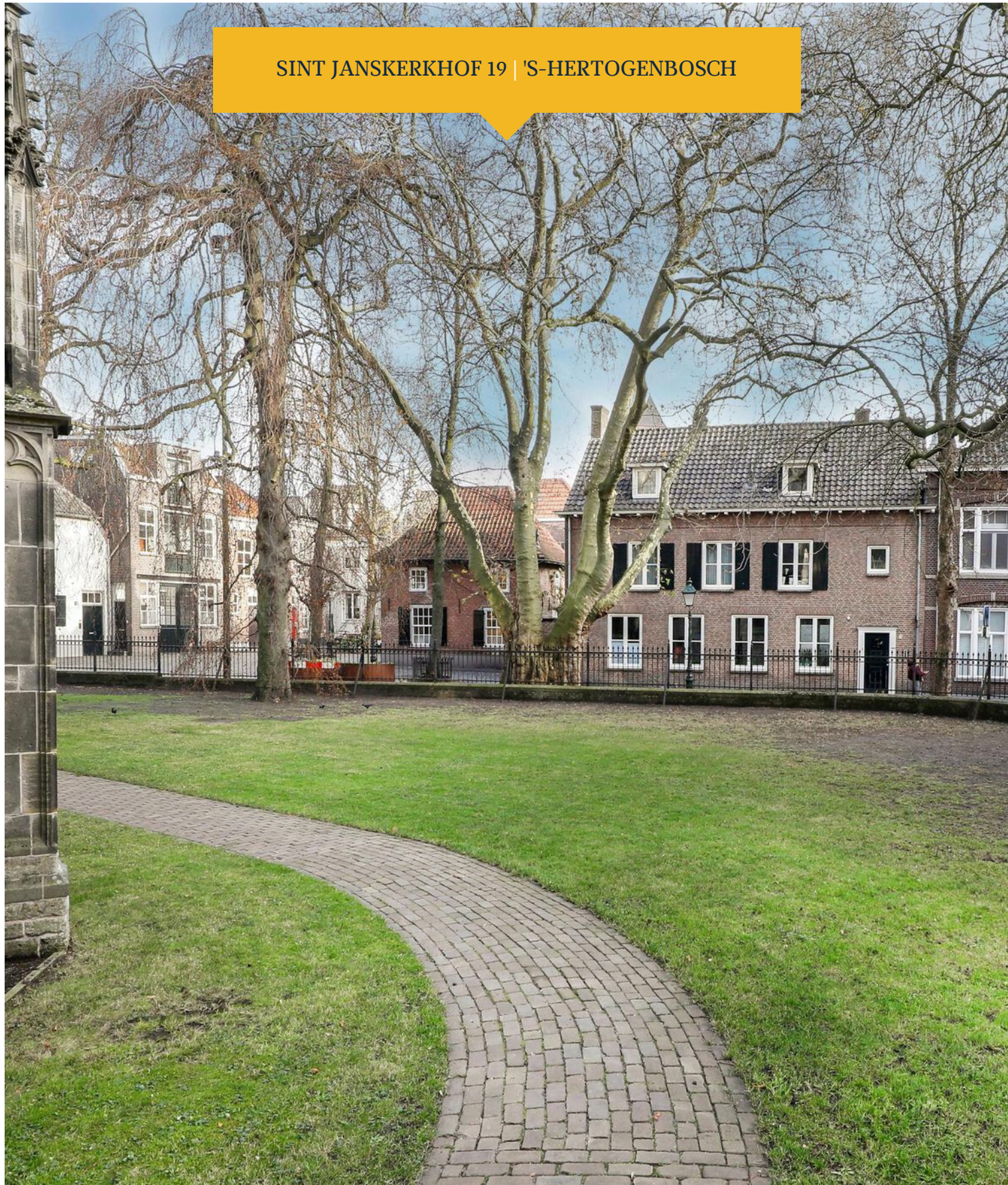


SINT JANSKERKHOF 19 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ  
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN





Vraagprijs:  
€ 825.000 k.k.

Oplevering: in overleg

#### Specificaties Sint Janskerkhof 19

- Bouwjaar: ..... 1957
- Inhoud: ..... 419 m<sup>3</sup>
- Oppervlak: ..... 125 m<sup>2</sup>
- Balkon: ..... 7 m<sup>2</sup>

#### Wetenswaardigheden:

- Grote bovenwoning op bijzondere locatie
- Woonkamer met semi-open keuken
- Drie slaap-/werkkamers
- Dakteras
- In 2010 verbouwd en geïsoleerd
- Nefit Cv-ketel uit 2005
- Energielabel C
- Gas p/jr 1143 m<sup>3</sup>
- Elektra p/jr 1716

SINT JANSKERKHOF 19  
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.





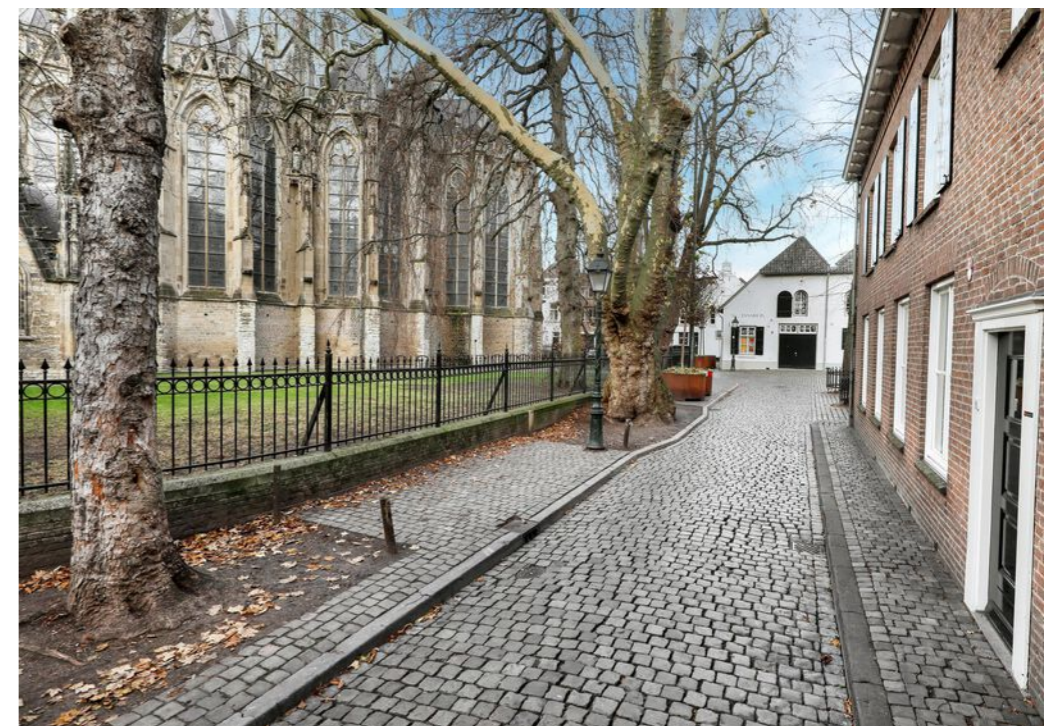
## WONEN AAN DE SINT-JAN

Als je al in de binnenstad woont, móét je hier wel eens vol verbazing hebben rondgelopen. De sfeer én de rust zijn hier uniek. De kathedraal als onze trots, de monumentale kastanjes in de tuin en zelfs de kinderkopjes in de straat: alles straalt een vredigheid uit die je elders in de stad niet zult vinden.

Er komt slechts af en toe een auto voorbij, omdat de bestuurder hier toevallig, en heel gelukkig, ook woont. Je ziet een wandelaar die bewonderend rondkijkt en een verdwaalde fietser die bewust de omweg en het hobbelpad kiest omwille van de schoonheid van deze plek. Zelfs de klokken hoor je nauwelijks, doordat de massa van de bron als geluidswal fungeert.

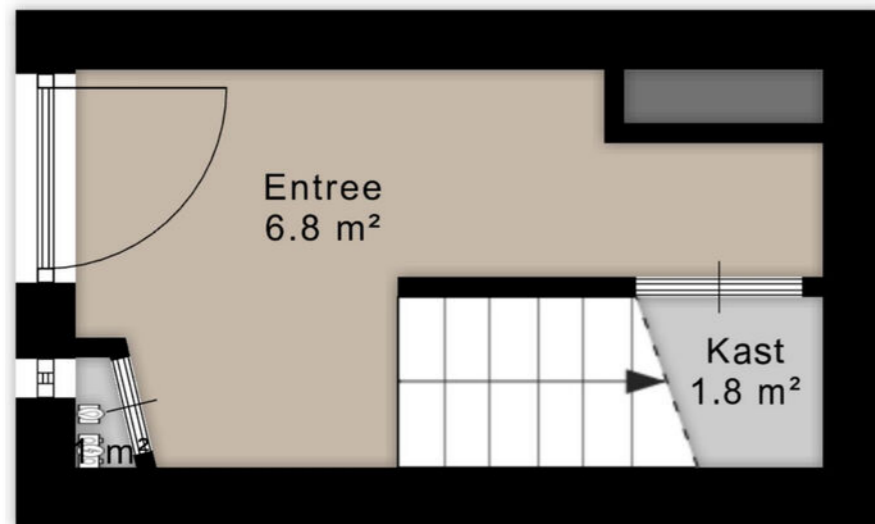
En toch liggen de Parade, de Bossche Markt, het gezellige centrum én het Bossche Broek op een steenworp afstand. Parkeren is mogelijk op het pleintje met de juiste vergunning. Het verkrijgen daarvan kan even duren, maar dan parkeer je ook vrijwel direct onder je woning. Tot die tijd kun je voor circa € 800,- per jaar parkeren in parkeergarage Sint-Jan of 's avonds, met een direct verkrijgbare avondvergunning, op straat.

Voor het NS-station wandel je even door het centrum – en dat is toch ook gewoon heel leuk. Zo kom je nog eens iemand tegen.



## BEGANE GROND

3.74 m



0.85 m

1.99 m

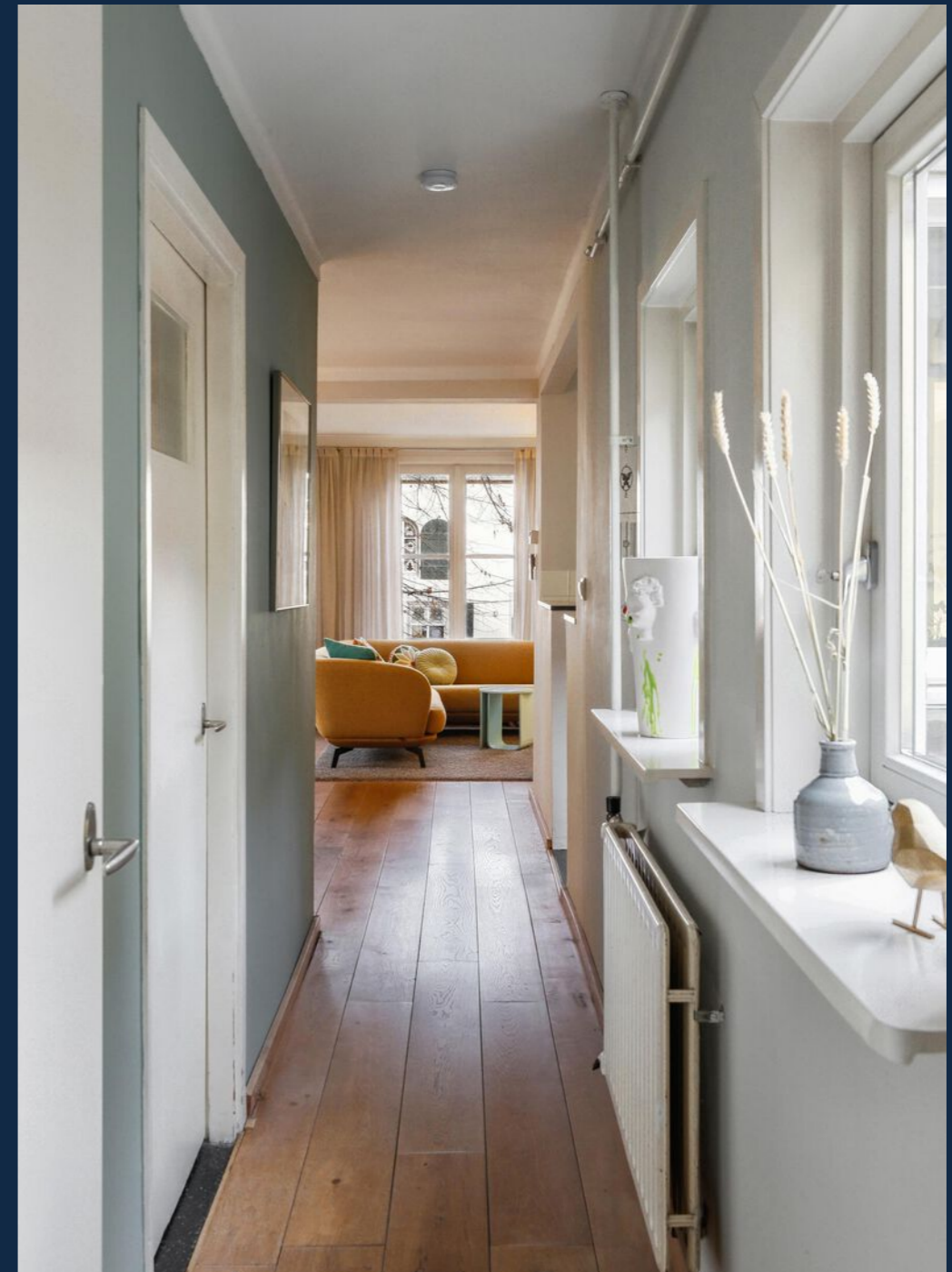
3.33 m



## METEEN THUIS

Vanaf de voordeur voelt het hier direct als thuishkomen. Deze hal is exclusief voor deze bovenwoning, wat een aantal voordelen met zich meebrengt. Zo is er geen andere bewoner om rekening mee te houden en kun je hier, naast jassen, schoenen en tassen, ook je fiets veilig en droog binnenzetten. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische berging. De Winkelmanns-tegels op de vloer en de tegels als lambrisering zorgen voor de juiste sfeer én voorkomen beschadigingen. Zelfs de trap, met originele trapleuning, is afgewerkt zoals het hoort.

# 1<sup>E</sup> ETAGE



NOOIT MEER  
NAAR ROME

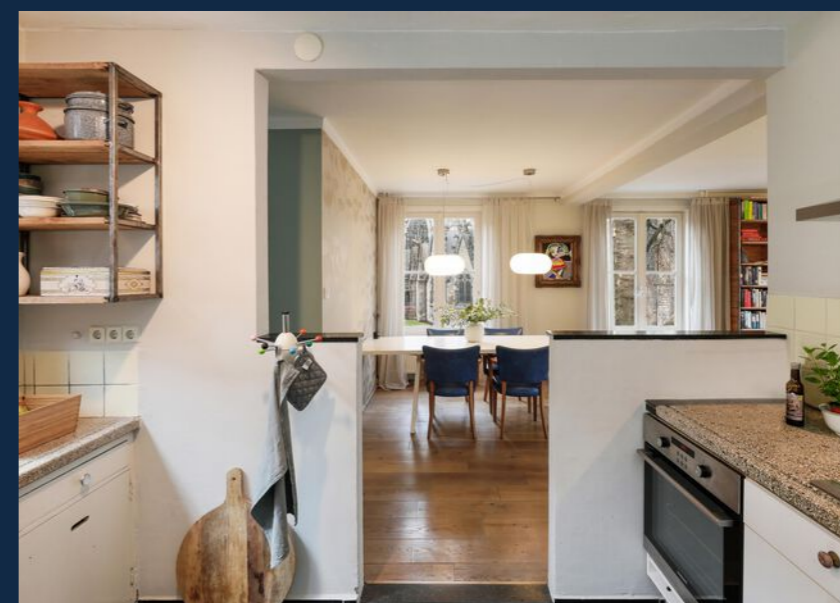
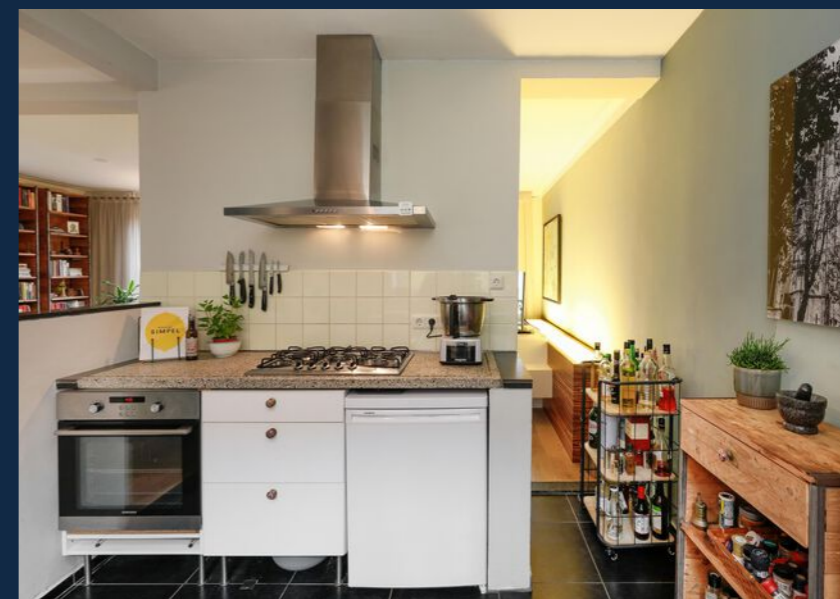




## ZO MOOI & ZO PRIVÉ

---

Of het nu zomer of winter is, een fris ochtend-zonnetje of het mooie strijklicht in de late middag, zelfs 's avonds dankzij de aanstraling van de zijbeuken: dit uitzicht verveelt nooit. En jij kunt hier iedere dag vanuit je luie stoel van genieten. Je hoeft dus nooit meer naar Rome voor een dergelijke ervaring. Het mooiste is misschien nog wel dat de kerk niet terugkijkt! In de woonkamer heb je twee ramen op de kerk en drie op de zijkant, waardoor de indeling heel flexibel is. Met gemak plaats je hier zowel een eettafel, zithoek én leesstoel bij het licht en het uitzicht. Op de vloer ligt een plankenvloer. De ramen zijn in 2010 vervangen en voorzien van isolatieglas.



## VERBONDEN EN TOCH APART

Eigenlijk vormen keuken en woonkamer één ruimte. De schouw vormde aanvankelijk een scheiding, maar de architect heeft er een lichte afscheiding gecreëerd, zodat je los van de woonkamer kunt koken, terwijl het uitzicht behouden blijft en de ruimtelijkheid gehandhaafd is. De keuken is eenvoudig en nog uit het bouwjaar: de originele Bruynzeel-keuken met granito blad en broodsnijlade is gebleven, wat een charmant karakter geeft. Natuurlijk kun je hier ook modern comfort aan toevoegen. Het grote raam zorgt opnieuw voor veel licht en frisse lucht.



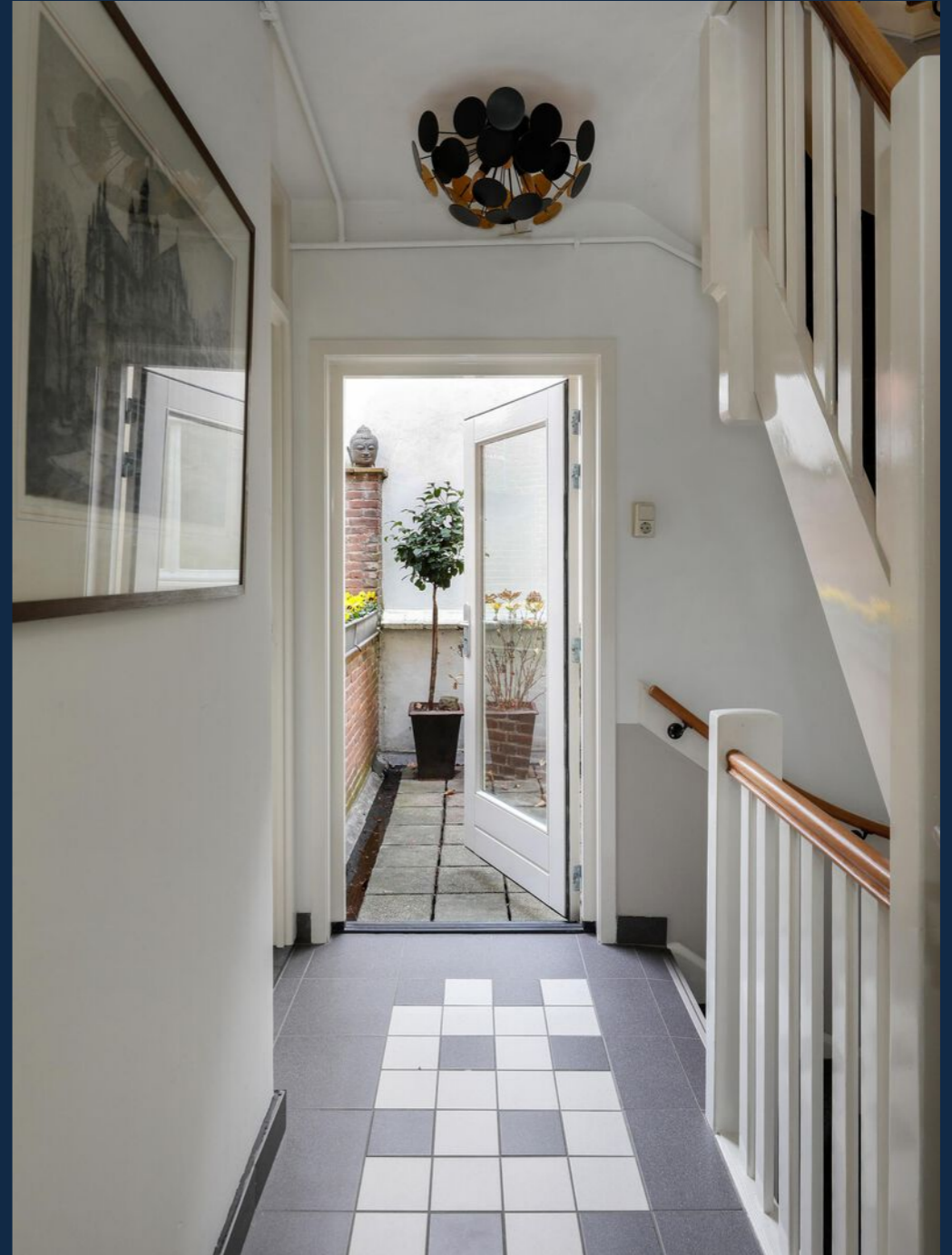
## WERKEN OF SLAPEN

---

Ook in deze kamer kun je genieten van het prachtige uitzicht. De ruimte is groot genoeg om er een riante werkkamer van te maken, al loop je het risico je te laten afleiden door alles wat er op straat gebeurt. Voor een logé kan er bovendien nog een slaapbankje bij.

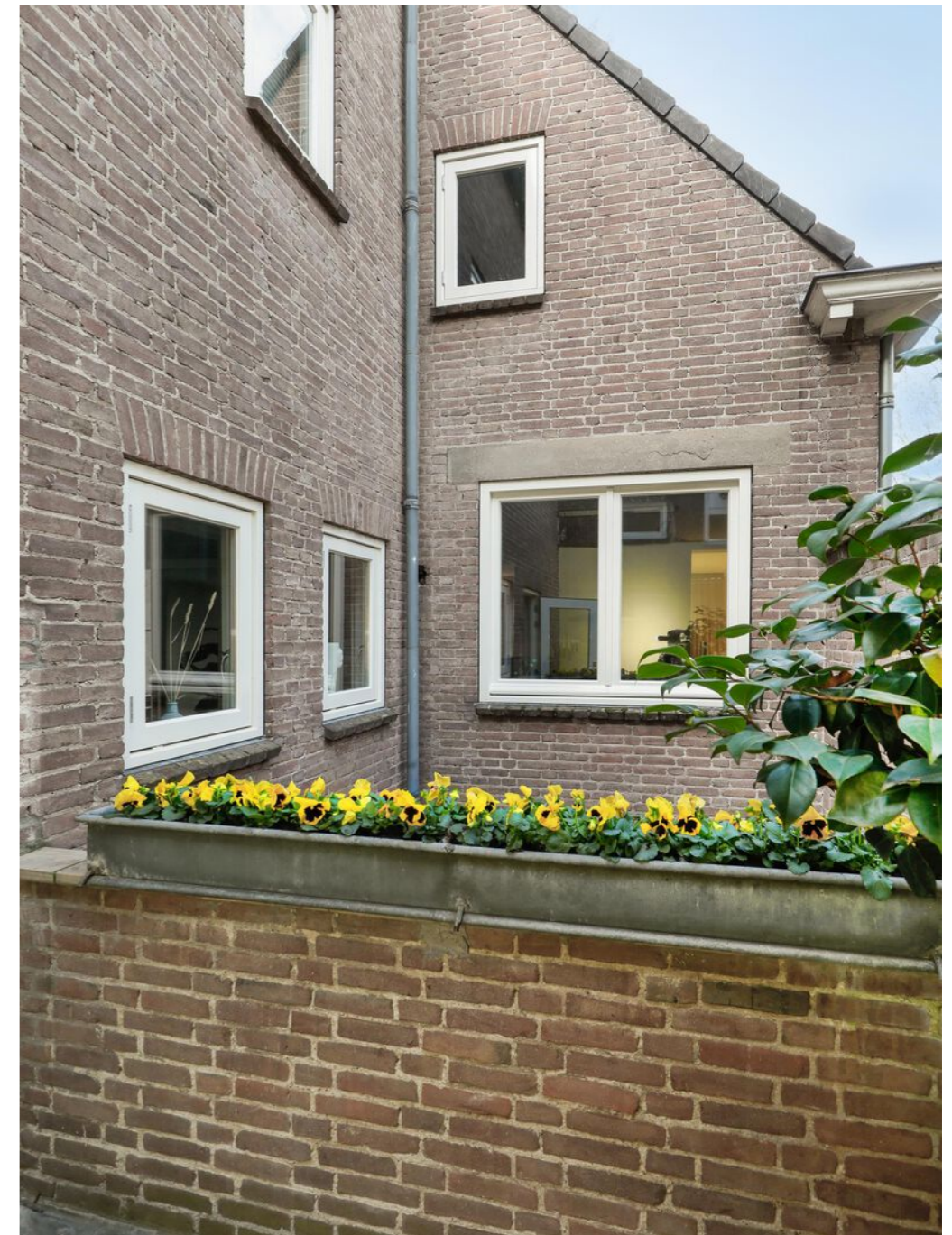
De spouwmuren zijn, net als de ramen en het dak, geïsoleerd.





JE PLEKJE IN DE BUITENLUCHT, VRIJ EN UIT  
HET ZICHT VAN DE STAD.

---





## ROOM(PJE) WITH A VIEW

---

Aan de hal liggen het toilet en het dakterras. Het toilet, weleens het kleinste kamertje van het huis genoemd, biedt ook weer uitzicht op de kerk en schuin op de Parade.

Het terras ligt rustig. Aan de hal en recht tegenover de keuken. Vanuit de keuken loop je zo naar het terras met een glas wijn in de hand. Geen mens die je stoort.



# 2<sup>E</sup> ETAGE





## NET ALS BIJ EEN HUIS

---

Het voordeel van een maisonnette/bovenwoning is dat je deze bewoont alsof het een huis is. De leefruimtes, en in dit geval zelfs de werkkamer, bevinden zich beneden en de meer privé gelegen slaapkamers en badkamer boven. Gasten hoeven daardoor niet langs een onopgeruimde slaapkamer te lopen en als de één nog televisie wil kijken terwijl de ander moe is, kun je gemakkelijk je eigen plekje opzoeken. Bijvoorbeeld in deze grote slaapkamer. Aan deze kamer grenst ook een berging/inloopkast. Het is dus heel makkelijk om hier jouw eigen domeintje van te maken. Het dak is in 2010 volledig geïsoleerd.



## KIND AAN (T)HUIS

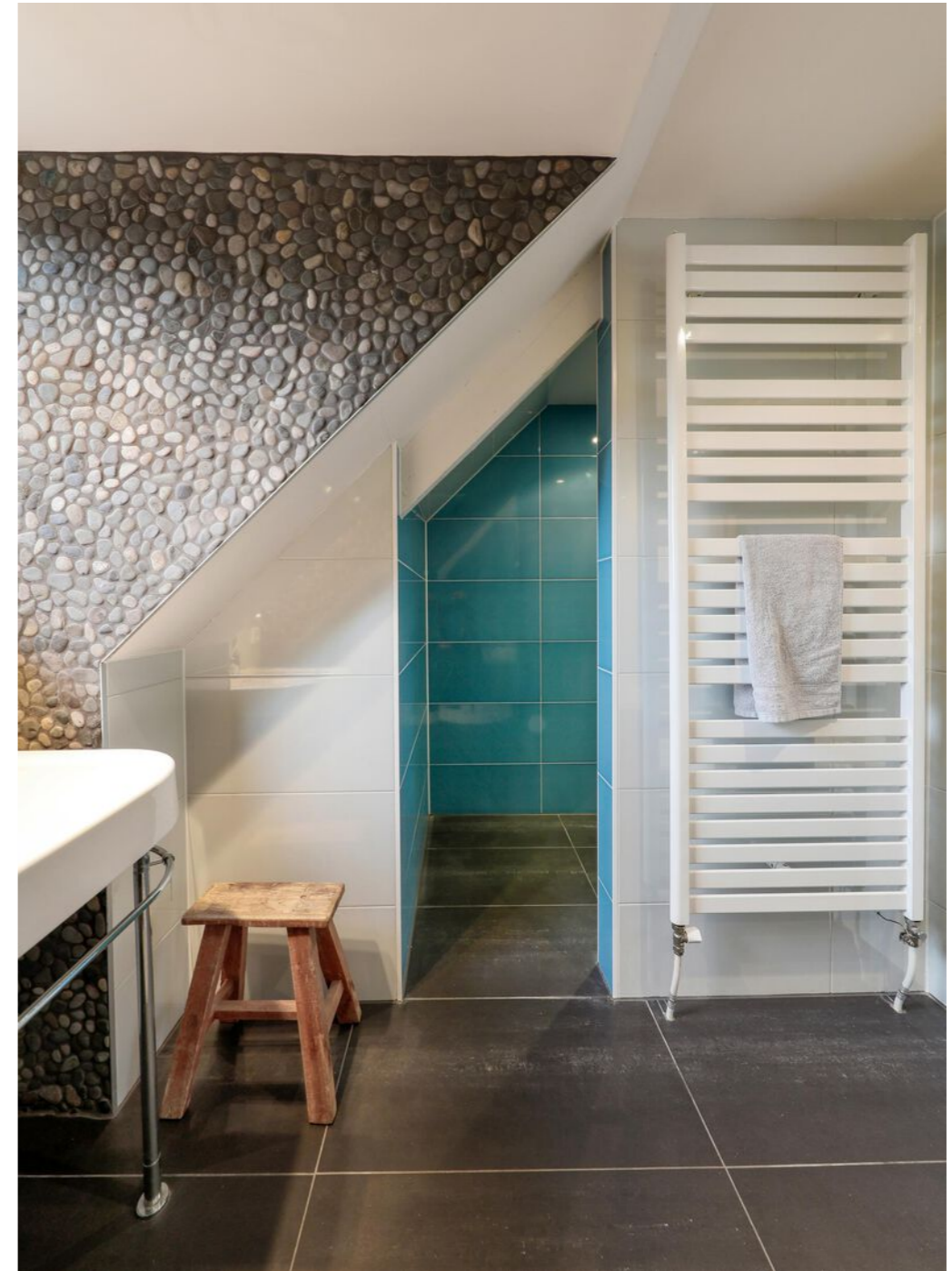
---

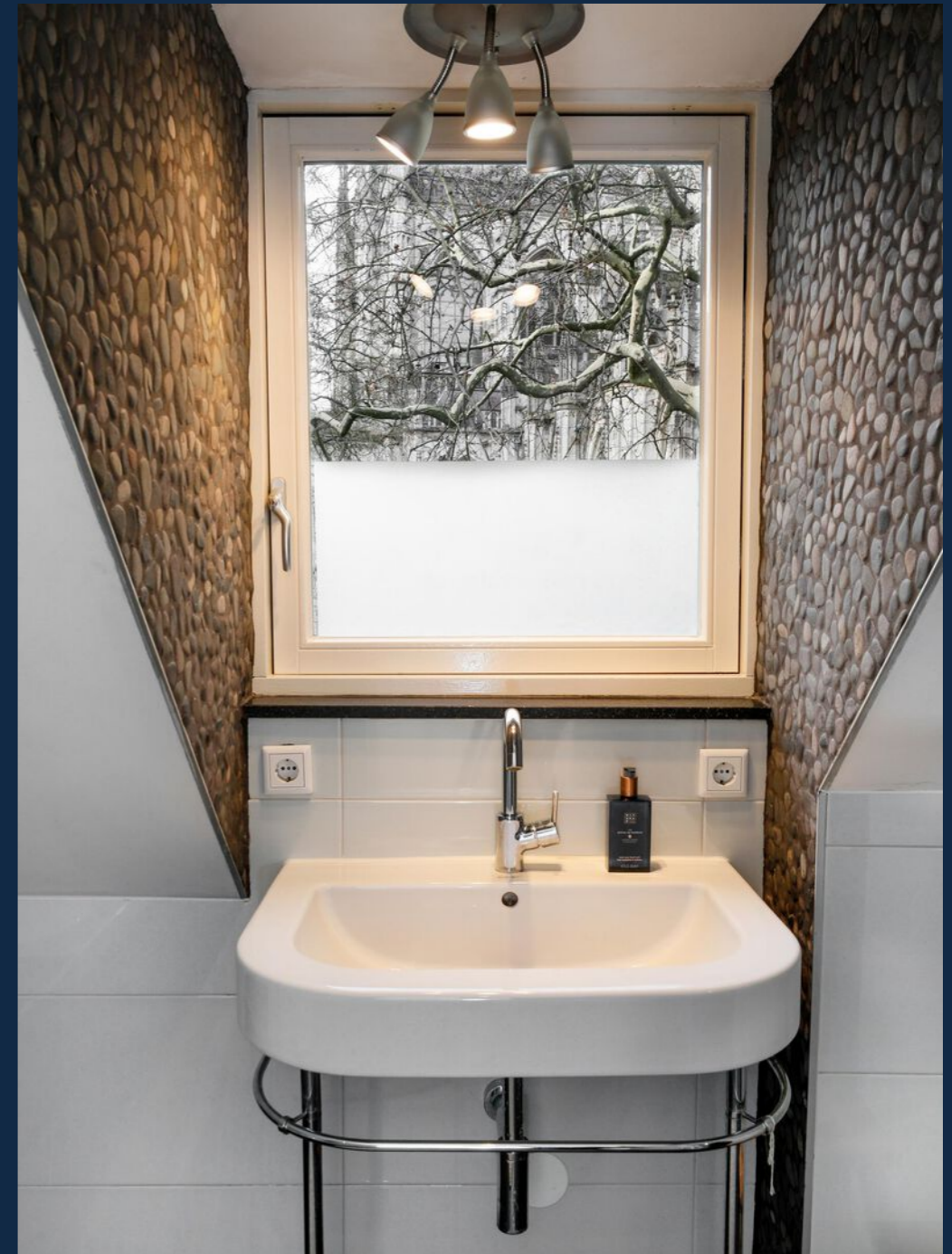
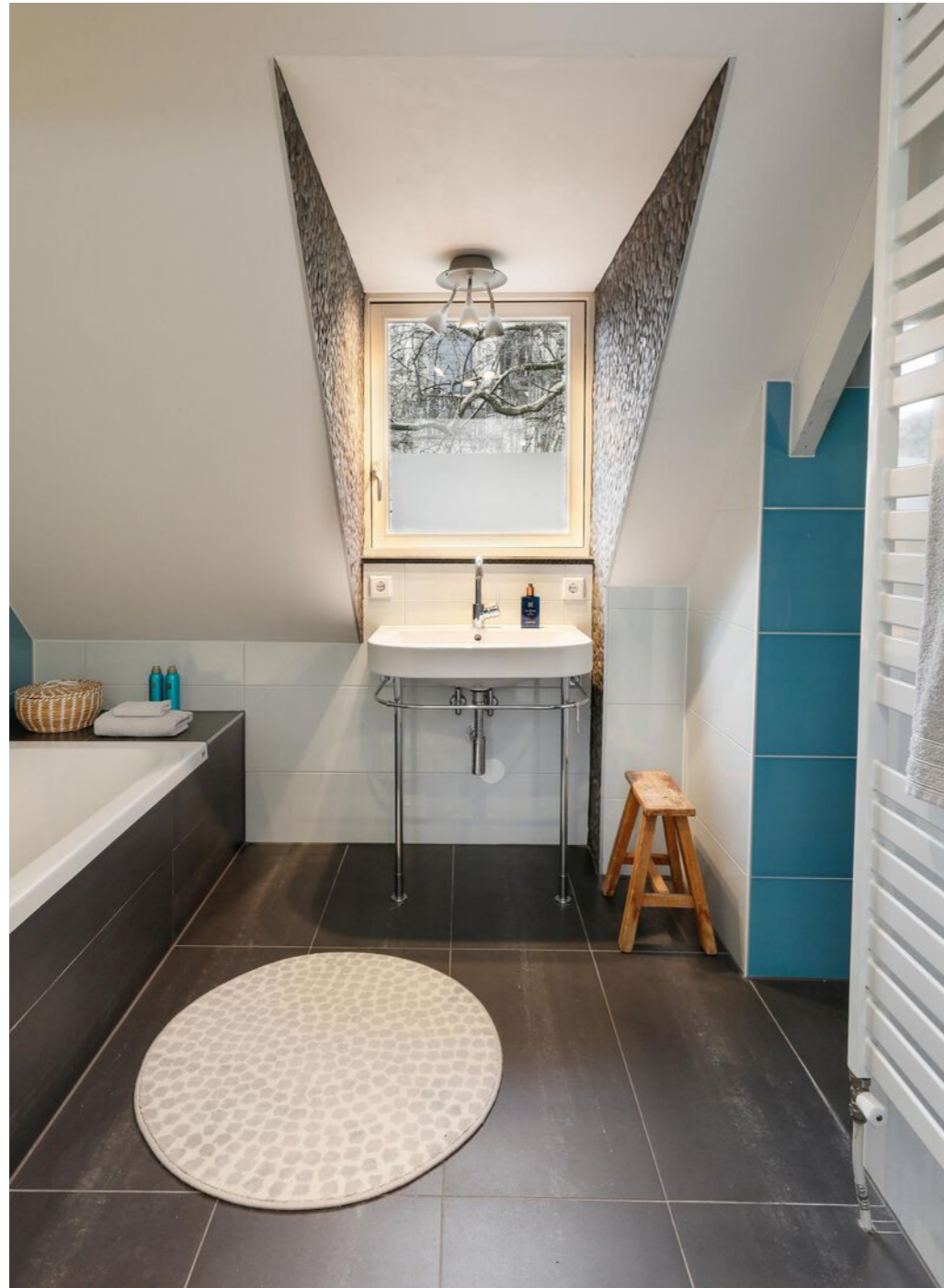
Het kan zijn dat jullie al naar het gezellige centrum willen verhuizen, terwijl er nog één kind thuis woont of pendelt tussen studentenkamer en huis. Of dat je je kinderen om en om hebt. In dat geval biedt dit bovenhuis alle ruimte om ze nog even bij je te houden. De kamers zijn geschikt als permanente kinderkamer, voor regelmatig gebruik of logees.

## SMAAKVOLLE LUXE

---

De badkamer is in 2011 onder regie van de eigenares aangepakt. Door slim gebruik te maken van de schuine kanten is er een royale inloopdouche gecreëerd, met een warme, droge handdoek om de hoek. Ook het ligbad is onder de schuinte geplaatst, zodat je maximale loopruimte hebt. Tandenvoetsen doe je hier, natuurlijk, met uitzicht op de Sint-Jan. Het enige nadeel: je hebt nooit meer een excuus om te laat te komen.







## OOK JE 2E TOILET APART

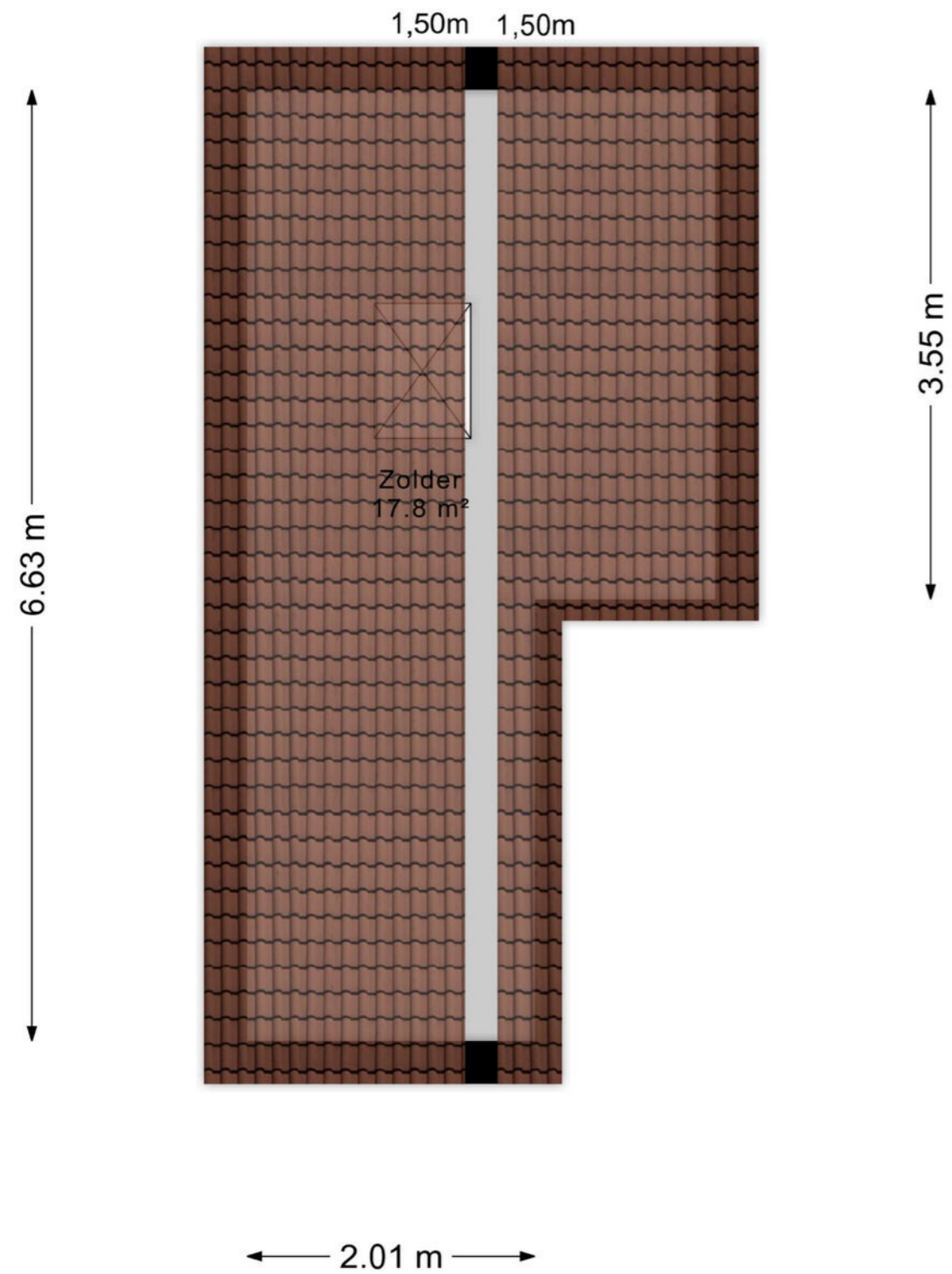
---

Wij vinden het altijd van grote waarde dat het tweede toilet niet op de badkamer is. Je hoeft zo op niemand te wachten. Op dit punt is de woning dus ideaal ingedeeld. Deze ideale indeling zien we overigens door heel de woning terug. Ga maar na, de gangen liggen allemaal aan de achterkant van de woning en dus de verblijfsruimtes aan de voor- en zijkant, en dus op het uitzicht.

In de eerder benoemde berging kan ook de wasmachine staan en vind je de cv-ketel uit 2005.



# ZOLDER



Er is een grote vliering voor je spullen die je 'af en toe' nodig hebt, bereikbaar via een vlizotrap.



# 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.

## 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 notarijskosten
- 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.

## 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 uitwisselingsstelsel, 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.

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 notarijkeuze 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

