamer trekt.







De keuken

De keuken is modern uitgevoerd in een U-opstelling, het spoelgedeelte vormt een mooie afscheiding met de woonkamer. Alle moderne inbouwapparaten zijn aanwezig: een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een no-frost koel-/vriescombinatie, combi-magnetron, Quooker en een vaatwasser. Er is veel opbergruimte en de achtertuin is bereikbaar vanuit de keuken.







1e Verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de wasruimte. Een slaapkamer is afgewerkt met een PVC vloer in houtlook en op de andere slaapkamers ligt vloerbedekking. De kozijnen zijn, net als op de begane grond, van aluminium.







De badkamer

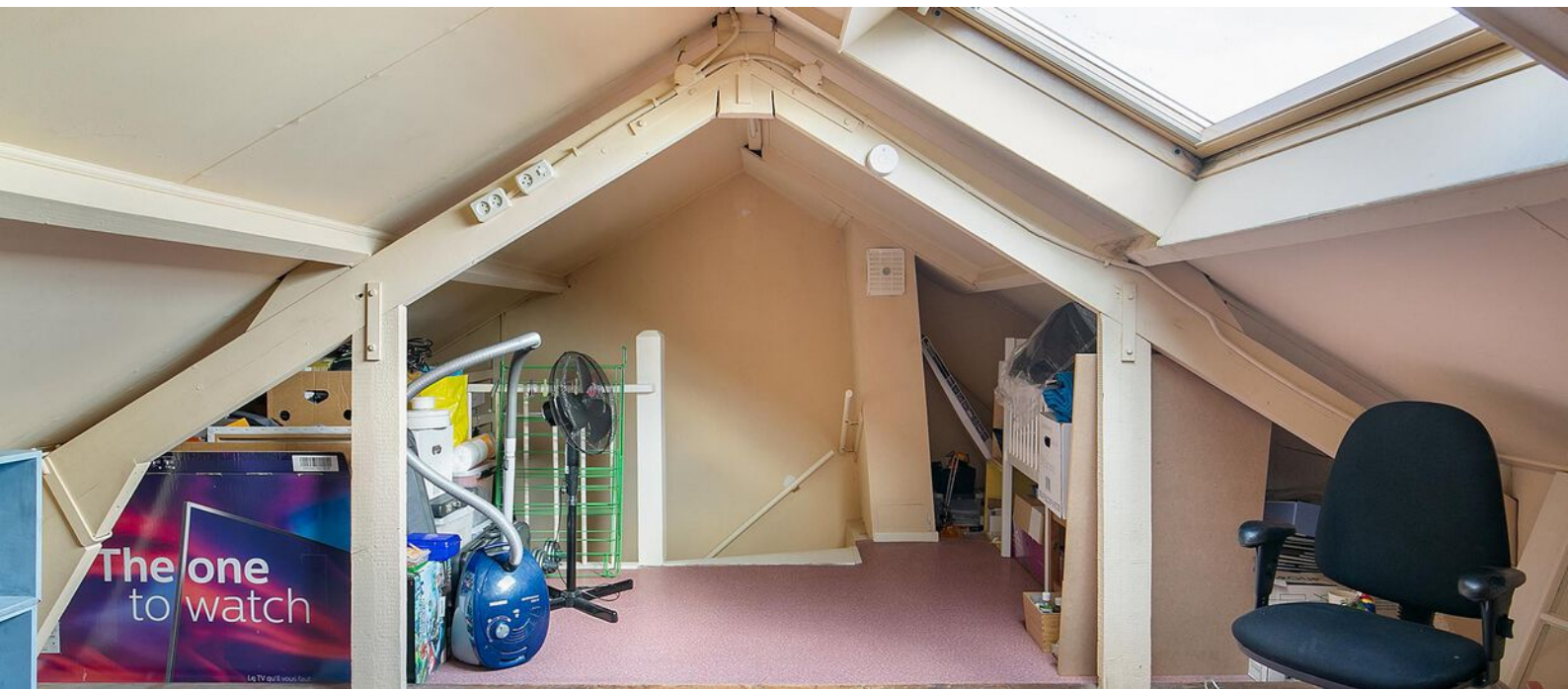
De badkamer is ruim en modern uitgevoerd met een combinatie van witte en antraciet tegels. Er is een inloofdouche, een ligbad, een zwevend toilet en een wastafelmeubel. Het plafond is gestukadoord en voorzien van inbouwspots.





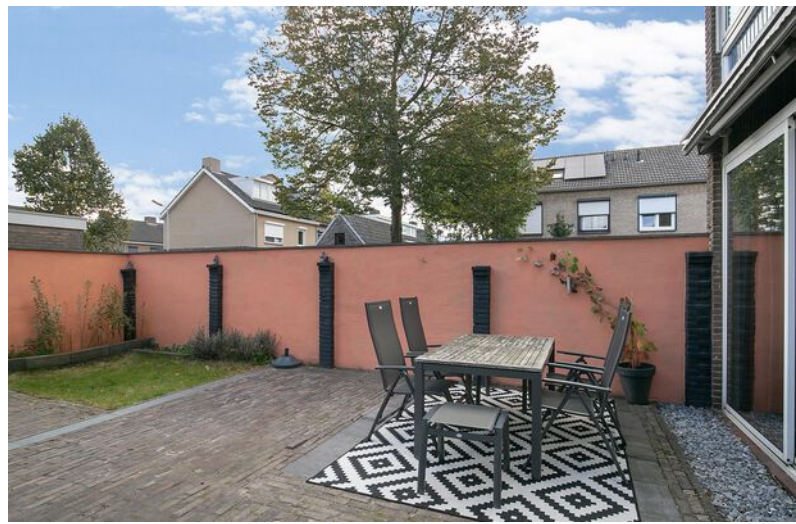
2e Verdieping

De tweede verdieping kan gebruikt worden als bergzolder en als logeerkamer, er is genoeg ruimte voor een tweepersoons bed.



Buiten

De achtertuin ligt op het zuiden waardoor je hier de hele dag zon hebt. Het grootste gedeelte is voorzien van sierbestrating maar er is ook een stukje gras. Tevens is er een achterom en een stenen berging.



Begane grond



BEGANE GROND

Rupelstraat 1 5215 EV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

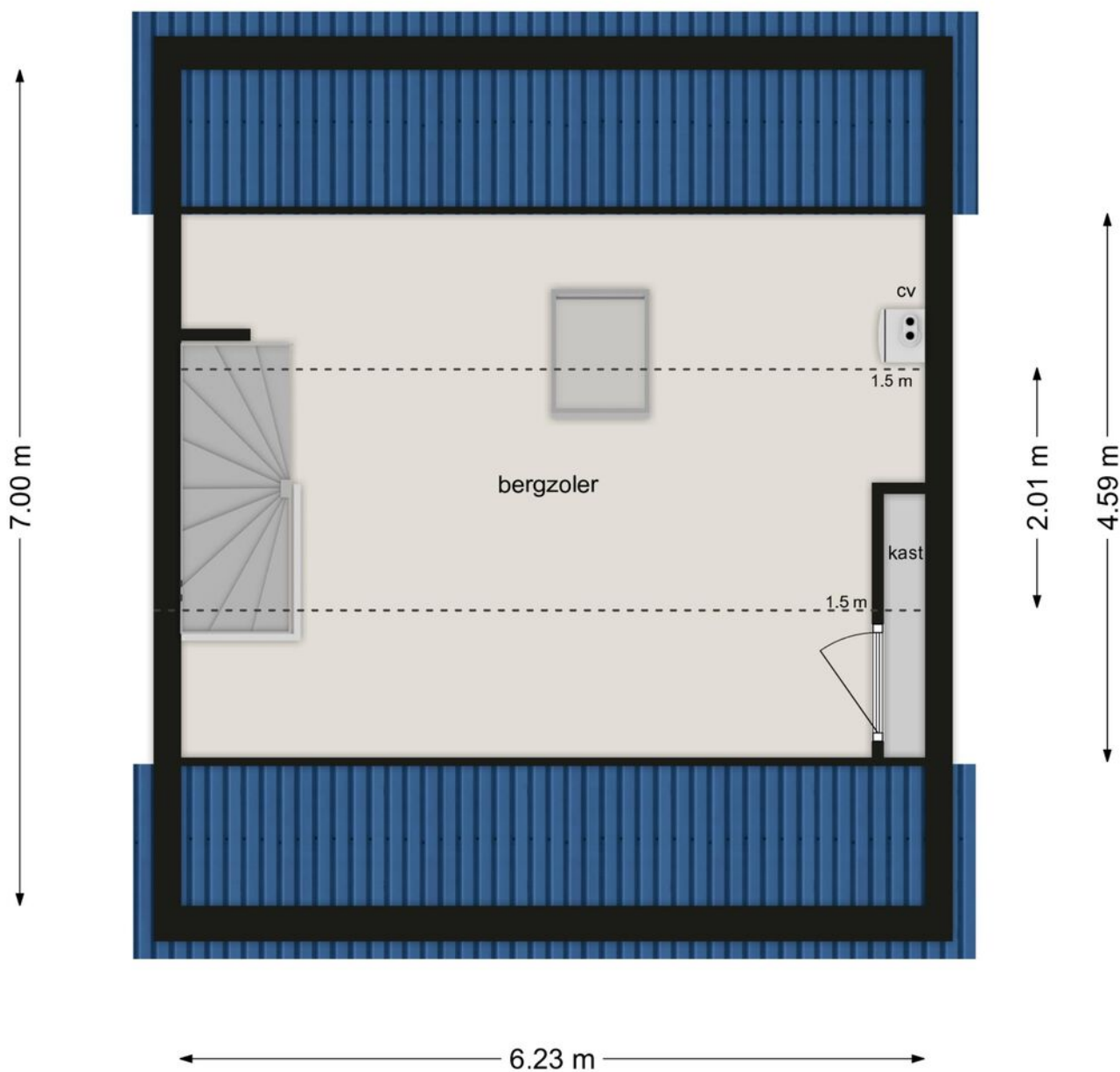
Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING Rupelstraat 1 5215 EV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Tweede verdieping

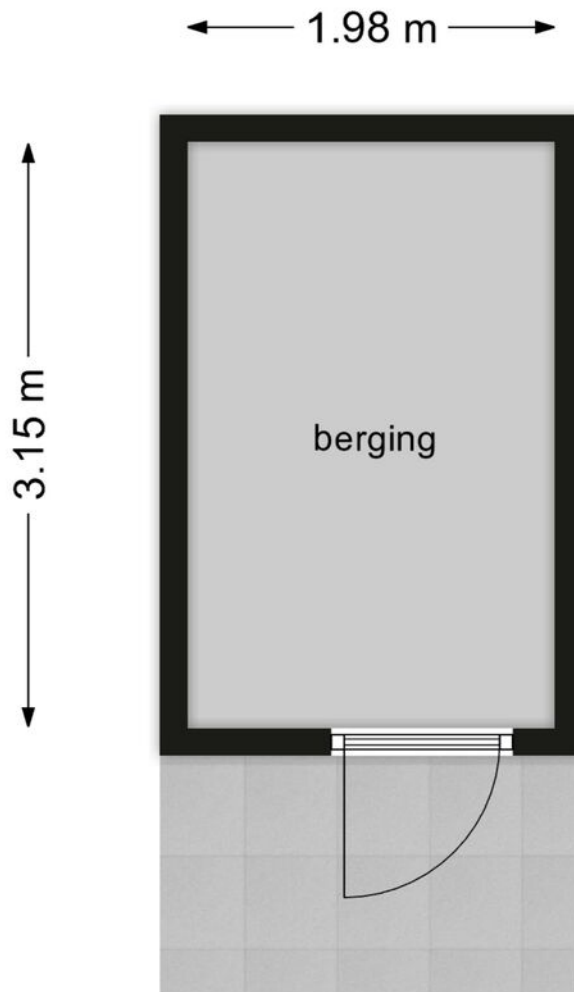


TWEEDE VERDIEPING

Rupelstraat 1 5215 EV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Berging



BERGING

Rupelstraat 1 5215 EV 's-Hertogenbosch


Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



<p>1236 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 774</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2022. 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.

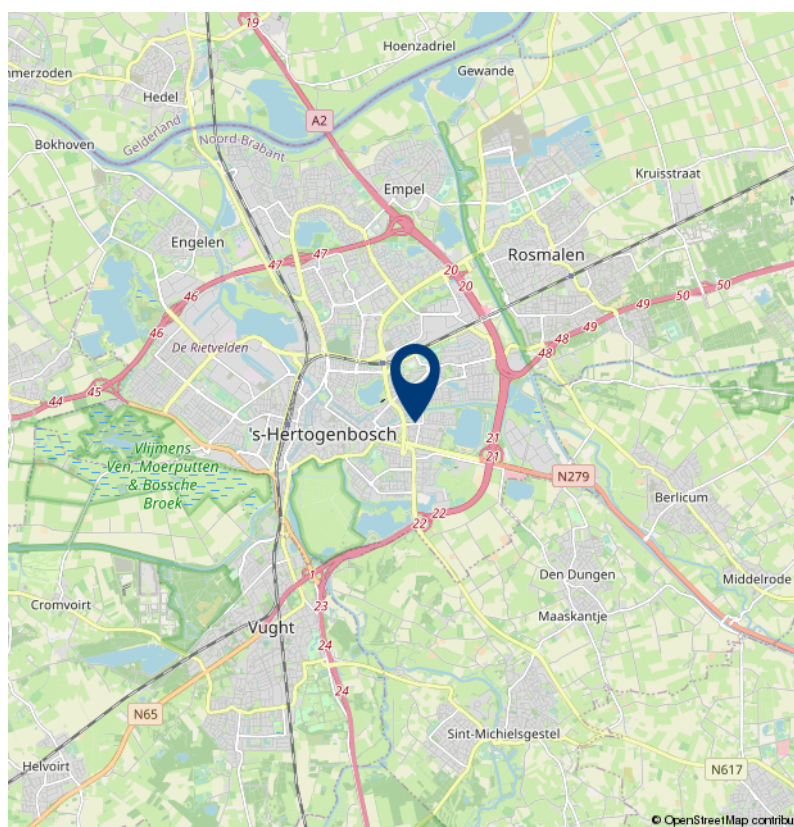
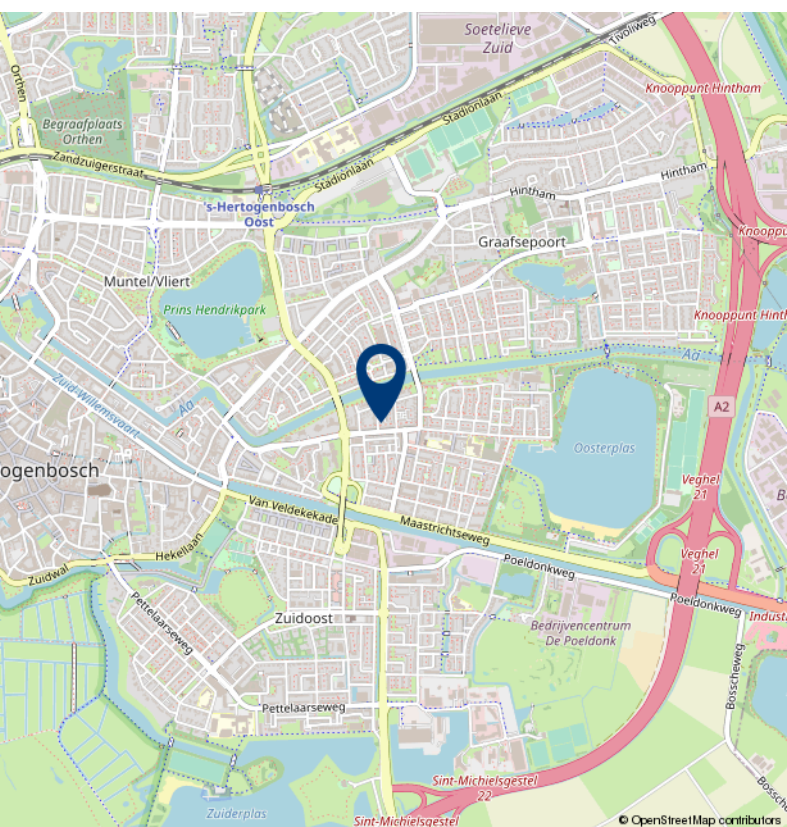
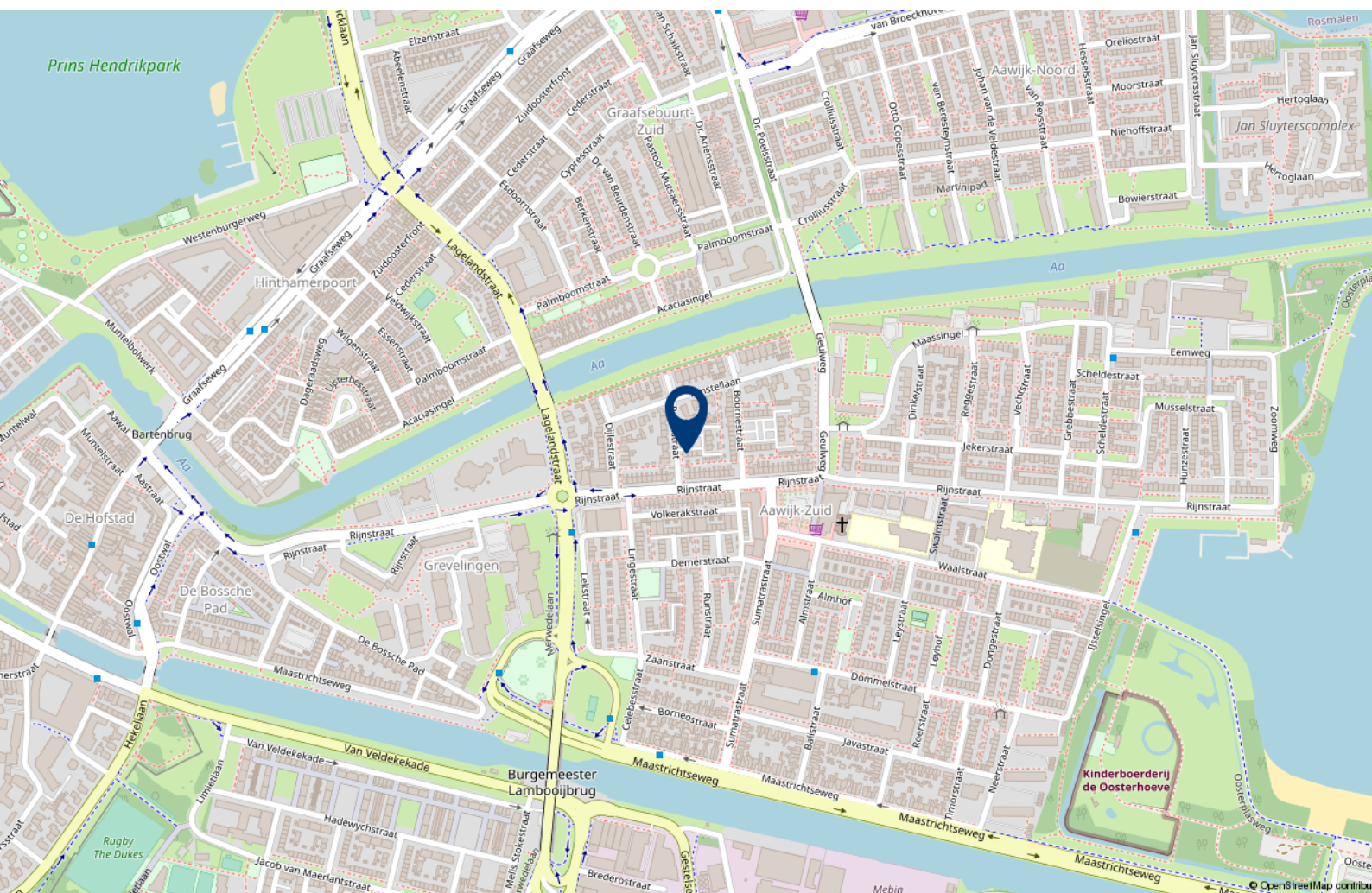
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Afvalbak		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Buitenkussens	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 10 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 12 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 Ans van Grevengoed 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

