

10+ MAKELAARS



VAN IRHOVENSTRAAT 23, MAREN-KESSEL



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 360 m³
Woonoppervlakte: 110 m²
Perceeloppervlakte: 147 m²
Bouwjaar: 2019

Vraagprijs € 409.000,- k.k.

- ✓ 6 zonnepanelen
- ✓ drie slaapkamers (vier mogelijk)
- ✓ voorzien van vloerverwarming
- ✓ diepe achtertuin gelegen op het zuiden
- ✓ energielabel A

een moderne tussenwoning

In de jonge woonwijk 'Liesdaal' gelegen moderne tussenwoning met onder andere drie slaapkamers, een ruime zolder en een diepe achtertuin met een houten berging, De woning is goed geïsoleerd en beschikt mede door de 6 zonnepanelen over een energielabel A.

Maren-Kessel ligt op slechts 10 auto-minuten van zowel Oss als 's-Hertogenbosch. Op korte afstand ligt rivier de Maas, hier kan je heerlijk wandelen of fietsen. Ook lefhebbers van watersport komen hier helemaal aan hun trekken want in De Lithse Ham zijn volop mogelijkheden om te zwemmen, te varen of een andere watersport te beoefenen.

Maren-Kessel heeft een actief verenigingsleven (onder andere voetbal en tennis), er is een basisschool en een kinderdagopvang. In het nabij gelegen dorp Lith tref je verschillende supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Ook in de eveneens op korte afstand gelegen wijk De Groote Wielen liggen diverse winkels en supermarkten.





Indeling

Je komt binnen in de hal met het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken. heeft het zitgedeelte aan de tuinzijde en beschikt over een praktische trapkast. De vloer is afgewerkt met antraciet kleurige tegels met vloerverwarming.

Aansluitend aan de woonkamer ligt (aan de voorzijde van de woning) de keuken. Deze beschikt over een modern keukenblok in houtlook voorzien van veel opbergruimte, een inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en een vaatwasser.













Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, de slaapkamers aan de achterzijde beschikken over extra bergruimte achter de knieschotten. De badkamer is volledig betegeld en is uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafel en een zwevend toilet. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.









Tweede verdieping

Ruime berg-/hobbyzolder met de aansluiting voor de wasmachine en de wasdroger. Op deze verdieping is genoeg ruimte om eventueel een vierde slaapkamer te maken.



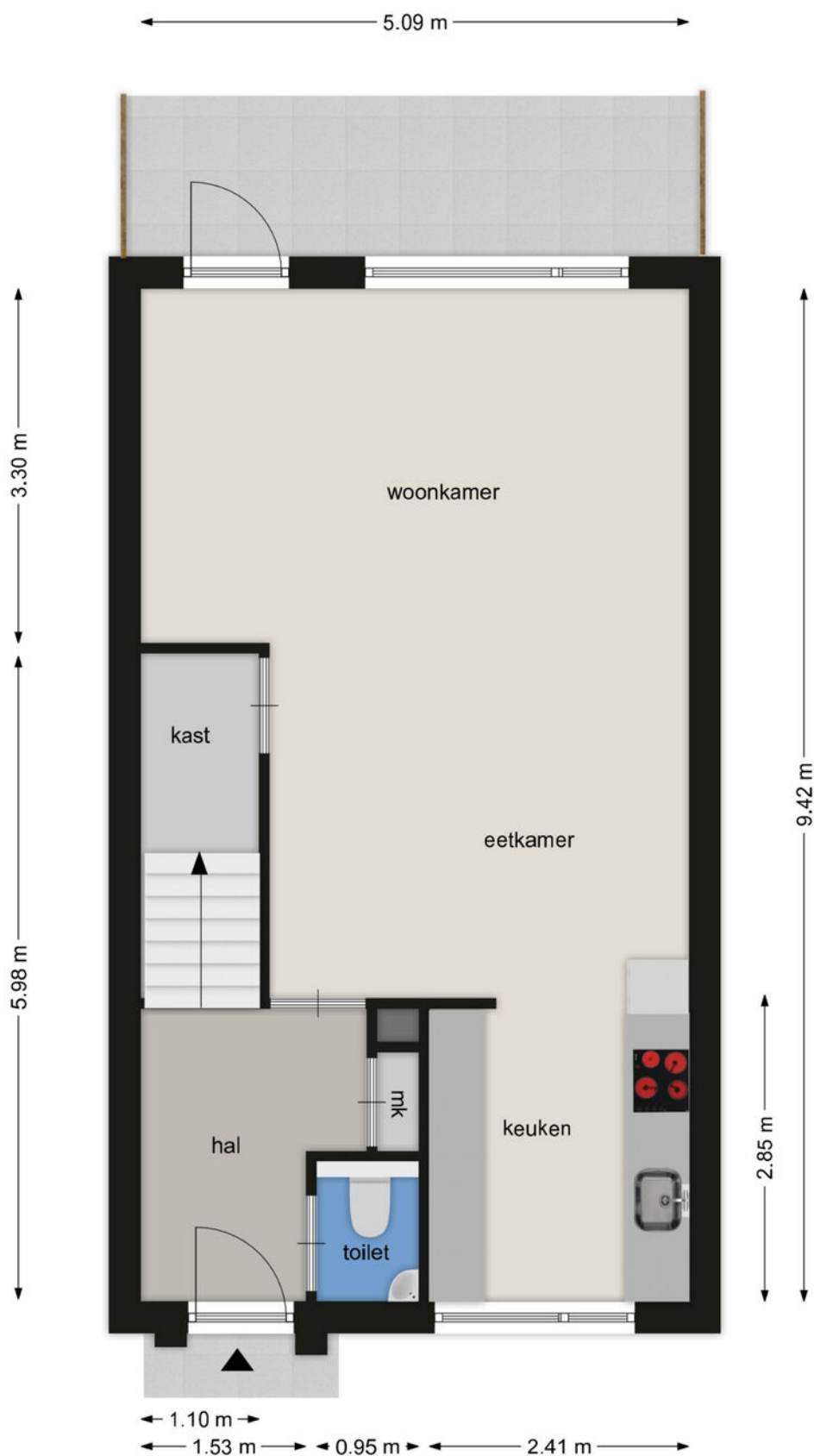


Buiten

De op het zuiden gelegen achtertuin is heerlijk diep en is aangelegd met sierbestrating en een gazon. Achterin de tuin staat een houten berging met een overkapping. De afscheiding met de burens bestaat uit houten schuttingen met betonnen palen.



Begane grond

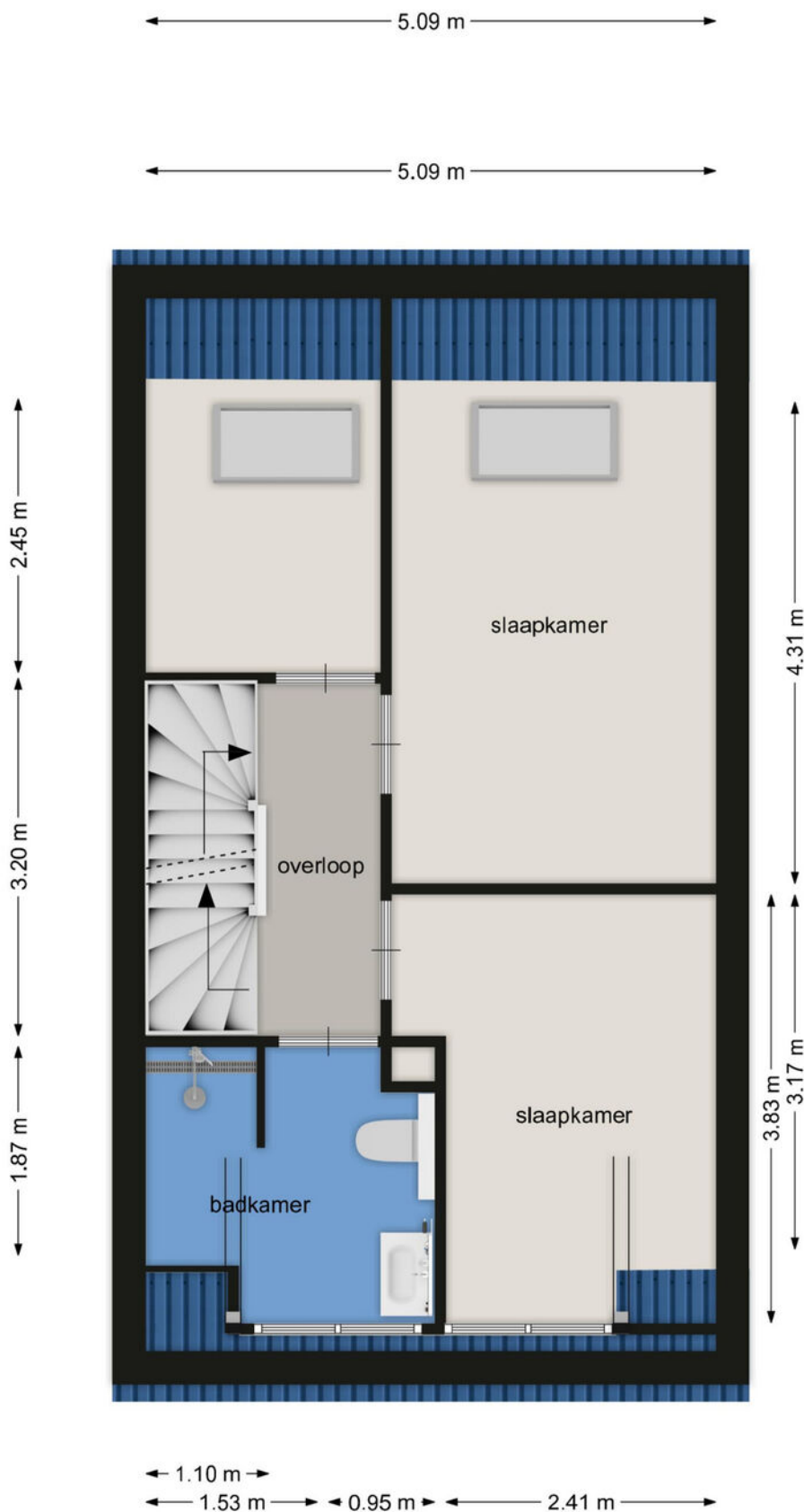


BEGANE GROND

Van Irhovenstraat 23, 5398 HS Maren-Kessel

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

Eerste verdieping

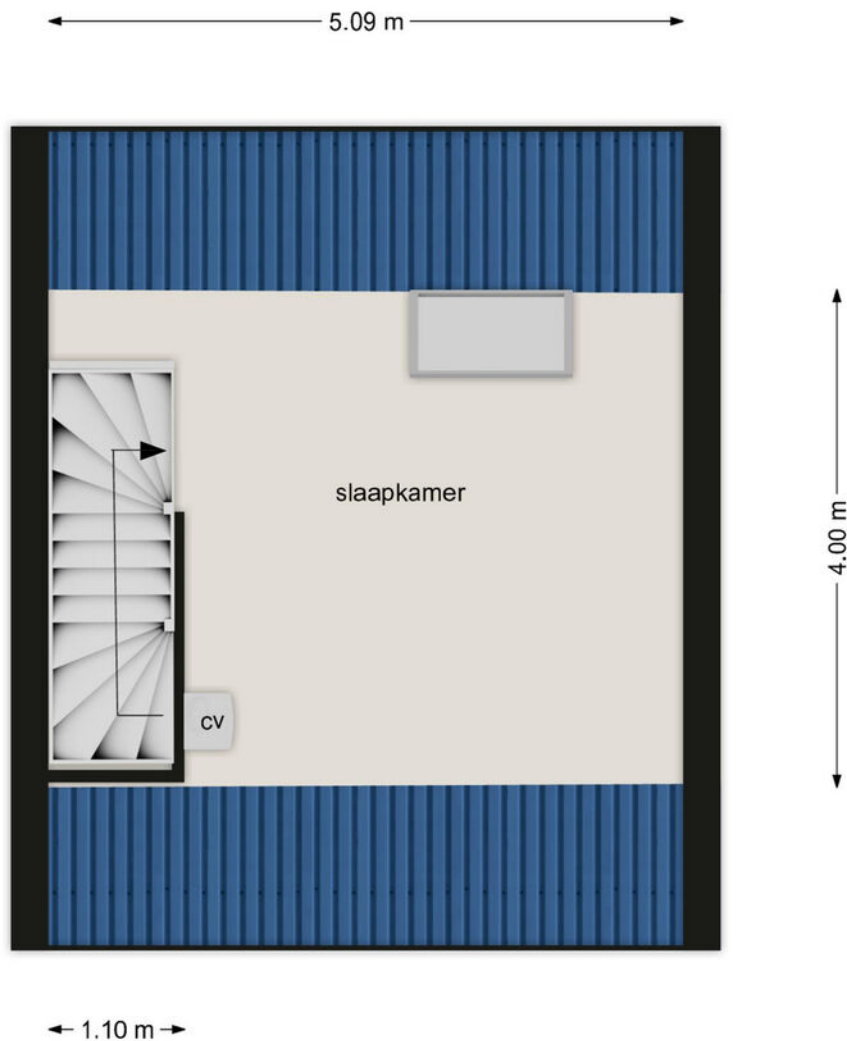


EERSTE VERDIEPING

Van Irhovenstraat 23, 5398 HS Maren-Kessel

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

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Van Irhovenstraat 23, 5398 HS Maren-Kessel

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



| | | |
|--|--|--|
| <p>1119 Deze kaart is geactualiseerd.</p> <p>1119 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Verstepte kadastrale grs</p> <p>— Voorlopige kadastrale grs</p> <p>— Administratieve kadastrale grs</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lith</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1119</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|--|--|

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 14 januari 2025 De bevoorder van het kadaster en de openbare registers.

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.

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | X |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kasten slaapkamers | | X | |
| - Legplanken voorraadkast | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | X | |
| - gordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | | X | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - Dakraam Gordijnen | X | | |
| - plisse gordijnen | | X | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - Tegelvloer | X | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Legplanken keuken | X | | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | | X | |
| - planchet | X | | |
| - toilet | X | | |
| - Spiegelkast | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| bloempotten + beplanting | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |

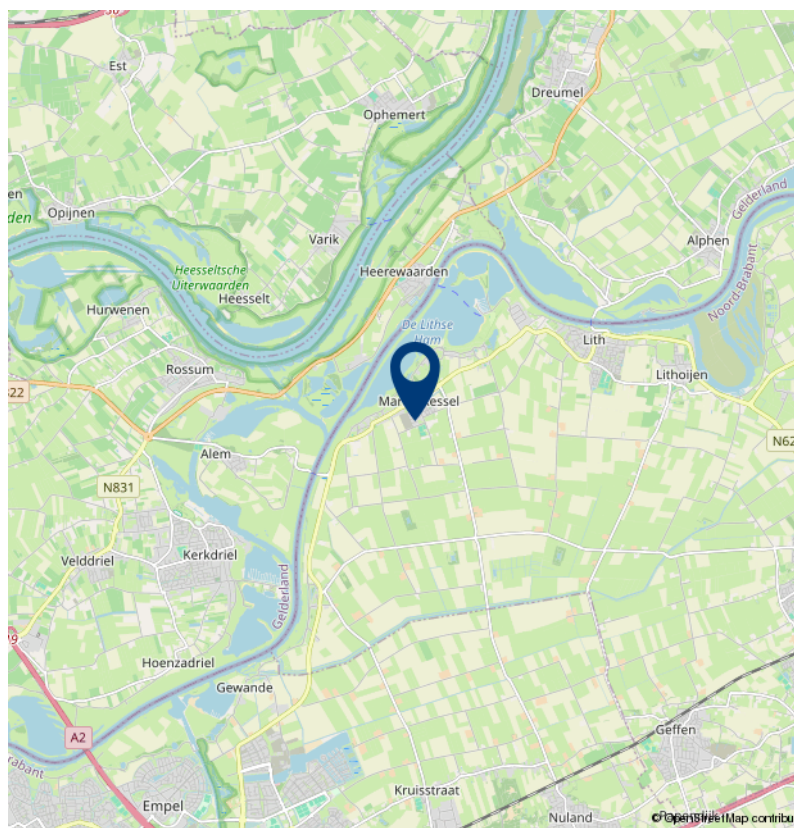
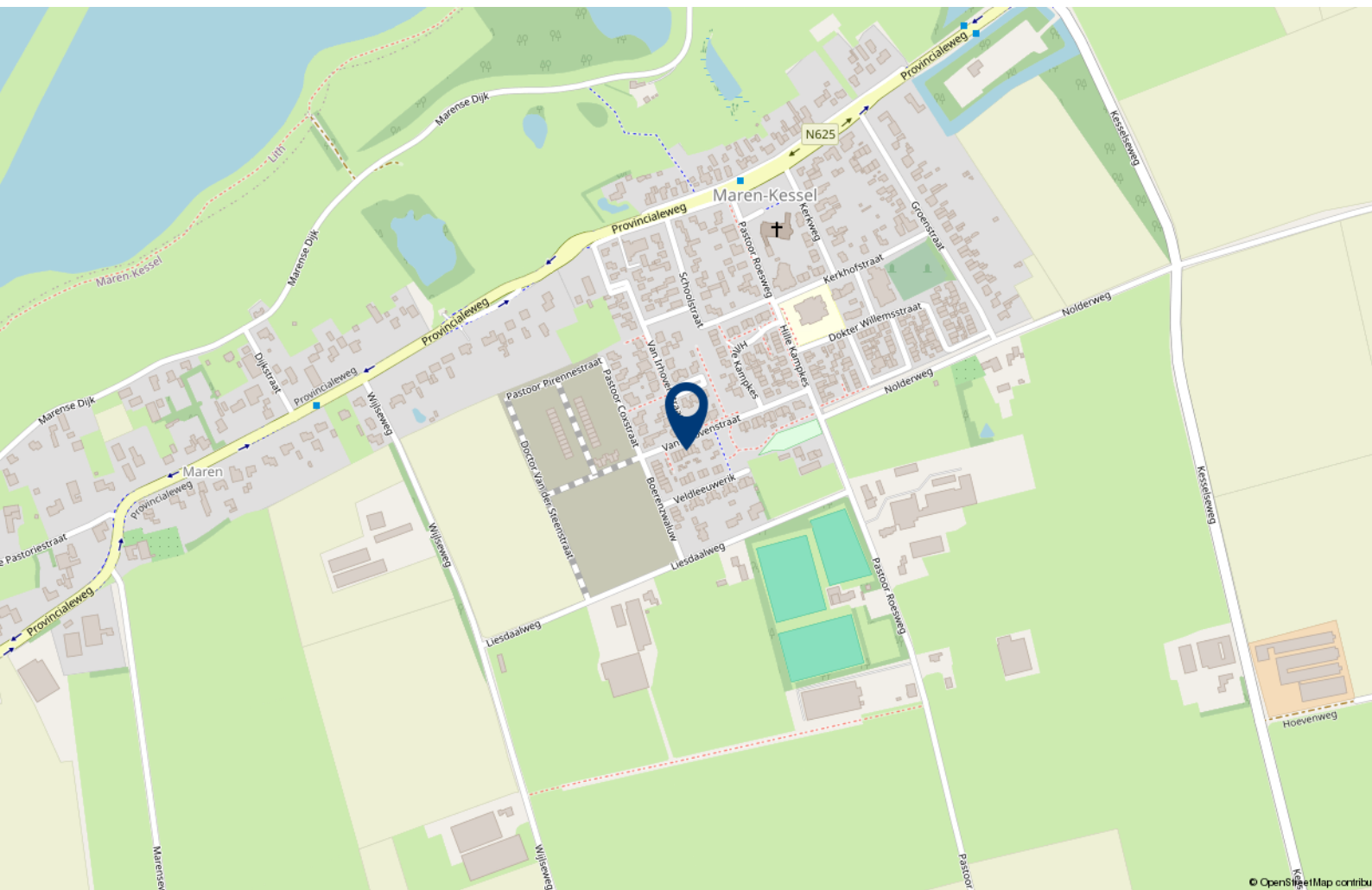
Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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

