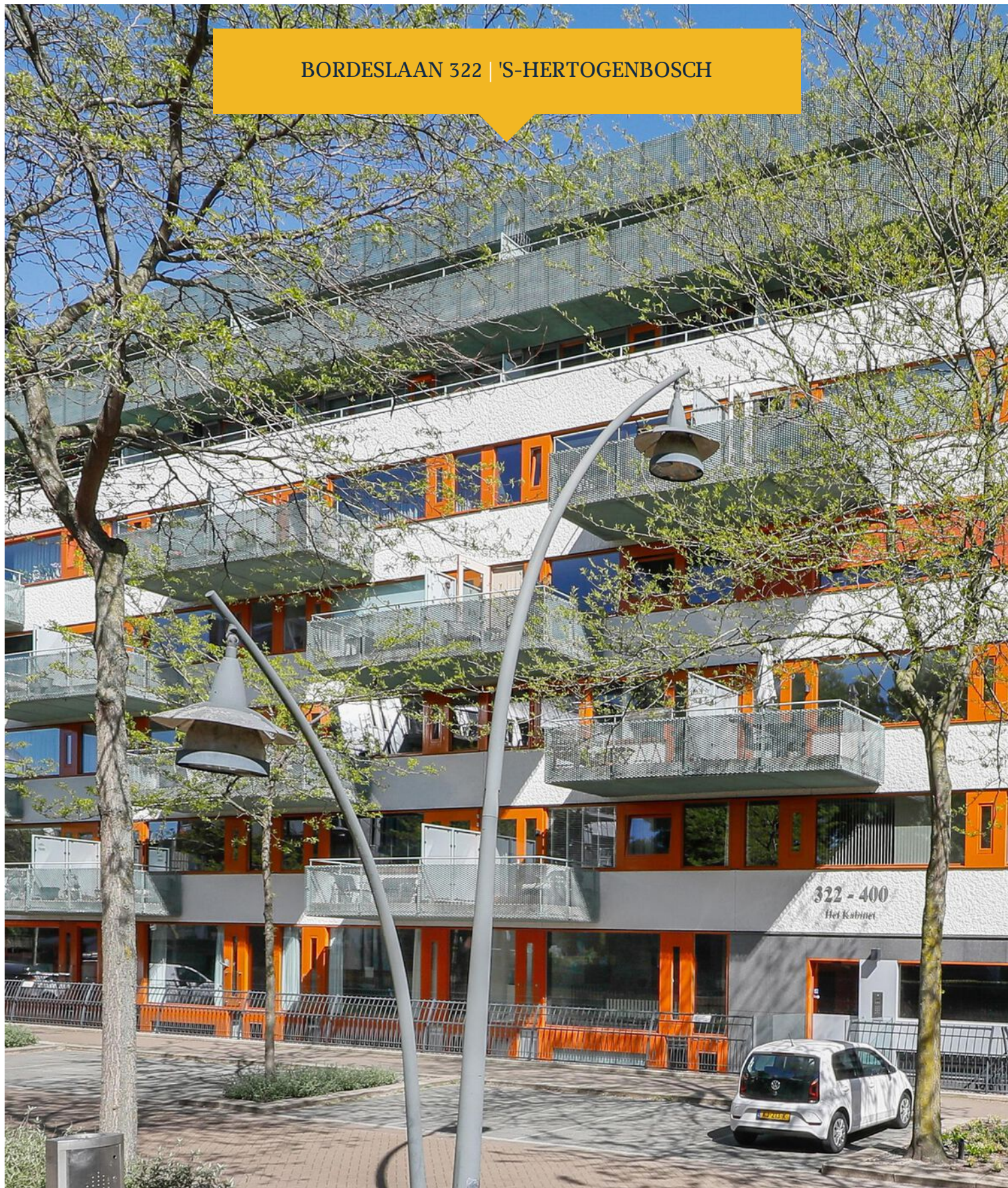


BORDESLAAN 322 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs: € 595.000 k.k.

Oplevering: in overleg

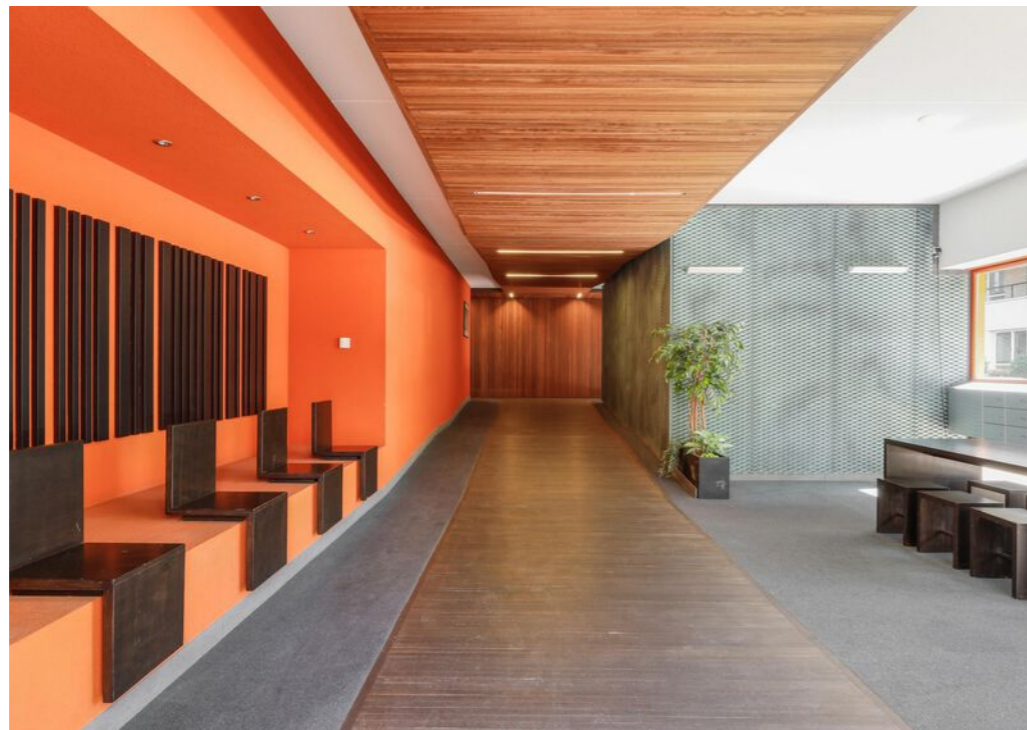
Specificaties Bordeslaan 322

- Bouwjaar: 2009
- Inhoud: 390 m³
- Oppervlak: 113 m²
- Tuin: 17 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Groot en breed appartement
- Leefruimtes met licht en uitzicht
- Twee slaapruidtes koel en met privacy
- Moderne keuken met kookeiland uit 2022
- Ruime badkamer en suite
- Eigen berging intern
- Parkeerplaats in de kelder
- Beschut liggende binnentuin
- Energielabel A
- Elektra: 1455 kWh p/jr
- Stadsverwarming € 98,- p/mnd
- VvE-bijdrage € 301,- p/mnd
- Reservefonds € 274.000 per 31-12-2025

BORDESLAAN 322
'S-HERTOGENBOSCH

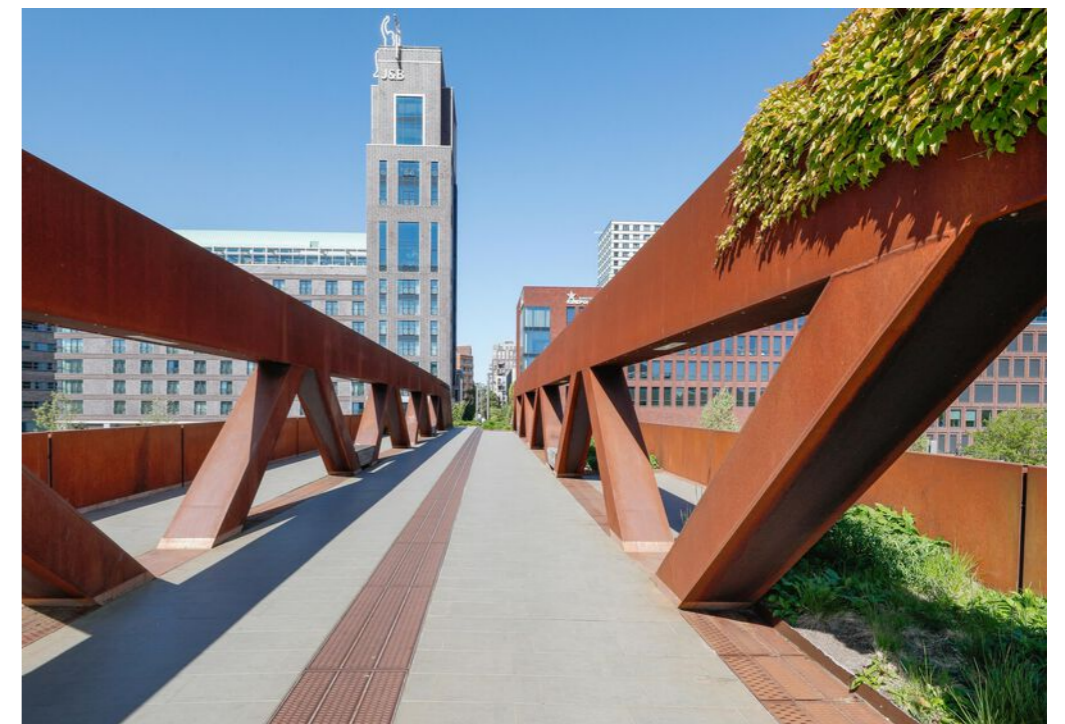


De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan 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 HET PALEISKWARTIER

Als je een nieuwe wijk kunt creëren direct aan het centrum kun je de voordelen van het centrum bieden en de nadelen wegnemen. Natuurlijk woon je hier in een duurzaam appartement met een degelijke constructie, met grote ramen en fijne binnenruimtes. Maar je hebt ook een woning met een goede parkeerplaats en een goede berging. En dat, terwijl je misschien nog wel liever gewoon de trein pakt naar je werk. De hele wereld is te bereiken op een steenworp afstand. Ook de voorzieningen zijn hier goed geregeld. Waarom nog een grote koelkast of vriezer als de Jumbo aan de overkant zit. Ze houden het zelfs voor je koel. Deze wijk is inmiddels ook een gezellige actieve wijk geworden. De combinatie van werkenden, scholieren en bewoners zorgt voor levendigheid. Je komt elkaar tegen op de vele terrasjes en langs de hofvijver. En die binnenstad!? Daar ben je in een paar stappen als je de Paleisbrug overloopt. Met mogelijk een pitstop bij Cafe Buurt. Vanuit daar heb je de keuze; of de natuur in met Het Bossche Broek of de Gement of de diversiteit van de winkels in de Vughterstraat. Kortom: een ideale uitvalsbasis voor woon, werk en vrije tijd.



BEGANE GROND

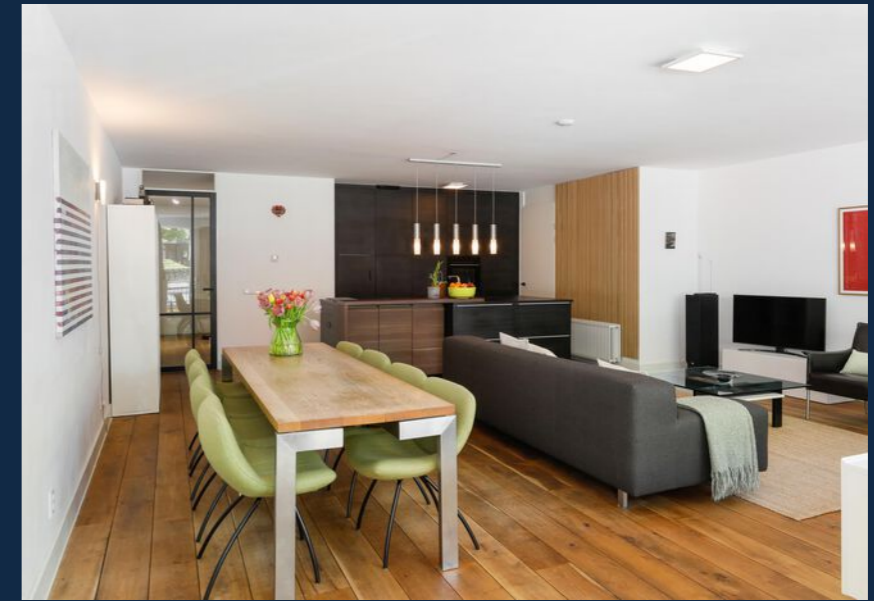


DROGE ENTREE

Als een van de twee woningen op deze etage kom je hier helemaal droog thuis. Vanuit de parkeerkelder bereik je via de lift of het trappenhuis direct de centrale hal bij de voordeur. Vanaf daar gaan de overige woningen verder via de open galerij. Daarnaast heeft deze woning nog een praktisch voordeel: vanuit de parkeerkelder loop je ook rechtstreeks via de eigen inpandige berging de woning binnen. Ideaal voor boodschappen, fietsen of extra opslag. Eenmaal binnen kom je in een royale hal met volop ruimte voor jassen, tassen en schoenen. Hier bevinden zich ook de meterkast, de wasmachineruimte en het toilet. Vanuit de hal loopt de massief eiken vloer stijlvol door over de gehele woonetage.

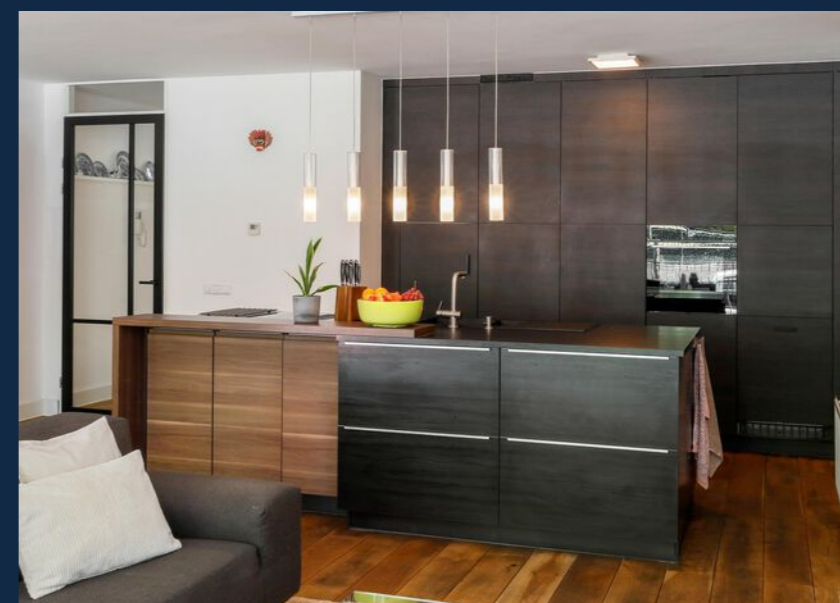
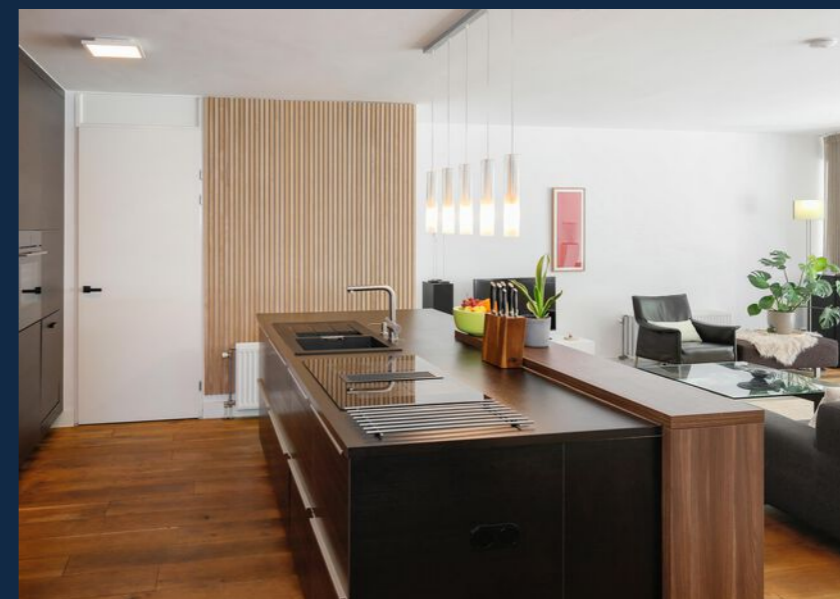
—
ALTIJD UITZICHT
& VEEL LICHT
—





HET COMFORT VAN BREED

Een brede woning heeft een aantal voordelen. Niet alleen kun je de eettafel en zithoek naast elkaar plaatsen in plaats van achter elkaar, je hebt op beide functies ook je daglicht. De breedte zorgt er u überhaupt voor dat je een lichtere woning hebt. Zeker met een dergelijk grote glaspui en hoge plafonds zoals hier. Het is binnen zelfs zo licht dat de warme tint van de vloer goed tot zijn recht komt en er blijft voldoende “verkeersruimte” over om tussen bank en tafel door te lopen. De wanden zijn netjes en neutraal afgewerkt en bij de trap hangt een volledig elektrisch wavegordijn voor in de avond.



ALTIJD IN CONTACT

De keuken bevindt zich tegen de achterwand van de woonkamer.. Deze kasten- en apparatenwand in donkere tinten verstopt alles wat je wel wilt hebben maar niet wilt zien. Zo blijf jij als kok het middelpunt van de aandacht, mooi toch? Staande achter het kookeiland blijf je gezellig bij je gasten. Zeker als ze aanschuiven aan het barretje. De afzuiging van je inductiekookplaat zit in het blad en zowel de oven, koelkast, en vaatwasser zijn ingebouwd.

De vriezer en een eventuele tweede koelkast kun je kwijt in de naast gelegen technische ruimte. Maar waarom zou je met de Jumbo als voorraadkast op loopafstand.



'S AVONDS WASSEN

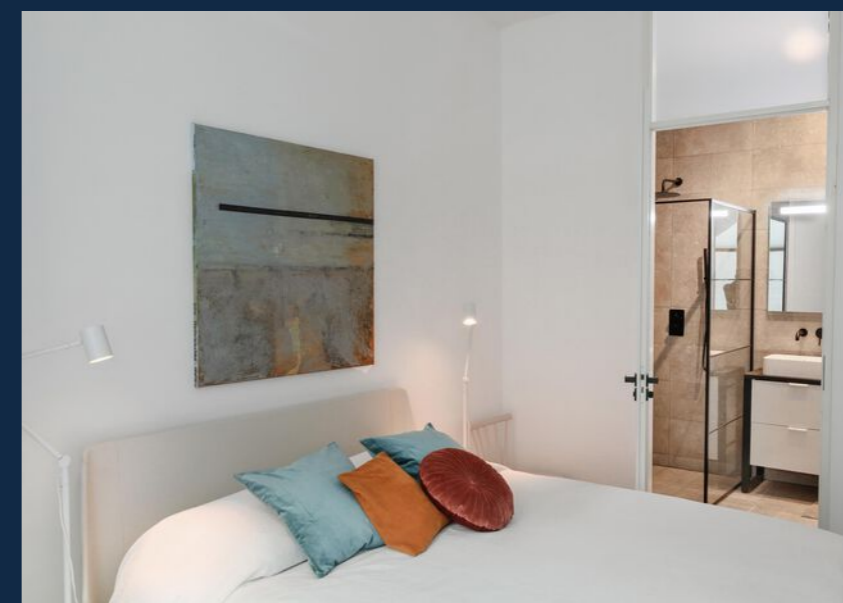
Zeker. Waarom niet. Dankzij de ligging hoor je nauwelijks geluid van de wasmachine. De wasmachine- en drogeropstelling vind je namelijk in een kast aan de hal op de woonverdieping.

Het gastentoilet ligt hier direct naast. Een praktisch hangtoilet met een wastafeltje. Alles dus wat je nodig hebt.



SOUTERRAIN





ALTIJD RUST ALTIJD KOEL

Best bijzonder eigenlijk. In plaats van naar boven gaan om te slapen ga je hier juist naar beneden. En eigenlijk is dit een heel goed idee. Want in de onderetage met zijn hoge plafonds is het in de zomer koeler dan boven en echt koud wordt het in de winter ook niet, dus dit moet je energie gaan besparen. Het is ook de plek die gegarandeerd rustig slaapt. Er passeert tenslotte geen verkeer. Slimme plisse-gordijnen zorgen ook hier voor je privacy. Je staat vanuit je bed in twee stappen in je tuin of in de badkamer. Die badkamer ligt direct aan deze grote slaapkamer. Voor eventuele gasten is de badkamer ook direct vanuit de tweede kamer te bereiken.

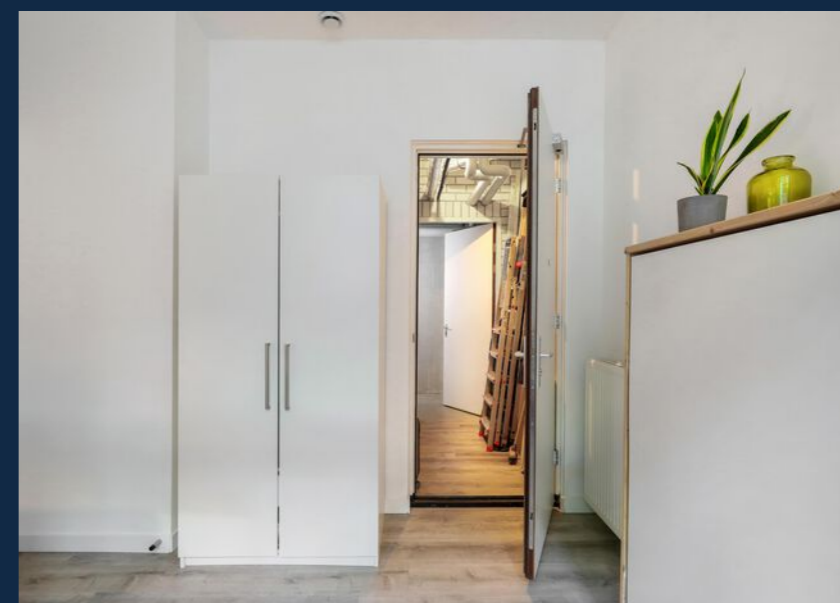
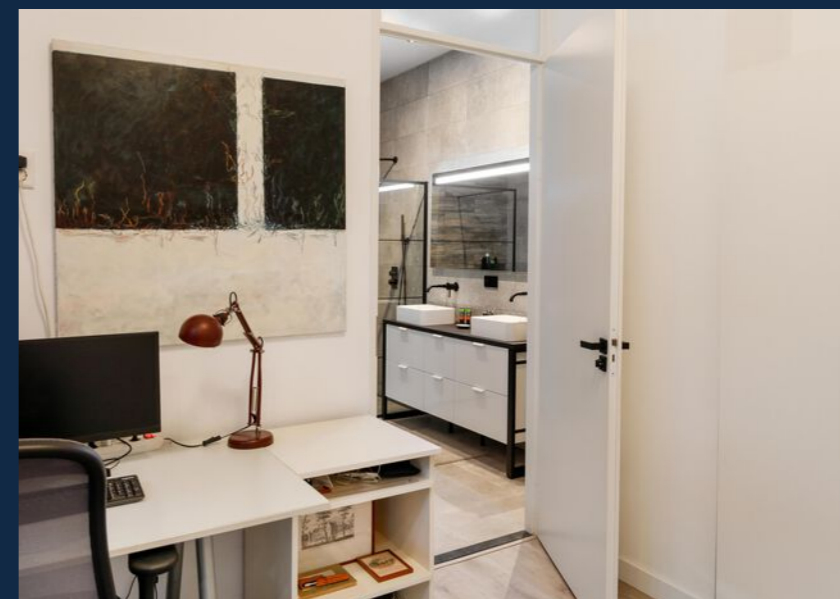


DOE MIJ MAAR RUIM

Met een lengte van 4,35 meter en een breedte van 1,76 meter is dit verrassend ruim voor een badkamer. Natuurlijk had hier ook een ligbad geplaatst kunnen worden, maar soms geldt juist: less is more. In de huidige opstelling krijgen alle functies e lcht de ruimte. Het toilet heeft een prettige eigen hoek, rondom de dubbele wastafel is volop bewegingsruimte en ook de inloofdouche is royaal uitgevoerd. Dat oogt niet alleen ruimtelijk, maar voorkomt ook veel gespetter op de vloer en het gedoe van douchedeurtjes.

Extra comfortabel is de vloerverwarming onder de tegelvloer, terwijl de designradiator ervoor zorgt dat je handdoeken altijd lekker warm en droog zijn.





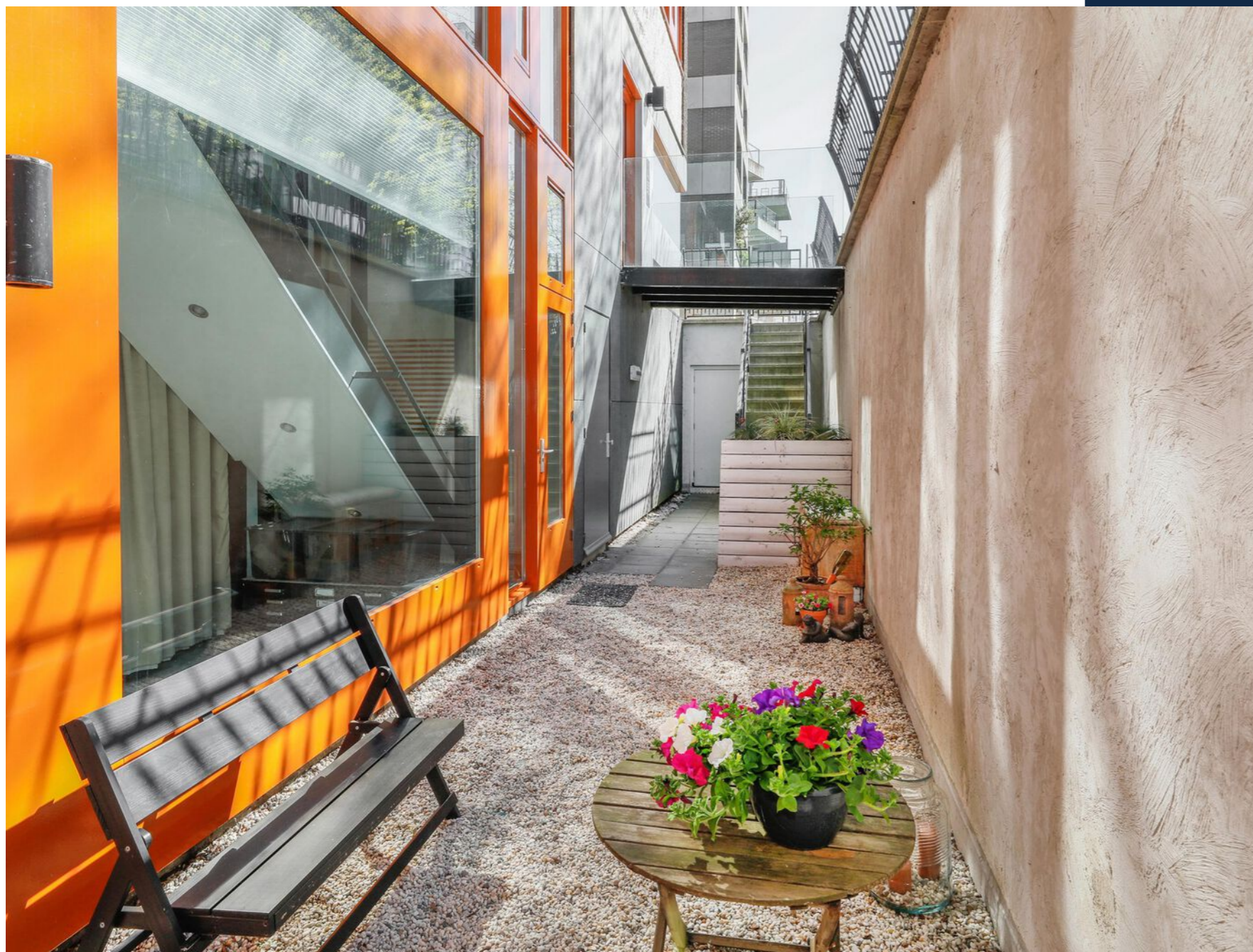
JIJ MAG HET ZEGGEN

Of hier nu je bijna uitvliegende puber, je om de week kind of logees komen liggen, het kan allemaal. De ruimte kan ook zeker gecombineerd worden met een bureau voor als je regelmatig thuis werkt. Hier is wellicht de ideale combinatie gevonden want er kan gewerkt worden aan het bureau en wat bijna niet opvalt is dat er ook een volwaardig tweepersoons bed staat. Maar dan opgeklapt. De transparante wand hier zorgt er ook weer voor dat het daglicht binnenvalt en je de geluiden van boven niet hoeft te horen.

Vanuit deze kamer kom je dus in zowel de badkamer als in de interne berging.

IN DEZE HELE ETAGE HAAL JE BUITEN
HEERLIJK BINNEN





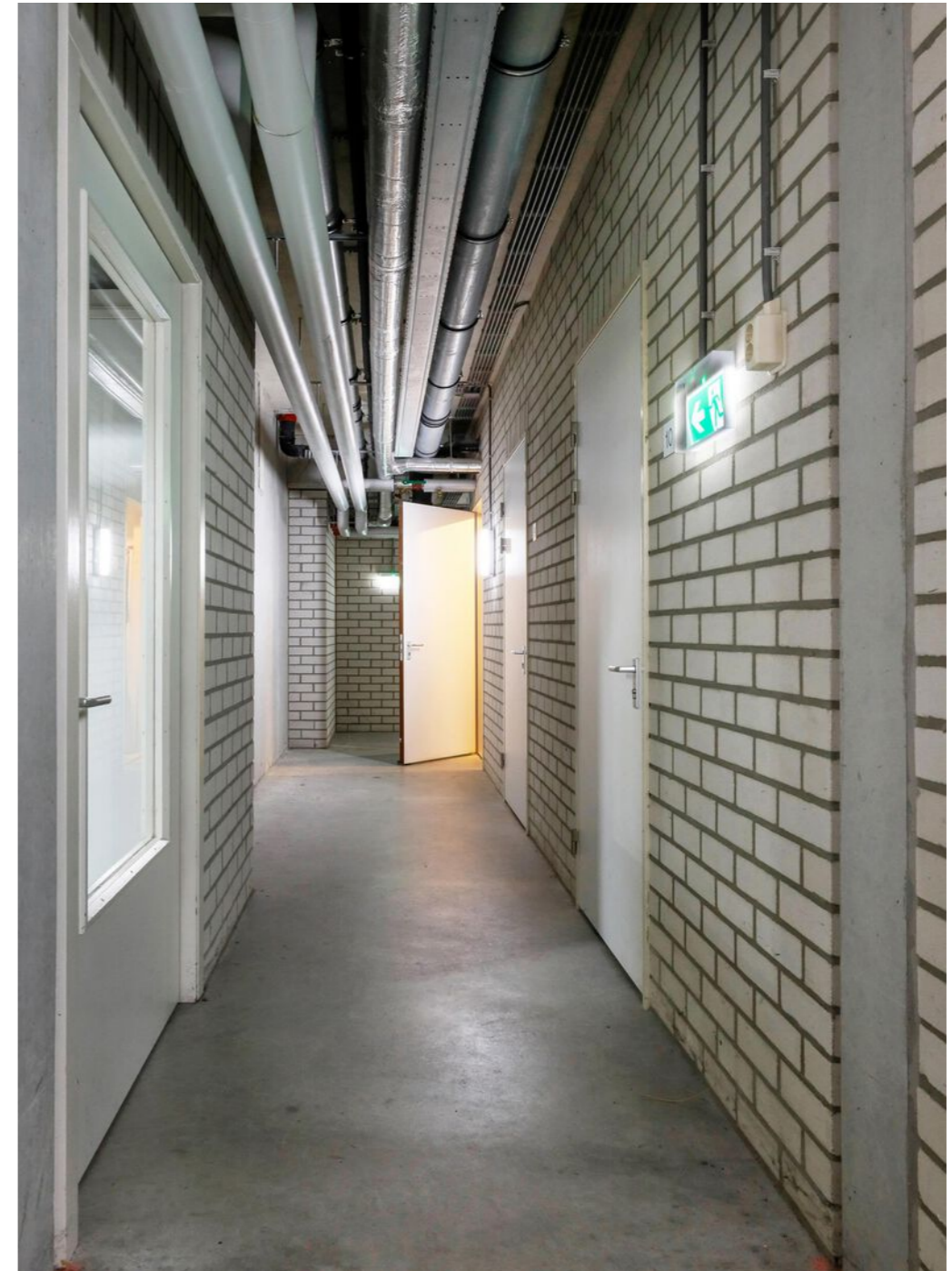
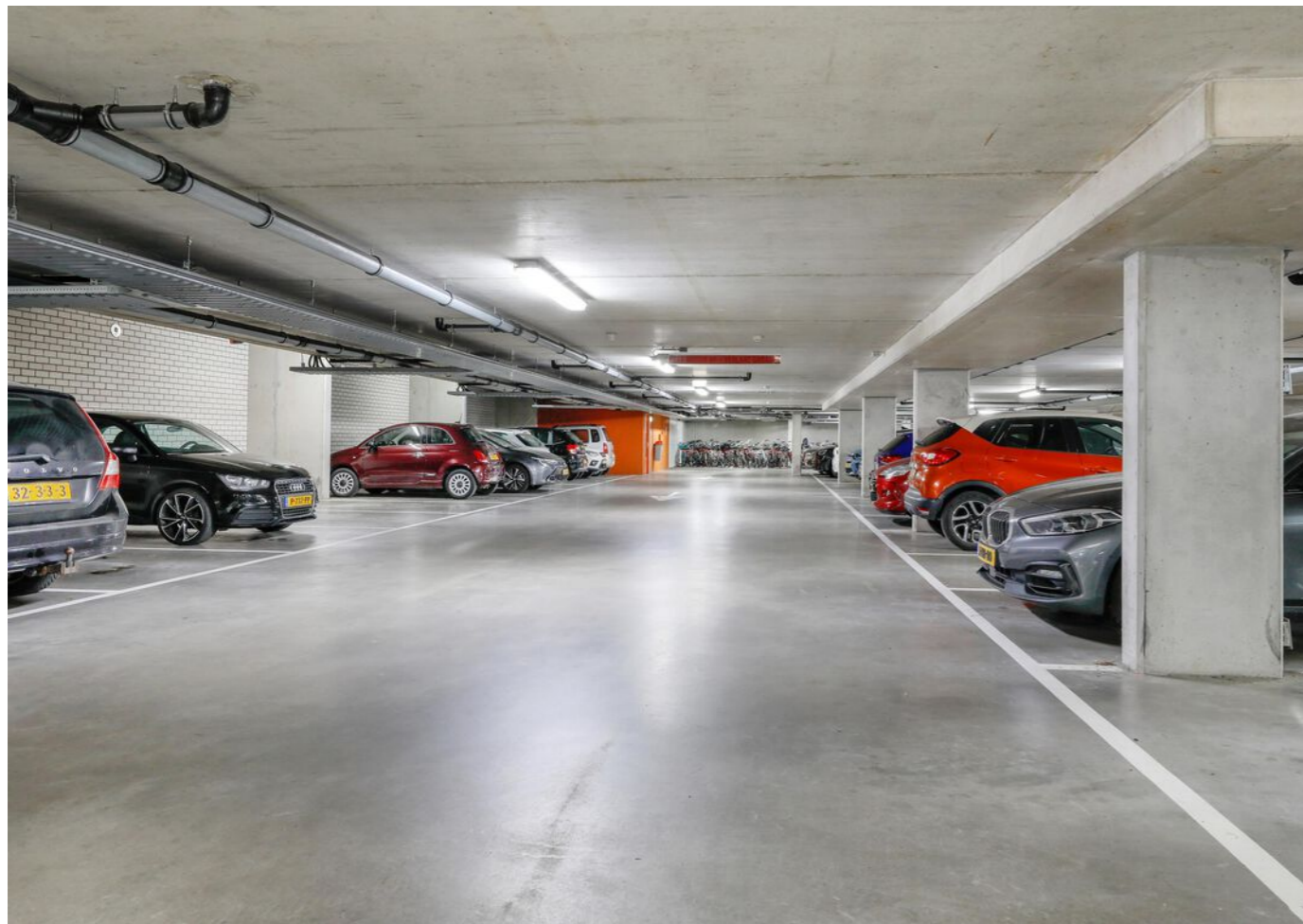
MIN E E N IS HIER EEN PLUS

Vanuit zowel de slaapkamer als de werk/slaapkamer stap je direct de tuin in. Ook vanuit de woonkamer, via trap en hal, sta je zo buiten. Omdat deze tuin op min e e n ligt, ervaar je hier opvallend veel rust. Van passerend verkeer of voetgangers merk je nauwelijks iets. Het is dan ook een heerlijke plek om buiten te zitten, met volop ruimte voor een comfortabele loungehoek e n een eettafel. De tuinen functioneren daarnaast als nooduitgang, waardoor vaste schuttingen ontbreken. In de praktijk zorgt dat juist voor een open en rustige uitstraling, mede doordat de omliggende woningen beschikken over andere buitenruimtes. Hierdoor zit je hier vrijwel altijd heerlijk prive .

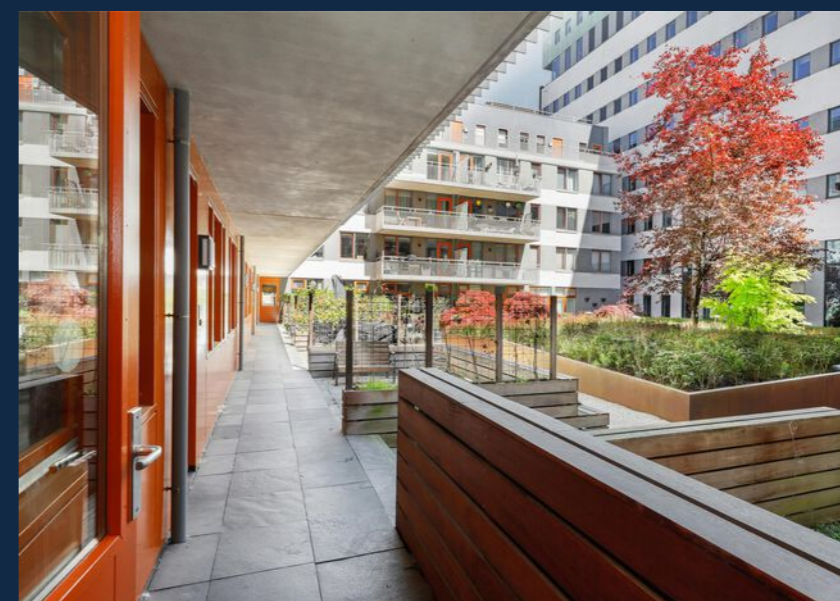


VEILIG & DROOG

De eigenaren hebben allemaal recht op een parkeerplek. Dit is geen vaste plek en de garage wordt gedeeld met het kantoor aan de spoorzijde. Zo "meandert" de garage met zijn gebruikers. Dit systeem werkt prima en er is altijd plekje voor je. Voor je bezoekers is er een speciale bezoekersregeling. Vanuit de garage ben je zo in het trappenhuis en de lift. Als één van de weinige bewoners loop je via je aangrenzende inpandige berging vanuit de parkeergarage zo je woning binnen.







GEZAMENLIJKE BINNENTUIN

Centraal in het gebouw ligt een grote gemeenschappelijke tuin. Handig, want deze hoeft je dus niet zelf bij te houden. Een heerlijke rustige plek, als een groene oase midden in het gebouw. Waar je een ommetje kunt maken over de paden of een boekje kunt lezen in de zon. Als de zon achter de gevels verdwijnt is er nog een tweede gezamenlijk buiten....



ALS DE ZON ER IS.....

Dan heb je hem hier. Dit dakterras ligt zo hoog dat er altijd zon is. Wellicht zelfs met een welkom briesje. Dit dakterras is zo groot dat de vier tafelsets amper opvallen. Er staat zelfs een BBQ voor algemeen gebruik. Heb je een keer een feestje, dan wordt dit je plek. En als je er een luie ligstoel neerzet dan kun je hier natuurlijk ook prima wat vrije uurtjes doorbrengen. Naast een al heel compleet appartement is dit een heel fijn extra.



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

