

UILENBURG 32 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ  
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs:  
€ 985.000 k.k.

Oplevering: in overleg

**Specificaties Uilenburg 32**

- Bouwjaar: ..... 1980
- Inhoud: ..... 533 m<sup>3</sup>
- Oppervlak: ..... 146 m<sup>2</sup>
- Tuin: ..... 25 m<sup>2</sup>

**Recente verbeteringen/isolatie:**

- Modern herenhuis
- Achtertuin
- Parkeerplaats in kelder
- Vier slaapkamers
- Breed model in deze rij woningen
  
- Cv-ketel uit 2025
- 16 Zonnepanelen
- Zonneboiler
- Energielabel A

UILENBURG 32  
'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.



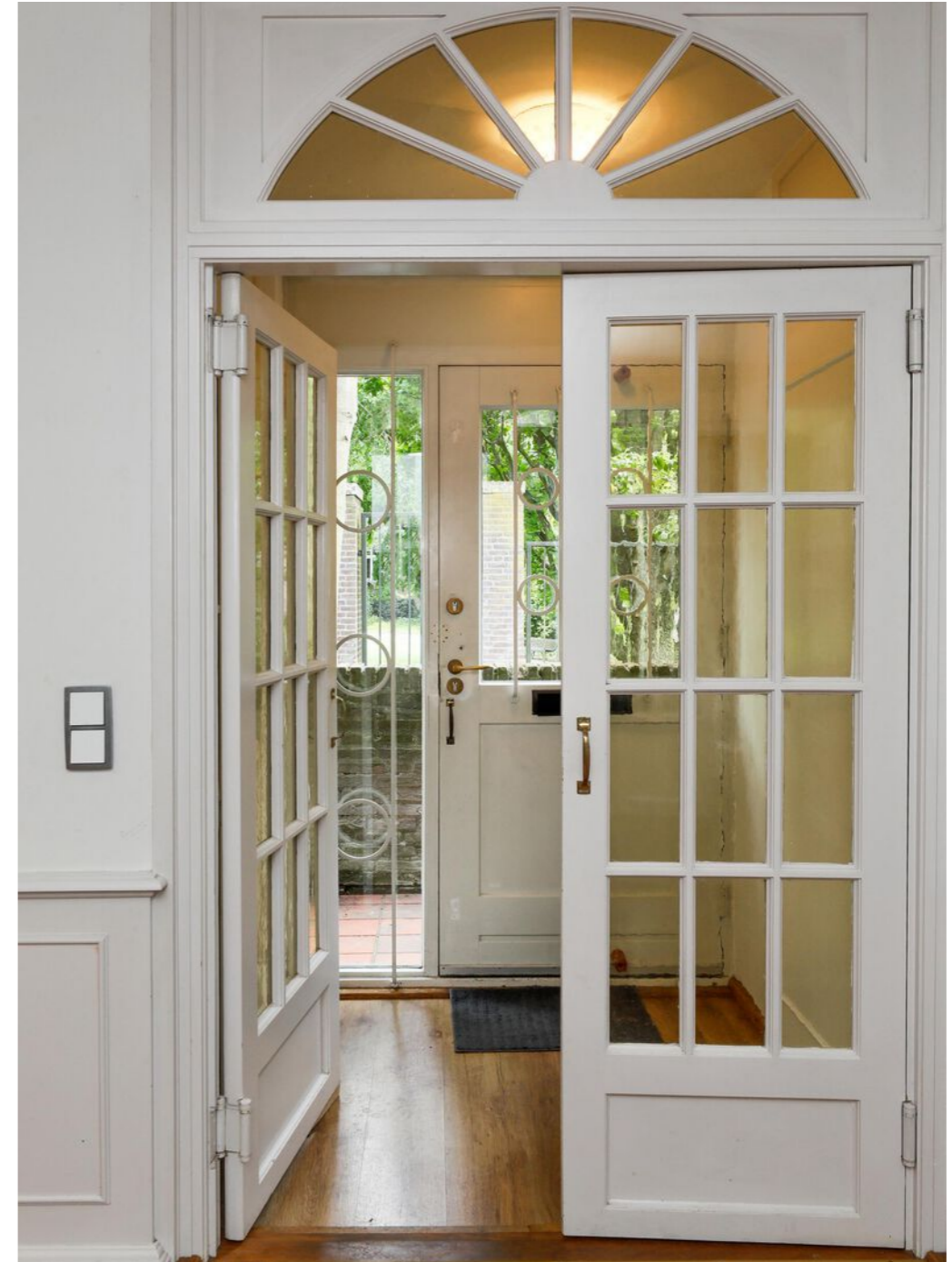
## WONEN IN DE UILENBURG

Een fijne rustige plek. En dat in deze bijzondere wijk van het centrum. Er zijn maar weinig woningen te vinden die zo centraal en zo rustig liggen. Voor de woning ligt namelijk een parkje met oude bomen, een groot grasveld, kunst van Jeronimus Bosch en wat verder speeltoestellen. Autoverkeer beperkt zich hier grotendeels tot bestemmingsverkeer; verder zie je vooral wandelaars. Vanuit je woonkamer kijk je hier mooi op uit. Temeer doordat je iets boven straatniveau zit. Het NS-station én de Bossche Markt beloop je in vijf minuten. Althans, als je niet blijft hangen op een van de gezellige terrasjes in de Korenbrugstraat of, tegenover ons kantoor, bij NomNom.

De forens heeft het hier dus goed. Je bent 's morgens zo op het station en je auto staat veilig en droog onder je woning. Ook bijzonder. Dit huis staat óp de Binnendieze. Waar steden in het westen het water vaak voor de huizen hebben, loopt onder de binnenstad deze rivier juist onder de huizen door. Rond 1980 is dit complex, Het Oud Keizershof, gebouwd en hier is deze oude bouwvorm wederom toegepast.



## WOONKAMER

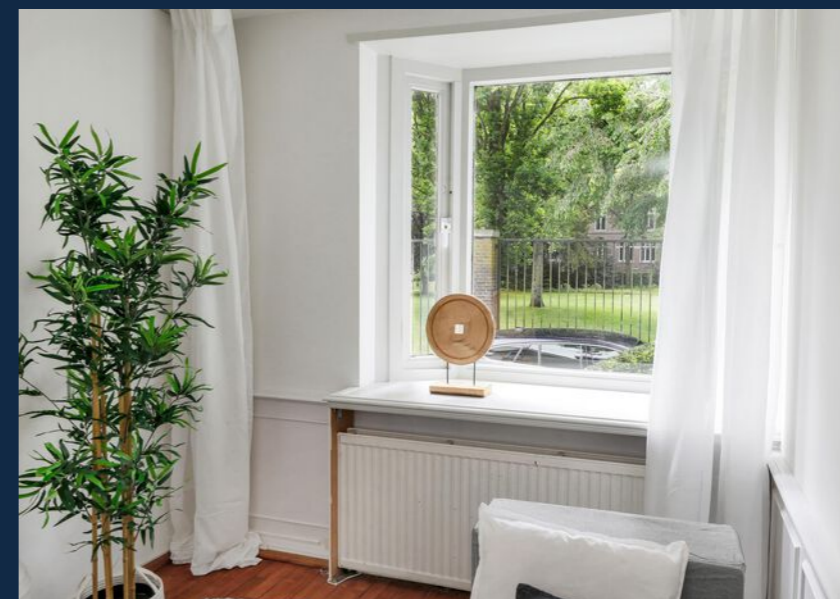


## FIJNE BREDE RUIMTES

Wij waarderen het altijd erg als de binnenkomst van een woning al prettig en ruim is. Geen last van deuren die tegen elkaar botsen en ruimte voor een kapstok en sporttassen. De dubbele deur maakt deze entree nog wat ruimtelijker. De kans is groot dat ze in het warmere seizoen vaak open zullen staan. Het licht van de voordeur met zijramen valt zo ook mooi door in de woonkamer. Vooral in de middag, als de zon aan deze kant staat, ga je daar veel plezier van hebben.

WOONKAMER MET  
UITZICHT





## ANDERS DAN DE BUREN

---

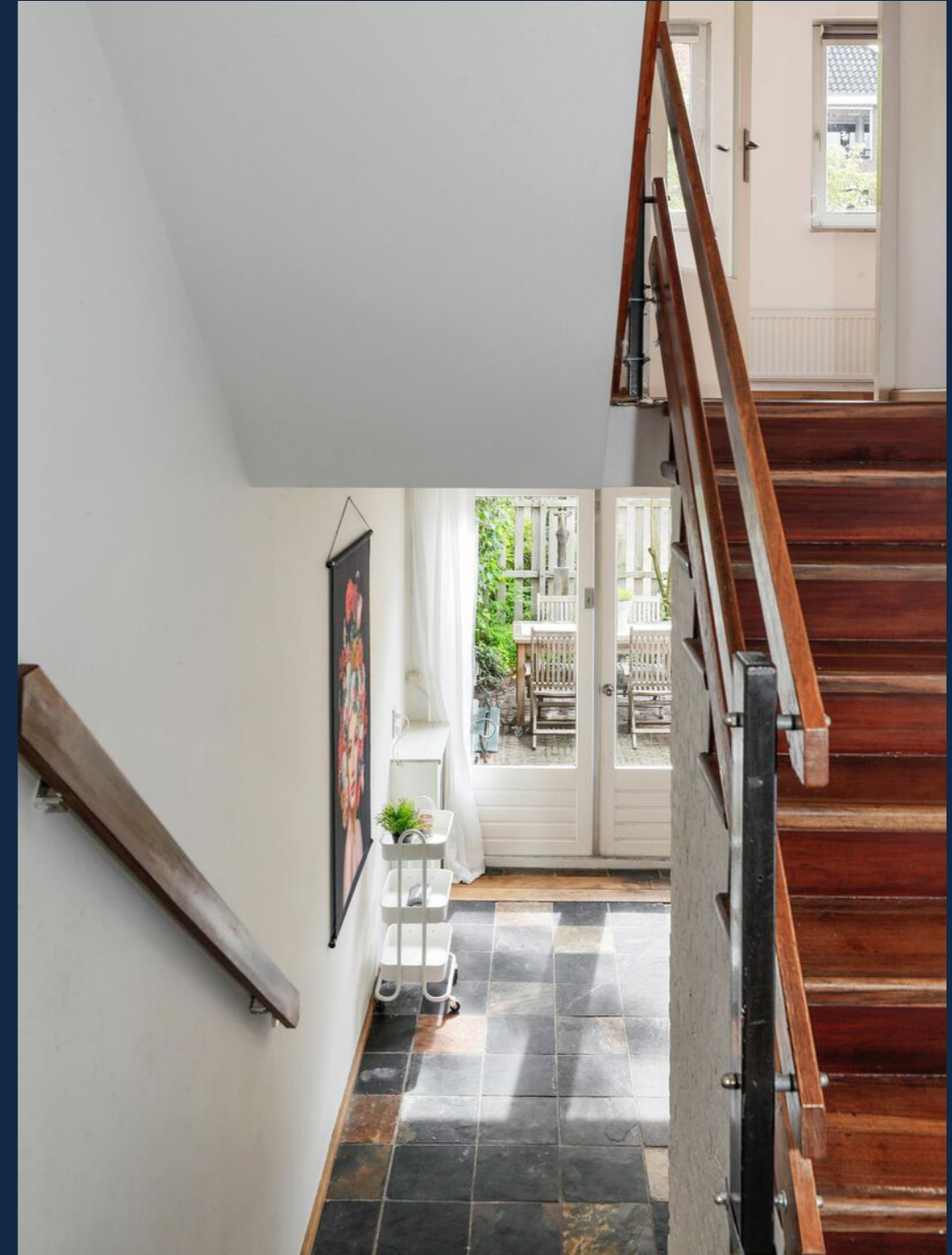
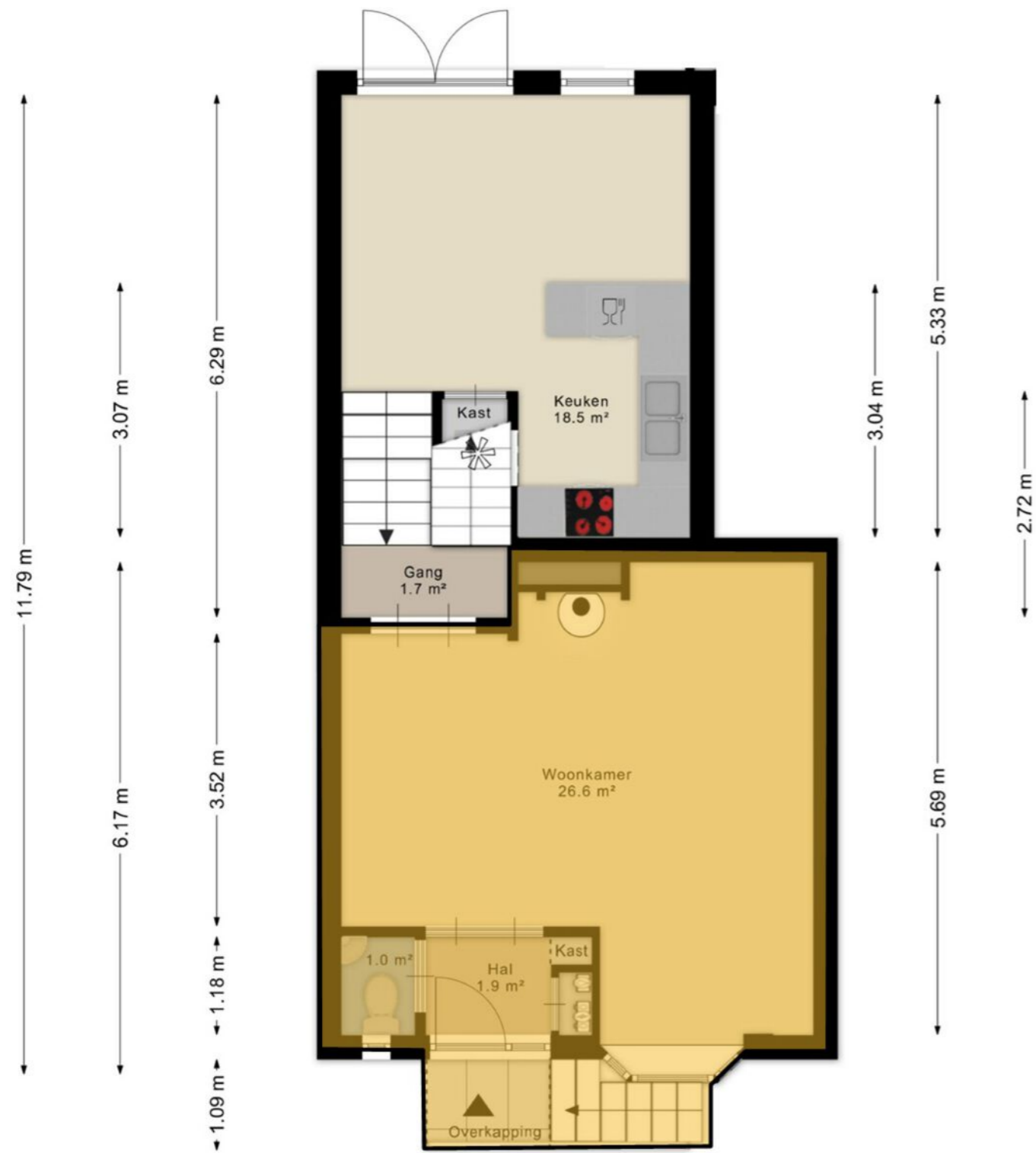
Het Oud Keizershof is een complex van appartementen aan de Postelstraat en woningen aan de Capucijnenpoort, het Lamstraatje en De Uilenburg. De woningen hier aan de Uilenburg liggen in een rij van zeven woningen. Dit model heeft een fijne brede woonkeuken aan de tuin en een extra brede woonkamer aan de voorzijde. En dat maakt echt verschil. De woning is daarmee heel makkelijk en prettig in te delen. Deze ruimte, met een erker om in te zitten en een houtkachel voor de gezelligheid, gaat je dan ook veel fijne uren bezorgen.

## TWEE AFZONDERLIJKE GROTE LEEFRUIMTES EN TOCH IN VERBINDING

---



# WOONKEUKEN





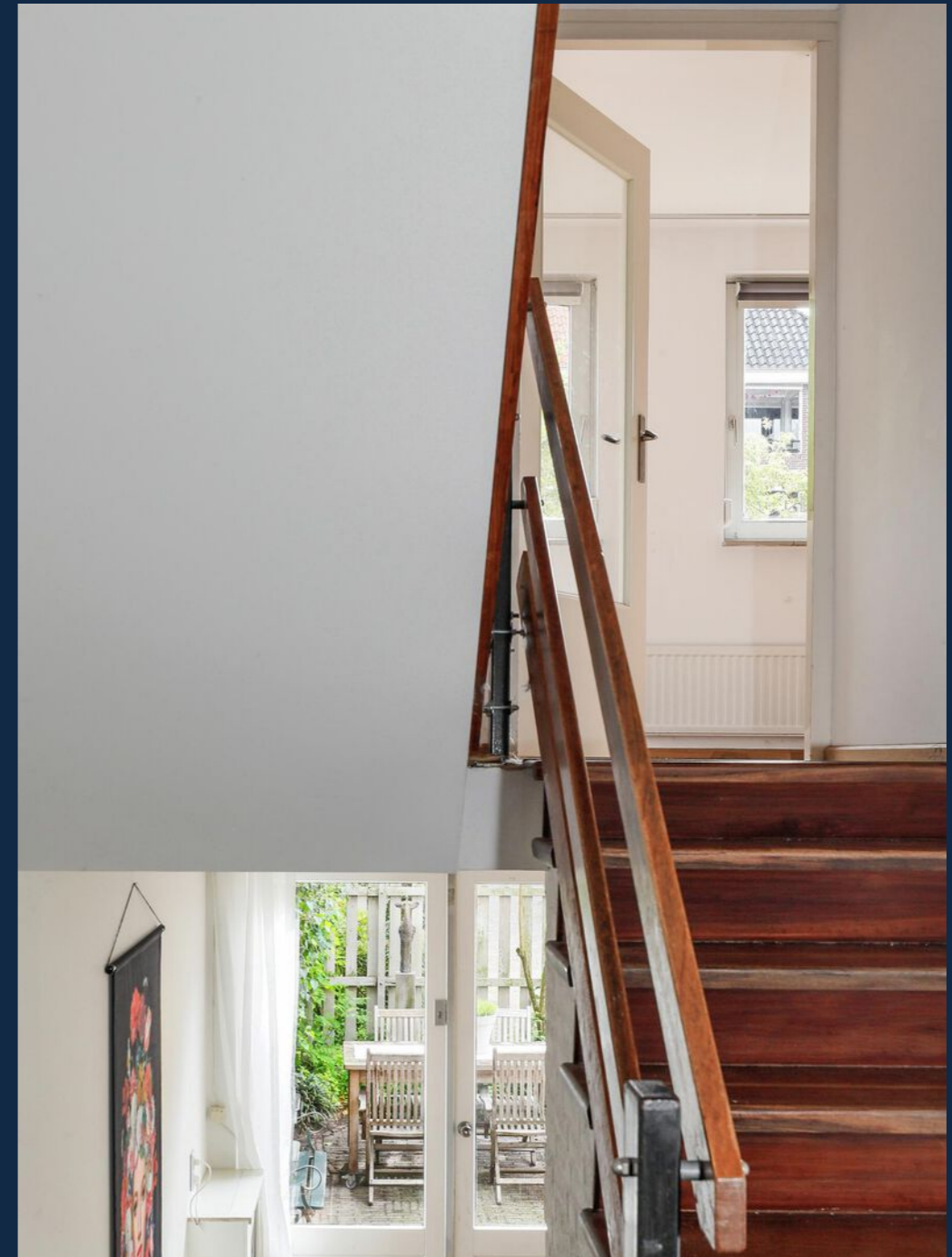


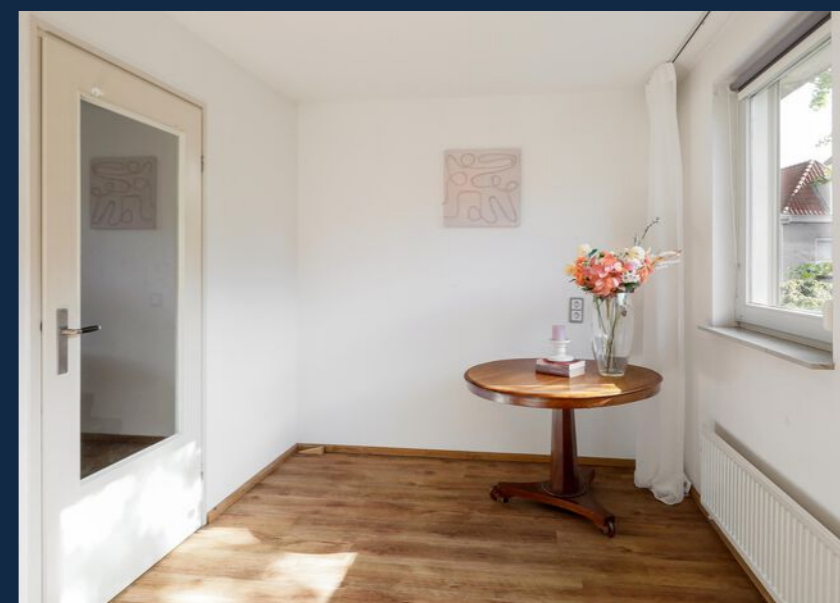
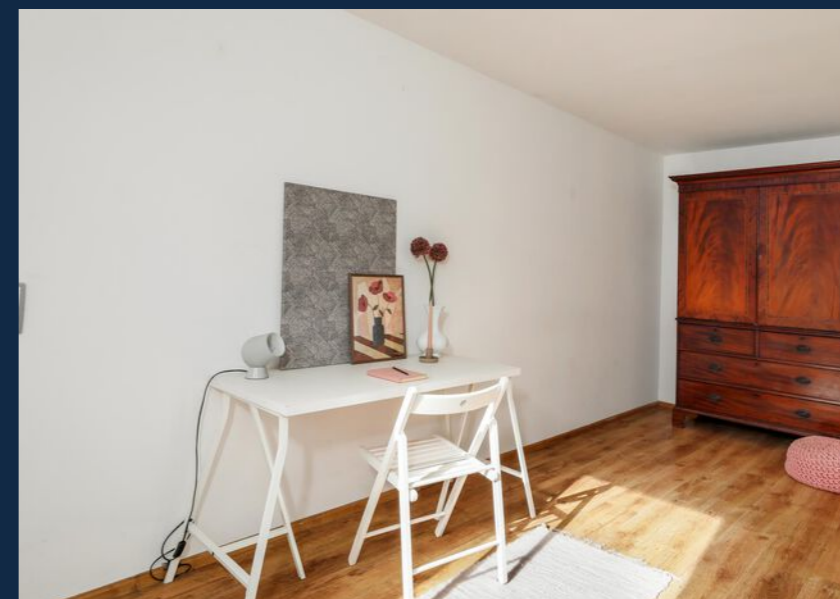
## WEER ZO GROOT

---

Ook de woonkeuken is heerlijk breed en daardoor verrassend groot. Deze leefruimte ligt aan de tuin en heeft hier, met de openslaande deuren, een heel fijne verbinding mee. Doordat de keuken in de hoek achter in de ruimte zit, heb je de volle breedte aan de tuin om je eettafel te plaatsen en zelfs nog een fijne leesstoel. De woningen aan de Capucijnenpoort staan hier niet meer in je ochtendzon, dus het is hier iedere ochtend genieten van de zon en de rust. De keukenhoek is groot genoeg om hier een heerlijke luxe keuken te plaatsen. Daarbij is deze U-vorm misschien nog wel de meest praktische.

# 1<sup>E</sup> ETAGE



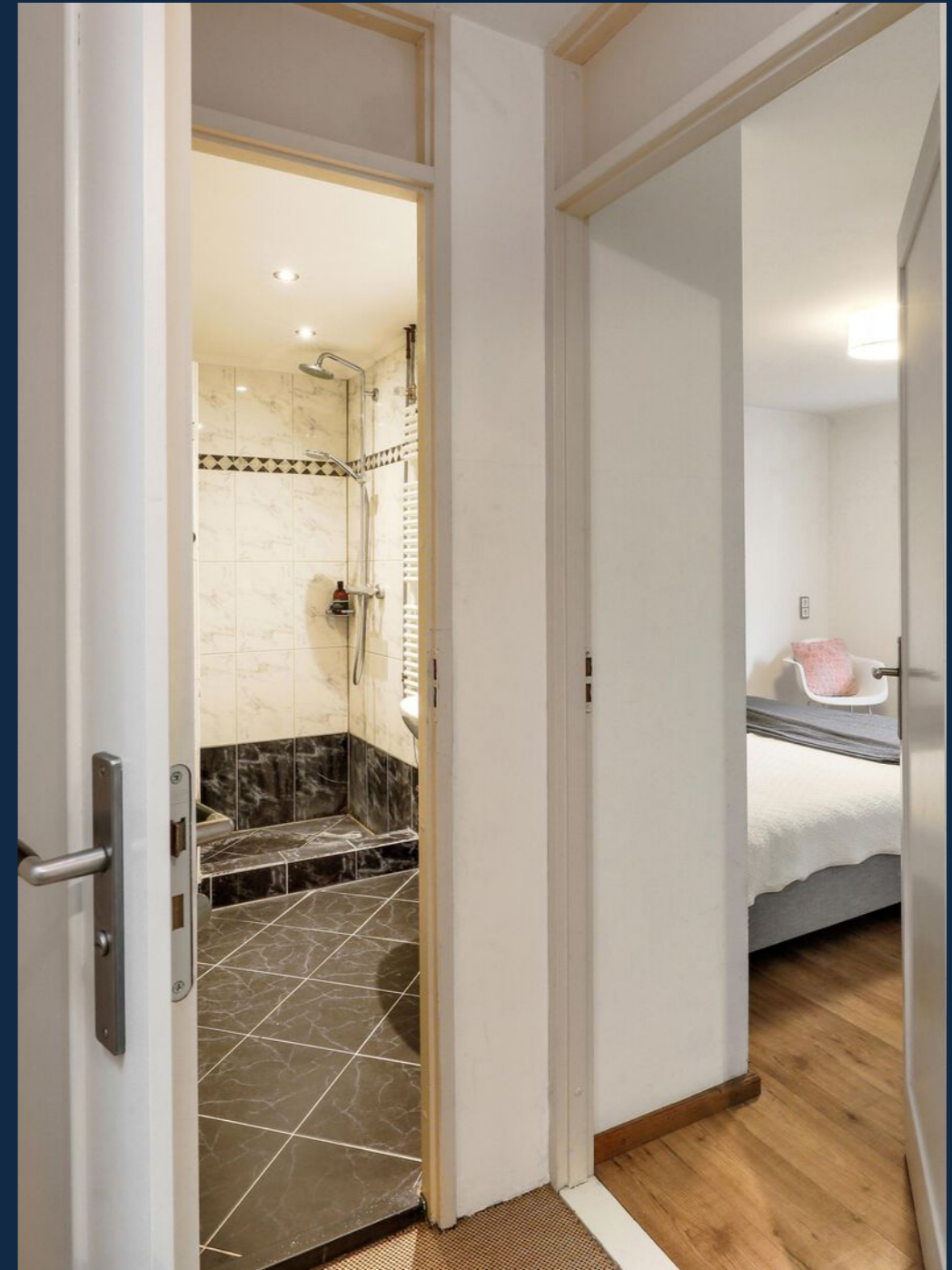


## SLAPEN OF WERKEN?

---

Zeker voor een kind is dit een heerlijke slaapkamer. Lekker aan de achtertuin en wakker worden met de ochtendzon. Groot genoeg ook voor een bed, kast en een bureau. Maar voor wie 's avonds ook nog wel eens thuis zit te werken, is dit natuurlijk ook een prettige werkplek. Met een bureau aan het raam is het prettig wegmijmeren of je even terug te trekken met werk of studie.

# 1<sup>E</sup> ETAGE

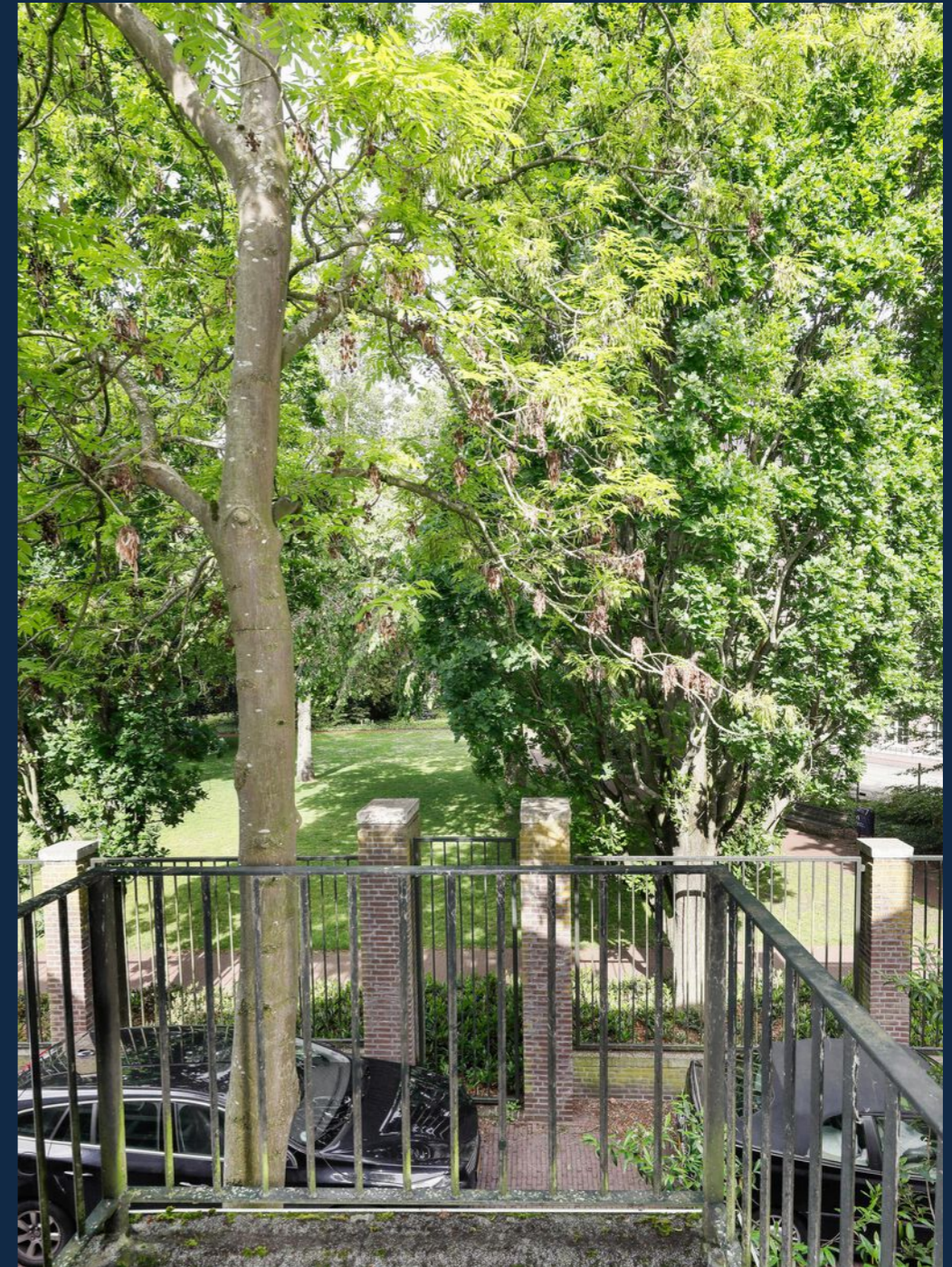




## ROOM WITH A VIEW

---

Fijn toch, dat je vanuit je slaapkamer lekker uitkijkt op het park aan de overkant. Een rustig en weids uitzicht. Waar vind je nou, in de binnenstad, een woning met een weids uitzicht? De mooie oude bebouwing van het klooster staat op grote afstand, zodat er niemand terugkijkt en het ook niet in je zon staat. Een fijne slaapkamer met inloopkast en het balkonnetje aan de voorkant, waar de deur waarschijnlijk vaak open zal staan. Je slaapt hier toch wel rustig.

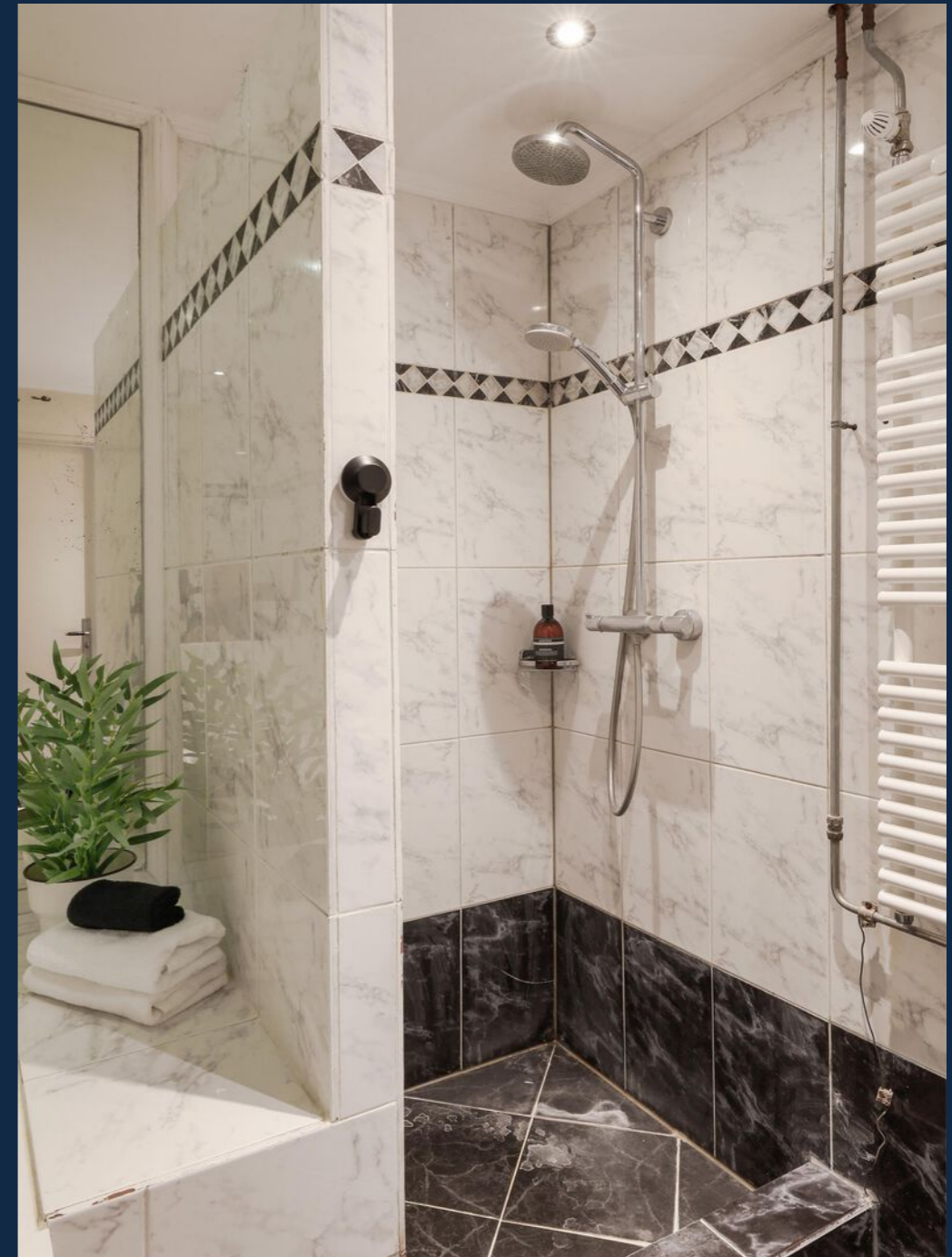




## COMFORTABEL INGERICHT

---

De badkamer is praktisch en compleet ingericht met zowel een ligbad als een douche. Daarnaast beschikt deze ruimte over een toilet voor 's nachts, een fijne wastafel en een handdoekenradiator. Alles zit op een logische en praktische plek. Mocht je in de toekomst andere wensen hebben, dan vormt deze indeling in ieder geval een prettig uitgangspunt.

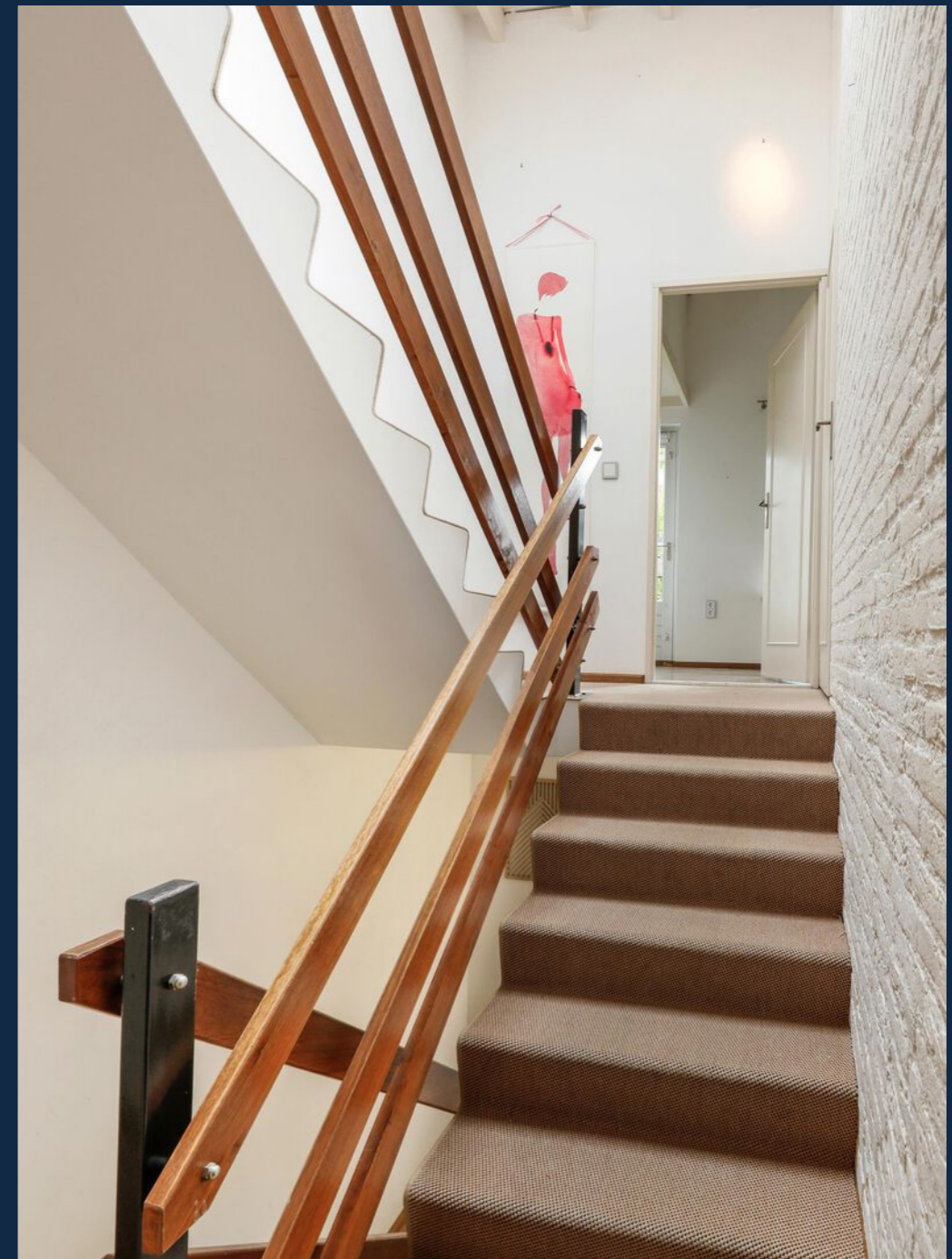
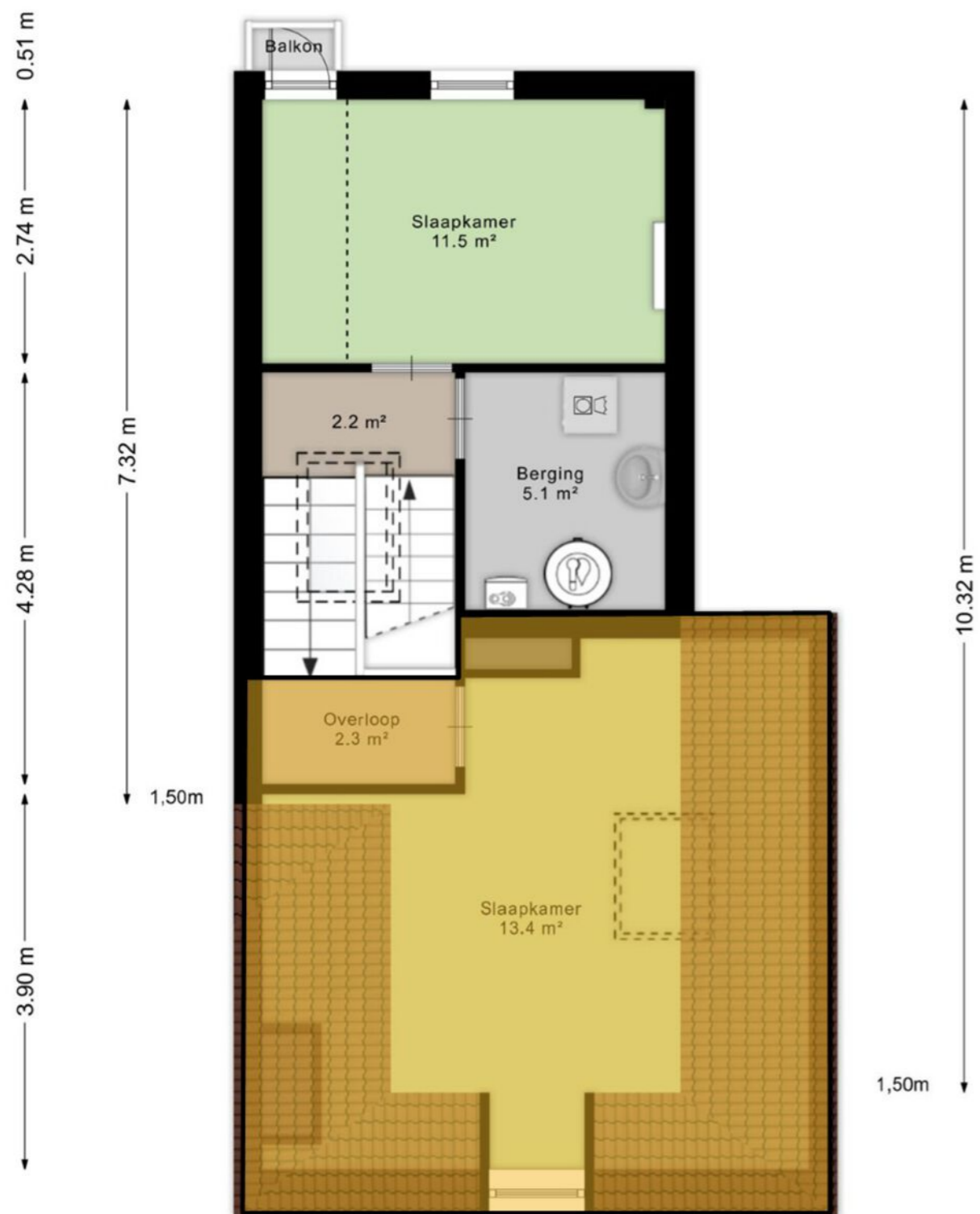


'S MORGENS PRIMA WAKKER WORDEN EN  
'S AVONDS FIJN RELAXEN HIER

---



## 2<sup>E</sup> ETAGE



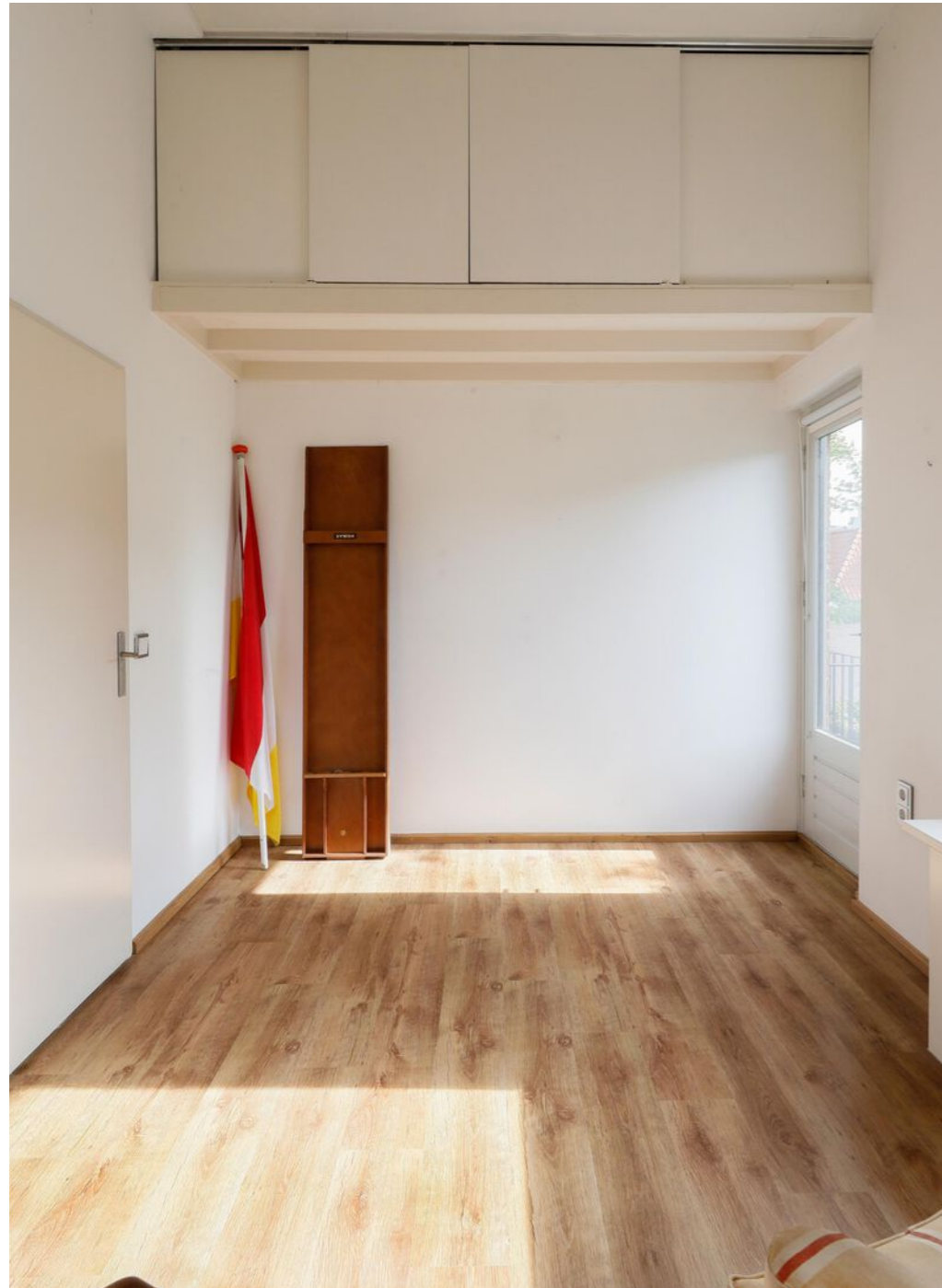


## ALTIJD POPULAIR

---

Klopt. Wij merken dat de zolderkamer onder het dak altijd populair is bij kinderen. En terecht, want het heeft toch ook wel wat. Zeker als je een puber in huis hebt, is dit een fijne plek om je af en toe in terug te trekken. De hoge nok, het lage raam en zelfs een balkonnetje. De kamer beslaat de volledige breedte van het huis en is dus fijn in te delen.





## ALLES AAN DE KANT

---

In het midden van deze etage ligt een verrassend praktische ruimte. Hier vind je niet alleen de opstelling voor de wasmachine en droger, maar ook de cv-ketel, zonneboiler en de unit voor de zonnepanelen netjes bij elkaar. Daarnaast is er een wastafeltje aanwezig en biedt de ruimte nog volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld extra bergruimte of zelfs een tweede douche. Handig voor je kinderen, maar ook voor logees. Met carnaval bijvoorbeeld. Natuurlijk is ook dit dak geïsoleerd en zorgen de betonvloeren ervoor dat geluid binnenshuis prettig beperkt blijft. Zelfs als de wasmachine draait.

## 2<sup>E</sup> ETAGE



### KERN MET DAGLICHT

Dit is een split-level woning. Je bent dus iedere keer met een half trapje in de volgende ruimte. Het trappenhuis vormt daarmee de kern van je huis. Fijn dus ook dat boven dit trappenhuis een grote lichtkoepel is. Dat loopt toch veel fijner door je huis?



## ZELFS JE 4E KAMER

---

De kamer aan de voorzijde ligt helemaal onder de kap. Met zoveel kamers kun je bijna een functie gaan verzinnen voor deze kamer. Maar we zeggen het heel vaak: ruimte is misschien wel de meest pure vorm van luxe. Zeker in een binnenstad waar iedere vierkante meter goud waard is. Het is een heerlijke kamer om je, met je hobby, terug te trekken en ook je logees gaan je dankbaar zijn. En voor een jong kind is deze ruimte met schuine kanten natuurlijk nóg groter. Hier vormt dit keer de dakkapel de verbinding met het park.







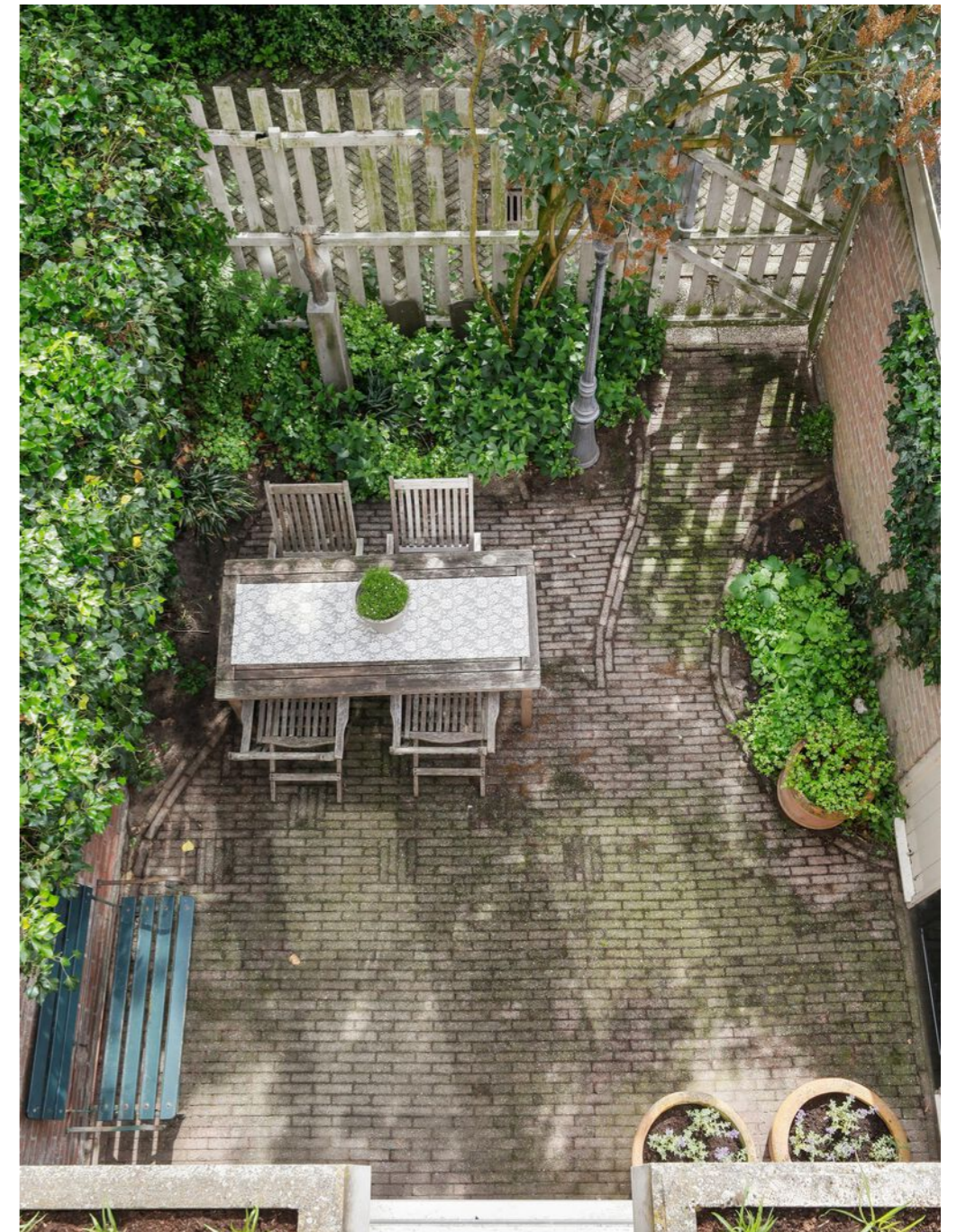
## EN DAT IN DE BINNENSTAD!!

---

Ja. Deze privétuin in de binnenstad. In de ochtend- en middagzon is dit jouw plekje met alle privacy. Groot genoeg voor een eettafel en een luie hangmat. Met een eigen schuurtje aan je tuin en die openslaande deuren naar je keuken. In de lente wordt dit dan ook, samen met je woonkeuken, de plek waar je het meeste zult zijn. En dan is er nóg een tuin!

JE ELEKTRISCHE FIETS HIERIN OPLADEN  
ALS JIJ LIGT OP TE LADEN IN JE HANGMAT

---





## NOG EEN TUIN?

---

Het complex heeft een grote gemeenschappelijke tuin. Deze is een paar jaar geleden opnieuw aangelegd en voorzien van bankjes en tafels. Een fijne plek die, door de ligging van het complex en doordat het hele complex hier omheen gebouwd is, heerlijk rustig is. Prima om een boekje te lezen en prima ook om een keer een borreltje te drinken met vrienden of burens. Toch is het hier vooral heerlijk rustig. En dát maakt deze extra tuin misschien nog wel waardevoller. Want welk huis in de binnenstad vind je voor deze prijs met deze breedte, een woonkamer én woonkeuken, vier slaapkamers, een tuin, parkeerplaats, een parkje voor de deur én ook nog deze gezamenlijke tuin?

# PARKEERPLAATS

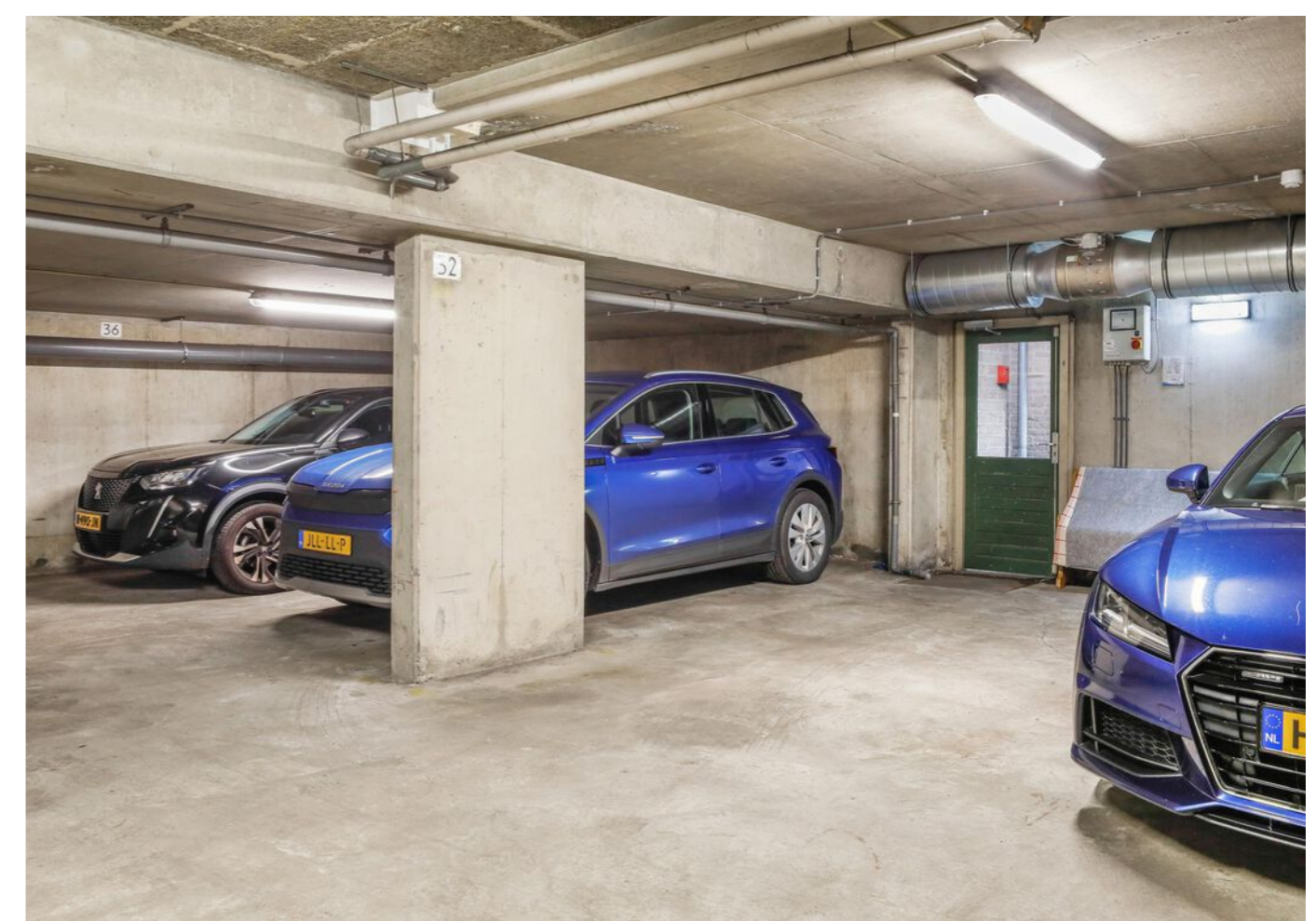
2.66 m

5.38 m



## IDEAAL INSTAPPEN

Je komt in deze garage via het poortje in de gemeenschappelijke tuin en dus op 5 meter van je tuin. Eenmaal beneden ligt jouw parkeerplaats direct aan de deur. Maar het allerbelangrijkste is natuurlijk: nooit meer sneeuw van je auto halen of eerst de airco vol aan hoeven zetten, nooit meer schade en altijd plek. Je komt hier via de Vughterstraat > Postelstraat-zuil > Capucijnenpoort en de poort met het talud. Ook met het nieuwe verkeersplan mag jij er altijd nog in.







# 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 notarijskeuze 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

