

10+ MAKELAARS



JAN FRANKENSTRAAT 52, ROSMALEN



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 460 m³
Woonoppervlakte: 139 m²
Perceeloppervlakte: 249 m²
Bouwjaar: 1970

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

- ✓ 6 slaapkamers
- ✓ 2 badkamers
- ✓ grote garage/berging
- ✓ gelegen in Hintham-Zuid

een riante hoekwoning met garage

Deze ruime hoekwoning met ook een garage/berging staat op een centrale locatie in de gezellige wijk Hintham-Zuid. Door de opbouw van de tweede verdieping beschikt de woning over maar liefst 6 slaapkamers, twee badkamers en een grote hobbykamer op de tweede verdieping.

Een ideale woning dus voor bijvoorbeeld een gezin met veel kinderen of voor iemand die diverse thuiswerk plekken nodig heeft. Door de grote garage/berging is deze woning ook uitermate geschikt voor de thuisklusser.

De kozijnen op de 1e en 2e verdieping zijn van kunststof met HR++ glas, de ketel is vernieuwd in 2022, de muren zijn na-geïsoleerd en op het dak liggen zonnepanelen. Hierdoor is het huis erg energiezuinig.

Hintham-Zuid is een centraal gelegen, kindvriendelijke wijk met diverse voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht in het op loopafstand gelegen winkelcentrum, hier vindt je onder andere twee supermarkten.

Recreatiegebied De Oosterplas met Hockeyclub Den Bosch en een tennisvereniging liggen op korte afstand. Ook het langs het Maximakanaal aangelegde kanaalpark is van hieruit snel bereikbaar, hier kan je heerlijk wandelen of fietsen.

Zowel de binnenstad van 's-Hertogenbosch als het centrum van Rosmalen zijn goed met de fiets en met het openbaar vervoer bereikbaar.





Indeling

Entree met toegang tot de gang. Hier tref je het toilet, de meterkast en een handige kast onder de trap. Vanuit de gang zijn de woonkamer en de keuken bereikbaar. De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer en beschikt over een houtkachel. Door de grote ramen in de voor- en achtergevel en het extra zijraam is het hier altijd heerlijk licht.

De keuken is uitgerust met een modern keukenmeubel (2023) met een gaskookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron en een vaatwasser. Er is veel opbergruimte in de keuken. De keuken geeft toegang tot de serre/achtertuin.

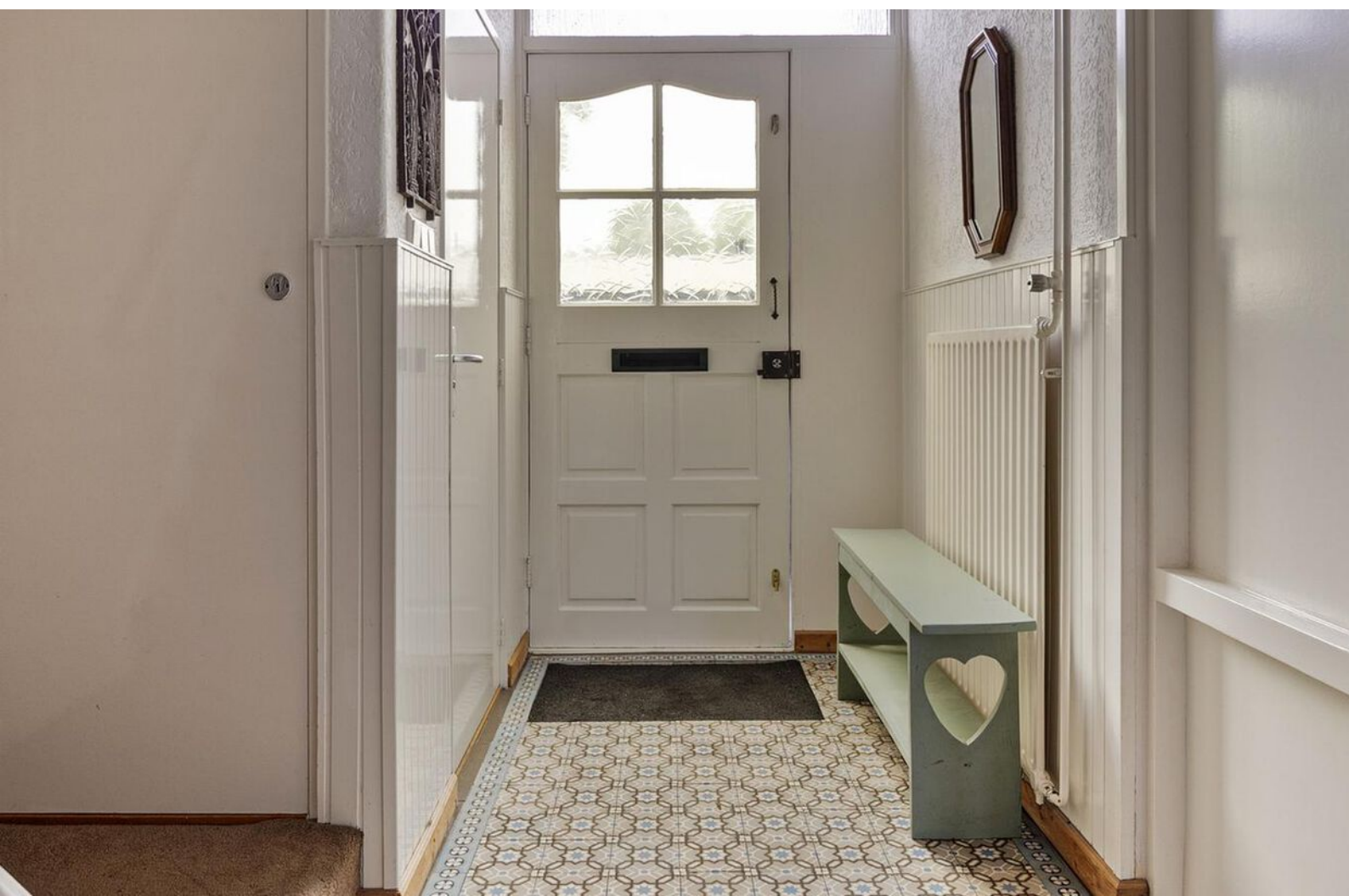
De vloer in de gang en in de keuken zijn fraai betegeld met antieke motieftegels.













1e verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een houten vloer, de kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ glas. De badkamer is volledig betegeld, je treft hier een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafelmeubel, zwevend toilet en een design radiator. Ook is er een deur naar de grootste kamer.













2e verdieping

In 2020 is de tweede verdieping er opgebouwd. Uiteraard is hierdoor het dak goed geïsoleerd en ook hier zijn de kozijnen van kunststof met HR++ glas.

De trap op de eerste verdieping brengt je naar een grote voorzolder/werkkamer met een doorgang naar een kamer met de wasmachine aansluiting en een grote slaapkamer. Deze slaapkamer heeft een eigen badkamer. De houten vloer, paneel deur en het glas-in lood geven deze verdieping een klassieke uitstraling.

De badkamer beschikt over een ruime douche, twee wastafels en een zwevend toilet. Op de vloer liggen antieke motieftegels en de wanden zijn betegeld met oudhollandse tegels. Een dakraam zorgt hier voor voldoende daglicht toetreding.









Buiten

De achtertuin is breder dan de woning en dit merk je. De tuin is heerlijk ruim en grotendeels voorzien van straatwerk met een plantenborder en een houtopslag. De hoge bomen aan de zijkant zorgen voor de nodige privacy en tegen de achtergevel is een serre van tuinkassen glas gemaakt. De kers op de taart is de riante garage/berging (36m²), ideaal om in te klussen en je auto in te plaatsen.







Begane grond



BEGANE GROND

Jan Frankenstraat 52, 5246 VC Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING

Jan Frankenstraat 52, 5246 VC Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

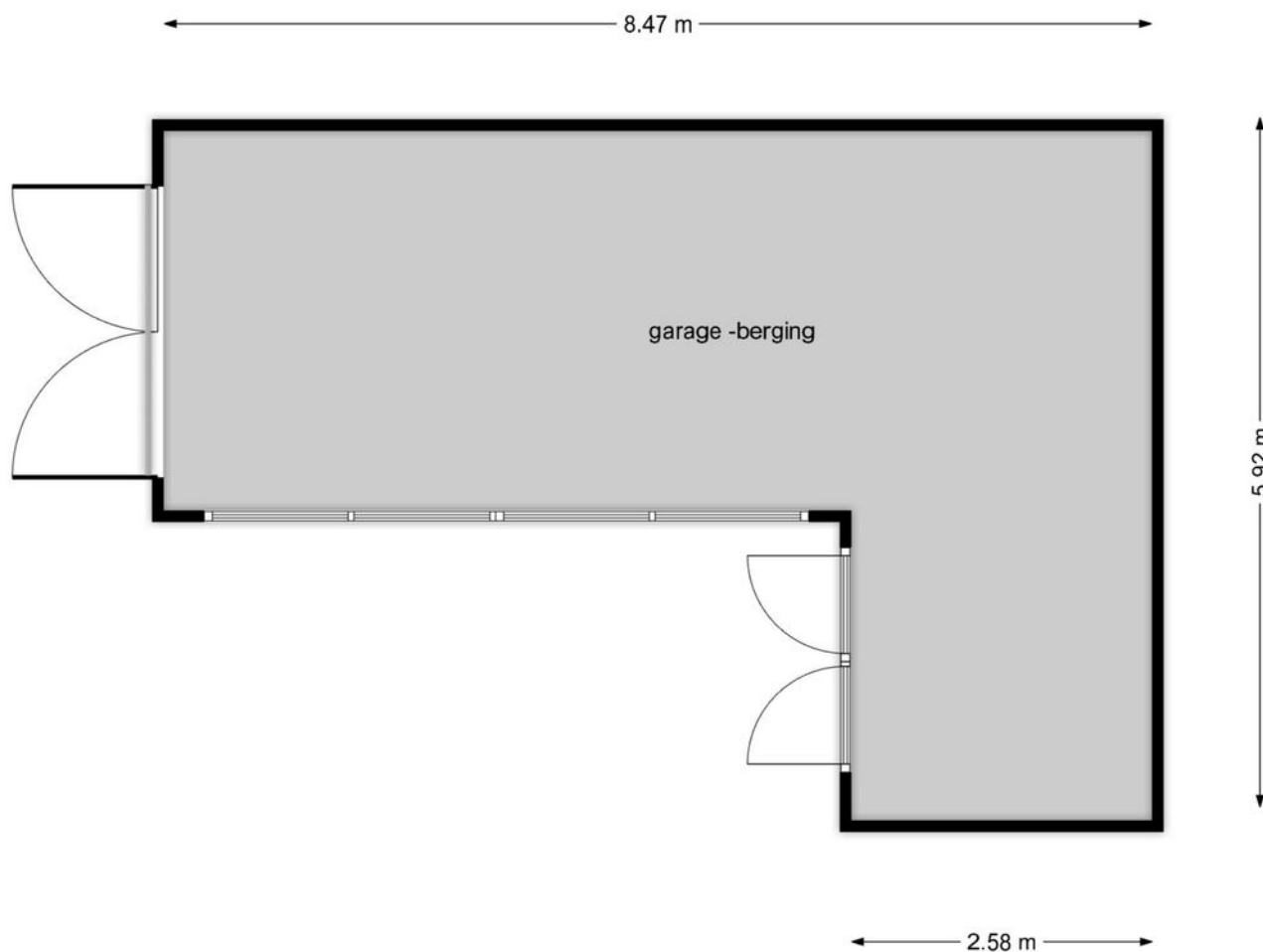
Tweede verdieping



TWEDE VERDIEPING Jan Frankenstraat 52, 5246 VC Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

garage



GARAGE BERGING
Jan Frankenstraat 52, 5246 VC Rosmalen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken in voorraadkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- (losse) horren/rolhorren		X	
- Schuifgordijn zijraam benedenverdieping		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)		X	
- eiken houten vloer met plinten begane grond		X	
- grenen vloer eerste verdieping		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- 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			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting tuin gaat gedeeltelijk mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: 10plus



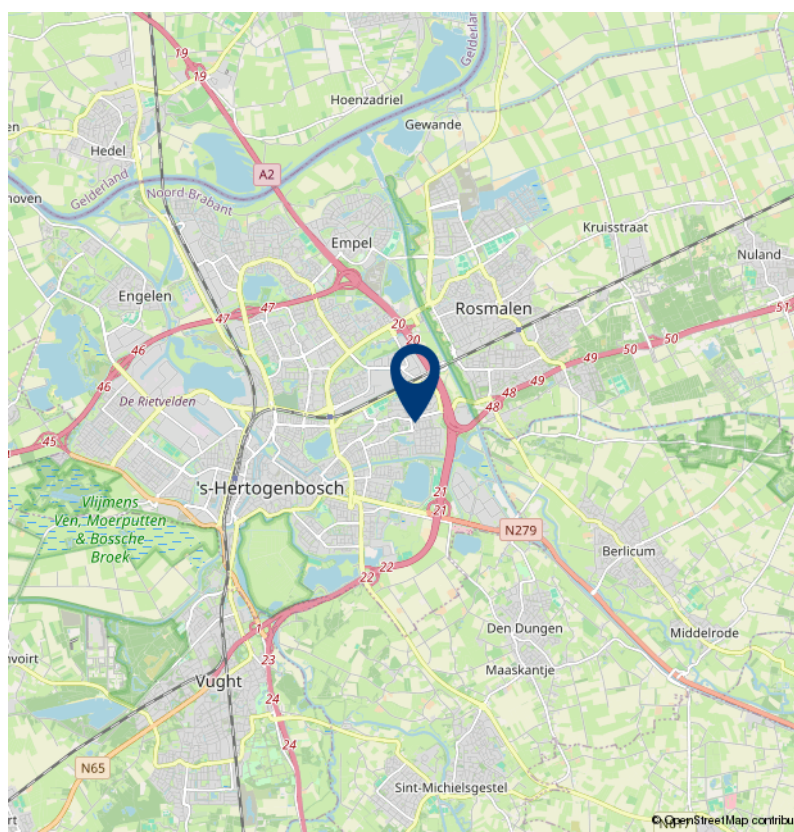
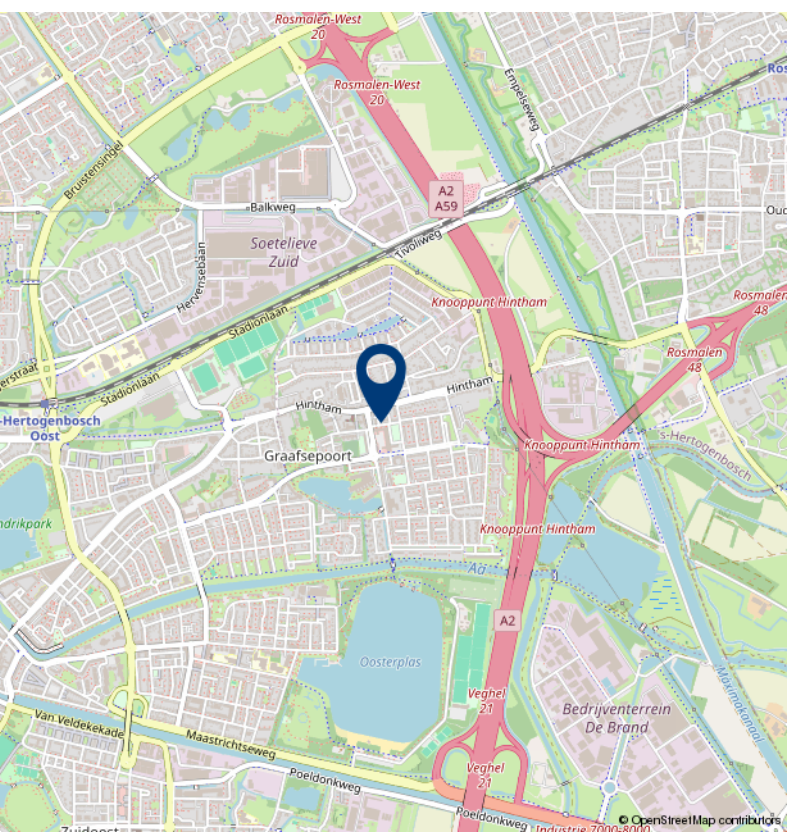
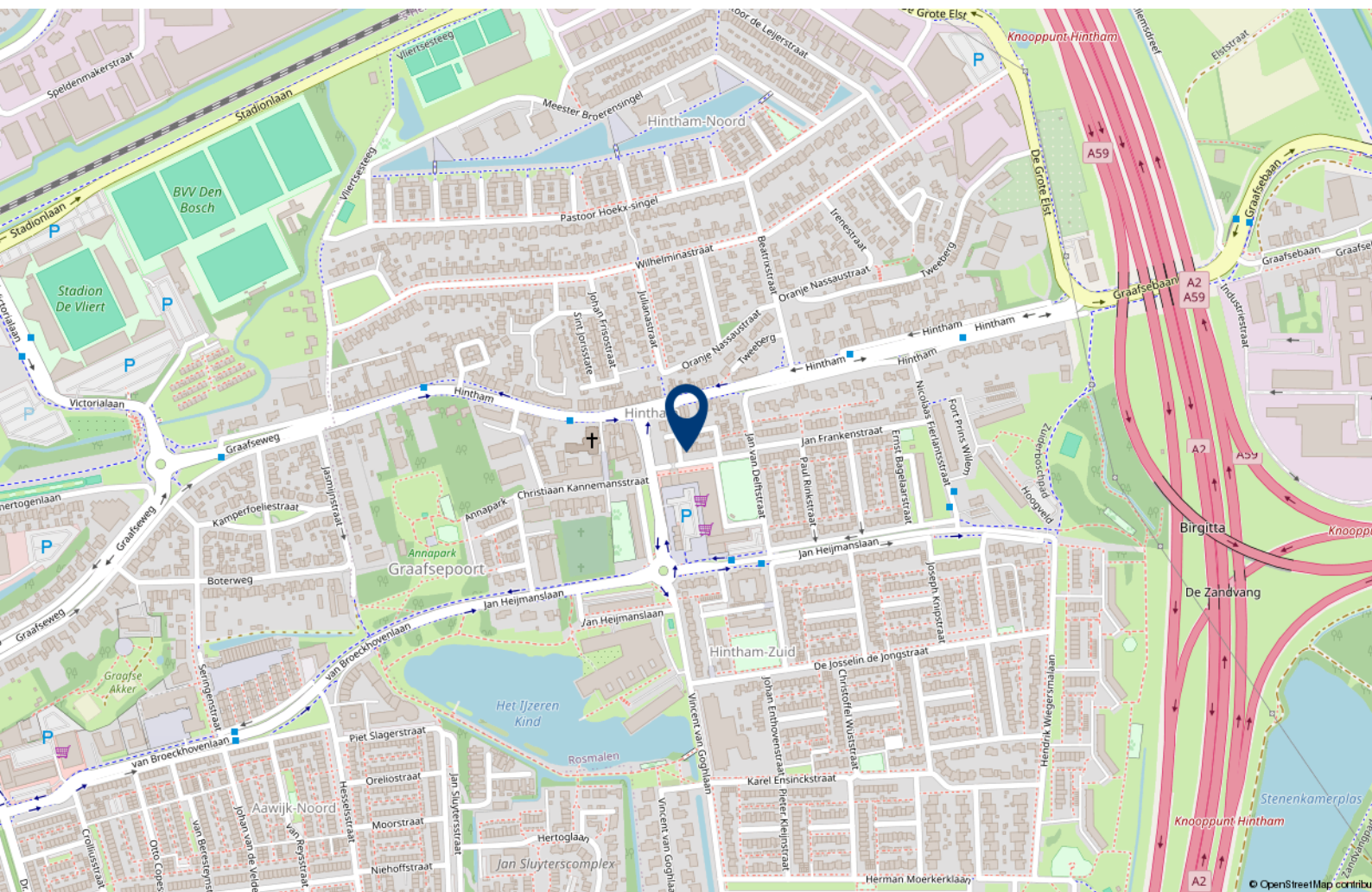
1236 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Rosmalen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3289
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juni 2024
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 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

