

# 10+ MAKELAARS



HEERENDONKLAAN 15, 'S-HERTOGENBOSCH



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 270 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 86 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1996

Koopsom € 425.000,- k.k.

- ✓ energielabel A
- ✓ zeer centraal gelegen
- ✓ nabij winkelcentrum en stadscentrum
- ✓ vrij uitzicht met veel groen
- ✓ servicekosten: € 179,18 per maand

# gelijkvloers wonen nabij het centrum

Dit op de tweede verdieping gelegen appartement is zeer centraal gelegen, met de nodige voorzieningen binnen handbereik.

Het gezellige stadscentrum van 's-Hertogenbosch en het Centraal Station liggen op loop-/ fietsafstand. Ook diverse winkels (o.a. de Lidl op loopafstand en winkelcentrum 'de Helftheuvel') liggen in de nabijheid. Er is een bushalte recht voor de deur en uitvalswegen zijn in slechts 5 minuten te bereiken.

Voor een fijne wandeling kan je terecht in het Westerpark of in natuurgebied De Moerputten. Parkeren kan vlak voor het appartement met een vergunning die gemakkelijk te verkrijgen is.

Het appartement is ruim opgezet en beschikt onder andere over een ruime woonkamer met veel lichtinval en een vrij uitzicht, een balkon met plaats voor een loungehoek of een vier persoons tuin set.

Van origine waren er 2 slaapkamers. Deze zijn nu bij elkaar getrokken tot één grote slaapkamer. Door middel van het plaatsen van een tussenwand kan je hier eenvoudig weer 2 slaapkamers realiseren. Op de begane grond is er een eigen (fietsen) berging.







## Indeling

Op de begane grond bevindt zich de centrale entree met de postbussen en een videfooninstallatie. Het appartement ligt op de tweede verdieping. Je komt binnen in de gang met garderobe, het toilet en de ruimte met aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de gang zijn alle overige vertrekken bereikbaar. De woonkamer met open keuken is afgewerkt met een massief houten vloer, en door de vele ramen heb je hier altijd een fijne lichtinval.

De open keuken is uitgerust met een L-vormig keukenblok voorzien van veel kastruimte, een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, inbouw vriezer, combi-oven en een vaatwasmachine.

Vanuit de woonkamer is tevens het zonnige balkon bereikbaar dat gelegen is op het zuiden. Fijn ook dat deze een overkapping heeft zodat je ook bij regen nog lekker buiten kan zitten en je meubels hier droog blijven.













## Slaapkamer en badkamer

De ruime slaapkamer is afgewerkt met een duurzame onderhoudsvriendelijke pvc vloer en beschikt over een vaste kastenwand en een extra vaste kast. Met een kleine ingreep kan je hier weer twee slaapkamers creëren.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een grote inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.







# Begane grond

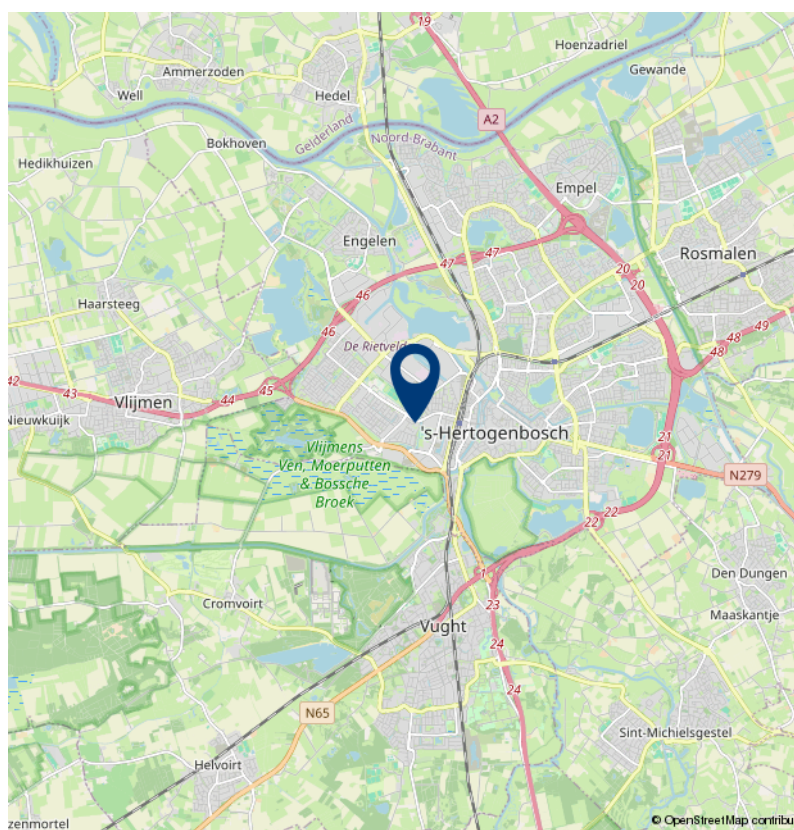
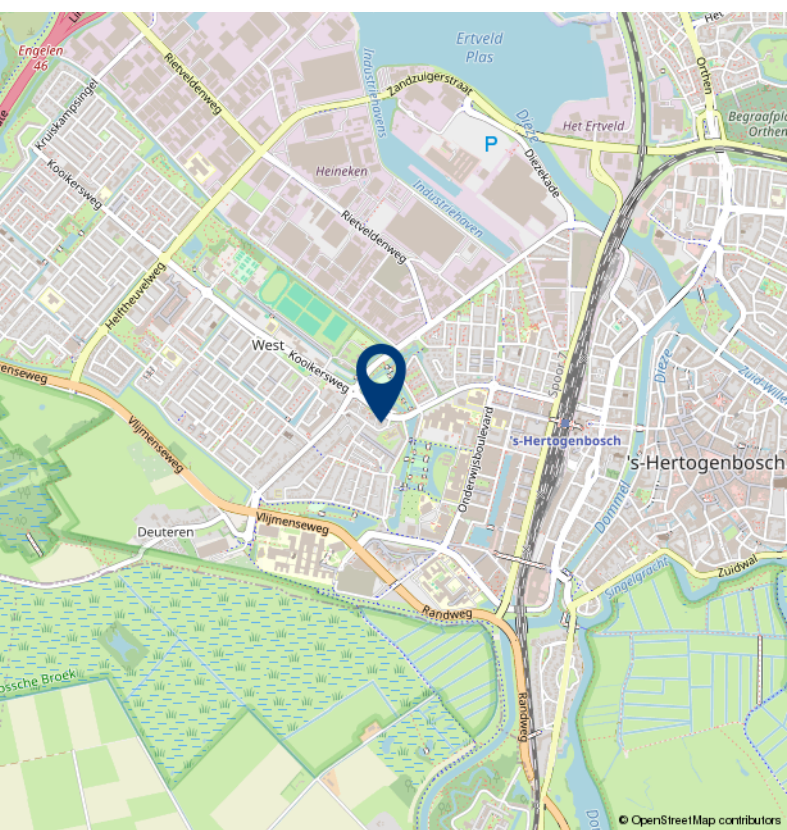
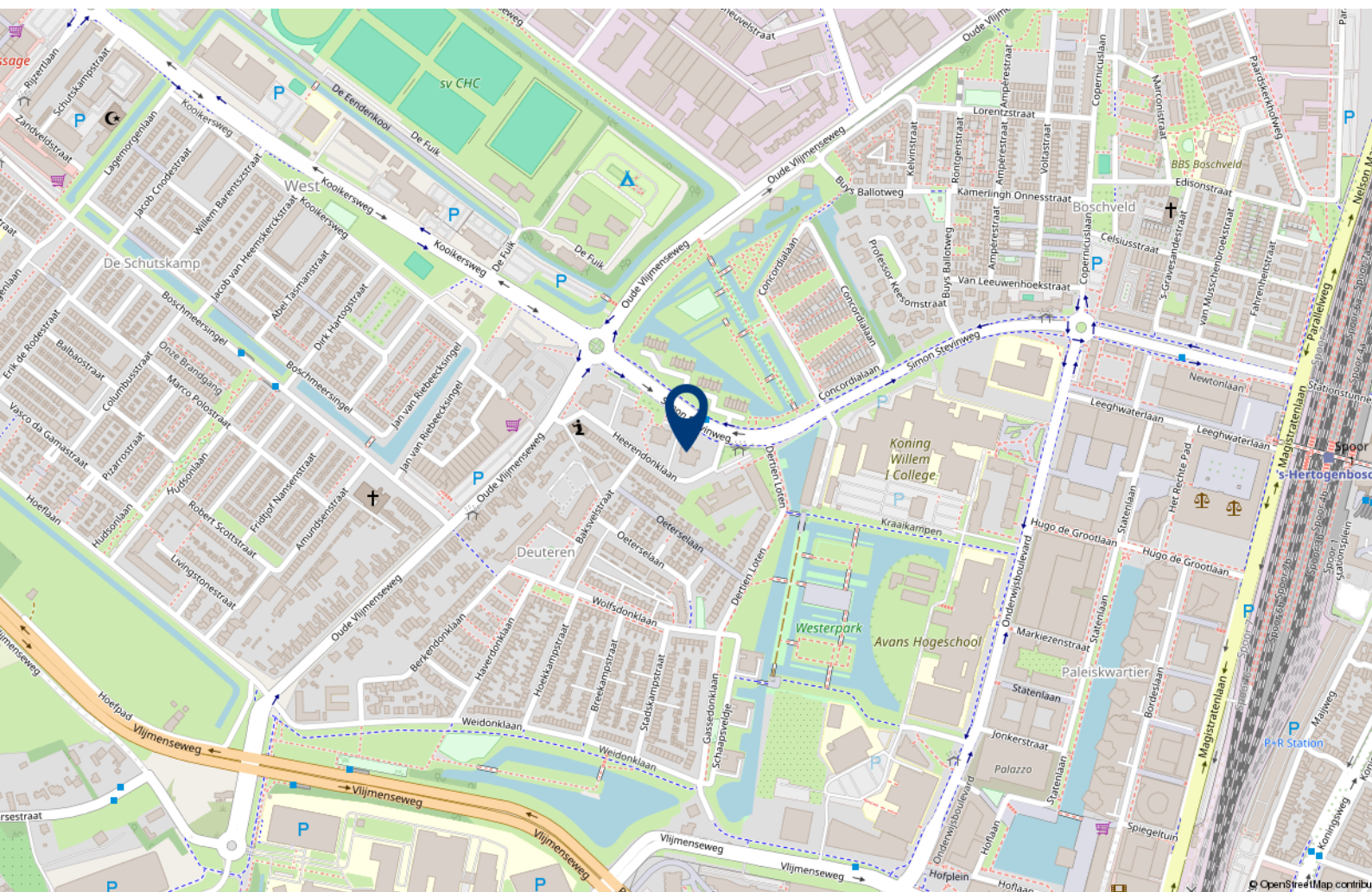


## APPARTEMENT

Heerendonkiaan 15, 5223 XS '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. [www.cadtek.nl](http://www.cadtek.nl) ©

# 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







