

# 10+ MAKELAARS

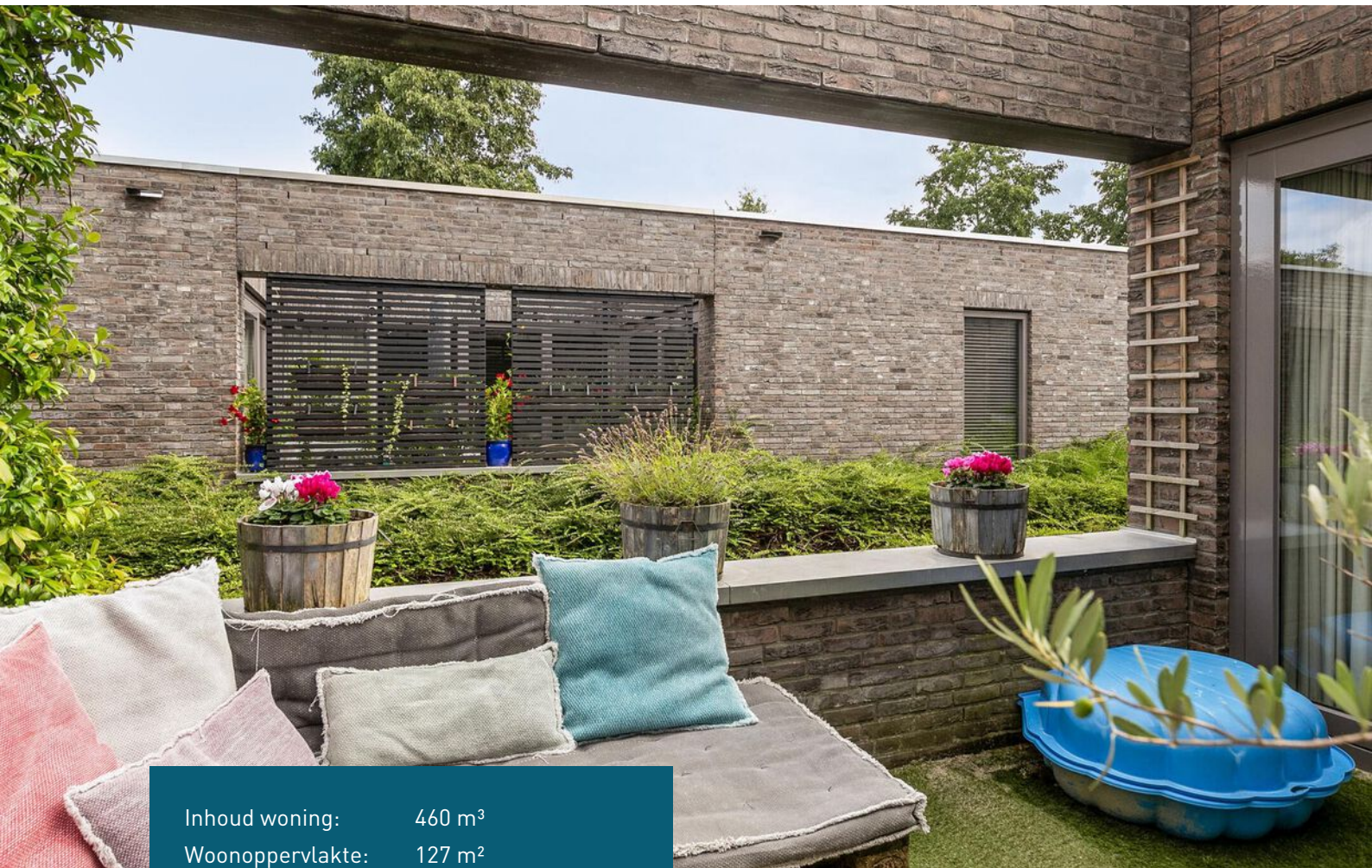


WEDDESTEDE 5, 'S-HERTOGENBOSCH





# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 460 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 127 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 171 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2009

Vraagprijs € 485.000,- k.k.

- ✓ 22 zonnepanelen
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ luxe keuken en badkamer
- ✓ gezellige patio
- ✓ energielabel A++



# een modern afgewerkte semi-bungalow

In een rustige woonstraat in de wijk De Maaspoort ligt deze luxe afgewerkte en energiezuinige semi-bungalow met een berging, eigen parkeerplaats en een fijne patio.

De woning ligt op korte afstand van het Burgemeester van Zwietenpark met de Noorderplas. Hier kan je heerlijk wandelen, hardlopen en in de zomer een frisse duik nemen. Ook andere voorzieningen zoals sportfaciliteiten (o.a. tennis, voetbal en Maaspoort Sports & Events), scholen, kinderdagverblijven en winkelcentrum Lokerenpassage liggen op korte afstand.

Mede door de 22 zonnepanelen is de woning energiezuinig en beschikt het over een A++ label.

Op de begane grond tref je onder andere een ruime woonkamer, een complete keuken en een slaapkamer met een luxe badkamer. Naast de oprit ligt nog een ruime voortuin.

Door de twee extra slaapkamers op de eerste verdieping is deze woning niet alleen geschikt voor degene die gelijkvloers wil wonen maar ook met een gezin kan je hier heerlijk wonen.







## Indeling

### Intree:

Entree; hal met de meterkast, het toilet en de doorgang naar de woonkamer en de berging. In de berging bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine, de berging is ook vanaf de oprit bereikbaar.

De L-vormige woonkamer is ruim van opzet, beschikt over vloerverwarming en is afgewerkt met een nette laminaatvloer. De woonkamer ligt rondom de patio. Door de grote raampartijen is er veel lichtinval. Er is een ruime zithoek en een riant eetgedeelte welke plaats biedt aan een grote eettafel. De patio is te bereiken via een grote schuifpui.

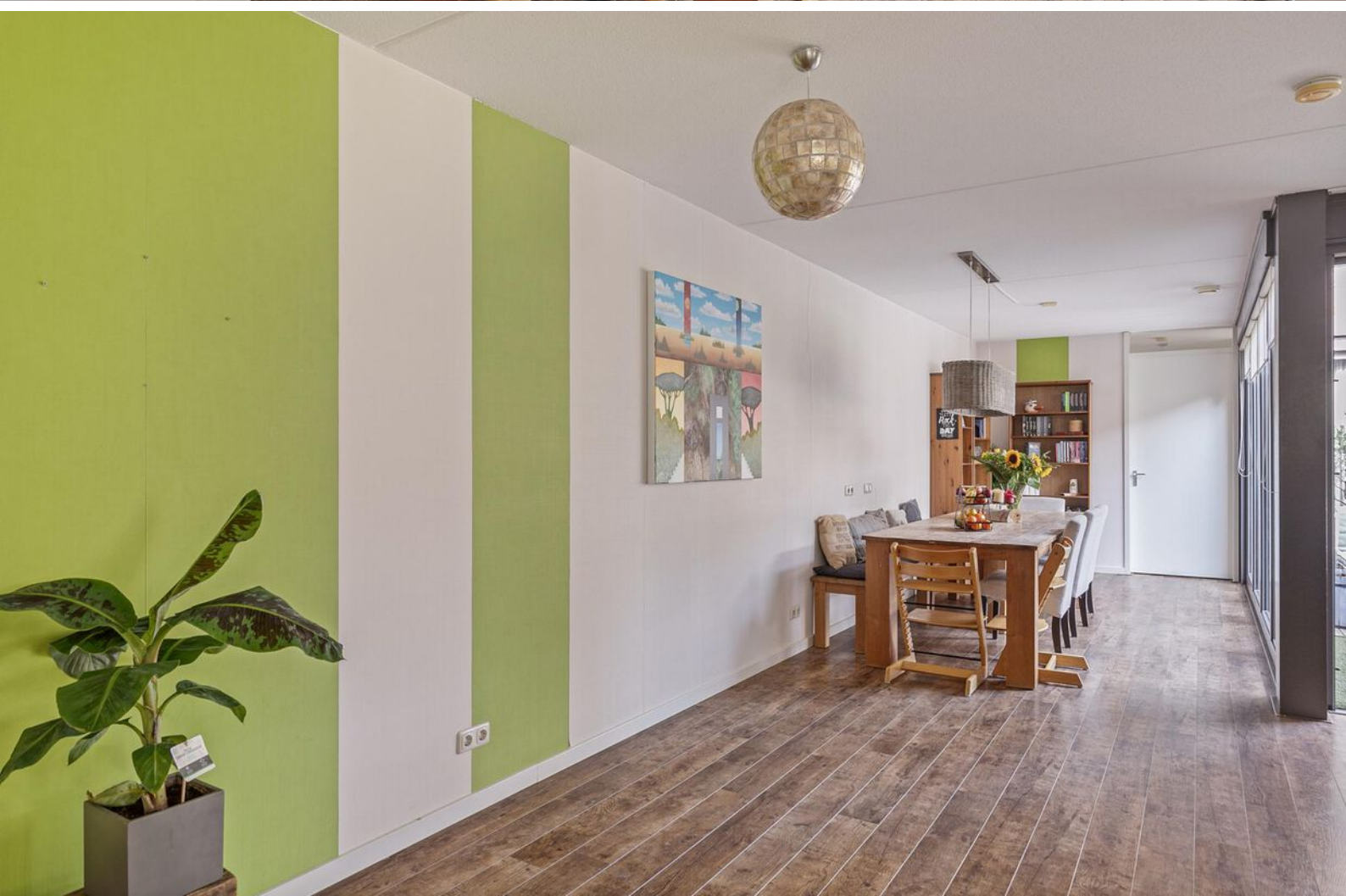
Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Hier tref je een ruim keukenmeubel met veel opbergruimte, een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, een combi-magnetron en een vaatwasser. Vanuit de keuken kijk je uit op de voortuin.





























## Slaapkamer en badkamer

Vanuit het eetgedeelte is een portaal bereikbaar met de trap naar de 1e verdieping en de toegang tot de slaapkamer en de badkamer. De royale slaapkamer heeft een mooi zicht en directe toegang tot de patio door middel van een schuifpui. De badkamer is volledig betegeld en is luxe afgewerkt met een ligbad, een inloofdouche, een wastafel, een zwevend toilet en een design radiator.









## 1e verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de berging met de c.v-ketel. De tweede slaapkamer is van de overloop gescheiden door middel van een op maat gemaakte kast welke eventueel weer eenvoudig kan worden verwijderd. De slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

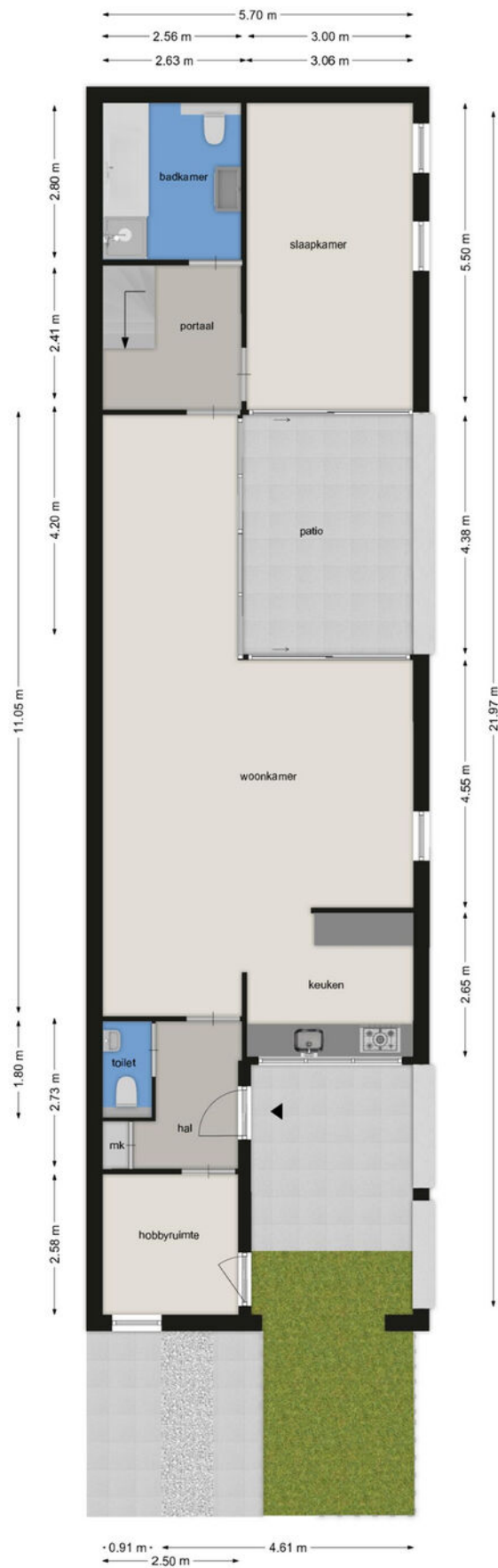








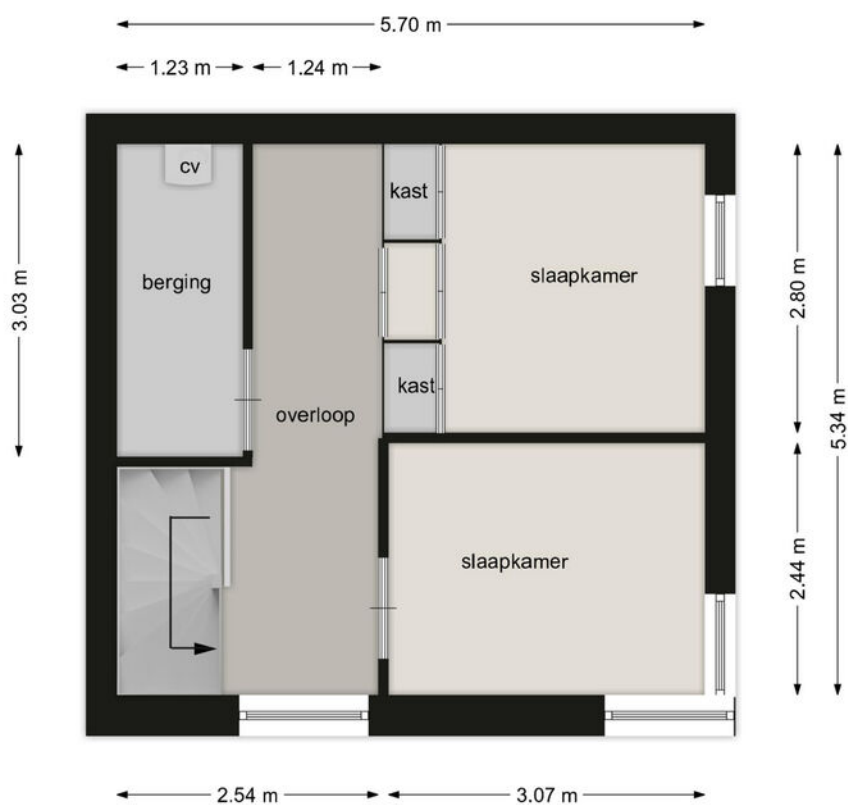
# Begane grond



BEGANE GROND  
Weddestede 5, 5235 HK '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

Weddestede 5, 5235 HK 's-Hertogenbosch

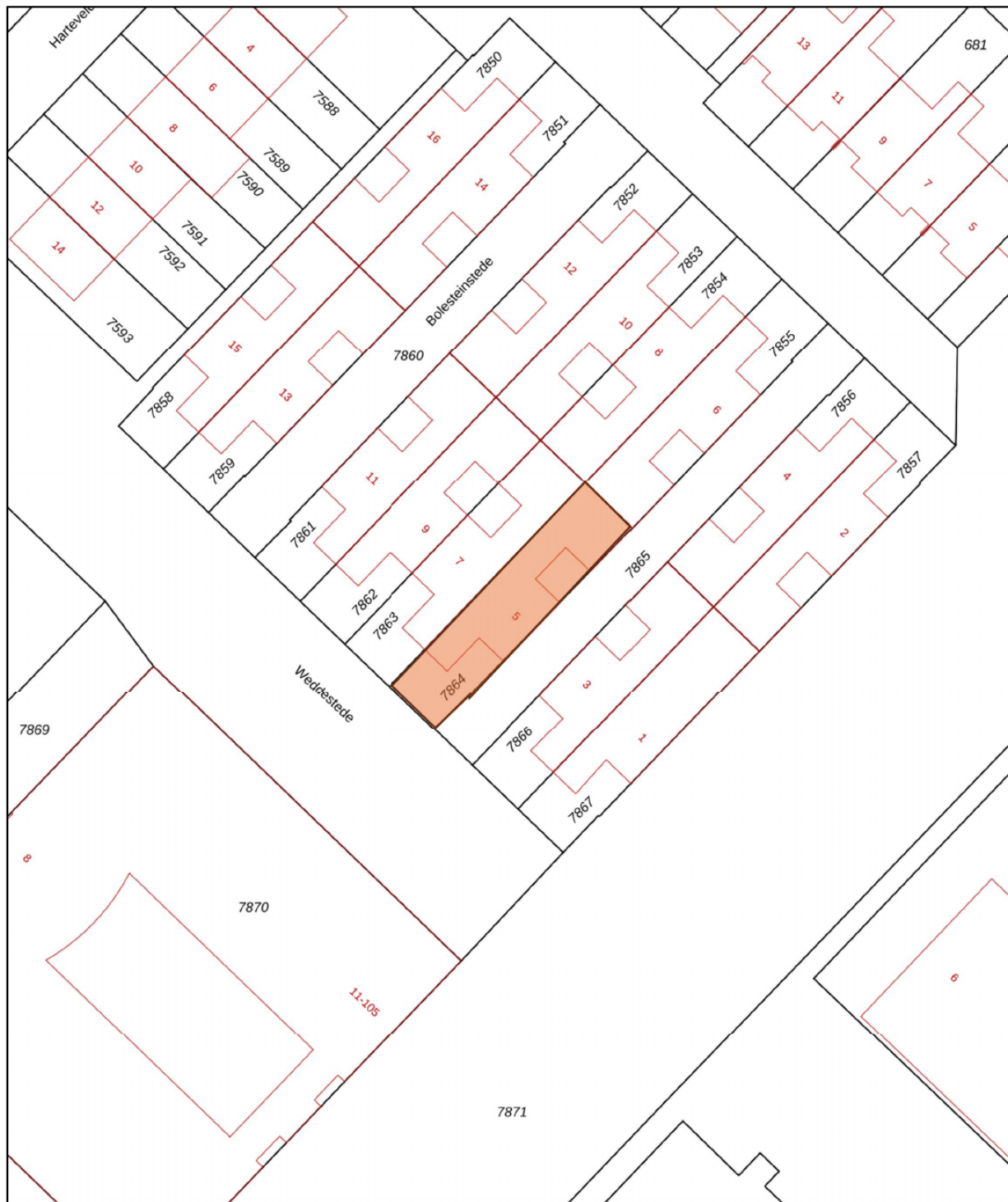
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 7864</p>	
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 augustus 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.



---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingkasten bijkeuken, Kasten woonkamer, speelhuis, kasten slaapkamer, stellingkasten inloop boven		X	
- Muurplanken bijkeuken, Ikea kast boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	



---

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- WTW-Unit	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kunstgras patio en voortuin	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			



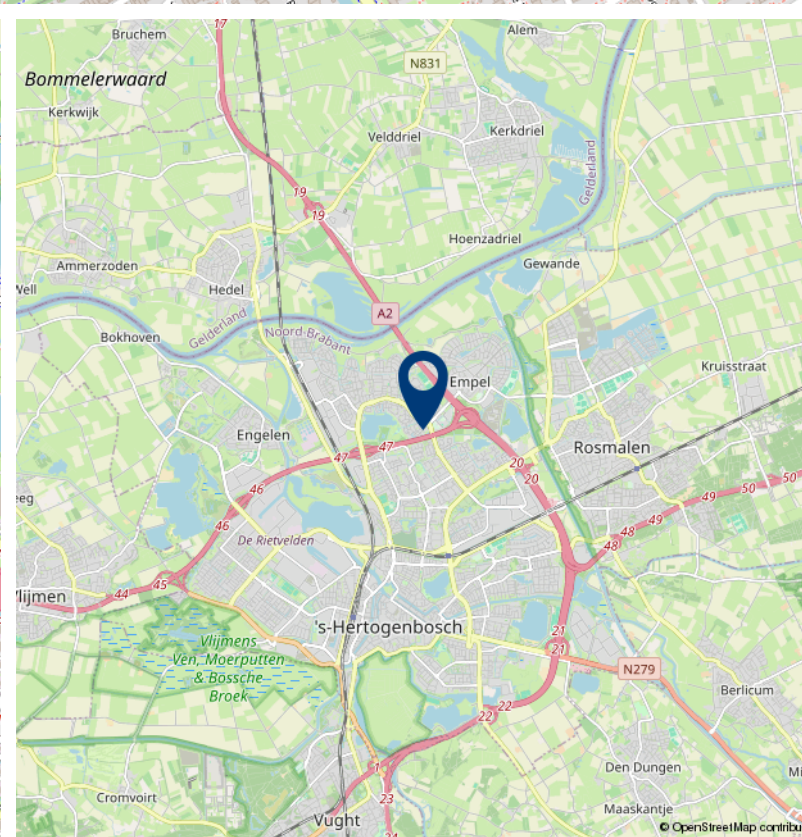
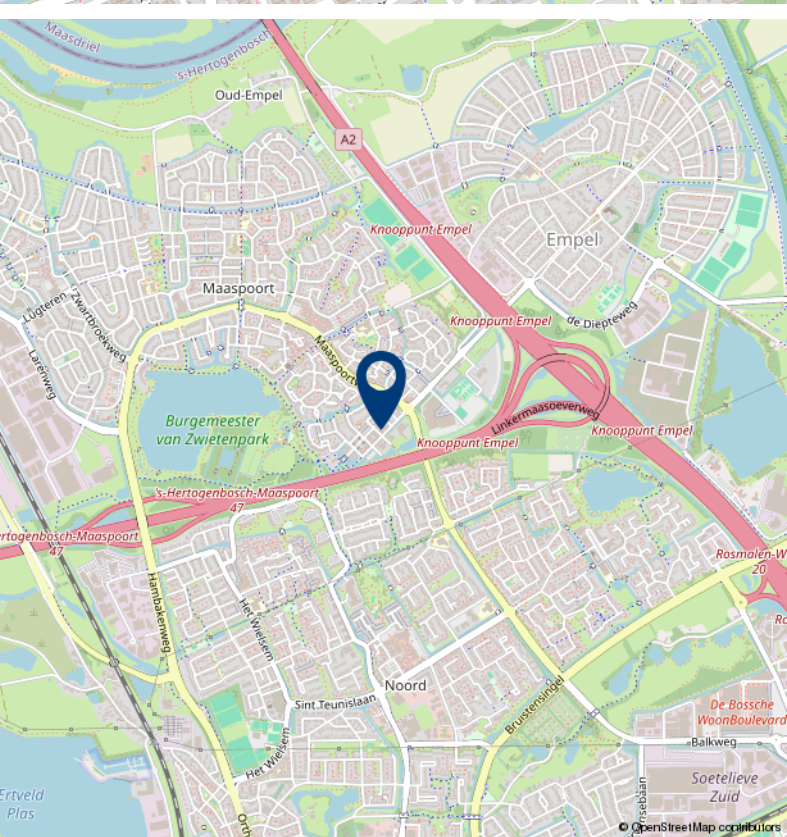
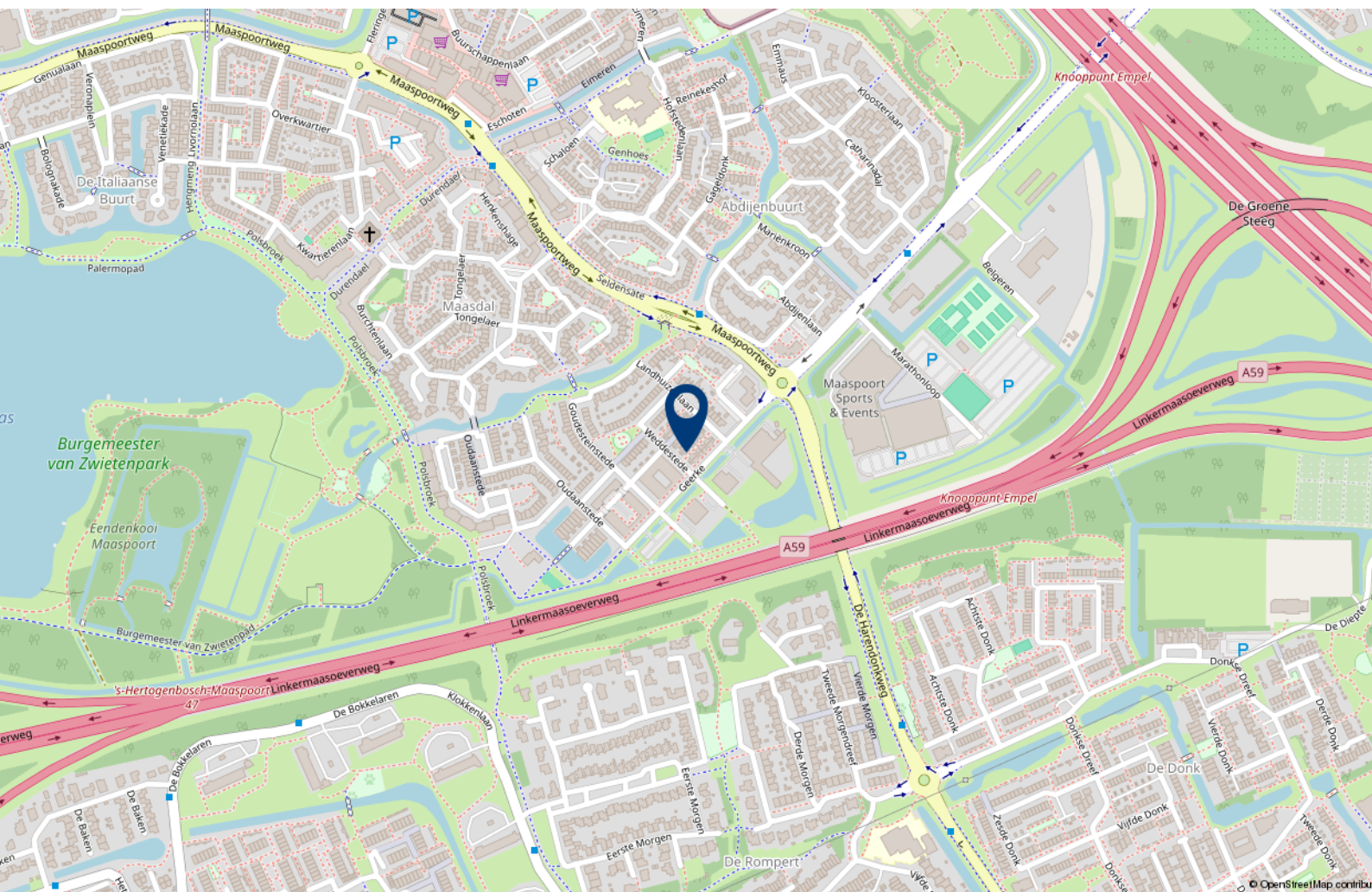
---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Buiten Lounge set patio, Tuinmeubels voortuin		X	
- Zandbak Patio		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

