

# 10+ MAKELAARS



DEKEN VAN BAARSTRAAT 50, VLIJMEN



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 480 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 146 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 153 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2019

Vraagprijs € 459.000,- k.k.

- ✓ zeer royale woning
- ✓ drie slaapkamers (meer mogelijk)
- ✓ modern afgewerkt
- ✓ 3 zonnepanelen
- ✓ energielabel A

# een moderne, ruime tussenwoning

Deze modern afgewerkte, energiezuinige tussenwoning is een van de grootste in zijn soort. Mede door de uitbouw op de begane grond en de hoge zolderverdieping biedt deze woning je een zee aan ruimte. Je hebt onder meer de beschikking over een riante woonkamer, drie slaapkamers (een vierde slaapkamer is eenvoudig te realiseren) en een extra bergvliering.

Daarnaast is de woning van alle gemakken voorzien. Zo is er een complete keuken met spoeliland en diverse inbouwapparatuur, een moderne badkamer en twee toiletten. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De woning staat op een fijne locatie aan de rand van Vlijmen, dichtbij de op- en afrit van rijksweg A-59. Op slechts enkele tientallen meters ligt het Burgemeester van Houtplein, hier tref je enkele winkels waaronder een supermarkt en De Kruidvat. Ook diverse andere voorzieningen zijn in Vlijmen aanwezig zoals sportfaciliteiten, enkele horeca gelegenheden, scholen en kinderdagverblijven.

De ligging ten opzichte van 's-Hertogenbosch is erg gunstig. Met de auto ben je binnen het kwartier in de binnenstad, ook is er een goede busverbinding.





## Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het moderne toilet en de deur naar de living. Doordat de woning tijdens de bouw is uitgebouwd is de woonkamer erg ruim. Er is genoeg plaats voor een ruim zitgedeelte en een flinke eettafel. Door middel van een schuifpui is de achtertuin bereikbaar. De begane grond is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. Er is een breed keukenblok met veel werk- en opbergruimte en een spoeliland met extra opbergkasten. Alle benodigde inbouwapparatuur zijn aanwezig. Er is een inductiekookplaat, een afzuigkap, koelkast, oven en een vaatwasser. Aan het spoeliland is een barretje gemaakt. Een fijne plek om te ontbijten of te dineren.













## 1e verdieping

Overloop met een modern toilet en toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. Van de slaapkamer aan de achterzijde kan eenvoudig twee slaapkamers gemaakt worden. Bij de meeste huizen van dit type zijn er drie slaapkamers op de eerste verdieping. De kamers zijn voorzien van een laminaatvloer.





## Badkamer en toilet

De badkamer is volledig betegeld met witte wandtegels en donkere vloertegels. Er zijn twee wastafels met in de muur geïntegreerde kranen en er is een inloopdouche. Het plafond is verlaagd en is fraai afgewerkt met stukwerk en houten panelen. Ook het toilet is volledig betegeld, de indirecte verlichting tegen de achterwand geeft deze ruimte een chique uitstraling.



## 2e verdieping

Het portaal op de 2e verdieping geeft toegang tot de derde slaapkamer en de berging met de C.V.-ketel en wasmachineaansluiting. De slaapkamer is erg royaal, ook deze kamer zou nog opgedeeld kunnen worden in twee kamers. Achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte en er is zelfs nog een extra zolder met heel veel ruimte. Ook de tweede verdieping is afgewerkt met laminaat.



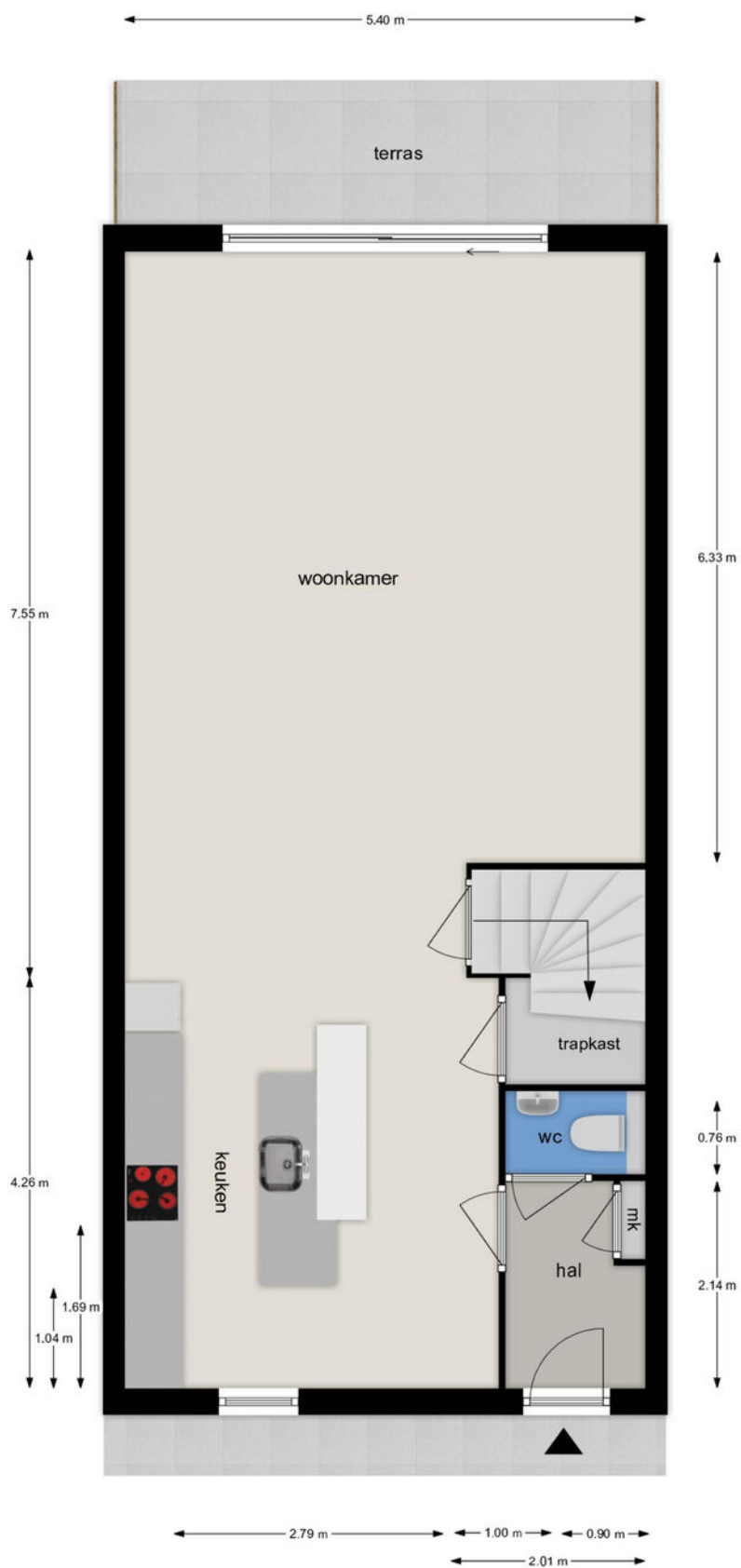
## Buiten

De achtertuin ligt op het zuiden, dat betekent dus dat je hier de hele dag van de zon kan genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, grind en enkele plantenborders. Achterin de tuin staat een overkapping met een berging. Hier bevindt zich ook de poort naar de brandgang.





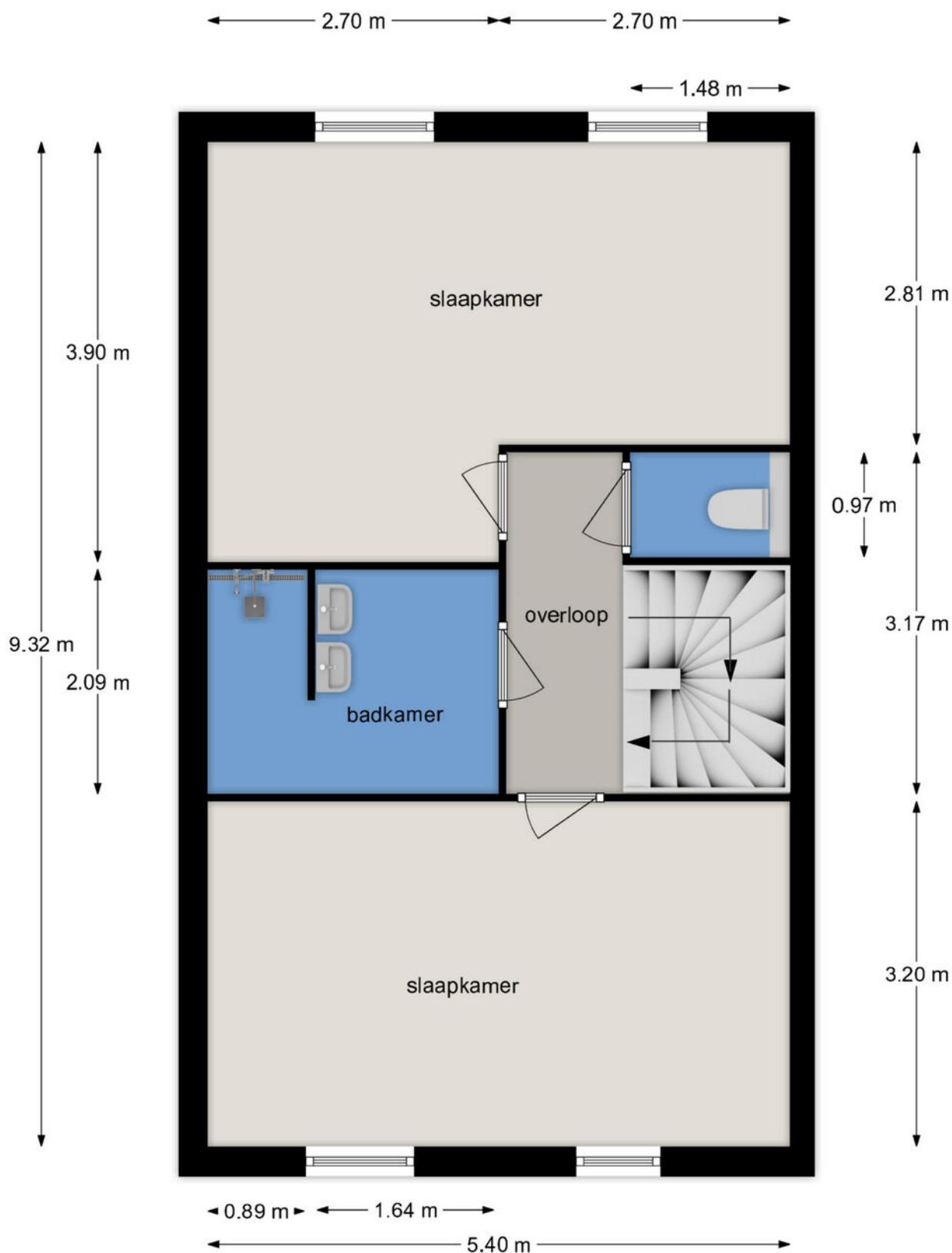
# Begane grond



## BEGANE GROND Deken van Baarstraat 50, 5251 RH Vlijmen

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

# Eerste verdieping



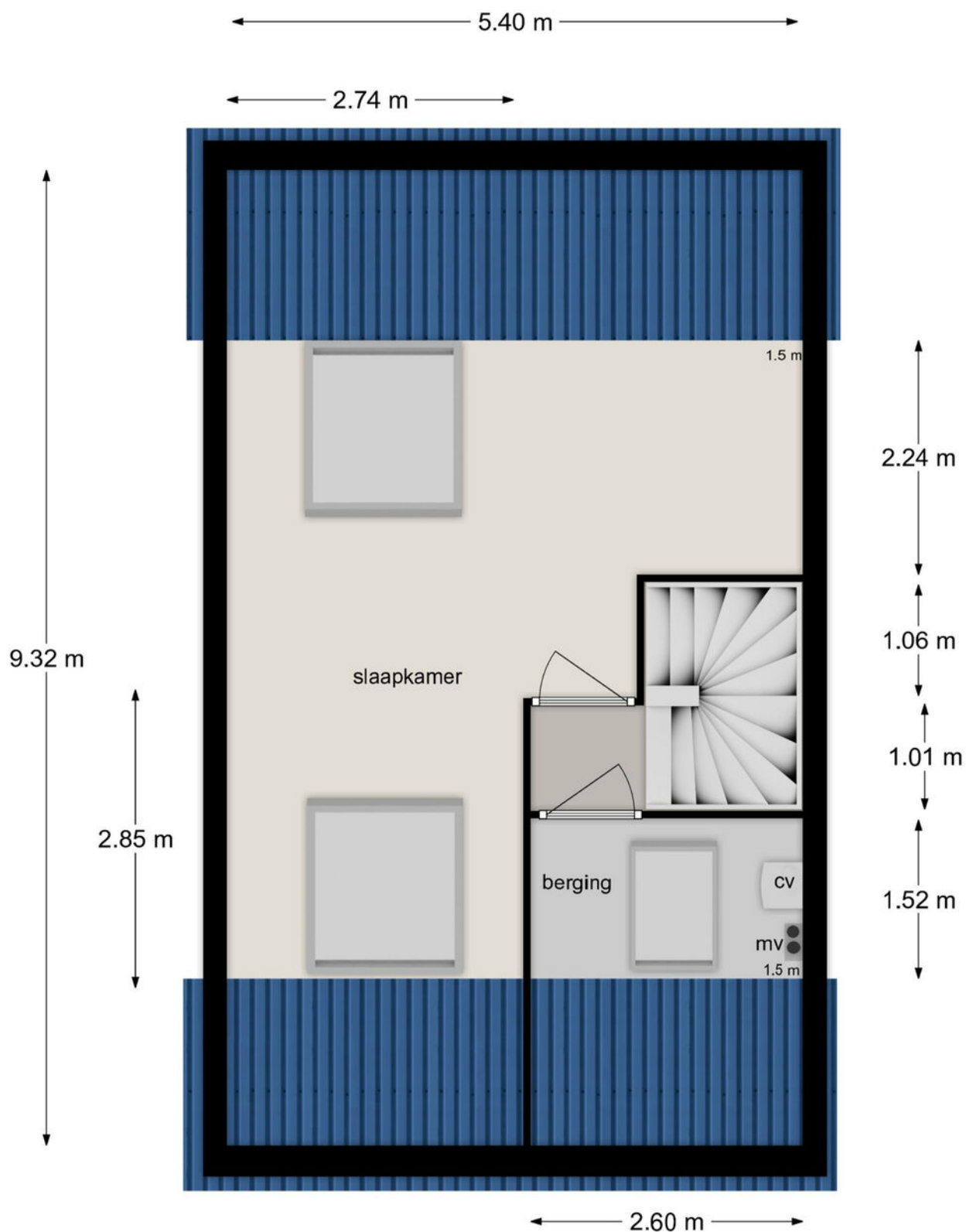
## EERSTE VERDIEPING

Deken van Baarstraat 50, 5251 RH Vlijmen

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



# Tweede verdieping



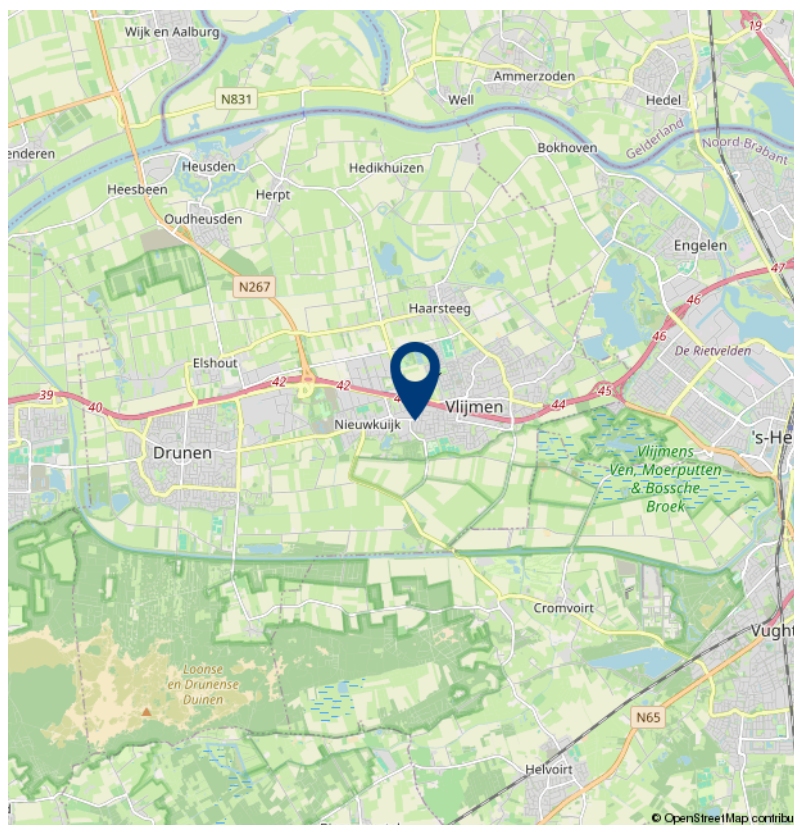
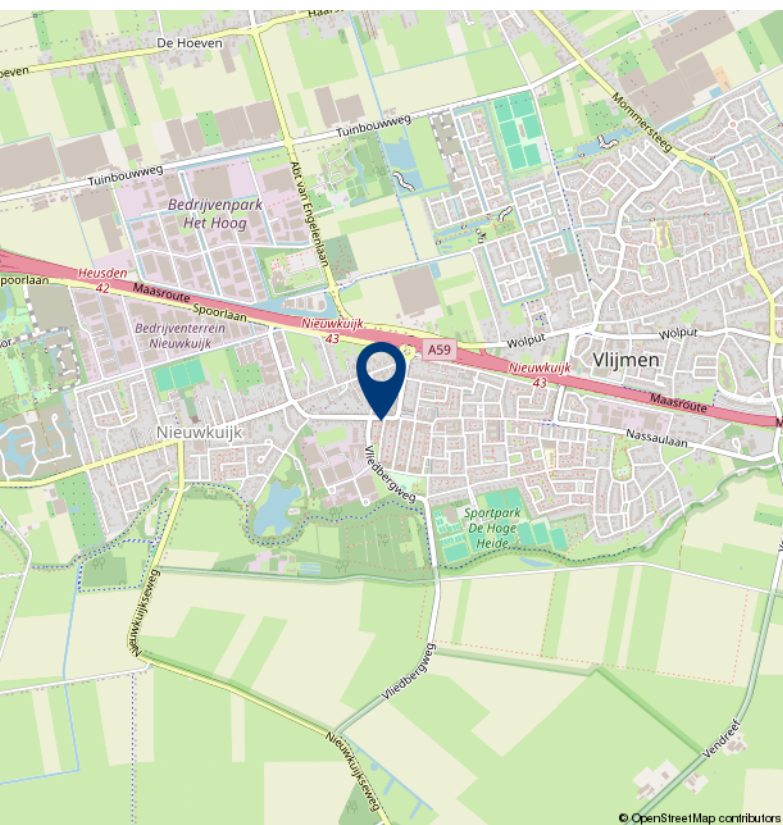
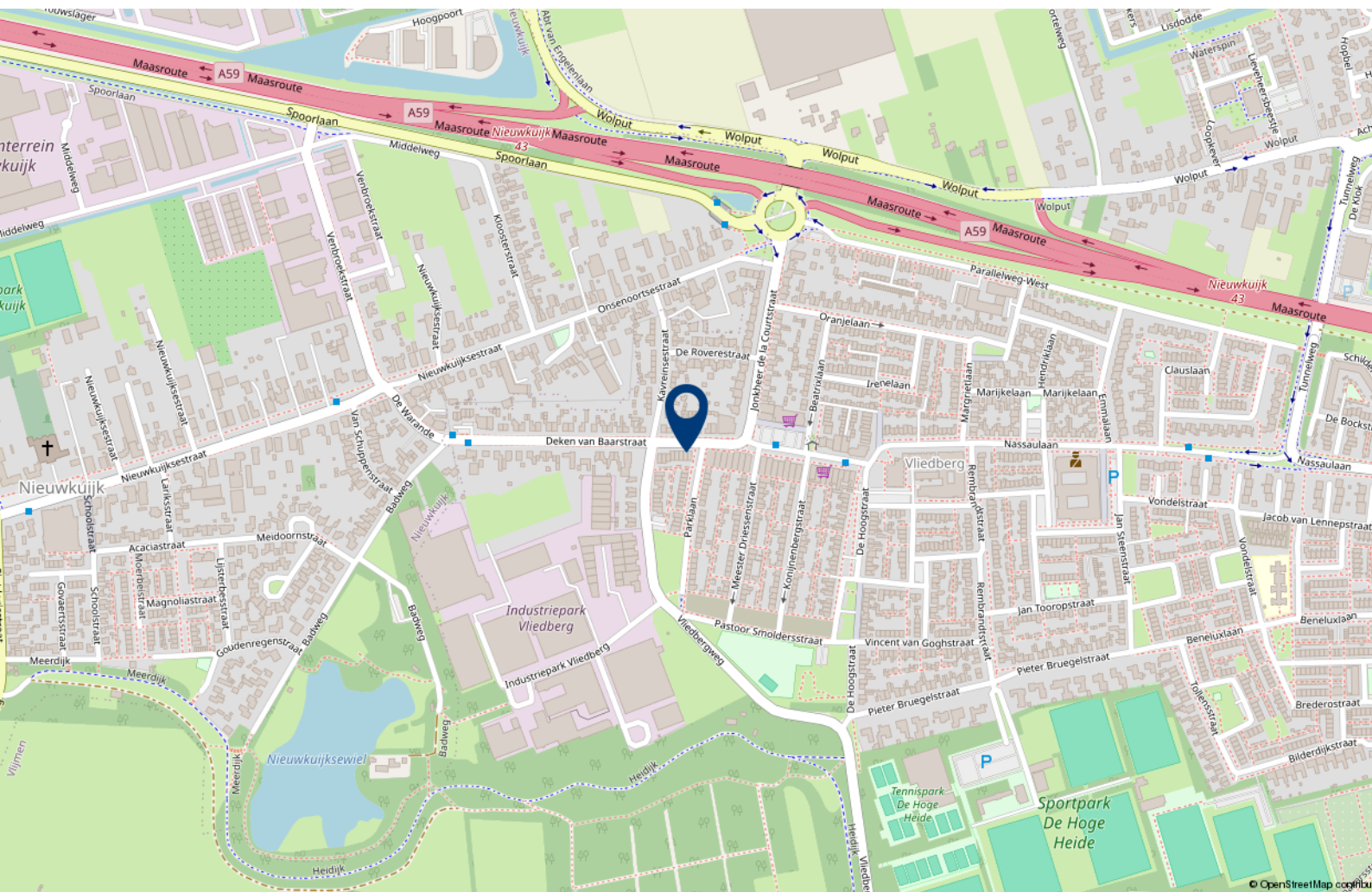
## TWEEDE VERDIEPING

Deken van Baarstraat 50, 5251 RH Vlijmen

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



# 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

