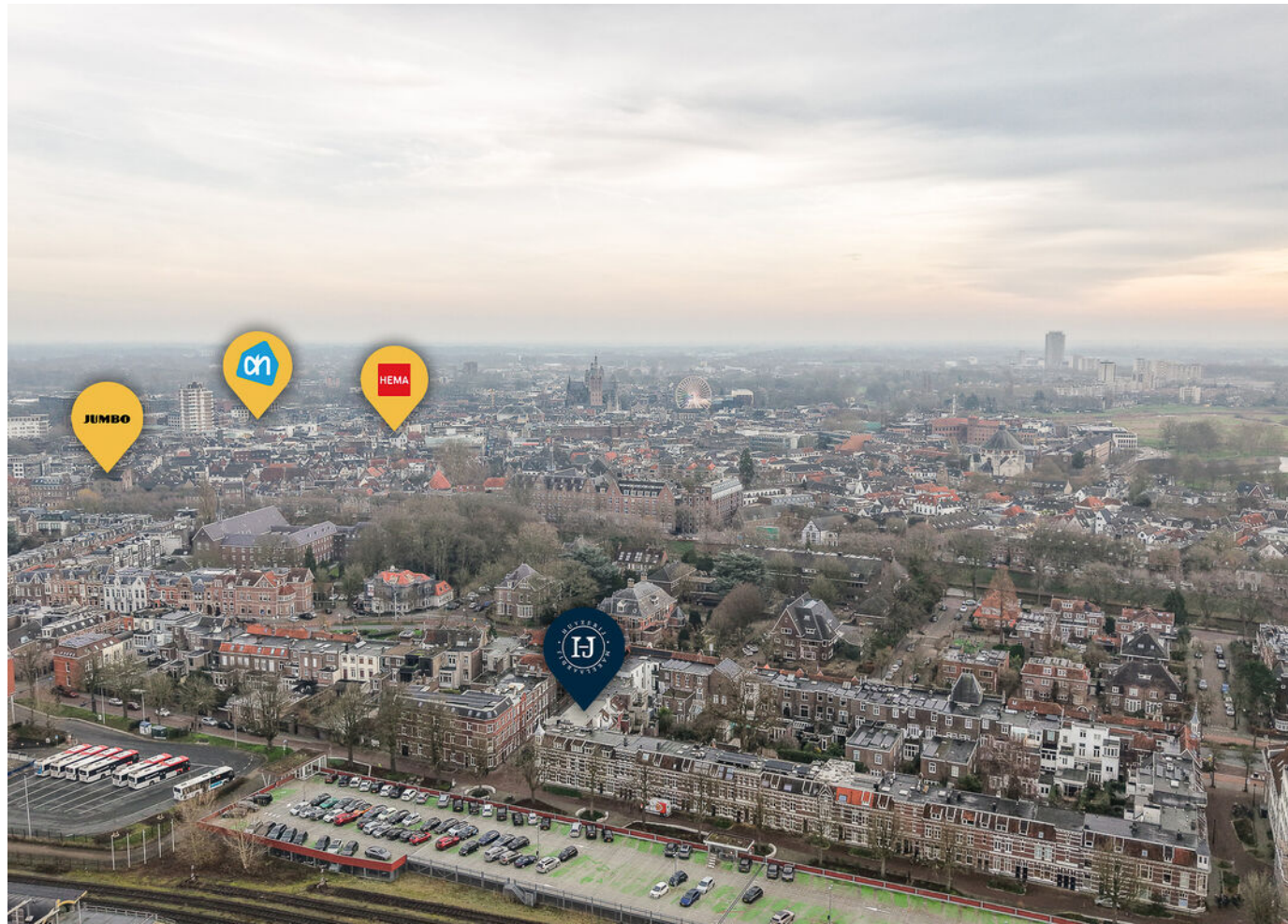


HERTOGSTRAAT 18 A | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



HERTOGSTRAAT 18 A
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 425.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Hertogstraat 18 A

- Bouwjaar: 1895
- Inhoud: 234 m³
- Oppervlak: 70 m²
- Balkon: 6 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Charmante bovenwoning
- Twee slaapkamers
- Dakterras
- Per direct en goedkoop parkeren
- Rustig woonerf
- Direct aan centrum en NS Station
- Bovenste etage
- Gemeentelijk monument (dus geen energielabel)

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 WIJK 'T ZAND

Mooier wordt de start van je jaar natuurlijk niet. Mooier wordt het plekje om te wonen óók niet. Want in deze statige wijk van rond 1900 woon je niet alleen op loopafstand van het centrum, De Gement en het NS-station, maar ook nog eens heel rustig. Geen stadse wijk zonder verkeer natuurlijk. Aan de Koningsweg is dit het autoverkeer en aan de Maijweg de trein. Maar in deze tussenstraat merk je daar juist vrijwel niets van. Met de bouw van de grote parkeergarage langs het spoor is ook het doorgaand verkeer op de Maijweg verdwenen. De gemeente heeft deze kans aangegrepen om de aanliggende straten in te richten als een woonerf. Compleet met groen en bankjes. En dankzij een zware lobby van de buurt heeft iedere bewoner hier recht op een parkeerplaats in die garage voor hetzelfde bedrag als de direct verkrijgbare 24/7 parkeerplaats aan de straat. Drie keer winst dus, want niet alleen kun je je auto kwijt en is het doorgaand verkeer de straat uit, maar functioneert de garage óók nog eens als een geluidswal.

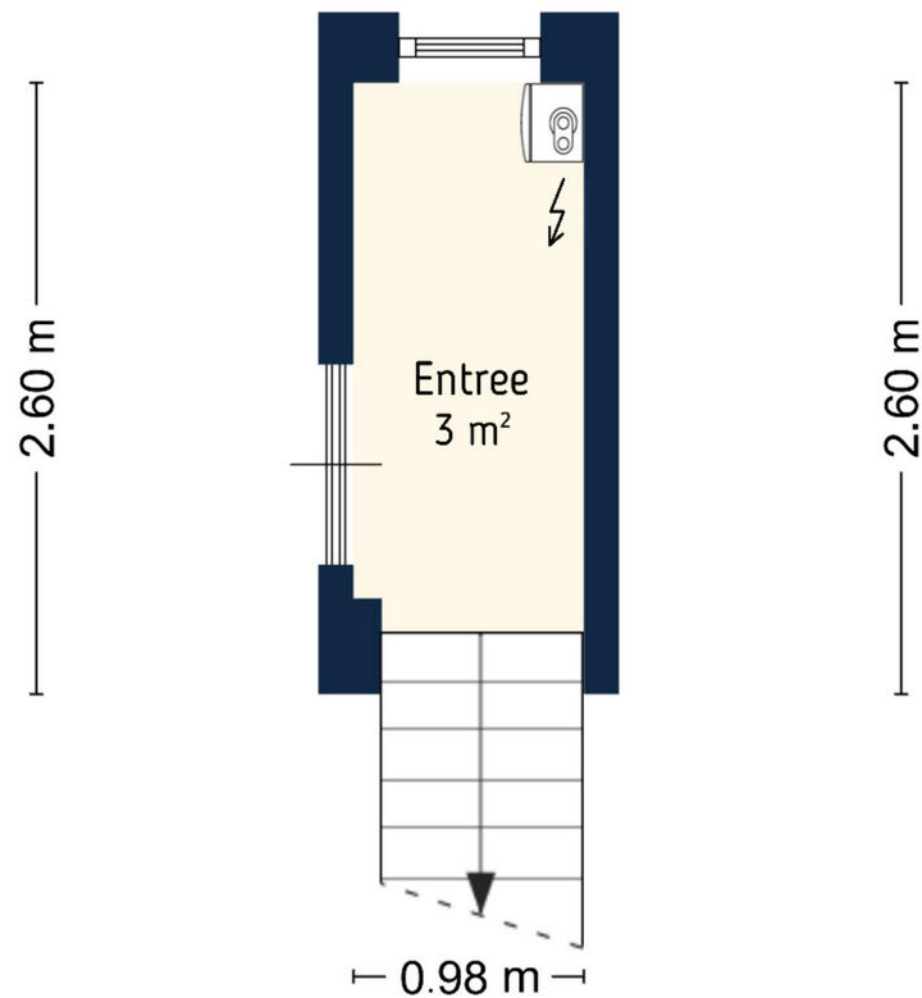
Kortom: mooier wordt de start van je jaar niet.



BEGANE GROND

ENTREE

— 0.98 m —



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

ENTREE VOOR TWEE

Het complex bestaat uit drie woningen, ieder op een eigen woonlaag. Nummer 18 en 18A komen via deze voordeur binnen. Nummer 20 heeft een eigen voordeur. Tót de eerste verdieping deel je de trap met nummer 18 op de eerste verdieping. Vanaf die etage heb je je eigen deur, hal en trap naar de tweede verdieping. Het halletje achter de deur hier is dus ook al helemaal van jou. Alle ruimte dus voor een kapstok, je schoenen en je sporttassen.



WOONVLOER



ORIGINEEL &
PRAKTISCH





PLEK OM TE CHILLEN

Je zult de plattegrond ongetwijfeld al goed bestudeerd hebben. Wat daar direct opvalt is de breedte van het appartement. Juist die breedte laat een heel ruimtelijke en praktische indeling toe. Bij binnenkomst ervaar je dit direct. De ruime woonkamer heeft voor iedere functie een eigen hoek. Zo ligt de zithoek aan de voorzijde naast de twee slaapkamers. Echt een plekje waar je 's avonds tot rust komt na een drukke dag. De eettafel staat hier tegenover en daarmee ook dicht bij de open keuken. Dé plek natuurlijk voor gezellige, lange avonden met vrienden. Tussen deze functies blijft het ruimtelijk en comfortabel. Met ramen aan voor- en achterzijde.





EEN EIGEN PLEKJE

Ook de keuken heeft een eigen hoek. De oppervlakte én de vorm van de leefruimte zorgen ervoor dat iedere functie een eigen zone heeft. Zo sta je hier echt in de keuken en ben je voorin écht in je zithoek. Maar wel mét behoud van lange zichtlijnen en een ruimtelijk gevoel. De hoekkeuken heeft vooral lekker veel bergruimte. Het is daardoor niet moeilijk de boel opgeruimd te houden. Er is een vaatwasser, combi-oven, koelkast en een 4-pits gaskookplaat. Het raam ventileert niet alleen prettig, maar zorgt ook voor daglicht op je handen als je hier aan de slag gaat.



OOK AL ZO CHARMANT

Net als de woonkamer heeft deze slaapkamer een heel prettig sfeertje. Er is een fijn dakraam boven je bed en een vaste kast onder de schuine kant. Ondanks deze kast is de slaapkamer breed genoeg om er een kingsize bed naast te kunnen plaatsen. Aan de lange muur kan eventueel je kledingkast staan. Een heel fijn plekje om bij te tanken en de dag weer fris te beginnen.

En ehh., voor een ontbijtje op bed hoeft hij alleen maar over te steken. Dus geen smoesjes meer.





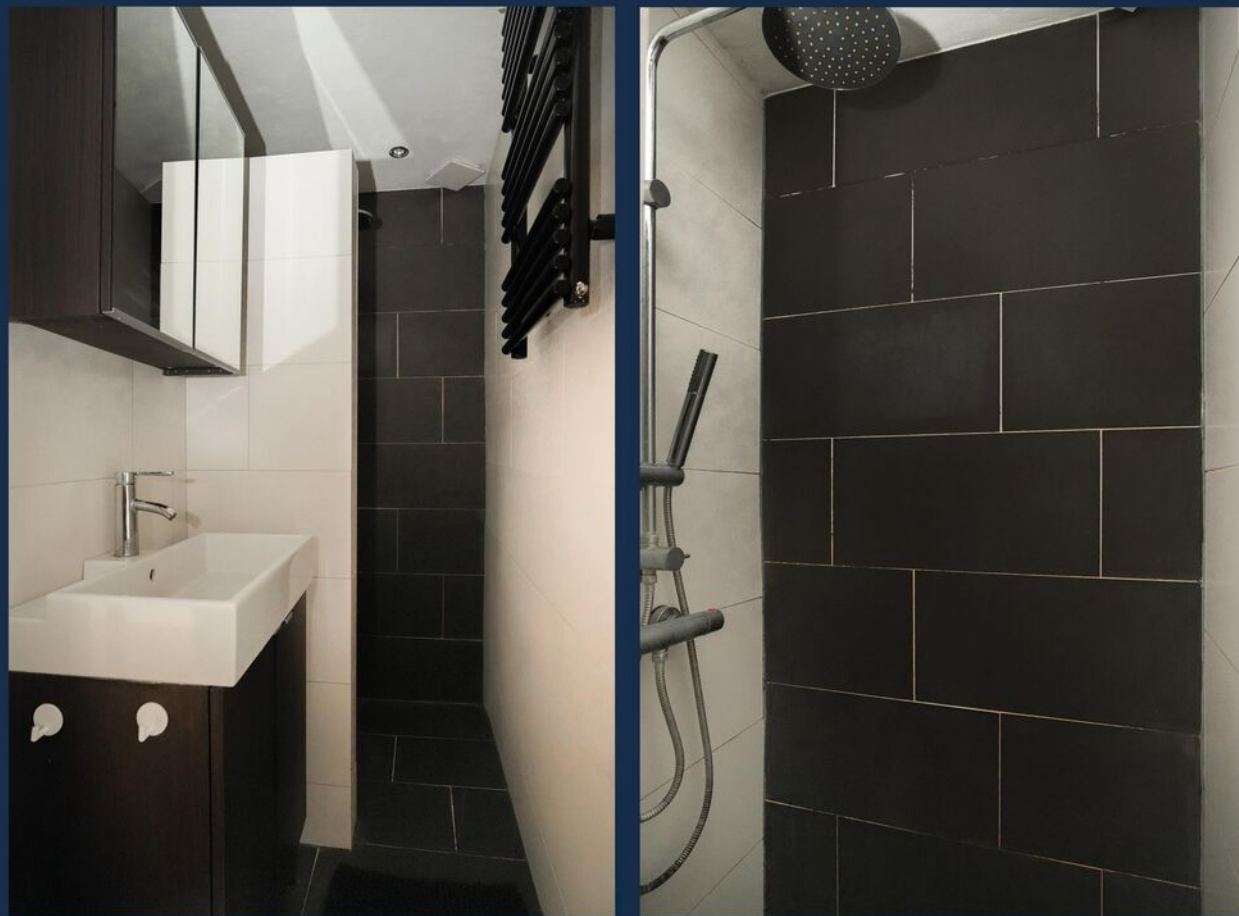
THUIS- WERKEN

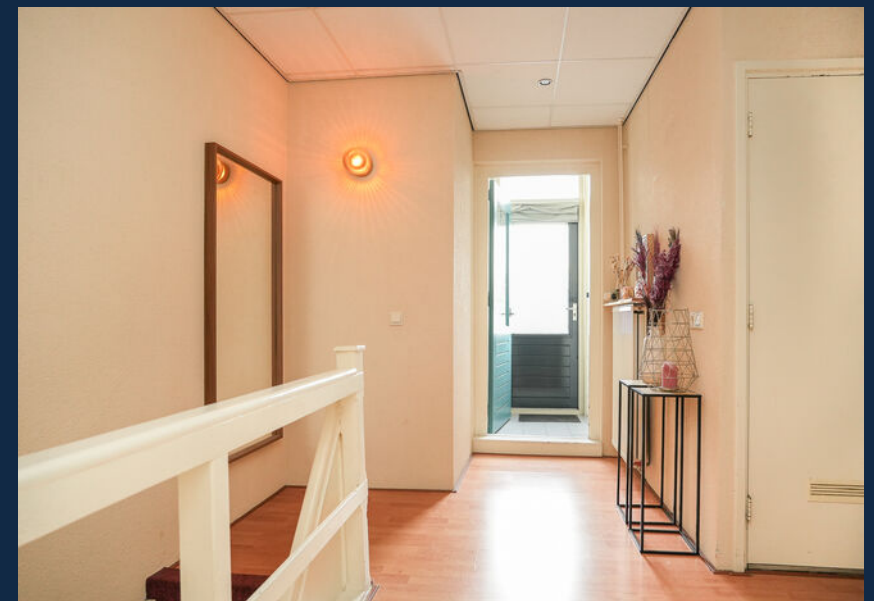
Ja, dat kan natuurlijk. Maar het is ook zo weer Carnaval natuurlijk. Toch fijn dat je dan een kamertje extra hebt voor een logee. De kamer is groot genoeg voor een extra kast en een bureau. Dit bureau staat dan onder het dakraam zodat je het daglicht vanuit de juiste hoek op je handen hebt. Eventueel zou het ook een prima kinderkamer kunnen zijn. In deze prijsklasse en op een dergelijke goede locatie vind je niet zo snel een appartement met twee slaapkamers. Fijn dat we het je/jullie nu wél kunnen bieden.



VOOR DE SNELLE START

Het is heerlijk wakker worden 's morgens onder deze douche. Een praktische en optimaal ingedeelde ruimte met een goede inloop/regendouche en een wastafel mét kastje. Alle natte ruimtes zitten zo tegen elkaar aan. Je leidingen daarmee dus ook en dat maakt het wel zo praktisch in het onderhoud. De badkamer ligt, voor je privacy en die van gasten, aan de hal. Deze hal is best ruim met een tweede halletje waaraan het toilet ligt, op weg naar het dakterras.





WAT EEN RUST!

Zoals de uitzichtfoto en luchtfoto goed laten zien ligt je dakterras aan een binnenhof van privétuinen. Als er al geluid van de straat zou zijn dan sterft dat wel weg door de omringende bebouwing. Het dakterras ligt hoog genoeg om in de zomer lekker in het zonnetje te kunnen zitten. Het is óók groot genoeg voor een lekkere luie bank of juist die eettafel voor vier personen.

Dit dakterras maakt je woning helemaal compleet. Want, ga maar na; parkeren, rust, twee slaapkamers én een fijn buiten. Laat 2026 maar komen, toch?



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 marktonwikkeling 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.

NOTITIES

NOTITIES

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

