

10+ MAKELAARS



FLORIJNSTRAAT 15, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 380 m³
Woonoppervlakte: 117 m²
Perceeloppervlakte: 161 m²
Bouwjaar: 1993

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

- ✓ fraai gelegen tegenover een speelveld
- ✓ veel lichtinval
- ✓ vijf (slaap)kamers
- ✓ diepe achtertuin
- ✓ energielabel A

een nette eengezinswoning in De Maaspoort

Op een mooie locatie in de wijk De Maaspoort, tegenover een speelveld gelegen geschakelde tussenwoning met onder andere een ruime achtertuin, vier slaapkamers en een werkkamer.

De woning kenmerkt zich door een fijne lichtinval, onder meer door de vele ramen aan de achterzijde van de woning. De keuken, de badkamer en het toilet zijn modern afgewerkt en de tweede verdieping is vergroot door middel van een flinke dakkapel.

Op korte afstand van de woning ligt de rivier de Maas en de Empelsedijk. Hier kan je heerlijk wandelen of fietsen. Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht op het Goulmy en Baarplein (te voet bereikbaar) of in het iets verder gelegen overdekte winkelcentrum 'De Lokerenpassage'.

Tevens vindt je in de directe omgeving scholen en kinderdagverblijven. Er is een goede busverbinding met het centrum en het station van 's-Hertogenbosch. Ook tref je op enkele minuten afstand Sociaal Cultureel Centrum "De Schans" met tal van recreatieve voorzieningen.





Begane grond

Je komt binnen in de hal met de meterkast, de garderobe en de doorgang naar de ruime woonkamer. Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct op dat de woning een fijne lichtinval heeft. Er is een handige trapkast en een portaal met het moderne toilet en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en gestukadoorde wanden.

Aan de achterzijde van de woning is de keuken gesitueerd. Deze is uitgerust met een L-vormig keukenblok in creme kleur en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.











1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette pvc-vloer. In de slaapkamers zijn recent rolhorren en elektrische rolluiken geplaatst. De volledig betegelde badkamer is modern uitgevoerd en is voorzien van een ligbad, een dubbel wastafelmeubel, een zwevend toilet en een design radiator.









2e verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping kom je in een ruime kamer welke gebruikt kan worden als werkkamer of als slaapkamer. Door de grote dakkapel is deze verdieping fors vergroot. De vijfde (slaap)kamer bereik je vanuit deze multifunctionele kamer.

In beide slaapkamers tref je extra bergruimte achter de knieschotten. Op de vloer ligt vinyl en de kunststof dakkapel is voorzien van rolluiken.





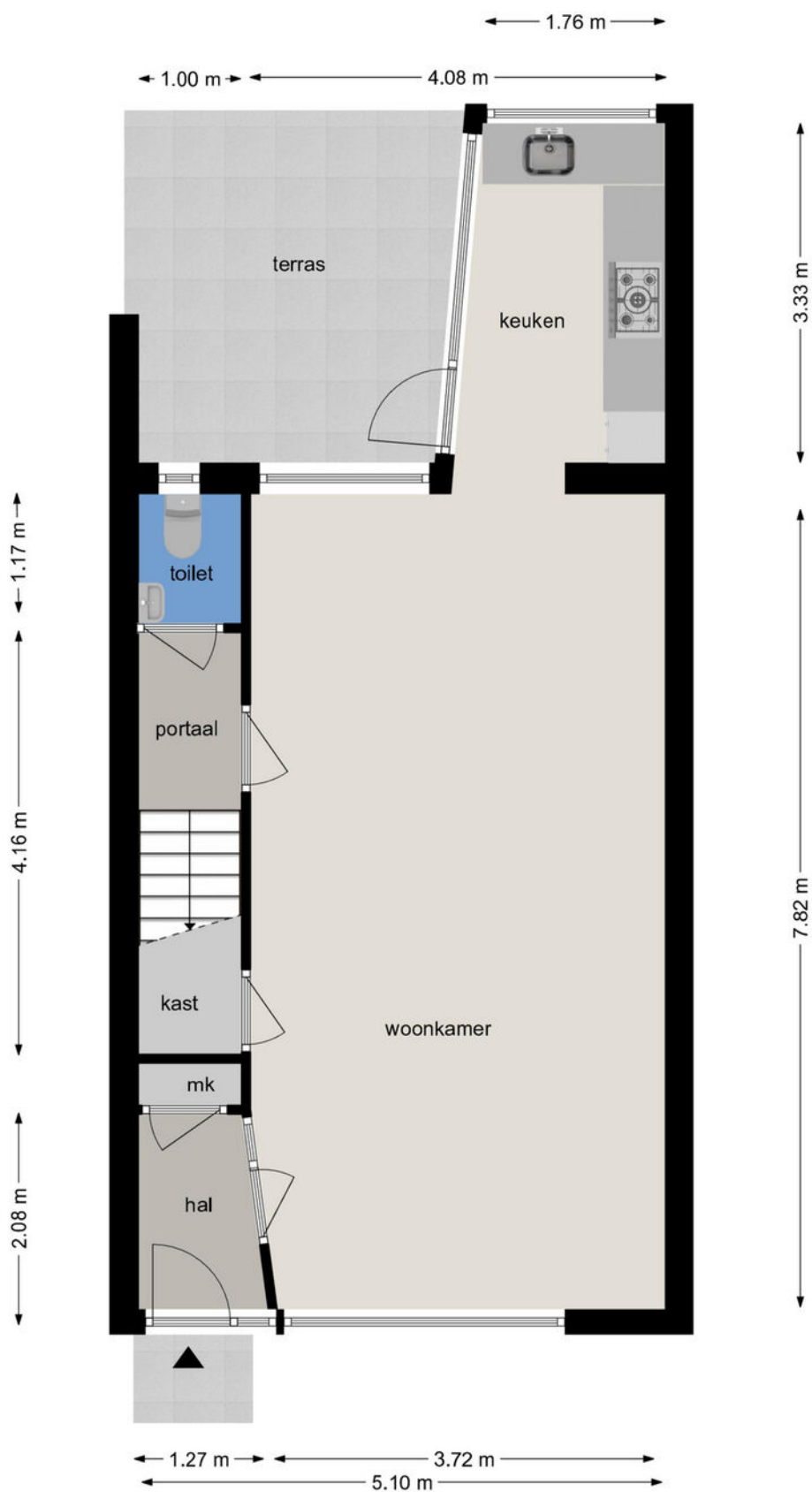


Buiten

De achtertuin is heerlijk diep en is aangelegd met veel groen, een gazon en twee terrassen. Het tweede terras achterin de tuin is gescheiden door middel van een houten schutting, hierdoor heb je veel privacy. Er is een houten berging en een achterom.



Begane grond

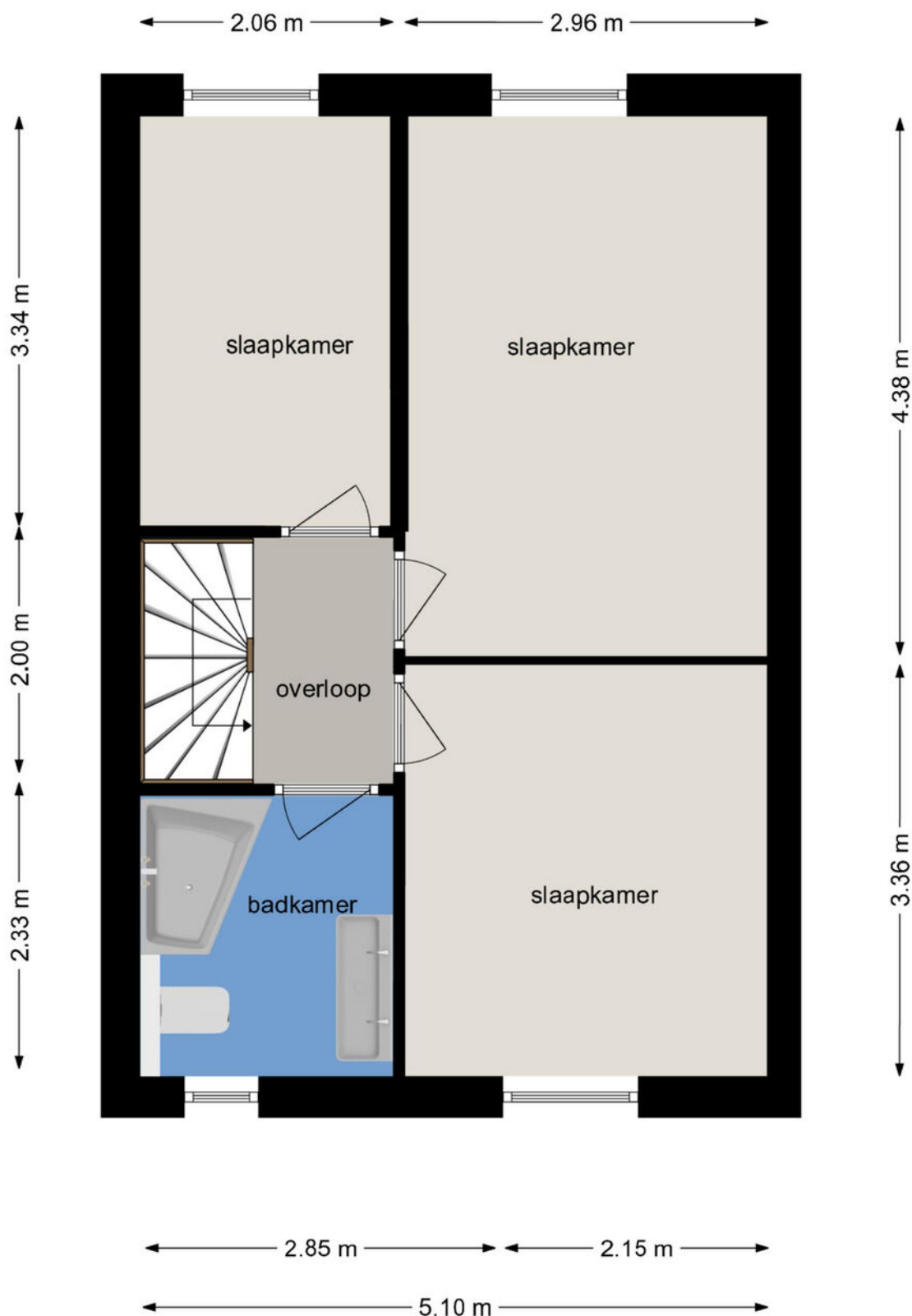


BEGANE GROND

Florijnstraat 15, 5237 NG 's-Hertogenbosch

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

Eerste verdieping

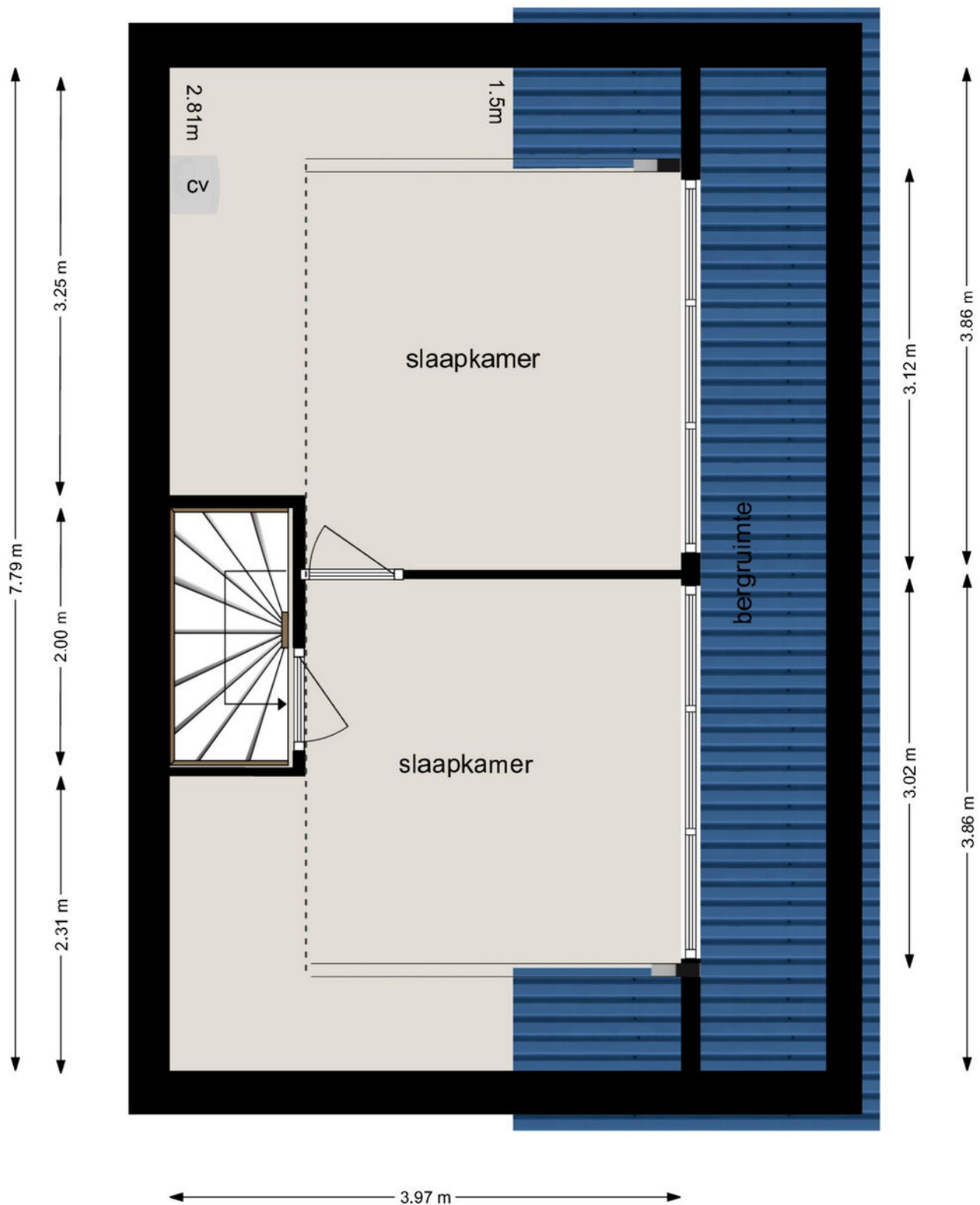


EERSTE VERDIEPING

Florijnstraat 15, 5237 NG 's-Hertogenbosch

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

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Florijnstraat 15, 5237 NG 's-Hertogenbosch

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

Kadastrale kaart



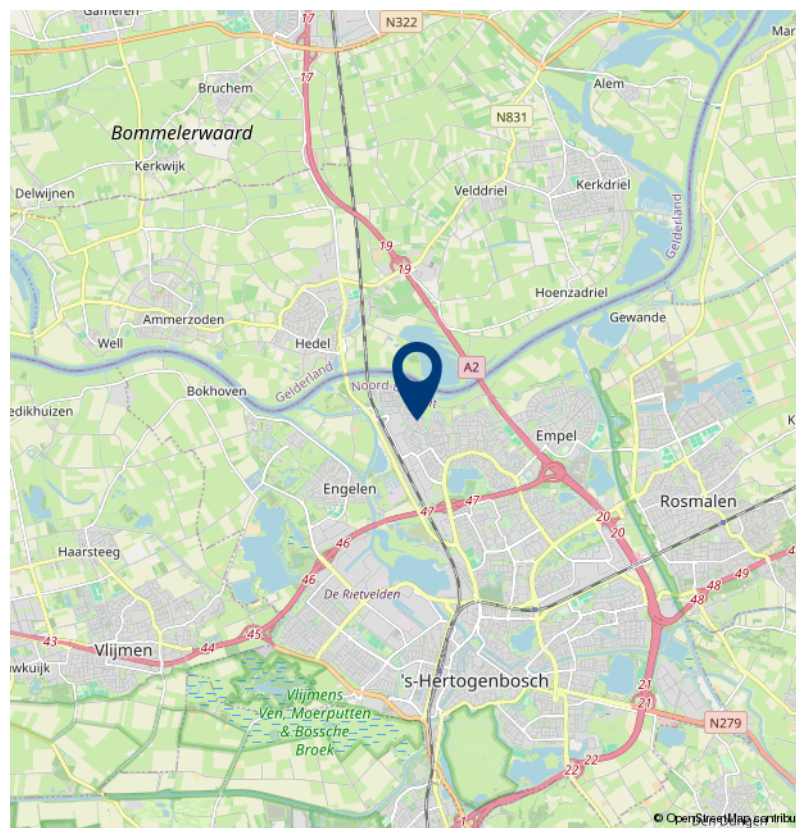
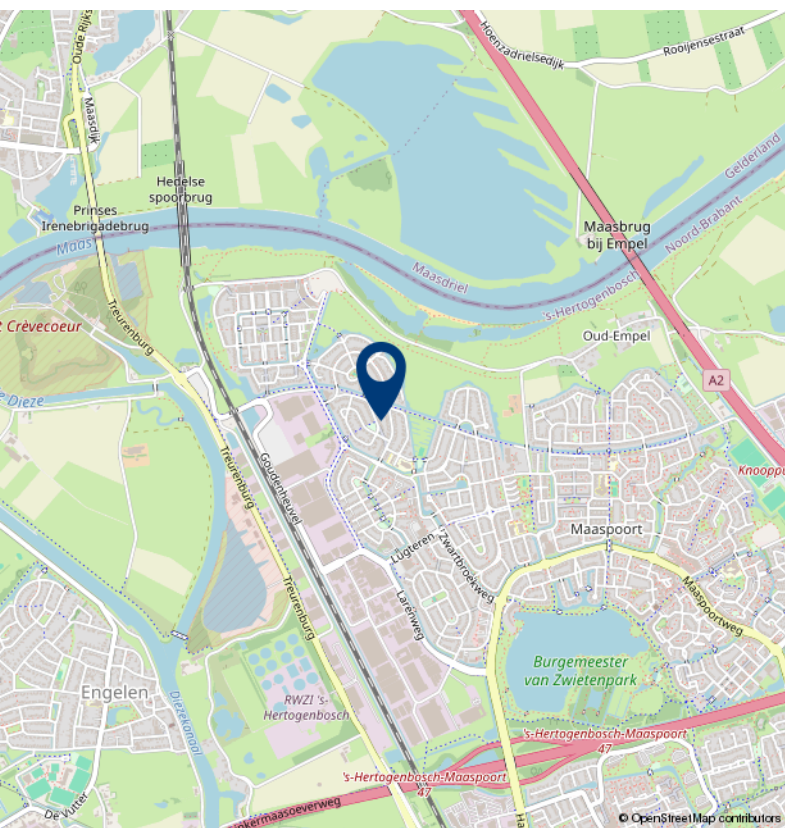
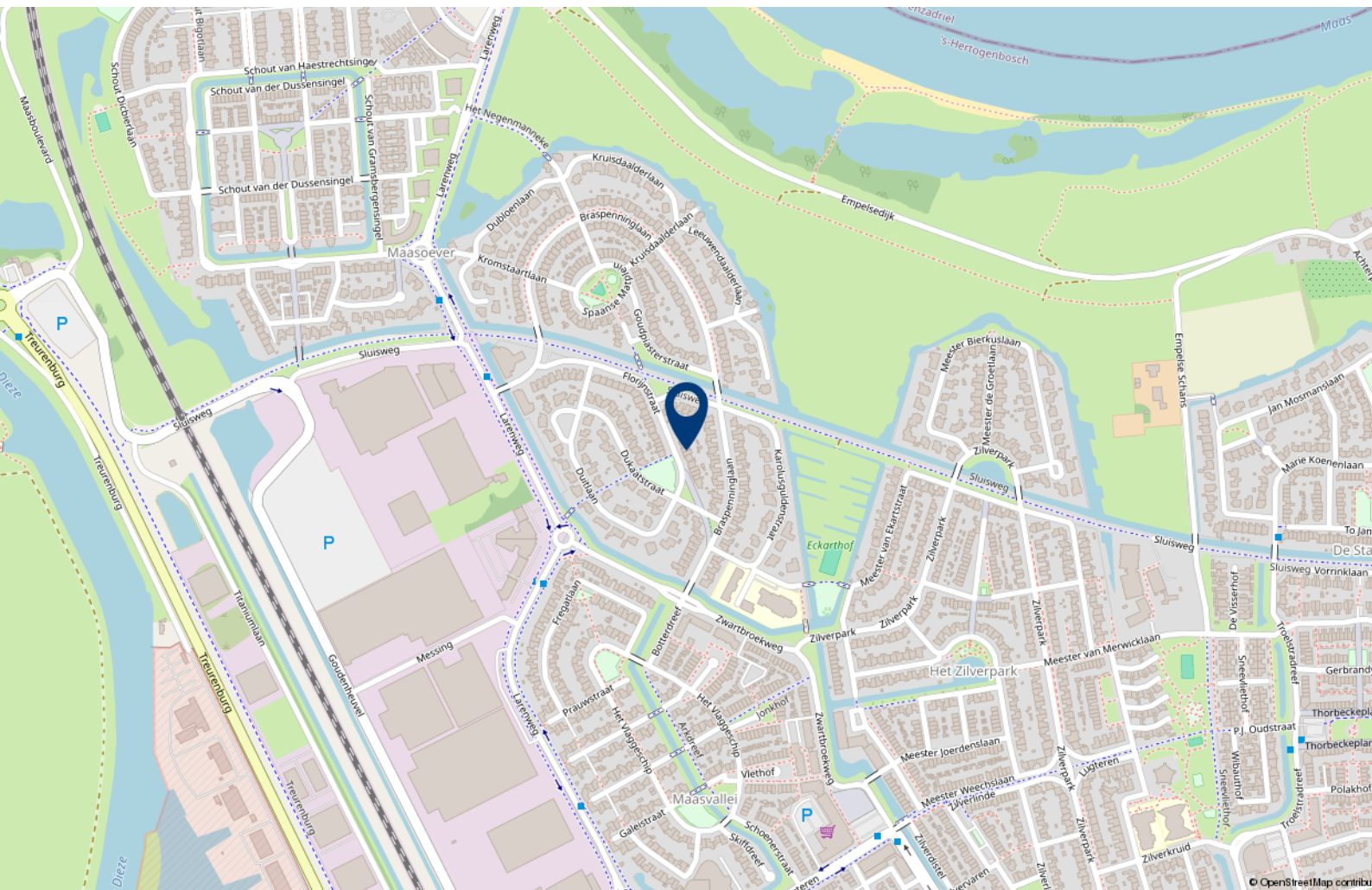
Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - Plaffoniere Entreehal, Gang, Overloop, WC, Buitenlamp voordeur | X | | |
| - Eettafel hanglamp | | | X |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kledingkast op 3e slaapkamer | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - Plissegordijnen 1e verdieping (3 jaar oud, op maat gemaakt, Luxaflex) | | | X |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - PVC 1e verdieping | X | | |
| - Vinyl 2e verdieping | X | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherf) | 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

