

MAASTRICHTSEWEG 94 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs:
€ 715.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Maastrichtseweg 94

- Bouwjaar: 1933
- Inhoud: 493 m³
- Oppervlak: 136 m²
- Perceel: 204 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Duurzame jaren 30 woning
- Nauwkeurig onderhouden en verbeterd door eigenaar (Vragenlijst)
- Overall dubbel glas en voornamelijk HR ++ glas
- Nefit Trendline HRC25 CW4 2018
- Remeha Elga ace Hybride warmtepomp 4 kW 2022
- 11 Zonnepanelen 2020
- Gasverbruik: p/j 272 m³
- Elektra: MINUS 2659 kWh
- Voorschot elektra en gas: € 78,-
- Gashaard
- Diepe tuin met achterom

MAASTRICHTSEWEG 94
'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.



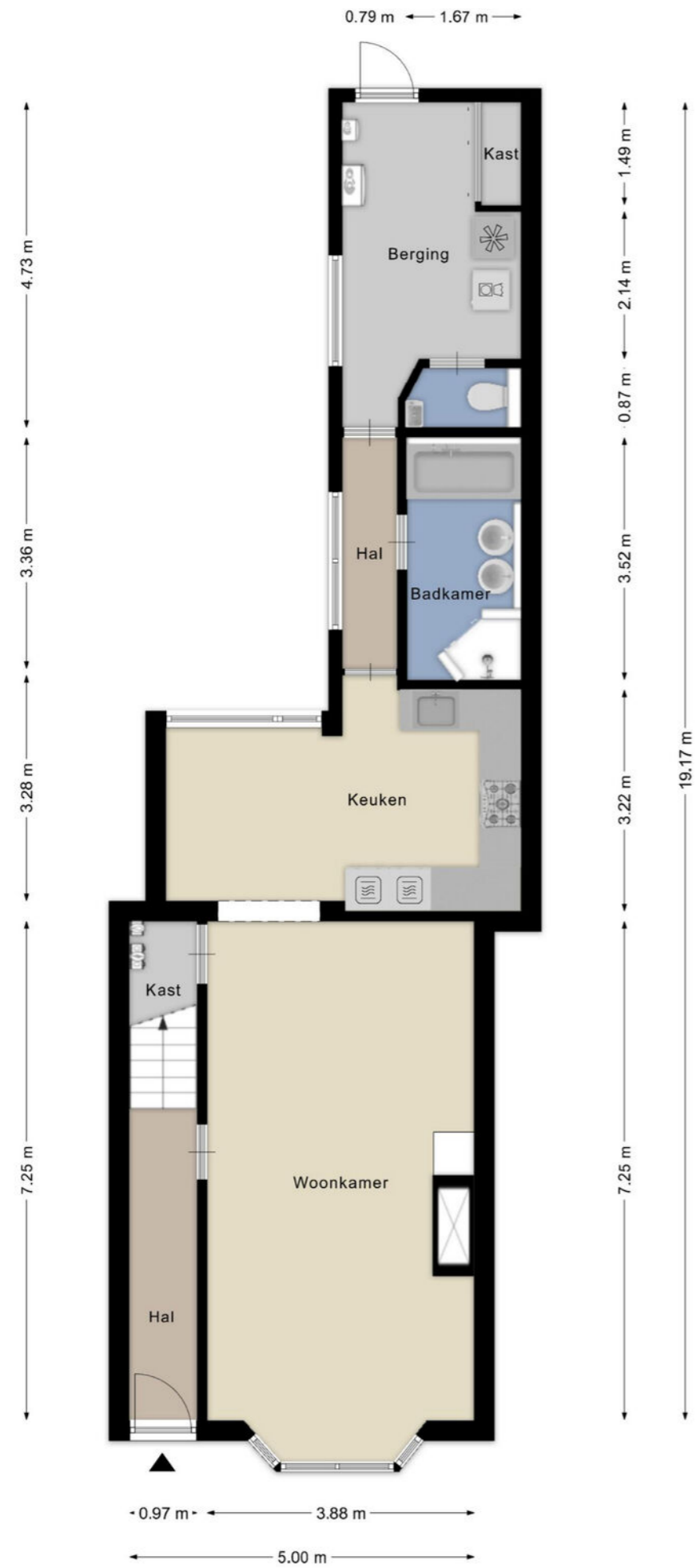


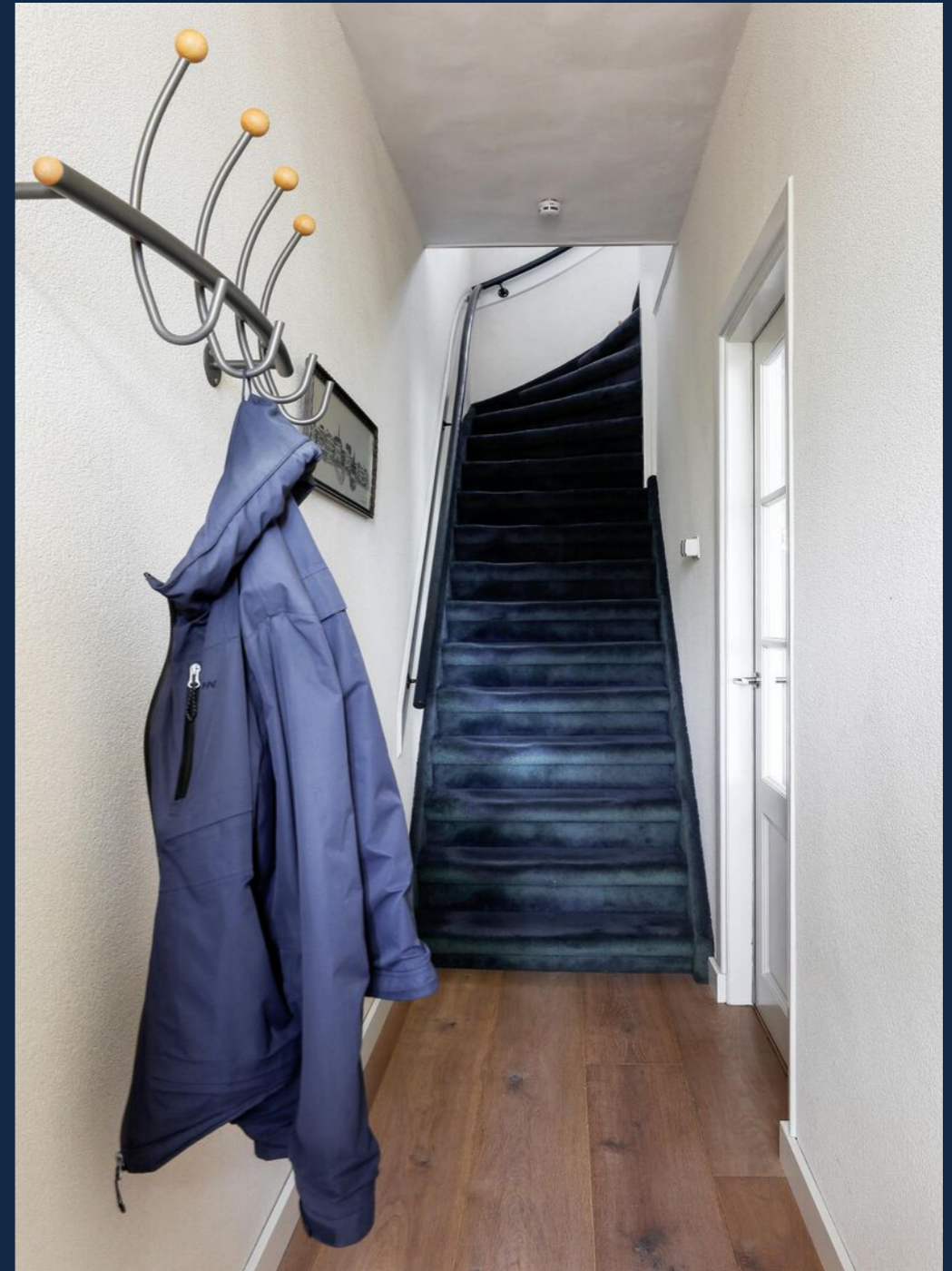
WONEN IN DE INDISCHE BUURT

's-Hertogenbosch kent niet zo gek veel jaren '30 wijken. De Indische buurt is al decennia een aantrekkelijke wijk voor gezinnen. Sterker nog, regelmatig wordt vanuit de kleine type woningen verhuisd naar deze grote woning. Gewoon, omdat de wijk zo goed bevalt. Terecht want er woont een erg leuke en gemêleerde club mensen. De wijk is "sociaal gesetteld". Van starters zonder kinderen, gezinnen met pubers voor de oppas tot senioren waar je kinderen voor een koekje langs gaan. Tussen recreatiegebied de Oosterplas en het te voet te bereiken stadscentrum woon je dan ook goed, centraal en voor de forens om de hoek van de Rijksweg A2.

De Oosterplas is een heerlijk recreatiegebied. Natuurlijk is een rondje wandelen al fijn, maar met ca. drie km is het ook een mooi hardloprondje langs: de speeltuin, het strand, vier veldjes aan het water, de tennisclub, de hockeyclub, de volkstuintjes en natuurlijk het haventje. Je kunt hier als kind dan ook een heerlijke jeugd hebben met veel buiten zijn. Ik deed zelf niet anders hier vroeger.







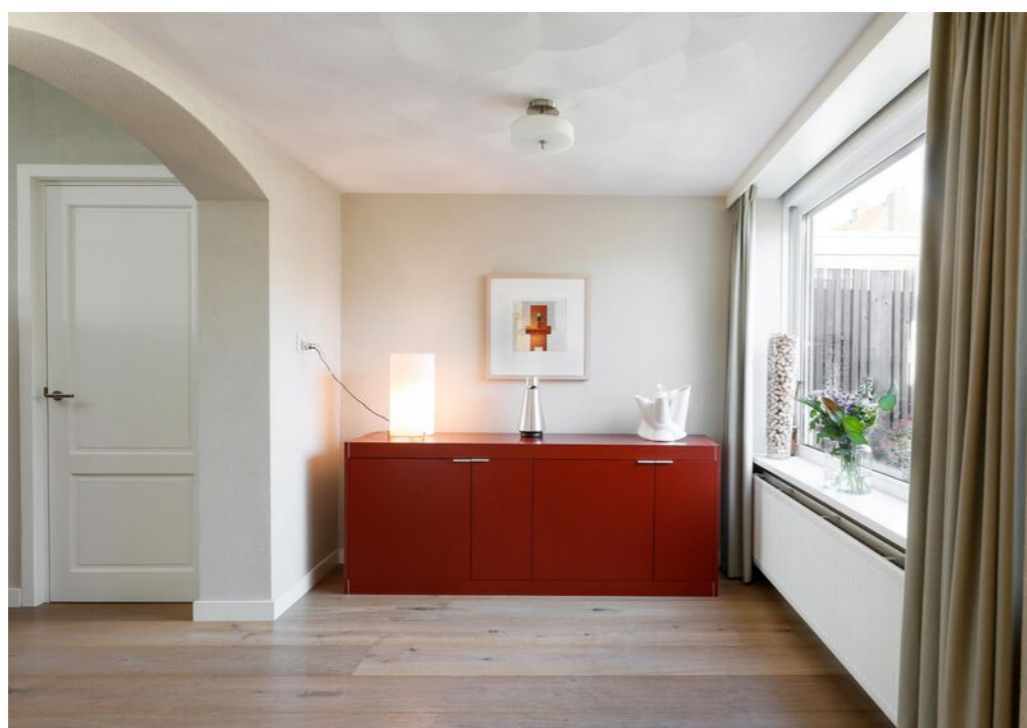
WEIDS &
COMFORTABEL





OM DOOR EEN RINGETJE.....

Inderdaad. Deze woning is om door een ringetje te halen. Direct bij binnenkomst zul je herkennen dat de eigenaren zeer zorgvuldige mensen zijn. Het is dan ook niet te zien dat ze al 46 jaar eigenaar zijn. Het schilderwerk is keurig in orde, er zit overwegend HR++ glas in, er ligt een keurige houten vloer in en de gashaard wordt jaarlijks keurig onderhouden. De woonkamer is lekker ruim met alle ruimte voor een eethoek en een zithoek aan de erker. Ook het stucwerk is smetteloos waarbij er op het plafond een sierpleisterrand is aangebracht. De toog naar de keuken zorgt ervoor dat die keuken wél bij de woonkamer hoort maar je niet in je woonkamer staat te koken.





IDEALE OPSTELLING

De keuken ligt direct achter de wand in de woonkamer. De indeling maakte het mogelijk om een U-vormige keuken te maken. Je zult ervaren dat deze vorm ideaal is. Op een standbeen kun je bij alle voorzieningen en apparaten en er is meer dan genoeg werkruimte op het aanrechtblad. Deze moderne keuken heeft een composiet werkblad en veel lades met zijdeglans witte deurtjes. Er is een gaskookplaat, stoomoven, combi bakoven, koelkast, vaatwasser.

Achter deze keuken vind je nog de bijkeuken.



UITGEBOUWD ACHTERHUIS

Deze woningen werden in de jaren 30 gebouwd met een achterhuis. Daar vond je het lavet, en nu nog, het toilet. Dat lavet is gelukkig een badkamer geworden waarbij het toilet apart is. De rest van de ruimte fungeert als bijkeuken en achteringang. Handig voor de vuile laarzen als je uit de tuin komt natuurlijk. Waar er uitgebouwd is hangt ook je Hybride warmtepomp en Cv-ketel en staat je grote koelkast en vriezer. Er is een grote voorraadkast die al je spulletjes netjes uit het zicht houdt.

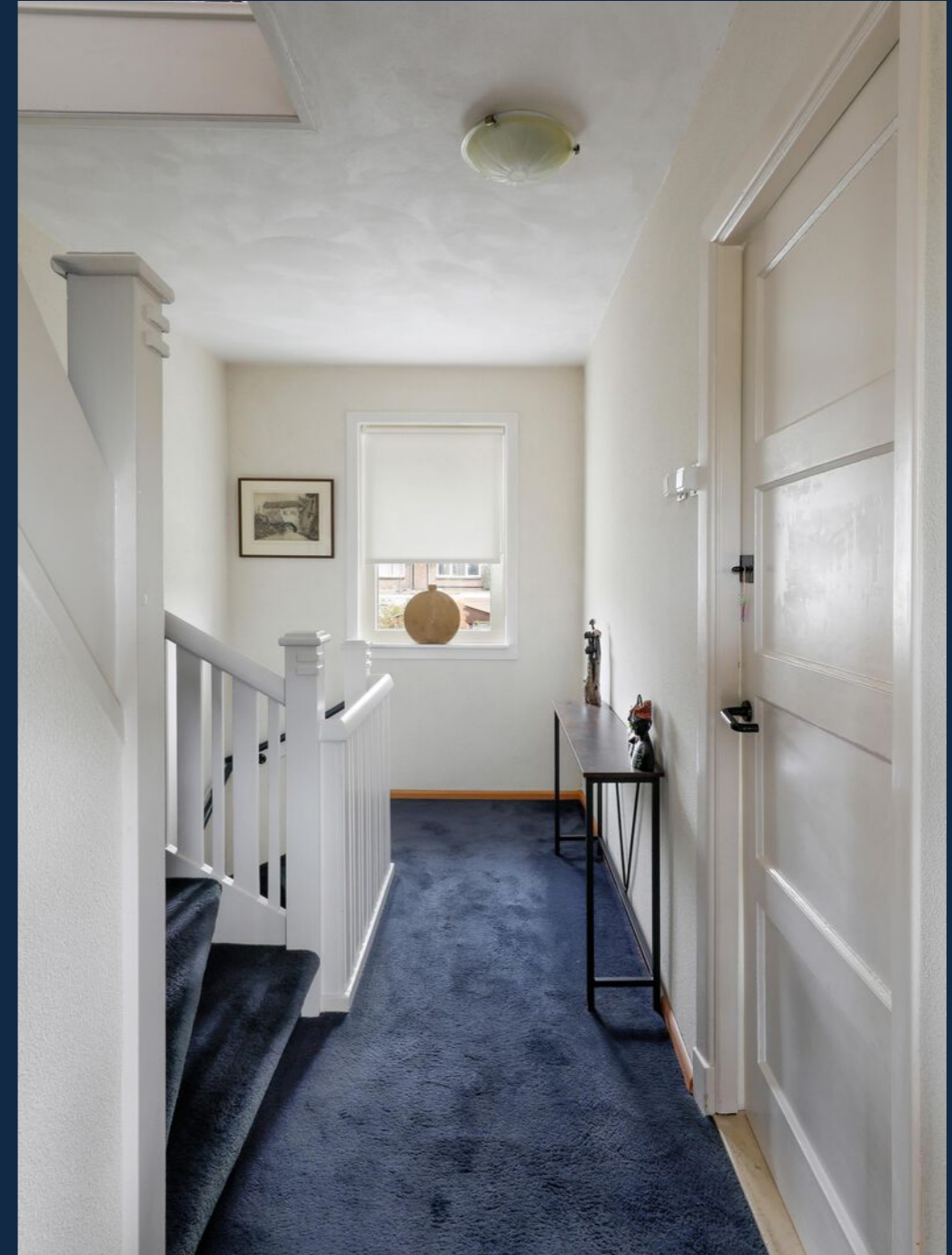
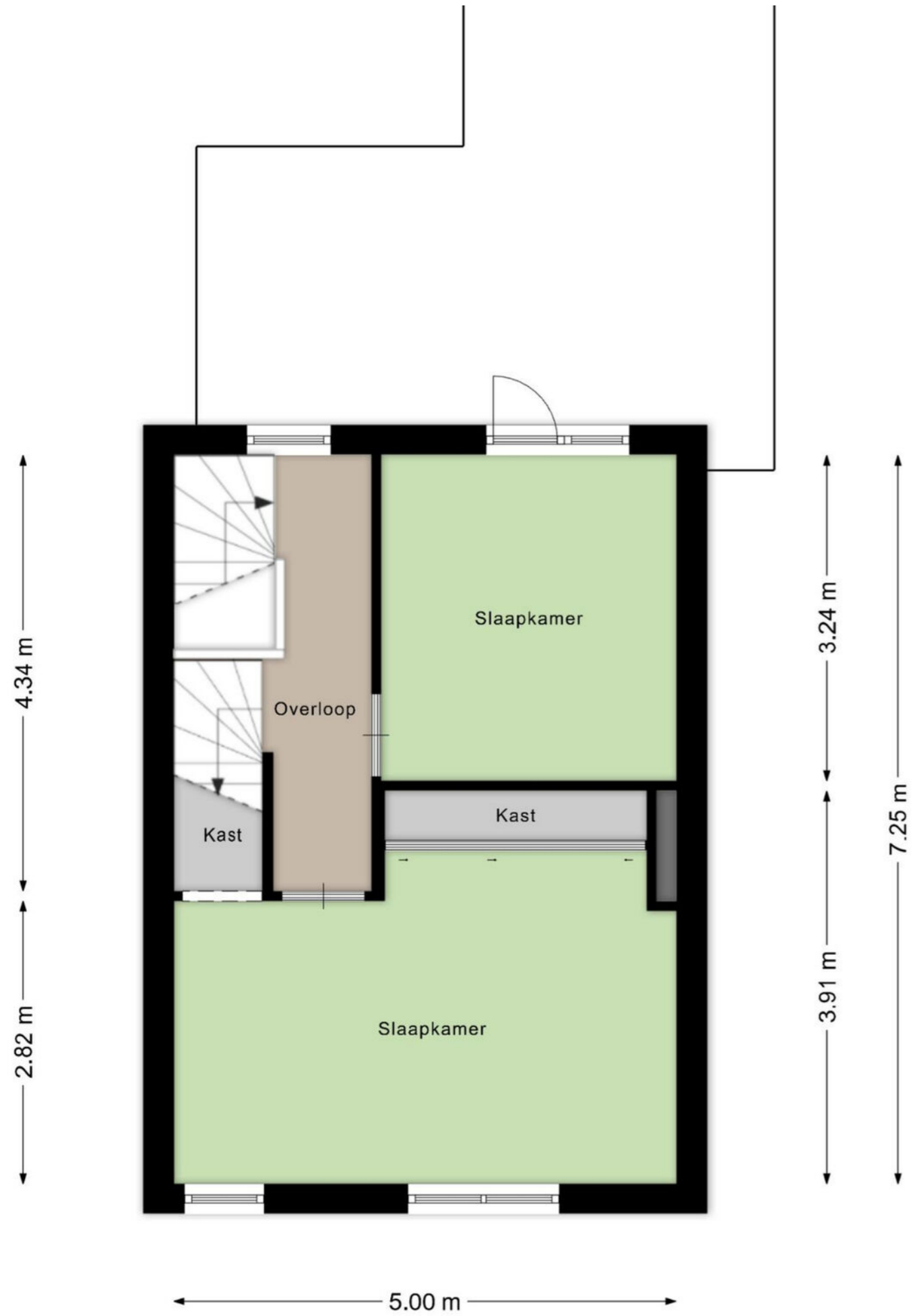




ALS JE DE RUIMTE HEBT.....

Dan maak je toch een fijne grote badkamer!? Dat dacht deze eigenaar vast ook. Vandaar dat we je nu een woning kunnen bieden met in de badkamer een ligbad, ruime douche en een dubbele wastafel. Tegenover deze douche vind je de designradiator voor elke dag weer een droge en warme handdoek. Handige schapjes zijn er voor je handdoeken en gezellige spulletjes en in het plafond zijn de spotjes verwerkt. Deze badkamer is geïnstalleerd in 2000.







EXTRA LARGE

De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volle breedte van de woning. Voorheen waren dit twee slaapkamers en burens hebben hier vaak een badkamer van gemaakt. Kan ook, maar die badkamer beneden zit daar natuurlijk ook prima. Dat vond deze eigenaar ook met als winst deze mooie grote kamer. Alle ruimte voor een groot bed, een inloopkast en nog een comfortabele stoel om je sokken aan te kunnen doen of een kinderboek voor te lezen. Ook op deze verdieping is er overal dubbel glas waarbij er aan de achterzijde HR++ glas in de ramen zit.



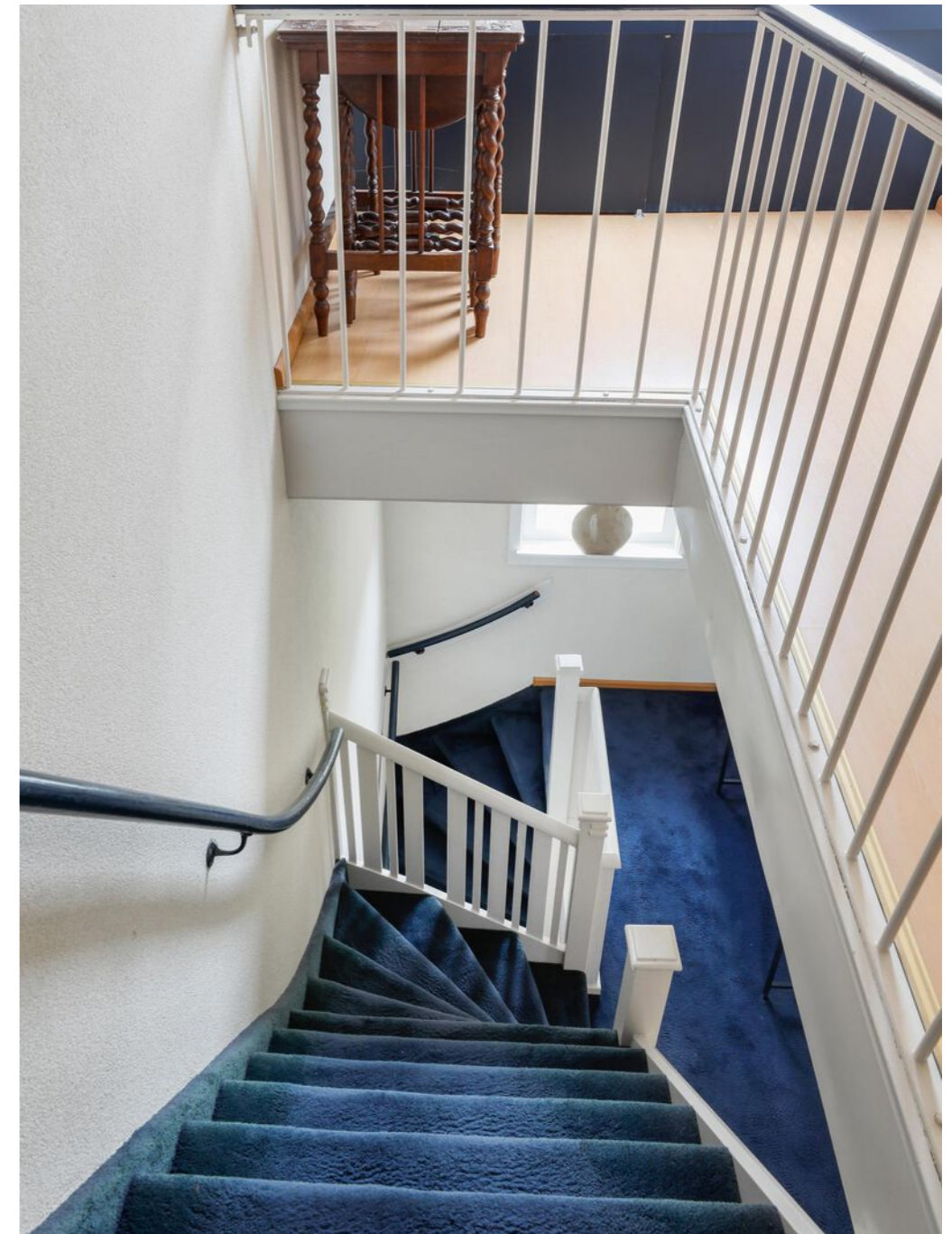
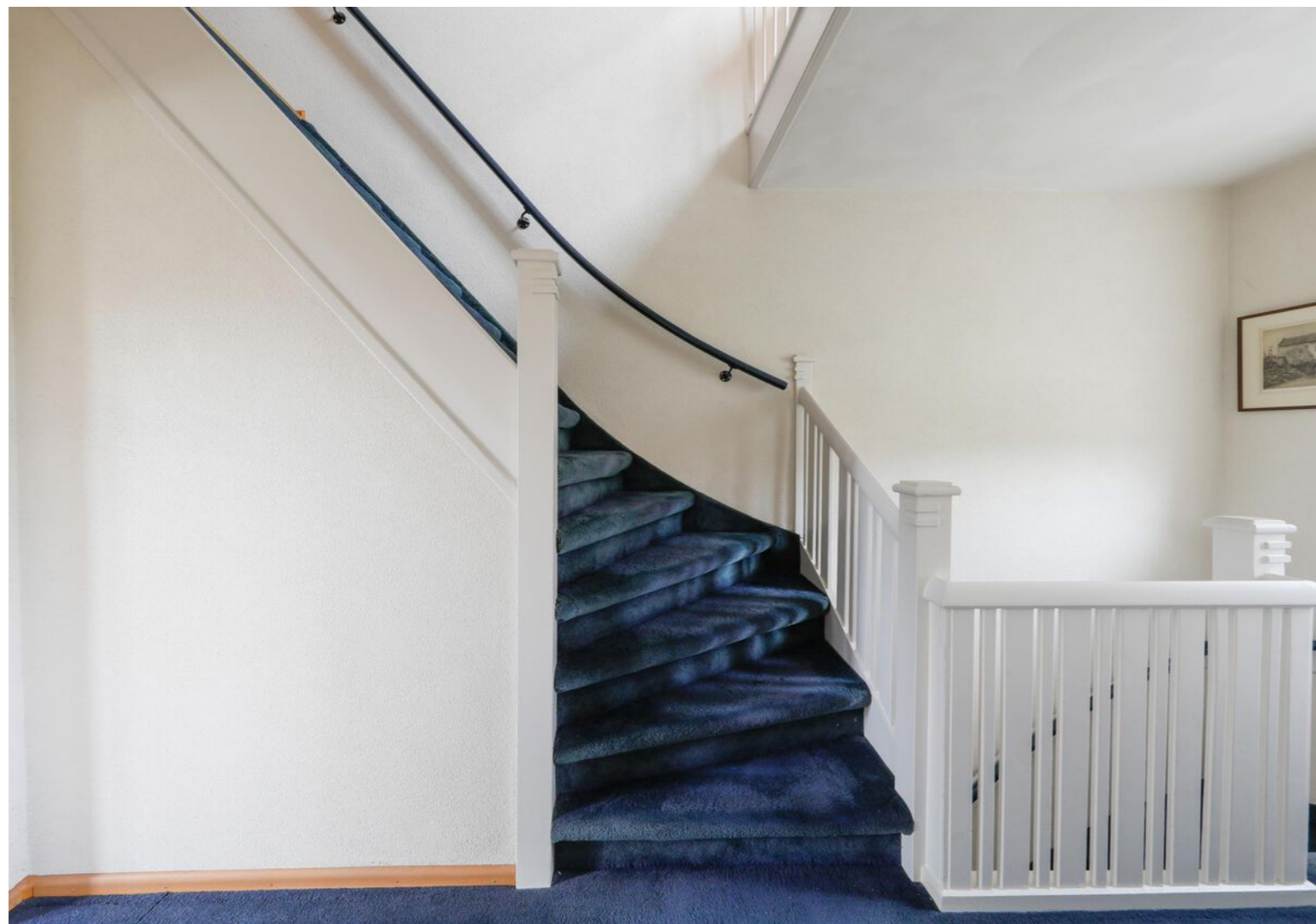
VOOR JULLIE 1e?

Ook echt een prima kamer natuurlijk. Zeker voor een kind. Natuurlijk heb je boven ook nog twee mooie kamers, maar zeker in de eerste jaren is het toch fijn als ze op dezelfde verdieping liggen. Tot die tijd is dit ook je ideale werkkamer voor als je thuis ook meters mag maken voor je werk. Met een raam en een deur naar het platte dak is er veel licht en frisse lucht.

Het platte dak is in 2023 opnieuw bedekt met wortelwerend bitumen en voorzien van Sedum. De bijtjes zijn dus ook blij met jullie en jullie met dit Sedum vanwege de isolerende werking.

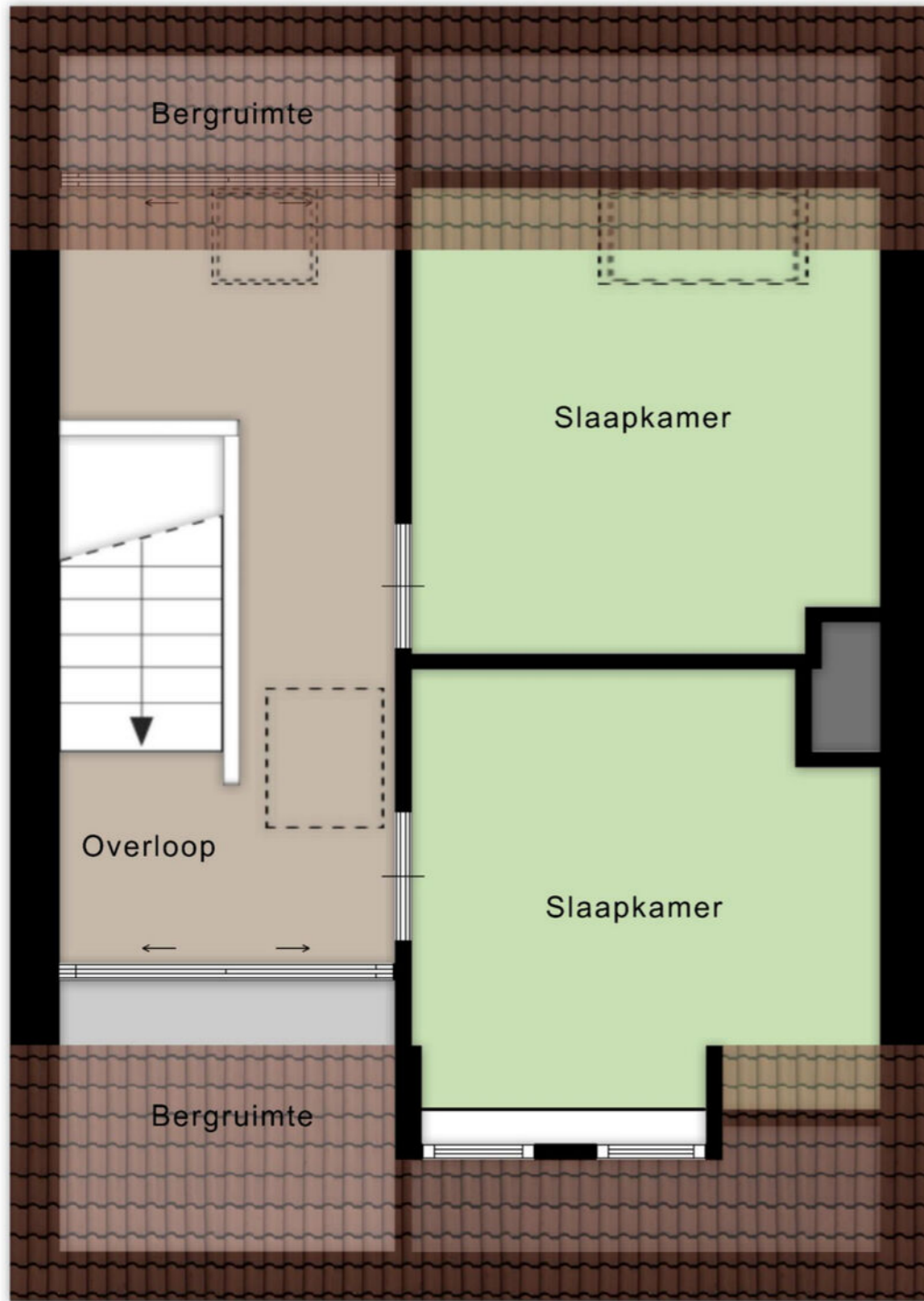


NA ALLE VERKOPEN IN DEZE WIJK BLIJVEN
WE DEZE LEUNING EEN FEESTJE VINDEN



← 2.04 m → ← 2.86 m →

↑ 0.70 m
↑ 4.70 m
↑ 1.65 m

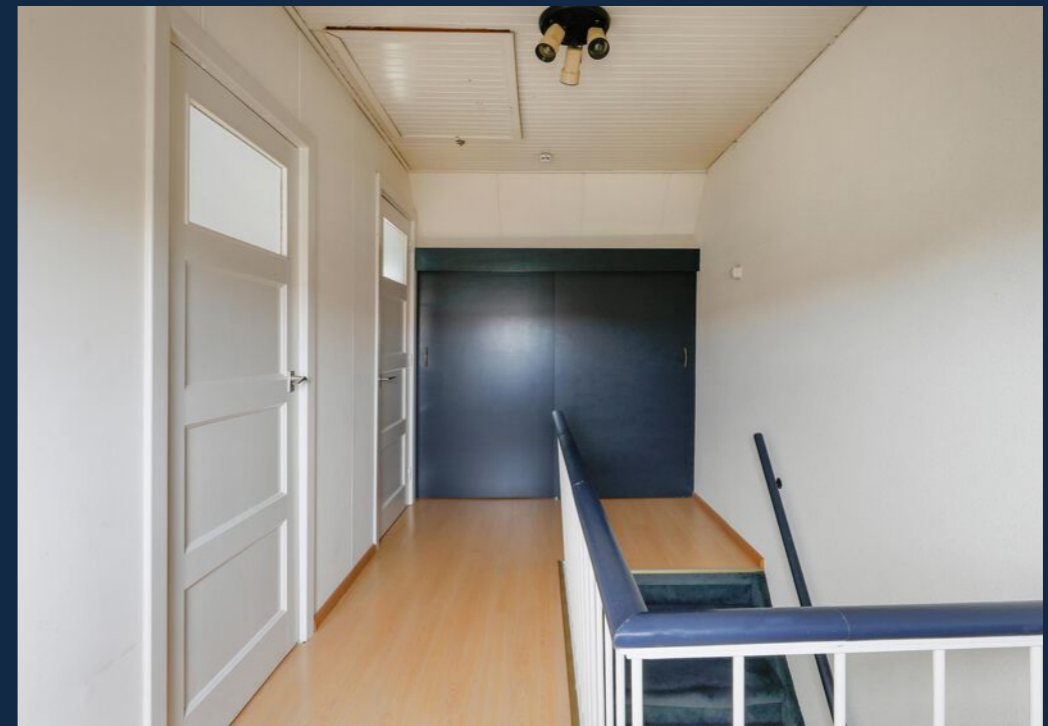
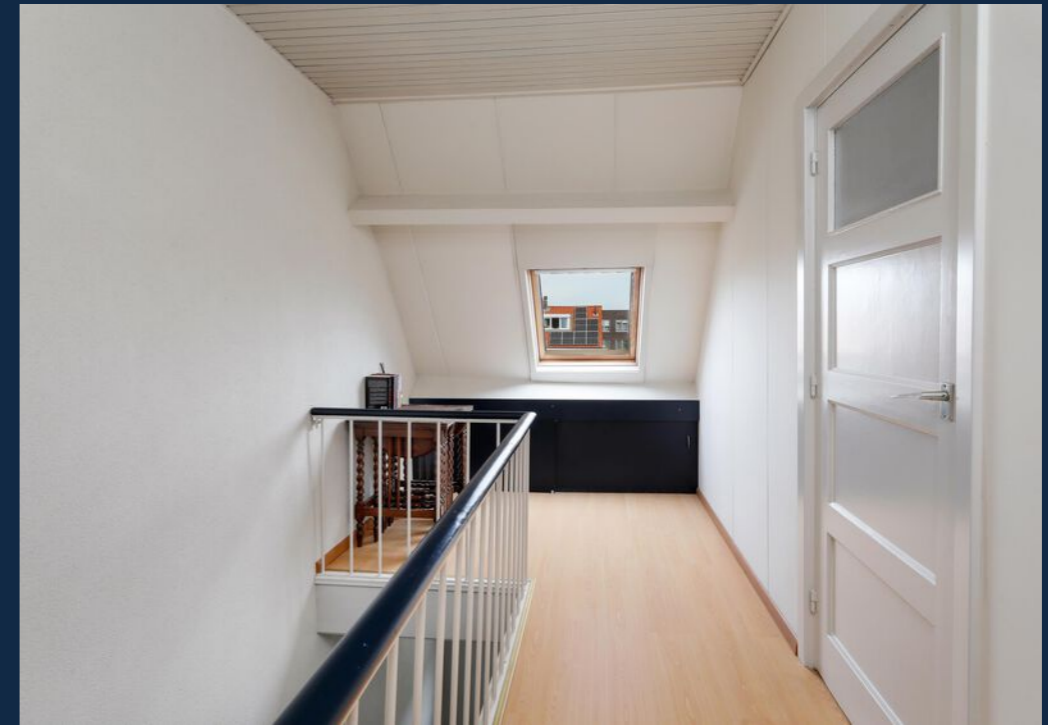


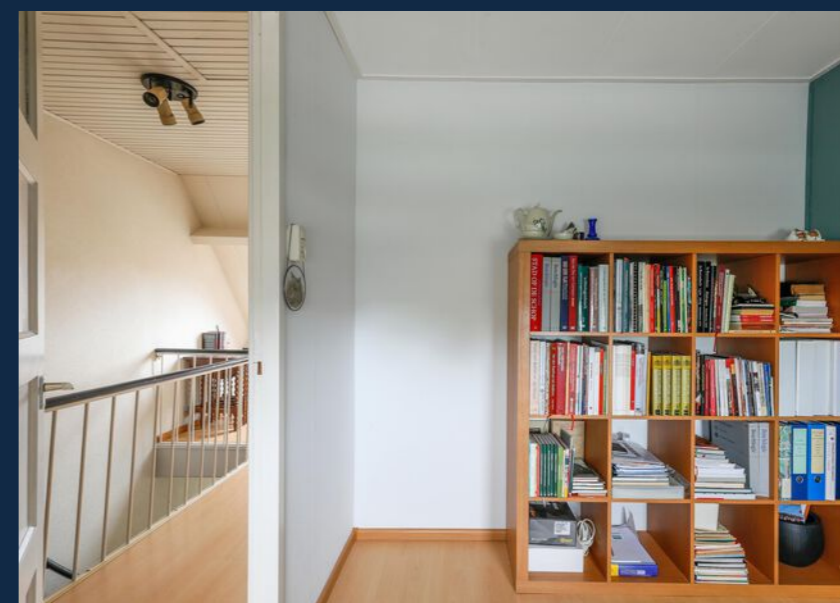
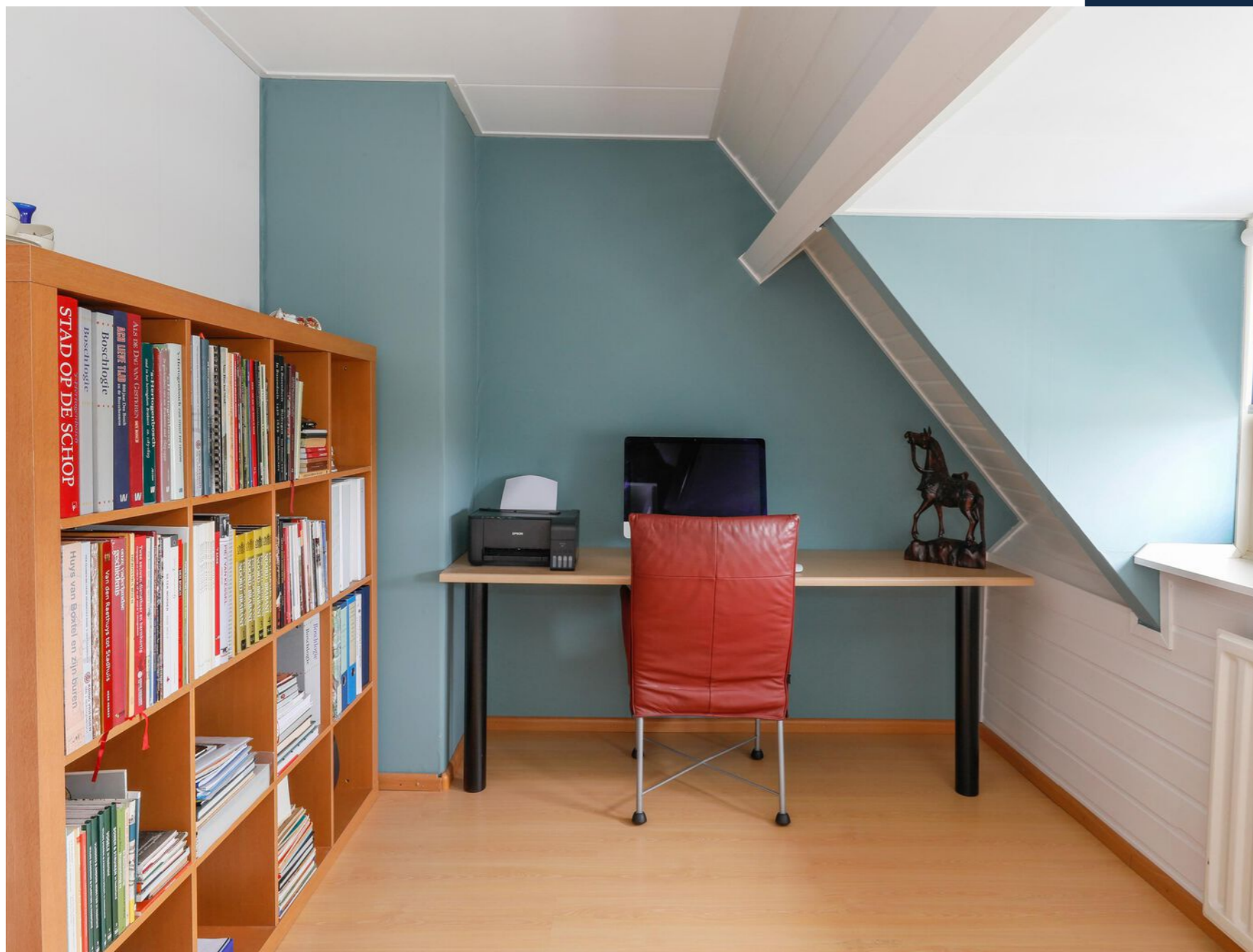
1,50m

4,82 m

1,50m

← 5.00 m →





NOG TWEE FIJNE KAMERS

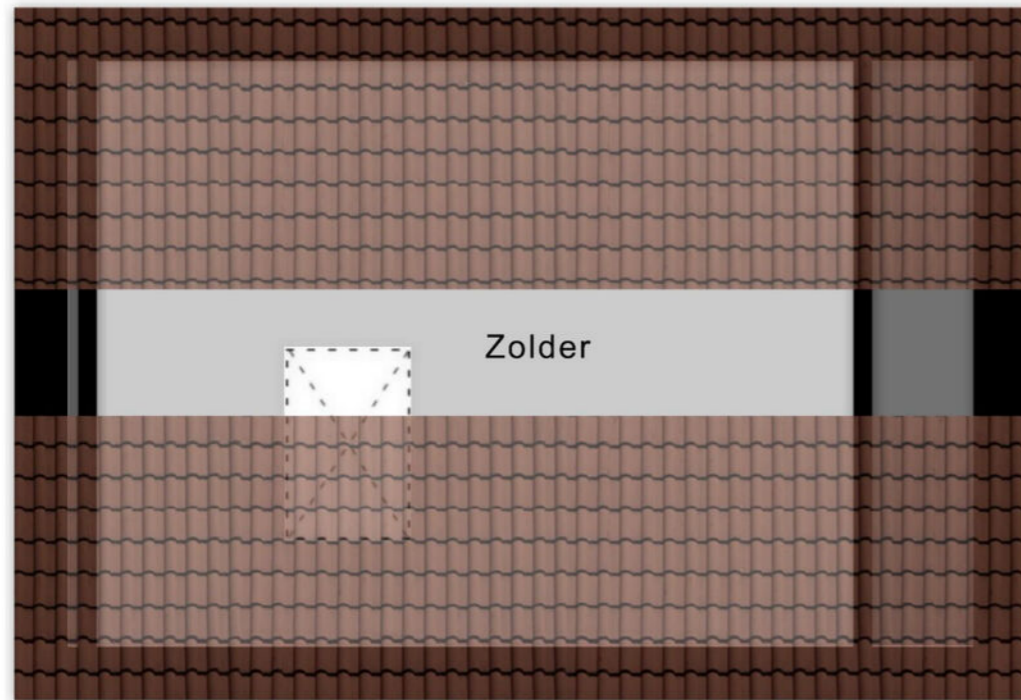
Heb je al een paar opgeschoten pubers dan wordt het wellicht nog een strijd. Want uit ervaring weten we dat de zolderkamers bij kinderen vaak het meest populair zijn (en de oudste meestal wint). De voorste kamer heeft, dankzij de dakkapel, een mooi weids uitzicht over het kanaal. Een uitzicht overigens wat zal gaan veranderen in een woonwijk aan het water voor de pleziervaart. De kamer achter heeft een dakraam maar een dakkapel is hier ook mogelijk. Tussen beide kamers ligt een ruime overloop met een vaste kast. Ook hier zijn de ramen voorzien van dubbele beglazing.

ALS GYM, WERKKAMER, EXTRA
BERGRUIMTE OF TOCH VOOR DAT 3E KIND?



← 5.00 m →

↑ 3.23 m ↓



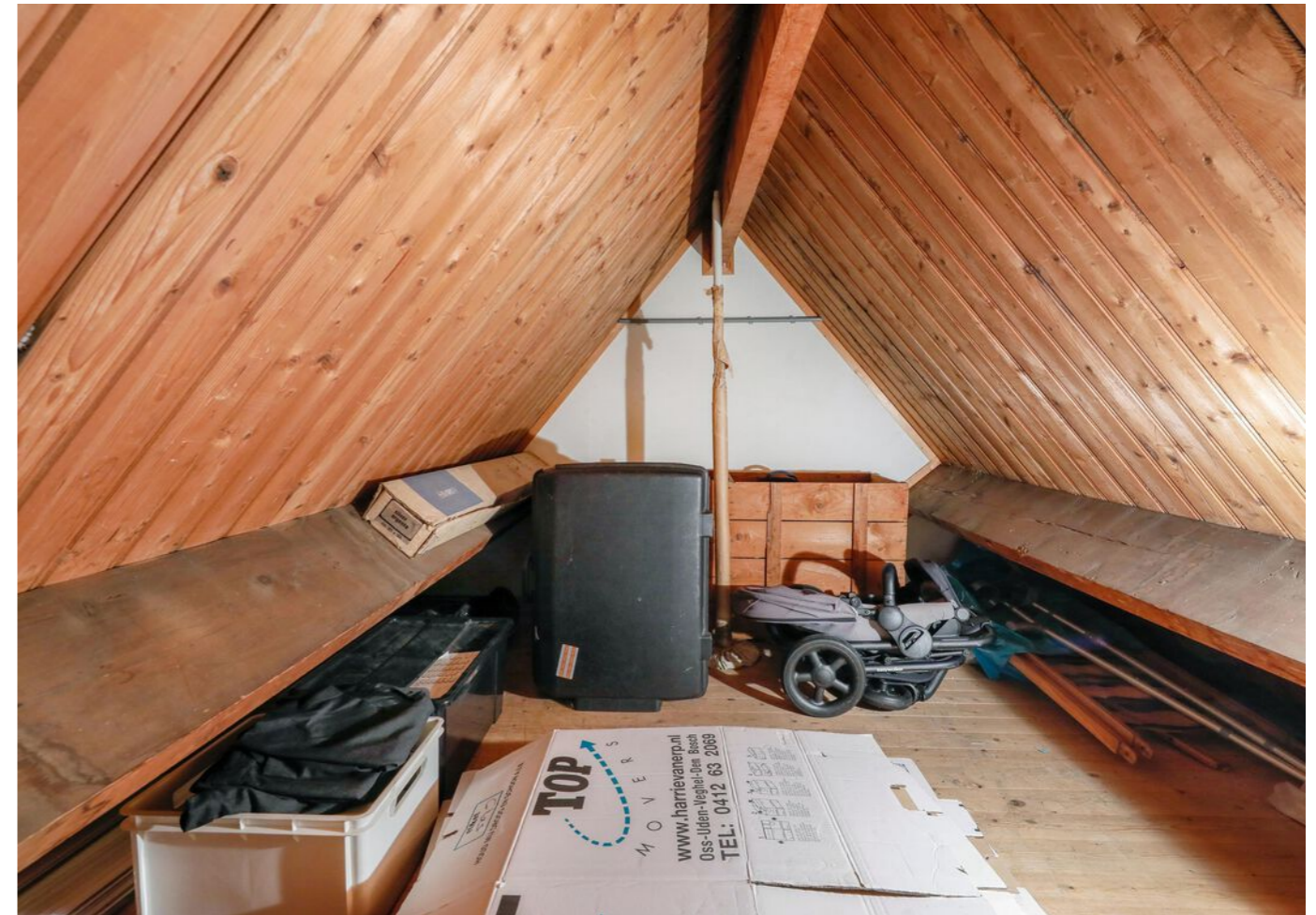
1,50m
1,50m
0.70 m

← 4.18 m →

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

OM EEN JAAR NIET TE HOEVEN ZIEN

Skispullen, kerstbomen, koffers, winter/zomergarderobe, spullen die (nog) niet weg mogen etc. Heel fijn natuurlijk om ook een plek te hebben waar je dit alles wel kunt bewaren maar niet hoeft te zijn. Het ligt hier veilig, vorstvrij en droog en jij hoeft nog niet te besluiten of het weg mag. Er is maar een nadeel: je komt het ook weer tegen als je weer gaat verhuizen.









DIT VRAAGT OM DE ZOMER

Als je nu deze woning koopt weet je een ding zeker. Straks, van het vroege voorjaar tot in de late herfst, wordt dit jullie plek samen. De tuin is dan ook diep genoeg om altijd een plekje in de zon te vinden. Vanuit de uitbouw kom je in deze tuin. Alle ruimte voor je kinderen om te spelen, maar ook alle ruimte voor jezelf met een grote eettafel en een luie loungeset. Er is een houten berging met stroom en er is een poort naar de brandgang die in de Javastraat uitkomt. Van de originele brandgang hier heb je de helft gekregen toen de brandgang aan één kant werd afgesloten.





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 328</p> <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>	
---	--	---	--

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

