

KOLPERSTRAAT 20 B | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs: € 450.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Kolperstraat 20 B

- Bouwjaar: 1870
- Inhoud: 241 m³
- Oppervlak: 72 m²
- Bijdrage VvE: € 187,- per maand

Wetenswaardigheden:

- Superplekje
- Lichte bovenwoning
- Twee slaapkamers
- Overwegend dubbel glas
- Cv-ketel uit 2017
- Airco's voor warm & koud uit 2024
- Keuken uit 2019
- Badkamer uit 2024
- Energielabel E
- Gas per jaar 992 m³
- Elektra per jaar 3396 kWh

KOLPERSTRAAT 20 B
'S-HERTOGENBOSCH



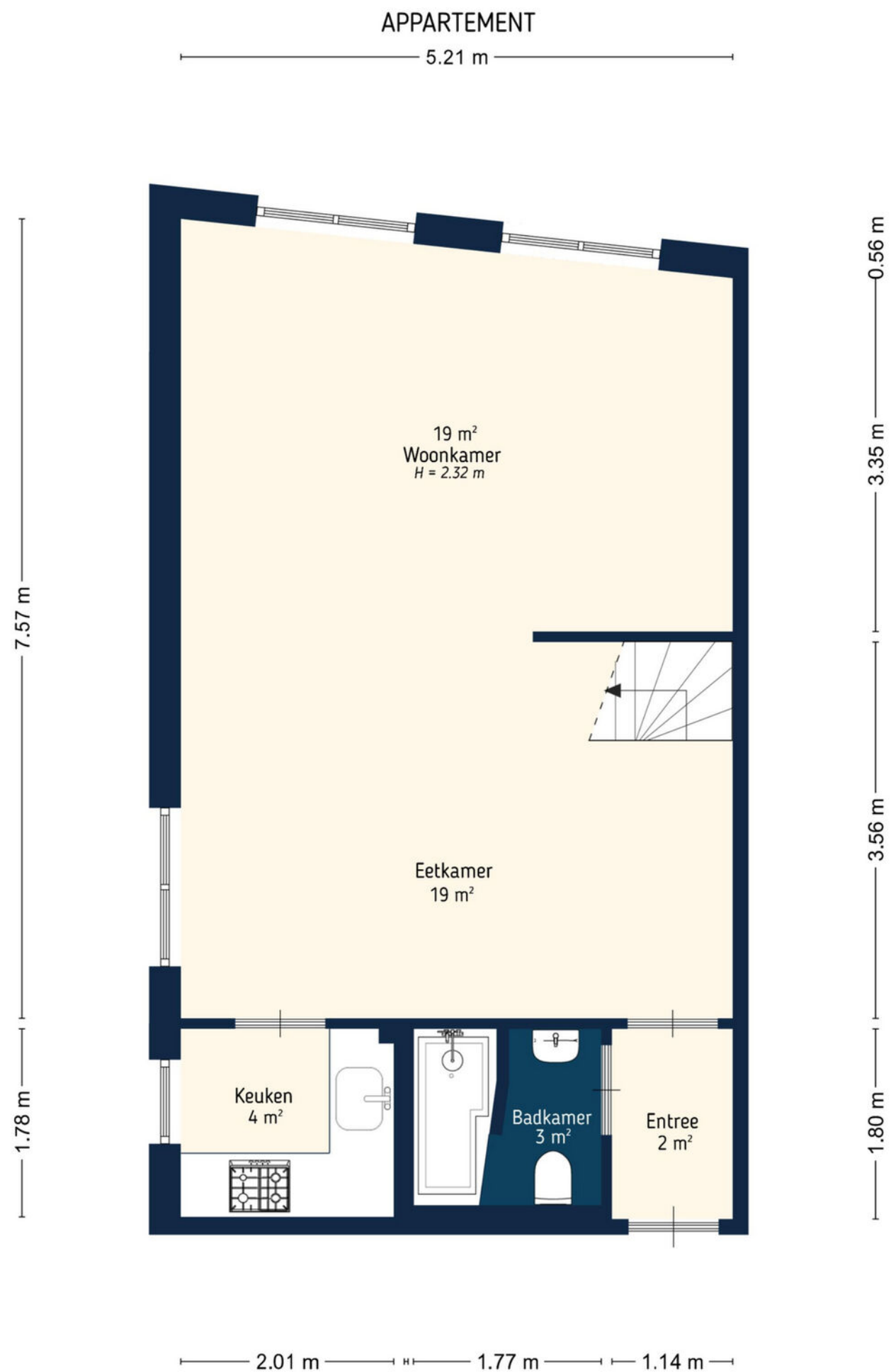
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan 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 VRIJWEL OP DE MARKT

Klopt, je woont hier vrijwel óp de Bossche Markt. En toch word je gelukkig niet om 5 uur wakker gemaakt door de opbouw van de marktkramen. Integendeel: dit is een perfect voorbeeld van onze stelling: wil je rustig én in het centrum wonen, ga dan zo dicht mogelijk bij de Markt wonen. Daar vind je de straatjes waar geen auto's doorheen mogen. Rustig én gezellig wonen, met de mooiste winkeltjes en terrasjes om je heen. Binnen een paar maanden ken je de zelfstandige ondernemers persoonlijk: Eric verkoopt je dagelijks verse broodjes bij Smaak, Ted heeft het beste vlees van de stad bij 't Stokpaardje, en Pascale van 'aan tafel bij Fagel' verwent je met de beste wijn en paté. Het NS-station bereik je in tien minuten en met een abonnement in een van de garages sta je ook zo bij je auto. Kortom: een topplekje.





ON THE TOP

Deze woning maakt deel uit van een complex van drie appartementsrechten. De begane grond wordt gebruikt als winkel; de verdiepingen erboven zijn woningen. De winkel is in eigendom van een belegger en verhuurd. De eerste verdieping wordt bewoond door een eigenaar/gebruiker, en dat geldt straks ook voor jou op de tweede en derde verdieping. Het is prettig binnenkomen via de nette entree en trappartij.

LEKKER RUIM
& LICHT

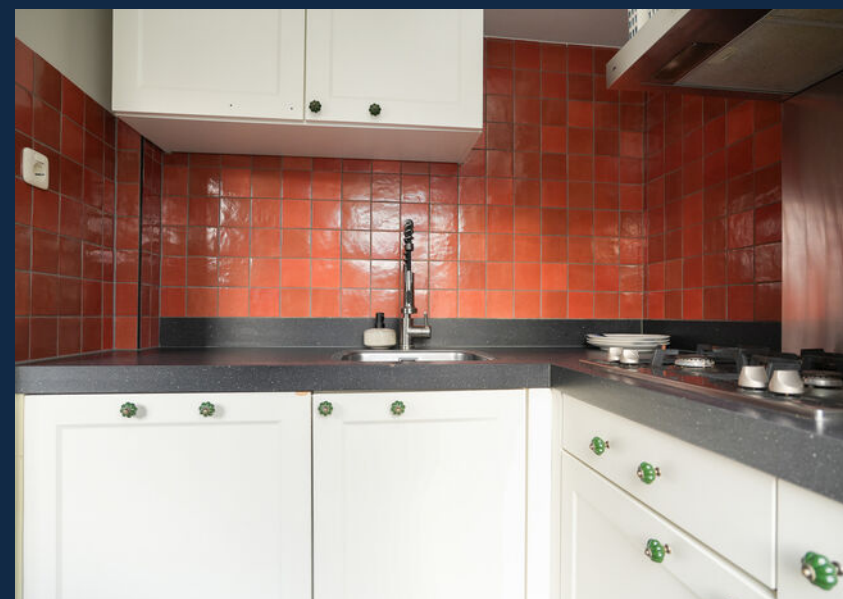




FIJN IN TE DELEN

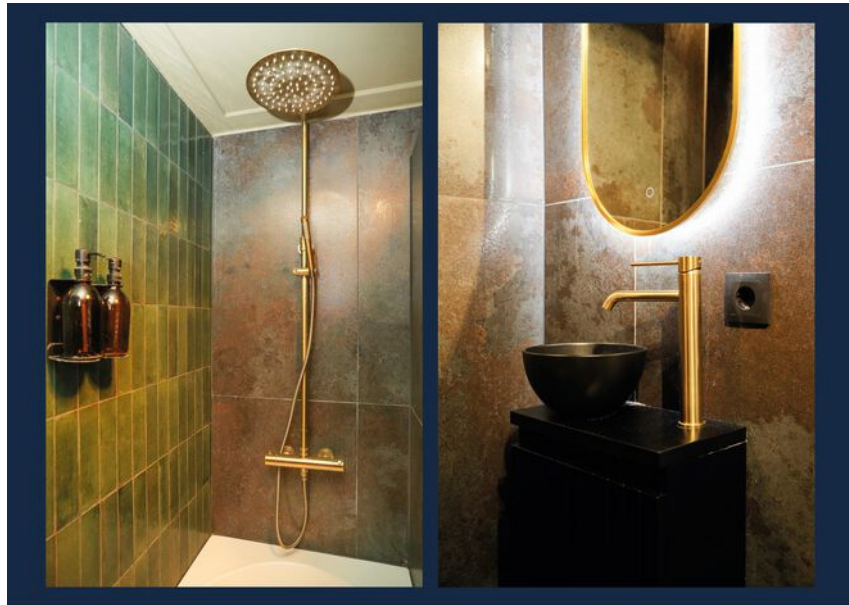
Dankzij het zijraam is de woning uitstekend in te delen. Eigenlijk is een deel van de indeling al voor je gedaan: met het keukenmeubel achterin is het logisch dat de eettafel daar ook komt te staan. Voorin bevindt zich de grote living over de volle breedte van het pand. Met twee ramen in de voorgevel kun je heerlijk kijken naar het winkelend publiek of bijvoorbeeld een prachtig blaasbandje tijdens Carnaval. De warme planken vloer en de neutraal afgewerkte wanden en plafonds zorgen voor een rustige basis.





LICHT, LUCHT & COMFORT

De keuken is in 2019 geplaatst. Het hoekmeubel is zo geplaatst dat je nog gemakkelijk bij het raam kunt, handig om te ventileren in de zomer of tijdens het koken van een Indische rijsttafel. Fijn ook voor het licht op het werkblad. De keuken is uitgerust met een koelkast, combioven, 4-pits gaskookplaat en een vaatwasser. De warme aardetint van de tegeltjes boven het werkblad geeft de keuken nét wat meer karakter.



GEDURFD & GEWONNEN

De badkamer is in 2024 vernieuwd. Hier is een gedurfde keuze gemaakt die uitstekend heeft uitgepakt: de combinatie van de roestkleurige grote tegels, diepgroene staande tegels en messing kranen oogt zeer smaakvol. Er is een ligbad met regendouche, een waskom op een kastje en een hangend toilet.

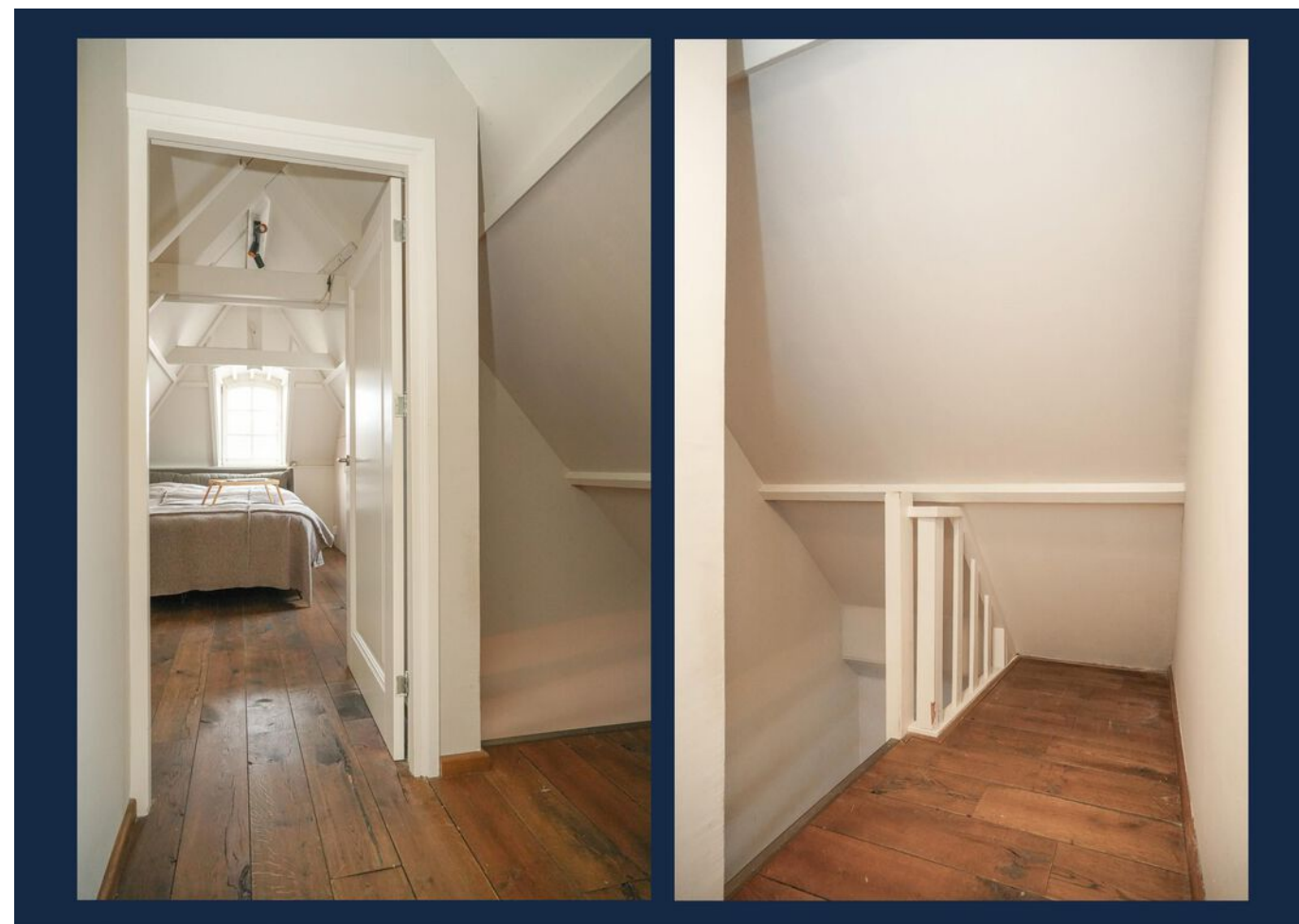
Koop je dit appartement, dan koop je ook je nieuwe ochtendritueel: uit bed in je badjas, ontbijtje en koffie, lekker douchen en terug naar boven om je aan te kleden. Heerlijk!





IDEALE INDELING

De trap bevindt zich in het midden van de slaapverdieping, wat belangrijk is voor een optimale indeling. Aan de voorzijde ligt een grote slaapkamer, achterin een wat kleinere kamer. Een prima verdeling van de woonoppervlakte.





ONTSPANNENDE SPANTEN

Heel romantisch: een slaapkamer onder de hoge kap met de oude spanten nog in het zicht. De hoogte geeft een prettig ruimtelijk gevoel. Een groot bed kan vrij in de ruimte staan, en je kleding kun je kwijt in de vaste kast onder de schuine kant. Ook hier is gekozen voor een eenduidige afwerking met schilderwerk en een houten vloer in een warme tint. Niks meer aan doen.





DIE FIJNE EXTRA RUIMTE

Zeker als je met z'n tweeën koopt, is het fijn dat er een extra (slaap)kamer is. Werk je een keer door voor je werk, dan kan dat hier ongestoord. Ontvang je logees, bijvoorbeeld tijdens Carnaval, dan bied je ze een fijn en rustig plekje.

En als je in de vaste kast op de hoofdslaapkamer net je schoenen kwijt kunt, heb je in deze extra kamer altijd nog een inloopkast. Every girl's dream, 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.

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

