

ACHTER DE BOOGAARD 2 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs: € 850.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Achter de Boogaard 2

- Bouwjaar: 1968
- Inhoud: 481 m³
- Oppervlak: 146 m²
- Dakterras: 113 m²

Wetenswaardigheden /isolatie:

- Groot en licht appartement
- Erg groot en sfeervol dakterras
- Vier slaapkamers
- Gas p/jr 2332 m³
- Elektra p/jr 3600 kWh
- Volledig dubbel glas
- Energielabel D

ACHTER DE BOOGAARD 2
'S-HERTOGENBOSCH



Achterin de brochure vind je een complete lijst met alle verbouwingen en aanpassingen vanaf 2013 t/m heden.

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.

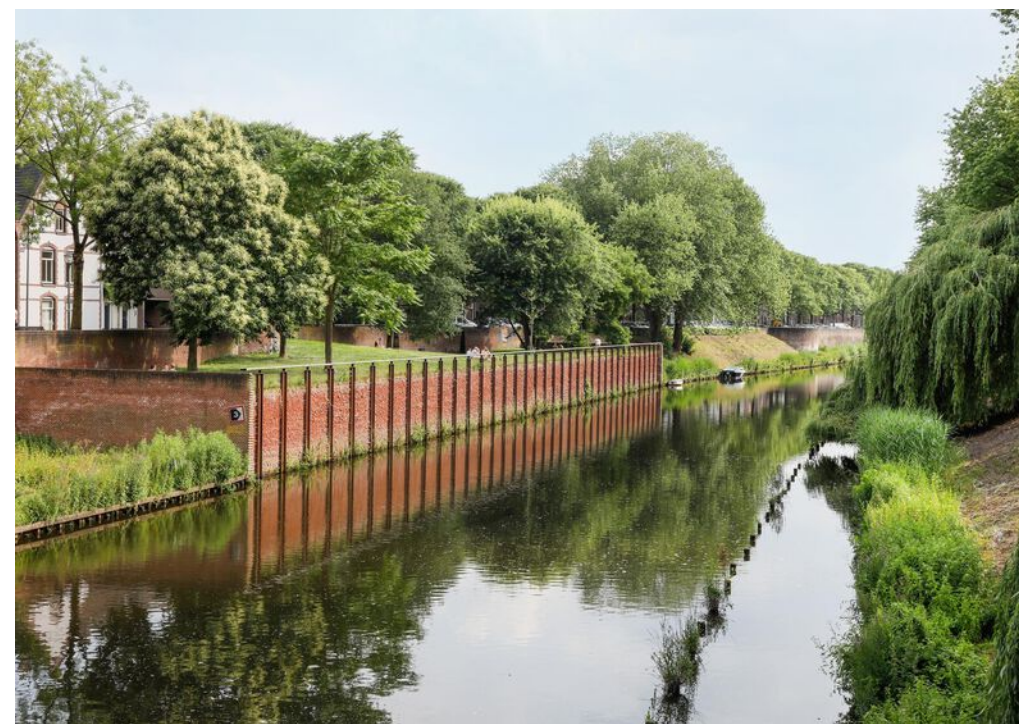




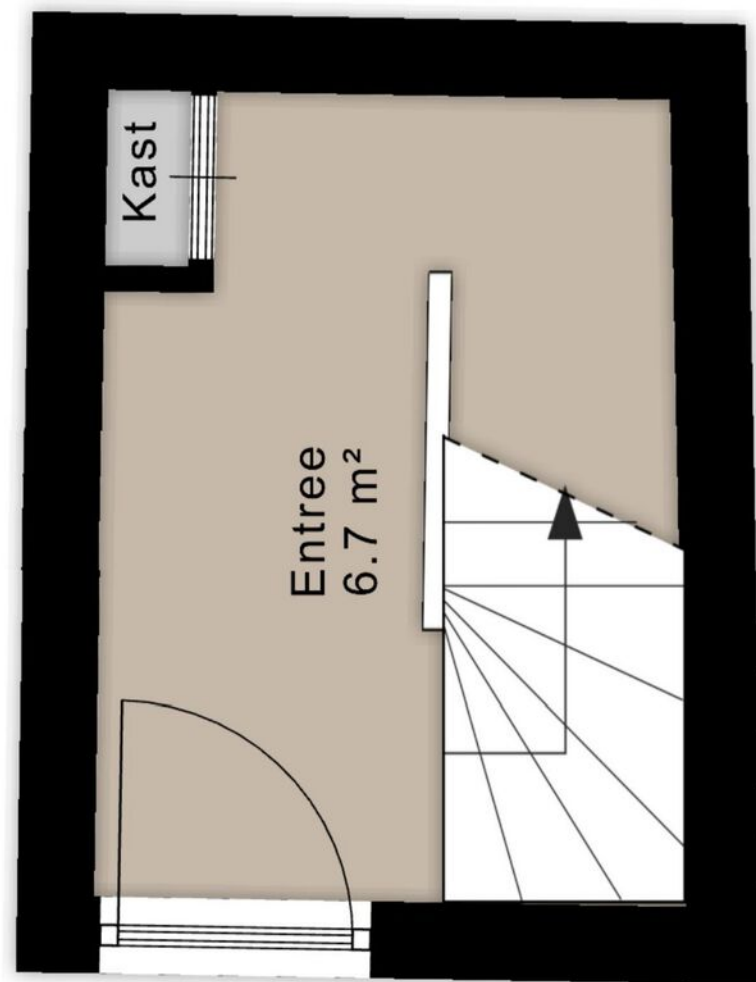
WONEN OP HET DAK VAN HET CENTRUM

Dit is een bijzondere woning, voor ongetwijfeld bijzondere mensen. Het pand valt al op in de straat. De strakke gevel met vooral heel veel glas. Een heel licht huis dus. Een woning waarbij je in het seizoen “op het dak van de stad” woont.

Hoog boven de gezelligheid van de straat. Zowel op de woonlaag als op het dakterras. De Vughterstraat is nu nog een toegangsweg naar de Markt. Dit verandert. Uiterlijk 2030 zal de straat, na vermoedelijk 11:00u in de ochtend, alleen nog maar toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer. Nog meer dan nu al zul je hier dan dus heel rustig wonen. Met de gevarieerde winkelstraat aan de voorzijde en de groene Westwal en Dommel aan de achterkant. In de straat vind je de EkoPlaza en Albert Heijn voor je dagelijkse boodschappen en heel veel, en heel leuke speciaalzaken. Het NS-station beloop je in ca. 10 minuten vanuit hier. Basisschool Het Bossche Broek ligt om de hoek en de speeltuin aan Achter het verguld Kabeltouw ook. Natuurlijk gaat er niets boven een wandeling door het Bossche Broek. Met het pondje naar de overkant en je staat ineens in de natuur. Het blijft bijzonder. Net als deze woning.

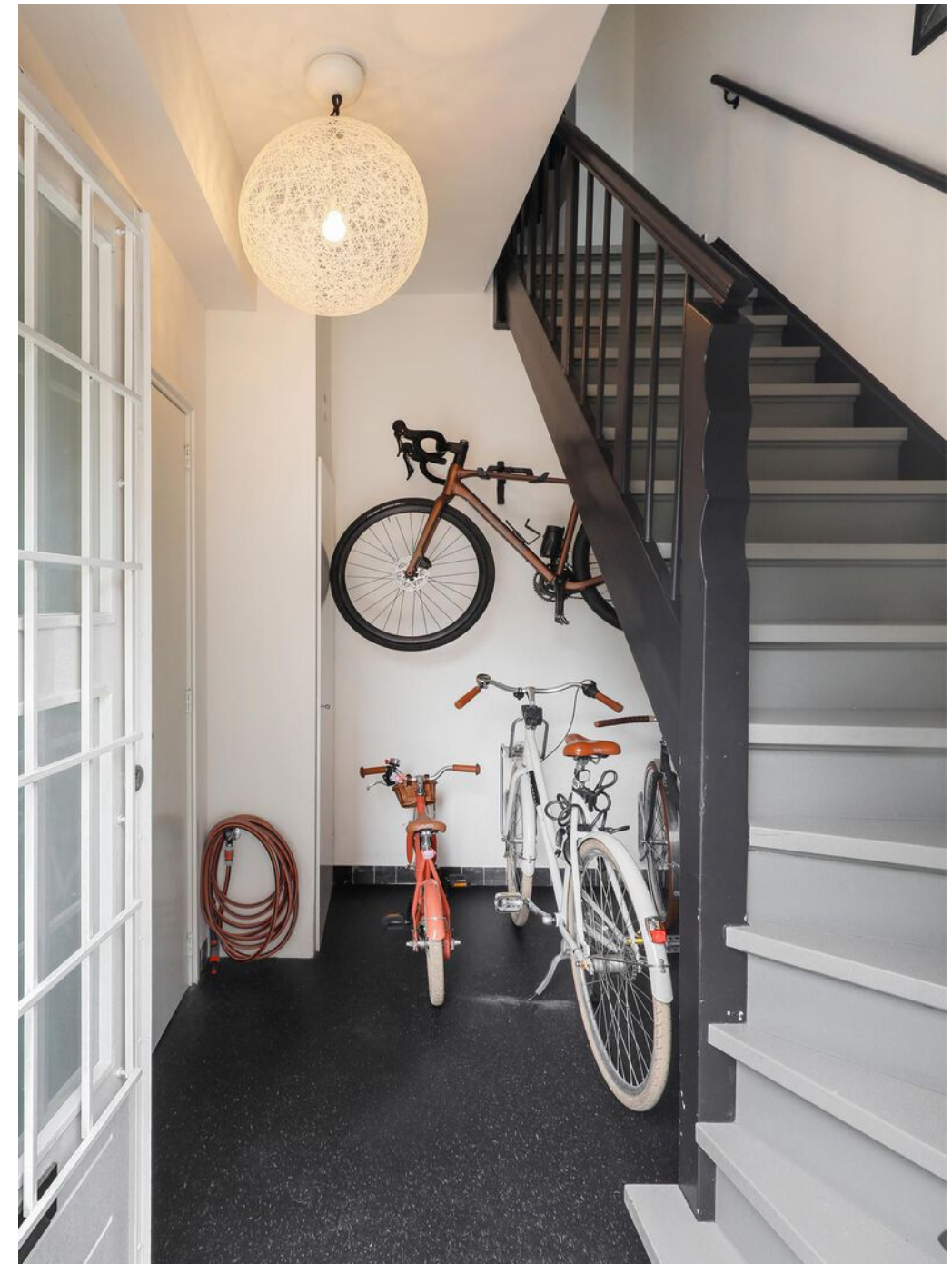


BEGANE GROND



3.14 m

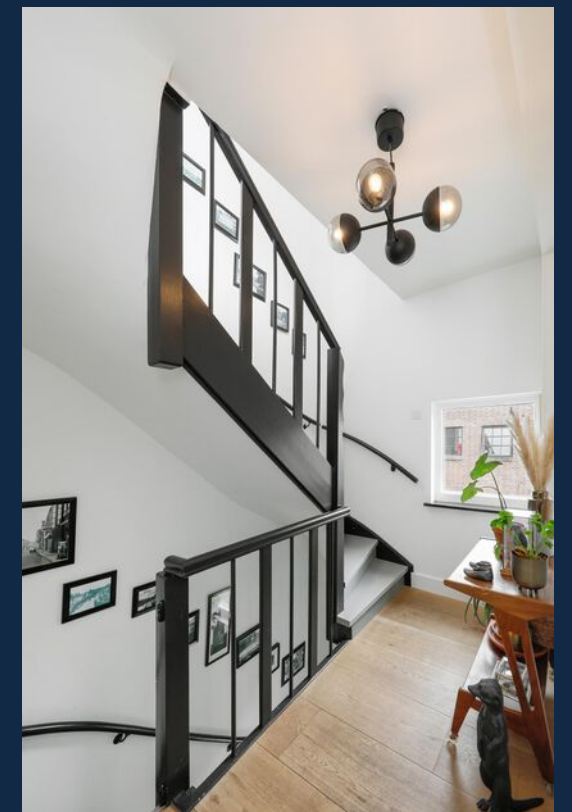
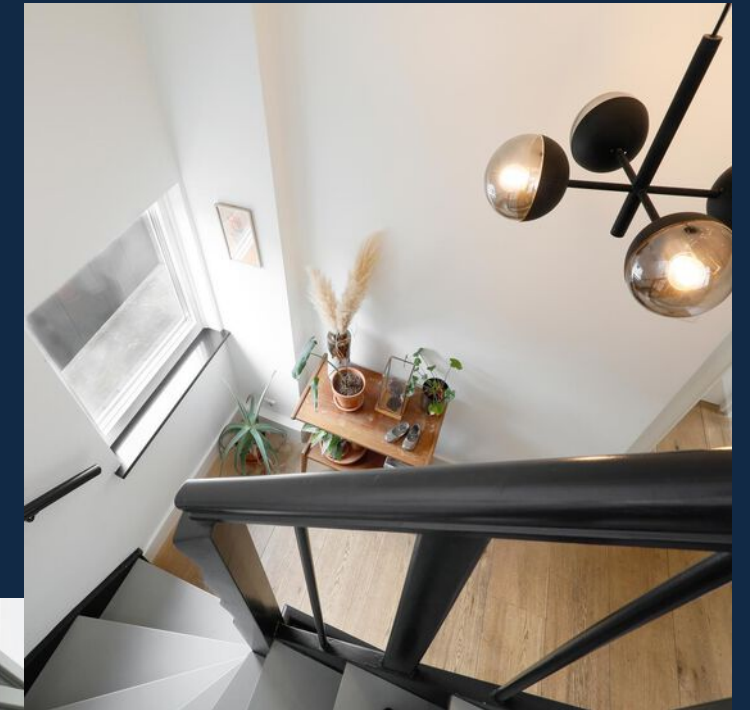
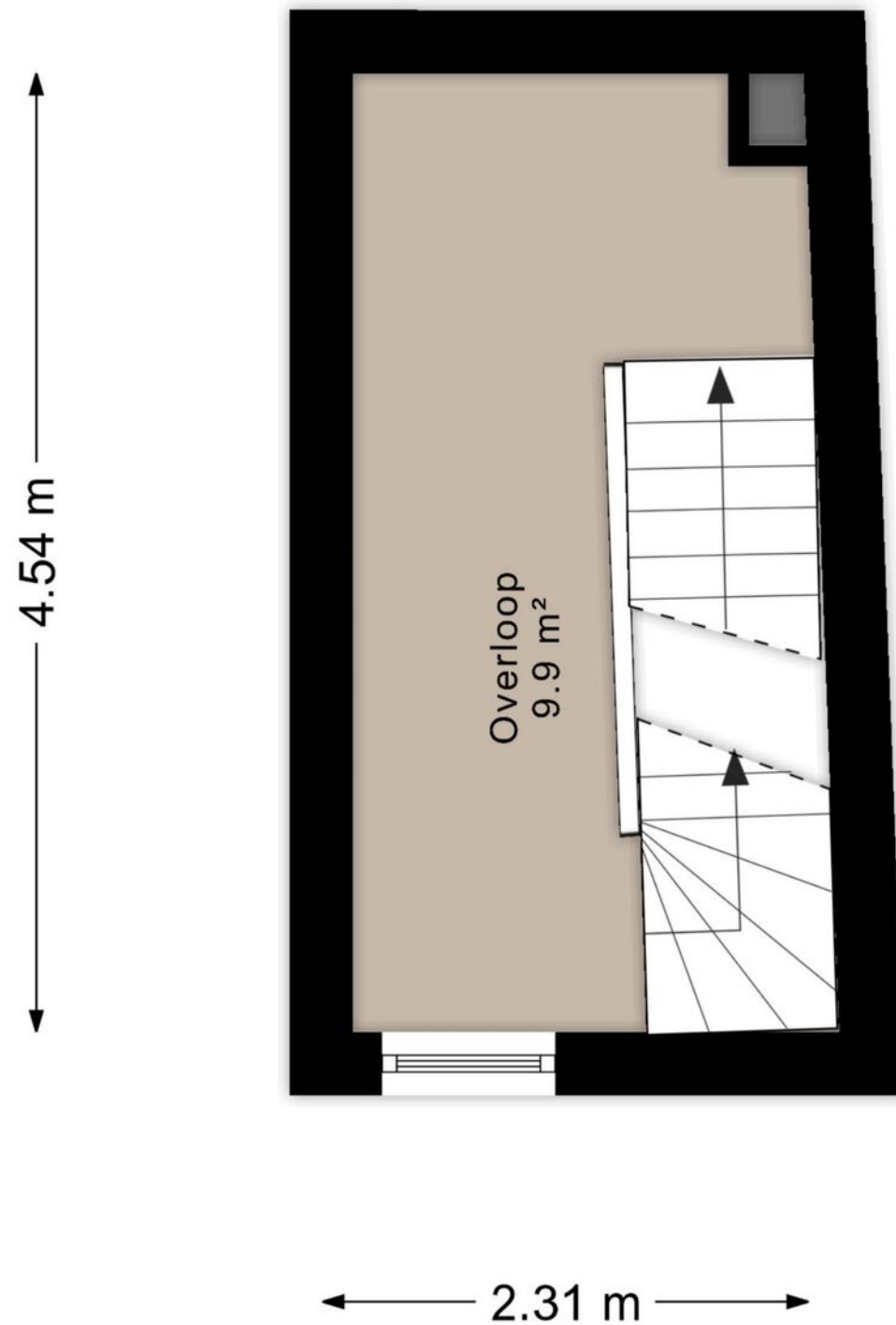
2.30 m



WEL ZO PRAKTISCH

Het gebouw bestaat uit drie lagen waarbij de eerste twee lagen bedrijfsruimte zijn met een eigen entree. De woning ligt dus op de tweede etage en het dakterras met een leuke werkkamer daar. De entree is lekker ruim. Alle ruimte dus voor je fietsen, Urban cruiser, sporttassen, kinderwagen etc. Er is een meterkast en een prettig lopende trap naar de eerste verdieping. Ook hier weer alle ruimte voor een gezellig tafeltje en een kapstok. Je maakt hier heel gemakkelijk jouw prettige entree van.

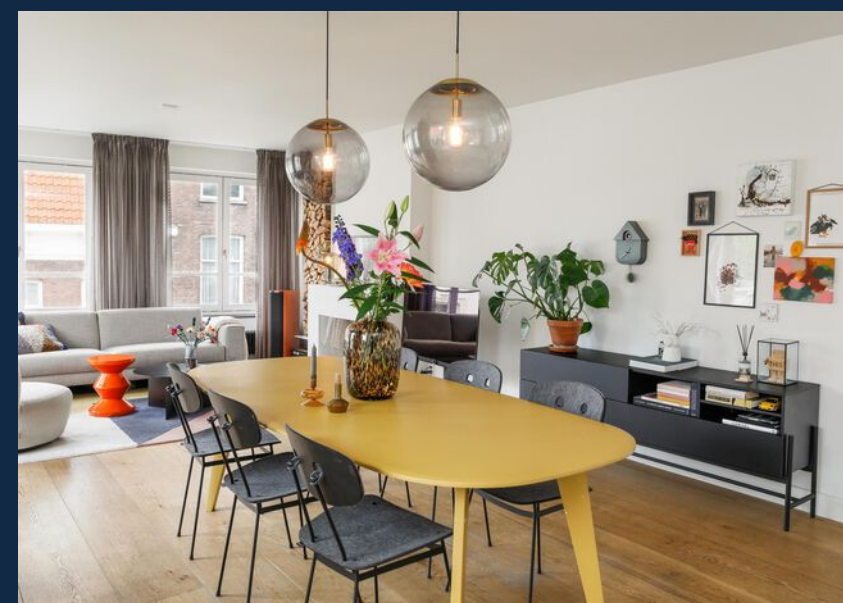
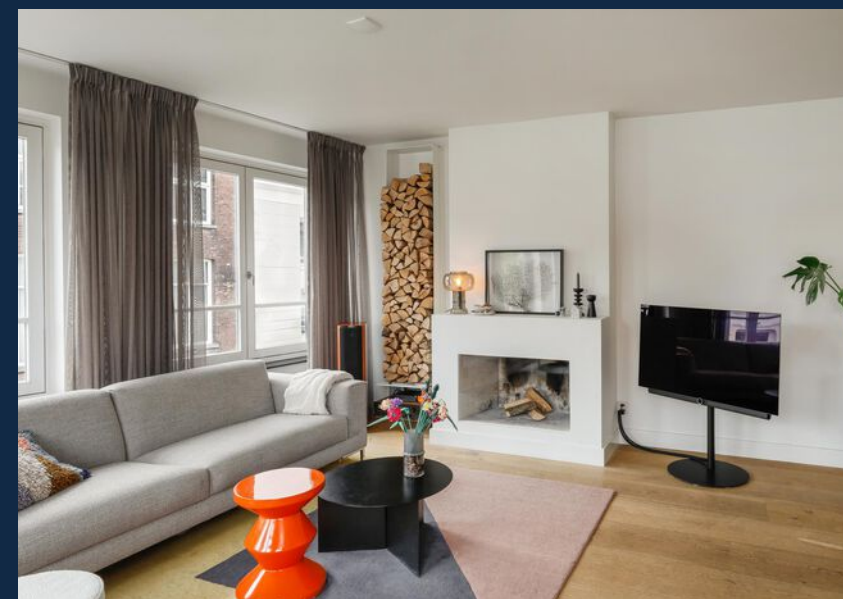
1^E ETAGE



APPARTEMENT



ROOM WITH
A VIEW



OP HOOG NIVEAU

Je woont hier op een hoogte die je veel extra's biedt. Want hoger wonen in de binnenstad betekent ook meer licht. Hoog wonen betekent ook meer privacy. Er kunnen tenslotte minder mensen bij je binnen kijken. De woonkamer is groot. Zo groot dat je een fijne ruime zitkamer hebt aan de kant van de Vughterstraat. Je grote luie bank kan hier vrij in de ruimte staan en er is een echte houthaard. De eettafel kom je tegen op weg naar de open keuken. Ook deze tafel staat royaal in zijn ruimte. Een logische functie tussen zitkamer en keuken. Hier tegenover vind je ook een loggia. Fijn om je deuren open te zetten en net zo fijn voor je espresso in de ochtend.

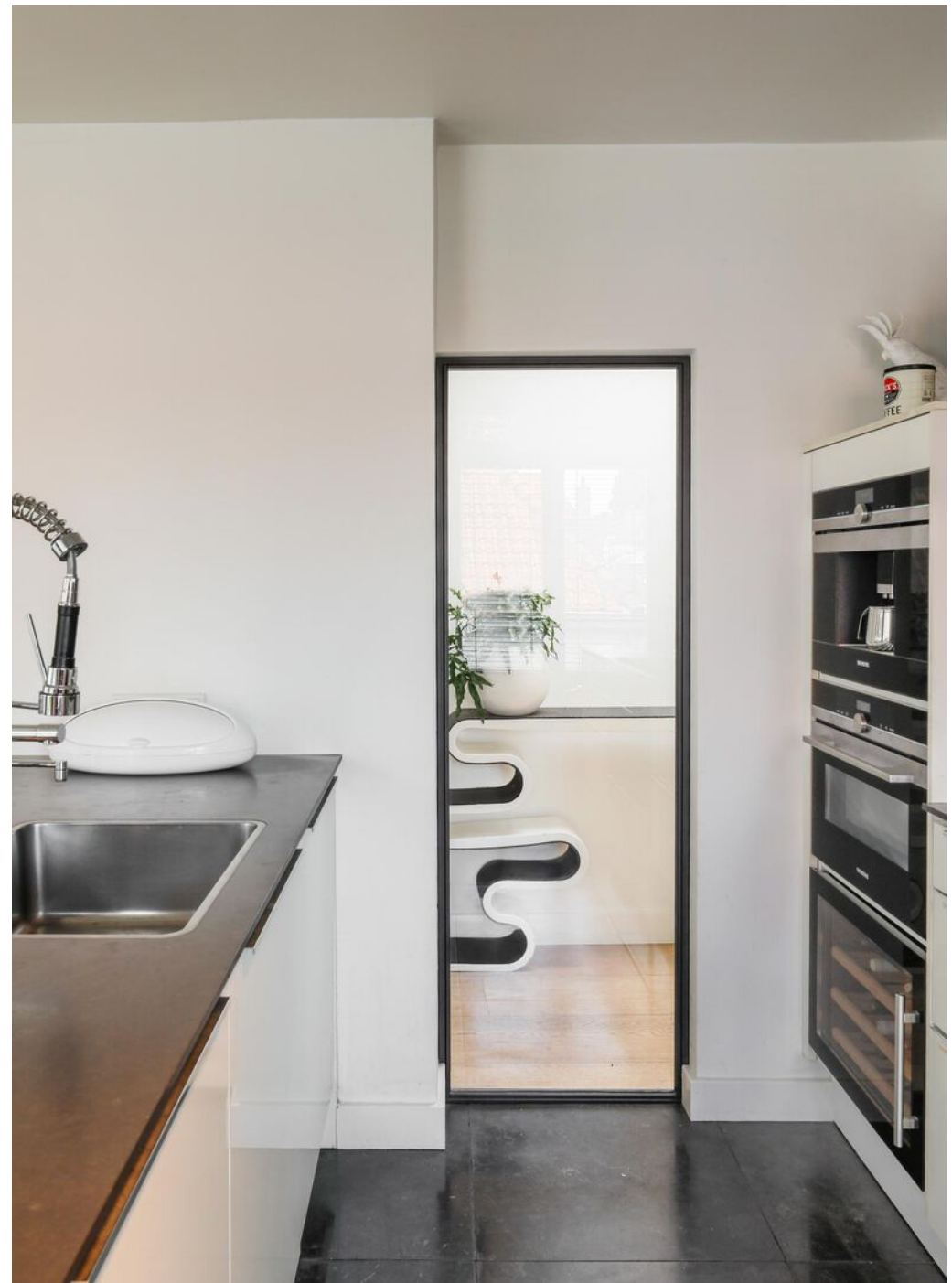




STRAK & EFFICIËNT

Maar vooral ook heel gezellig. De open opstelling van deze keuken zorgt ervoor dat je altijd in contact blijft met je gasten of gezin. Het grote eiland herbergt niet alleen veel kastruimte maar ook je vaatwasser en de spoelbak. Het grote aanrecht heeft net als het eiland een composiet werkblad. Ook hier veel kasten met grote lades zodat je de kastruimte ook tot achterin goed benut. Het fornuis met zes pitten en grote oven vraagt gewoon om een kalkoen met Kerst. Ook hier weer een groot raam voor licht en ventilatie. Er is een wijnklimaatkast, tweede (combi)oven en inbouw espressoapparaat om mee wakker te worden en er is een vast raam naar de hal gemaakt zodat je ook daar veel daglicht en een speelse doorkijk hebt.





IN DEZE SOCIALE SPIL VAN 'T HUIS KOMEN
BUITEN, KEUKEN EN EETTAfel SAMEN

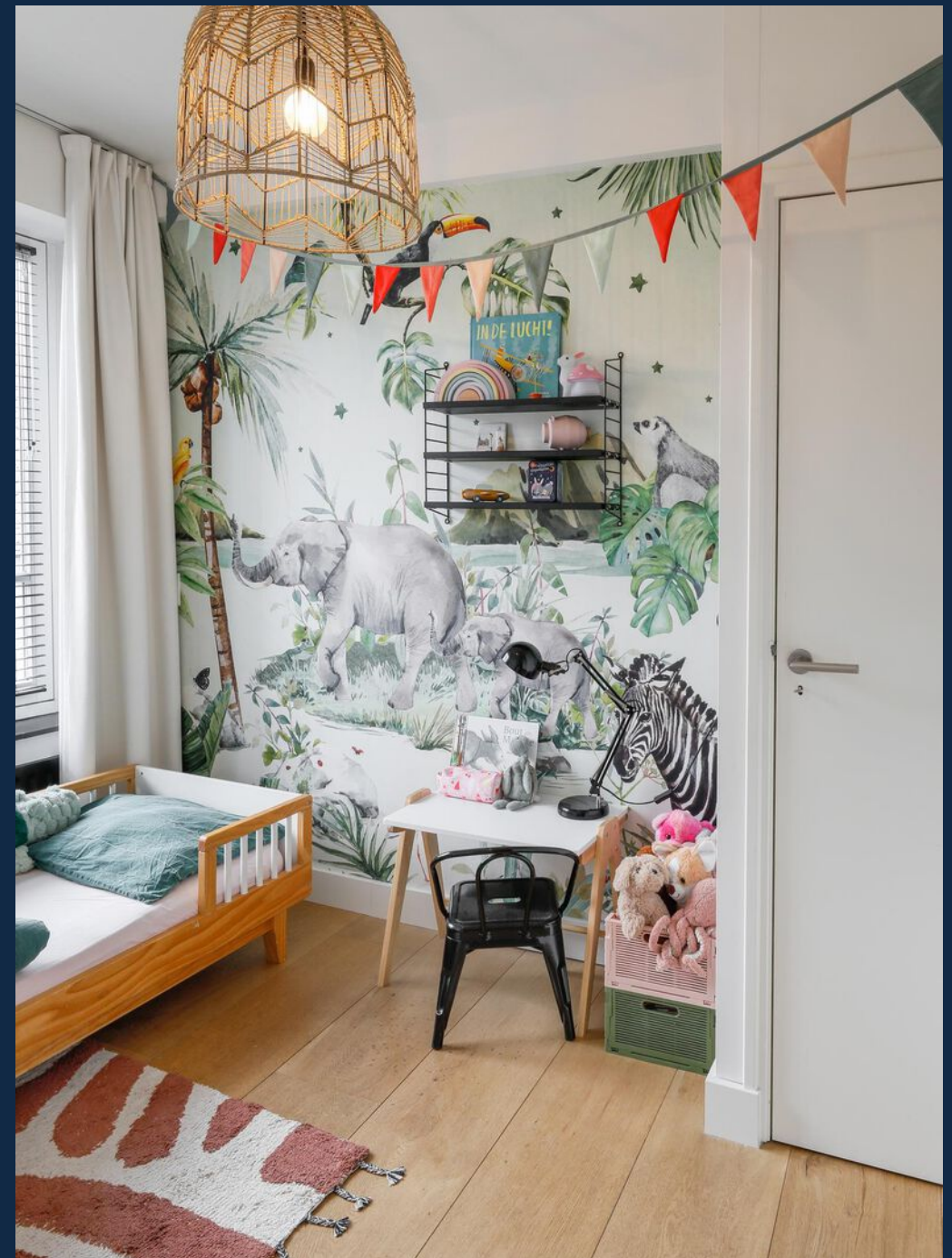




RUIM EN LICHT

Geen gebrek aan ruimte voor jullie zelf hier. De hoofdslaapkamer is ruim en praktisch indeelbaar. Er staat nu ook een kingsize bed in. De vaste kast is door de eigenaar ontworpen en gemaakt. Smaakvol en heel praktisch. In de nis naast de deur vind je de wastafel. Je ziet dit niet meer in moderne huizen. Maar waarom eigenlijk niet. Handig toch? Ook hier twee naar binnen draaiende draai-kiep ramen, zoals over deze gehele woonlaag. Wat zorgt voor heerlijke natuurlijke ventilatie bij warme dagen.

Er zijn twee “kinder” kamers, beide met een vaste kast. Natuurlijk zijn dit in een handomdraai ook perfecte werkkamers en logeerkamers. Jij mag het natuurlijk bepalen.

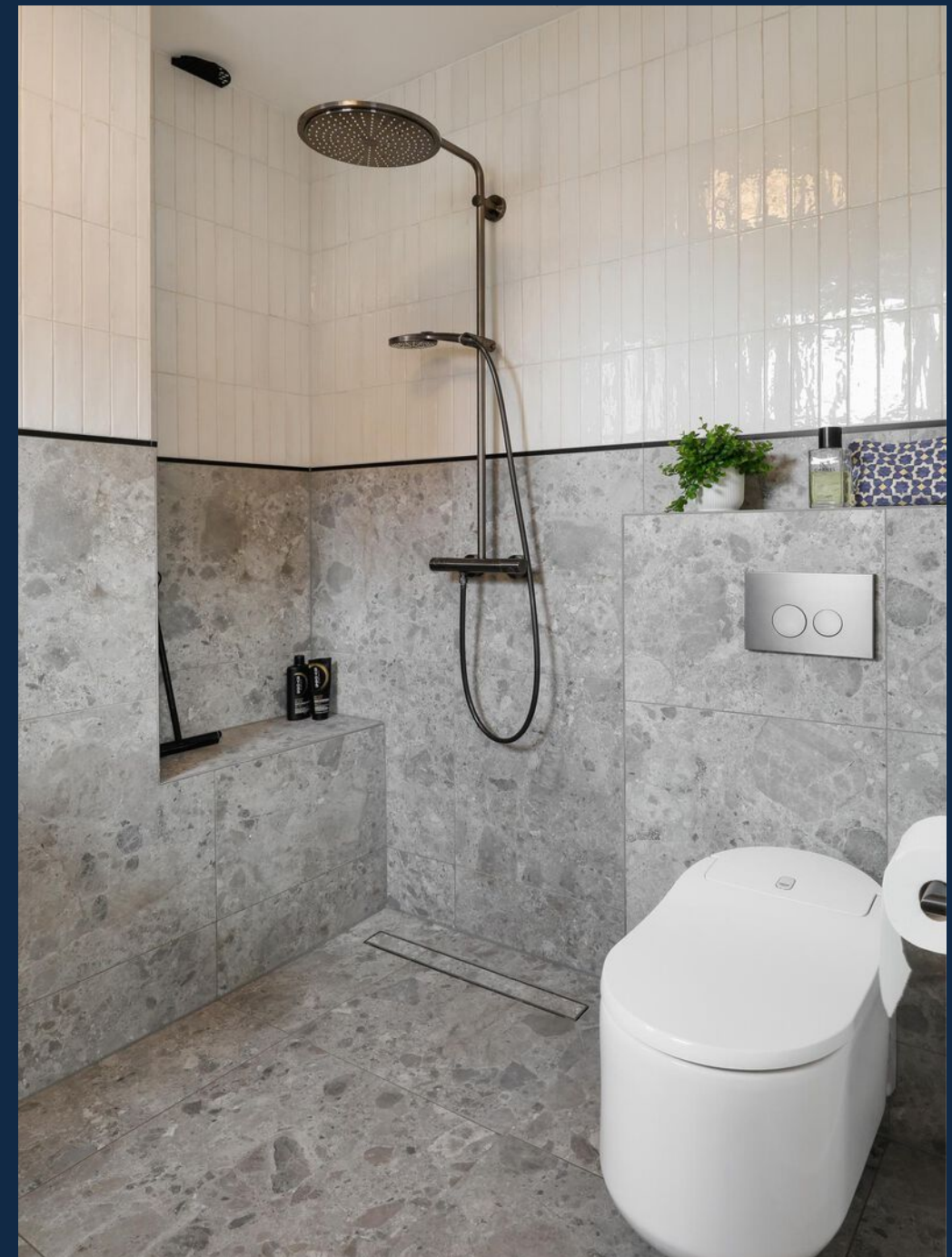






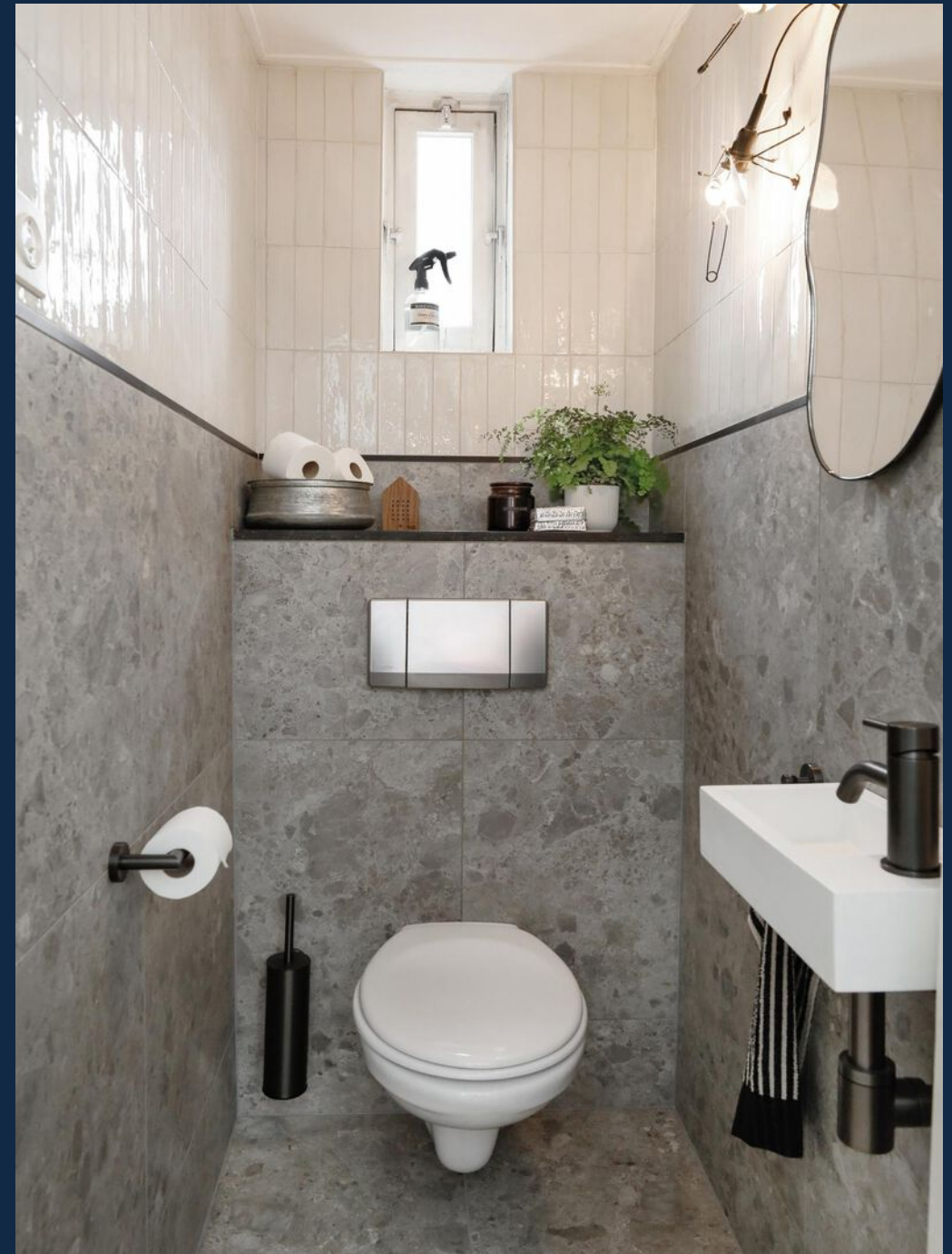
KUNSTIG GEDAAN

Hier zie je de hand van de designer ook weer helemaal in terug. Volledig naar het design en inzicht van de eigenaar is deze badkamer afgewerkt. De vloer met een Terrazzo look tegel loopt door in de lambrisering. De staande smalle tegel is origineel gevonden en past er prachtig bij. Net als het ronde, hangende toilet. De brede wastafel heeft een dubbele wandkraan en achter de spiegel is een kastje verstopt. Een bijzondere én bijzonder praktische badkamer.



Ook het toilet is op dezelfde smaakvolle manier afgewerkt. Al het sanitair is in 2024 gerealiseerd.

Aan de hal vind je nog een ruime inbouwkast, zoals deze woning meerdere te bieden heeft. Aan opbergruimte dus geen gebrek. Via je eigen trappenhuis kom je op de etage met een werkkamer en het indrukwekkende dakterras.



DAKTERRAS







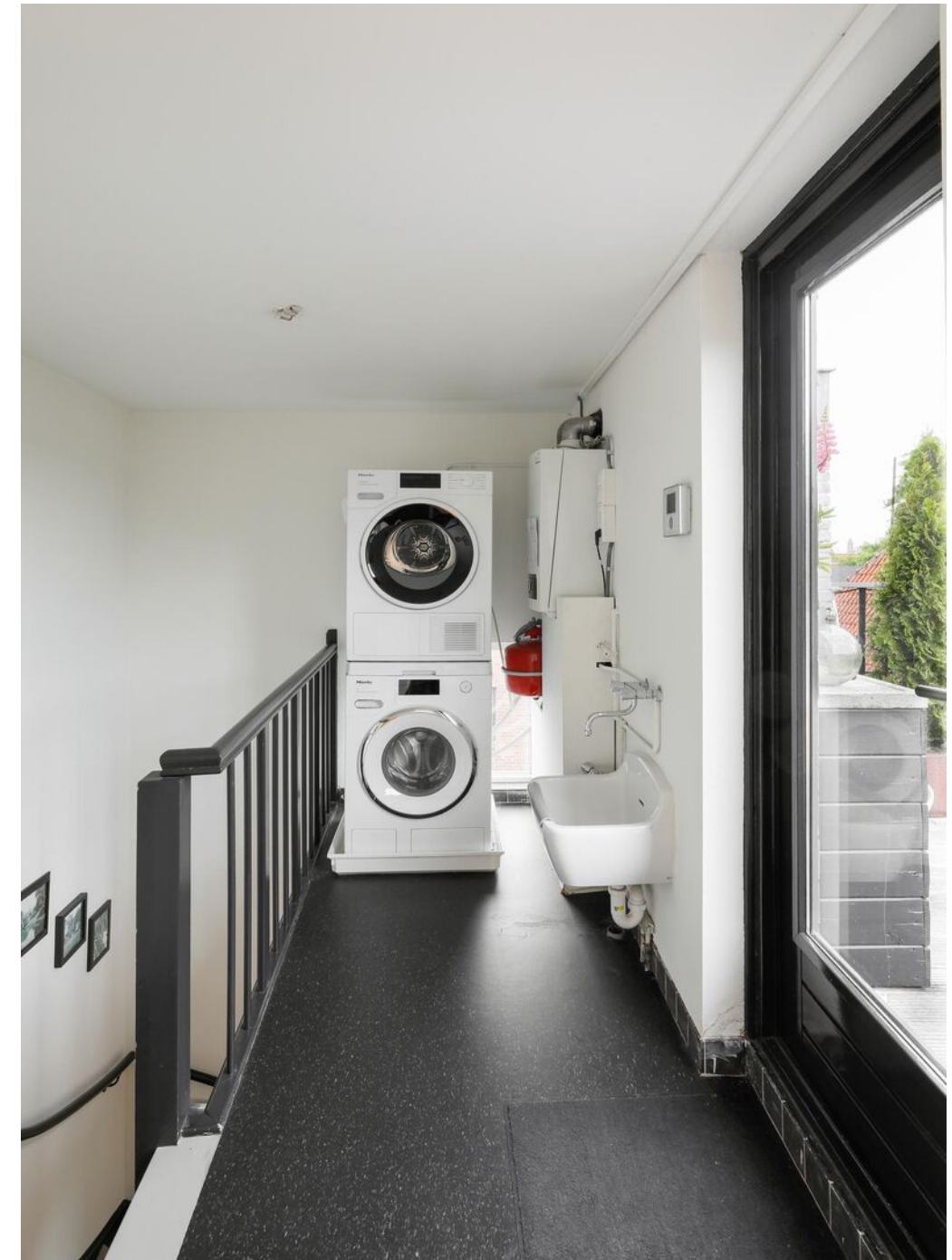
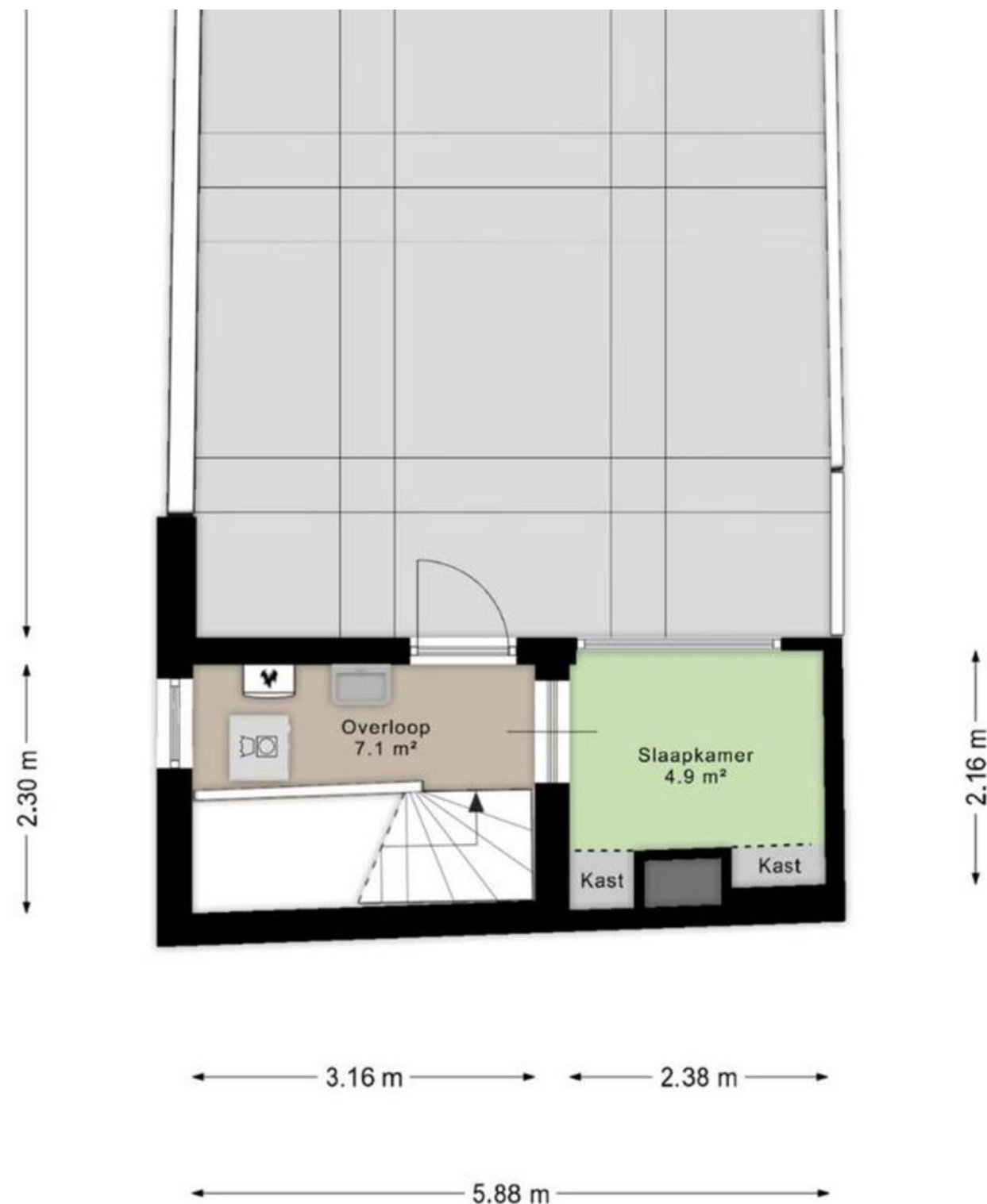
GROOT & SFEERVOL

Tja, vanaf de eerste lentezon tot diep in het najaar ga je hier natuurlijk van genieten met zo'n fantastisch uitzicht. Het is een dakterras, groot genoeg voor een feestje, een lekkere luie zondag en een Italiaanse lange tafel voor een diner met drie gezinnen. Natuurlijk staat hier een BBQ en een loungebank. Maar ook een houthaard en speeltoestellen voor de kleintjes. Het is het plekje met altijd zon en altijd gezelligheid. Er is geen inkijk op dit dakterras, je hebt dus volledige privacy.

Aan dit dakterras, en boven aan de trap, vind je nog een kamer. Het zal je werkkamer toch maar worden, met zo'n fantastisch uitzicht!



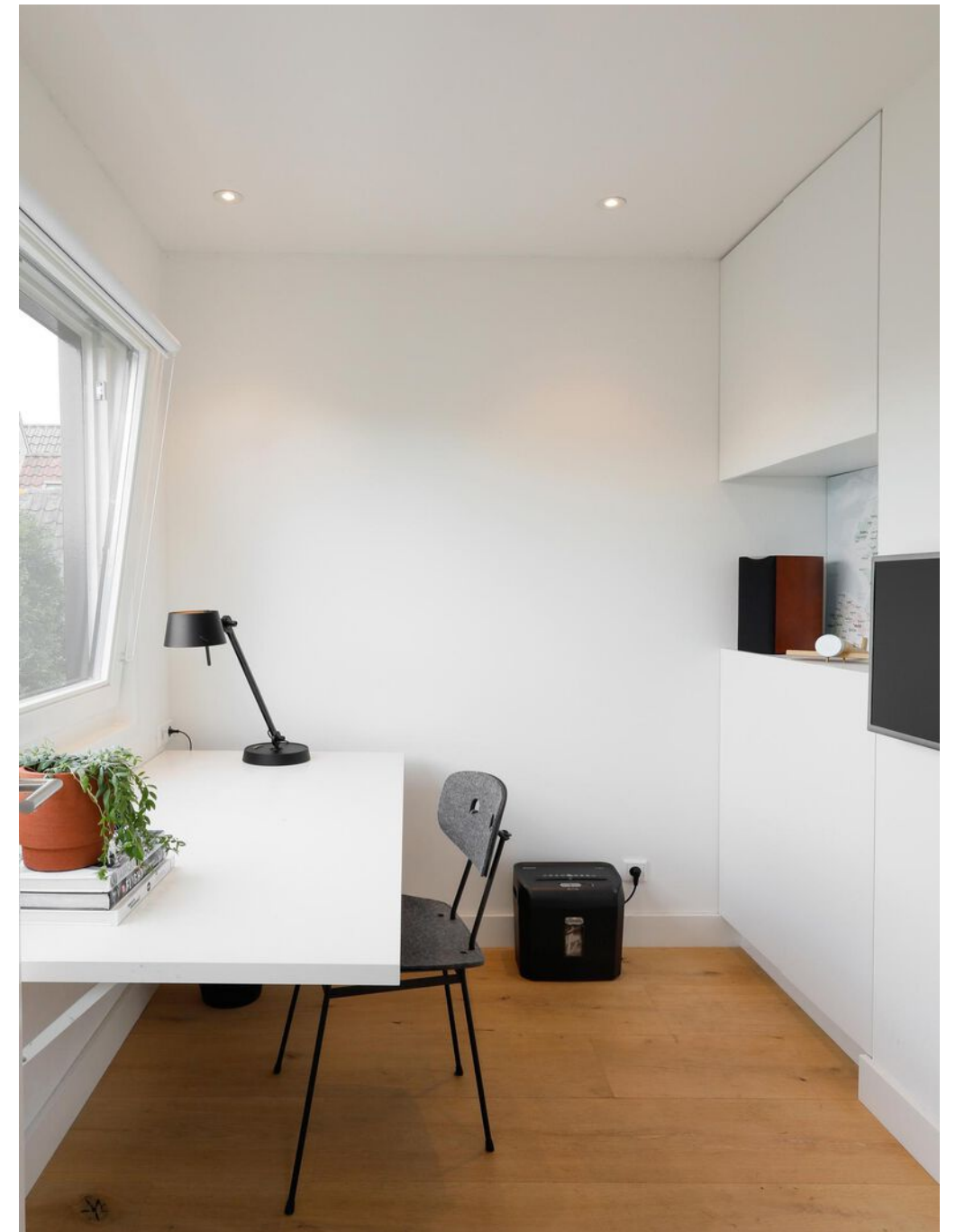
3e VERDIEPING



ALLES HEEFT ZIJN PLEKJE

In een appartement van dit niveau wil je de wasmachine toch niet op de badkamer? De overloop is op deze verdieping ook gelukkig weer ruim genoeg voor je wasapparatuur. Naast de cv-ketels en mét een uitstortgootsteen. Wat hier niet in de droger gaat kan aan een lijntje op het dakterras of aan een rekje in de winter.

NATUURLIJK OOK WEER PERFECT GESTYLED
EN AFGEWERKT.





Aanpassingen /renovatie

- * Nieuwe hardhout kozijnen met draai + draai-kiepramen in 2013
- * Buitendeuren en Frans balkon deuren in 2013
- * Dubbelglas in 2013
- * Vernieuwing riolering/standleiding toilet in 2014
- * Cv ketel uit 2016
- * Renovatie zuid/west gevel binnen en buitenzijde in 2021
- * Taatsdeur tussen hal en woonkamer in 2022
- * Renovatie vloeren trappenhuis in 2023
- * Schilderwerk buitenzijde gehele pand in 2024
- * Nieuwe lichtkoepels in 2024
- * Badkamer en toilet uit 2024
- *Verduurzaming begane grond en verdieping 1 (winkel) triple en gelaagd glas 2024

NOTITIES

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

