

10+ MAKELAARS



ACACIASINGEL 75, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 305 m³
Woonoppervlakte: 86 m²
Perceeloppervlakte: 109 m²
Bouwjaar: 1952

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

- ✓ voorzien van een dakopbouw
- ✓ ruime woonkamer en keuken
- ✓ 12 zonnepanelen
- ✓ garage met bergzolder
- ✓ uitstekende ligging
- ✓ energielabel B
- ✓ gehuurde c.v.-ketel (€ 32,80 per maand)

een nette hoekwoning met garage

Deze nette hoekwoning met onder andere een garage, ruime keuken en een moderne badkamer heeft een gunstige ligging in het meest gewilde gedeelte van de Graafsewijk, tegenover rivier de Aa.

De woning is op diverse punten verbeterd en gemoderniseerd. Zo is de tweede verdieping vergroot door middel van een dakopbouw, een aantal kozijnen zijn vervangen door kunststof, er zijn zonnepanelen geplaatst en er is een overdekt terras gemaakt. Door de extra strook grond naast de woning heb ook nog de beschikking over een fijne tuin.

Op korte afstand van de woning liggen winkels (aan het Van Roosmalenplein en het Rivierenplein), scholen, een gezondheidscentrum en sportvoorzieningen. Het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch is in minder dan tien fietsminuten te bereiken. Ook recreatiegebieden De IJzeren Vrouw, de Oosterplas zijn van hieruit snel bereikbaar. Er is voldoende parkeergelegenheid naast en tegenover de woning.





Indeling:

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. De ruimte onder de trap kan worden benut als bergruimte. Vanuit de hal is de L-vormige woonkamer bereikbaar. Door de hoekligging beschikt de woonkamer over een zijraam welke voor extra lichtinval zorgt. De woonkamer is voorzien van airconditioning en beschikt over openslaande deuren naar het overdekt terras. Het plafond en de wanden zijn gestukadoord. De gehele begane grond is afgewerkt met een nette tegelvloer.







De keuken

De keuken beschikt over een riant keukenblok en biedt plaats aan een kleine eettafel. Het keukenblok heeft veel kastruimte, een 6-pits fornuis met oven, afzuigkap, koelkast en een vaatwasser. Het overdekt terras is ook van hieruit bereikbaar.







1e verdieping

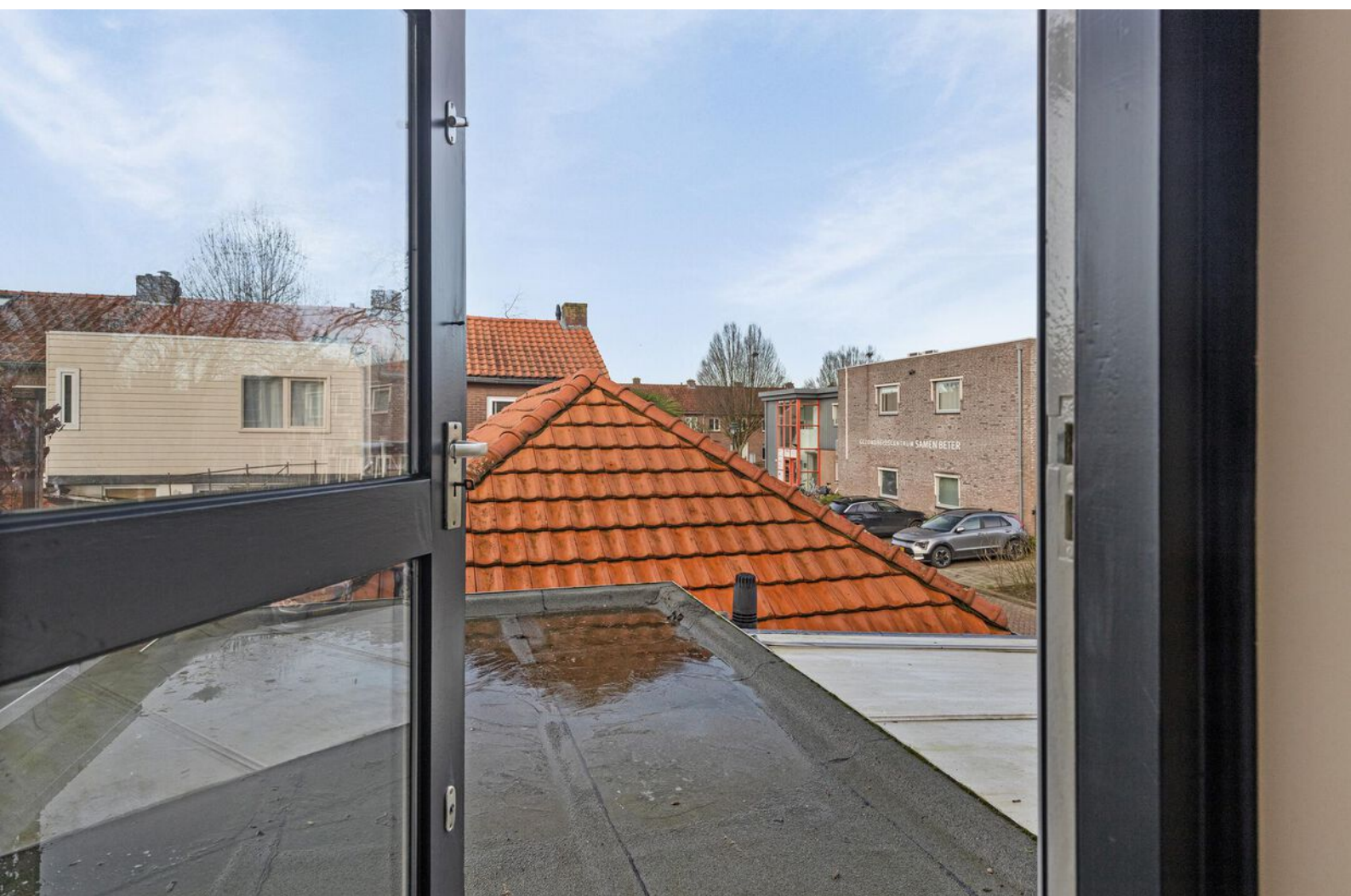
Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Oorspronkelijk bevonden zich op deze verdieping drie slaapkamers. Een kamer is verbouwd tot inloopkast, indien gewenst kan hier weer een slaapkamer van gemaakt worden.

Ook op deze verdieping zijn de wanden en plafonds gestukadoord en de plafonds zijn voorzien van inbouwspots. De radiatoren zijn op een fraaie manier uit het zicht gewerkt en de ramen zijn voorzien van rolluiken.

De inloopkast beschikt over een deur naar het platte dak boven de keuken. Hier zou je een dakterras kunnen maken. De badkamer is modern uitgevoerd en is uitgerust met een inloopdouche en een wastafelmeubel.











2e verdieping

Door de dakopbouw en de vaste trap is de tweede verdieping als volwaardige woonverdieping te gebruiken. Je treft hier een voorzolder met bergruimte en een extra slaapkamer. De kozijnen op deze verdieping zijn van kunststof met HR++ glas, de slaapkamers is uitgerust met airconditioning.





Buiten

Tussen de woonkamer, de keuken en de garage ligt een overdekt terras welke af te sluiten is door middel van een rolluik. Hier kan je ook bij regenachtig weer heerlijk buiten zitten. Dit terras loopt over in de geheel verharde zijtuin. De garage is extra breed en beschikt over een bergzolder en een sectionaal deur. Achterin de garage kunnen de wasmachine en droger geplaatst worden.





Begane grond

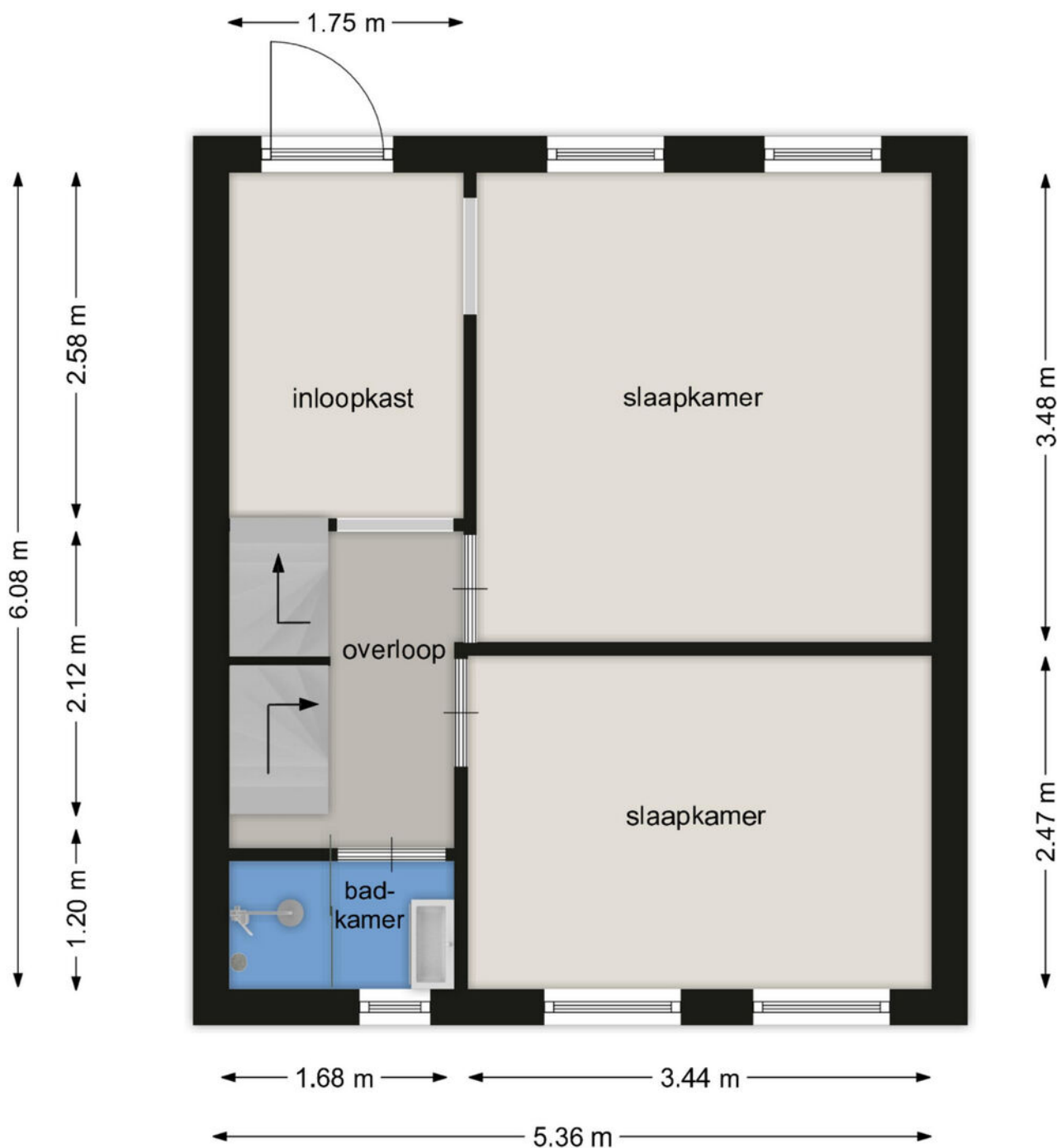


BEGANE GROND

Acaciasingel 75, 5213 VC '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 2024

Eerste verdieping

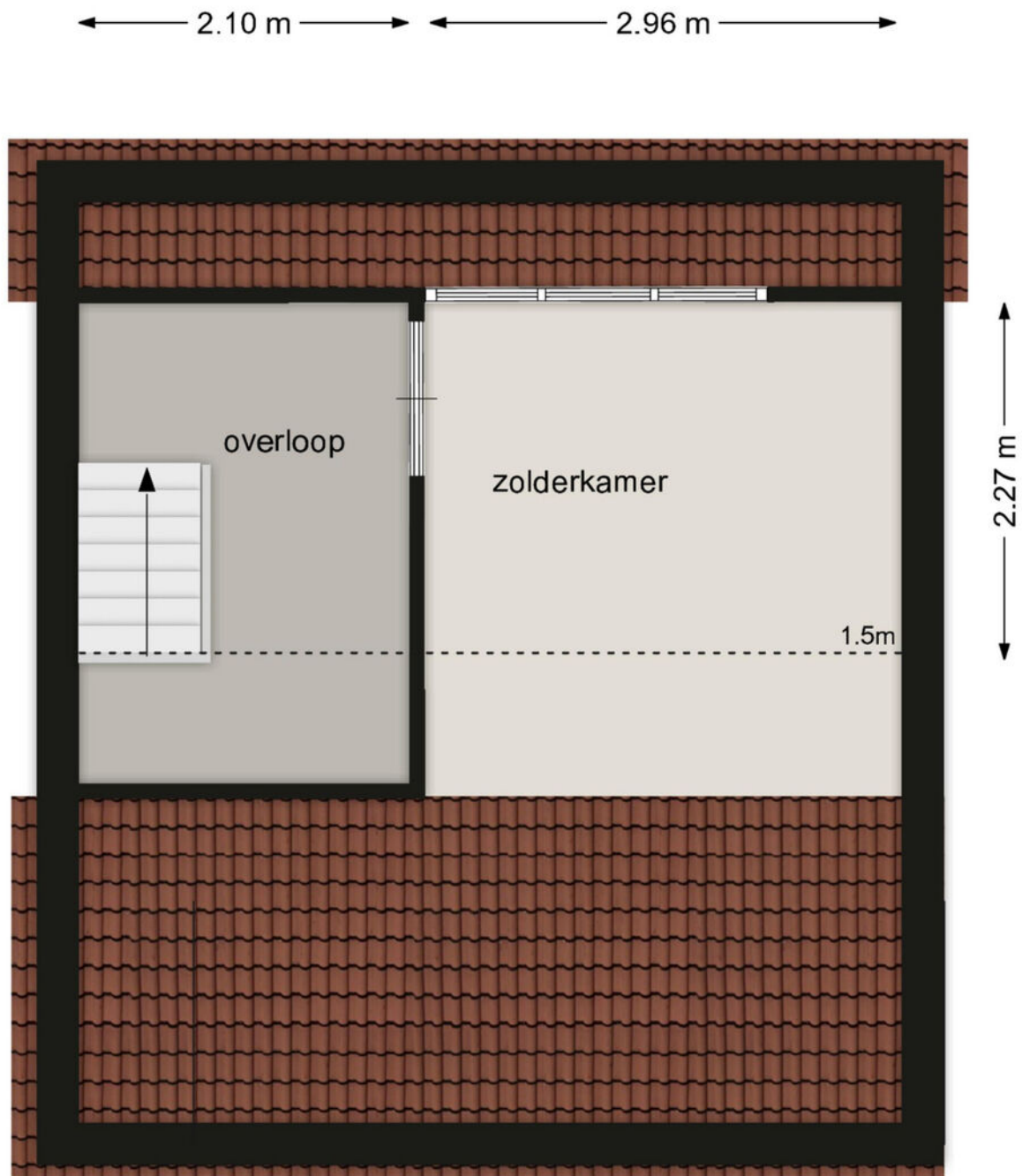


EERSTE VERDIEPING

Acaciasingel 75, 5213 VC '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 2024

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Acaciasingel 75, 5213 VC '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 2024

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4830</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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 databankenrecht.</p>	

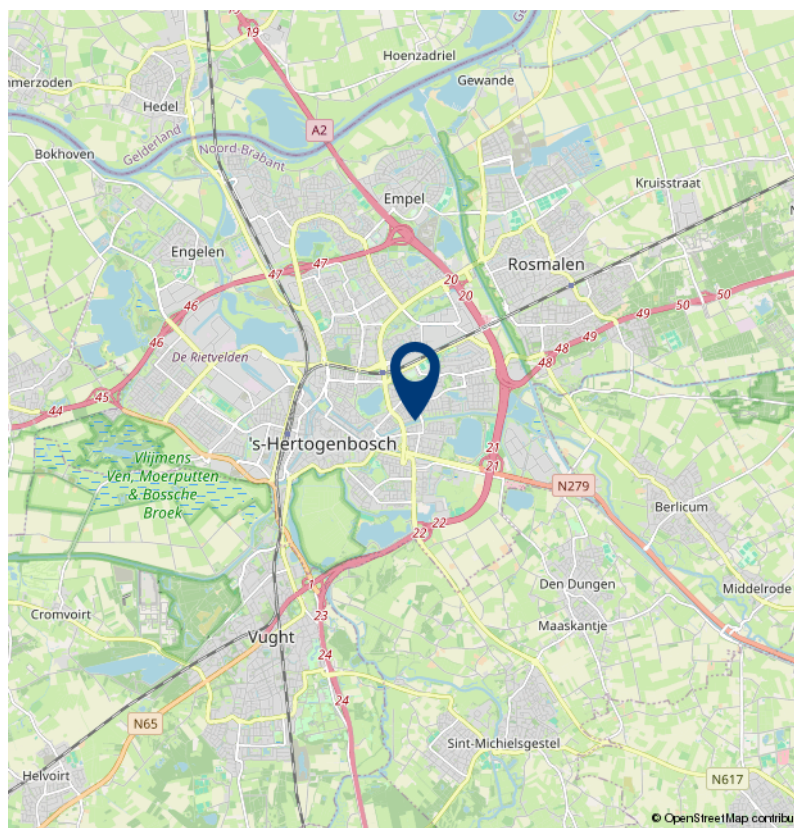
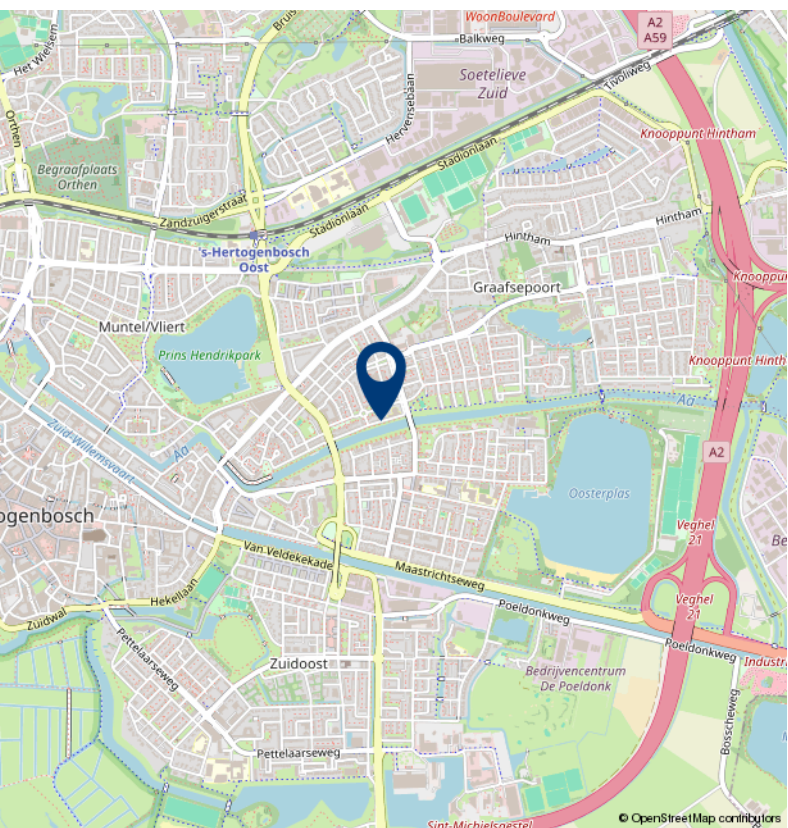
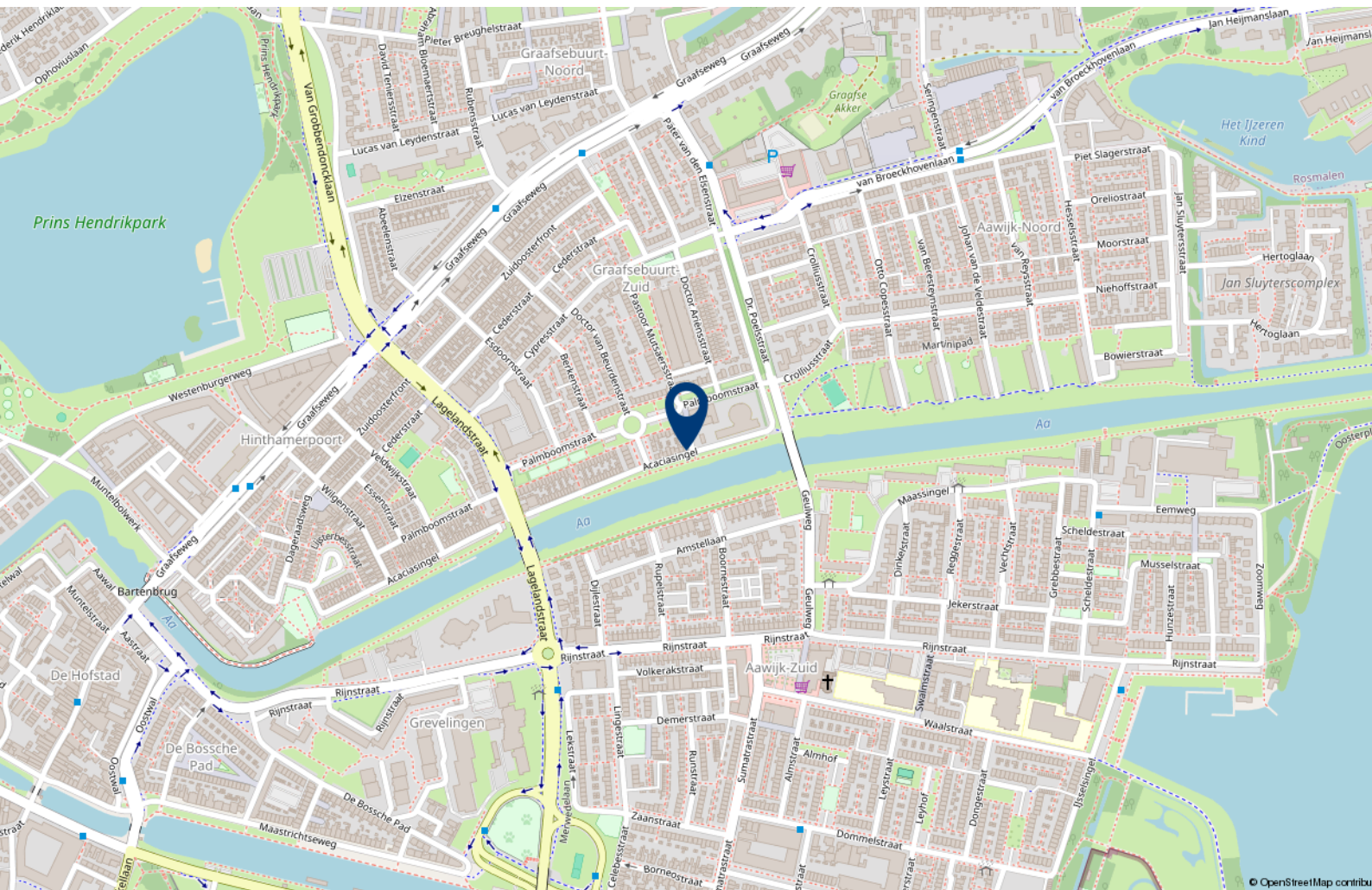
Lijst van zaken

	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
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ladekasten slaapkamer en inloopkast			X
- Elektrisch verstelbaar bed kamer voorzijde			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten planten voorzijde	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Loungebank achtertuin			X
- Bankje voorzijde huis		X	
Overig - Contracten			
CV: Ja			

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

