

# 10+ MAKELAARS



PATER BLEIJSSTRAAT 23, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 425 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 118 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 157 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1966

Vraagprijs € 430.000,- k.k.

- ✓ uitgebouwde woning
- ✓ inpandig bereikbare garage
- ✓ gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
- ✓ voorzien van 16 zonnepanelen
- ✓ energielabel C

# een uitgebouwde woning met garage

Deze riant uitgebouwde hoekwoning met inpandig bereikbare garage ligt in de wijk 'De Kruiskamp' met diverse voorzieningen in de nabijheid. Op korte afstand van de woning ligt het Beatrixpark. Dit park is aangelegd met grasvelden, plantsoenen en diverse speelgelegenheden voor de kinderen.

Op loopafstand, aan de Kooikersweg, vindt je een supermarkt. Ook het meest complete winkelcentrum van 's-Hertogenbosch, de 'Helftheuvelpassage' ligt op korte afstand, net zoals recreatiegebied Engelermeer, basisscholen en diverse sportfaciliteiten. Met het openbaar vervoer ben je in 10 minuten in het centrum van 's-Hertogenbosch, een bushalte ligt op loopafstand.

De begane grond van de woning is uitgebouwd, achter de keuken is een eetkamer gerealiseerd, hierachter ligt de inpandige bereikbare garage.

Op de eerste verdieping tref je vier slaapkamers en op de tweede verdieping is er nog een extra een extra kamer. Mede door de 16 zonnepanelen is de woning energiezuiniger dan het energielabel doet vermoeden.

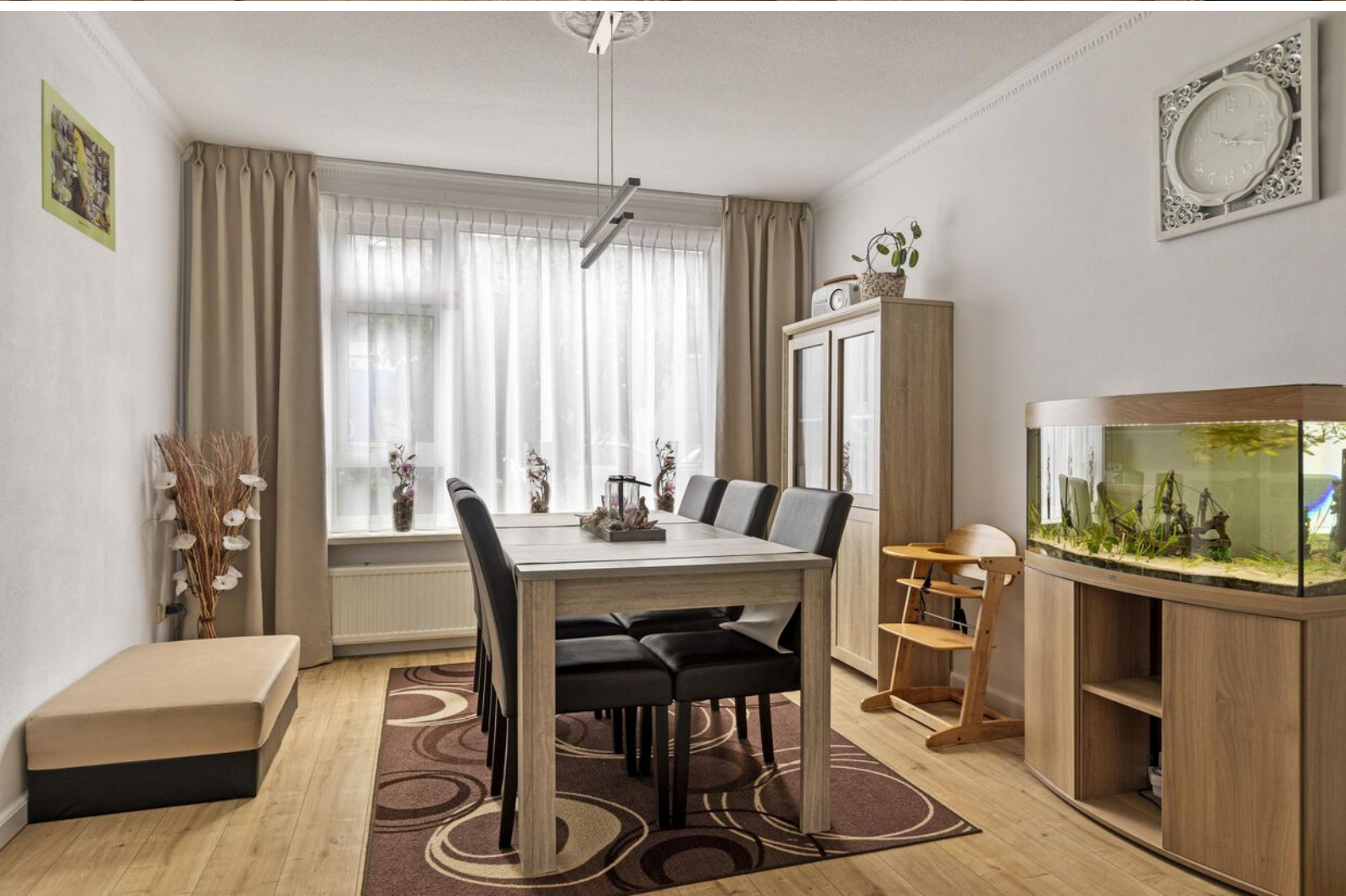




## Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast en toilet. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar, deze is afgewerkt met een laminaatvloer. De keuken bevindt zich in het verlengde van de gang en beschikt over een keukenblok met een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, een vaatwasser en een koelkast. De achter de keuken gelegen uitbouw kan voor diverse doeleinden worden gebruikt. Bijvoorbeeld als eetkamer of als speelhoek voor de kinderen. Dit gedeelte is ook voorzien van vloerverwarming. Vanuit deze ruimte is de garage bereikbaar. Deze is uitgerust met een elektrische deur. In de garage kan de wasmachine geplaatst worden.















## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafelmeubel, een toilet en een design radiator.



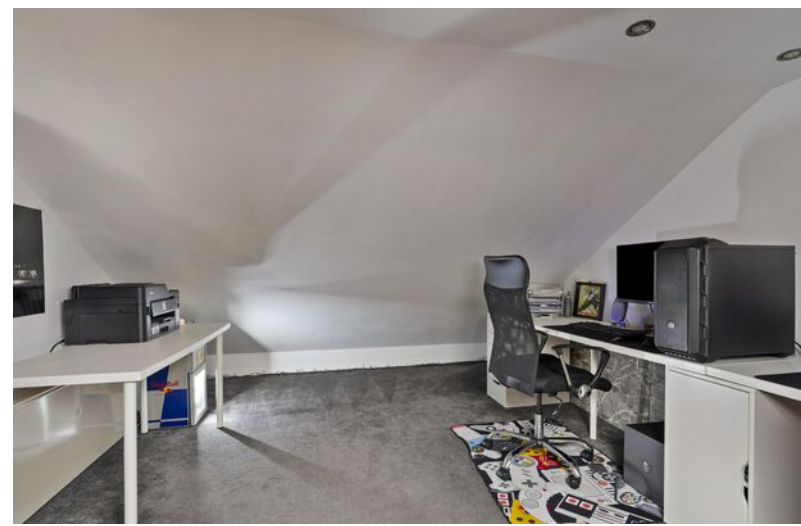






## Tweede verdieping

Voorzolder met een dakraam en de toegang naar de zolderkamer, ook deze is uitgerust met een dakraam. Op de vloer ligt vloerbedekking.



## Buiten

De achtertuin is door middel van openslaande deuren vanuit het uitgebouwde gedeelte bereikbaar. Een overkapping zorgt ervoor dat je er, ook als het regent, nog lekker buiten kan zitten. De tuin is grotendeels verhard en heeft twee plantenborders.



# Begane grond



## BEGANE GROND

Pater Bleijsstraat 23, 5224 JS '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 plattgrond. ©

# Eerste verdieping



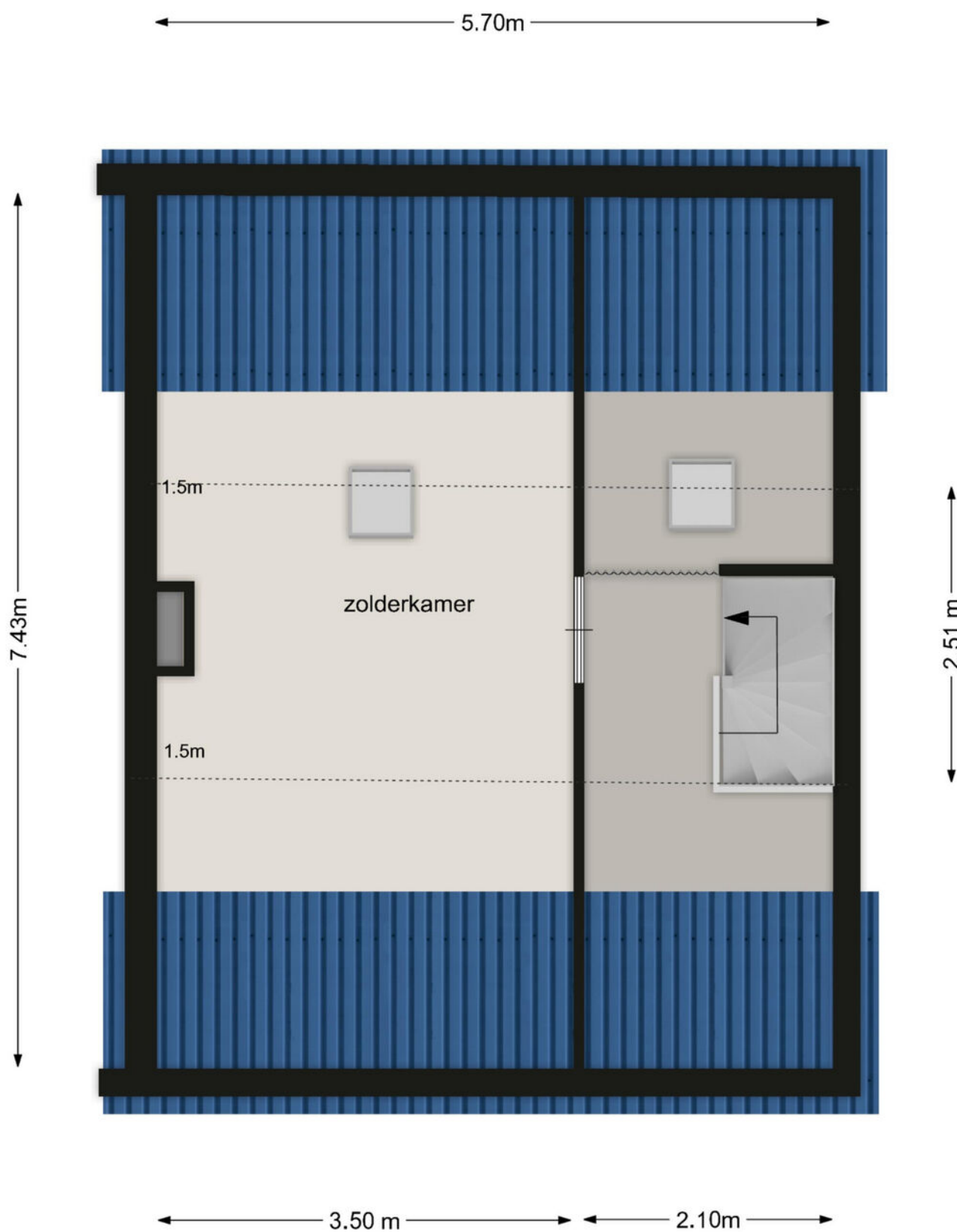
## EERSTE VERDIEPING

Pater Bleijsstraat 23, 5224 JS '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. ©



## Tweede verdieping



### TWEEDE VERDIEPING

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. ©

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Lijw referentie: 10plus



<p>126 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Perceelnummer</li> <li>— Huisnummer</li> <li>— Vestigingskadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p><small>Voor een eenduidig uittreksel, gelteerd op 9 januari 2025. De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers.</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie K Perceel 4575</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	--	---

---

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	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			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

---

# Lijst van zaken

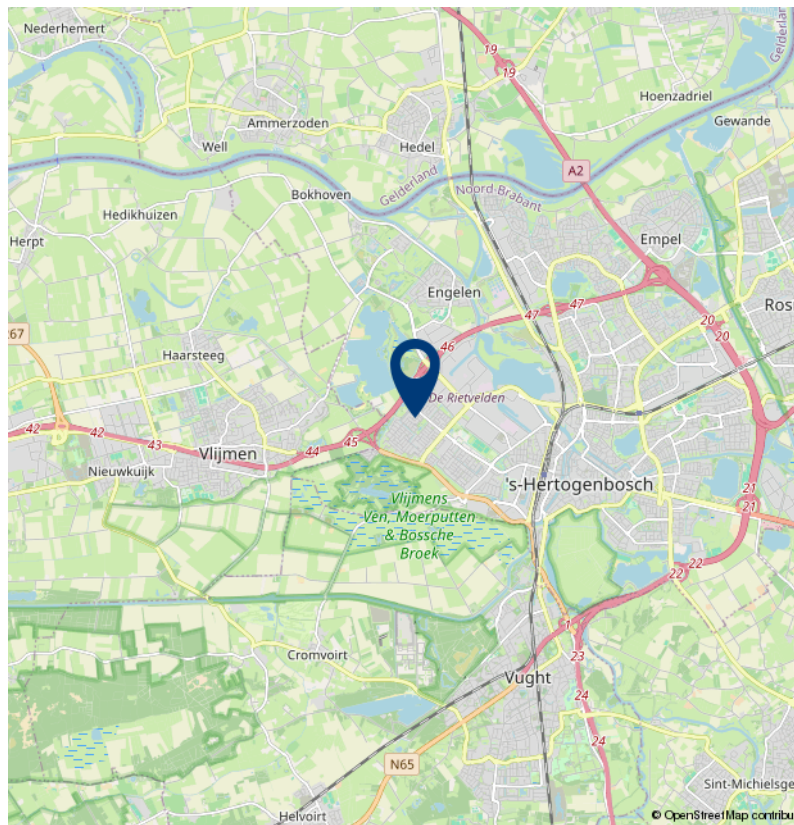
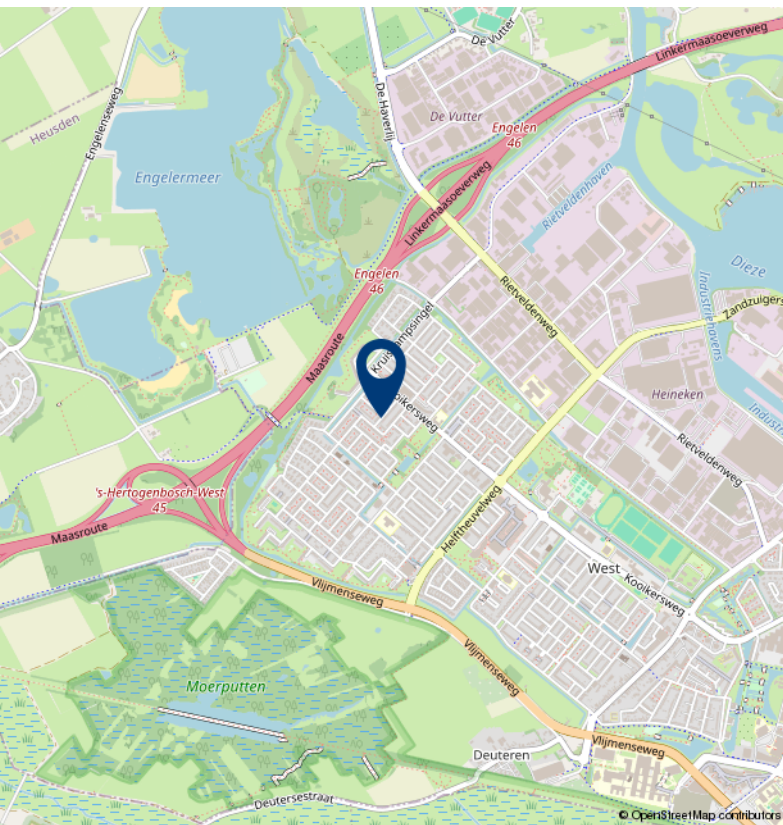
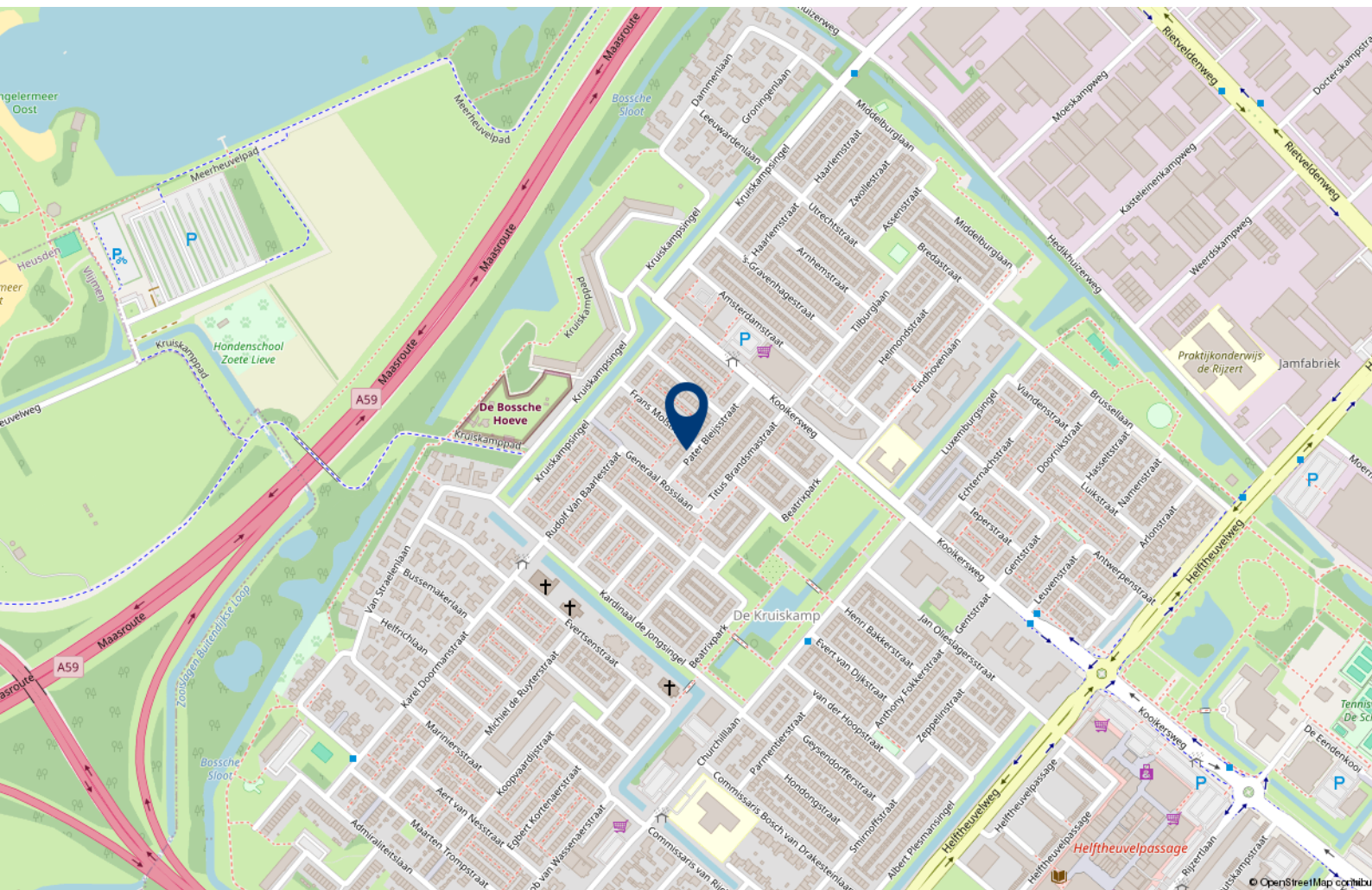
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Radiator folie hoofd slaapkamer	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (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

