

BREDE HAVEN 38 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• MAKELAARDIJ •

SPECIALIST IN STADS WONEN



BREDE HAVEN 38
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 1.000.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Brede Haven 38

- Bouwjaar: 1979
- Inhoud: 553 m³
- Oppervlak: 138 m²
- Perceel: 53 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Zorgeloos herenhuis
- Wonen aan de Dieze & en Dommel
- Inpandige garage.
- De hele dag zon in je woning
- Rustig, pitoresque & centraal wonen
- Cv-ketel uit 2013
- Warmwaterboiler in de keuken
- Gas p/j ca. 726 m³
- Elektra p/j ca. 1773 kWh
- Energielabel C

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 HAVEN

Toch een beetje de plek voor de “lucky few”. Er zijn maar weinig straten in de stad met een dergelijke fraaie gevelwand. In stijl, maar ook in deze perfecte staat. Iedereen hier is trots op zijn woning en dat is te zien. Er is géén andere straat in de stad waar je zó mooi aan het water woont. Niet alleen aan de voorzijde, maar ook aan de achterzijde. Dit water biedt niet alleen een mooi en weids uitzicht, maar ook een vorm van privacy. Zelfs 's avonds zijn de gordijnen hier amper nodig. Momenteel wordt de bestrating aangepakt. De kinderkopjes worden recht gelegd en de parkeervakken schuiven wat op. Er blijft ruimte voor plantenbakken en zitjes. Heel fijn, want de bewoners hier maken graag gebruik van de ruimte aan de kademuur met een tafeltje, bankje en een glas wijn. Gezellig hoor.

Opvallend veel burens hier zijn forensen. Heel logisch, want waarom zou je die dure meters in Amsterdam betalen als je hier minstens zo fijn woont en met de trein in een uur op je werk staat? Bovendien is het hier toch veel gezelliger. Met de herontwikkeling van De Kop van 't Zand kom je hier nog centraler te wonen, maar met behoud van deze rust.



BEGANE GROND



BRABANTS GEZELLIG

Er wordt gezegd dat we in Brabant niet vragen wat je wilt drinken, maar of je mee eet. Dan past de keuken naast de hal toch helemaal? Achter die prachtige deur met hoog bovenlicht vind je een halletje dat toegang geeft tot de keuken en de trap naar de tussenvloer. Anders dan wellicht verwacht, is het huis in 1979 volledig herbouwd. Daarmee is dit hét huis voor wie wel historisch wil wonen, zonder de ongemakken van oudbouw.





KOFFIE IN DE LENTEZON

Ook de keuken heeft een prachtig hoog raam met bovenlicht. Nu, in de lente, zit je hier heerlijk aan je eerste kopje espresso. Met het raam open zou je zomaar in gesprek kunnen raken met je buurman die op weg is naar een halfje bruin. Het U-vormige keukenmeubel is helemaal gebouwd op dit ochtendzonnetje. Een lang werkblad geeft je de ruimte om culinair eens flink uit te pakken. Dit meubel ligt deels onder de tussenvloer. In de straat hebben diverse eigenaren ervoor gekozen de hal weg te halen. Met de deur direct in huis is dat ook niet verkeerd. Het geeft meer ruimte en ruimtelijkheid. Maar er zijn nog meer opties.



MET DE EETKAMER ACHTERIN IS DE KOK
NOOIT VER WEG VAN DE GEZELLIGHEID





LANGE AVONDEN

Wat hier allemaal wel niet gezegd en gelachen is. Voor de familie was dit dé plek voor lange avonden met goed eten, goede wijn en goede gesprekken. De beperkte hoogte zorgde juist voor een intieme sfeer en het muziekje op de achtergrond deed de rest. En inderdaad, de kok kreeg in de keuken alles mee. Daarnaast is er nog een voorraadkast en achter deze ruimte ligt een grote berging.



Achter de eetkamer, en dus tegen de hoger gelegen straat (Buitenhaven) aan, ligt deze grote berging. Hier merk je dat de Brede Haven en de Buitenhaven een verschillend straatniveau hebben.

Dit is intern opgelost met deze berging en de tussenverdieping. Daarna zijn de vloeren van voor- tot achtergevel weer op hetzelfde niveau. Deze niveauverschillen bieden leuke en verrassende mogelijkheden.



1^E ETAGE





IDEALE WERKPLEK

Vaak moet je voor een werkplek een slaapkamer opofferen. En dan is dat ook niet altijd de ideale plek voor een bureau. Het was tenslotte ook bedoeld als slaapkamer.

Deze kamer ligt tussen de keuken en de woonkamer, en voor de inpandige garage. Het is een ruimte waar je een bureau en een kast prima kwijt kunt. Maar vooral is het een kamer van waaruit je een heerlijk uitzicht op de Brede Haven hebt, zonder zelf gezien te worden. Ongestoord meters maken voor de zaak of voor de baas.



Achter de werkkamer ligt het toilet en is de toegang naar de garage.



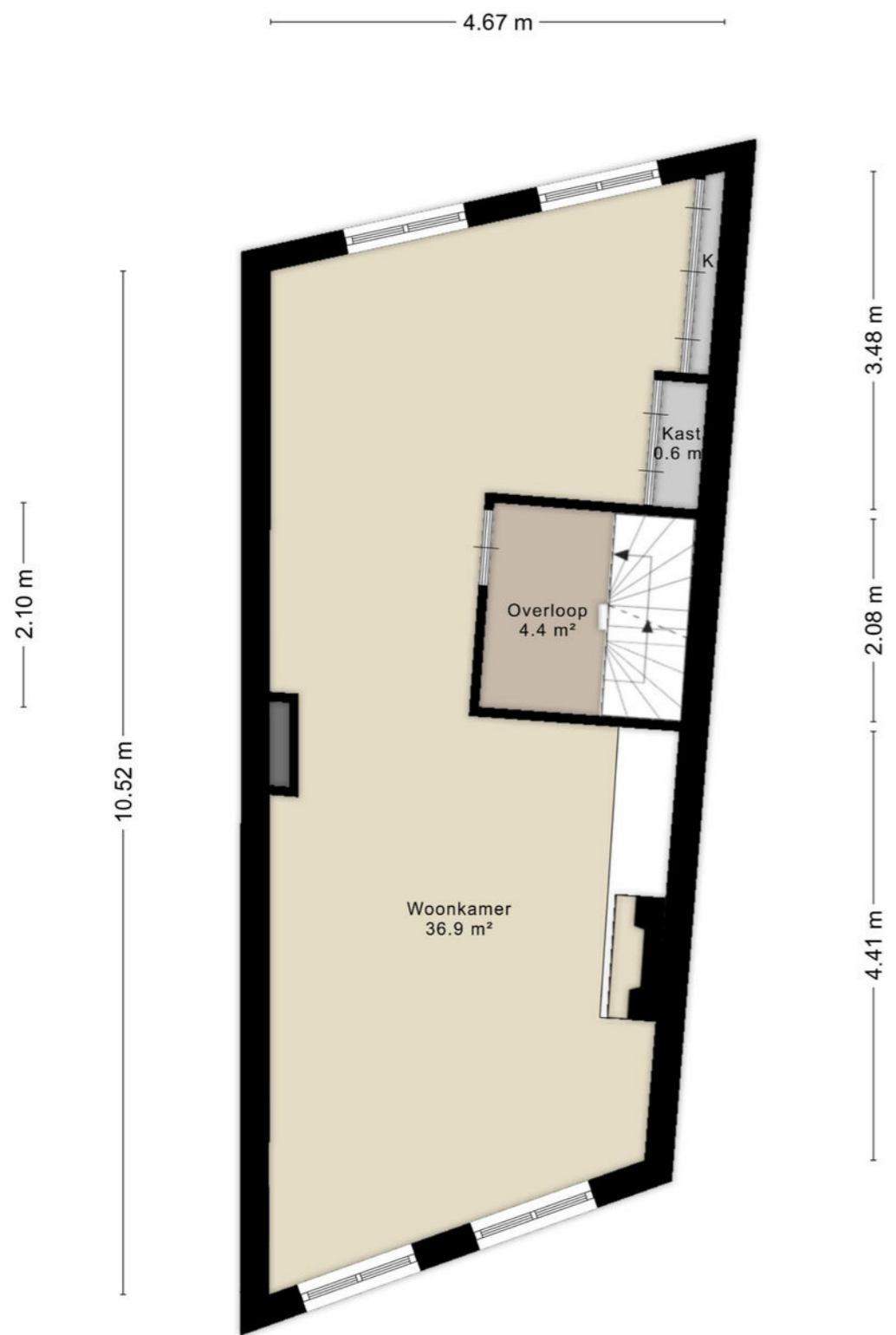


MEER DAN EEN GARAGE

De garage bereik je via de Buitenhaven. De slimme schuivende deur zorgt ervoor dat je geen onnodige hoogte kwijtraakt én dat de gevel maximaal opengaat. Kom je met de fiets, dan hoeft de deur maar een stukje open. Met de auto helemaal. Maar dan kan die fiets er nog prima bij.

Waar vind je zo'n ruimte in de binnenstad? Er is zelfs plek voor een kastenwand waarin de wasmachine is opgesteld. Voor een zelfstandige kan dit ook een kantoor met eigen entree en adres zijn.

2^E ETAGE



TWEEMAAL:
ROOM WITH A VIEW



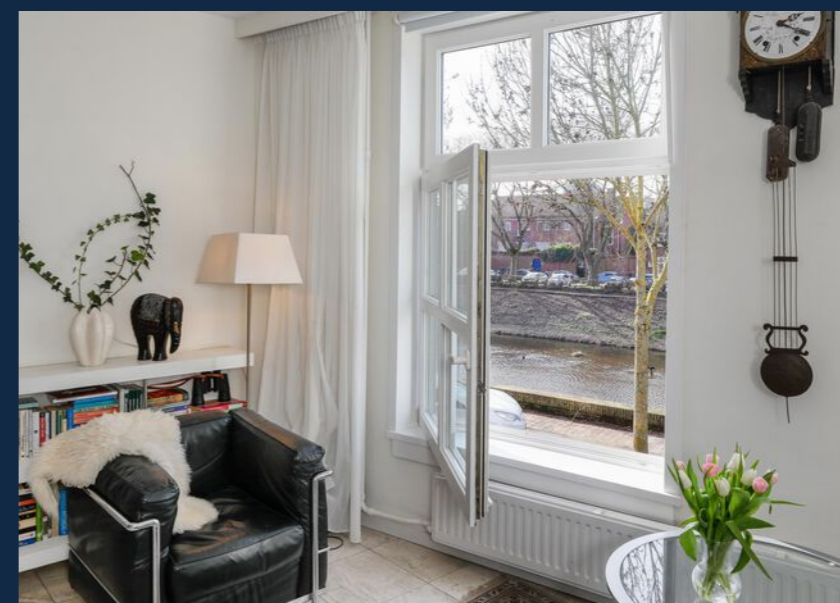


AAN DE HAVEN

Laten we eerlijk zijn. Hier koop je een huis aan de Brede Haven toch voor. Voor dit uitzicht en voor deze ochtendzon. Het is dan ook heerlijk om hier loom weg te kijken vanuit je luie stoel. Dat kan 's ochtends, om de stad te zien opstarten, maar ook 's avonds met de lichtjes van de huizen aan de overkant van de haven. Waar een wandelaar of fietser langskomt. Het blijft leuk om mensen te kijken, toch? Zeker als niemand terugkijkt.







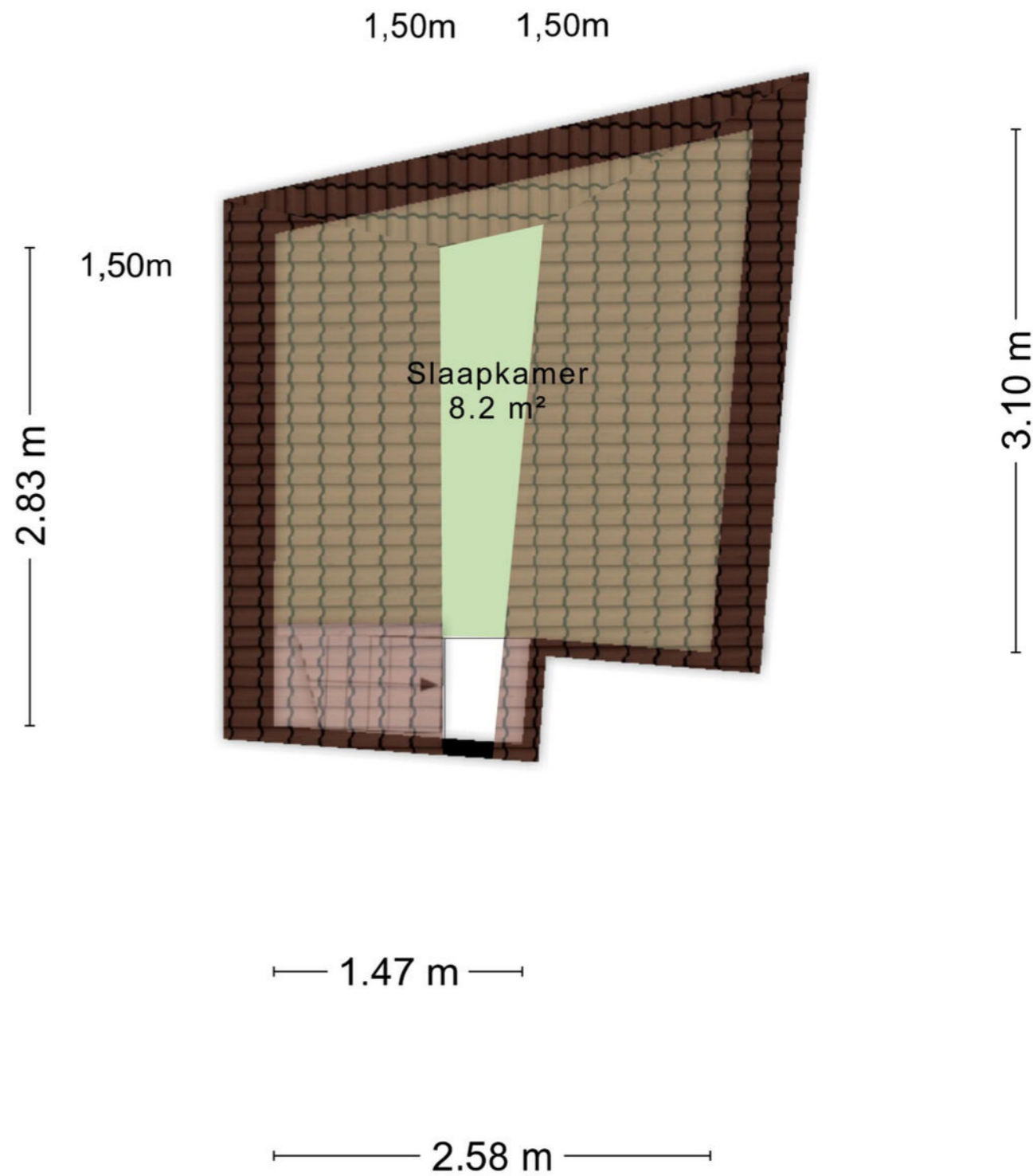
AVONDZIT OF ?

Wat de meeste mensen zich niet direct realiseren, is dat je aan de achterkant van dit huis óók aan het water zit. Het is niet direct de plek waar je gaat wandelen en daarom ook minder druk. Maar je kijkt hier wel degelijk prachtig weg over de Dommel, waar in het seizoen de pleziervaart en suppers voorbijgliden. Het is ook de plek van de avondzon. Mocht je dus willen herindelen en de eetkamer beneden anders bestemmen, dan heb je hier nog altijd een heerlijke plek voor een grote eettafel. Niet alleen leuk voor als je bezoek hebt hoor. In de kast is een kitchenette netjes weggewerkt voor een kop thee of een glaasje wijn dichtbij.

3^E ETAGE



ZOLDER

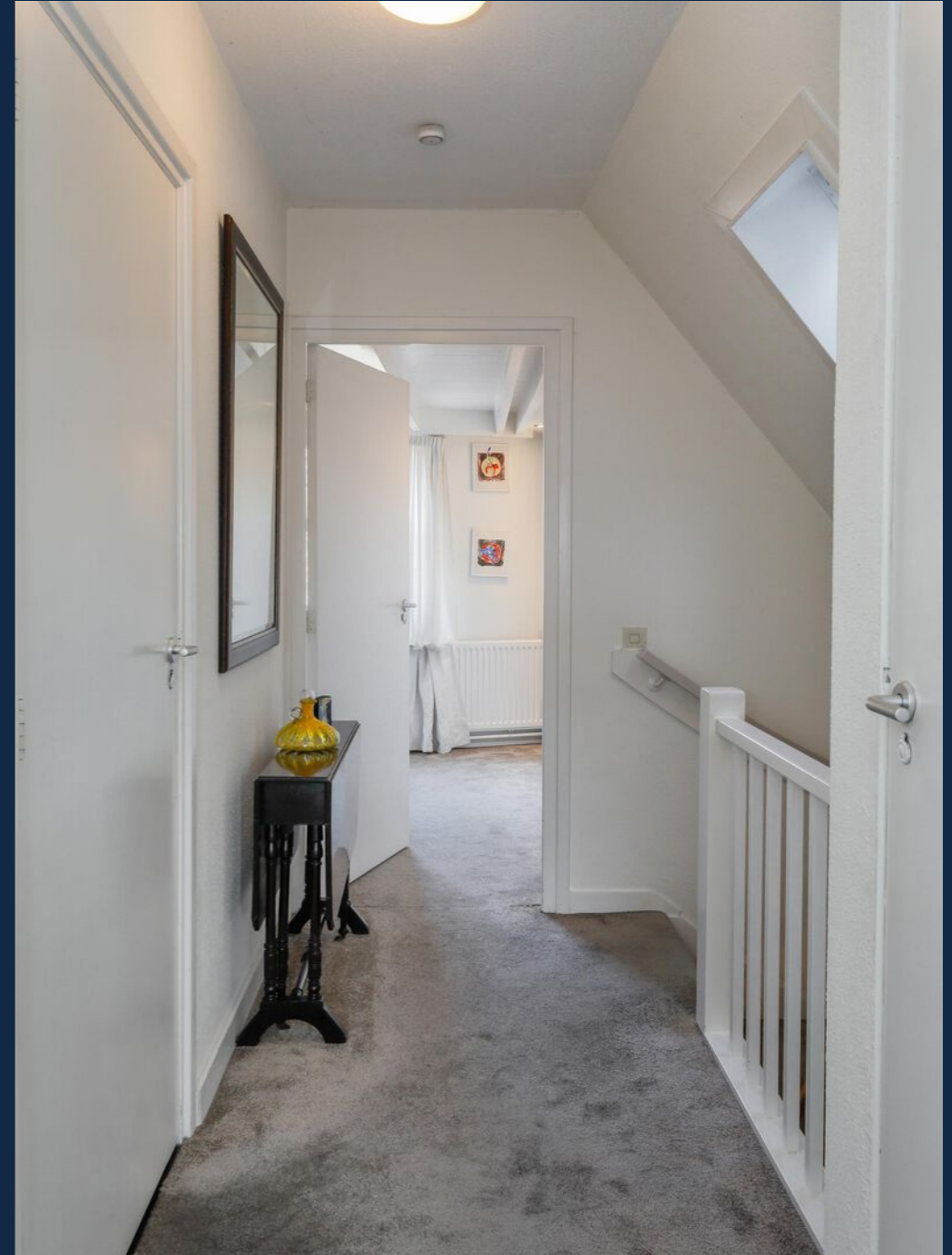




HOOFD SLAAPKAMER

De grootste slaapkamer ligt, onder het dak, aan de voorzijde (dus aan de Brede Haven) van het huis. De hoge kap geeft deze kamer het bijzondere sfeertje dat alleen oudere huizen bieden. Die hoge kap is overigens na-geïsoleerd. Er is een dakkapel aan de voorzijde en een groot dakraam aan de zijkant. Ook met een tweepersoonsbed is er nog genoeg ruimte voor een vaste kledingkast en een losse kast.







TWEEDE SLAAPKAMER

De tweede slaapkamer is ook nog flink. Hier is de hoogte van de kap slim gebruikt om een plateau te maken dat dient als slaapruijnte. Zo is er hier alle ruimte voor nóg een grote vaste kast. Maar er staat ook een slaapbankje en een dressoir. Zo is deze kamer multi-inzetbaar. En je logees liggen natuurlijk heel intiem in hun eigen coconnetje.



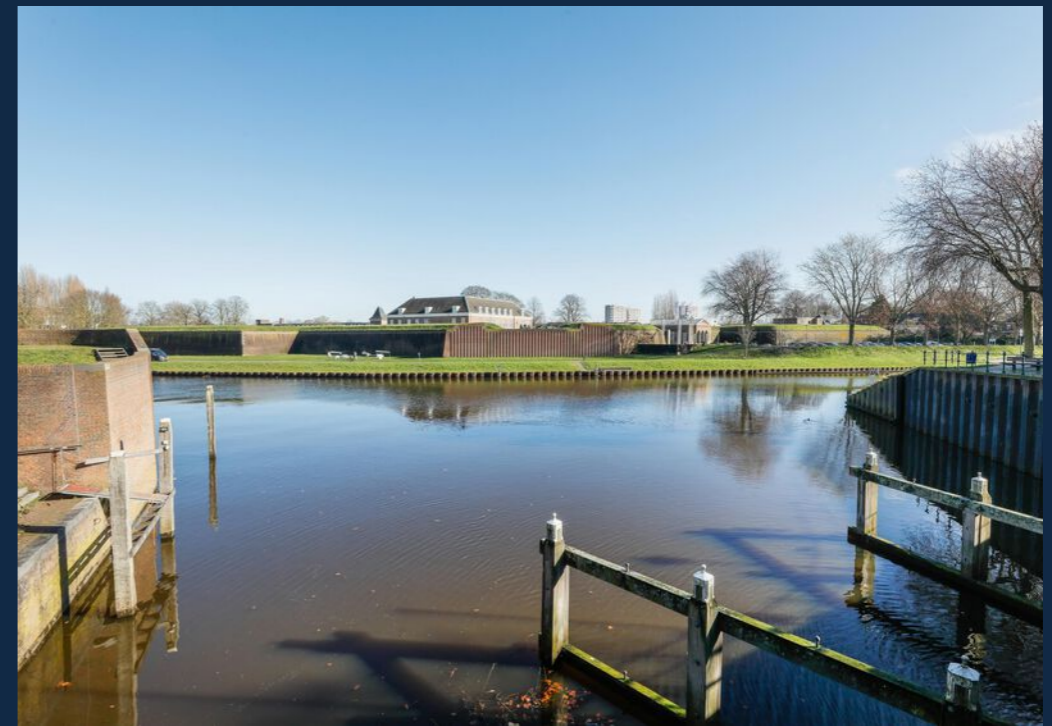
SFEERVOL EN COMFORTABEL

De badkamer is in 2024 volledig aangepast. Daarbij had de eigenaar behoefte aan het comfort van een goede inlopdouche en een infraroodlamp. Als je deze zonedouche eenmaal hebt, wil je niet meer zonder. Zeker als de herfst straks weer komt. Tegenover de douche hangt de designradiator voor een warme en droge handdoek. Daarnaast is er een toilet op deze verdieping en een dubbele wastafel. Je begint de dag in ieder geval niet met een file hier.









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

