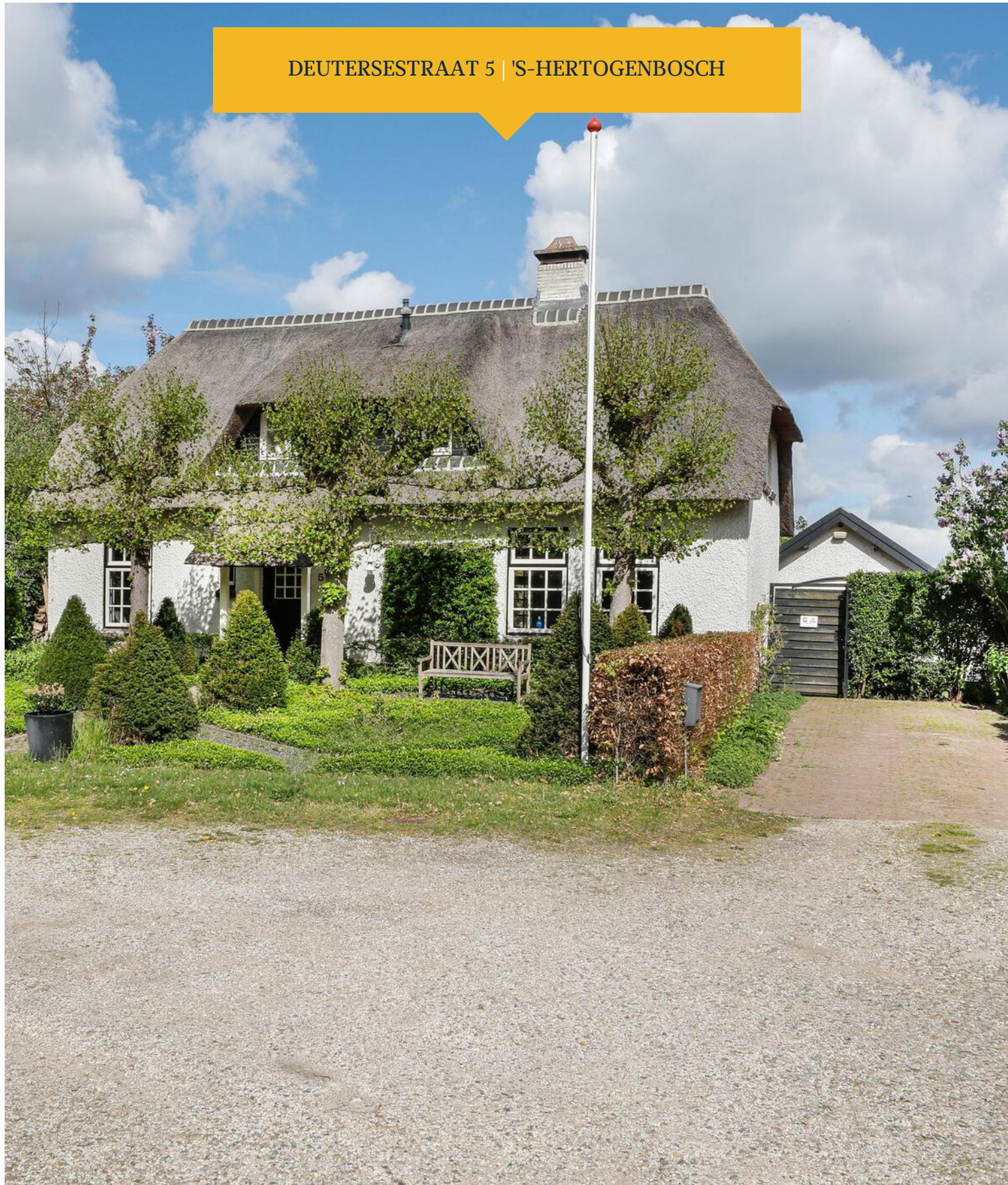


DEUTERSESTRAAT 5 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN





Vraagprijs:
€ 975.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Deutersestraat 5

- Bouwjaar: 1913
- Inhoud: 704 m³
- Oppervlak: 189 m²
- Perceel: 770 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- De enige rietgedekte "boerderijwoning" aan het centrum
- Vrijstaand op 770 m² grond
- Vrijstaand gastenverblijf
- Voor- en achtertuin
- Vrij van de weg gelegen
- Grenzend aan natuurgebied én de Bossche binnenstad
- Cv-ketels uit 2007 & 2003
- Keuken uit 2002, apparatuur uit 2012
- Gas per jaar 2068 m³
- Elektra per jaar 4211 kWh
- Energielabel in aanvraag

DEUTERSESTRAAT 5
'S-HERTOGENBOSCH



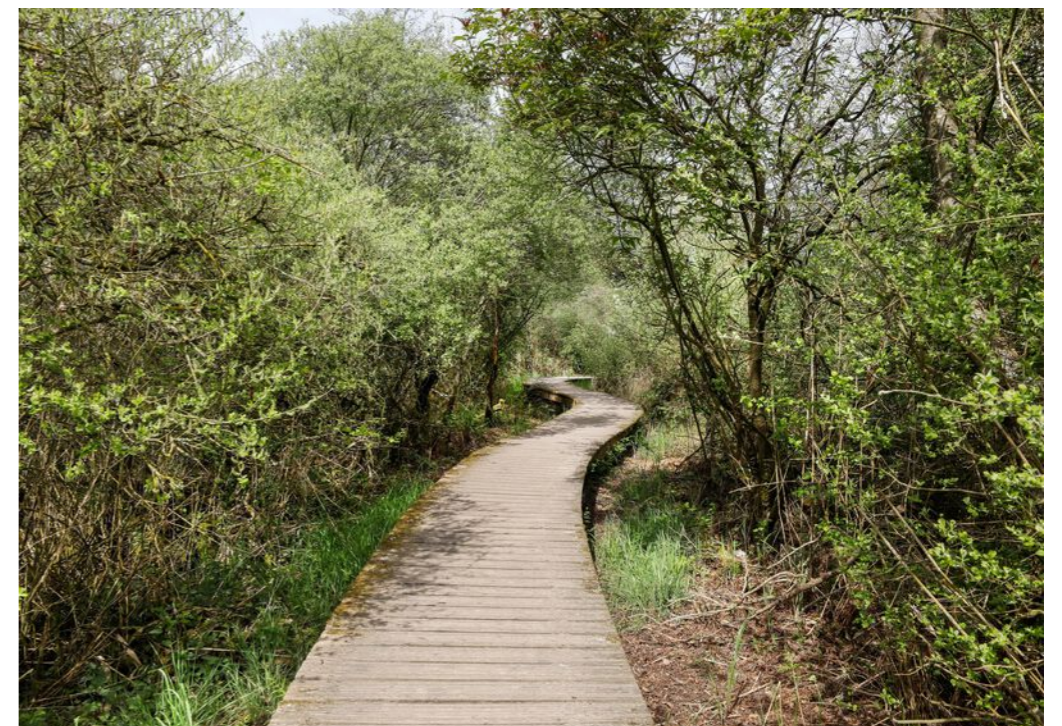
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan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



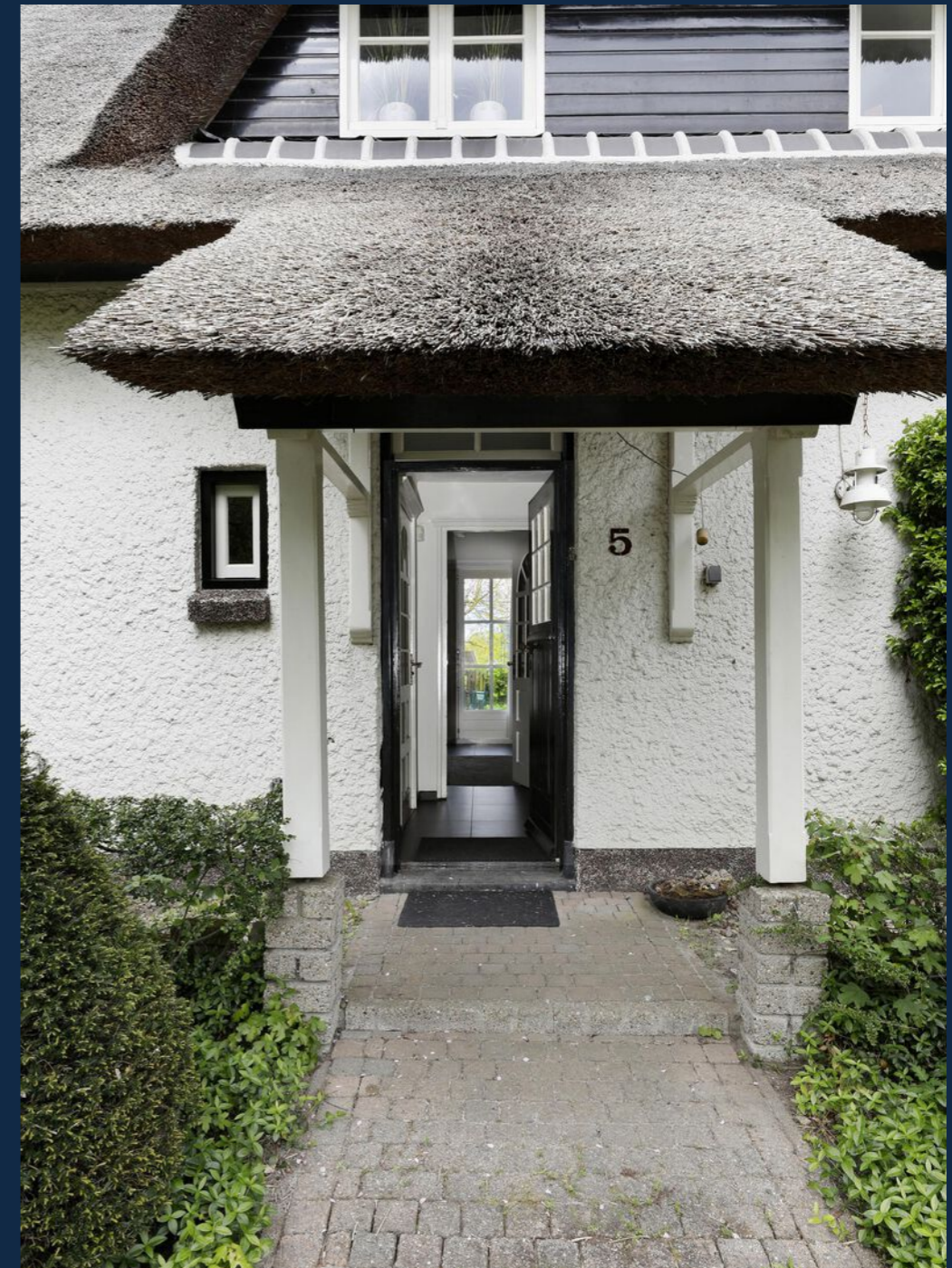
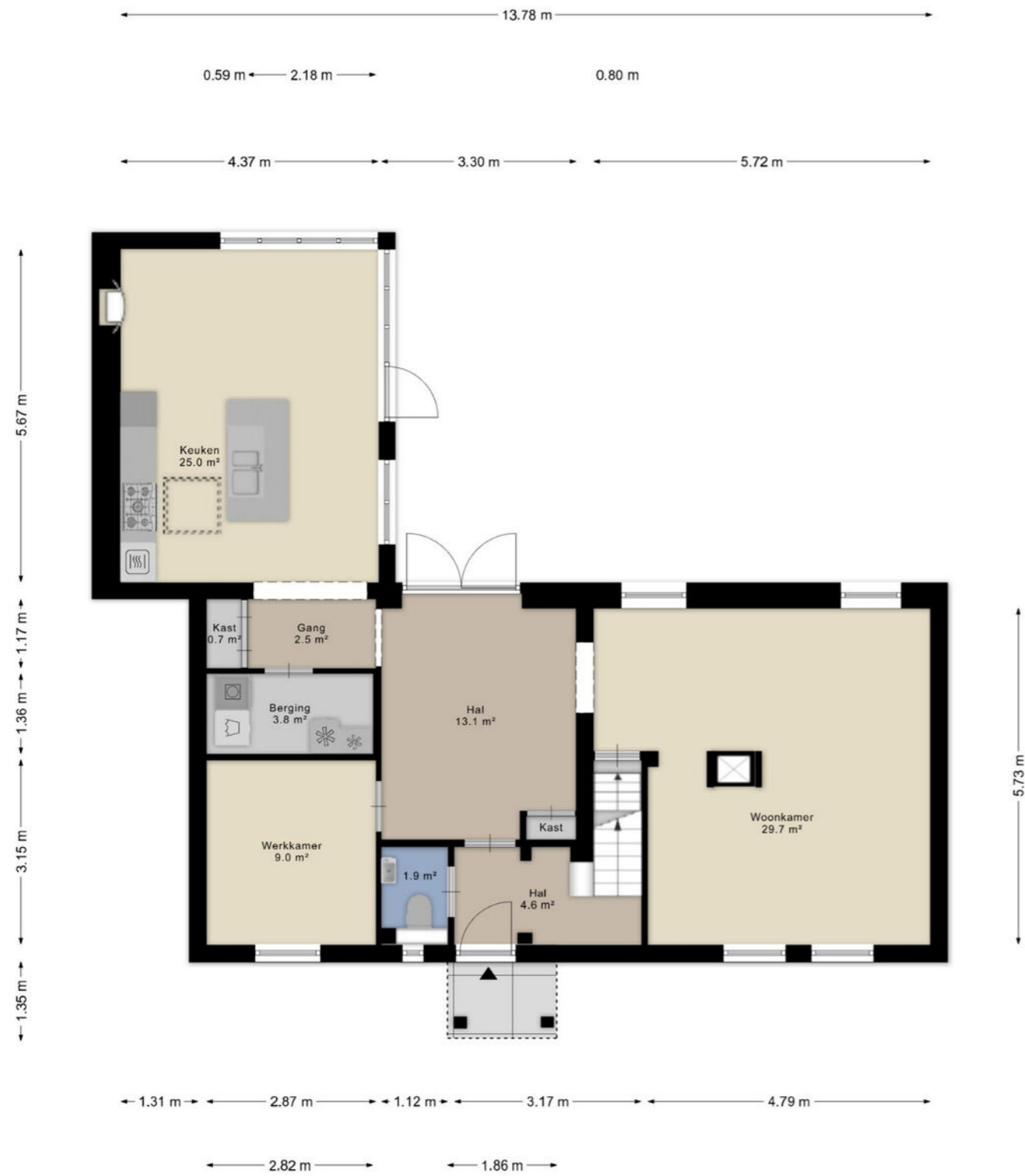


WONEN AAN DE GEMENT & EN HET CENTRUM

Hier komt eigenlijk nooit iets te koop. En dat snappen we heel goed. Want waar, aan de rand van het centrum, woon je zó landelijk als hier? Ook, waar kun je zo'n grote tuin hebben dicht bij de binnenstad als hier. Deze Deutersestraat is heel lang. Zo lang dat hij helemaal doorloopt tot in Cromvoirt. Buiten dat je daar straks natuurlijk je asperges gaat halen, is het zo dat je dan door een heel bijzonder poldergebied komt. Dit deels Natura 2000 gebied kent een bijzondere diversiteit aan flora en fauna. Met veel weidevogels, mede door het bijzondere kwelwater hier. Het is ook het gebied waarin je de Moerputten vindt. Dit monumentale restant van een spoorbrug staat in het moeras en levert ieder seizoen de mooiste foto's op. En dat alles op een steenworp afstand van de Bossche binnenstad en het NS-station. Werkelijk een heel bijzonder plekje.



BEGANE GROND





LEVEN MET JE BUITEN

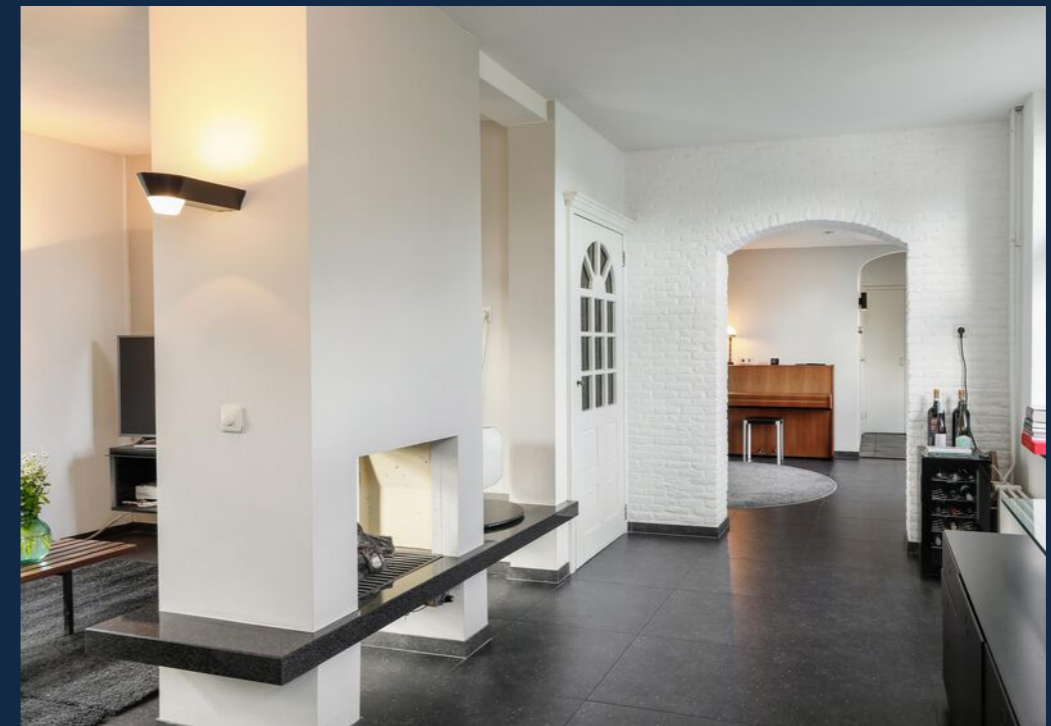
Veel mensen kijken naar een huis vanuit de buitenkant. En dat mag van ons bij deze woning gerust, want dan word je er al direct straal verliefd op. Maar kijk ook eens van binnen naar buiten hier. Met al die ramen en deuren zul je vanuit iedere leefruimte zicht hebben op je tuin. Het huis staat ook ver genoeg van de straat om je privacy te behouden. Er is een tochtportaal en een grotere hal met tuindeuren. Groot genoeg zelfs om hier een piano een mooie plek te geven.





VEEL LICHT & PRIVACY

Doordat de woning aan de achterzijde is uitgebouwd met een woonkeuken is er ruimte ontstaan voor de woonkamer. Deze ruimte is nu zo groot dat de gezellige haard een welkome onderbreking van de diepte biedt. Het geeft de zithoek een prettige knusse sfeer. Ook hier, vanaf je bank, kijk je zowel je grote achtertuin in als je voortuin. Het huis ligt ver terug van de straat. Het eerste deel is praktisch voor je auto's, daarna begint je eigen voortuin. Voor je privacy zijn gordijnen hier eigenlijk nauwelijks nodig. De ruimte aan de achterkant van de kamer biedt weer plaats voor een mooie kast, of toch een pianovleugel?

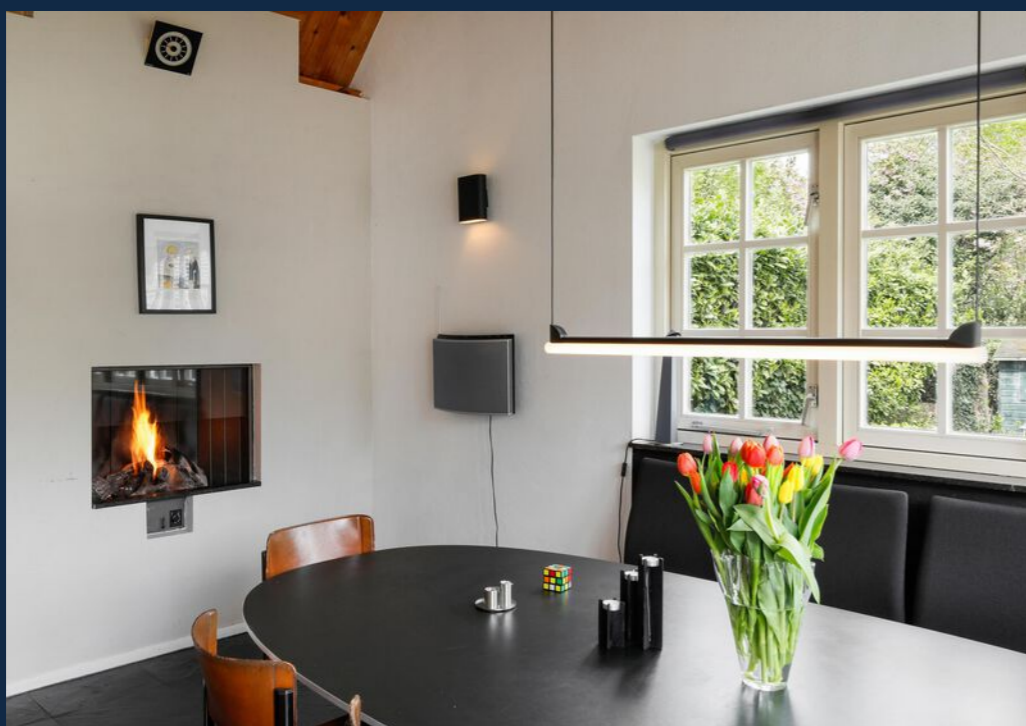


HIER GA JE SAMEN
ZOVEEL ZIJN

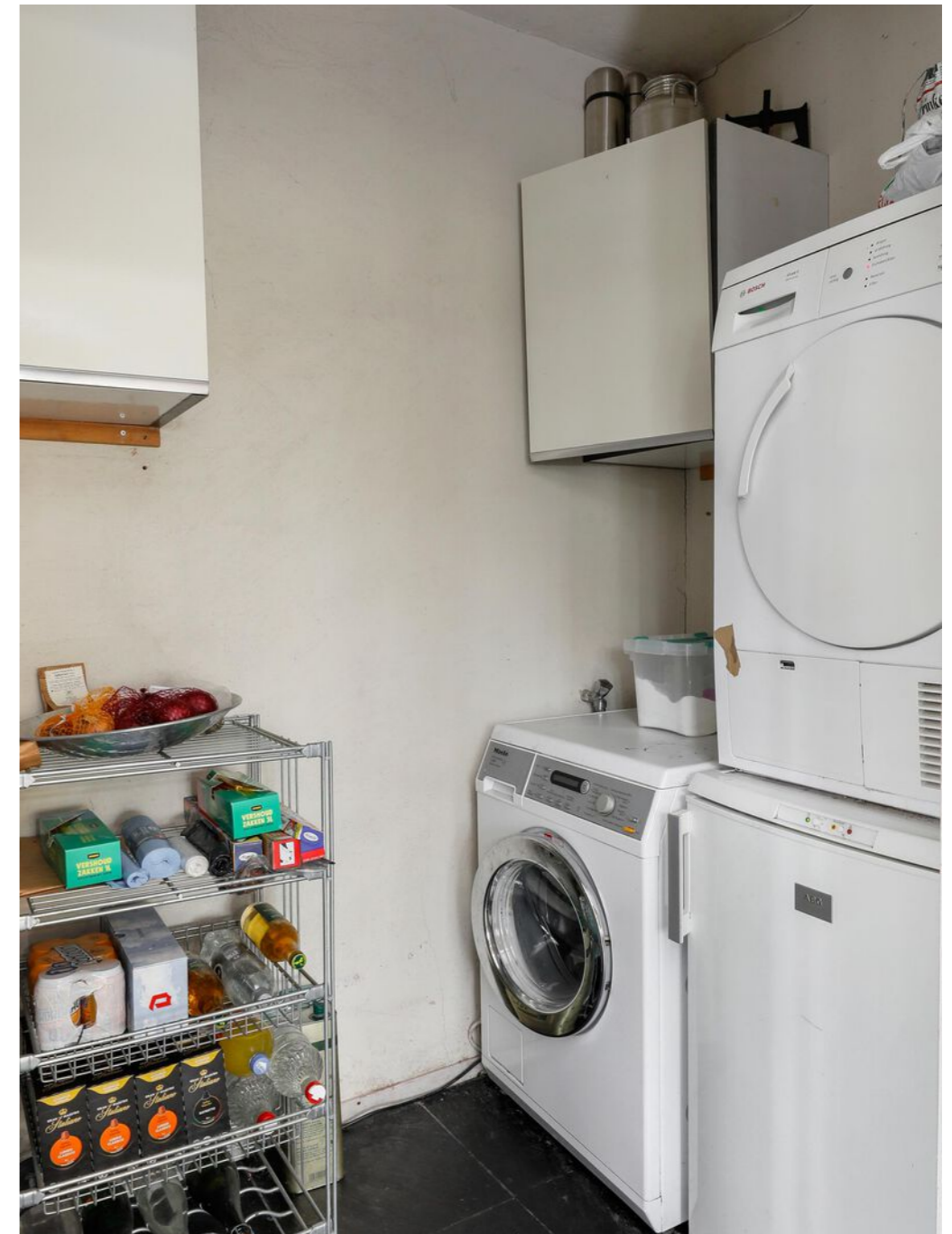


WOONKEUKEN MET SFEER

In 2001 heeft men deze aanbouw geplaatst, en dat hebben ze heel goed gedaan. Door de hoge kap heeft deze ruimte een heel andere beleving dan de woonkamer. Dit wordt de spil van je gezin. Hier maken de kinderen huiswerk aan tafel of spelen ze een spelletje. Dé plek ook om met vrienden en hun kinderen af te spreken. Het is een heerlijke ruimte met een groot keukenmeubel en volop plaats voor een royale eettafel, tussen de tuin en de keuken. Onder het hoekraam is er een vaste hoekbank, zodat er extra veel mensen kunnen aanschuiven. En op een herfstige dag is het heerlijk om de gashaard aan te doen. Ook als kok kijk je via dit hoekraam prachtig uit over de tuin.



MET DEZE BIJKEUKEN EN WASRUIMTE HOU JE ALLES MOOI AAN DE KANT



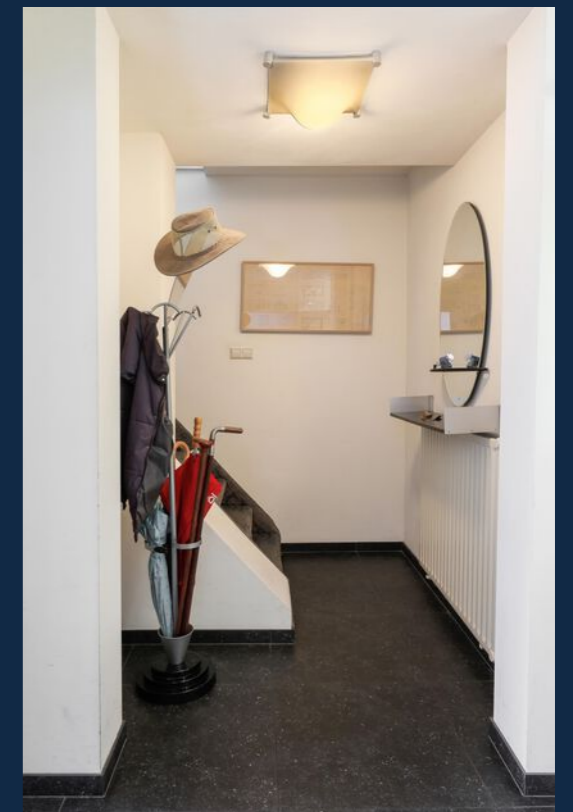


ACTIEF OF LUI

Inderdaad. Dit kan je thuiswerkplek worden of een slaapkamer. Heel fijn om je werkkamer op dezelfde vloer te hebben als de woonkamer en keuken. Niet alleen voor dat kopje koffie om de hoek maar ook omdat je er 's-avonds dan toch nog een beetje bij bent. Het is óók een fijne slaapkamer, zeker voor wie wat minder goed ter been is of de puber die al een beetje zelfstandig is. Wij denken echter dat het ook een ideale speelkamer of gameroom zal zijn.



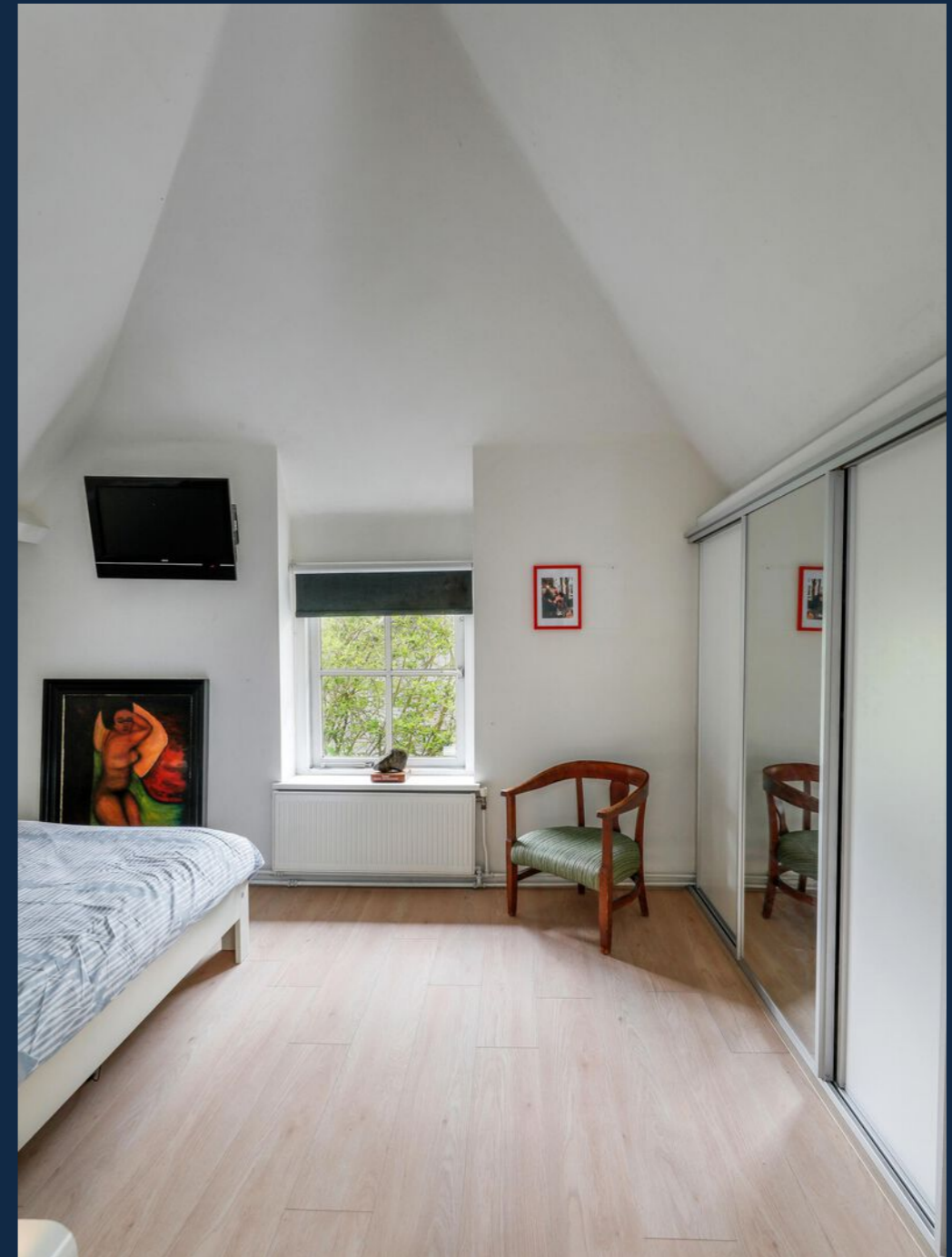
Hallen, toilet, vloeren en wanden. Het is hier allemaal keurig en modern afgewerkt. Je kunt hier zo in.



1^E ETAGE



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

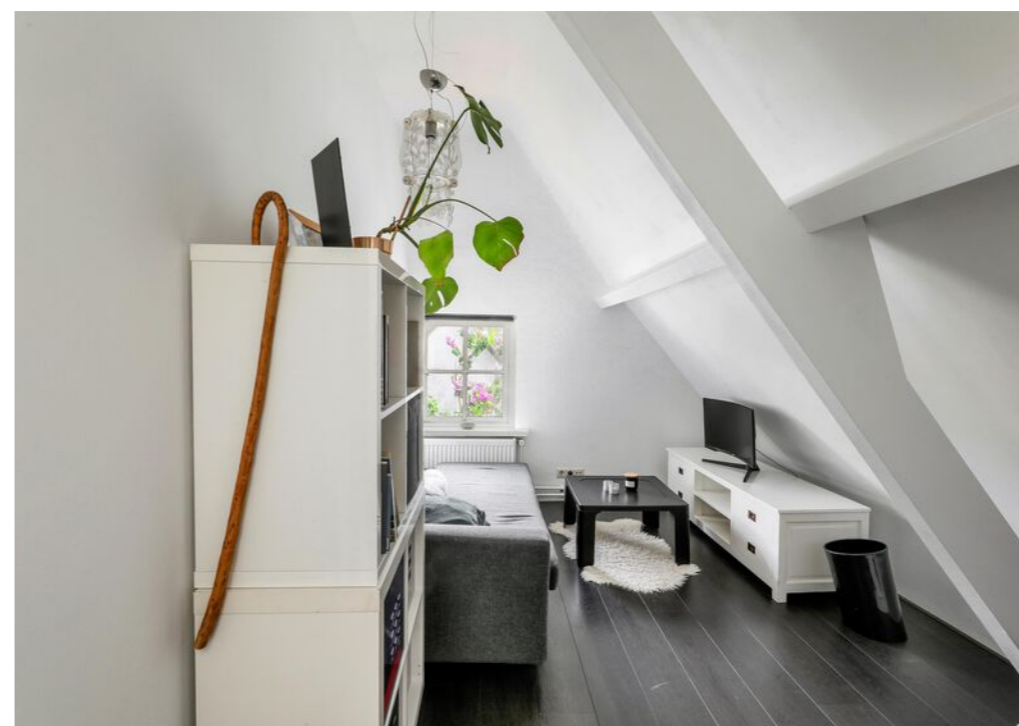




EEN HEEL GEZIN PAST

Hier past met gemak een heel gezin. Onder de rieten kap vind je drie slaapkamers. Zeker samen met de "slaapkamer" beneden kan ieder gezinslid zijn of haar plekje wel vinden. De grote slaapkamer ligt aan de linkerzijde van deze verdieping. Met de twee schuine kanten van het dak een heel prettige ruimte. De andere kamers zijn langer en daarmee ook groot genoeg voor een kind. Er ligt een houten vloer en de wanden en het dak zijn keurig glad gestuct. Het riet biedt misschien wel de beste isolatie denkbaar.





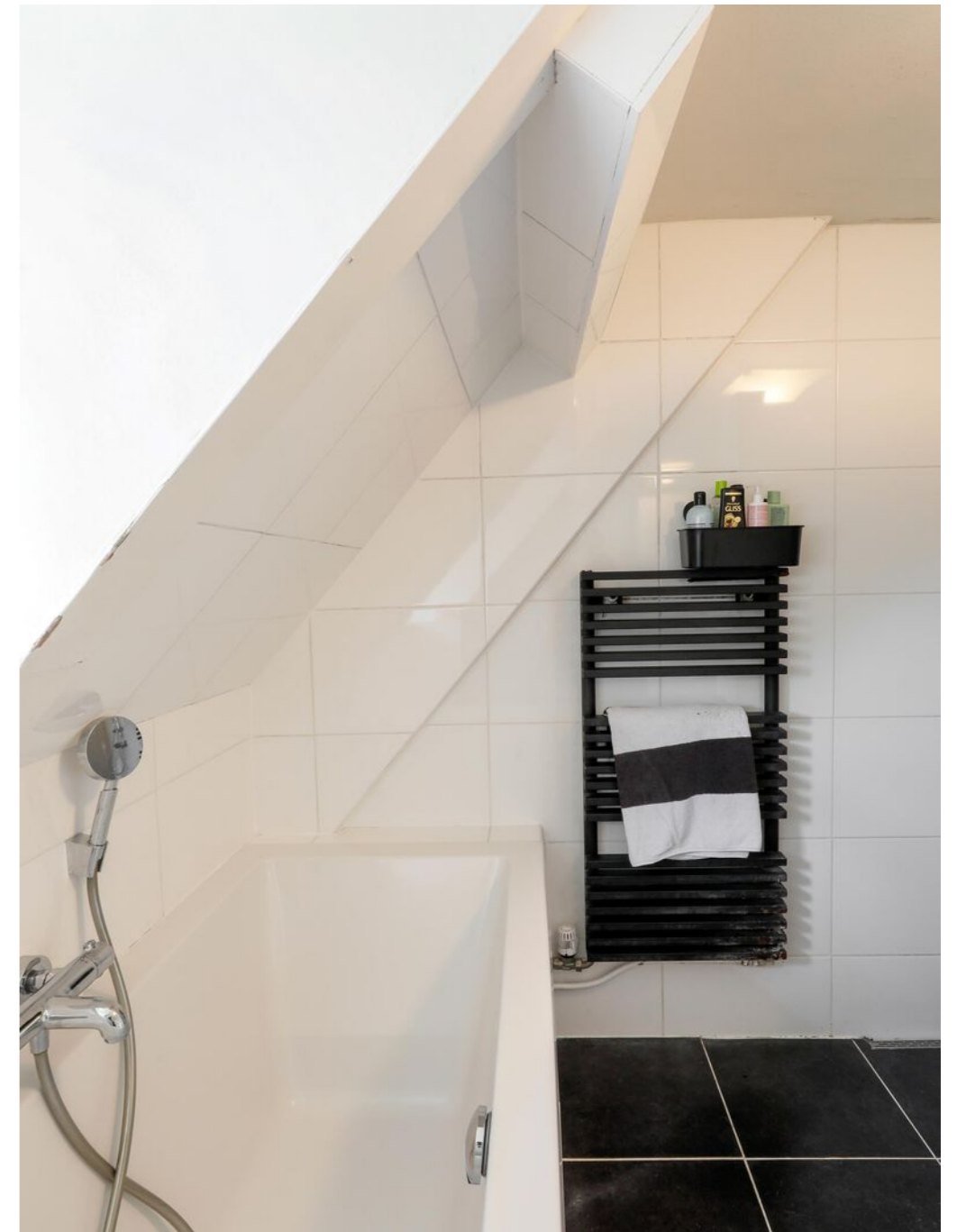


OOK AL KEURIG

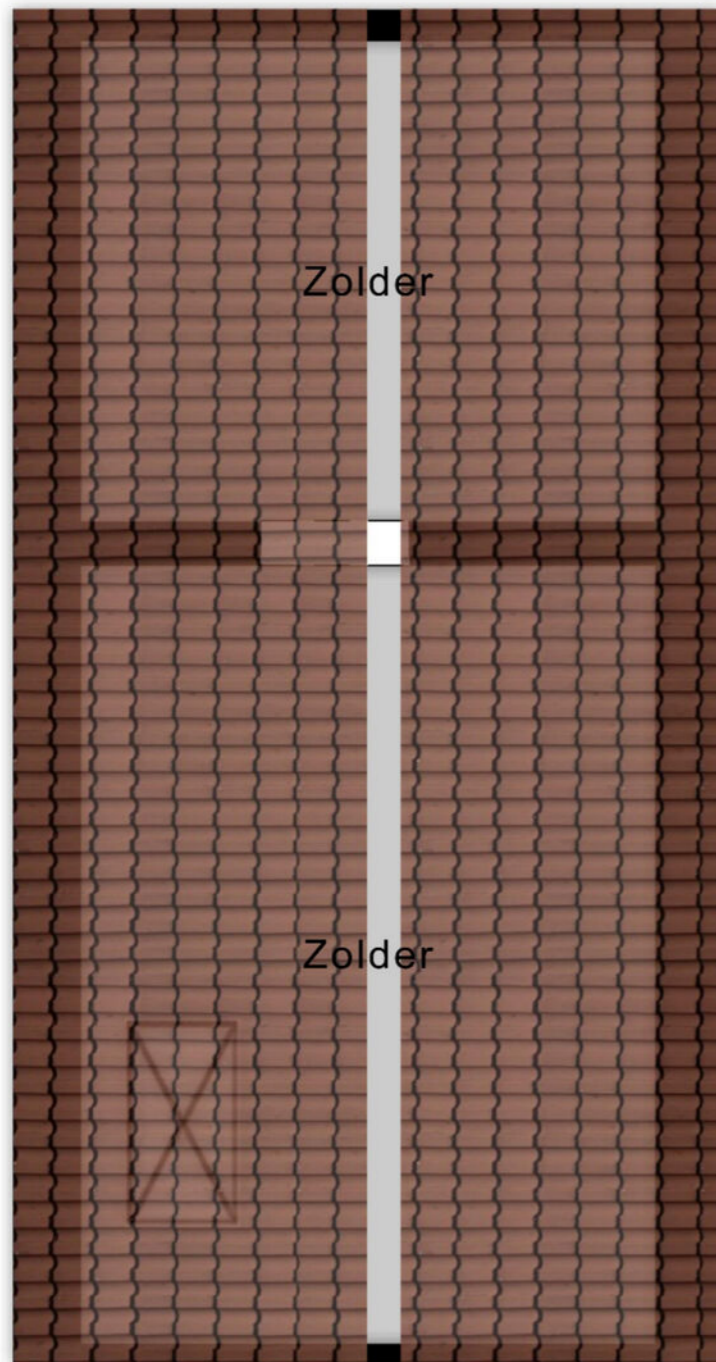
In deze badkamer is handig gebruik gemaakt van de schuine kant. Hier past namelijk je ligbad prima onder. Zo is de hoge ruimte beschikbaar gebleven voor je douche en waar je aan je wastafel staat. Daar beschik je niet alleen over een dubbele wastafel, maar ook over een brede ladekast om alles netjes op te bergen. Het toilet voorkomt dat je 's nachts de trap af moet.



TANDENPOETSEN MET EEN FIJN UITZICHT



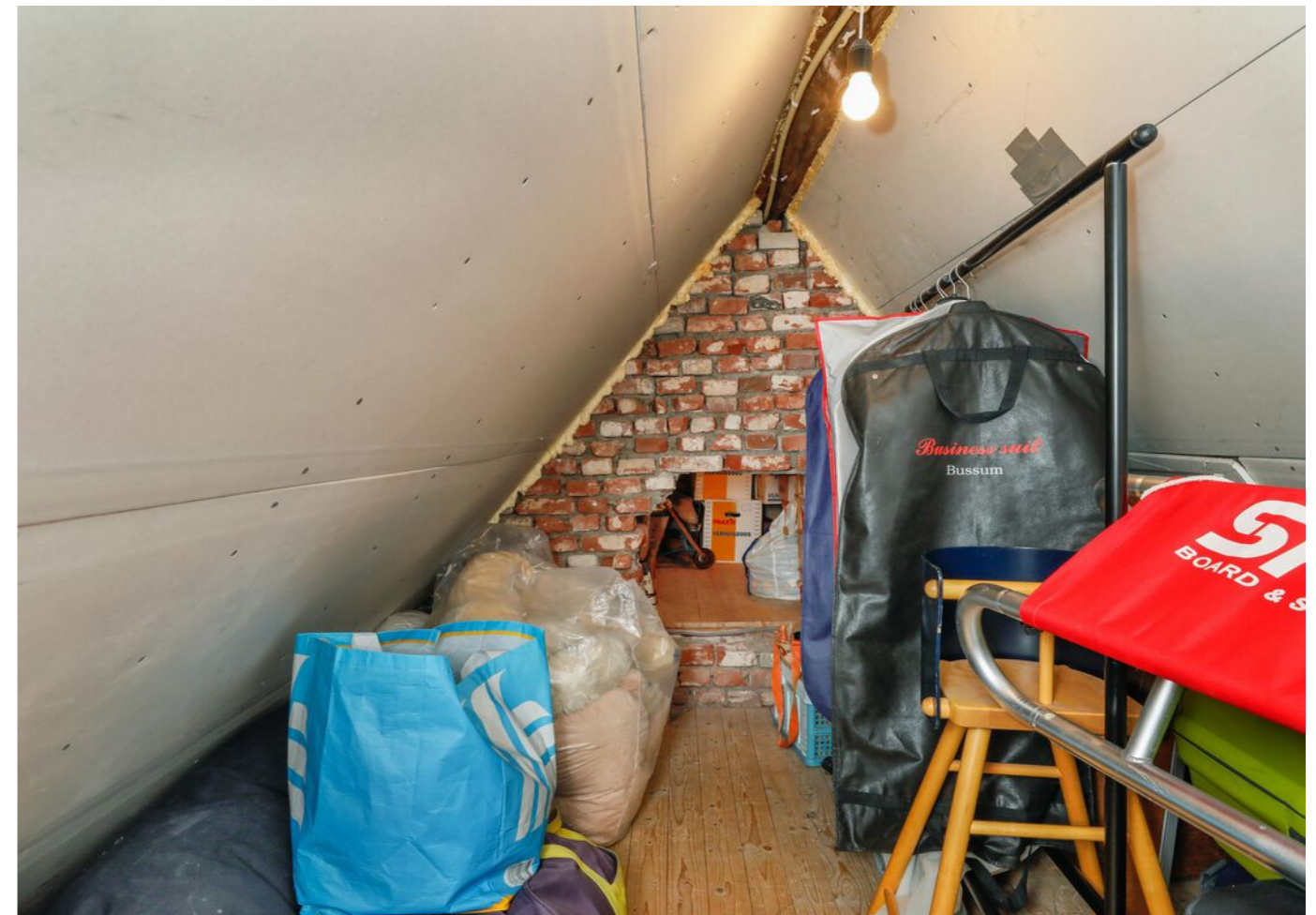
ZOLDER



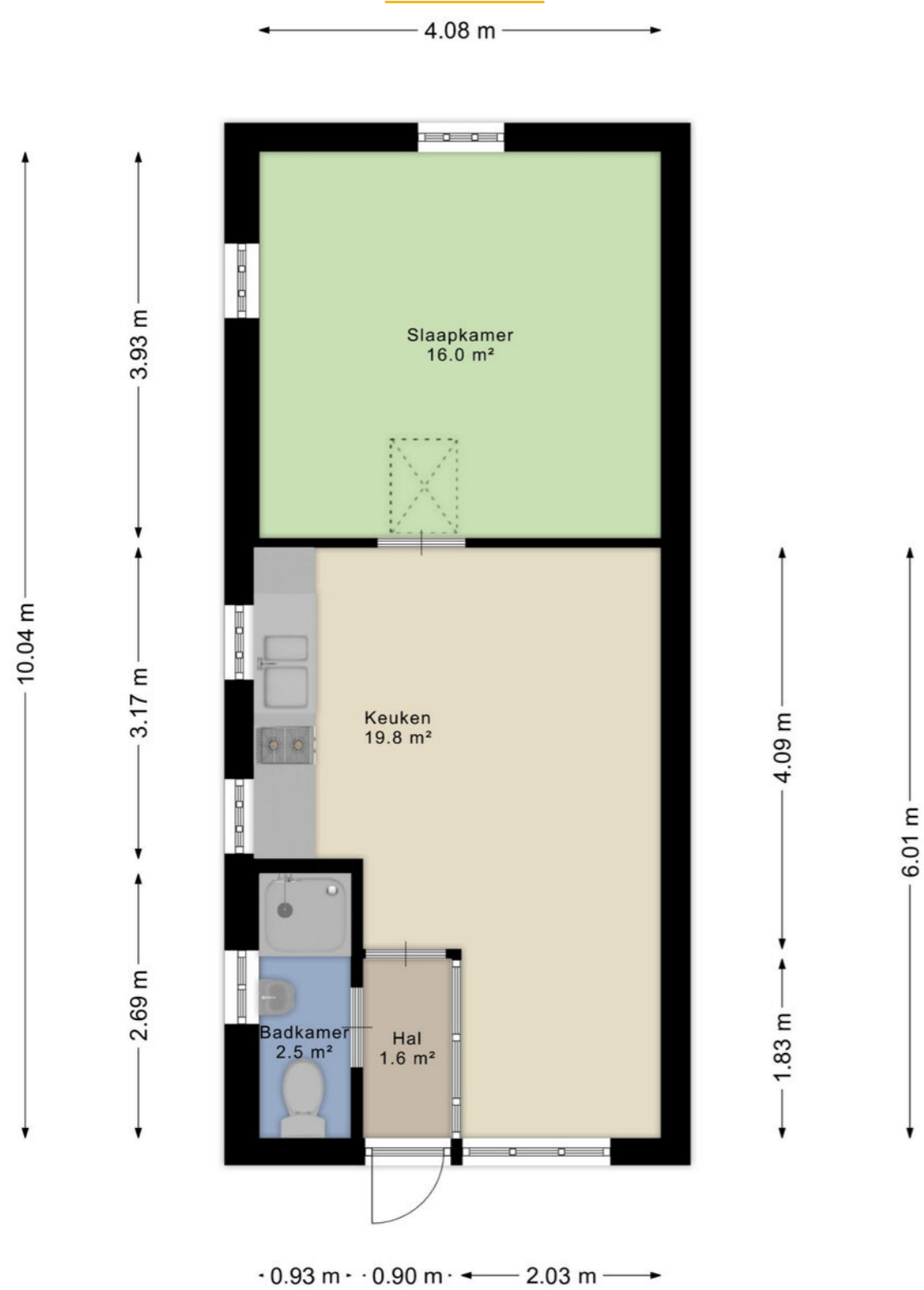
5.82 m

UIT HET ZICHT

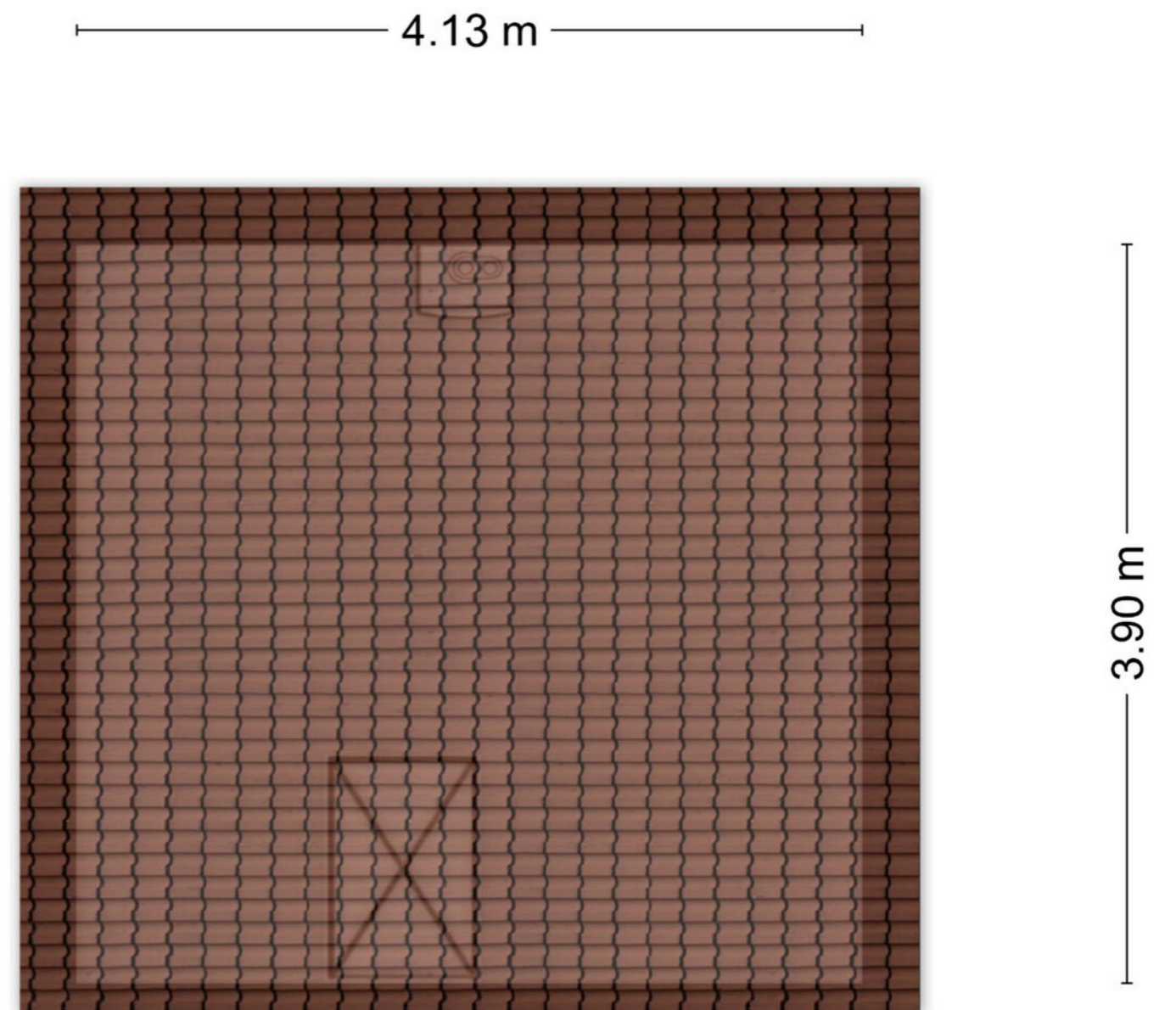
Ook aan bergruimte geen gebrek. Vanaf de overloop is via een vlizotrap nog een praktische bergzolder bereikbaar; ideaal voor alles wat je liever netjes uit het zicht bewaart.



GASTENVERBLIJF



ZOLDER







OOK BIJZONDER

Er zijn maar weinig woningen met een volledig zelfstandig gastenverblijf. Hiermee zijn er dan ook een aantal interessante doelgroepen voor dit huis. Want als je het leuk vindt gasten te ontvangen dan kun je hier met de B&B iets heel moois bieden. Maar ook als je regelmatig (buitenlandse) logees hebt is dit natuurlijk een uitkomst. Zo blijft hun verblijf toch ook langer leuk. Heb je de zorg voor een kind of ouder dan is dit ook dé uitkomst. Er is een grote leefruimte met een keuken en achterin vind je de grote slaapkamer. De douche en het toilet liggen naast de voordeur. Boven het gastenverblijf bevindt zich nog een bergzolder.





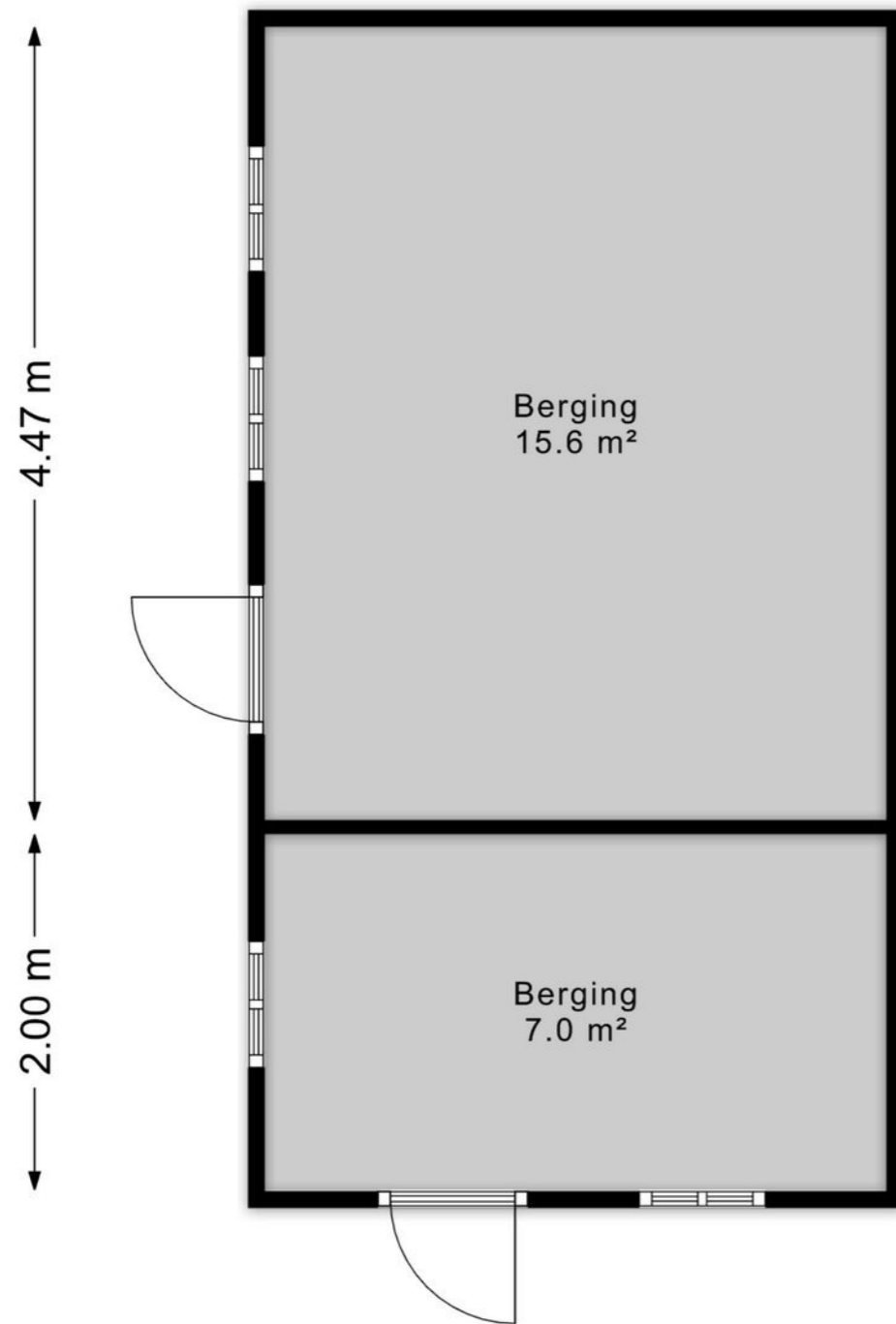


'N BEHOORLIJK STUK GROND

Nog maar zelden kun je een huis kopen met 770 m² grond. Grond is simpelweg te duur geworden dus nieuwbouw komt op postzegelpercelen te staan. Niet alleen is het perceel groot, het huis staat er ook ideaal op. Met een prima diepte van de voortuin, maar de meters ook royaal aan de achtertuin toebedeeld. Doordat het huis op een terp staat, kijk je prachtig over de tuin heen én houd je altijd droge voeten. Met een oude notenboom en een houten berging is dit plaatje wel compleet toch? Welkom dus. Achter deze tuin heeft een aannemer zijn opslag voor bouwmaterialen. Een overwegend rustige buur dus.



BERGING



6.55 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie Q	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 122	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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

