

PRINS BERNHARDSTRAAT 5 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



PRINS
BERNHARDSTRAAT 5
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 1.100.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Prins Bernhardstraat 5

- Bouwjaar: 1937
- Inhoud: 683 m³
- Oppervlak: 183 m²
- Perceel: 122 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Extra brede, dus lichte, woning
- Achtertuin op de middagzon
- Woonkamer en eetkamer
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers
- Energielabel B
- Dakisolatie
- Dubbel glas
- Geen verbruiksoverzicht want het was verhuurd
- CW5 combiketel uit 2024
- 6 Zonnepanelen uit 2024
- Voorzetramen met HR ++ glas

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. 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. Voorts behouden wij ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie. De gebruikte tekeningen zijn indicatief.





WONEN IN HET MUSEUMKWARTIER

Wonen in het Museumkwartier heeft een aantal fijne voordelen. Natuurlijk loop je zo naar de Bossche Markt of een gezellig terrasje. Maar ook de cultuur ligt hier op een steenworp afstand. Zo vind je podium De Toonzaal aan de overkant van de straat. Nét daarachter bereik je via het Anne

Frankpleintje de ingang van het Design Museum, en daar dwars doorheen ligt het Noordbrabants Museum. Niet voor niets durfde een ontwikkelaar het aan om in het voormalige KPN-gebouw een enorm en hoogwaardig huurcomplex te realiseren: “Amadeiro”.

Wat deze locatie pas écht uniek maakt, is dat je hier vrijwel op de grens woont tussen hartje binnenstad en natuurgebied Het Bossche Broek. Hardlopen doe je dus gewoon vanuit je voordeur – en de hond uitlaten ook. Parkeren kan hier met een abonnement in parkeergarage De Wolvenhoek, in de garage van de ambtenaren aan de Krijgerstraat (met een avondvergunning) en, met een wachtlijst, met een 24/7 vergunning. Het NS-station ligt op circa 10 minuten loopafstand.



BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



FRAAI BINNENKOMEN

Deze woning is vooral heel breed. In een middeleeuwse stad met veel herenhuizen is dat vrij uniek. Herenhuizen zijn doorgaans smal, diep en dus vaak donker. Maar de huizen in deze straat zijn in de jaren 30 gebouwd op een plek waar vroeger de tuinderijen lagen. Het gevolg? Een fijne indeling én een veel lichter huis. Want: hoe meer gevel, hoe meer ramen. Er is een entree met tochtportaal en meterkast. Er liggen marmeren plavuizen en de getoogde eiken voordeur is nog origineel. Het trappenhuis is een klassiek voorbeeld van de bouwstijl uit die tijd.

—
OUDERWETSE
LUXE
—



NODIG ZE MAAR UIT

Luxe kan in zoveel dingen zitten. Natuurlijk zien wij ook dat de woonkeuken populair is. Ontstaan vaak uit een te kleine keuken en een te kleine woonkamer. Maar is echte luxe juist niet het hebben van een aparte eetkamer? Deze kamer ligt dwars op de voorgevel. Dat kan best want die voorgevel is ca. 11 meter breed. Je komt hier via de haldeur tegenover de keuken en via de schuifdeuren van het en suite. Dus even rustig kletsen samen terwijl de ander tv kijkt kan prima. Gewoon die mooie deuren met glas in lood even dicht. Het brede raam hier zorgt voor voldoende licht en, zonder vitrage, voor jaloerse blikken van passanten.





CONTACT MET STRAAT & TUIN

Deze typische jaren 30 kamer heeft wederom aan de voorzijde zo'n stijlvol breed raam. Alle ramen zijn overigens voorzien van voorzetramen met HR++ glas voor rust en warmte (dus drie lagen glas totaal). Achterin verbinden de tuindeuren je met buiten. Door deze deuren valt het middag- en avonds zonnetje ook lekker binnen. Er is een houtkachel aan een fijne zithoek. Met de haldeur en de en suite deuren zou je rondjes kunnen rennen. In de kamers ligt een parketvloer die net is opgeschuurd voor je en wanden en plafonds zijn gestuct.

VAN VROEGE LENTE TOT LATE HERFST
LEKKER HET ZONNETTJE IN JE KAMER.





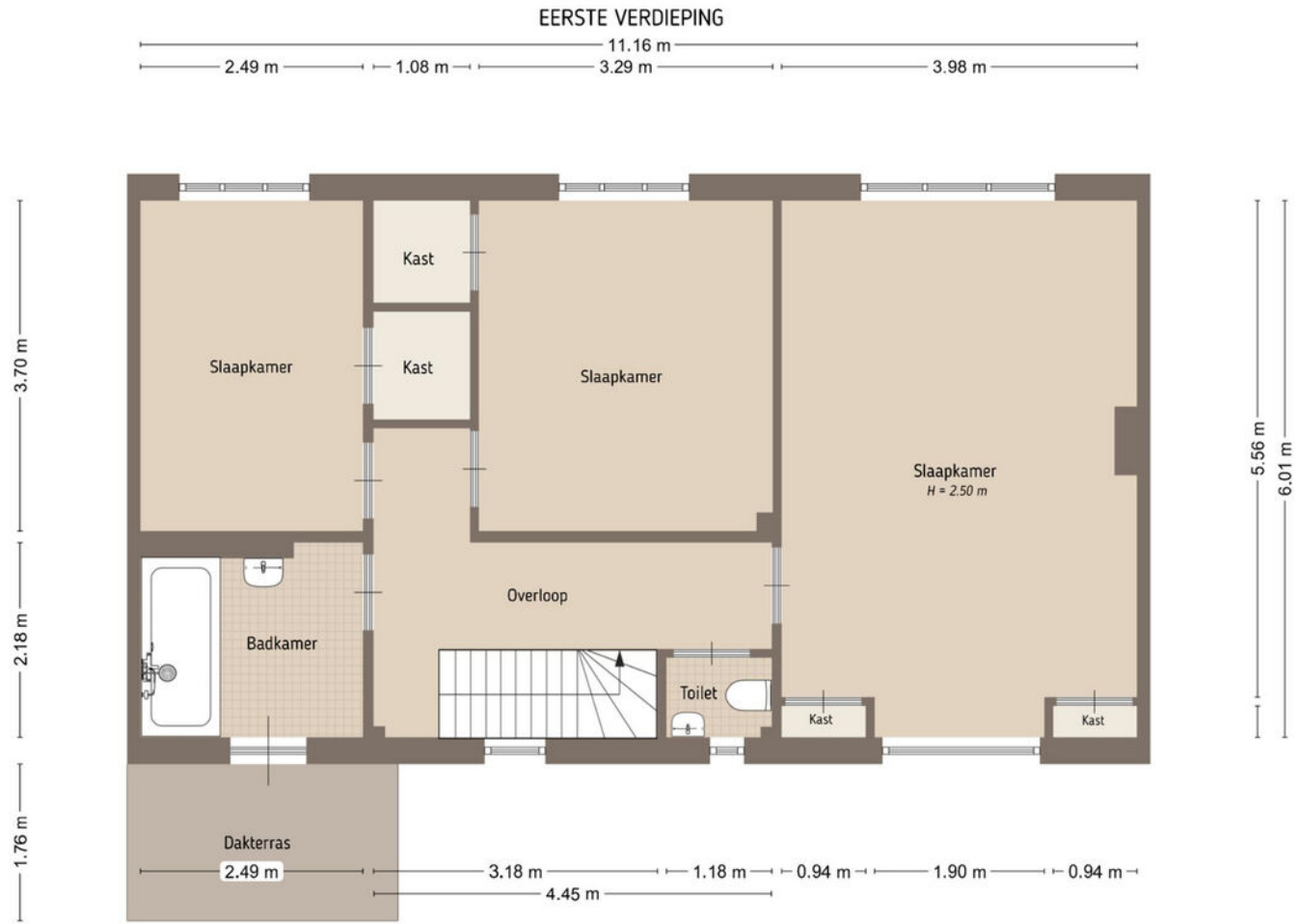
NET VERNIEUWD

Deze keuken is recent door de verkoper vernieuwd. In 2023 is het meubel van Kvik geplaatst met hierin het Siemens apparatuur als de oven, combioven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, de koel-vriescombinatie en de vaatwasser zijn ingebouwd. Het moderne en praktische meubel combineert mooi bij de facetegel op de wanden en het composiet werkblad, neutraal en vrijwel onverwoestbaar. Via de tuindeur sta je in dit seizoen met je bordje in een paar passen bij je tuintafel. De koper met ambities zou deze keuken nog uit kunnen bouwen aan de achterzijde. Onder de trap vind je het toilet.





1^E ETAGE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



EEN HEEL GEZIN...

Een heel gezin, kan erin! Want met vijf slaapkamers en twee badkamers kom je hier niet zo snel kamers te kort. Deze grote kamer ligt boven de woonkamer, en is eigenlijk gewoon ook van hetzelfde formaat. Ook hier weer zowel contact met de straat als met de tuin. En dus ook zowel 's morgens een zonnetje als 's avonds. Er zijn twee vaste kasten naast het raam in de achtergevel en naast een groot bed kan er nog met gemak een grote kledingkast in. In deze kamer is een laminaatvloer gelegd.

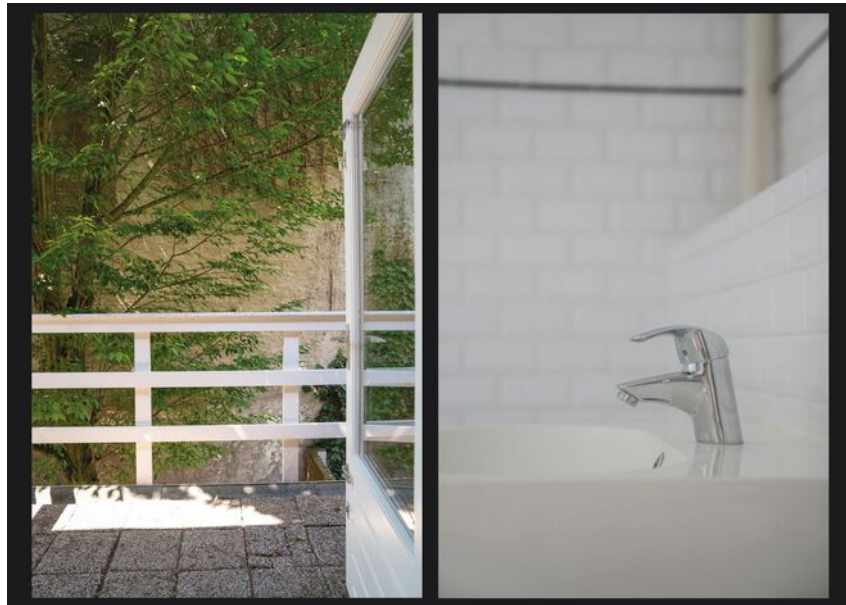




NOG TWEE KAMERS

Op deze etage vind je nog twee kamers. Ook hier blijkt de breedte van het pand weer van belang en krijg je de ruimte van de fietsenberging er nog bij. Beide kamers hebben in de tussenwand een vaste kast. De grote kamer is voor ieder kind van een heel fijn formaat. De kleinere kamer zou een perfecte babykamer zijn, maar ook een heel fijne thuiswerkplek. Met een bureau bij het raam heb je én het licht vanuit de juiste hoek én een fijn uitzicht om af en toe wat te mijmeren. Op de overloop en in deze kamers ligt mozaïekparket.





DE EERSTE BADKAMER

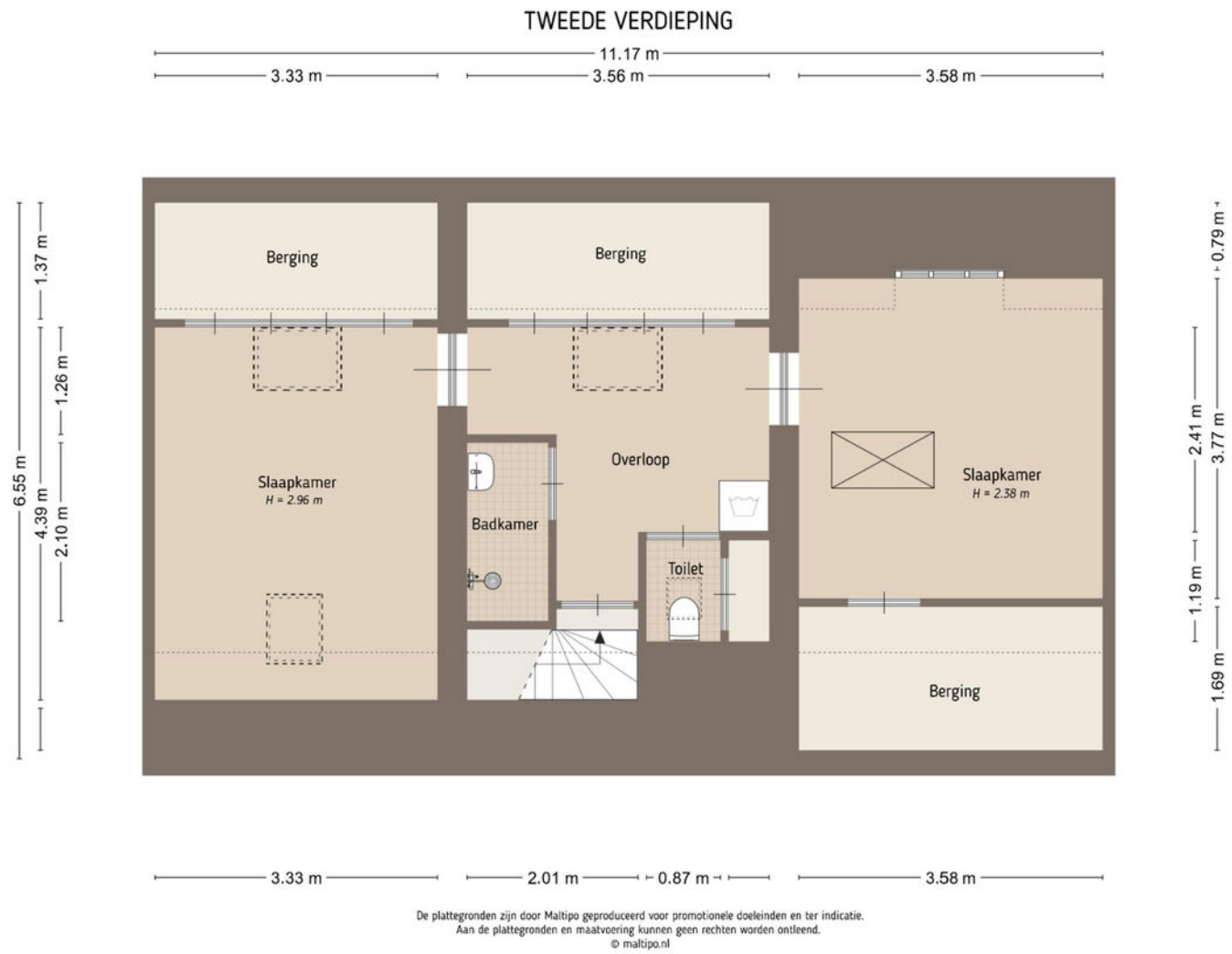
Deze eerste badkamer heeft een bad/douche combinatie. Ook hier weer de Facettegel op de wanden en een deur naar het dakterras. Er is een wastafelmeubel en het toilet vind je apart aan de overloop. Het dakterras was, ten tijde van de bouw, bedoeld om de was op te drogen. Tijden veranderen en als je meer ruimte in je badkamer zoekt is het wellicht een optie om je badkamer uit te bouwen. Dit kan overigens ook door een metertje van je “werkkamer” af te snoepen. Maar met een tweede badkamer op de volgende verdieping vragen wij ons af of dit wel echt nodig is.







2^E ETAGE





DIT IS GEEN ZOLDER MEER

De tweede verdieping is groots. De kap begint op een muurplaat van ca. 50 cm en de plafonds zijn, ondanks de aftimmering, nog ca. 3 meter hoog. Het resultaat is een volwaardige verdieping met twee erg grote slaapkamers. De kap is geïsoleerd en netjes afgewerkt en de dakramen zorgen hier voor licht en lucht. Beide kamers hebben een grote vaste kast. Wederom zorgt hier voor de basisvorm van de woning voor heel prettige, ruime en lichte vertrekken.



KRIJGEN DIE OPGESCHOTEN PUBERS HIER
HUN EIGEN ETAGE?





TWEEDE BADKAMER

Deze etage heeft zijn eigen badkamer. Fris en functioneel met een inloofdouche en een wastafelmeubel. Het toilet is hier ook weer apart georganiseerd en op de overloop is de aansluiting voor de wasmachine en droger. De cv-ketel uit 2024 vind je in een aparte kast.



TUIN



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl







RUSTIGE STADSTUIN

Het is fijn om aan de voorzijde een bergingsdeur, voordeur, eetkamerraam en een woonkamerraam te hebben. Maar het is net zo fijn dat je in de ruimtes achterin open kunt zetten naar een rustige gelegen stadstuin. Je komt in deze tuin via de woonkamer en de keuken. Er staat een prachtige grote Linde aan de Noordkant van je tuin. Dat blokkeert je zon dus niet en is wel mooi groen. De tuin zelf is groot en breed genoeg voor een flinke eettafel en een luie loungebank. De bij de bouwstijl passende bestrating is een gebakken klinker en aan het einde van de dag kun je de schaduw opzoeken achter je achterburen of lekker in de zon blijven zitten.







12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

's-Hertogenbosch

G

7777

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.

kadaster



HUYZERIJ

• M A K E L A A R D I J •



Speelt u zelf met
de gedachte uw woning
te verkopen?
Bel ons dan voor een
vrijblijvend advies:

(073) 612 22 25

WAAROM DE HUYZERIJ

De Huyzerij is een dynamisch makelaarskantoor met frisse ideeën en een goed besef van waar onze toegevoegde waarde voor onze opdrachtgevers ligt. In onze overtuiging schakelt u een makelaar in omdat u wilt dat de verkoop of aankoop van uw woning professioneel begeleid wordt. Maar ook een makelaar die zijn organisatie zo heeft ingericht dat er optimaal en continu contact gelegd wordt tussen vraag en aanbod en beide ook registreert. Voor ons de reden om niet alleen bezig te zijn met het mooi en goed presenteren van een woning maar ook om iedere zoekter die wij treffen - bij zowel bezichtigingen, brochureaanvragen als in het telefonisch contact - te vragen of wij hem of haar mogen inschrijven in ons zoekstelsel. Deze dienst bieden wij gratis aan en loopt 3 maanden. Hierdoor kunnen wij onze verkoopopdrachtgevers garanderen dat al bij de start van de verkoop wij direct een groot aantal actieve en gerichte zoekters bereiken. Makelaardij is dienstverleners. Wij nemen dat serieus.

DE HUYZERIJ EN DE NVM

De Huyzerij is een NVM makelaar. Lid van de NVM zijn is niet goedkoop en aan lid zijn worden de hoogste eisen gesteld. Wij hebben deze keuze echter gemaakt om u, onze cliënten, beter te kunnen begeleiden. Door ons NVM Lidmaatschap kunnen wij een woning bijvoorbeeld plaatsen op Funda. Met ca. 18 miljoen "hits" per maand op afstand de grootste huizensite van Nederland. Maar we beschikken hiermee ook over een uniek uitwisselingssysteem, een groot netwerk, een toonaangevende informatiebron op het gebied van marktontwikkeling en een enorm archief. Daarnaast dienen wij ieder jaar aan onze educatieplicht te voldoen. Daarmee weet u zeker dat we onze kennis op niveau houden en u daarmee een betere dienst kunnen leveren.

ONDER WELKE CONDITIES KOOPT U BIJ ONS?

Wat houdt K.K. in?

- De overdrachtsbelasting is afhankelijk van uw persoonlijke situatie én de bestemming van het pand. Veelal is deze 2%
- De notariskosten
- De taxatiekosten
- De eventuele advieskosten voor de hypotheek (variabel)

In veel gevallen is het voldoende om rekening te houden met een totaal van 4% van de koopsom. Bij aankoop stellen wij als voorwaarde dat de koopovereenkomst binnen 1 week na ontvangst door de koper ondertekend wordt. In deze markt heeft de verkoper vaak de keuze tussen een koper met en een koper zonder voorbehoud tot financiering. De verkoper kiest graag voor de kandidaat zonder voorbehoud. Indien er toch een voorbehoud tot financiering wordt afgesproken dan kunnen wij om inzage tot uw financiële situatie vragen en geldt een periode van 4 weken na mondelinge overeenkomst. Eén week na het vervallen van het voorbehoud tot financiering dient u de bankgarantie of waarborgsom te stellen groot 10% van de koopsom.

Ook kunt u een voorbehoud bouwkundige keuring afspreken. De termijn hiervoor is 2 weken na mondelinge overeenkomst en er wordt altijd een drempelbedrag in de bepaling opgenomen. De keuze van de bouwkundige is natuurlijk vrij. Echter indien u VEH kiest dient u dit in de start van de onderhandeling aan te geven. U als koper mag de notaris kiezen. Wel nemen wij in de koopakte op dat de kosten voor de verkoper gemaximaliseerd zijn op € 200,-. Uw notariskeuze dient u binnen één week na overeenkomst aan ons kenbaar te maken zodat we de stukken tijdig kunnen versturen. Bij keuze voor een notaris verder dan 25 km van 's-Hertogenbosch zijn de eventuele kosten voor het opstellen van een volmacht voor rekening van koper.

HUYZERIJ

• M A K E L A A R D I J •

Eric (H.J.) Tiebosch
Belinda (B.J.) van Os

Kruisstraat 2
5211 DV 's-Hertogenbosch

073 – 612 22 25
info@huyzerij.nl
www.huyzerij.nl

