

WESTWAL 48 H | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs: € 425.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Westwal 48 H

- Bouwjaar: 1918
- Inhoud: 224 m³
- Oppervlak: 68 m²
- Terras: 13 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Groenste plek van de stad
- Weids uitzicht
- Groot dakterras op de zon
- Cv-ketel uit 2019
- Gas 796 p/jr m³
- Elektra 1257 p/jr kWu
- Energielabel C

WESTWAL 48 H
S-HERTOGENBOSCH



Bij serieuze interesse adviseren wij u bij ons
het NEN 2580 meetrapport en de
NVM vragenlijst en zakenlijst op te vragen.

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.



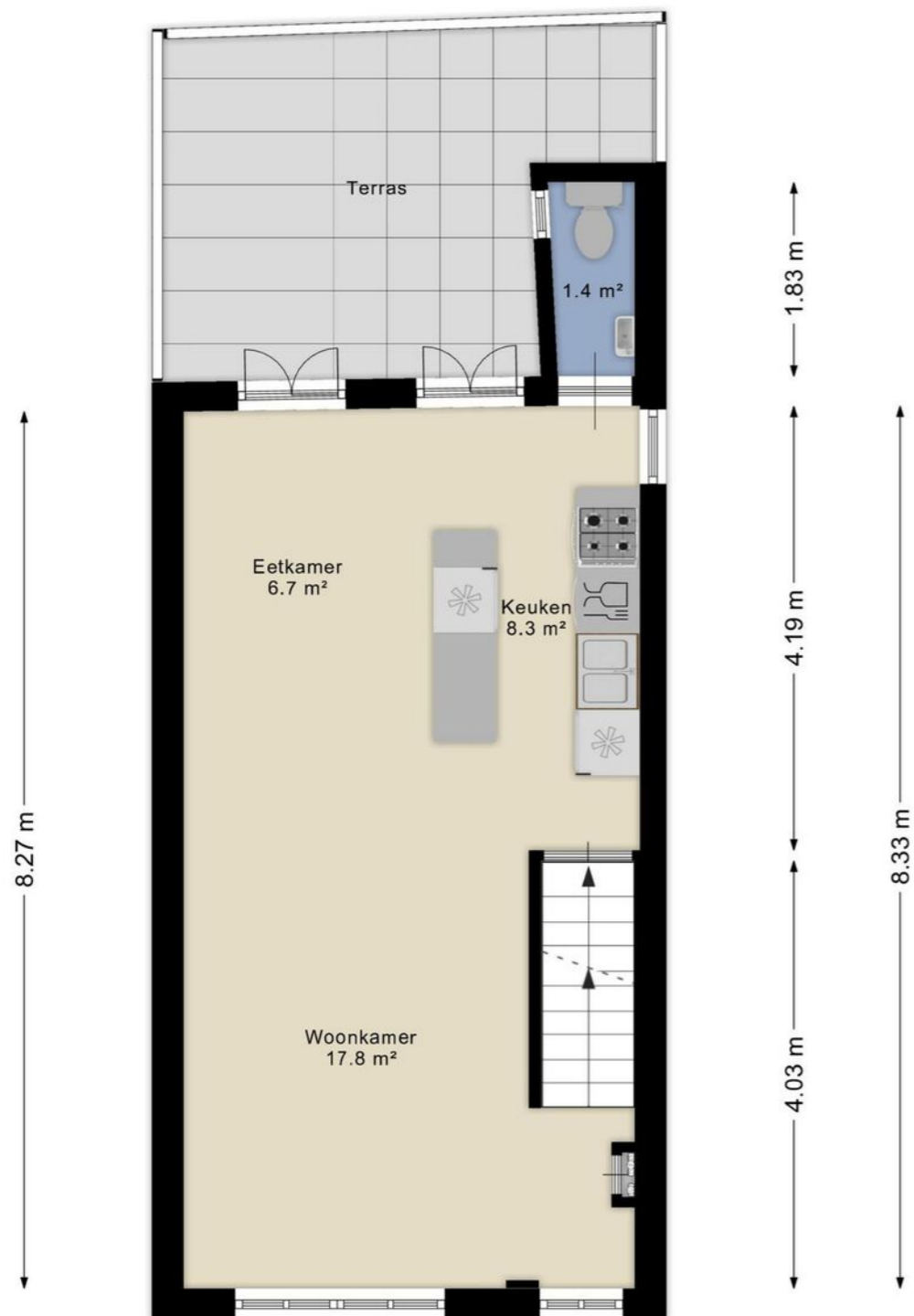


WONEN AAN DE DOMMEL

Hou je van rust en ruimte, maar wil je toch in het centrum wonen, dan is dit wel een zeldzame kans. Want je vindt niet snel een woning met zo'n groen uitzicht. Overdag kijk je weids weg over het water en 's avonds zie je de lichtjes van de huizen aan de overkant. Het is ook de plek van waaruit je te voet naar het station loopt als forens en je met een vergunning voor de deur kunt parkeren. En al die faciliteiten, die zo zeldzaam zijn in een centrum, belemmeren je niet om de gezelligheid in te duiken aan het einde van de straat. En de mensen in de straat. Die zijn ook echt heel gezellig.

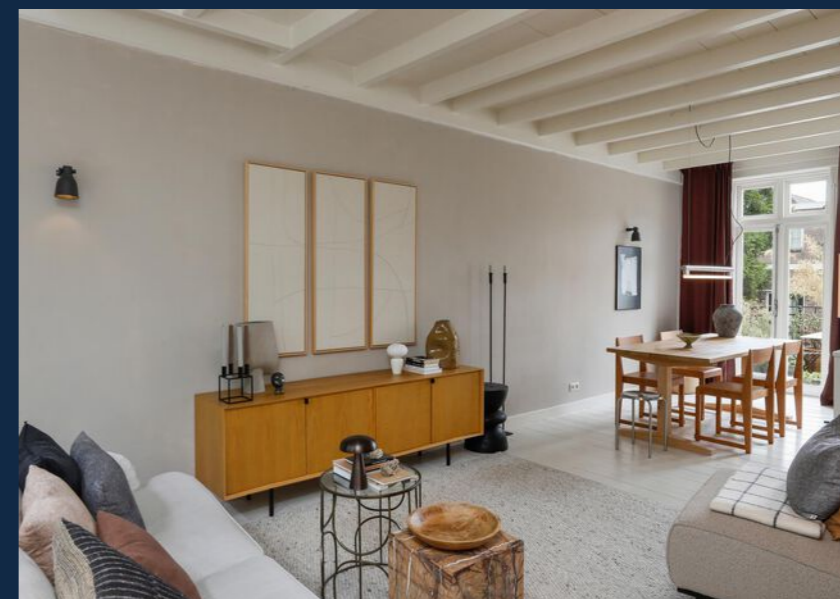


1^E ETAGE



DIT KOMT MAAR AF
EN TOE LANGS?





EEN HEERLIJK THUIS

Op de foto's had je het natuurlijk al lang gezien. Maar eenmaal binnen, zie je dat zeker zo leuk is. Dit is echt een heel gezellig thuis. De sfeer van deze woning uit 2008 is smaakvol aangevuld met de stijl van nu. Natuurlijk zijn daarbij de ramen & deuren vervangen en voorzien van isolatieglas. Maar de vlakverdeling is gebleven. De egale kleurstelling geeft rust en al dat glas heel veel zonlicht in huis. De dubbele tuindeuren halen de lente straks alweer vroeg binnen.



DE JUISTE OPSTELLING

Of je nu staat te koken voor je partner of een hele club vrienden. Het is altijd gezellig als je bij de groep blijft. En nog gezelliger is het als ze erbij komen hangen. De oude toonbank is je eiland geworden. Helemaal passend in de sfeer. Aan de wand vind je alle nodige apparatuur en natuurlijk de gootsteen. Met de bovenkastjes hou je je spulletjes lekker aan de kant. Achter de keuken bevindt zich het toilet. Net daarvoor nog een draai/kiepraam. Fijn om te ventileren en fijn om het licht van te hebben.





HELE DAG ZON OP JE BALKON

Dit dakterras is niet alleen groot, maar ook bijna vierkant. Heel makkelijk in te delen dus en die gezellige plantjes kunnen er makkelijk bij. Het is echt de plek waar je al vroeg in het voorjaar je vitamine D gaat halen. Maar nu, in de vroege herfst zou je er ook nog regelmatig zitten. En waarom ook niet, je kop thee of je rosé is heel dichtbij. Een luifel beschermtje op de warmste zomerdagen.





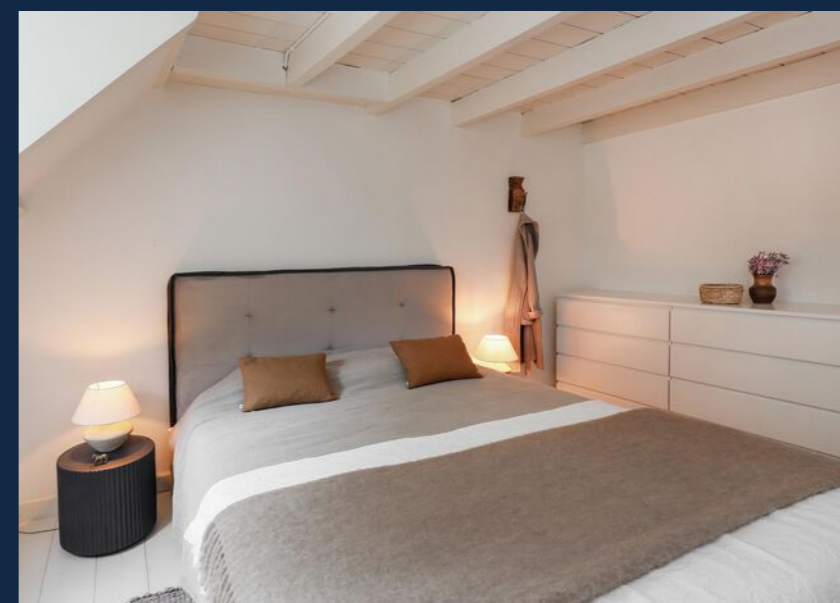
PRIMA PLEKJE

Het toilet ligt als gezegd helemaal achterin. Een indeling die in 1908 heel gebruikelijk was. Overigens ook de tijd waar er nog helemaal geen badkamers boven waren. Deze kleinste kamer van het huis is best diep en heeft een raampje naar het dakterras.



2^E ETAGE





MORGEN WEER HELEMAAL FIT

Als je toch zo'n sfeervolle slaapkamer hebt dan móet je wel uitgerust wakker worden. Wat een fijn plekje om je dag af te sluiten. Maar ook een prima eerste blik van de dag. Er is ruimte voor een kast en natuurlijk je kingsize bed. De dakkapel zorgt voor daglicht en boven de trap en in de kast vind je de cv-ketel uit ??



DIE EXTRA PLEK

De tweede slaapkamer is natuurlijk fijn voor heel veel functies. Een grote kast is er al en een logeerbed kan er prima staan. Maar mocht je toch liever hier thuis werken dan aan je eettafel dan kan dat dus ook prima. Zoals je ziet is de gezellige sfeer en goede afwerking ook op deze verdieping consequent doorgevoerd. Het dakraam is hier je daglichtbron. Er is een plat dak dus mocht je willen dan behoren zonnepanelen ook tot de mogelijkheden.





FRISSE OCHTENDSTART

De badkamer is uitgevoerd in een frisse wandtegel en een vloertegel die voorkomt dat je uitglijdt en waar je weinig op ziet. Een prima douche om onder wakker te worden en een wastafel met een meubeltje om je spullen in op te bergen. Er is een tweede toilet hier in de vorm van een Sanibroyeur. Ook hier weer een groot kantelraam en een designradiator om na het douchen je warme droge handdoek van af te plukken.



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 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 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.

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

