







Vraagprijs: € 2.350.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Kamperfoeliestraat 23

- Bouwjaar: 1955
- Inhoud: 1253 m³
- Oppervlak: 320 m²
- Perceel: 1336 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Vrijstaande villa onder de architectuur van de Bossche School
- Gebalanceerde ruimteverdeling door proportionele ruimtelijke verhoudingen
- Uitzonderlijke tuin met tuinhuis
- Negen kamers
- Gelegen in het Hinthamerpark
- Gas per jaar 3268 m³
- Elektra per jaar 3475 kWh
- Cv-ketel uit 2017
- Vloerverwarming in de keuken

KAMPERFOELIESTRAAT
23
'S-HERTOGENBOSCH



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 HINTHAMERPARK

Het Hinthamerpark geldt als een van de wijken waar het lijkt of de tijd heeft stilgestaan sinds de jaren 30. Het dominerende straatbeeld is dat van charmante woningen met gedetailleerd metselwerk, overhangende kappen en tuinen rondom. Een breed stratenplan met een brede groene strook in het midden waar kinderen kunnen spelen, maar op een koude winter ook geschaatst kan worden. Kortom; alles wat je je kind graag meegeeft in zijn of haar jeugd. Het is ook de wijk dit op fietsafstand ligt van het Bossche centrum. Net als scholen en diverse wijkwinkelcentra. Toch heeft de wijk in het verleden wel wat geleden waardoor er ook huizen staan van een jongere leeftijd. Dat geldt ook voor dit pand. Het huis is aanvankelijk op ca. de helft van het perceel gebouwd. Met de aankoop van het tweede deel van het perceel; én de bouw van de achterste vleugel is deze uitzonderlijk grote en karakteristieke villa ontstaan op een groot perceel. Met deze verkoop heeft u de kans om niet alleen een woning te bemachtigen een van de meest populaire wijken van de stad én het meest opmerkelijke pand van de wijk.







ROYAAL BEMETEN

Vanaf de entree ervaar je de ruimtelijkheid van dit pand. Door de oppervlaktes, maar zeker ook door het licht en de doorkijken. De unieke trap en de grote ramen tegenover de zware deurpartij zorgen voor een imposante binnenkomst. Aan de hal vind je het toilet en de garderobekasten. De woonkamer aan de voorzijde ontvangt daglicht vanuit drie windrichtingen waardoor er vrijheid van inrichten ontstaat. Een lekkere grote zithoek zal hier zeker passen. De bibliotheek zorgt voor nét die extra ruimte. Hier vind je ongetwijfeld een leuke bestemming voor. Boeken, hifi, wijnklimaatkamer, Humidor of rariteitenkabinet, of toch een pc.

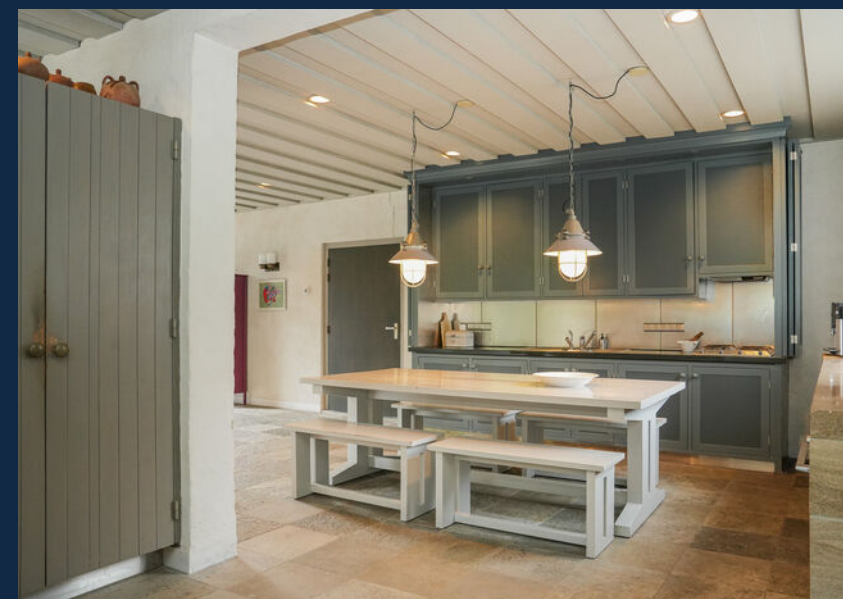
—
RUITES DIE
KLOPPEN
—





WOONKEUKEN IN DRIE ZONES

In de Bossche school gaat men uit van het plastische getal. Een driedimensionale proportionaliteit die ervoor zorgt dat je in iedere ruimte een natuurlijk menselijke maatvoering ervaart. Het voordeel hiervan is dat je als koper je slechts hoeft te concentreren op de oppervlakteafwerkingen en voorzieningen. Deze woonkeuken heeft bijvoorbeeld een oppervlakte van 60 m². De drie zones en een entree staan volledig in open verbinding met elkaar. Zonder aan ruimtelijkheid in te boeten bevind je je toch in zelfstandige zones met zelfstandige functies. De “kolomstelling” met grote open verbindingen zorgt hier o.a. voor.



IEDERE FUNTIE ZIJN PLEK

Achterom binnenkomend arriveer je in een open hal met een wastafelmeubel. De hoekkeuken met uitzicht op de oprit verwelkomt je met een flinke eettafel volgens goed Brabants gebruik. Een nog grotere eettafel kun je gemakkelijk kwijt in het eetkamerdeel. Dineren aan het raam met vrienden en familie om bijzondere herinneringen te maken. De hoek aan de tuin geeft ruimte voor een lage zit voor een goed gesprek met een kop thee en kuukskes (minimaal 2 natuurlijk). Deze woonkeuken is dus het etmaal rond de sociale spil van je gezin.



HET DETAIL ZIT IN DE TAILLE

De hal en de overloop zijn een soort taille tussen het voor en achterhuis. Een verkeersruimte die je dagelijks veel gebruikt en die prettig moet lopen. Dat begint bij een hal en overloop die groot genoeg is, waar deuren niet met elkaar "knokken". Daglicht is ook van groot belang en de trap moet fijn lopen. Het detail is gevonden en de leuning en het hekje van de trap. Op maat gemaakt siersmeedwerk een detail om te koesteren.





IS DIT EEN SLAAPKAMER?

Jawel hoor. Je koopt hier een royale villa en hierin past ook een royale hoofdslaapkamer. Net zo groot als de woonkamer en met vrijwel dezelfde aangrenzende ruimtes. Ook hier voorkomt het plastisch getal dat je je verloren waant is deze ruimte. Dit keer met een “schijf” van links naar rechts waardoor er een fijne zone ontstaat voor een flink, liefst vrijstaand, bed en een mooie hoek voor een “ (voor)leeshoekje aan het raam. Op een eenvoudige manier jan hier het kantoortje voorin samengetrokken worden met de badkamer zodat er een badkamer en suite ontstaat. Heerlijk zoveel ruimte en licht.



OUDERWETS KNUS

Ook in de kinderkamers is de manier waarop een ruimte beleefd wordt het uitgangspunt geweest. Slapen in een bedstee draagt hieraan bij, zeker voor een kind. Er zijn vier kamers met deze vaste bedden. Heb je niet zoveel kamers nodig dan zijn ze eenvoudig met elkaar te verbinden. De kamer linksvoor staat in directe verbinding met de badkamer.





VOOR IEDER GEZIN

Het heeft natuurlijk alles te maken met je gezinssamenstelling. Een flink gezin kan hier royaal wonen met al die slaapkamers. Maar ook indien je in het achterhuis van vier kamer twee kamers maakt, is het goed mogelijk beide kinderen een eigen badkamer te geven. Daarnaast hebben beide kamers dan een zijraam en aan achterraam. Fijne en goed indeelbare ruimtes dus.



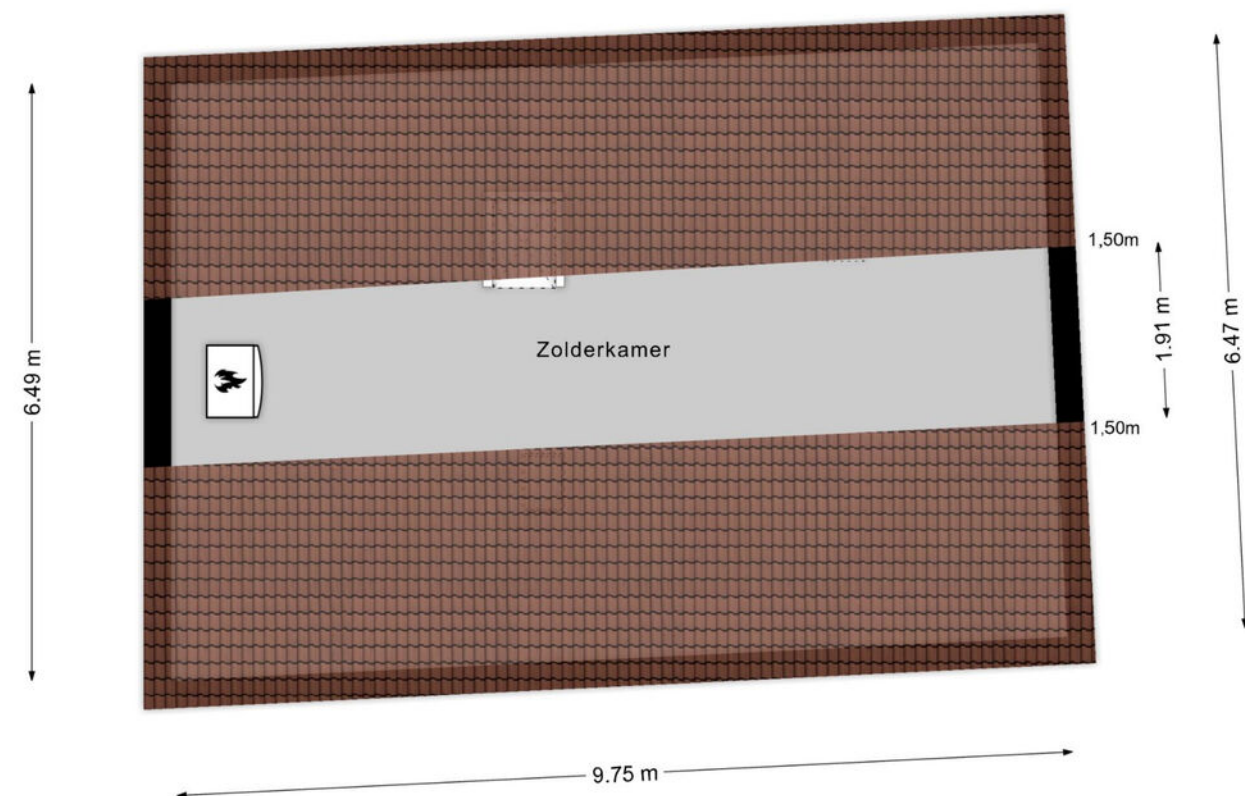
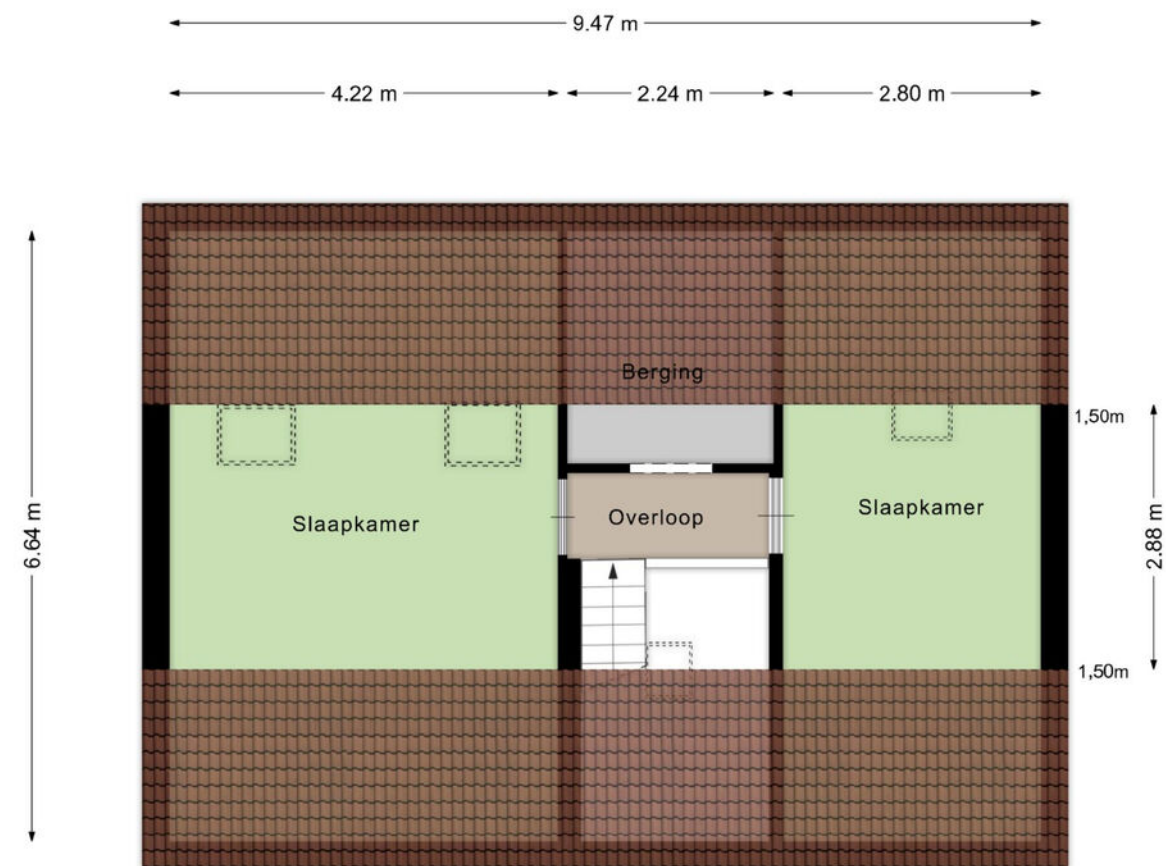




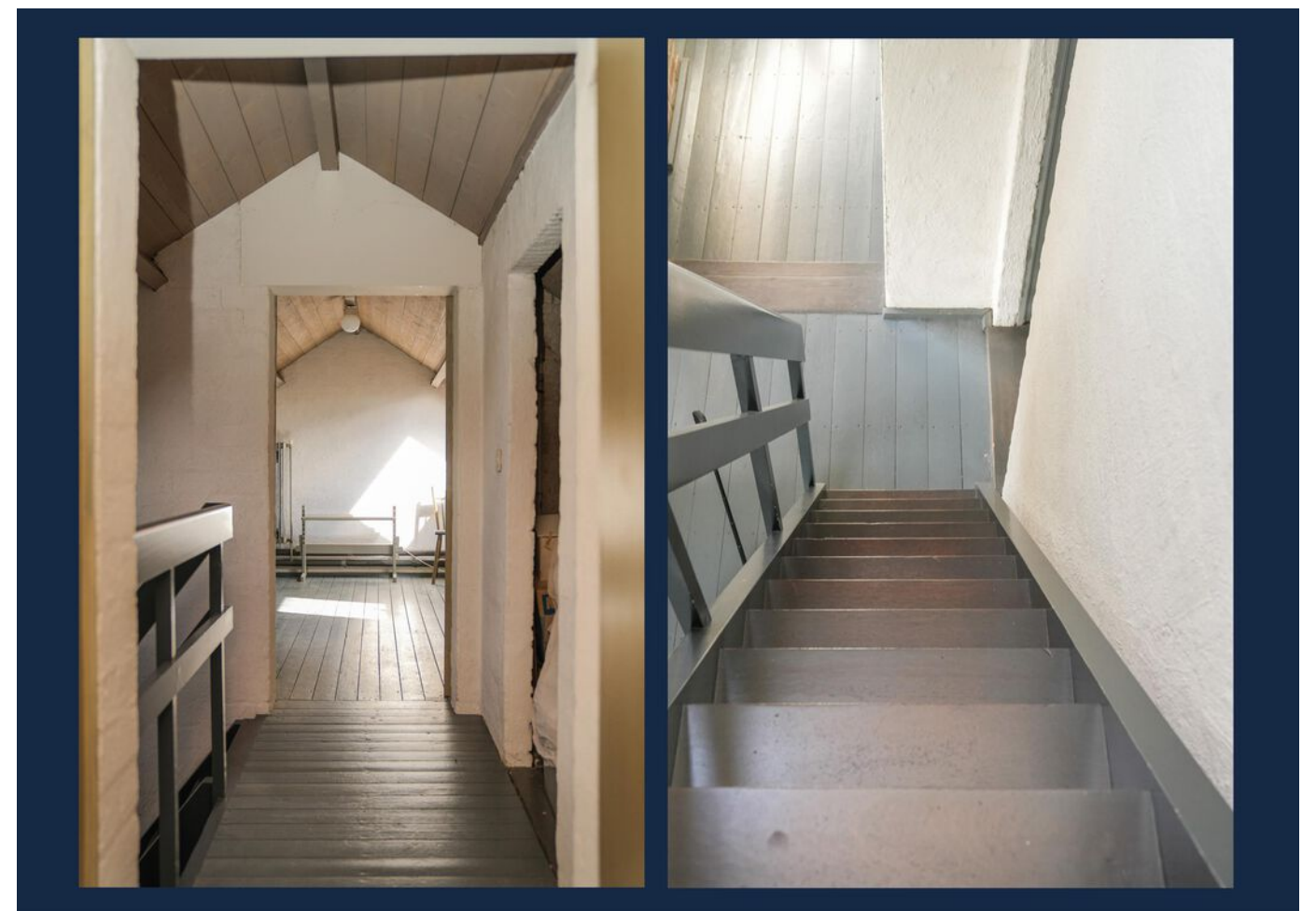
MAAK HET MAAR EIGEN

Aan de overloop ligt een apart toilet. Hiernaast is een kastenruimte voor bijvoorbeeld linnengoed. De tweede badkamer is te bereiken vanuit de hal. Wij kunnen ons goed voorstellen dat deze badkamer bij de huidige werkkamer getrokken wordt om straks als grote badkamer van de hoofdslaapkamer te gaan functioneren.





VASTE TRAP IN HET ACHTERHUIS





NOG MEER KAMERS

Op het achterhuis vind je nóg twee zolderkamers. Handig als hobbykamer, gastenverblijf of gewoon als bergingen. Deze zolder is met een vaste trap te bereiken. De kap is geïsoleerd en dakramen zorgen er voor voldoende daglicht.

De vliering op het voorhuis is net zo groot en te bereiken met een schuiftrap. Bergruimte heb je nooit te veel (totdat je weer gaan verhuizen)







OOK ONDER ARCHITECTUUR

Natuurlijk is er over de tuin ook goed nagedacht. Als je kans krijgt op zo'n plek zo'n tuin in te mogen richten dan denk je daar goed over na. Het principe van afzonderlijke ruimtes met afzonderlijke functies is hier succesvol doorgevoerd. Het groene grasveld verbindt hier deze functies en zorgt ervoor dat je vanuit de woonkeuken een fijn weids uitzicht hebt. Met als stille getuige een oude Walnoot. Rechts, en dus aan de woonkeuken vind je het terras onder de pergola. Een fijne plek voor lange zomerse avonden en als het wat keller wordt met een grote houthaard. Onduidelijk voor je is hier nog hoe diep de tuin eigenlijk is.

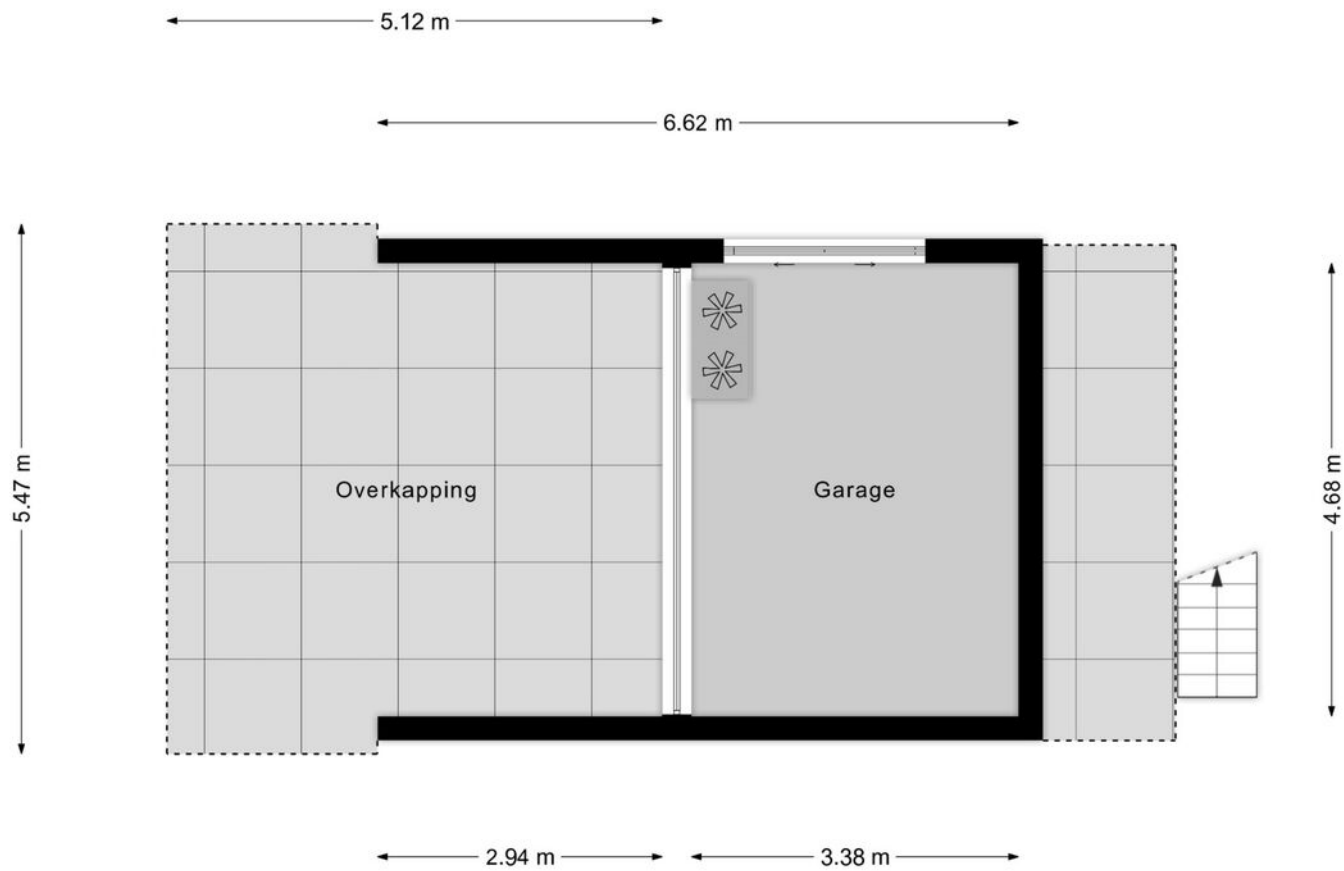


OMRINGD DOOR DE RUST EN KWALITEIT VAN EEN CONSEQUENT GEVOERDE STIJL





BIJGEBOUW



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



HET IS ALLES IN EEN

Je moet wel een architect zijn om dit te verzinnen. Aan de voorzijde oogt dit gebouw als een oude boerenschuur waar een ploeg in hoort. Mag hoor, maar je auto mag er ook in natuurlijk. Aan de achterzijde blijkt het ineens een kas te zijn voor het opkweken van zaaigoed. Je stapt hier binnen via een klein trapje. Aller charmantst ook om van hieruit op je groentetuin te kijken. En dan is het ook de berging en een ateliertje. Als je hier nog niet tot wereldideeën komt dan ligt het niet aan die Bossche School. Aan deze kas ligt een siertuin en nog een fijne (stook) plek. De brede strook met houtopstand achter in de tuin zorgt voor veel privacy en veel vogels.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 633	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			



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