







Vraagprijs: € 1.700.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Sint Jacobstraat 31

- Bouwjaar: 1891
- Inhoud: 971 m³
- Oppervlak: 270 m²
- Perceel: 183 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Volledig gerenoveerd in 2016
- Veel ruimte op de begane grond
- Vijf slaapkamers
- Spa met sauna en grote jacuzzi
- Tuin én twee dakterrassen
- Twee badkamers
- Fietsenberging aan de straat
- Wonen in een rustige straat hartje centrum
- Gas per jaar ca. 3200 m³
- Elektra per jaar ca. 6920 kWh
- Energielabel B

SINT JACOBSTRAAT 31
'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 DE ST. JACOBSTRAAT

Wie deze binnenstad goed kent weet dat dit de topplekjes zijn. Niet alleen is het een bijzonder sfeervol straatje met prachtige gevels. De straat is namelijk doodlopend. Geen doorgaand verkeer dus. Overigens is de straat wel weer breed genoeg om voor de deur te komen met je auto. Toch handig met kinderen en boodschappen. Je woont hier dus stil, centraal en bijzonder sfeervol. Daarnaast is het gewoon een erg gezellig straatje met je burens hier. In mum van tijd zul je ze leren kennen. Als je even de straat uit loopt, sta je zo bij de vestingwerken, het Zuiderpark en nét iets verder het Bossche Broek. Het winkel- en Horecagedeelte van het centrum ligt dicht genoeg bij om dit te voet te doen en ver genoeg weg om hier niets van te horen of merken. Op het station sta je te voet in 10 minuten.

Een avondvergunning (van 17:00-10:00u) om te parkeren krijg je per direct. Een 24/7 vergunning duurt wat langer. Maar er zijn abonnementen beschikbaar in de St.-Jansgarage op een steenworp afstand.



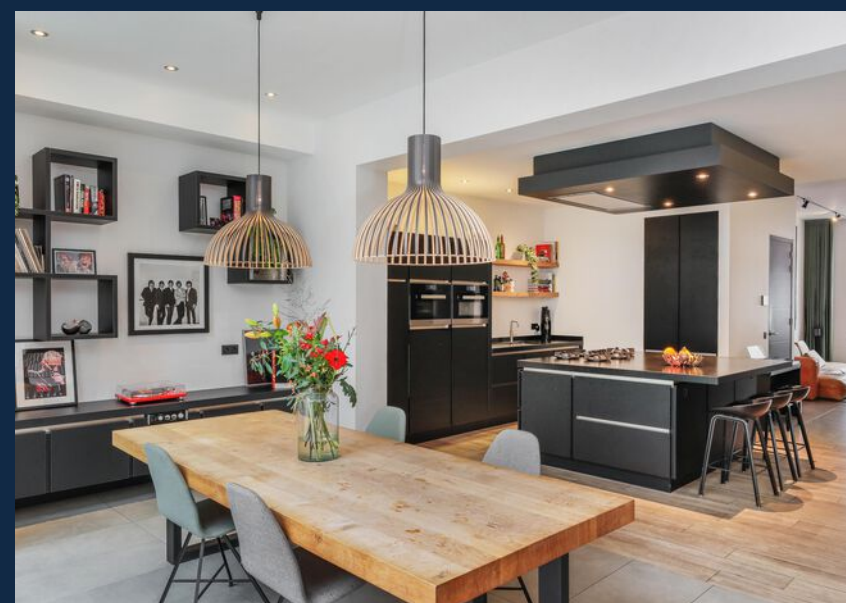
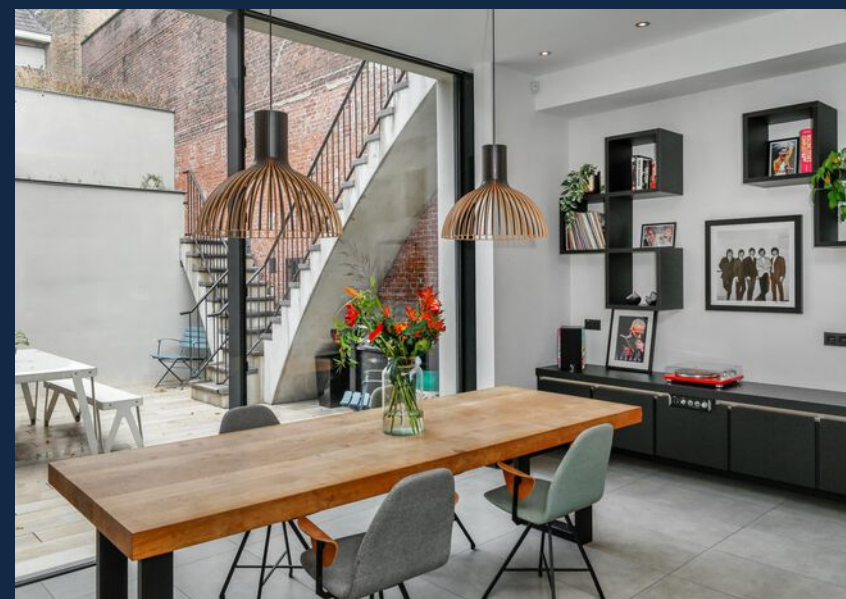


DE TOON IS GEZET

Klopt. Want de hoge mate van afwerking in de hal is doorgetrokken in het hele huis. Veel huizen zijn in fases aangepakt. De afwerking per ruimte of woonlaag wil dan nog wel eens behoorlijk afwijken. Dit huis is van top tot teen in 2016 gerenoveerd onder het bezielende oog van een architect. Met veel oog voor detail is dit een heel bijzonder huis geworden. Met een fijne grote entree, handige kastjes, een krijtbord voor de boodschappen en het toilet.



ZO VEEL
LEEFRUIMTE !



DE SOCIALE SPIL VAN HET HUIS

Oude huizen in de binnenstad zijn vooral smal en hoog. Maar weinig huizen hebben op de begane grond ca. 150 m² vloeroppervlak zoals hier. In al die ruimte is de keuken het centrum van je gezin. In deze sociale spelfunctie voorziet het met een ruim kookeiland voor veel bergruimte, PITT Cooking en een ontbijt- en borrelbar. Natuurlijk is de keuken volledig ingericht met Miele en Liebherr apparatuur en een Quooker. Ook rondom het eiland is er veel bergruimte en tegenover een koffie en wijnhoek. Vanuit deze keuken heb je ook mooi zicht op de zitkamer, de eetkamer én de tuin. Een ideaal middelpunt van je huis dus.

IS IT ALREADY "WINE O'CLOCK?"

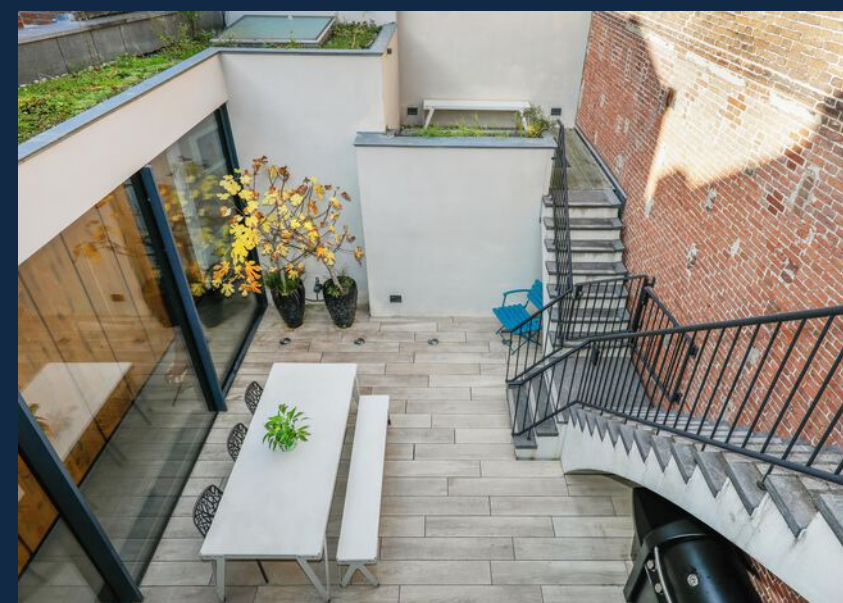
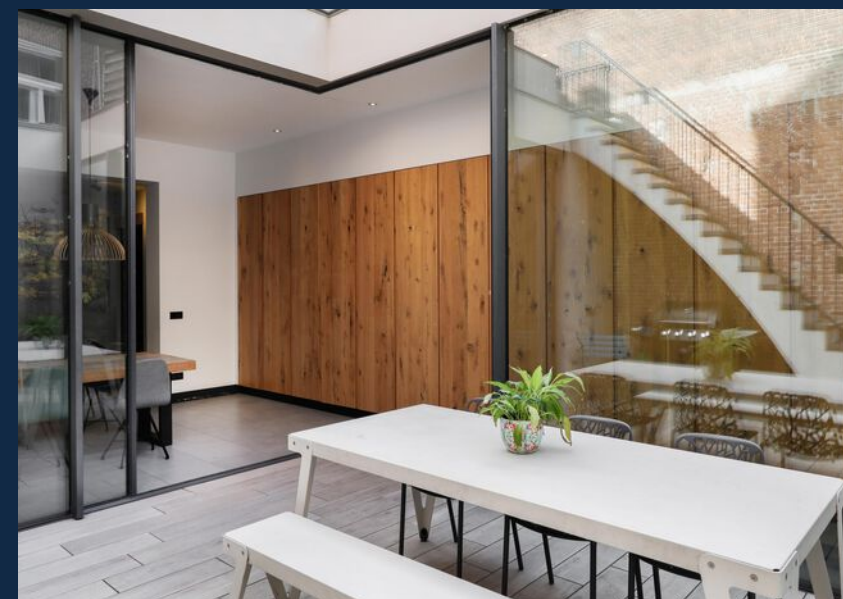




RUIMTE & RUST

Wij zijn er altijd blij mee als de zithoek aan het einde van de kamer ligt. Hier zoek en vind je 's avonds rust zonder dat er veel gelopen wordt. De haard is opgenomen in een voorzetwand, net als de T.V. Achter deze wand is veel op te bergen waarbij de schapjes ruimte geven om wat moois neer te zetten. Er ligt, net als in de rest van de begane grond, een tegelvloer lijkend op een houten vloer. Niet alleen een warme uitstraling, maar door de vloerverwarming ook heel behaaglijk voor blote voetjes. Een groot gebogen venster zorgt voor voldoende daglicht hier.

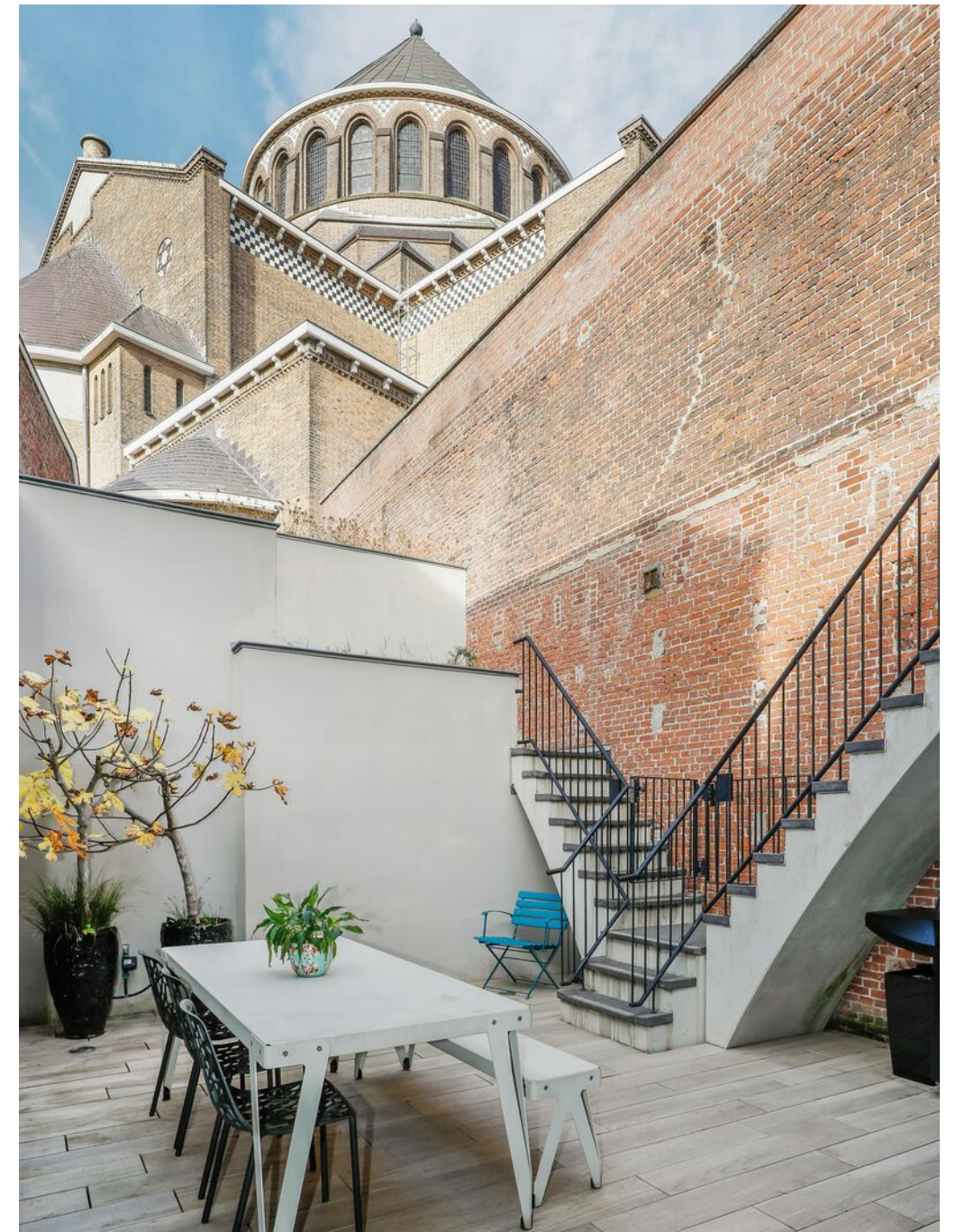




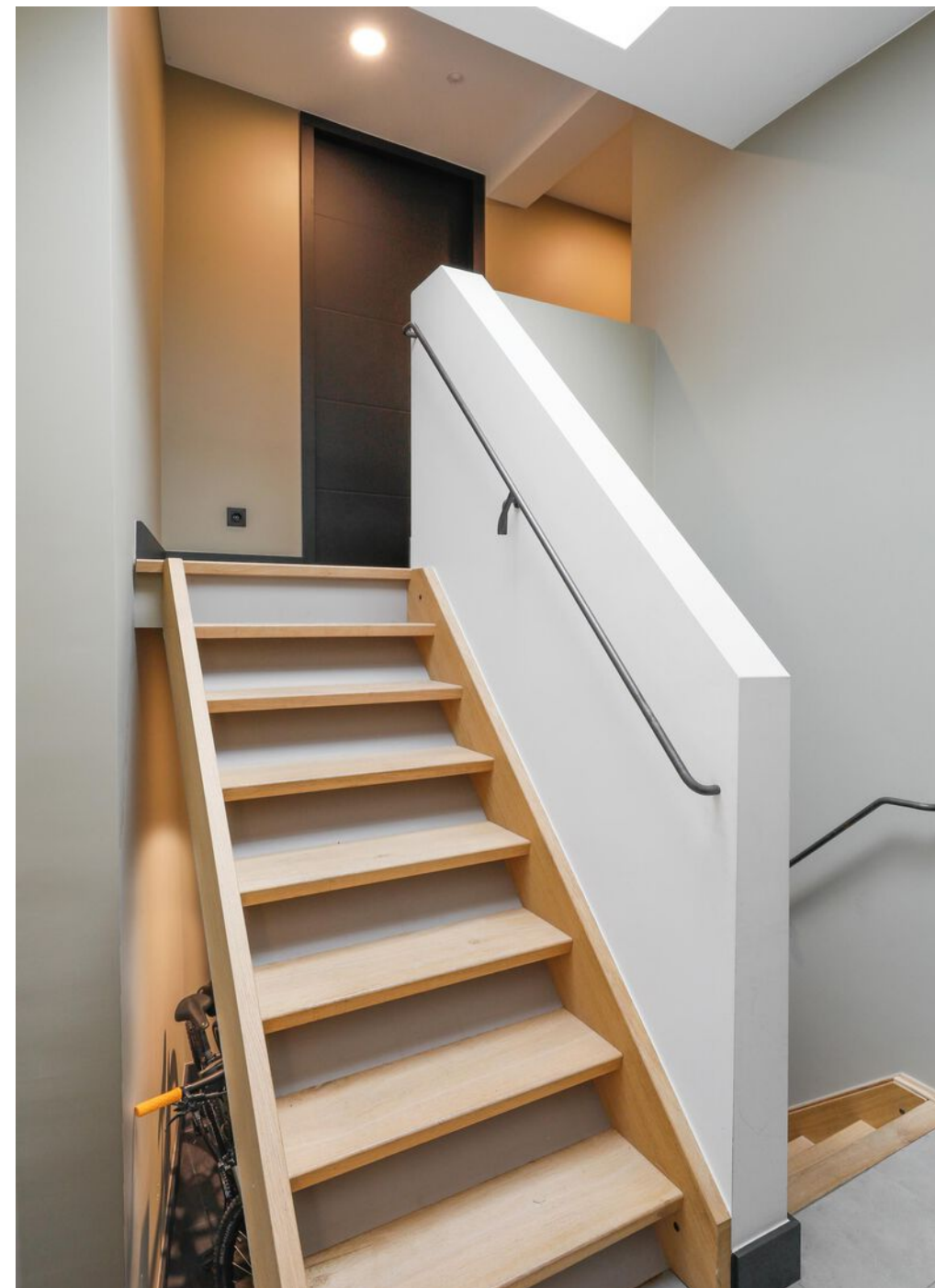
VERRASSENDE KIJK

Natuurlijk kent iedereen de voorkant van de St.-Jacobskerk wel. Maar toch zal je bezoek verrast zijn door de kijk die je er van deze kant op hebt. Een verrassende kijk had de architect op dit plan. Door een enorme transparante wand te plaatsen is binnen buiten geworden en vice versa. De wand is vanuit de hoek naar twee kanten weg te schuiven. Het is overdag een heerlijk lichte plek voor een gezellige eettafel en 's avonds eten met dit bijzondere uitzicht. De lange kastenwand maakt wederom je huis heel praktisch en smaakvol. Ook aan de hoeveelheid buitenruimte biedt deze woning meer dan gebruikelijk in de binnenstad. Naast een flinke binnentuin zijn er twee dakterrassjes. Zelf kiezen dus voor zon, schaduw, boek lezen, samen nog een wijntje of lekker buiten dineren.

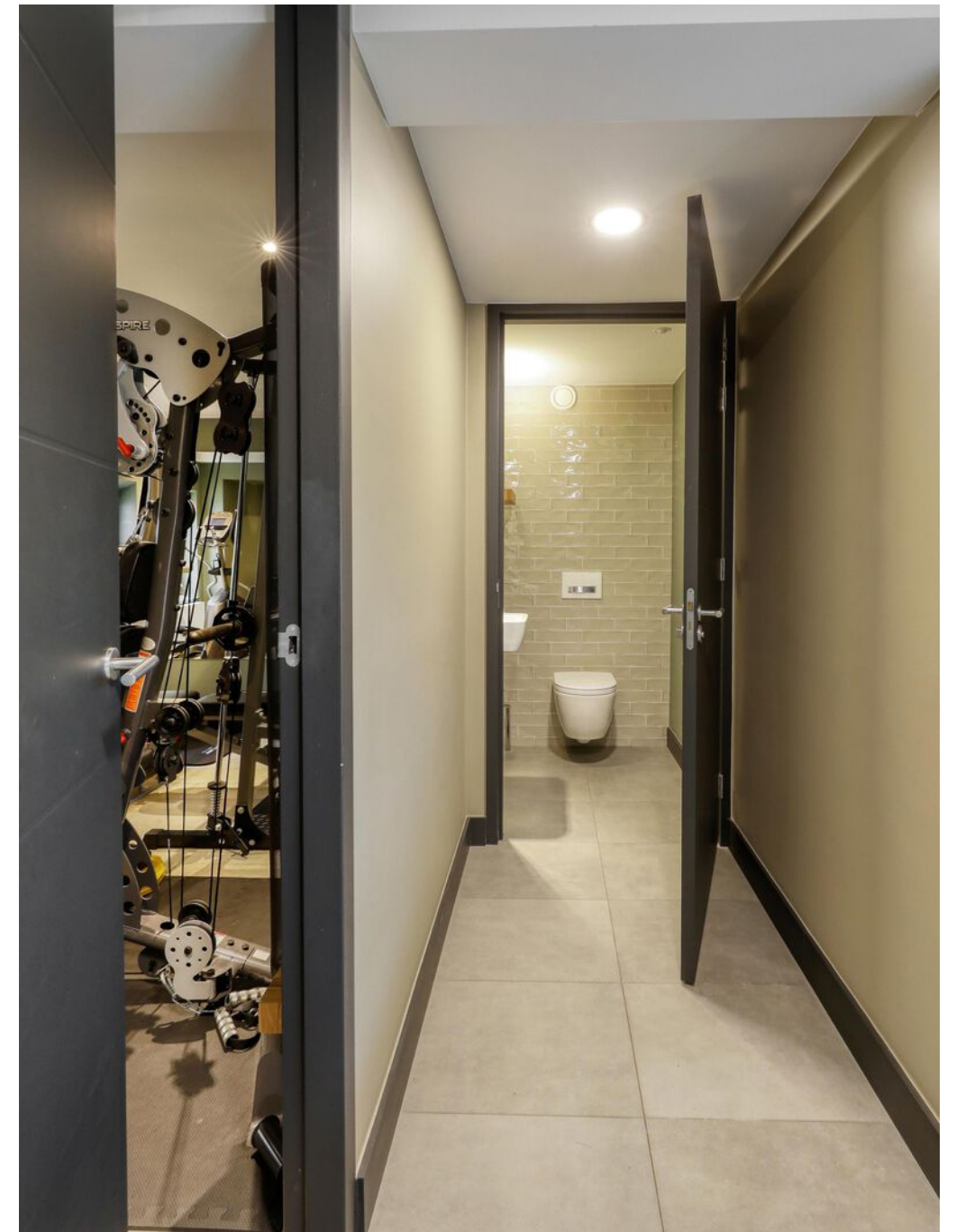
HET PLAATJE HIERNAAST ZOU TOCH
ZOMAAR IN ROME KUNNEN ZIJN?







GYM, KANTOOR, NANNY, GASTEN OF GAMEROOM. ZEG HET MAAR

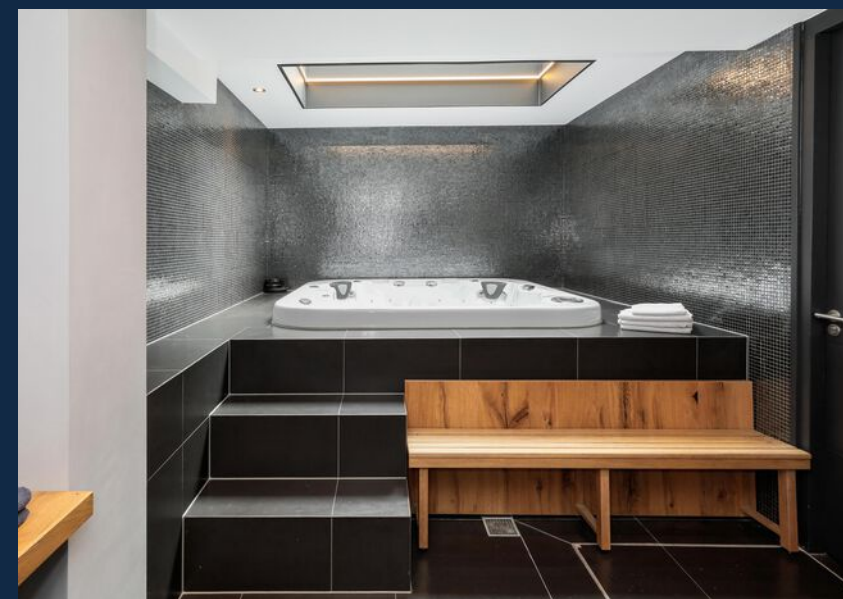






PERSONAL SPA

In het achterhuis vind je op de eerste verdieping een flinke kamer die geschikt is voor heel veel. Van gym tot puberkamer, het kan allemaal. Hieronder liggen de technische ruimte voor de spa. Er is een sauna met, wederom, een grote glazen wand. De kachel staat vrij in de ruimte en er zijn ligbanken voor drie personen. De (dompel)douche vind je achterin. Misschien wel nóg mooier is de jacuzzi voor ca. vier personen. Op een verhoging en onder de sterrenhemel achter een glazen dak is dit toch wel optimaal relaxen, en dat gewoon thuis.



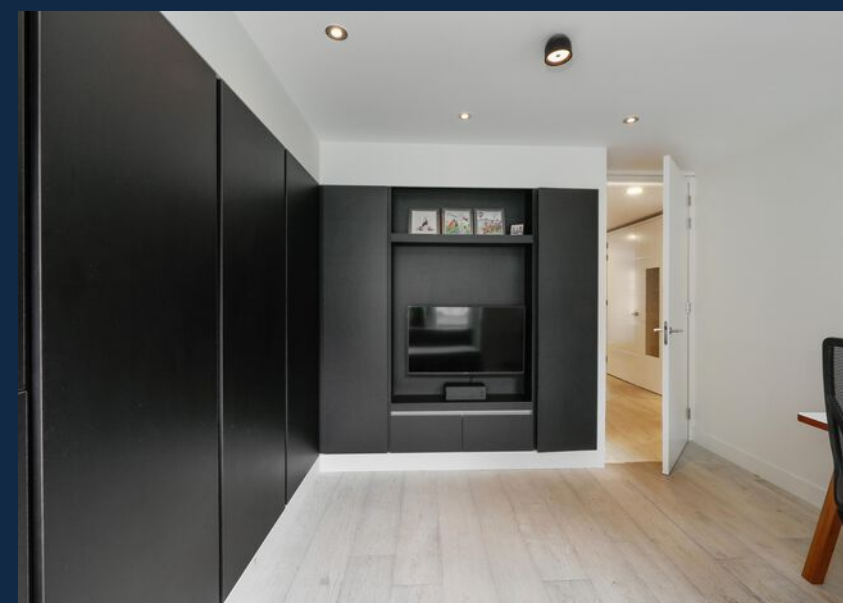




VOOR DE HELE FAM.

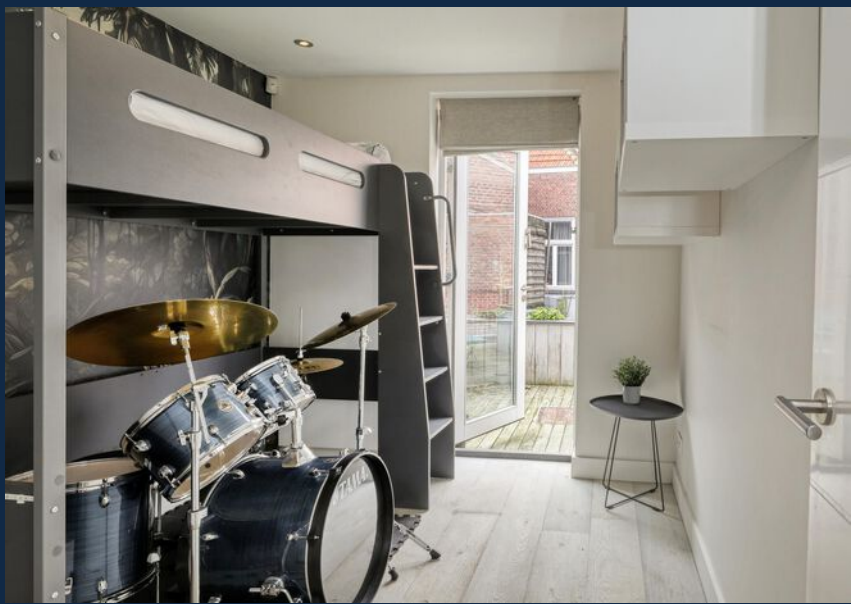
Ooit waren dit een boven- en benedenwoning. Door de samenvoeging kon er een trap verwijderd worden. De huidige trap is mooi weggewerkt achter een schuifdeur. Aan de trapleuning herkennen wij deze architect. Maar ook in het lijnenspel bij deze trap en de lichtlijn tussen muur en het schuin vlak. Op de ruime overloop zijn de wasapparaten in een kast weggewerkt. Dit kon omdat deze overloop gewoon ruim genoeg was, en nu nóg.





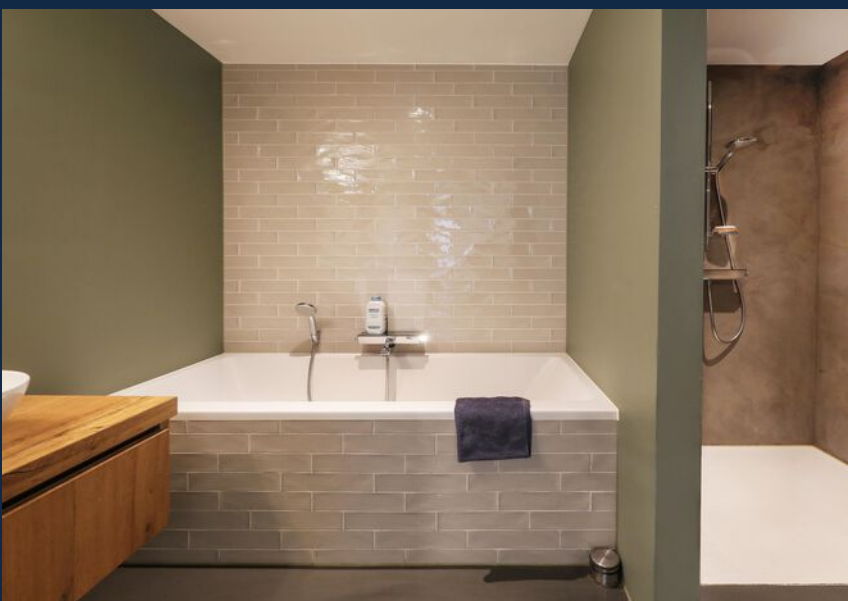
TOP THUIS- WERKPLEK

In dit gezin past het om deze slaapkamer te gebruiken als werkkamer. En als er logees zijn vinden ze hier ook hun plek. Dát de eigenaar voor deze kamer kiest om te werken is wel te begrijpen. Alleen al het uitzicht maakt je werkdag toch al leuker? En in de lente gaan de tuindeuren natuurlijk al vroeg open. Er zijn veel vaste kasten waarin ruimte is gelaten voor een TV. Net als op de rest van deze etage ligt er een houten Lamelparketvloer met een white wash afwerking. Het is een smaakvolle combinatie met de overige strakke afwerking.



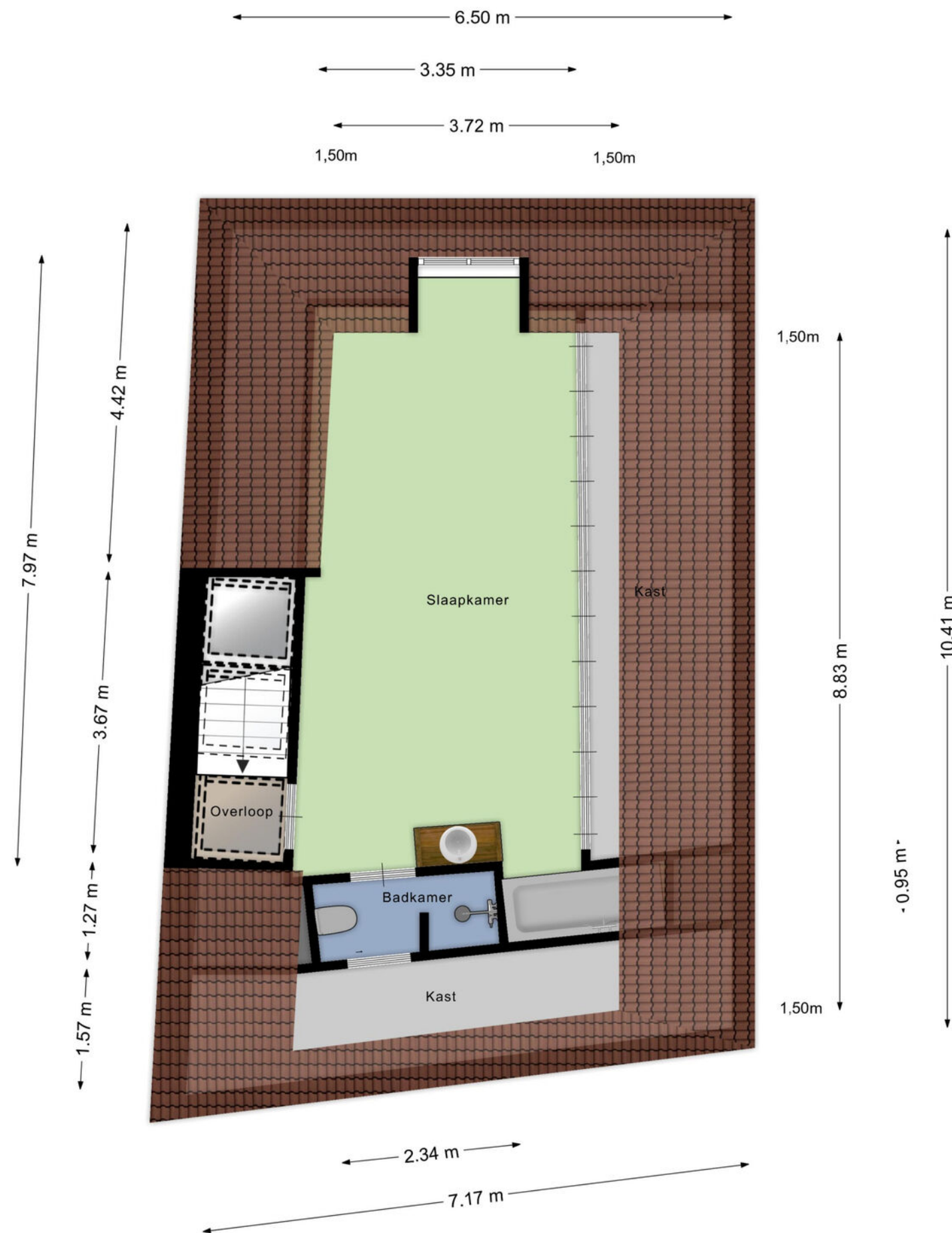
IEDER KIND EEN
EIGEN PLEK

De overige drie slaapkamers zijn voor de kinderen. Met ieder een eigen hobby zoals je ziet. Fijne, overwegend vierkante, kamers waar alles in past wat ze nodig hebben. Beneden hebben ze tenslotte ook heerlijk veel ruimte. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde. Beide met twee vensters om lekker wat door weg te turen. De achterkamer, met drumstel, ligt aan het dakterras.

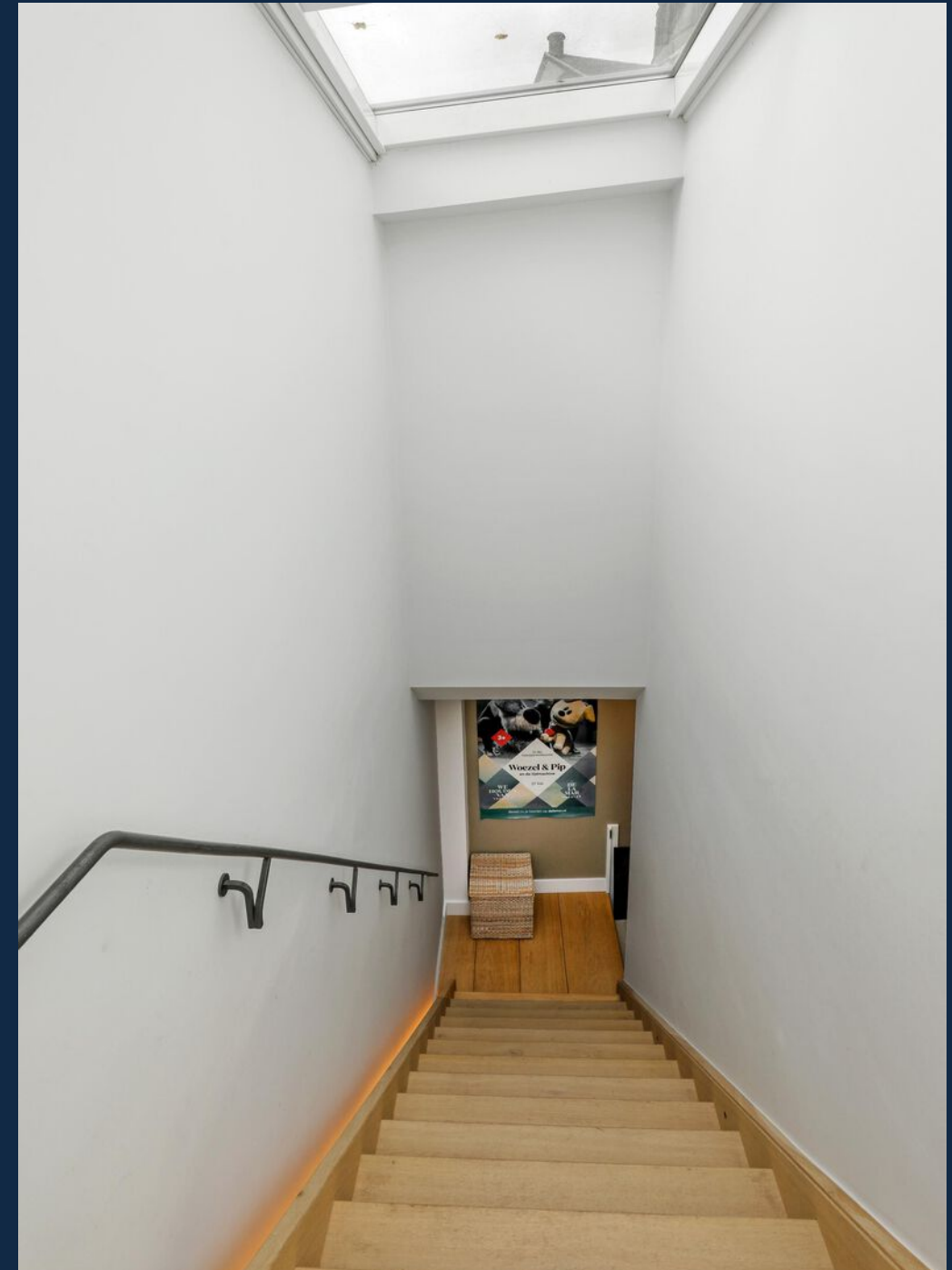


ALLEEN VOOR DE KIDS?

Deze eerste badkamer is voor de kinderen. Natuurlijk is hier alles net zo sfeervol afgewerkt als de rest van het huis. Waskommen óp het blad, een rustige maar natuurlijke muurtegel óm het bad en een fijne grote inloopdouche. Normaalgesproken is dit natuurlijk de hoofdbadkamer. Maar die komt nog. Het toilet is apart bereikbaar. Achter dit toilet vind je nog een technische ruimte voor de tweede Cv-ketel.



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

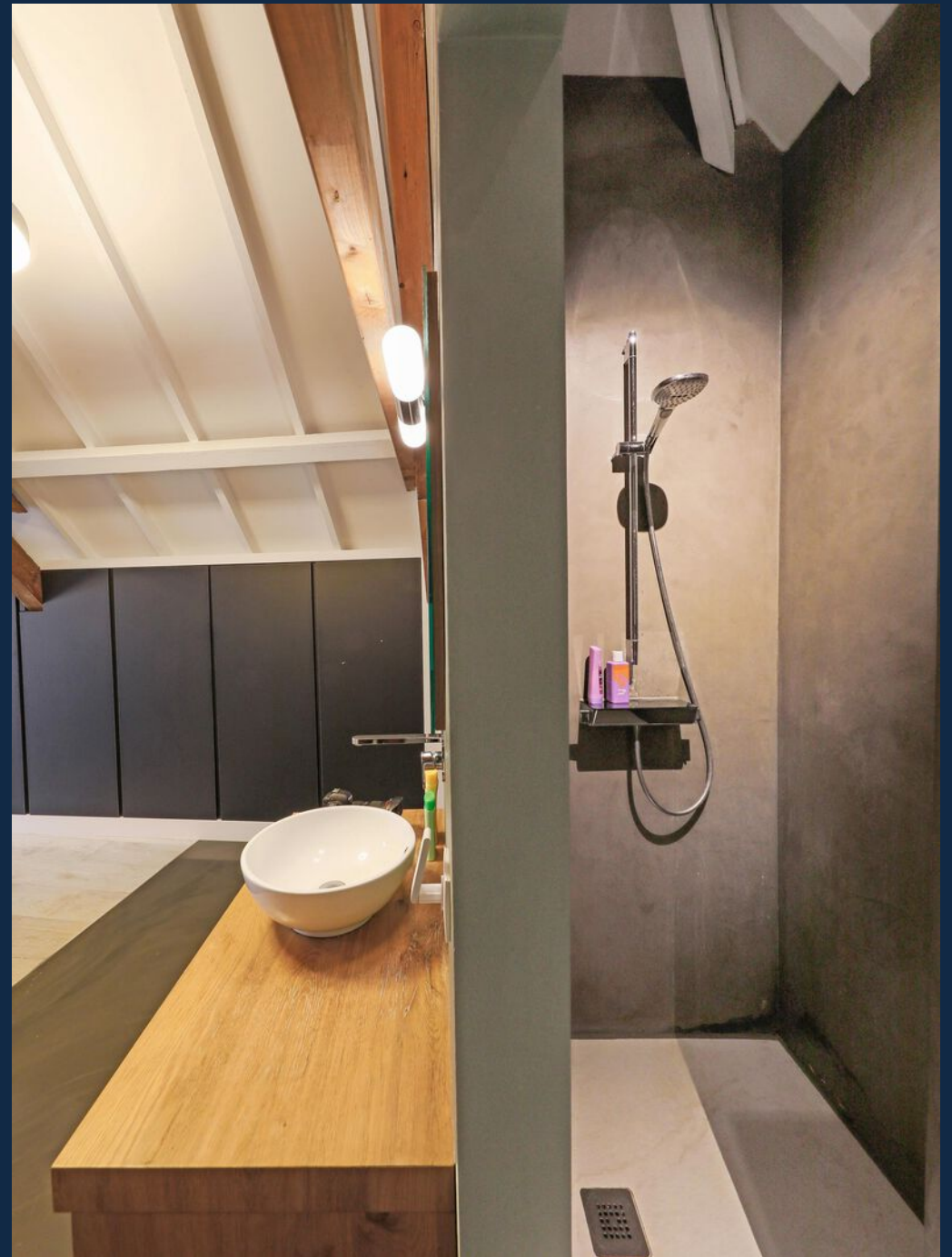






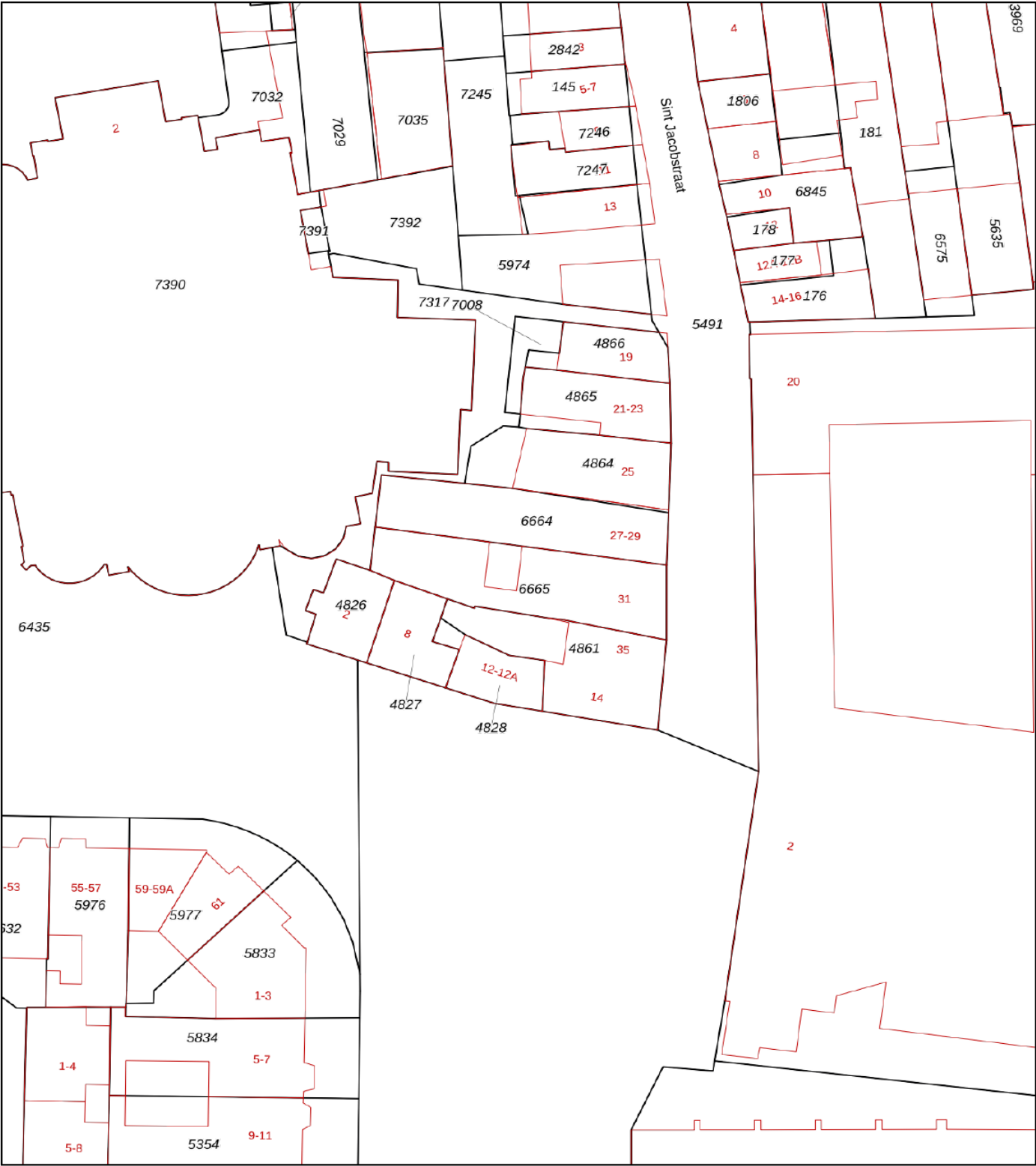
HELEMAAL VOOR JEZELF

Deze hele tweede verdieping hebben jullie voor jezelf. Onder de sfeervolle spanten is er een grote slaapkamer met badkamer en suite. In de ca 8 meter lange kamer is ruimte voor een bed, een zitje bij de dakkapel en een lange vaste kast onder de schuine kant. Ook hier ligt dezelfde lamelparketvloer als op de eerste etage. Omdat de badkamer exclusief voor deze kamer is kon de wastafel op een kops kant geplaatst worden. Het bad is slim in de schuine kant geplaatst en het toilet en de douche vind je aan de andere kant van de wastafel. Achter deze badkamer is een verrassende berging voor je zomer/winter/feestgarderobe.



Ooit waren dit een boven- en benedenwoning. Dit verklaart de tweede voordeur in de voorgevel. Nu is dit de ruime fietsenberging vanuit de straat.





12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie H

Perceel 6665

kadaster

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 zoekers 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