

10+ MAKELAARS



VIJFDE ROMPERT 34, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 330 m³
Woonoppervlakte: 115 m²
Perceeloppervlakte: 213 m²
Bouwjaar: 1974

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

- ✓ energielabel B
- ✓ grote voortuin en achtertuin
- ✓ eigen garage
- ✓ 3 slaapkamers

een tussenwoning met garage

In een rustige, doodlopende woonstraat in de wijk De Rompert gelegen tussenwoning met garage. Mede door de diepe voor- en achtertuin biedt deze woning je enorm veel privacy. De garage is aan de voorzijde gesitueerd, hierdoor is de voortuin goed afgescheiden van de straat zodat je ook dit gedeelte van je perceel optimaal kan benutten.

De keuken is enkele jaren geleden gemoderniseerd, in de achtertuin is een fraaie terrasoverkapping gebouwd, de kozijnen op de eerste verdieping zijn uitgevoerd in kunststof en de badkamer is vergroot. Ook is het dak in 2024 geïsoleerd en gerenoveerd.

Op loopafstand van de woning ligt winkelcentrum De Romperpassage waar je terecht kan voor alle dagelijkse boodschappen. Je vindt hier onder andere drie supermarkten, een slager, bakker, drogisterijen en kappers. Ook andere voorzieningen zoals speelvelden, scholen, sportfaciliteiten en een gezondheidscentrum zijn in de directe omgeving te vinden. Er is een goede busverbinding en de binnenstad van 's-Hertogenbosch is van hieruit met de fiets in 10 minuten bereikbaar.





Indeling

Je komt binnen in de hal met het toilet, de meterkast en de deur naar de woonkamer. De woonkamer heeft een duidelijke afscheiding van het zitgedeelte aan de achterzijde en de eetkamer met keuken aan de voorzijde. In het middengedeelte bevindt zich de spiltrap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer. De ruime zitkamer beschikt over een gezellige open haard en een schuifpui naar de achtertuin. Vanuit de eetkamer heb je een leuk uitzicht over de diepe voortuin.









De keuken

De keuken is uitgerust met een modern keukenblok voorzien van voldoende kastruimte, een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser. Ook is er een gezellige bar waar je heerlijk met je gasten aan kan borrelen. Vanuit de keuken is een extra bergruimte te bereiken, hier hangt ook de C.V.-ketel (vernieuwd in 2019).



1e verdieping

Van origine beschikte de woning over vier slaapkamers. Gelijktijdig met de vergroting van de badkamer zijn de twee slaapkamers aan de voorzijde bij elkaar getrokken. De drie overgebleven slaapkamers zijn allemaal heerlijk ruim en zijn afgewerkt met een laminaatvloer.







De badkamer

De badkamer is erg ruim opgezet en is uitgerust met alle benodigde voorzieningen. Er is een ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.



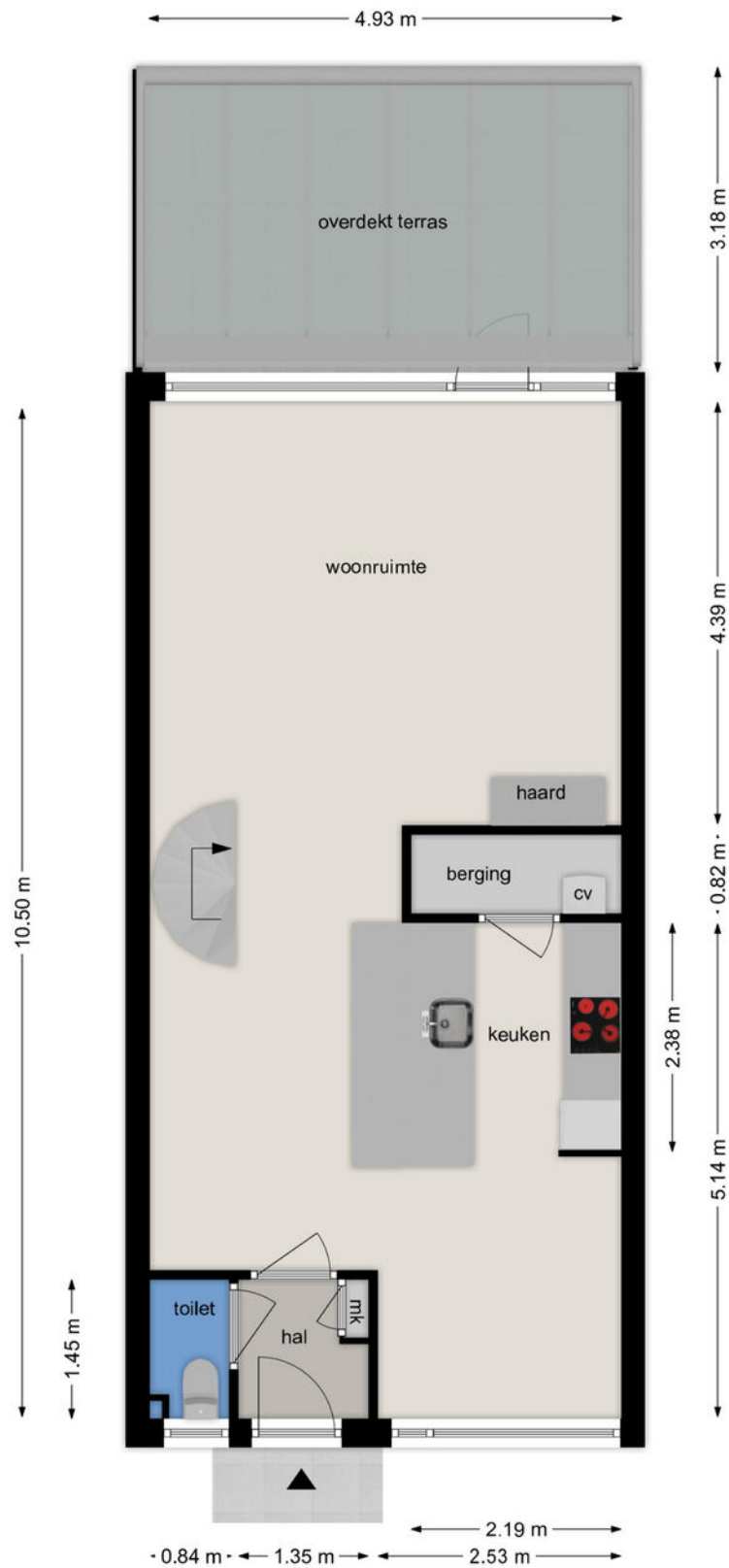
Buiten

De op het zuidwesten gelegen achtertuin is grotendeels verhard, tegen de achtergevel staat een terrasoverkapping met een glazen dak, hierdoor blijft de woonkamer lekker licht. Tevens zijn er enkele plantenborders en achterin de tuin staat een grote groene haag. Indien het hier in de zomer 's-middags iets te heet is naar je zin kan je in de voortuin heerlijk beschut in de schaduw zitten.





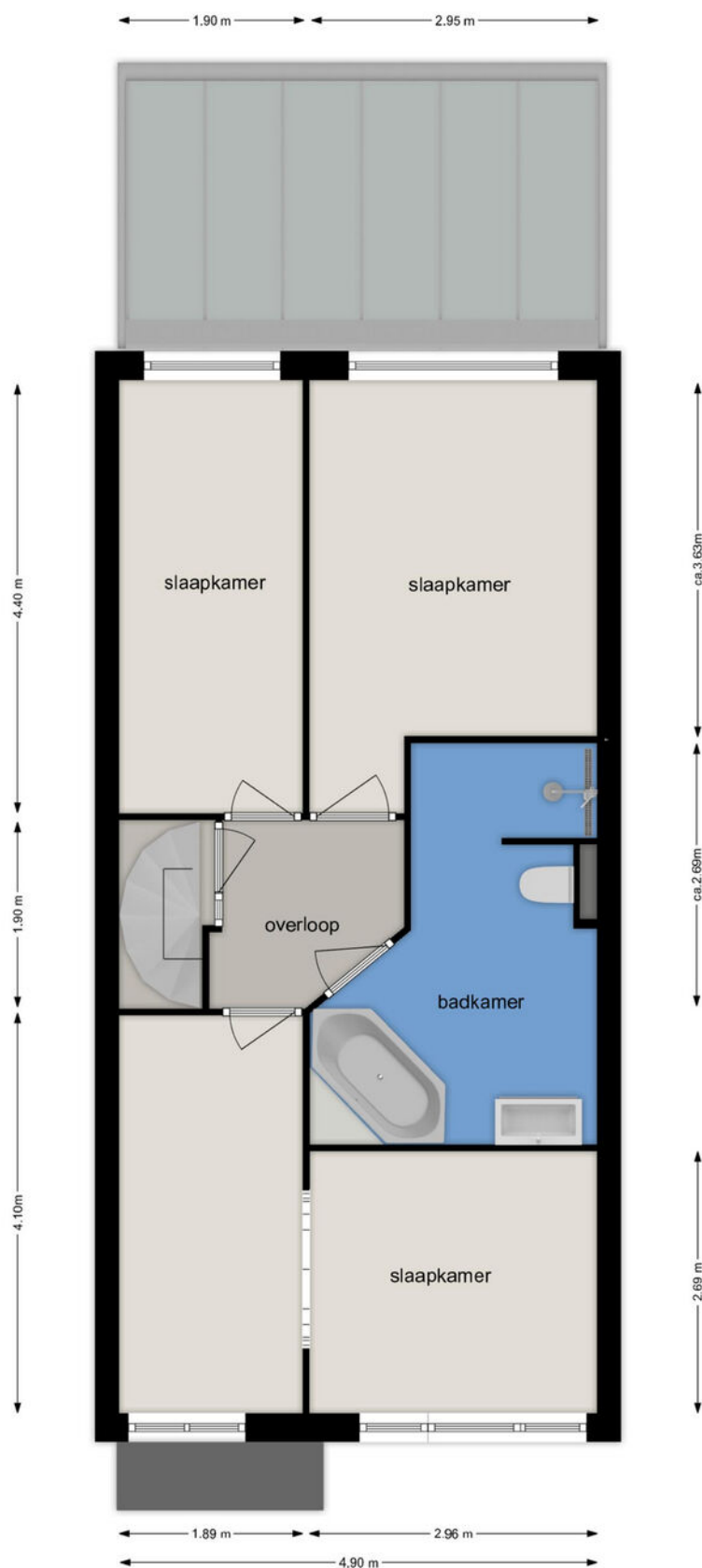
Begane grond



BEGANE GROND Vijfde Rompert 34, 5233 EE '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 2024

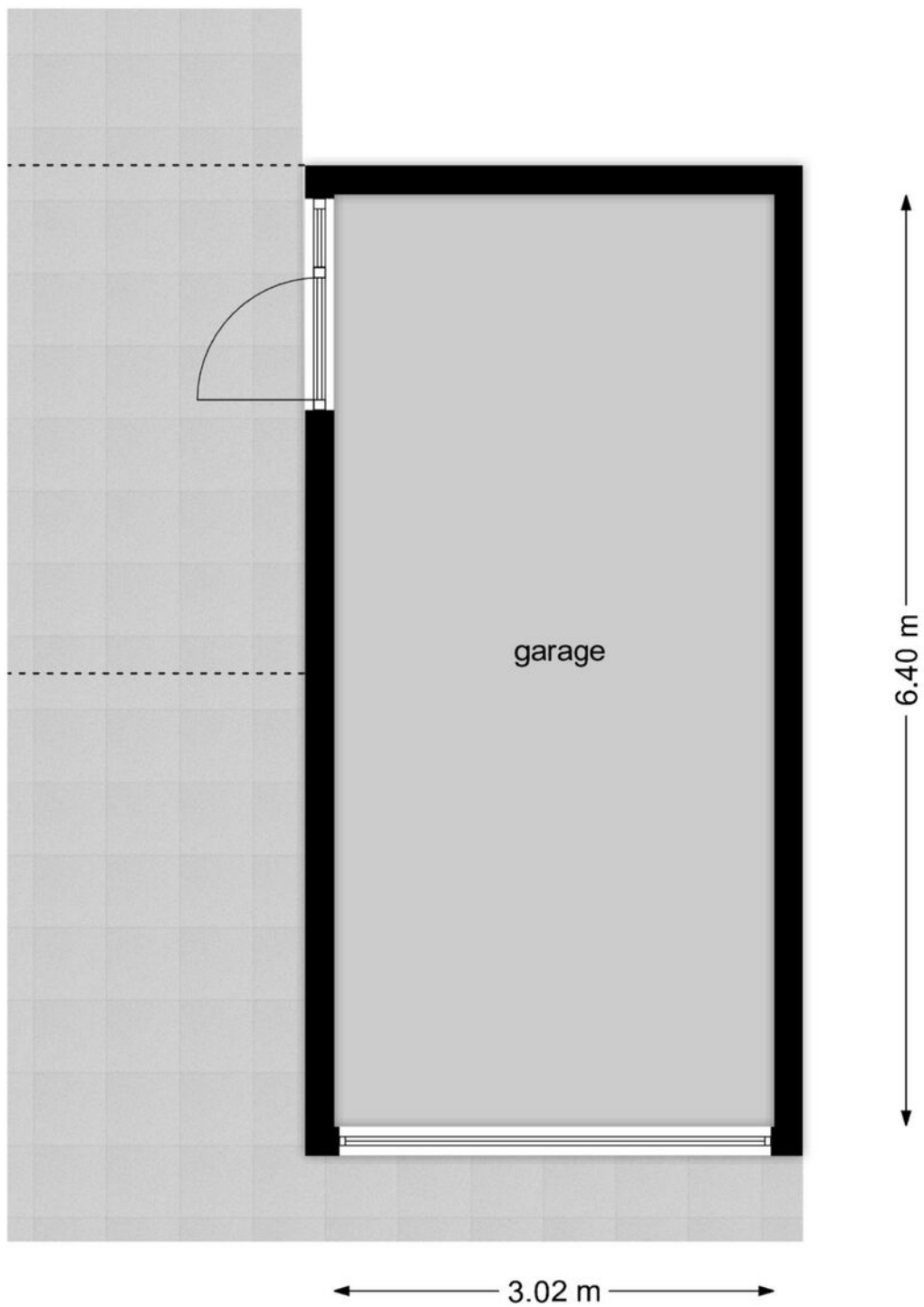
Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING
Vijfde Rompert 34, 5233 EE '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 2024

Begane grond



GARAGE

Vijfde Rompert 34, 5233 EE '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 2024

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

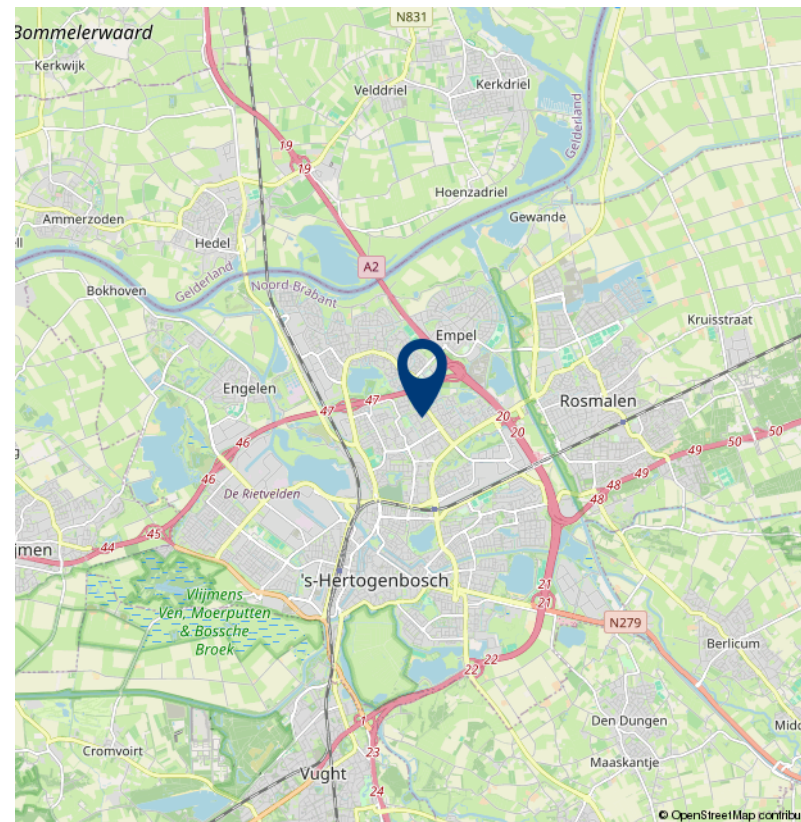
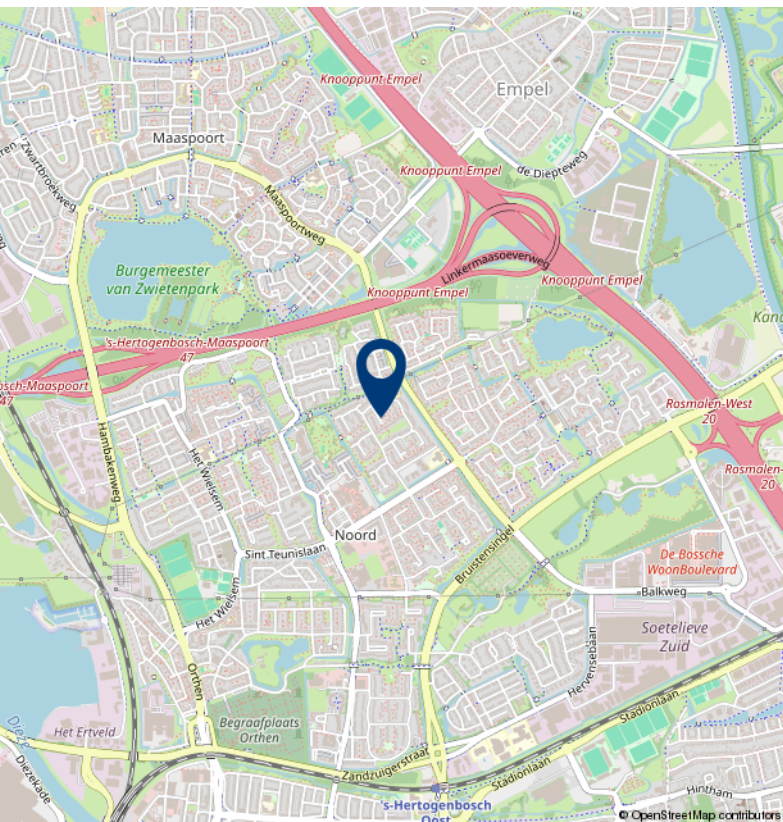
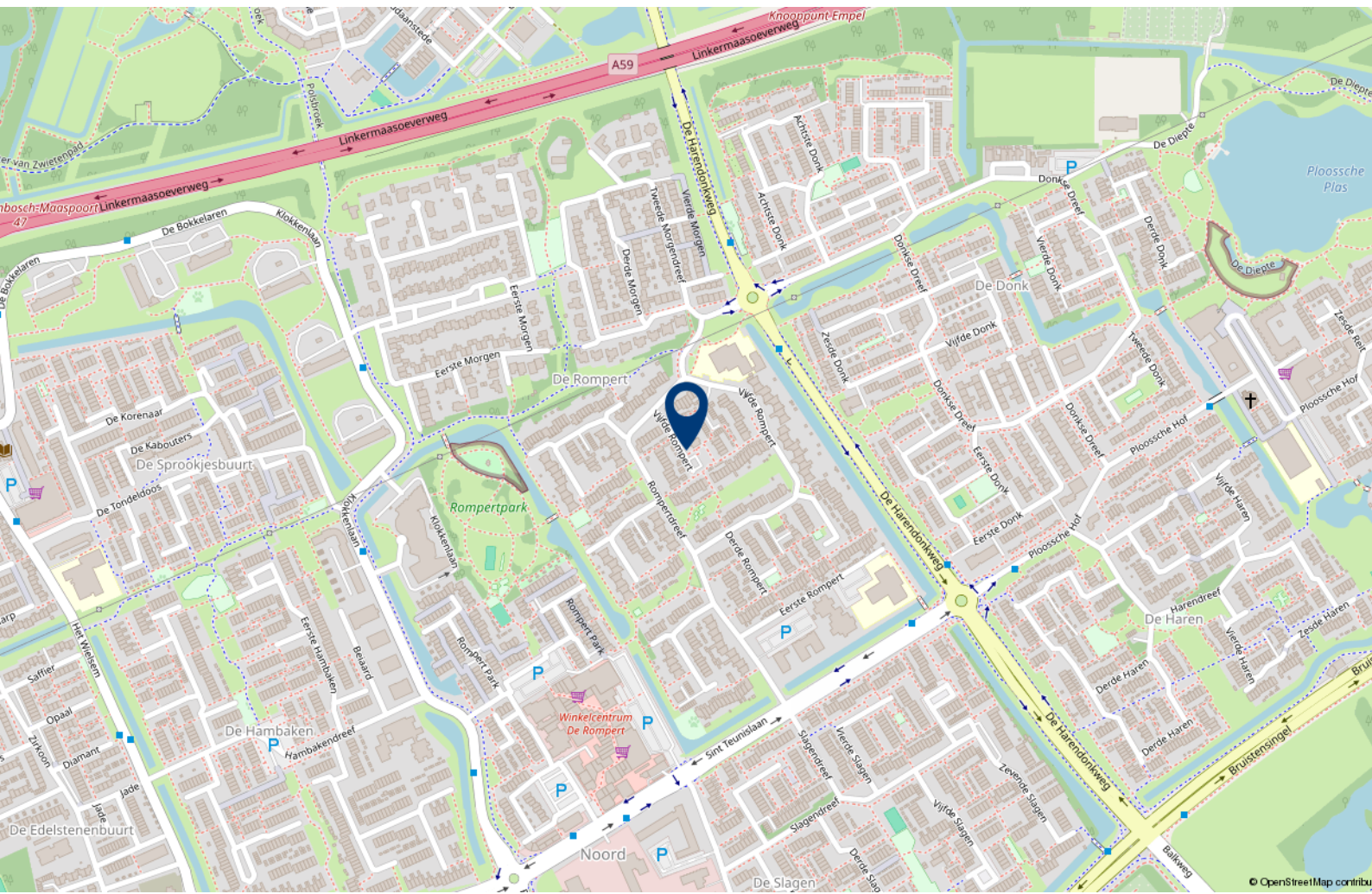
Uw referentie: 10plus



<p>1286 Dwaalkaart is aanvullend</p> <p>— Parcelsnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vergeetste 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 O</p> <p>Parcel 1187</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	---	---

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 28 november 2024
De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers.

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

