

10+ MAKELAARS



ROGGEAKKER 21, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 545 m³
Woonoppervlakte: 154 m²
Perceeloppervlakte: 320 m²
Bouwjaar: 1998

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

- ✓ fraai gelegen in Empel-Noord
- ✓ grote serre met diverse mogelijkheden
- ✓ veel privacy
- ✓ energielabel A

een 2-onder-1 kapwoning in Empel

Deze uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning is rustig gelegen naast een fietspad aan de rand van de gewilde wijk Empel-Noord. In de achtertuin geniet je daarom van veel privacy, de woning beschikt over een perceel van maar liefst 320m².

Op de begane grond is de voormalige garage voor een gedeelte bij de ruime serre getrokken. Op de tweede verdieping is er een grote dakkapel geplaatst waardoor je hier een of twee extra slaapkamers kan maken. Fijn ook is dat de trap naar de eerste verdieping is vernieuwd. Bij dit type woning staat de trap voor een groot gedeelte in de woonkamer, de nieuwe trap staat minder prominent in de woonkamer.

In Empel is het fijn wonen. Je woont hier in een prachtige woonomgeving met veel groen en diverse speelvoorzieningen. De rivier de Maas met de uiterwaarden ligt dichtbij, hier kan je heerlijk wandelen, fietsen of hardlopen. Empel heeft een rijk verenigingsleven, beschikt onder meer over enkele basisscholen, een supermarkt en een bakker.

De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is met de fiets en het openbaar vervoer goed bereikbaar.





Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast en het toilet met zwevend closet. Vervolgens is de woonkamer bereikbaar. Deze is afgewerkt met een tegelvloer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte.

Het eetgedeelte aan de achterzijde sluit mooi aan op de keuken. Een halfhoog muurtje zorgt er voor dat de keuken toch iets gescheiden is van de woonkamer. Door middel van een schuifpui is de serre bereikbaar.

De keuken beschikt over een U-vormig keukenblok welke is uitgerust met veel opbergruimte, een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een Quooker.

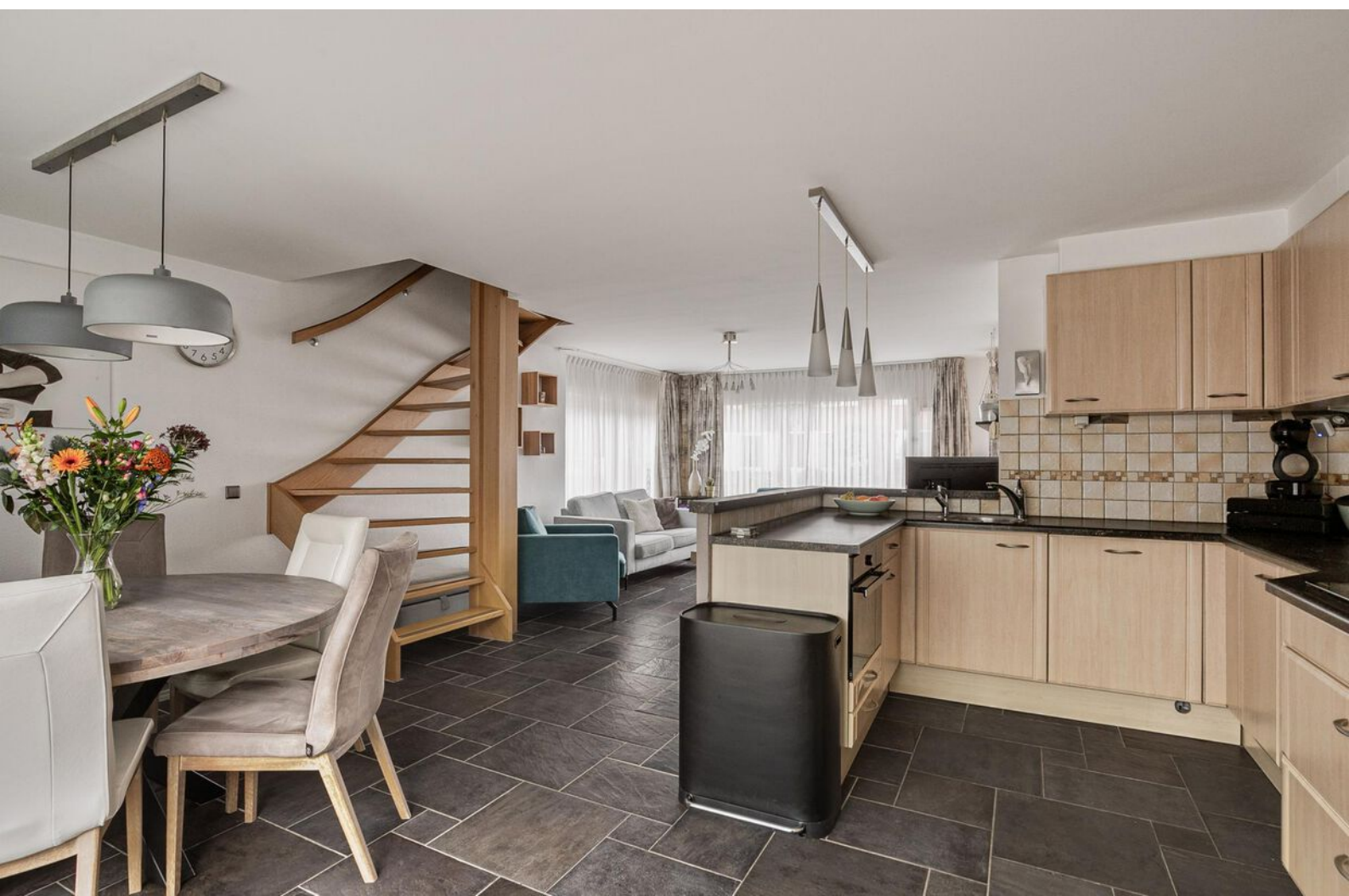
















De serre

De serre is erg ruim en hierdoor voor veel doeleinden geschikt. De huidige eigenaar gebruikt een gedeelte als kantoor maar deze ruimte kan ook dienst doen als bijvoorbeeld speel- of hobbyruimte. Er is ruimte voor een extra zitje waardoor de serre een verlengstuk van de woonkamer is. Zowel de berging als de tuin, zijn bereikbaar vanuit de serre.





1e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer.

Eventueel kan je een kamer opsplitsen in 2 slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon.



Badkamer

De badkamer bevindt zich in het middengedeelte van de woning. Deze is ruim van opzet en volledig betegeld. Je treft hier een grote douche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.



2e verdieping

De tweede verdieping is vergroot door middel van een kunststof dakkapel. In de de, nu nog, open ruimte kunnen één of twee extra slaapkamers gemaakt worden. Hier bevinden zich ook de aansluitpunten voor de wasmachine en de wasdroger, de c.v.-ketel is weg gewerkt in een kast.



Buiten

De oprit aan de voorzijde biedt plaats aan meerdere auto's.

De achtertuin biedt veel privacy, mede doordat je maar aan één zijde buren hebt. De tuin is aangelegd met twee terrassen, een tuinhuis, plantenborders en kunstgras.





Begane grond

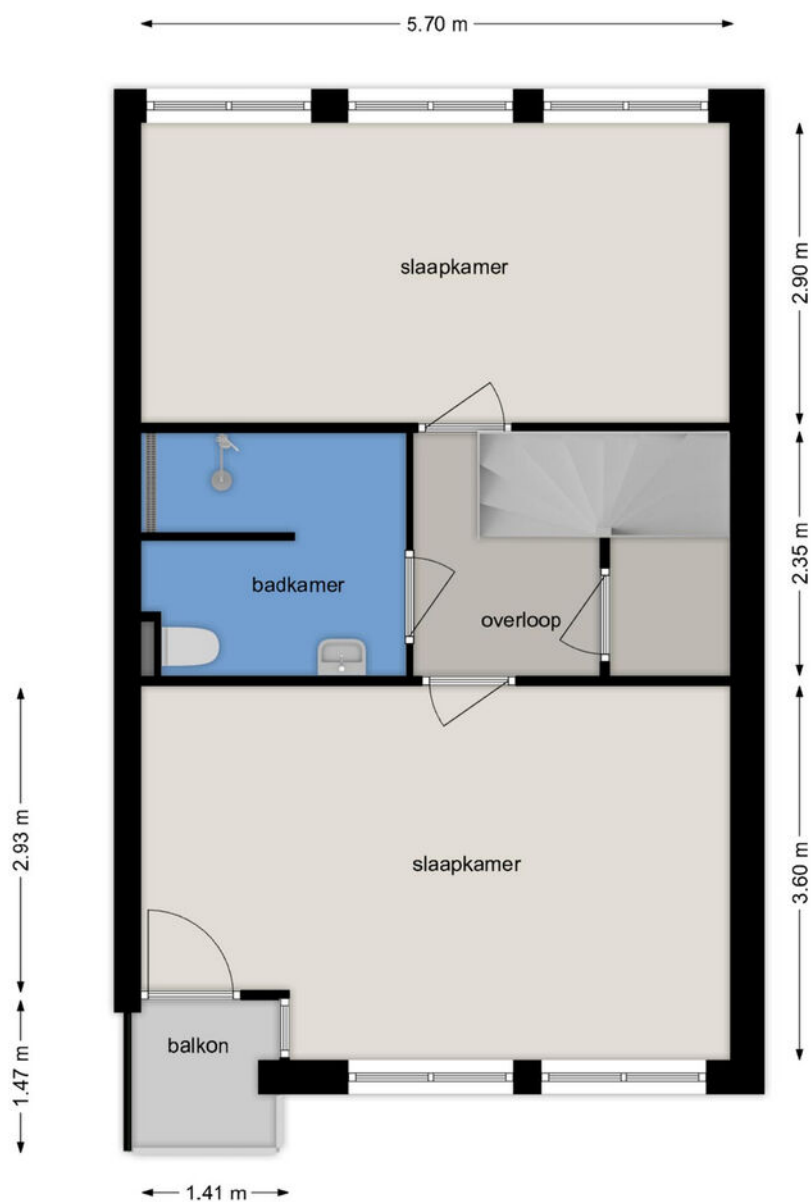


BEGANE GROND

Roggeakker 21, 5236 VE '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. © cadtek.nl

Eerste verdieping

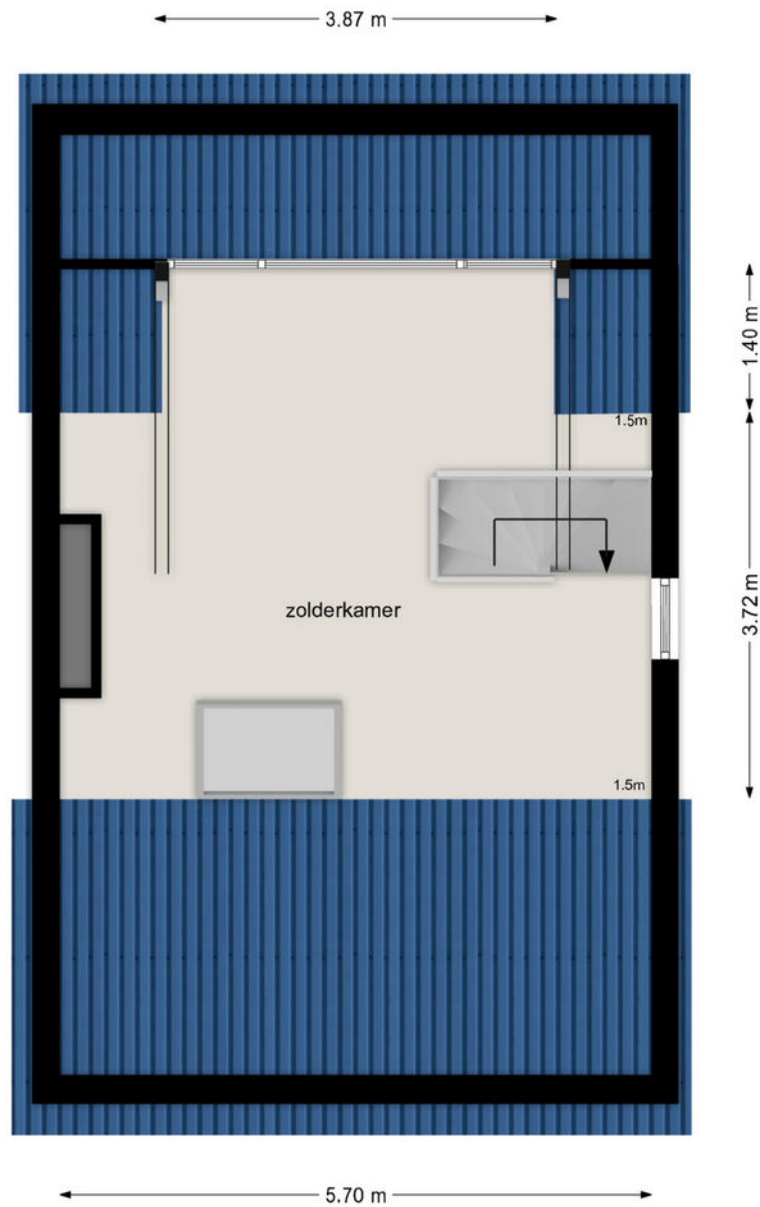


EERSTE VERDIEPING

Roggeakker 21, 5236 VE '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. © cadtek.nl

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Roggeakker 21, 5236 VE '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. © cadtek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



<p>136 Deze kaart is aanvullend</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huizenummer</p> <p>— Vastgeboude kadastrale grens</p> <p>— Voorloperige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een compleet uittreksel, geleverd op 7 juni 2024. De bezonder van het kadaster en de openbare registers.</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 6353</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	---	---

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		
- Alle plafondlampen	X		
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- Grote linnenkast op de slaapkamer voor			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screen, zonneschermen, rolluik	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Trapbekleding op trap naar zolder	X		
Overig, te weten			
- Jacuzzi, kapot, kost ca 1100 euro om m te maken	X		
- Nep open haard		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	

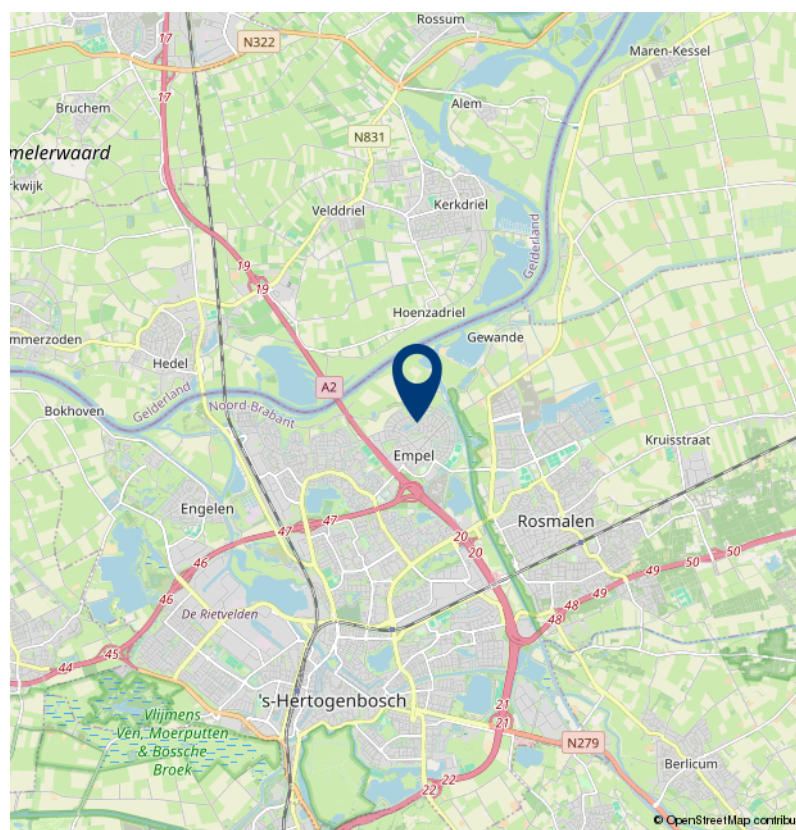
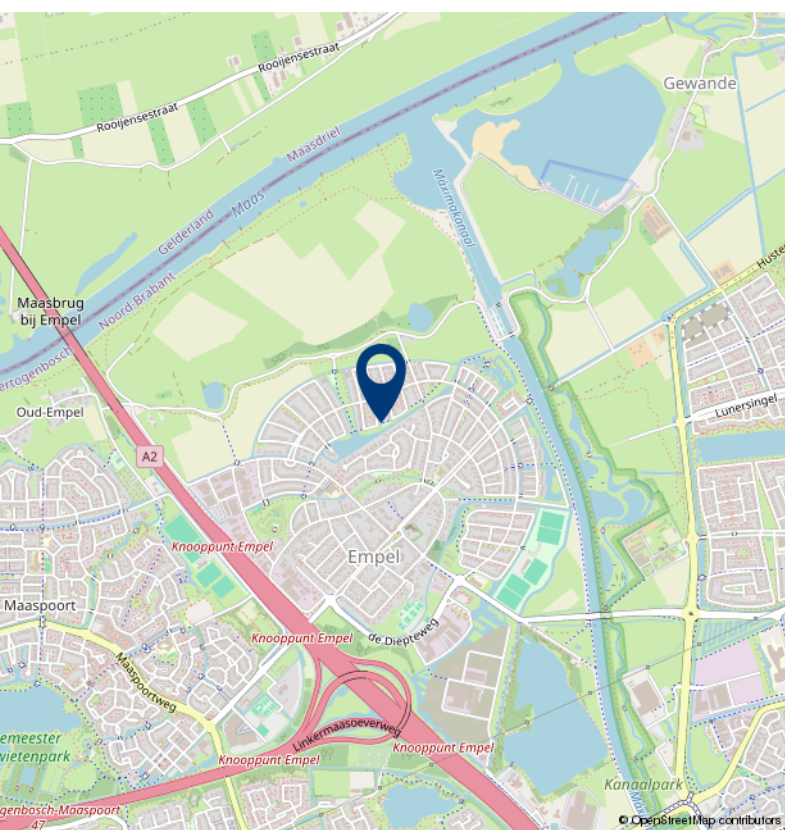
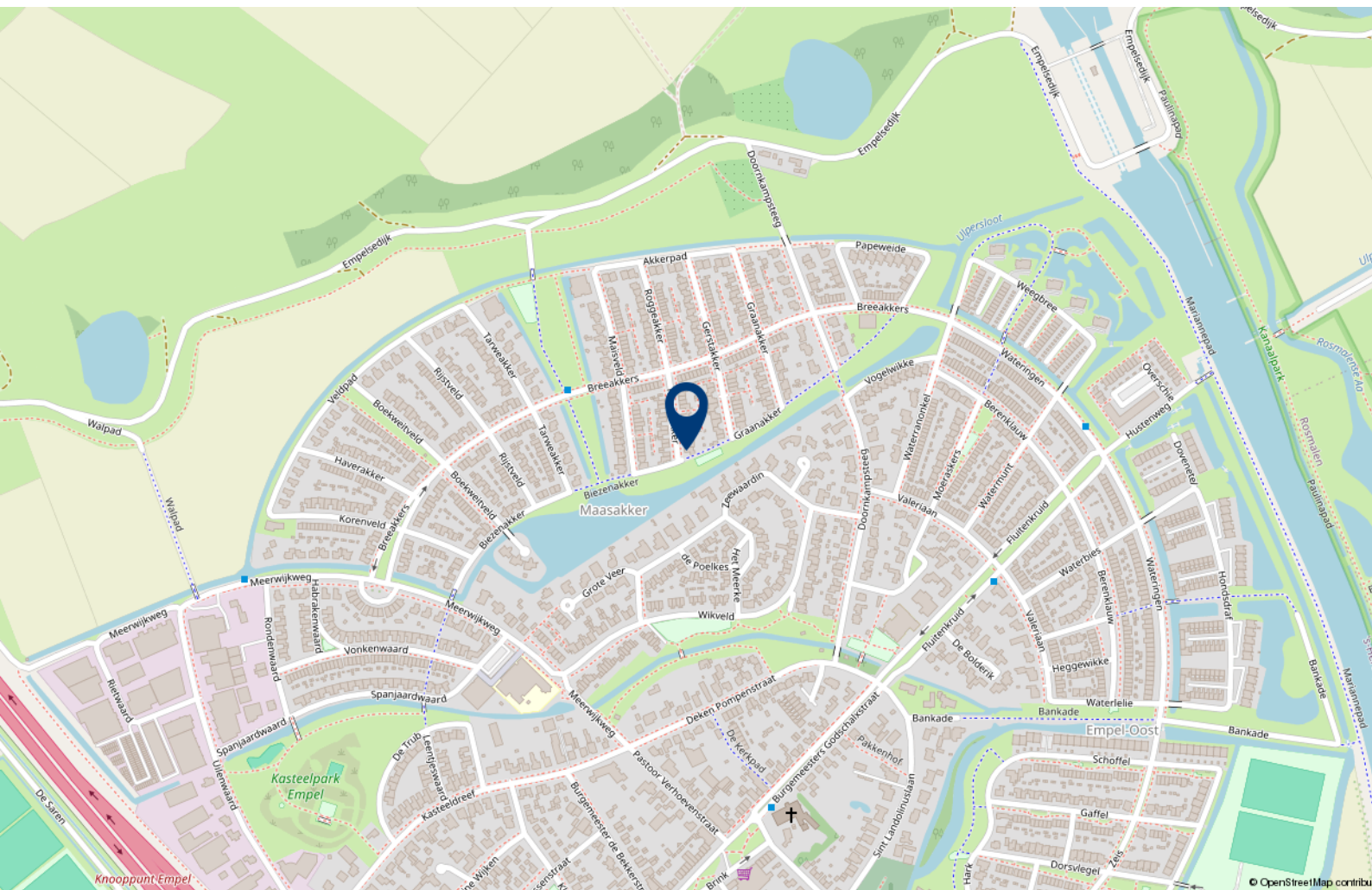
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Rvs tissue box	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Plankje boven toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Zeepompje, en tandenborstelbeker in de set met toiletborstelhouder en toiletrolhouder	X		
- Handdoekenkast badkamer		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Quooker	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Enkele losse bloempotten gaan mee, de rest blijft acht	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Fietsenschuurtje met elektra	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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

