



BUITENHAVEN 22 B | 'S-HERTOGENBOSCH

HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs:
€ 439.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Buitenhaven 22 B

- Bouwjaar: 1988
- Inhoud: 265 m³
- Oppervlak: 88 m²
- Balkon: 4 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Complex met lift
- Eigen parking
- Ruime berging
- Twee slaapkamers
- Balkon op avondzon
- Energielabel A
- Bijdrage VvE: € 157,47

BUITENHAVEN 22 B
'S-HERTOGENBOSCH



Bij serieuze interesse adviseren wij u bij ons
het NEN 2580 meetrapport en de
NVM vragenlijst en zakenlijst op te vragen.

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.



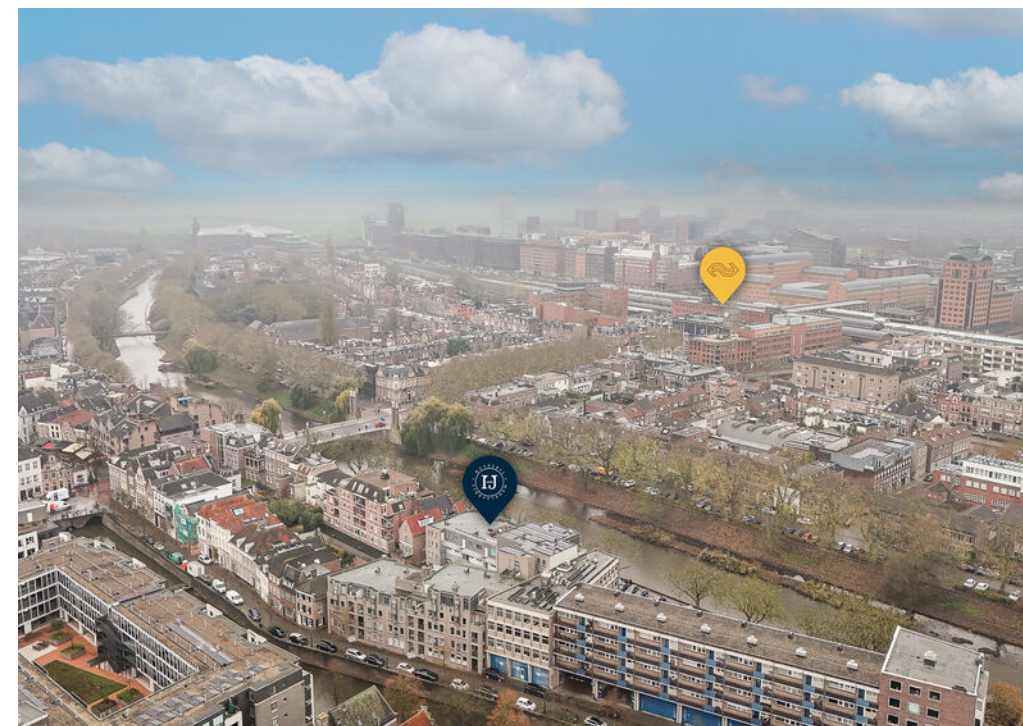


WONEN AAN DE DOMMEL

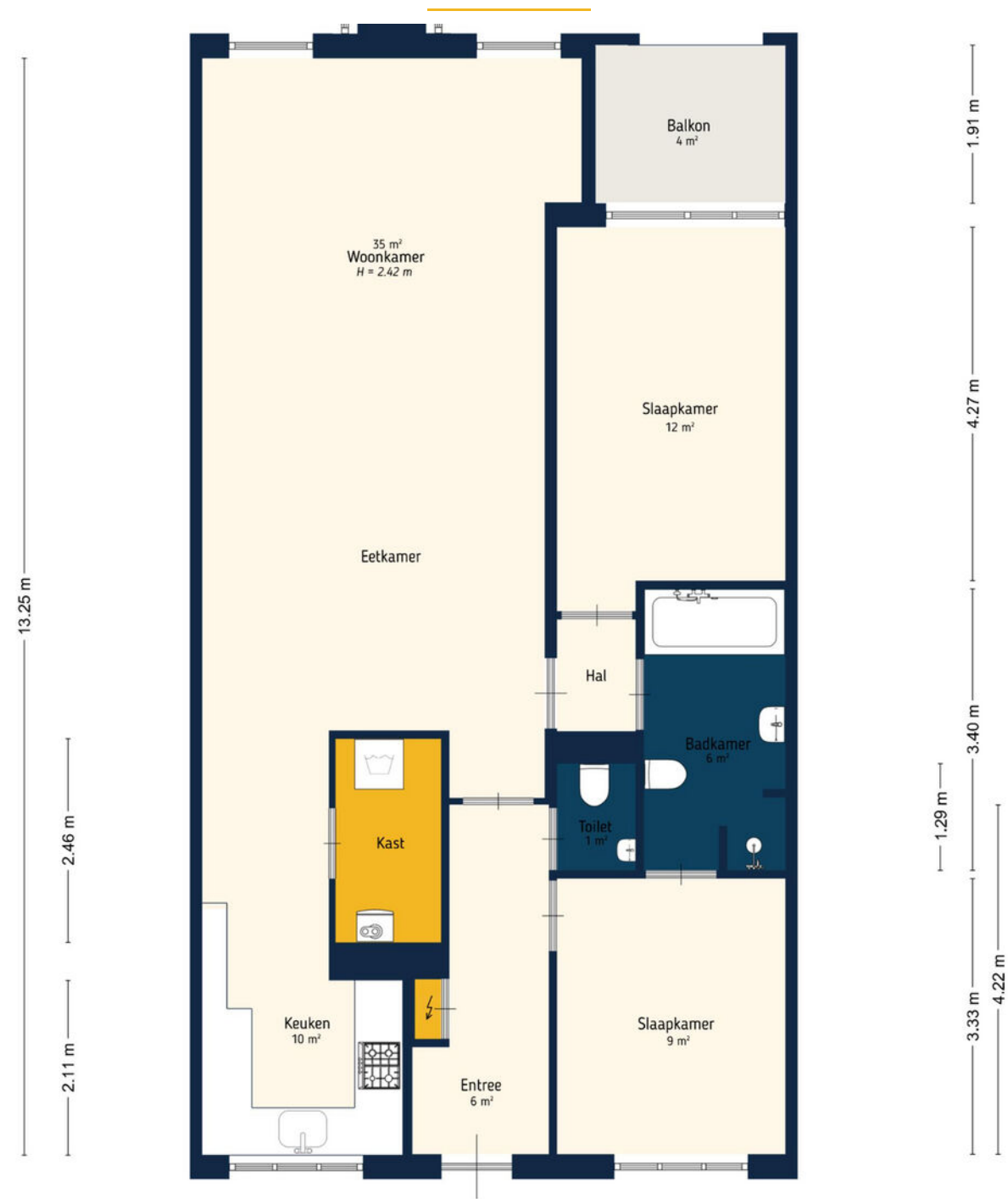
Dit complex is ideaal voor uiteenlopende zoekers. De starter maakt hier een perfecte start met een heel complete woning. De koper die zijn onderhoud en tuin wel beu is idem en de forens of expat opereert van hieruit optimaal, dicht bij het Centraal Station en in de meest Noordelijke stad van het Zuiden.

Met een uitzicht over de Dommel en je balkon op de avondzon. De groenste locatie van het centrum waar in de zomer de bootjes en suppers voorbijglijden en je in de winter een weids uitzicht & veel privacy hebt. De overkant ligt immers zo ver weg dat ze echt niet bij je binnenkijken. Dat station belooft je 5 minuten. Maar de Bossche Markt ook en wedden dat je onderweg een paar heel gezellige terrasjes tegenkomt! In de stad doe je het meeste te voet en met de fiets. Die fiets kun je hier prima kwijt in je eigen berging. De auto ook! Onder het complex bevindt zich je eigen parkeerplaats.

Kortom: ideaal voor vrijwel iedere doelgroep.



INDELING



PRAKTISCH &
CENTRAAL

De indeling van een appartement bepaalt de bruikbaarheid van je woning. Daarbij is de hal weliswaar onmisbaar, maar je wilt ook weer niet te véél “verkeersruimte”. Dit gaan tenslotte ten koste van je leefruimte. In deze woning is dat praktisch ingevuld. Met een centrale hal die vrijwel alle ruimtes ontsluit. Aan de hal vind je de meterkast, het toilet en de eerste slaapkamer. En dan is er ook nog een praktische nis voor je jassen en tassen.

—
LICHT, LUCHT
& UITZICHT
—





OP JE UITZICHT INGEDEELD

Is het je ooit opgevallen hier. Maar recht voor je raam staan hier best bijzondere bomen. Prachtig om naar te kijken en transparant genoeg om je uitzicht te behouden. Er onderdoor kijk je op het water en de oude vestingwerken. Dit zie je vanuit je woonkamer en van uit je balkon. Er is een erker met een diepe vensterbank 180 Graden uitzicht voor je dus. De woonkamer is groot genoeg voor een fijne zithoek en eettafel. De donkere lamelparketvloer is geschilderd. Eventueel is deze óók licht te maken.



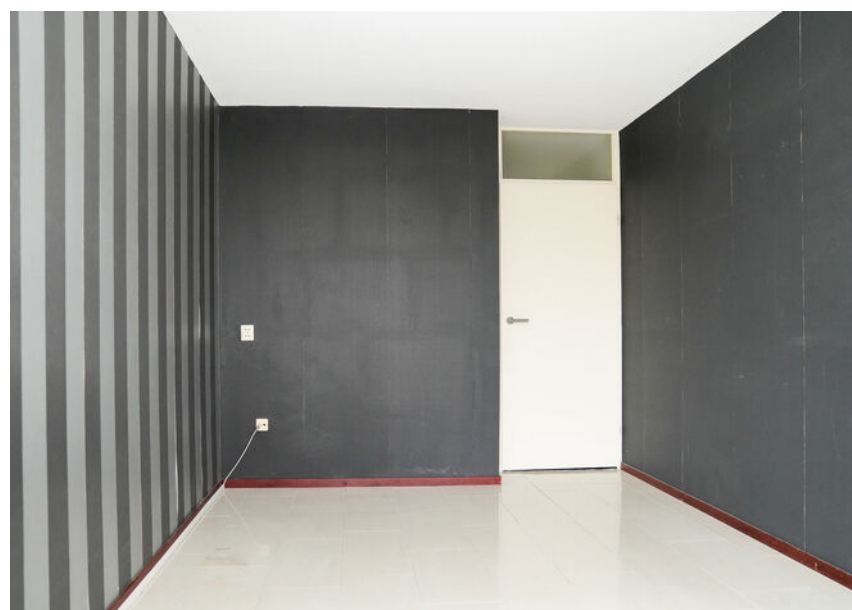
LAAT DE KUSSENS MAAR

De loggia ligt met een deur aan de woonkamer en een raam aan de tweede slaapkamer. Een fijn en overdekt stukje buiten waar je kussens niet nat worden en gedurende de dag de zon indraait. De middag en avond is hier dus helemaal voor jou. In de afgelopen jaren is het glas vervangen door goed HR glas en de boordwering geïsoleerd.



ERBIJ & APART

Bijna apart dan. Deze keuken is verbonden met de woonkamer, maar via een “taille” die gecreëerd wordt door de bijkeuken/wasruimte. Ideaal om toch nog contact te houden met je gasten als je staat te koken en ideaal om het resultaat van een culinaire onderneming uit het zicht te houden. De eettafel kan prima geplaatst worden tussen zitkamer en keuken en vormt dan een logische overgang. De keuken heeft een hoekmeubel met hierin een vaatwasser, een combioven en een koelkast. De bijkeuken is dé ruimte waarmee je je appartement opgeruimd kunt houden, de stofzuiger zal staan en waar zowel de cv-ketel hangt als je wasmachine straks staat.



LUWTE VAN DE STAD

Deze grote slaapkamer ligt heel mooi aan de Dommel. Er is een halletje voordat je in deze kamer komt. Dit geeft toch wat meer privacy. Via dat halletje kom je ook in de badkamer. De ramen aan de voorzijde liggen aan je balkon. Overdekt, dus zet ze gerust open. Daarnaast woon je in de luwte van het stadse verkeer. Uitslapen lukt dus prima hier.





ALLES OP ZIJN PLEK

Natuurlijk zien wij ook dat dit geen badkamer is uit de laatste VT wonen. Maar het is wél een badkamer die klopt. Er is een goede doucheruimte, plek voor een grote wastafel en een ligbad. Alles wat je nodig hebt, past er dus prima in. Je kunt hier prima mee starten als je er nog niet helemaal uit bent wat je precies wilt. En als je dat wel wilt zul je van de sanitair leverancier ook horen dat de kosten voor vervanging wel meevallen. Want alles zit tenslotte al op z'n plek.



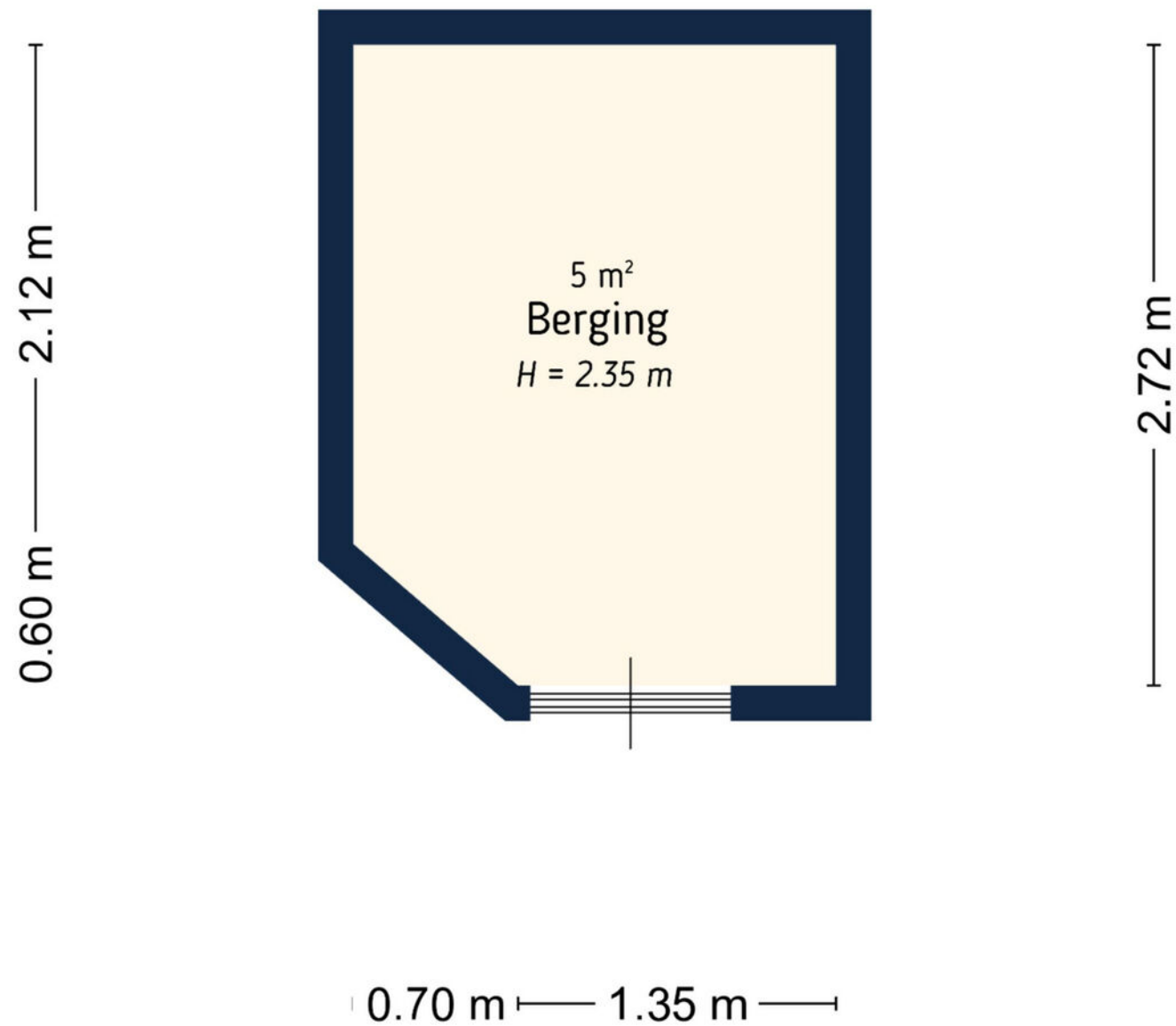


BADKAMER EN SUITE

Deze woning heeft twee slaapkamers. De kamer achter is iets minder groot dan de kamer voor. Maar het is wél de kamer waar het ochtendlicht op binnenvalt. Groot genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast én direct verbonden aan de badkamer.



BERGING



VOOR DE 1X PER JAAR SPULLEN

Op de eerste verdieping (bel-etage) bevinden zich de bergingen. Dit heeft eigenlijk de functie van je zolder. Hier berg je veilig, droog en vorstvrij je spullen op. Je fiets hoeft er niet te staan hoor. Daar is een hoek voor gevonden in het souterrain.



PARKEERPLAATS

2.24 m

4.50 m

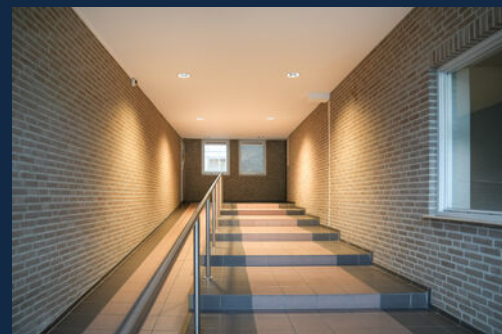
$H = 2.36 \text{ m}$

HELEMAAL COMPLEET

Het souterrain is een halfopen ruimte. Er is een binnenruimte voor licht en lucht en wat beplanting en er is een deel overkluist. Jouw eigen parkeerplek is geheel overkluist en ligt direct tegenover de ingang. Heel makkelijk in- en uitparkeren dus.

PS: het complex heeft een split level omdat de Brede haven lager ligt dan de Buitenhaven.







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 markontwikkeling 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

