

KRUISSTRAAT 13 B | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



KRUISSTRAAT 13 B
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 410.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Kruisstraat 13 B

- Bouwjaar: 1962
- Inhoud: 200 m³
- Oppervlak: 64 m²
- Berging: 4 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Twee slaapkamers
- Lichte woonkamer met open keuken
- Balkon
- Rustige locatie
- Cv-ketel uit 2005
- Geen verkeer voor de deur
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Berging in de kelder
- Energielabel D

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.



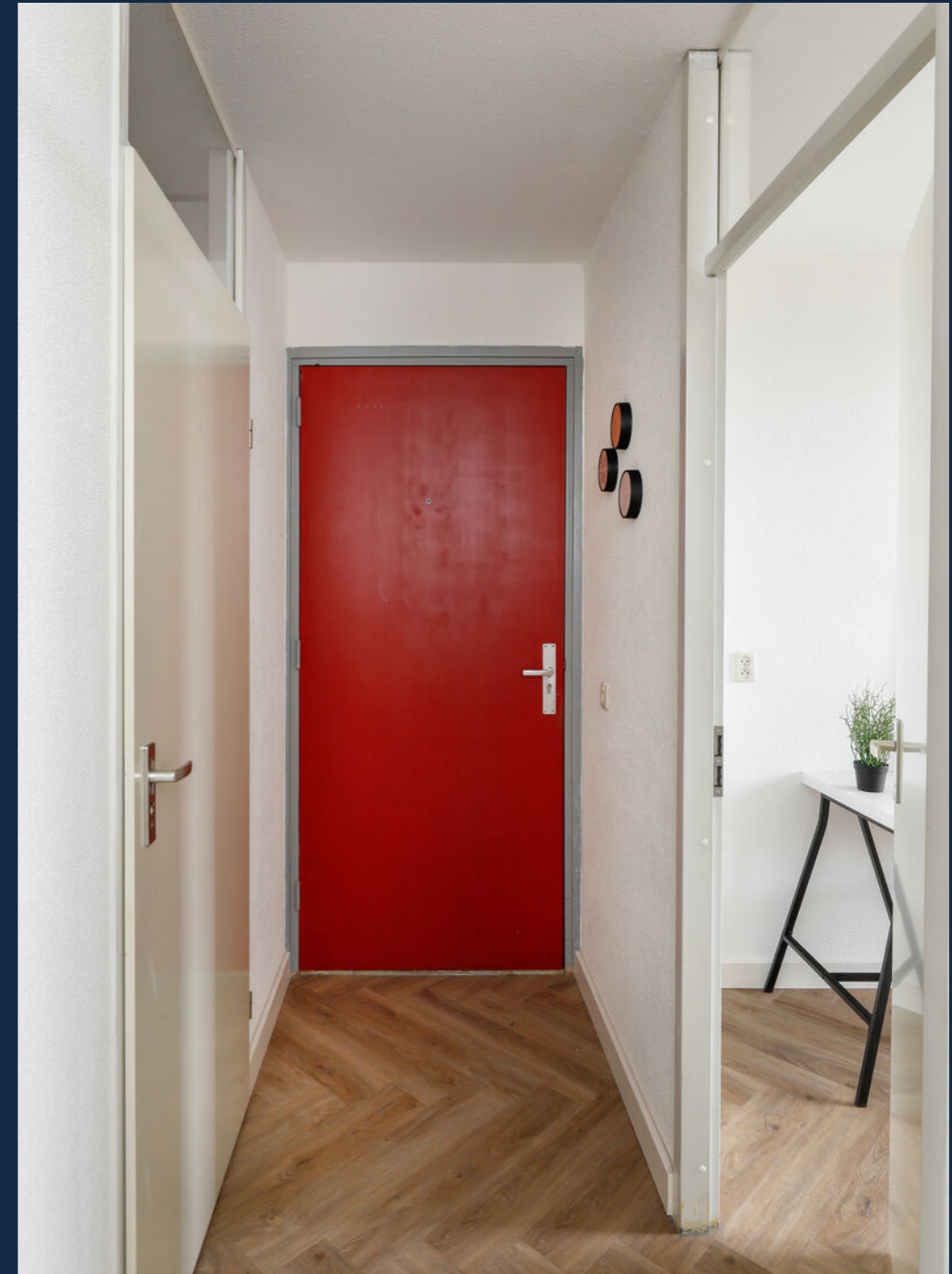


WONEN IN DE UILENBURG

Het is heel bijzonder dat je in deze prijsklasse een woning kunt vinden die zo compleet is. Want niet alleen heb je bij je appartement een parkeerplaats direct achter de Bossche Markt, maar je woont hier ook heel stil. Bijna geen geluid van verkeer of zelfs uitgaand publiek. Het is dé plek waar je vanuit je woning zo naar de Kruisstraat loopt voor een terrasje óf via de Dode Nieuwstraat voor verse groenten van de markt. En als er file staat op de A2 loop je in vijf minuten naar de trein. Niet de lasten dus, maar wel heel veel de lusten. Een ideale plek dus om samen van de stad te genieten. Of je nu een pied-à-terre zoekt of samen aan een nieuw hoofdstuk wilt beginnen.



INDELING



LICHT &
UITZICHT





FRIS & GEZELLIG

We horen in bezichtigingen zó vaak dat licht een van de belangrijkste eisen is voor een koper. Maar juist in een oude binnenstad is dit een schaars goed. Deze woonkamer ligt op de zuidzijde. De twee grote ramen zorgen ervoor dat je het hele jaar door geniet van een heerlijk zonnige woonkamer. Er staat ook niets voor dat je zon blokkeert. De kamer is hoog, breed en handig indeelbaar. Er ligt een visgraat pvc-vloer en de open keuken maakt het een gezellig appartement.

APART & ERBIJ

De keuken hoort helemaal bij je leefruimte. Daarin staande kijk je ook op je gasten aan tafel of je partner op de bank. Terwijl je gasten niet direct op je aanrecht kijken. Handig toch? De apparatuur is ingebouwd in een keukenmeubel uit 2021. Er is een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vriezer.

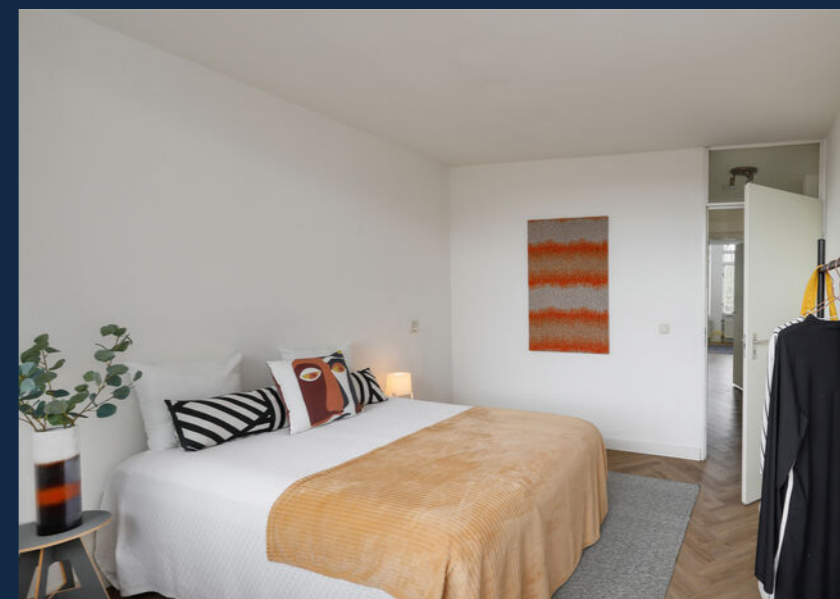




HANDIG

Achter de keuken vind je de bijkeuken. Niet alleen handig voor je voorraad en stofzuiger, maar ook de plek voor de cv-ketel, wasmachine en droger.





TWEE KAMERS DUS

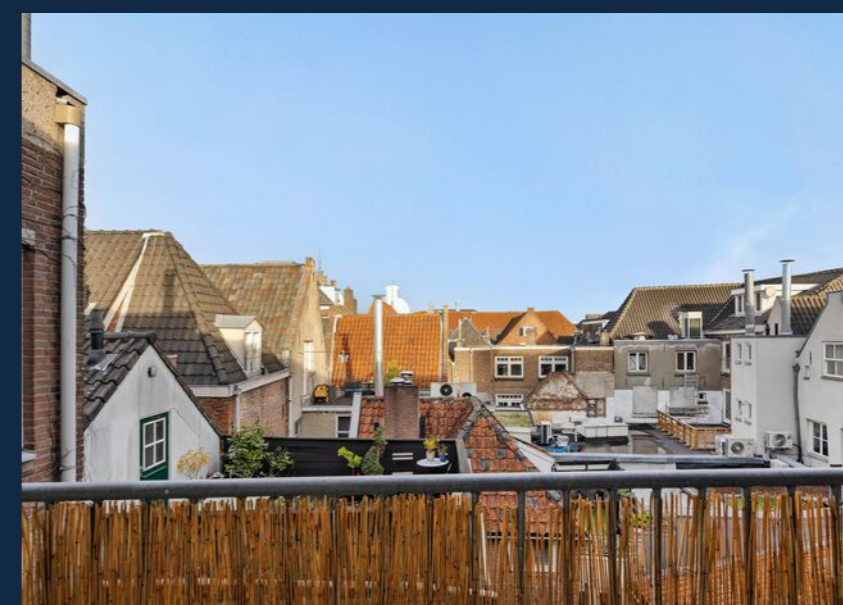
De woning heeft twee slaapkamers. Daarmee is dit appartement geschikt voor een leuk startend stel óf als jullie samen een praktische extra plek zoeken in dit gezellige centrum. Slapen is hier heel stil. Was er aan de voorzijde al geen passerend verkeer, hier aan de achterzijde al helemaal niet. En op deze noordzijde blijft het in de zomer ook lekker koel. In de grote kamer passen een tweepersoonsbed en een kast prima.



EN DAT IS TWEE

De tweede kamer is smaller en daarmee heel geschikt voor af en toe een kind, een bureau of natuurlijk gezellige logees met carnaval.





PRIVÉ PLEKJE BUITEN

Aan de achterkant van je woning ligt het balkon. Een plekje volledig vrij van de stad en in de koelte op een warme zomerse dag. Hier is weinig inkijk, dus dit is de plek voor een paar hoofdstukken in je boek of een borrel na een drukke dag. Vanuit de hoofdslaapkamer kom je op dit terras. De tweede kamer kijkt eveneens uit op het balkon. Er is ruimte voor een luie stoel en een eettafel.

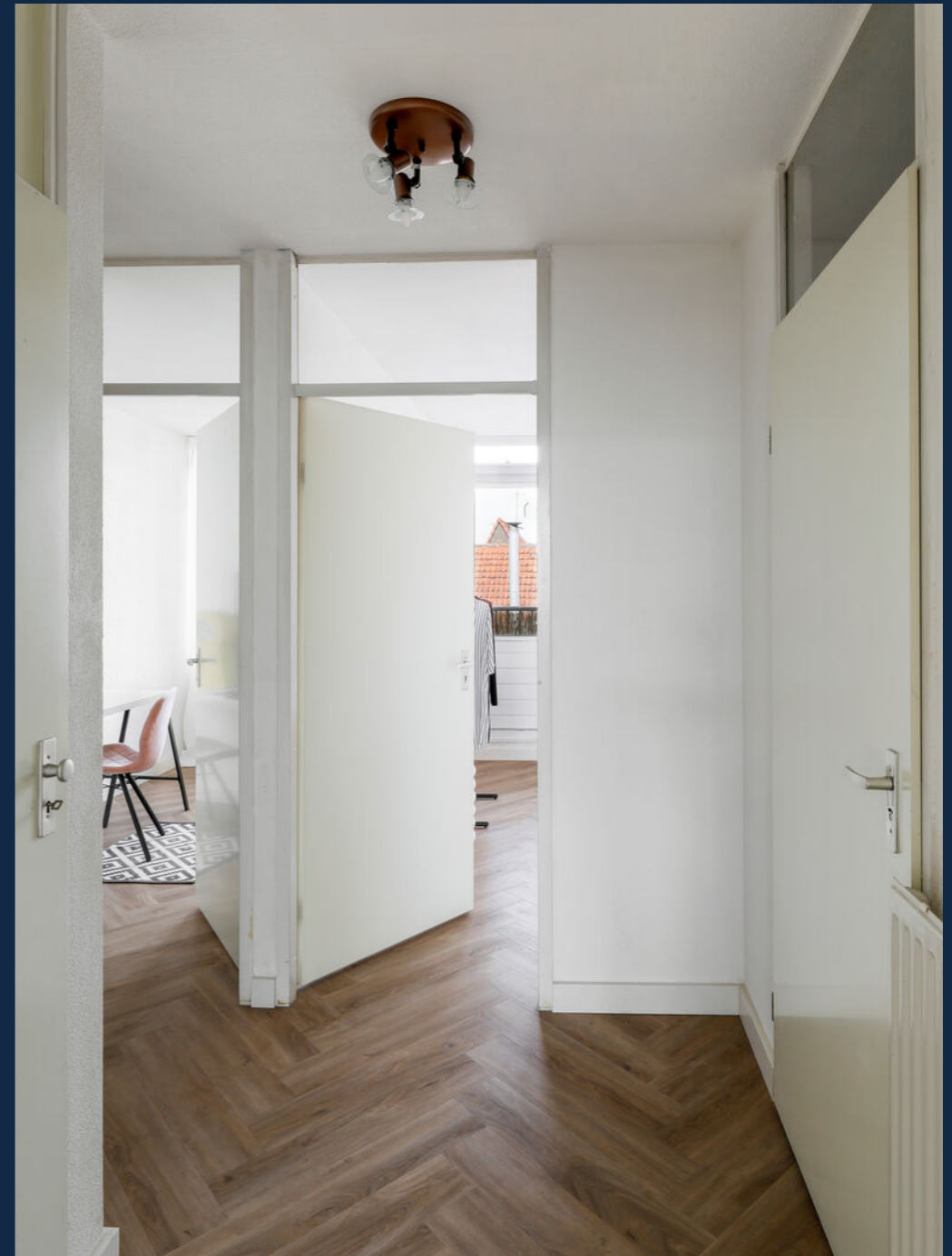
Op het gemeenschappelijke parkeerterrein staan twee picknicktafels voor algemeen gebruik. Dit is jullie plekje in de zon straks. En ook hier zit je heel rustig.



ALLES OP Z'N PLEK

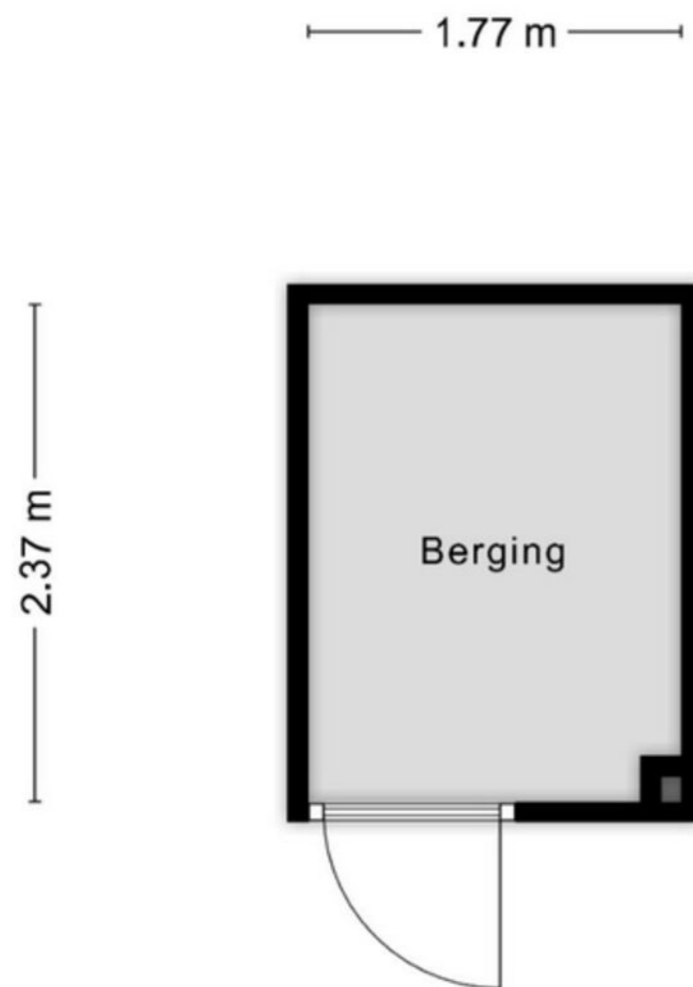
De badkamer is praktisch ingedeeld. Er is een wastafel en een ligbad met een douche. Prima om zo te gebruiken, maar ook eenvoudig naar eigen smaak aan te passen. De leidingen zitten tenslotte al op de juiste plekken. Het wordt dus niet kostbaar om hier bijvoorbeeld een grote inloopdouche en een mooi wastafelmeubel te plaatsen met een warme tegel op de wanden en vloer. Het toilet is apart. Wel zo prettig natuurlijk als je bezoek hebt.







BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

GROTE EIGEN BERGING

Om je woning nóg completer te maken is er in het souterrain een eigen berging. Hier kun je mooi alles kwijt wat je maar af en toe wilt zien. Daarnaast is er een gemeenschappelijke fietsenberging in dit souterrain én overdekt in de tuin. Compleet comfort dus op een topplekje. Het gebouw is een gemeentelijk monument omdat de commissie van oordeel is dat dit een goed voorbeeld is van de architectuur uit deze bouwperiode.



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

