

KRUISSTRAAT 16 +16A | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs:
€ 1.650.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Kruisstraat 16 +16a

- Bouwjaar: 1606
- Inhoud: 1461 m³
- Oppervlak totaal..... 412 m²
- Perceel: 171 m²

Recente verbeteringen/ wetenswaardigheden

- Volledig gerenoveerd
- Air B&B mogelijk in kelder
- Winkel verhuurd voor ca. € 1.990,- p/mnd
- Elektra per jaar 8041 kWh
- Gas per jaar 2209 m³
- Optie tot particuliere huur parking

KRUISSTRAAT 16 +16A
'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.



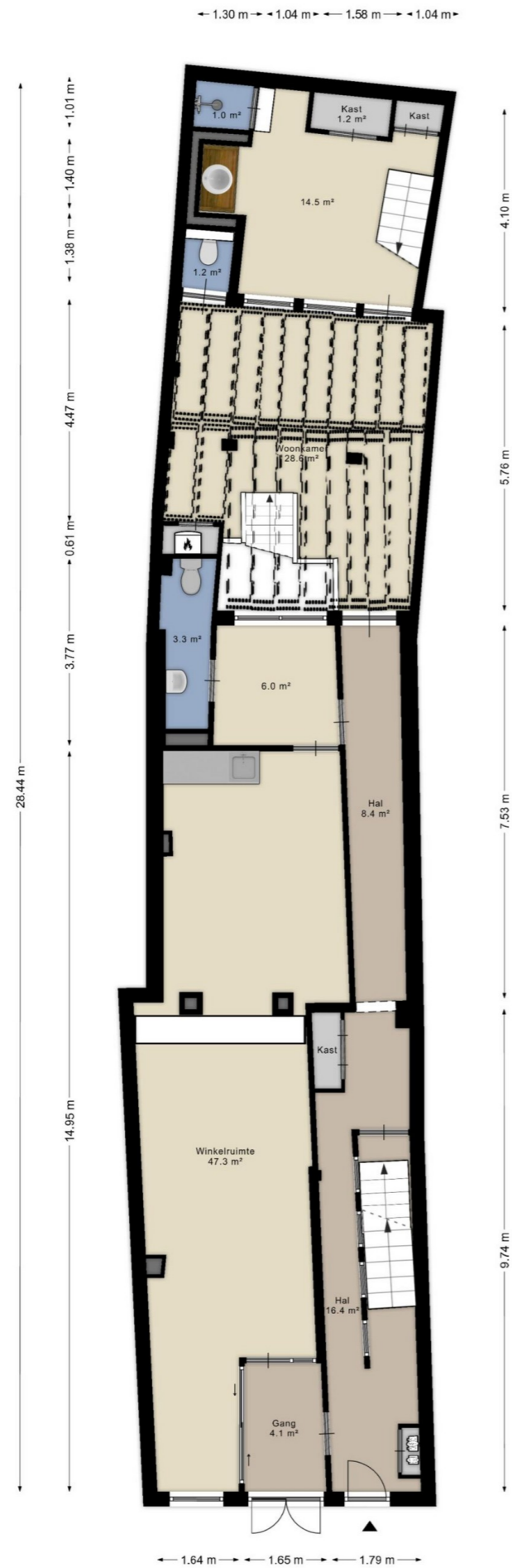


WONEN IN DE VISCHBANK

Om de hoek gelegen aan de voormalige vismarkt is de naam van dit bijzondere herenhuis geen verrassing. Het pand is gebouwd nét buiten de eerste stadswal. Deze eerste vestingmuur werd in de 15e en 16e eeuw ontmanteld waarna deze straat tot de binnenstad ging behoren. Het pand zal oorspronkelijk gebouwd zijn met een houten voorgevel die, na de grote stadsbranden in ca. 1860, vervangen is voor een stenen lijstgevel. Het perceel liep aanvankelijk tot aan de Binnendieze. Laat in de 19e eeuw is het achterhuis van het hoofdgebouw gesplitst, opmerkelijk genoeg dwars door het achterhuis heen. Hier is het huidige achterhuis door ontstaan. Het pand is in 1987-88 ingrijpend gerenoveerd. Hierbij is o.a. de hoge vide in de keuken ontstaan, de aparte entree voor het bovenhuis gerealiseerd en is de loggia gemaakt. Het pand is daarna nog diverse malen ingrijpend aangepakt en verder voorzien van de huidige afwerkingen en voorzieningen. U komt dus te wonen in een pand met een ziel en een rijke historie. Op een bijzondere locatie die heerlijk leeft en woont én het u ook mogelijk maakt uw maandlasten laag te houden.



BEGANE GROND

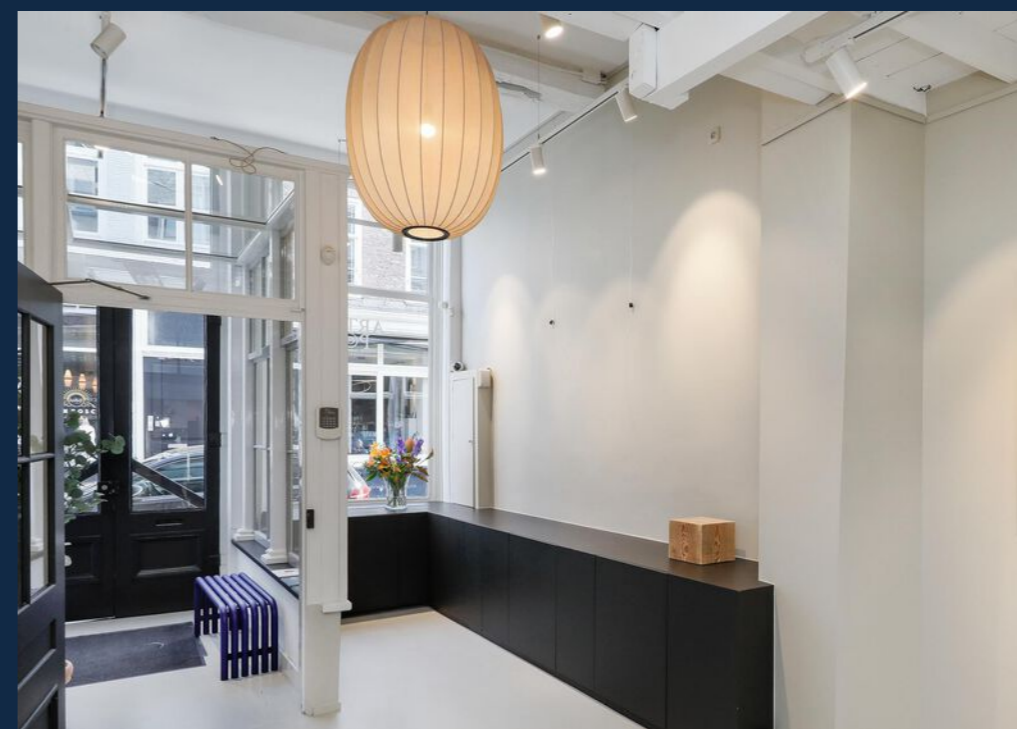
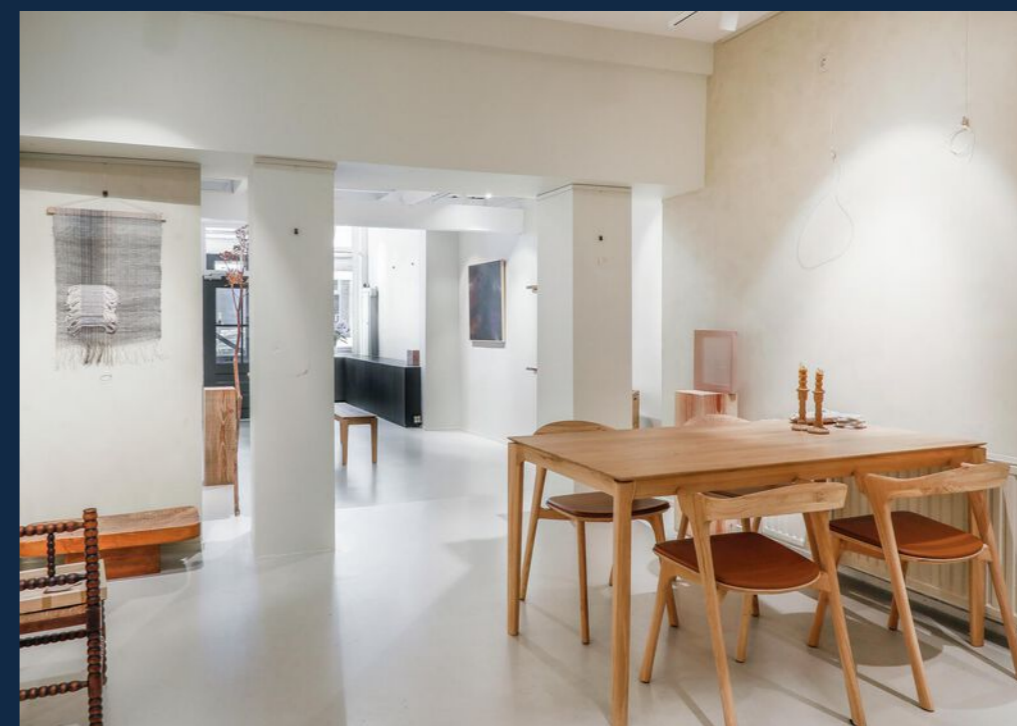


WINKEL



ALLEEN HIER

Alleen in zo'n bijzondere straat vind je dit soort unieke winkels. Dit is waar 's-Hertogenbosch bekend om staat. Dit is waar de dagjesmensen voor in de trein stappen naar Den Bosch en dit is de plek waar je als bewoner de ondernemers bij voornaam kent. De winkel is ca. 47 m² in oppervlak. De gietvloer en de in kalkverf geschilderde muren zijn niet alleen sfeervol en sereen. Ze laten de hoofdrol ook over aan de prachtige dikke balken en de bijzondere hoge voorpui. Inderdaad een ideale ruimte voor een galerie of misschien dus wel je eigen bedrijf. Er is een kitchenette en toilet achterin te vinden. Daarnaast is er airco aanwezig en een cv-ketel.



1^E ETAGE



DIT PAND IS EEN BELEVENIS

Als specialist in de Bossche binnenstad zien we gelukkig veel moois. Maar deze woning verraste ons toch wel weer. De diversiteit van de ruimtes en de beleving daarvan. De veelheid van mogelijkheden en bovenal de sfeer in het huis. In het portiek kun je recht door de winkel en rechtsaf de woning in. Daarmee is, ook bij verhuur, je wonen helemaal privé. Maar ook de kelder, en dus de eventuele B&B, zijn eenvoudig afzonderlijk ontsluitbaar te maken.

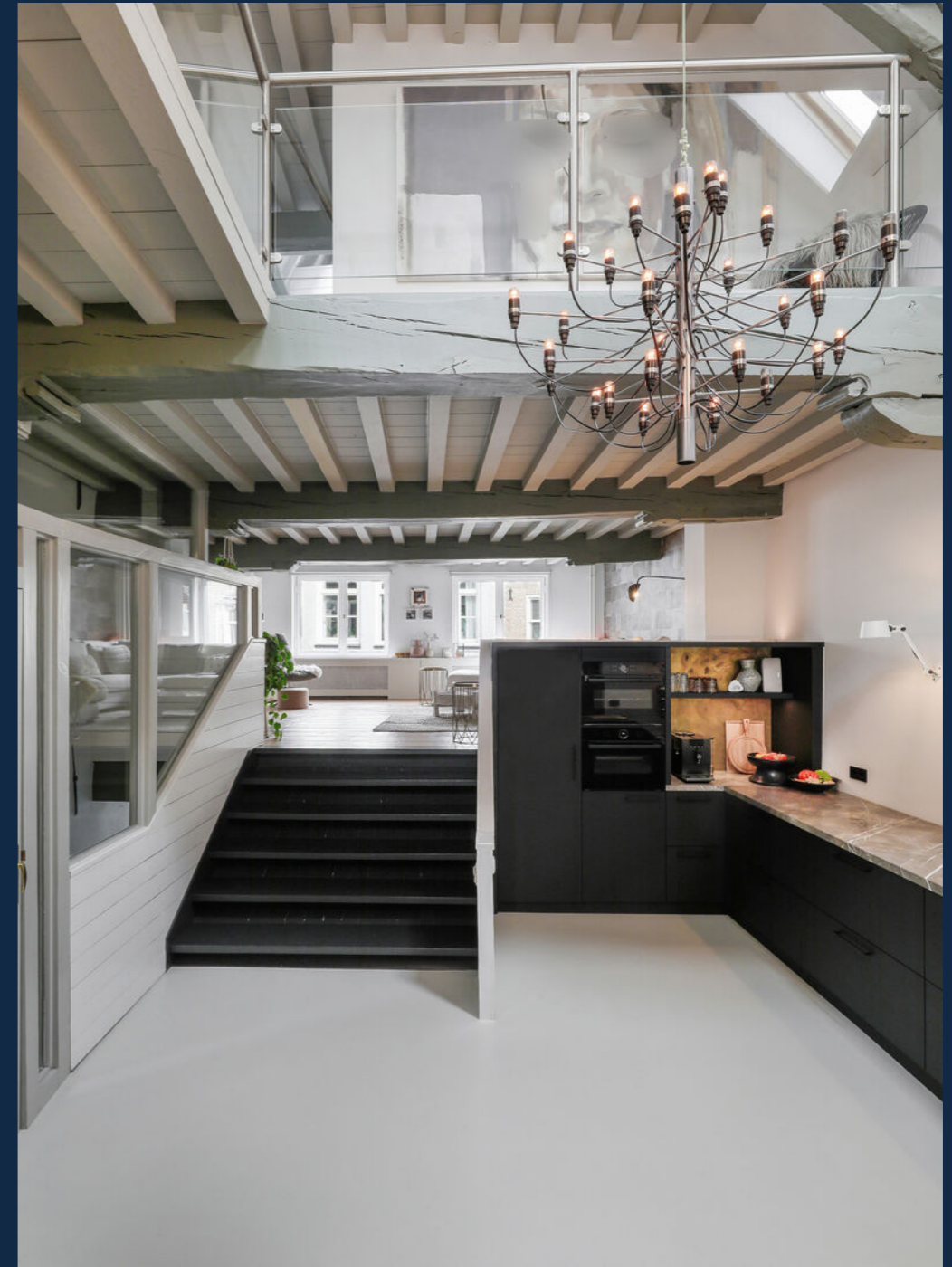
DE SPIL VAN JE
WONEN HIER





VEEL NIVEAU'S ALLEN HOOG

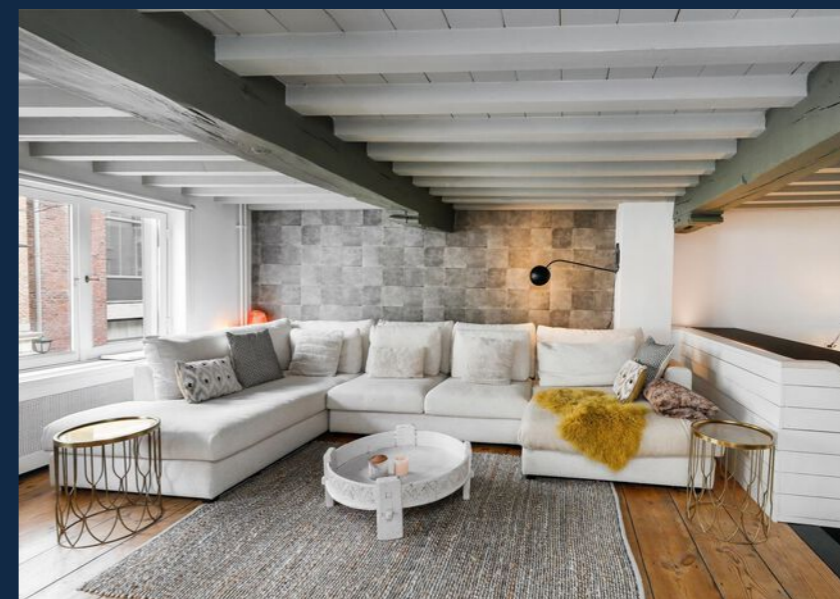
De keuken is waar je je woning ook binnenkomt. Van de eerste verdieping is dit het laagste niveau. De zitkamer aan de voorzijde ligt bijvoorbeeld zes treden hoger. Maar ook de eetkamer achterin is wat hoger. De enorme hoge vide, het daglicht wat midden in de woning in deze keuken valt en natuurlijk het hoge niveau van afwerking en apparatuur maakt dit een van de meest bijzondere ruimtes van het huis. Naast de gangbare apparatuur is er een wijnklimaatkast en een Quooker ingebouwd en de koperen bar verraaft natuurlijk veel gezellige momenten onder het koken.





WINING & DINING

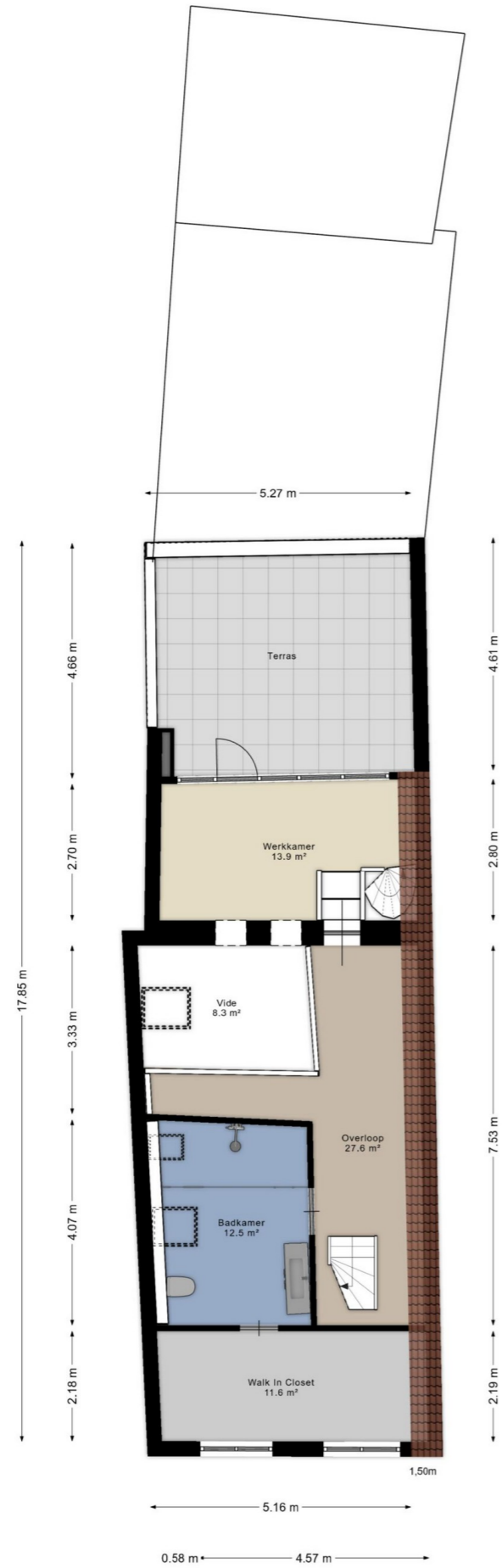
Iedere ruimte heeft hier zijn eigen sfeer. Dit geldt ook zeker voor de eetkamer. Een ruimte natuurlijk waar je met gepaste trots gasten uitnodigt. En dan zou het zomaar wel eens laat kunnen worden. Zeker als zo de haard weer aan gaat. De ruimte is groot en prettig van verhouding. Die enorme eettafel krijgt nu dus eindelijk een keer echt de ruimte. De moerbalken en de lariks vloer dragen dankbaar bij aan de sfeer. Er is een 17e -eeuwse spiltrap naar de terraskamer en het dakterras.



MOERBALKEN & KINDERBINTEN

De zitkamer ligt aan de voorzijde en dus aan de straat. Dit is de ruimte waar je de stad een beetje binnen laat komen. De ruimte ook waar je in de vensterbank met een kop thee mensen kijkt. Indrukwekkend zijn de moerbalken met sleutelstukken. Het bijzondere houtsnijwerk hiervan is typisch uit 's-Hertogenbosch. Door de niveaoverschillen beleef je deze ruimte als apart. En met de open verbindingen behoud je de ruimtelijke beleving in huis. Ook hier ligt weer de originele lariks vloer.

2E ETAGE

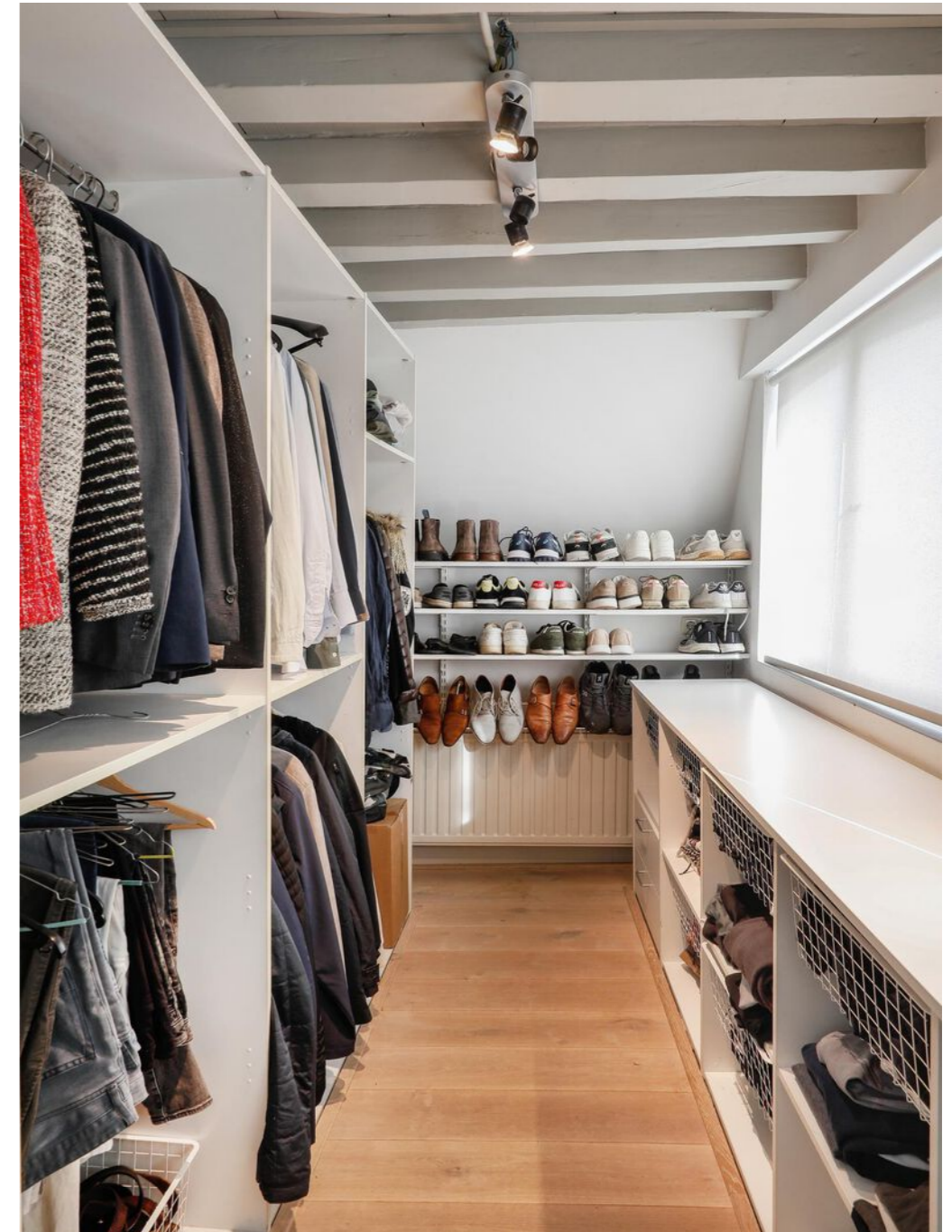




RIANT WAKKER WORDEN

De grootste badkamer ligt aan de vide op de tweede verdieping. Hier is met smaak gewerkt met de al aanwezige bouwkundige elementen. Ook hier krijgt het spantbeen een nadrukkelijke rol. De "doorloop" douche vind je achter de glazen wand. Hier ligt een Indonesische vloer van gepolijste steentjes. De betonnen wastafel en de opbergvakjes in de wand maken het wel heel gemakkelijk om dit tot een sfeervolle badkamer te maken. Je zet er gewoon je eigen accessoires in. Ook vind je hier het tweede toilet. Direct aan deze badkamer is de kleedkamer aan de voorzijde.

ZOLDERKAMER, BADKAMER & KLEEDKAMER BIJ ELKAAR IN HET VOORHUIS





JE THUIS- WERKPLEK?

Dit is wellicht de eerste goede reden om veel meer thuis te gaan werken. De tweede komt namelijk nog in de serre. Want boven de keuken voor een snelle kop thee, aan het dakterras met de deuren lekker open, in alle rust én in de middag- en avondzon vind je hier toch wel een ideaal plekje om meters te maken voor de zaak.



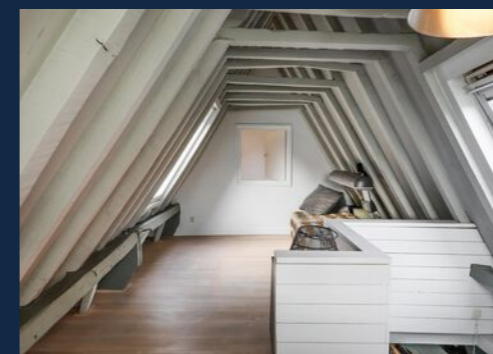
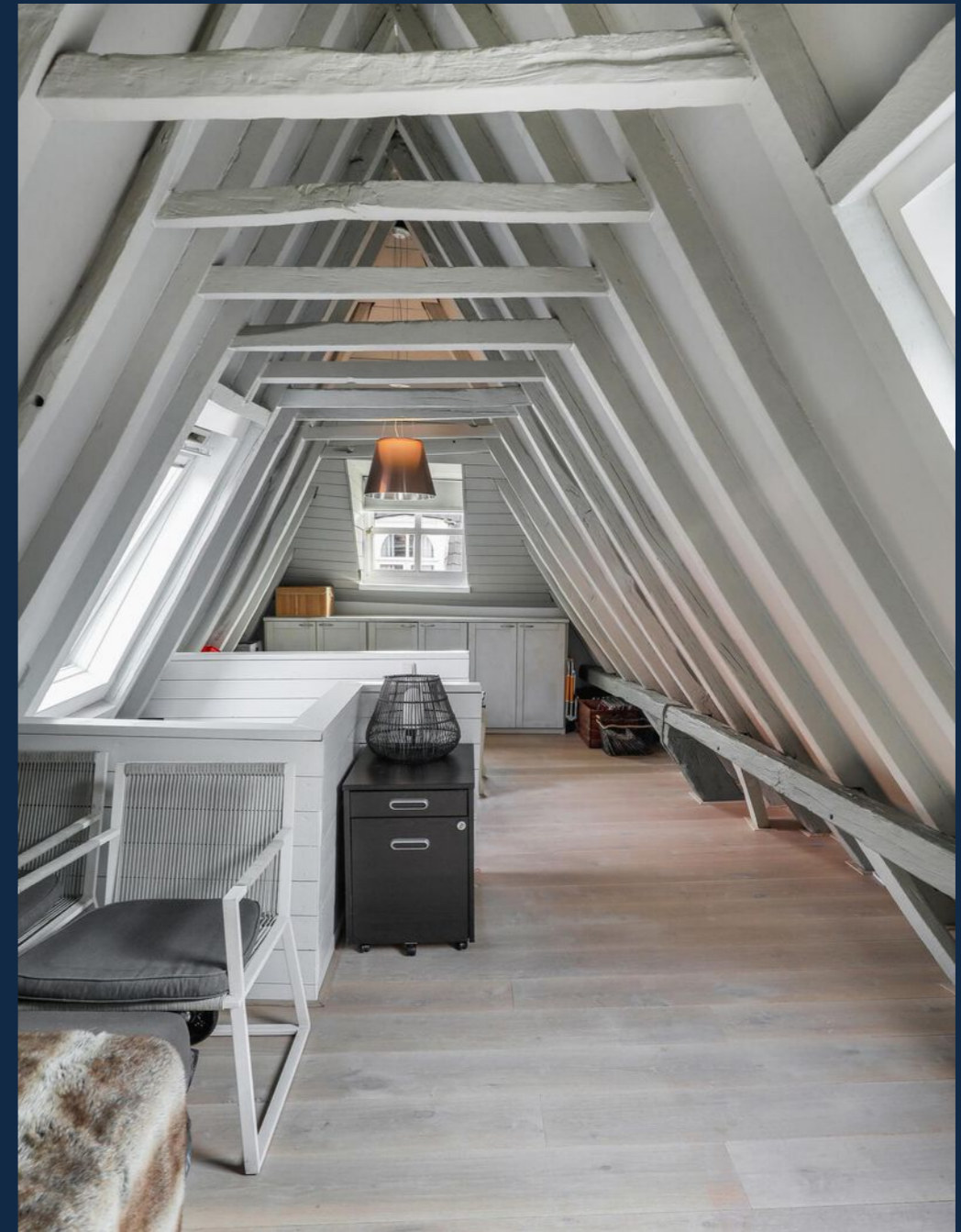
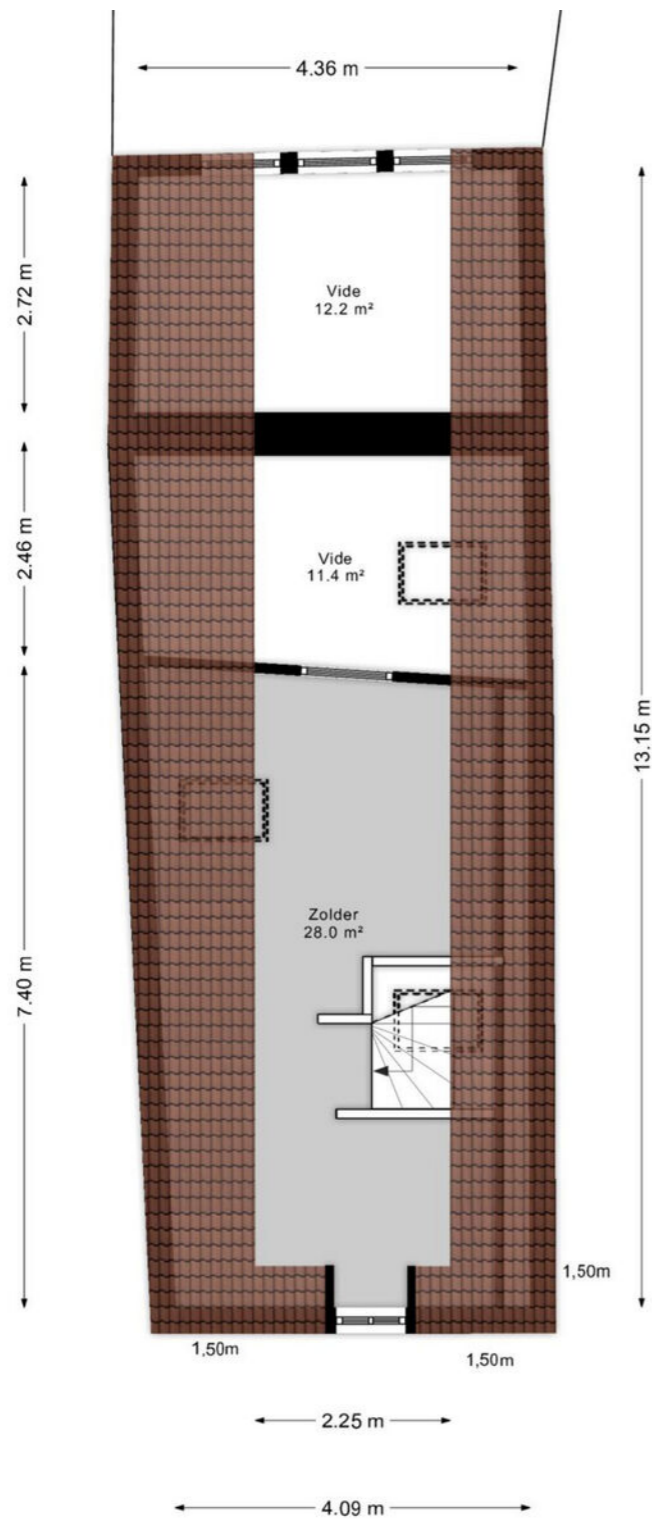
OP HET DAK VAN DE STAD

In 1987-88 is er veel gebeurd in het pand. Toen is er ook een deel van de kap verwijderd om deze loggia te creëren. En terecht, want dit terras ligt niet alleen op de middag- en avondzon. Je ervaart hier ook de rust die een middeleeuwse stad ook nu nog kan hebben. Als je maar op het juiste plekje gaat wonen. Je kijkt hier uit over de Uilenburg. Er ligt geen straat onder en er kijkt zelfs niemand op jouw terras. Alleen jij, je gasten, de vogeltjes en de zon dus.

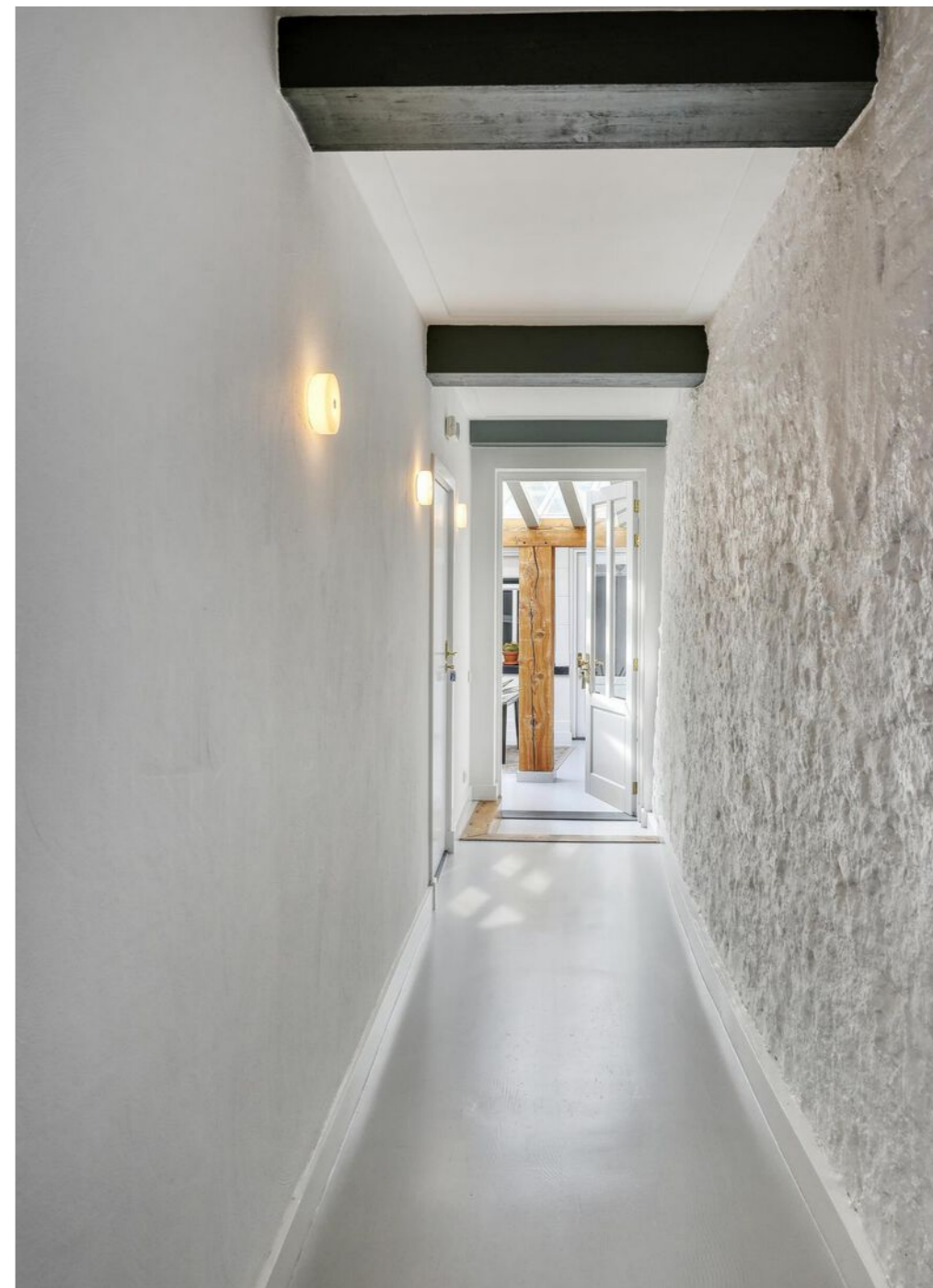




ZOLDER



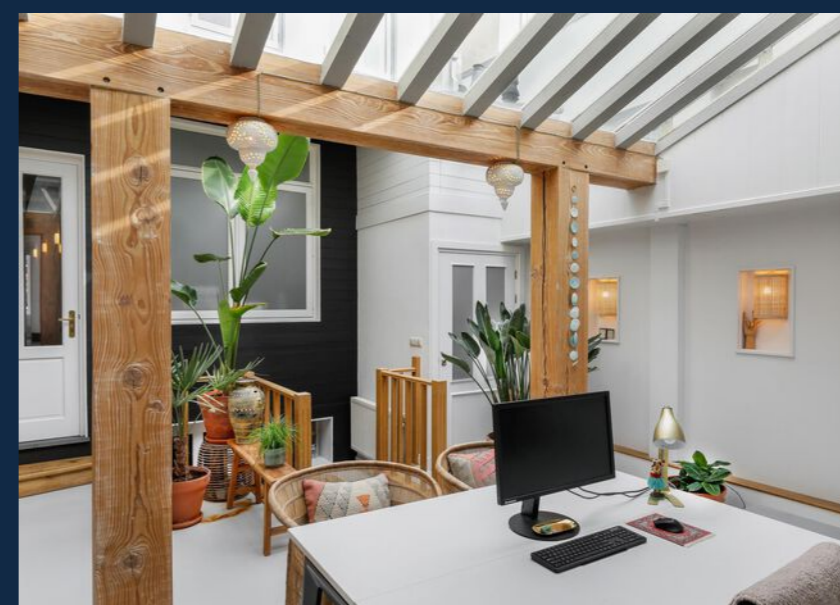
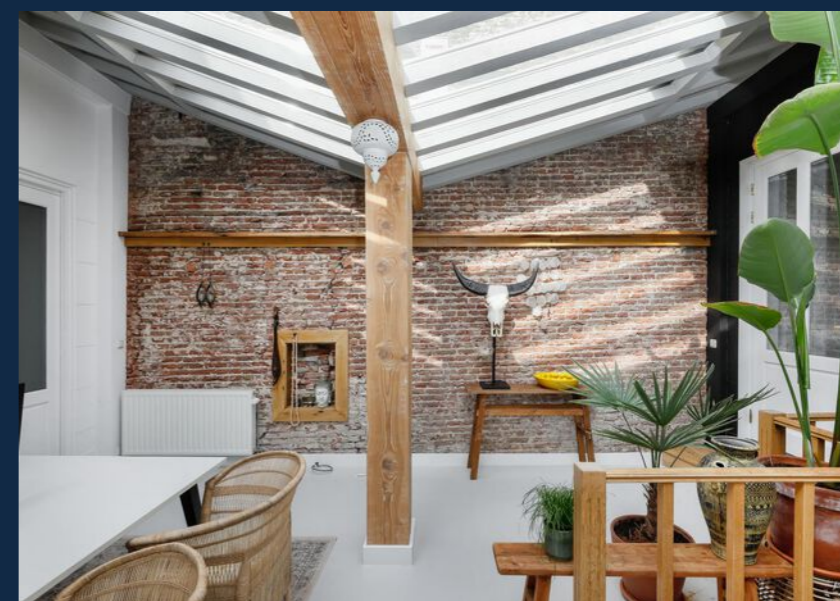
SERRE & ACHTERHUIS



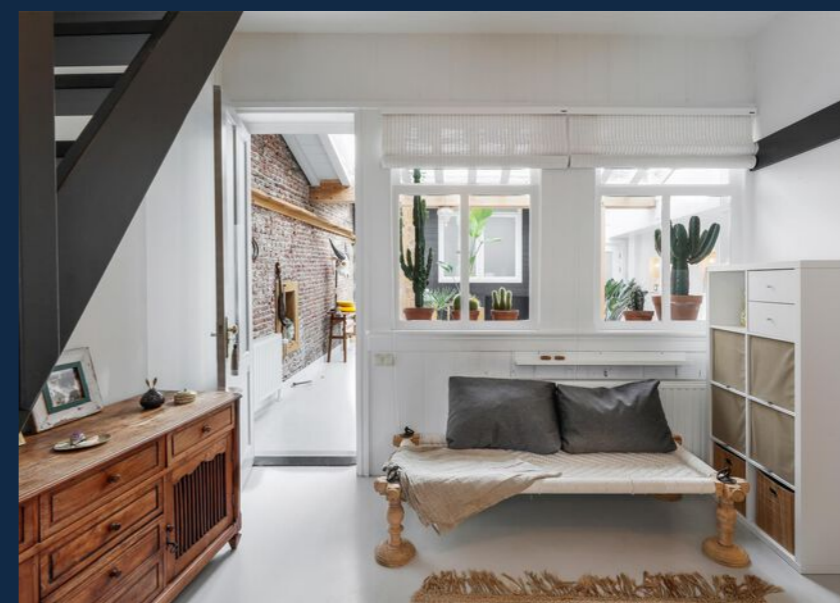


VAN TUIN NAAR SERRE

Je hoeft echt niet meer naar Ibiza. Met het overdekken van de voormalige binnentuin is een ruimte ontstaan die niet alleen het voorhuis met het achterhuis verbindt. Het is ook de ruimte geworden waar je het hele jaar door het Ibiza gevoel ervaart. De gietvloeren en zijwand zijn zo gekozen dat de zware houten balken en de oude bakstenen wand extra opvallen. De glazen kap, met screens, zorgt er voor dat je deze leefruimte weer heel anders beleeft dan bijvoorbeeld de eetkamer of zitkamer. Vanuit hier kom je in de kelder én in het achterhuis. Maar je komt hier ook via de hal naast de grote trap. De kelder blijft dus separaat bereikbaar.







EN NOG EEN BELEVENIS

Het achterhuis maakt bouwkundig onderdeel uit van een pand aan de Uilenburg. Op de begane grond van je achterhuis ligt een woon-/werkruimte met een toilet en een douche. Ook hier zou je je kind natuurlijk heel gelukkig mee maken.

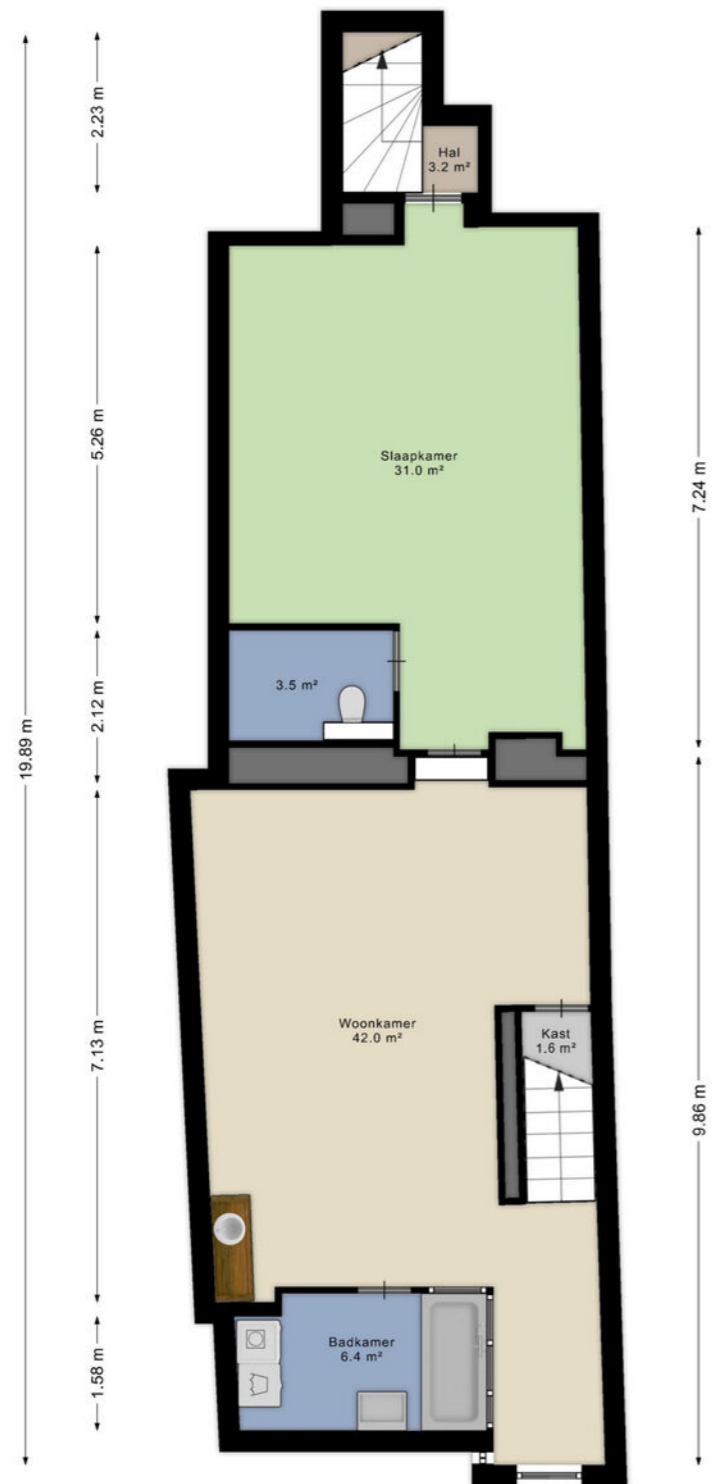


IN ALLE RUST

De ruimte is namelijk zo fijn dat de eigenaren dit achterhuis als hun slaapvertrek gebruiken. Er is namelijk een fijne grote slaapkamer op de eerste verdieping en onder de hoge kap. Echt een heerlijk plekje om je na een drukke dag in terug te trekken.



KELDER



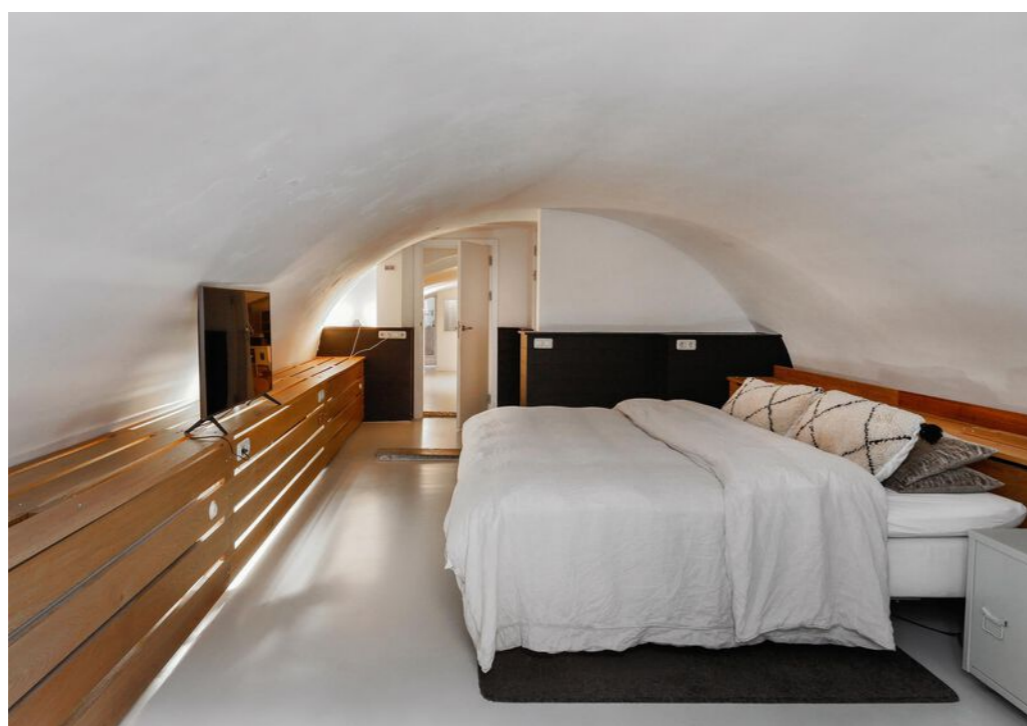


EEN EIGEN PLEK VOOR?


Als je een stel opgeschoten pubers hebt, is dit natuurlijk wel heel ideaal. Jij wil ze niet horen en zij willen ook niet dat jij ze hoort, toch! Deze kelder is natuurlijk veel meer dan gewoon een kelder. De hele ruimte is perfect en sfeervol afgewerkt. Er zijn twee goed verwarmde (slaap)-kamers, er is een keukentje, een badkamer en een toilet. Je bereikt deze ruimte via de eerste grote hal met een trap onder de grote trap naar de eerste verdieping. Maar achterin is er ook nog een trap naar de serre. Een ideale verdieping dus voor je kinderen, gasten, schoonmoeders en eventueel zelfs een B&B.

Al met al een erg groot huis dus met heel veel leuke plekjes. Een gezin met drie kinderen kan hier heel fijn wonen.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7013	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

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 dienstverlening. 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 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.

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

Van Berckelstraat 84
5211 PH 's-Hertogenbosch

073 – 612 22 25
info@huyzerij.nl
www.huyzerij.nl

