



Brochure



's-Hertogenbosch | Molenstraat 31

Inhoud : ca. 455 m³
Woonoppervlak : ca. 129 m²
Perceeloppervlak : ca. 63 m²

Bouwjaar : -1906
Aanvaarding : in overleg
Vraagprijs: € 730.000,00 kosten koper



Inleiding

Wonen in een stukje Bossche geschiedenis. Dit bijzondere, monumentale hoekpand in het hart van de pittoreske Uilenburg ademt sfeer en karakter en biedt verrassend veel ruimte. Een uniek pand op de hoek van de Molenstraat en de Walpoort met aan beide straatzijden een entree. Thans opgesplitst in een zelfstandige beneden- en bovenwoning. Naar wens is de voormalige, inpandige doorgang weer in ere te herstellen, zodat er weer één geheel ontstaat: een stadswoning met veel mogelijkheden. Er is ruimte in overvloed met op de begane grond een royale woonkamer en badkamer en op de verdiepingen 4 slaapkamers, 2e badkamer en een gezellig dakterras.

De Uilenburg is het oudste gedeelte van 's-Hertogenbosch. In dit gedeelte van de stad werd vroeger graan bewerkt en verhandeld. Het pand is destijds dan ook gebouwd als winkel met daarboven een pakhuisfunctie. De Uilenburg is beschermd stadsgezicht, waar de Binnendieze op diverse plaatsen onderdoor kronkelt. Terrasjes, restaurants, cafés, boetiekjes liggen allemaal om de hoek. Ook het NS station, de uitvalswegen en overige voorzieningen zijn op korte afstand gelegen. Achter de woning is een parkeerplaatsje voor vergunninghouders.

Indeling

Begane grond:

Via de ingang aan de Walpoort kom je in de ontvangsthal. Er is toegang tot de woonkamer, maar ook tot de toiletruimte. Deze is fraai gemoderniseerd met respect voor een aantal authentieke elementen, zoals de oude muur en houten balken. Wat direct opvalt bij binnenkomst in de woonkamer is het hoge plafond met prachtige moerbalken. De grote, hoge raampartijen zorgen ervoor dat er naast het leuke uitzicht, ook veel licht in de ruimte valt. Er is voldoende ruimte voor een separaat eet- en zitgedeelte en de keuken is uit de loop en onder de trap geplaatst. Daar onder tref je ook nog een trapkast aan. De visgraat vloer maakt het plaatje compleet. Via de rustieke barn-door is er toegang tot de geheel nieuw geplaatste badkamer met een luxe inrichting: een vrijstaand, ovaal ligbad, inloopdouche met hand- en regendouche, breed wastafelmeubel met dubbele, ingebouwde kranen en een handdoek radiator. Ook hier zijn een aantal originele details fraai in het zicht gelaten. Een mooie combinatie van oud en nieuw.

1e Verdieping.

Entree aan de Molenstraat in de hal met de vernieuwde meterkast en de trapopgang. Hier bevond zich voorheen een inpandige doorgang naar de woonkamer. Wat je boven zal verrassen is de hoeveelheid ruimte van deze verdieping. De langgerekte overloop heeft twee daklichten voor natuurlijke lichtinval en een natuurstenen wasbak. Verder zijn er drie slaapkamers (waarvan twee zeer royaal) en een 2e badkamer, die eveneens is voorzien van een daklicht.

2e Verdieping:

Vaste trapopgang naar de zolderverdieping met een hoge nok. Er is voldoende plek voor een 4e slaapkamer. Ook is er toegang tot het dakterras. Een oase van rust. Tussen de daken en in de zon, kijk je leuk uit over de Uilenburg. Tenslotte is er nog een bergkast en een ruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur, CV en boiler.

Deze unieke woning is een ideale kans voor wie op zoek is naar ruimte, sfeer en historie in een van de mooiste delen van de historische binnenstad. Dankzij de flexibele indeling, twee badkamers, vier slaapkamers en het zonnige dakterras is het pand geschikt voor zowel eigen bewoning, als voor dubbele bewoning. En dat alles midden in de levendige, maar ook verrassend rustige Uilenburg.



























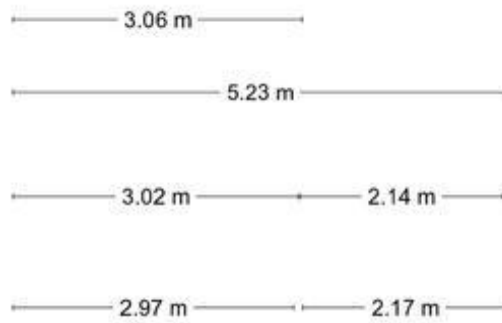








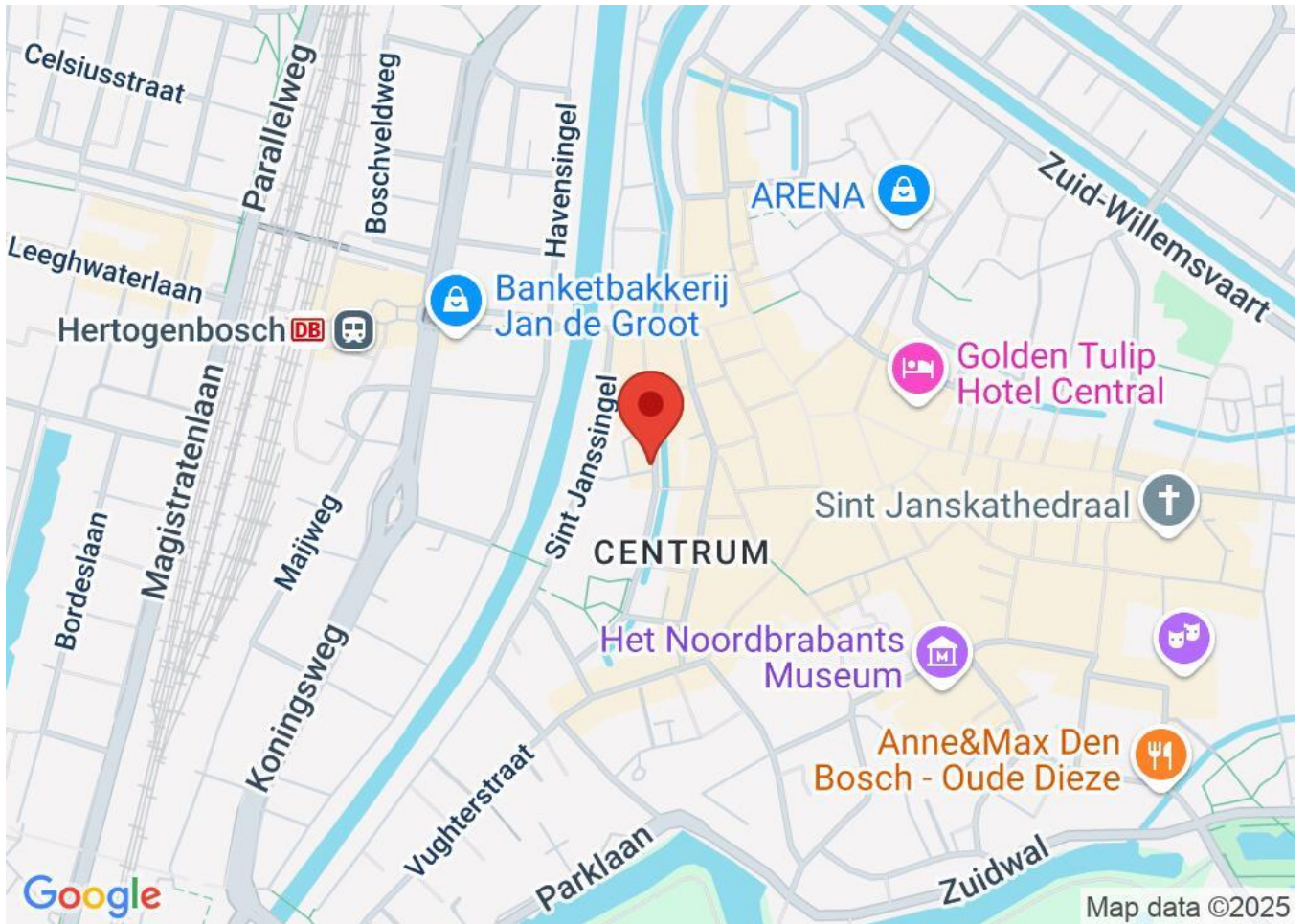
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Over Boumij

Boumij is al zo'n 50 jaar actief als makelaarskantoor op de Bossche woningmarkt. In de dagelijkse praktijk is ons handelen het best te omschrijven als een combinatie tussen dynamiek, persoonlijke aandacht en zorgvuldigheid naar de cliënt. Onze cliënten geven nog dagelijks aan dit te ervaren als zeer belangrijke aspecten in het aan- en verkooptraject. Zij staan dan ook centraal in onze werkwijze. Ons kantoor ligt aan de rand van de binnenstad aan de ringweg en is zowel met het openbaar vervoer als met de auto eenvoudig te bereiken. Op ons eigen terrein beschikken wij over voldoende parkeergelegenheid. Wij ontvangen u graag voor een persoonlijk gesprek en advies over de aanschaf van nieuwe woning of verkoop van uw bestaande woning.

Waarborgsom

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van het pand dient te storten.

Bedenktijd

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 1 september 2003 drie dagen bedenktijd. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. De bedenktijd begint zodra de koper de (door beide partijen) getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Algemeen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. T.a.v. de vermelde informatie en tekeningen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend. Alle maten zijn bij benadering. Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De tekeningen zijn indicatief.





DE SERVICE VAN BOUMIJ MAKELAARS: BOUMIJ HYPOTHEKEN

Waarom deze service?

Al jarenlang horen wij van onze klanten dat de zoektocht naar de juiste hypotheek een enorme klus blijkt te zijn en vaak gepaard gaat met onduidelijke en ondoorzichtige adviezen. Sommige hypotheekadvieskantoren zijn namelijk afhankelijk van de inkomsten die zij ontvangen uit de verkoop van hypotheeken, verzekeringen en aanverwante producten waar zij hun bestaansrecht aan ontlelen. Dit kan de onafhankelijkheid van hun advies beïnvloeden met alle gevolgen van dien. Door deze nadelige gevolgen worden niet alleen de kopers, maar ook de opdrachtgevers van onze woningen rechtstreeks geraakt! Dit vinden wij vanzelfsprekend een onwenselijke situatie! 'Boumij Hypotheken' is daarom toegevoegd aan onze organisatie om zodoende de kwaliteit van de hypotheekadviezen rechtstreeks te kunnen toetsen en waarborgen.

Wat is uw voordeel?

Door gebruik te maken van onze hypotheekservice, weet u zeer snel of de financiering van de gewenste koopwoning binnen uw mogelijkheden ligt, met de voor u acceptabele maandlasten. Andersom geeft dat ook onze opdrachtgevers (verkopers) meer zekerheid, omdat daarmee snel helder is of de gewenste aankoop gerealiseerd kan worden. Uiteraard werken onze hypotheekadviseurs volgens stringente geheimhoudingsregels van de AFM. Derhalve wordt over de inhoud van het gesprek nimmer met de makelaars gecommuniceerd.

Hoezo gegarandeerde kwaliteit?

Doordat 'Boumij Hypotheken' is opgericht als serviceonderdeel van Boumij Makelaars heeft het hypotheekadvies in eerste instantie een puur ondersteunende en servicegerichte functie met als doel: een optimale aan- of verkoop van een bestaande woning of nieuwbouwwoning. Alleen tevreden klanten zorgen voor de voor ons zo belangrijke mond-tot-mondreclame. Deze waarborgt namelijk onze eigen toekomst!

Wat mag u verwachten?

Een gedegen, eerlijk, open en helder advies, zonder addertjes onder het gras. Als vanzelfsprekend dragen onze adviseurs ook het Keurmerk Financiële Dienstverlening. Wij hebben een goed doordachte werkwijze ontwikkeld, die u als klant centraal stelt. In 4 effectieve stappen, komen we tot het voor u best passende voorstel:

1. Inventarisatie van uw huidige situatie, wensen en ideeën. Reëel bekijken wat haalbaar is en wat maandlasten gaan worden. Wij gaan naar aanleiding hiervan verschillende mogelijkheden uitwerken.
2. Doornemen van verschillende hypotheekvormen met voor- en nadelen en fiscale consequenties. Er is geen vorm die alleen maar voordelen heeft anders had iedereen dezelfde hypotheek! Vervolgens bespreken van de uitwerkingen waarmee de verschillende keuzemogelijkheden getoond worden.
3. Hierbij gaan we gezamenlijk de puntjes op de i zetten en nemen we eventuele onduidelijkheden weg. Vervolgens gaan we hypotheekofferte aanvragen conform uw wensen en eisen. In dit stadium gaan wij kijken welke bank of verzekeringsmaatschappij de beste rente en voorwaarden heeft conform de eerder geformuleerde wensen.
4. Doornemen en tekenen van de offerte en aanvraagformulieren. Daarna nemen wij het vervolgtraject met u door. Wij verzorgen de volledige administratieve afwerking.

Dit alles betekent een win-win situatie: u een helder en goed advies en wij een tevreden klant!