

# 10+ MAKELAARS



KAPELAAN KITSLAARSTRAAT 80, BERGHEM



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 270 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 83 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2024

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

- ✓ gelegen in het centrum van Berghem
- ✓ 2 slaapkamers
- ✓ modern afgewerkt
- ✓ eigen berging en eigen parkeerplaats
- ✓ energielabel A+++

# een luxe en energiezuinig appartement

Op een mooie, centrale locatie in het centrum van Berghem staat dit recent opgeleverde appartementencomplex. Alle dagelijkse voorzieningen zoals diverse winkels, het dorpshuis, de bibliotheek en horecagelegenheden liggen op loopafstand. Vanaf dit hoek appartement op de tweede en bovenste verdieping heb je een vrij uitzicht over het Meester Gielenplein.

Binnen het appartementencomplex is deze woning gunstig gelegen. Door de hoekligging heb je maar aan één zijde burens. De entree ligt dichtbij het trappenhuis en de lift (je hebt geen last van het geluid van de lift). De slaapkamers liggen op het oosten waardoor het hier in de zomer lekker koel is. Tevens zorgen de hoge bomen hier voor een natuurlijk zonnescherm.

De huidige eigenaar heeft kosten noch moeite gespaard om het appartement hoogwaardig af te werken. Zo zijn er luxe binnendeuren zonder bovenlichten geplaatst, er is modern hang- en sluitwerk gebruikt, de deuren naar de gang en het portaal zijn uitgevoerd in glas waardoor je hier ook daglicht hebt. Het appartement is volledig voorzien van vloerverwarming. Het sanitair is luxe uitgevoerd en de keuken beschikt over een luxe keukenmeubel met kookeiland voorzien van onder andere een Bora kookplaat met een geïntegreerde afzuiging.

Het energielabel A+++ geeft aan dat het appartement zeer energiezuinig is. Op de begane grond beschik je over een eigen parkeerplaats, gelegen tegenover de centrale ingang. De berging bevindt zich in de kelder.





## Indeling

Op de tweede verdieping kom je binnen in de hal met de meterkast, de technische ruimte met de wasmachineaansluiting en de deur naar de woonkamer. Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct op de er veel lichtinval is. De wanden en het plafond zijn gestukadoord en op de vloer ligt een moderne pvc vloer die ook in de gang en de slaapkamers doorlopend gelegd is.

Het moderne keukenblok is uitgerust met voldoende bergruimte, een kookeiland met een Bora kookplaat en een tegen de muur geplaatst keukenmeubel met een koelkast, combi-oven, een Quooker en een vaatwasser. Het geheel is afgewerkt met een fraai donkerkleurig composiet werkblad.

Vanuit de woonkamer is tevens een van de twee slaapkamers en het ruime balkon met vrij uitzicht over het Meester Gielenplein bereikbaar.

















## De slaapkamers

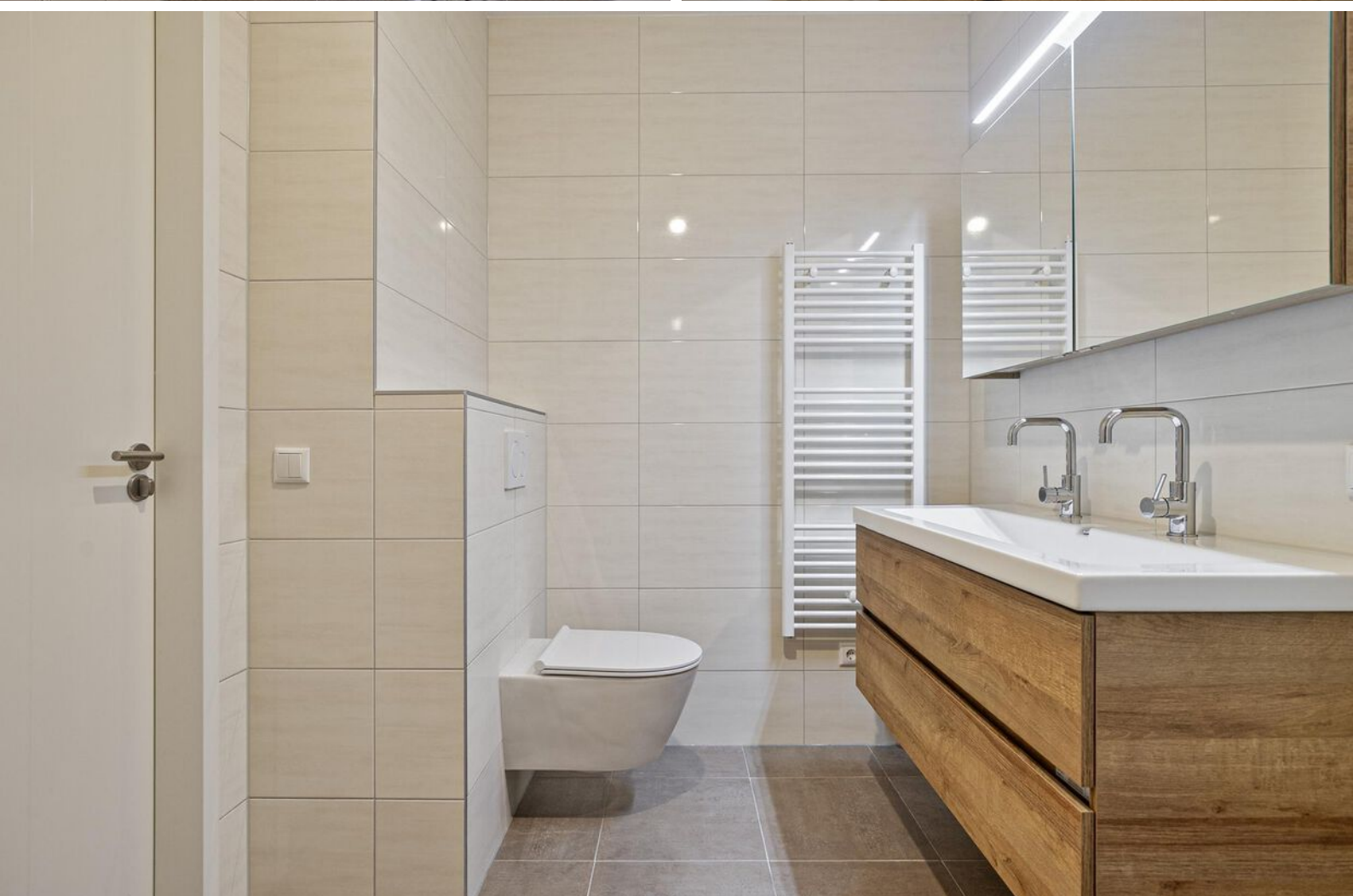
Beide slaapkamers zijn gesitueerd aan de zijkant van het complex. De hoge bomen naast het gebouw zorgen voor de nodige schaduw in de zomermaanden. Ook hier zijn de wanden en de plafonds strak afgewerkt en op de vloer ligt pvc.





## De badkamer

De badkamer is volledig betegeld met grote beige wandtegels (30x60) en Taupe vloertegels (45x45). Je treft hier een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een zwevend toilet en een design radiator.







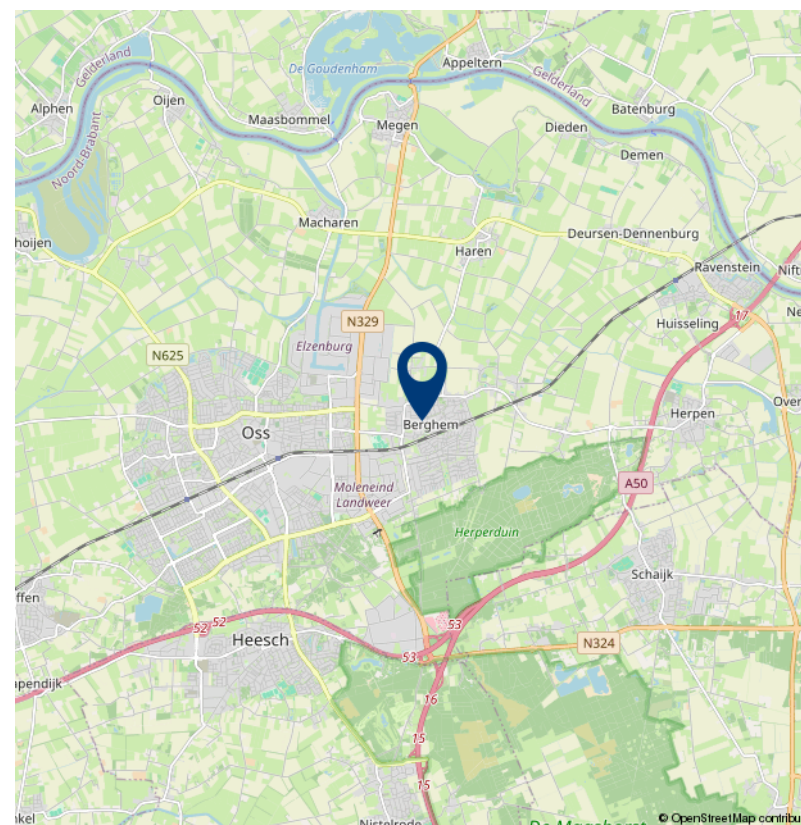
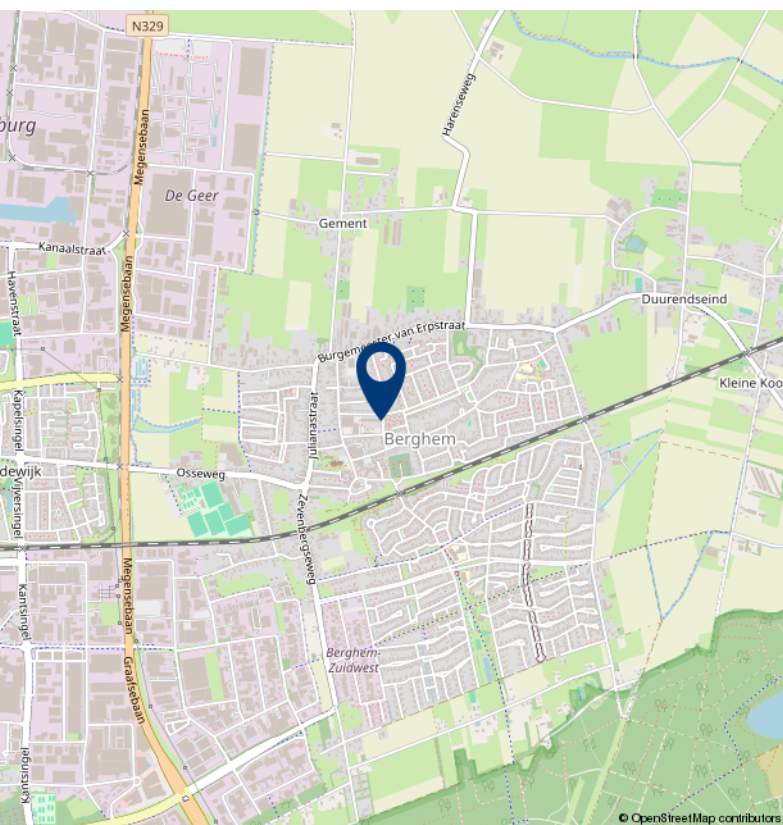
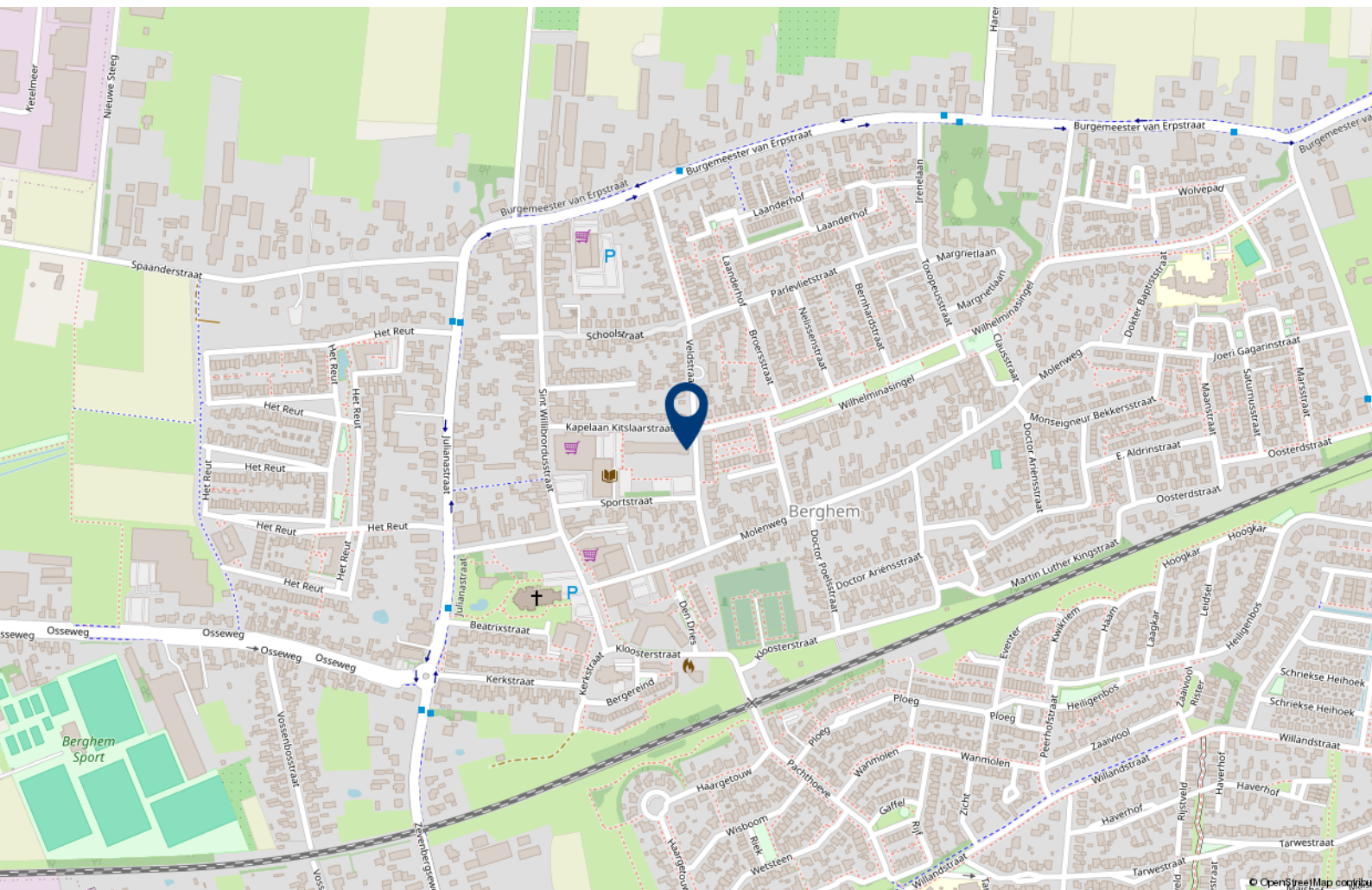
# Plattegrond



APPARTEMENT  
Kapelaan Kitslaarstraat 80, 5351 EM Berghem

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

# 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

