

Een nieuw (t)huis



's-Hertogenbosch
Hooipolder 20



funda

woonspecialisten die verder gaan



Woonspecialisten die verder gaan

klanten
beoordelen
ons met

9,0



Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

Goed voorbereid op pad

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

Waar mogen we je bij helpen?

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

Belangrijk om te weten:

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op www.staete.nl/poortwachter.
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op www.staete.nl/voorwaarden.

Thuis in de regio



Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

De vestigingen



Waalwijk
Grotestraat 365
0416 - 344 944
infowaalwijk@staete.nl



Drunen
Achterstraat 14a
0416 - 376 141
infodrunen@staete.nl



Vlijmen
Plein 7a
073 - 511 70 00
infovlijmen@staete.nl



's-Hertogenbosch
Van Berckelstraat 67-69
073 - 206 00 03
infodenbosch@staete.nl



Sint-Michielsgestel
Nieuwstraat 41a
073 - 551 00 50
infogestel@staete.nl



Boxtel
Stationsstraat 1
0411 - 782 505
infoboxtel@staete.nl

's-Hertogenbosch

Hooipolder 20

Aan het einde van een straat waar alleen bestemmingsverkeer komt, aan een gezellig pleintje met betrokken burens, ligt deze bijzondere woning. Een huis waar de huidige eigenaren maar liefst zestien jaar met veel plezier hebben gewoond en dat voel je in alles. De sfeer is gemoedelijk, de buurt hecht en de omgeving groen. Het huis zelf is van hout, uitstekend onderhouden en minstens zo bijzonder.

Het is deels onderkelderd en dankzij het souterrain biedt het huis verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Beneden vind je onder andere een extra (slaap)kamer of werkruimte, een praktische wasruimte én een compleet wellnessgedeelte. Denk aan een ingebouwde sauna (met zowel Finse sauna als Turks stoombad functie), een ruim ligbad,

een inloopdouche en in de tuin zelfs een jacuzzi met uitzicht op het groen. Dankzij daglicht, directe toegang tot de tuin en een slimme indeling voelt ook dit deel van het huis volwaardig en comfortabel aan.

**kijk ook op
staete.nl**



Buiten gaat het ontspannen moeiteloos verder: een buitendouche met warm water, meerdere terrassen en vlonders aan het water zorgen ervoor dat je hier elk seizoen een fijne plek vindt. En wat dacht je van de jacuzzi met uitzicht op het groen? Dat is pas echt genieten! Met uitzicht op het weiland en de sloot, waar eenden, zwanen en zelfs een ijsvogel regelmatig voorbijkomen, voelt het dagelijks leven hier verrassend rustgevend.

Op de begane grond komen sfeer en functionaliteit samen. De woonkamer is licht, ruim en voorzien van een eikenhouten vloer en houtkachel. Bovendien loopt dankzij drie dubbele tuindeuren binnen naadloos over in buiten én geniet je hier van een prachtig uitzicht. De keuken is uitgerust met een prachtige vloer en aanrechtblad van basalt natuursteen, een heerlijke plek om te koken.

Ook praktisch is dit huis tot in de puntjes verzorgd: een ruime garage met extra keukenblok en volop bergruimte, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een nette badkamer en een bergzolder maken het geheel compleet. In 2023 is de woning bovendien grondig aangepakt: kozijnen en ramen zijn vervangen, het dak is vernieuwd en geïsoleerd

Belangrijk om te weten:

- Gelegen in een rustige straat met een hechte en betrokken buurt;
- Souterrain met wasruimte en extra werk- of slaapkamer;
- Wellnessruimte in het souterrain met sauna, ligbad en inloofdouche;
- De woning is in 2023 grotendeels gerenoveerd;
- Nieuwe kozijnen en draai-/kiepramen (2023);
- Vernieuwd en geïsoleerd dak met 12 zonnepanelen;
- Sedumdak met bloemen en groen;
- Lichte woonkamer met houtkachel.

en er zijn zonnepanelen geplaatst. Dit is geen standaard huis maar een plek met karakter, aandacht en comfort. Een woning waar je, zodra je het perceel op komt, het gevoel hebt even op vakantie te zijn.

Hooipolder 20 ligt heerlijk rustig maar wel met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op de fiets sta je zo in het centrum van 's-Hertogenbosch voor een terrasje, winkelen of cultuur, terwijl ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen dichtbij zijn. Uitvalswegen richting de A2 en A59 zijn snel en eenvoudig te bereiken, waardoor je vlot onderweg bent naar werk of afspraken buiten de stad. Tegelijkertijd woon je hier midden in het groen, met uitzicht over het weiland en water direct achter de woning. Die combinatie van natuur, rust én bereikbaarheid maakt deze plek bijzonder prettig wonen.

Bouwjaar



1985

Inhoud



-

Woonoppervlakte



142 m²

Perceel



252 m²

Aantal slaapkamers



3

Energie label































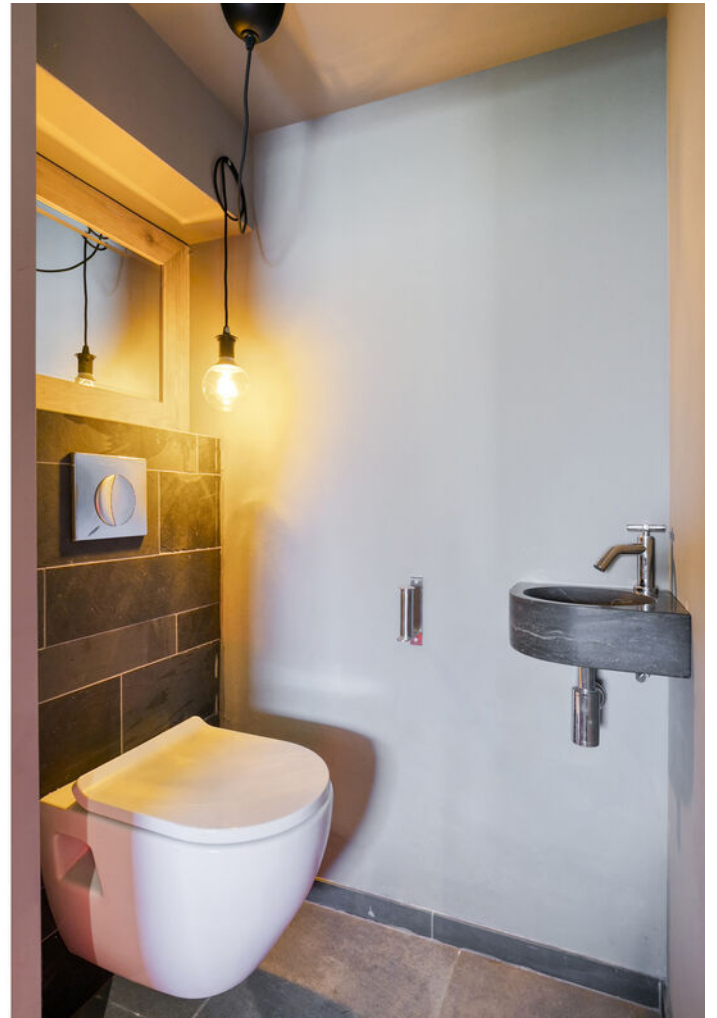














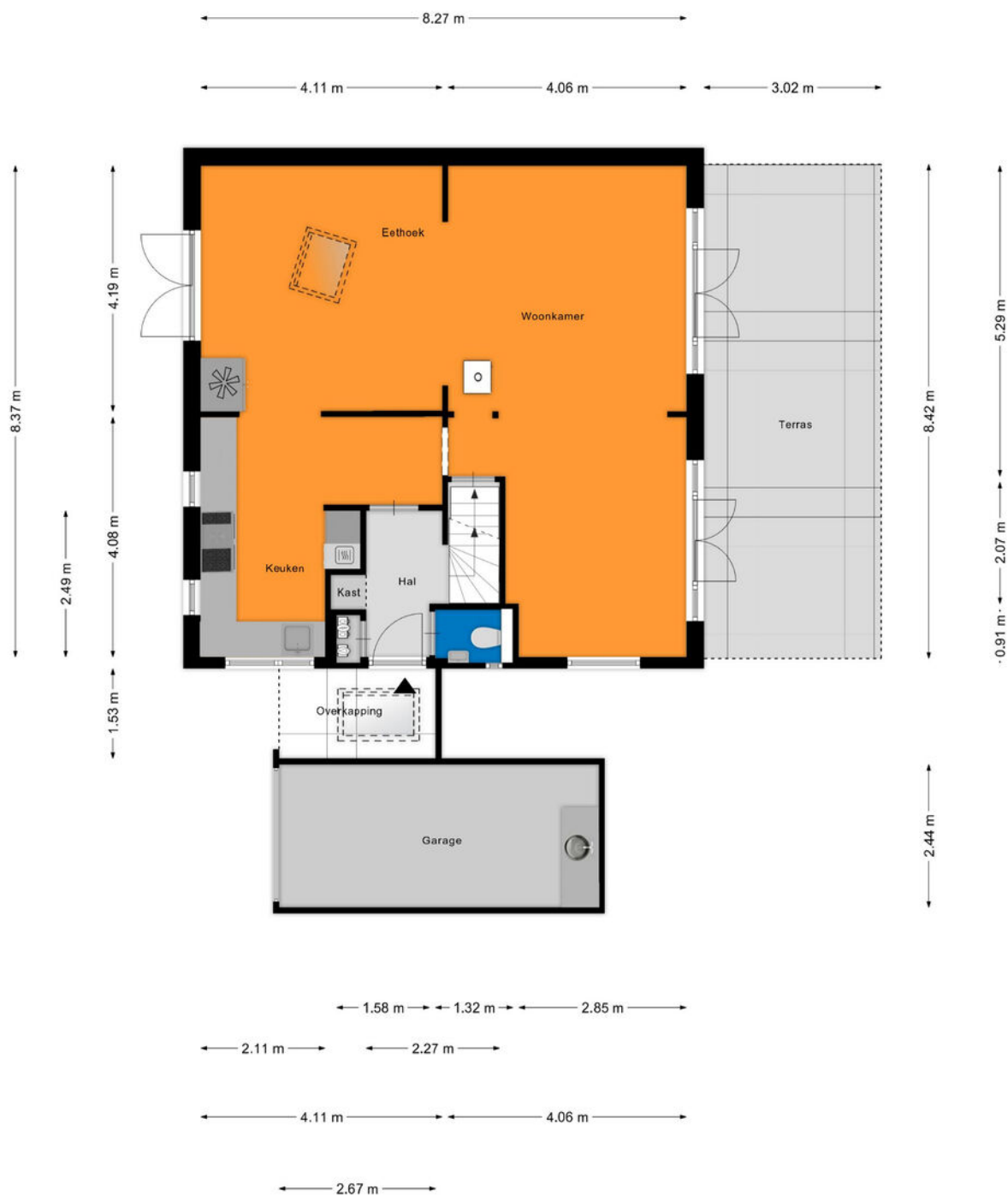








Plattegrond: Begane grond



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

Plattegrond: Eerste verdieping



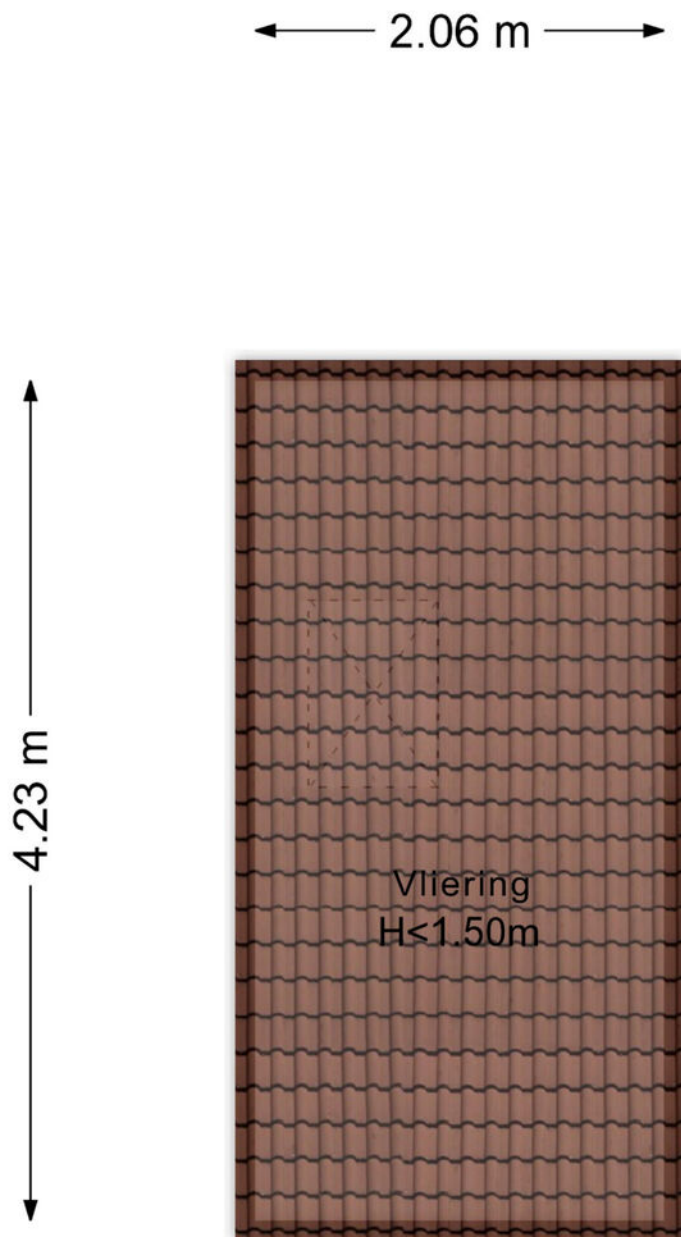
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond: Souterrain



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

Plattegrond: Vliering

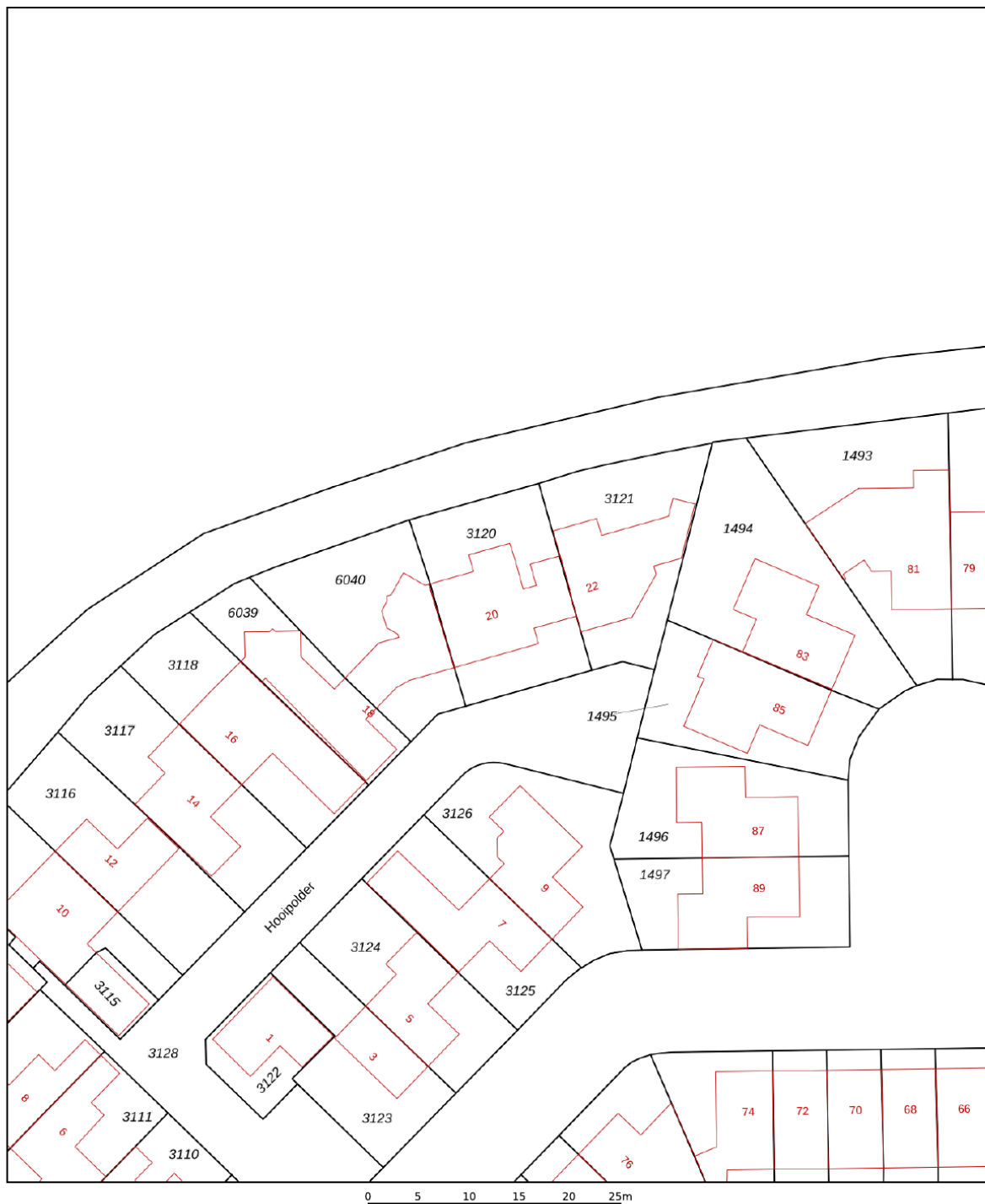


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie T Perceel 3120	kadaster 
---	--	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Vitrages	x		
Rol gordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Design radiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Ligbad	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sauna met toebehoren	x		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		

Tuin

Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Houten logbalken	x		



De hypotheek die helemaal op maat is voor jou

**Eerste
afpraak op
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,
hypotheekadvies en aanpassingen
aan je hypotheek**



Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -
hypotheken@staete.nl

- Wij komen ook bij je thuis!
- Ook afspraken in de avond mogelijk
- Ervaren en gecertificeerde adviseurs



Direct weten hoeveel je kunt lenen?
Bereken het zelf op:
www.staetehypotheeken.nl

Scan de QR code voor actuele informatie omtrent hypotheeken.



Jan van de Nieuwegiessen
40 jan@staete.nl



Rian van Son
rian@staete.nl



Samantha van Riel
samantha@staete.nl



Michael van Hees
michael@staete.nl



Ellen Diehlissen
ellen@staete.nl





**Op zoek
naar een
ruimere
woning?**



funda

We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



staete.nl/woonspecialisten

woonspecialisten die verder gaan