

10+ MAKELAARS



SLUISWEG 54, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 390 m³
Woonoppervlakte: 110 m²
Perceeloppervlakte: 193 m²
Bouwjaar: 1988

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

- ✓ uitgebouwde tweekapper
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ tuin op het zuiden
- ✓ inpandig bereikbare garage
- ✓ energielabel C

een ruime tweekapper in De Maaspoort

Deze 2-onder-1-kapwoning staat in een rustige woonstraat waar enkel bestemmingsverkeer komt. Aan de voorzijde ligt een brede berm met een fietspad. Het is hier dus rustig wonen! In de directe omgeving van de woning staat vindt je veel groen (onder andere de dijk langs de Maas). Ook scholen, kinderdagverblijven, diverse sportfaciliteiten, Winkelcentrum 'Lokerenpassage' met een grote diversiteit aan winkels liggen op korte afstand.

De woning beschikt over een erker aan de voorzijde en een ruime uitbouw aan de achterzijde. De garage is inpandig bereikbaar. Voor de garage ligt een eigen oprit waar je je eigen auto kan parkeren.

Er zijn vier slaapkamers, drie op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping. Deze slaapkamer beschikt ook over een dakkapel. Het platte dak van de uitbouw is in 2023 volledig vervangen.





Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met het toilet, de meterkast en de trapopgang. Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is de woonkamer heerlijk ruim.

De woonkamer beschikt over een trapkast en is afgewerkt met een nette tegelvloer. Door middel van een brede schuifpui is de achtertuin bereikbaar, de grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval. Doordat de garage van binnen uit bereikbaar is is deze ook uitstekend geschikt als extra bergruimte.









De keuken

De half open keuken bevindt zich aan de voorzijde. Zowel de rood/bruine tegels op de vloer als de beige tegeltjes tegen de muur matchen met de keuken. Het keukenblok beschikt over een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, oven, koelkast, vriezer en een vaatwasser.





Eerste en tweede verdieping

Vanuit de overloop bereik je de drie slaapkamers. Op alle kamers ligt een laminaatvloer. De badkamer is gesitueerd aan de voorzijde en is voorzien van een lichte tegelvloer. De muren zijn grotendeels betegeld in een lichtgrijze kleur. Er is een bad/douche combinatie met regendouche en een handdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

Op de tweede verdieping tref je een voorzolder met de aansluiting voor de wasmachine en een ruime vierde slaapkamer met een dakkapel. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer.









Buiten

De achtertuin is gelegen op het zuiden en wordt middels een houten, zwart gebeitste schutting gescheiden van de burens. Aansluitend aan de woning bevindt zich een terras. Het gazon, de struiken en een boom zorgen voor het nodige groen.



Begane grond

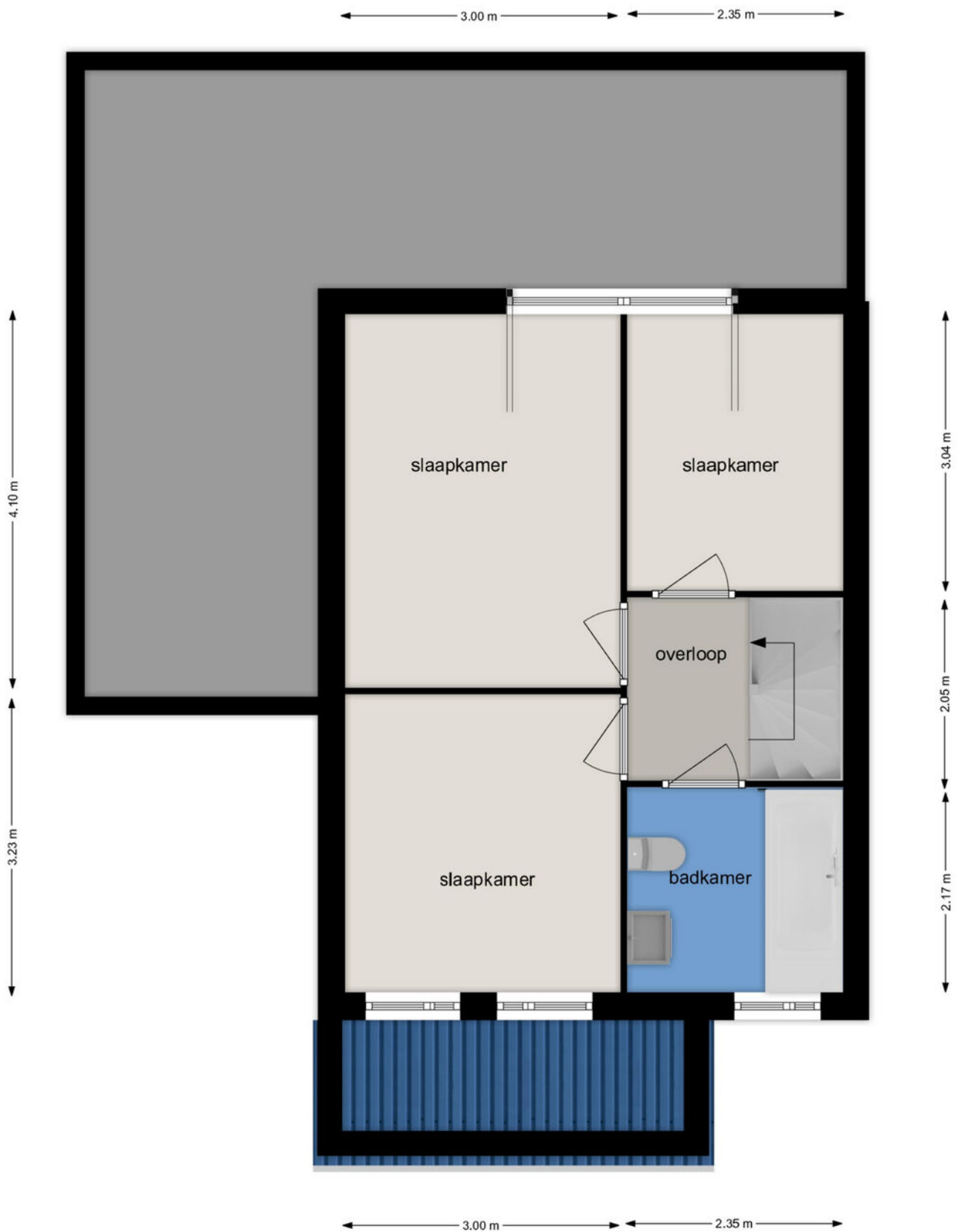


BEGANE GROND

Sluisweg 54, 5235 AH 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping



BEGANE GROND

Sluisweg 54, 5235 AH 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Sluisweg 54, 5235 AH '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

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



<p>186 Deze kaart is aanvullende</p> <p>186 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vestigings kadestrale grns.</p> <p>— Voorlopige kadestrale grns.</p> <p>— Administratieve kadestrale grns.</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 1847</p>	
<p>Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	

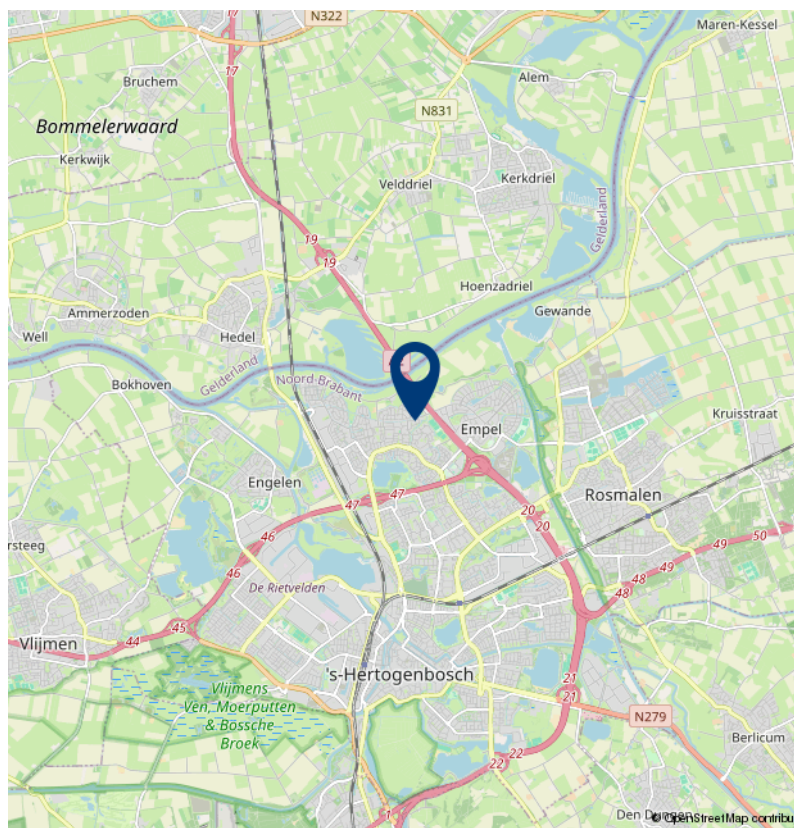
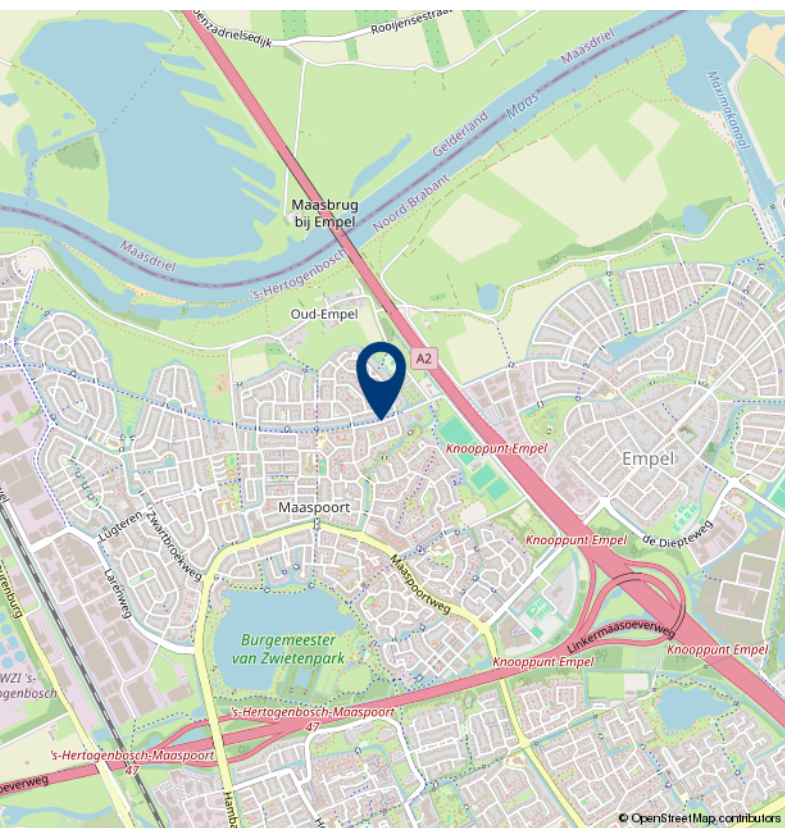
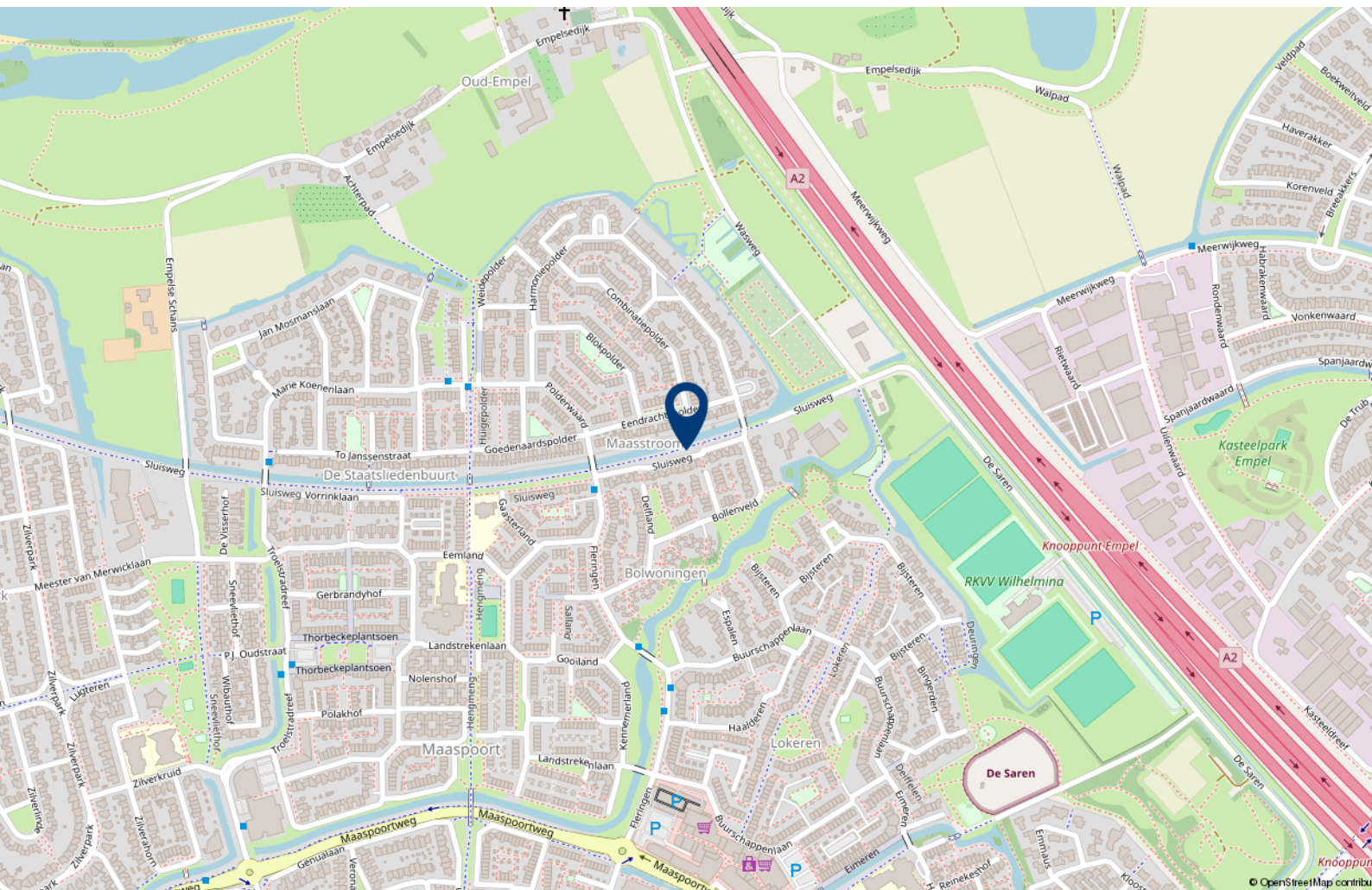
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 Jody van der Kleij 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

