

ZESDE HERVEN 14 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



ZESDE HERVEN 14
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 985.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Zesde Herven 14

- Bouwjaar: 1976
- Inhoud: 597 m³
- Woonoppervlak: 158 m²
- Oppervlak overig: 11 m²
- Perceel: 440 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Volledig gerenoveerde bungalow
- Alle kozijnen zijn vervangen
- Isolatie naar de norm van 2022
- Keuken en sanitair uit 2022
- Elektra en water uit 2022
- 16 zonnepanelen uit 2022 en vloerverwarming
- Zeer smaakvol en kwalitatief afgewerkt
- Gas p/jr: 1.509 m³
- Elektra p/jr: 8.400 kWh
- Energielabel A
- Sauna en zwembijver
- Hoogwaardige tuinkas
- Elektrisch zonnescherm voorzijde

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.

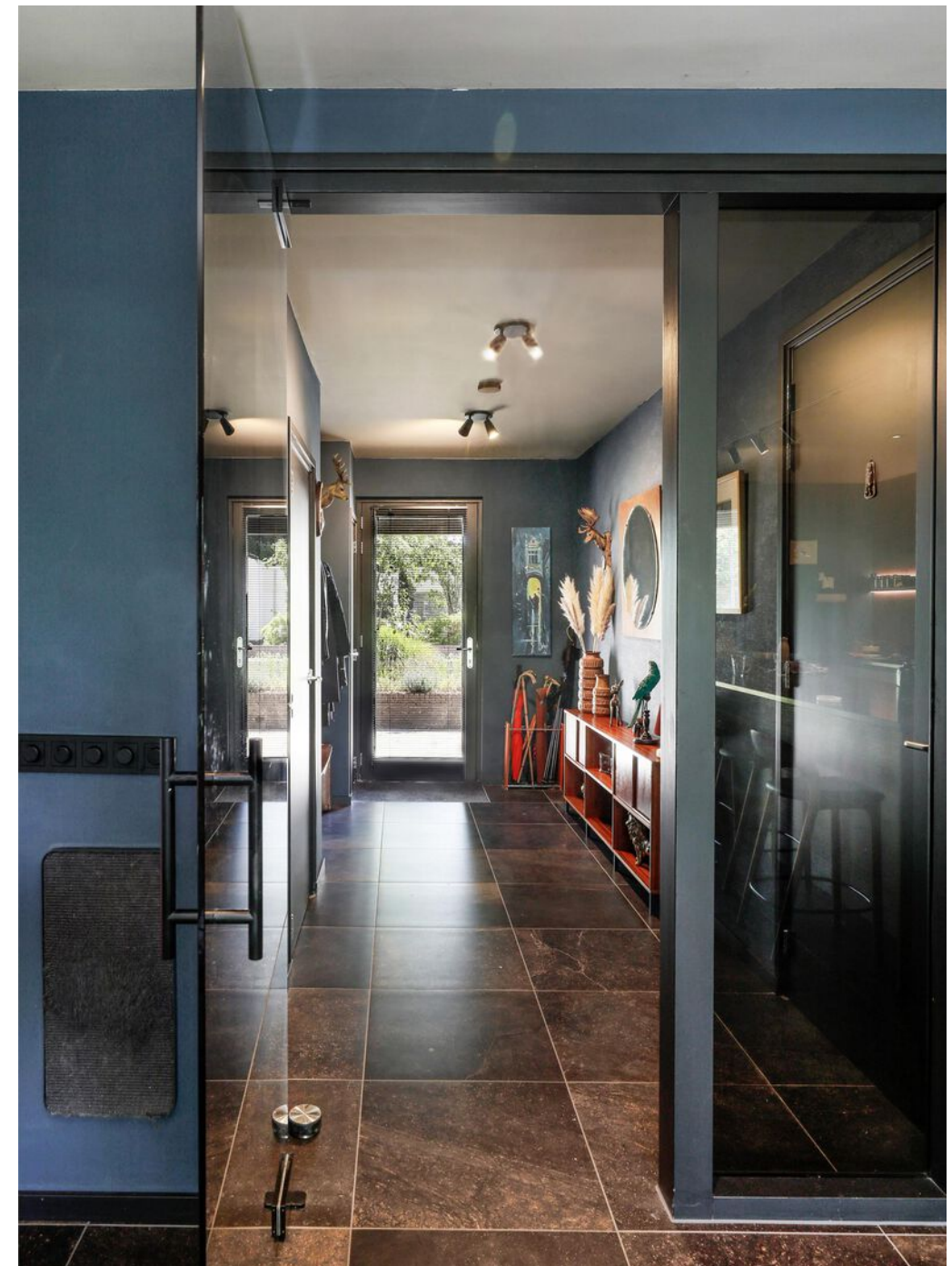




WONEN IN DE HERVEN

Als je rustig wilt wonen en tóch dicht bij het centrum, dan kom je op de Herven uit. Als een soort enclave ligt deze wijk verscholen achter de Hervense dijk met het water langs de Hervensebaan als natuurlijke begrenzing. Zonder doorgaand verkeer zijn de koeriers en boodschappendiensten hier zo'n beetje de enige regelmatige passanten – en natuurlijk graag geziene gasten. Haal jij je boodschappen liever zelf? Dan fiets je snel even naar de super in de Buitenpepers, of pak je de auto naar de Rompert. Aan de achterzijde van de wijk ligt De Heinis, een heerlijk wandelgebied, waar je kunt landen bij D'n Boerderij voor een drankje en een hapje. Met de fiets sta je in 10 minuten in het centrum en NS-station Oost is bijna te voet te belopen. Op de Rijksweg A2 zit je in een paar minuten. Binnen deze wijk vormt de Zesde Herven een heerlijk rustig woonerf. Nummer 14 ligt achter in de straat en biedt parkeer-gelegenheid op eigen terrein voorzien van een laadpunt voor een elektrische auto. Omringd door andere bungalows heeft de achtertuin geen inkijk en volop privacy. Al met al een fijn huis op een fijne plek waar je graag thuiskomt.



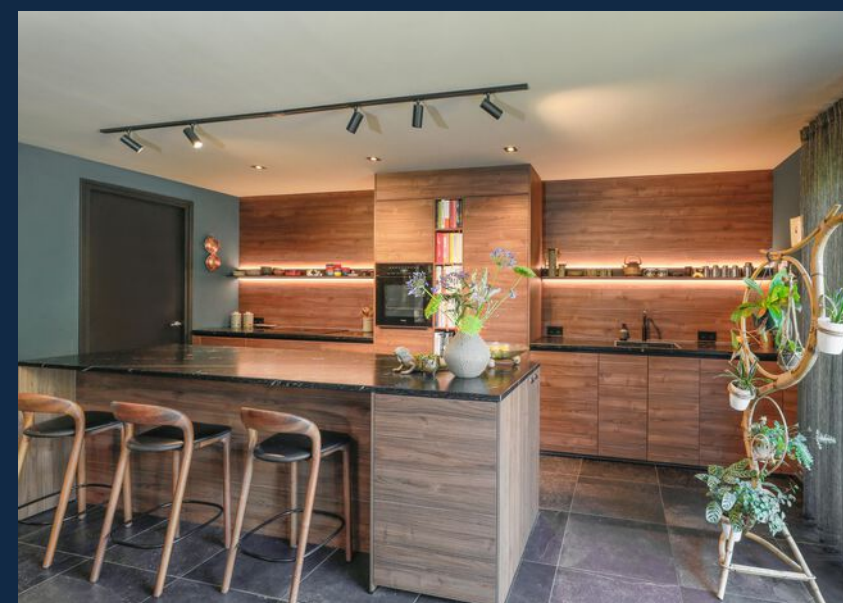


WARM WELKOM

Het komt niet alleen door de sauna die op temperatuur is of de aangename vloerverwarming door het hele huis. Vooral door de sfeer voelt het hier bij binnenkomst direct als een warm welkom. De keramische vloertegels en de kleuren op de wanden zorgen voor een intieme sfeer. Vanuit de hal, met toilet en bergkasten, loop je door een stijlvolle rookglazen deur de woonruimte binnen. Diezelfde deuren kom je verderop in huis weer tegen: tussen de woonkamer en de slaapvleugel en bij de inloopkast. Een knipoog naar de originele architectuur van de jaren zeventig.

SFEERVOL IN ALLE
JAARGETIJDEN





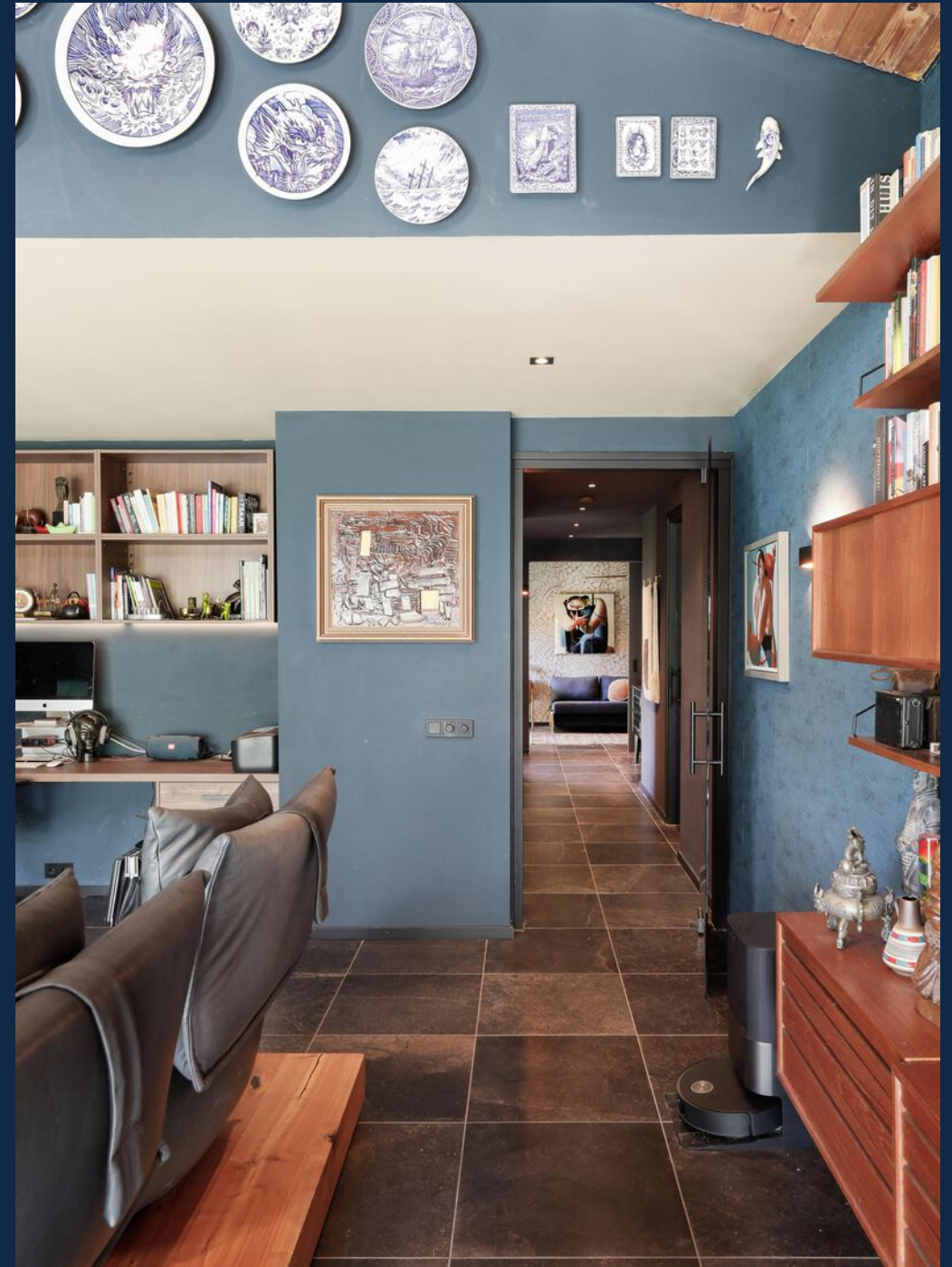
HIER GEBEURT JE LEVEN

Of je nu zelf staat te koken of dat je mag aanschuiven met een glas wijn. Of je nu haastig je bordje kwark naar binnen werkt met een espresso of elkaar bijpraat na een drukke dag. Dit is de ruimte waarhet allemaal gebeurt. En dan is het dus heel fijn dat de keuken hier volledig op is ingericht. Een mooi kookeiland met veel werkruimte en een brede bar om aan te zitten, een apparaten- en kastenwand met volop bergruimte en plaats voor een grote eettafel. En natuurlijk kwaliteitsapparatuur zoals: oven en vaatwasser van Miele, een Bora-kookplaat, koelkast en de onontbeerlijke Quooker. Hou je van koken? Dan hoef je hier niet snel iets tekort te komen. Je loopt zo de aangrenzende riante voorraadkast in, met vriezer, wijnklimaatkast en grote extra koelkast met BioFresh, allemaal van Liebherr. Daarnaast is er volop schapruimte voor alles wat je graag in huis hebt.

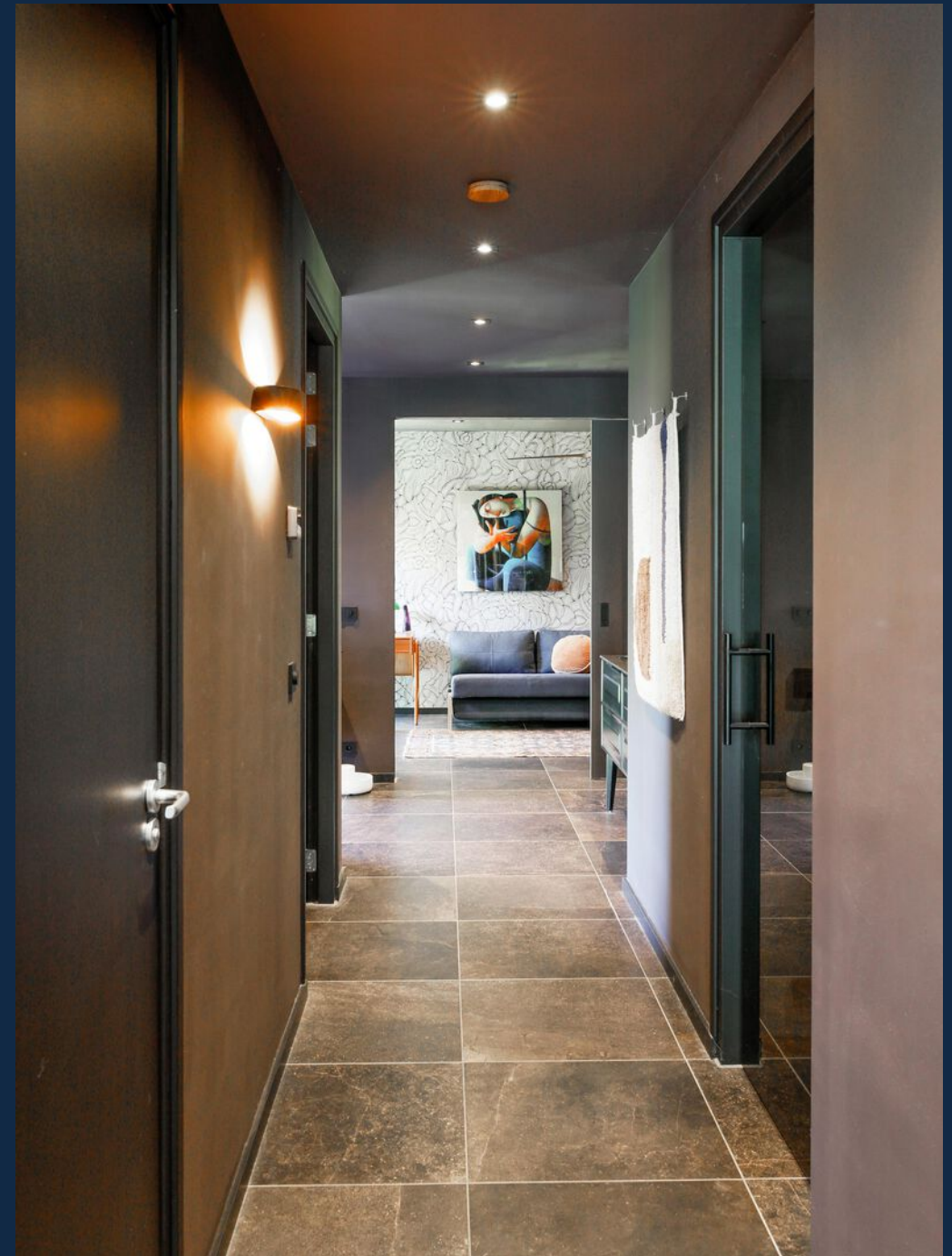


PRIVACY DOOR JE VOORTUIN

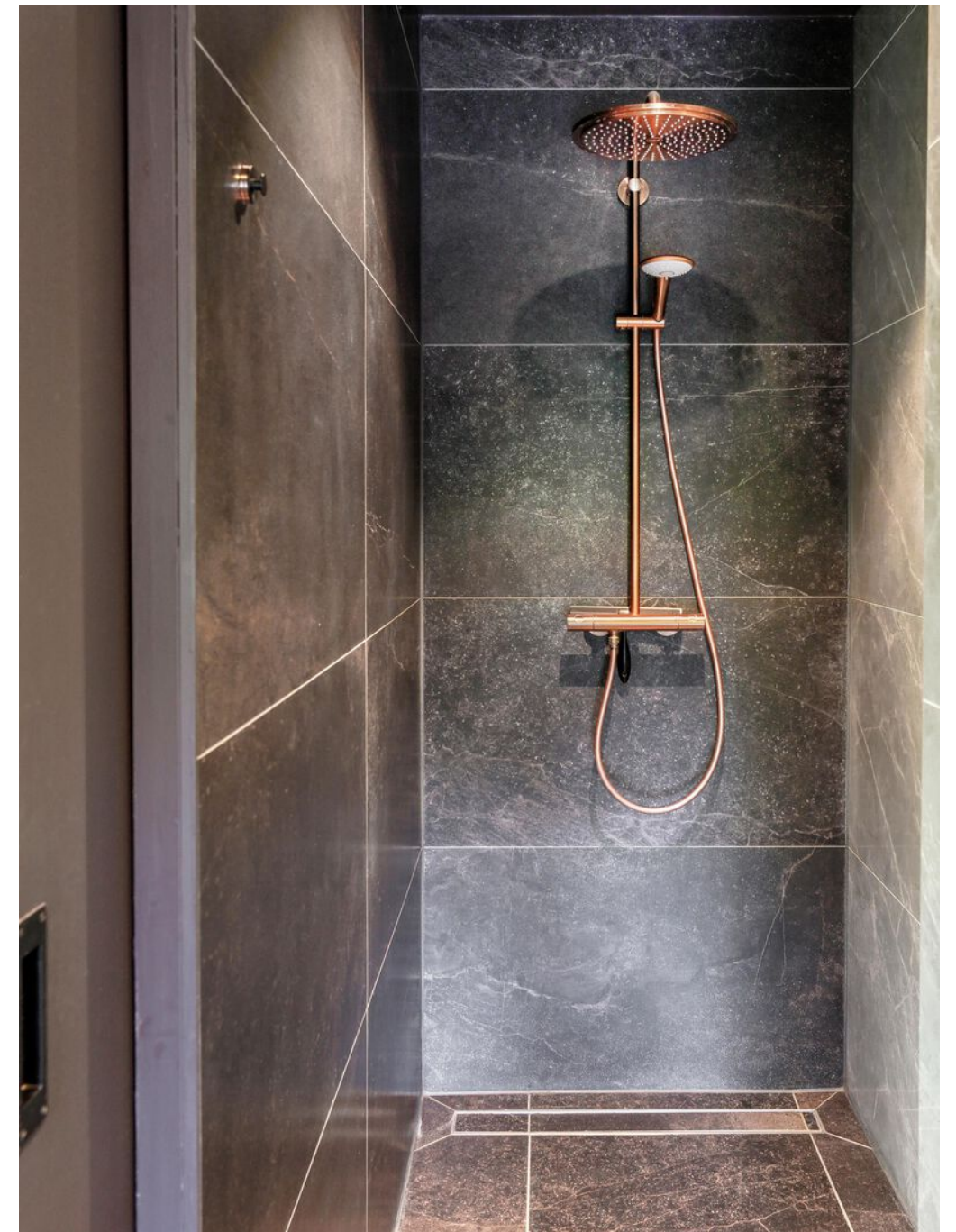
De woonkamer is lekker ruim. Je ruimtelijke beleving hier wordt nog eens versterkt door zowel het hoge plafond van de lessenaarskap als het vrije zicht. De grote ramen aan de voorzijde zorgen hiervoor, mét behoud van je privacy door de diepe voortuin, die met dat doel is ontworpen door tuinarchitect Anne Laansma. Er is een schouw met houthaard voor de sfeer. Want ook hier ligt natuurlijk vloerverwarming. Aan het raam heb je de rust van een zithoek waar niemand doorheen loopt. Op zonnige dagen zorg je met een druk op de knop dat de zonwering het binnen aangenaam houdt. Een royale werkplek met groot bureau en boekenkast verbindt de woonkeuken met de woonkamer. Ideaal om thuis te werken, zonder je af te zonderen van de rest van het huis.



Achter de deur van de woonkamer begint het privédomein van de woning. Deze vleugel is helemaal ingericht op rust, comfort en ontspanning, met de open badkamer als hart van de ruimte. De twee volwaardige kamers zijn nu ingericht als hoofdslaapkamer en werk-/logeerkamer, maar welke je waarvoor gebruikt, is helemaal aan jou: beide zijn ruim genoeg als hoofdslaapkamer. De ligging en indeling zorgen daarbij voor de nodige privacy.



DE VRIJHEID VAN OPEN RUIMTES EN ZICHTLIJNEN



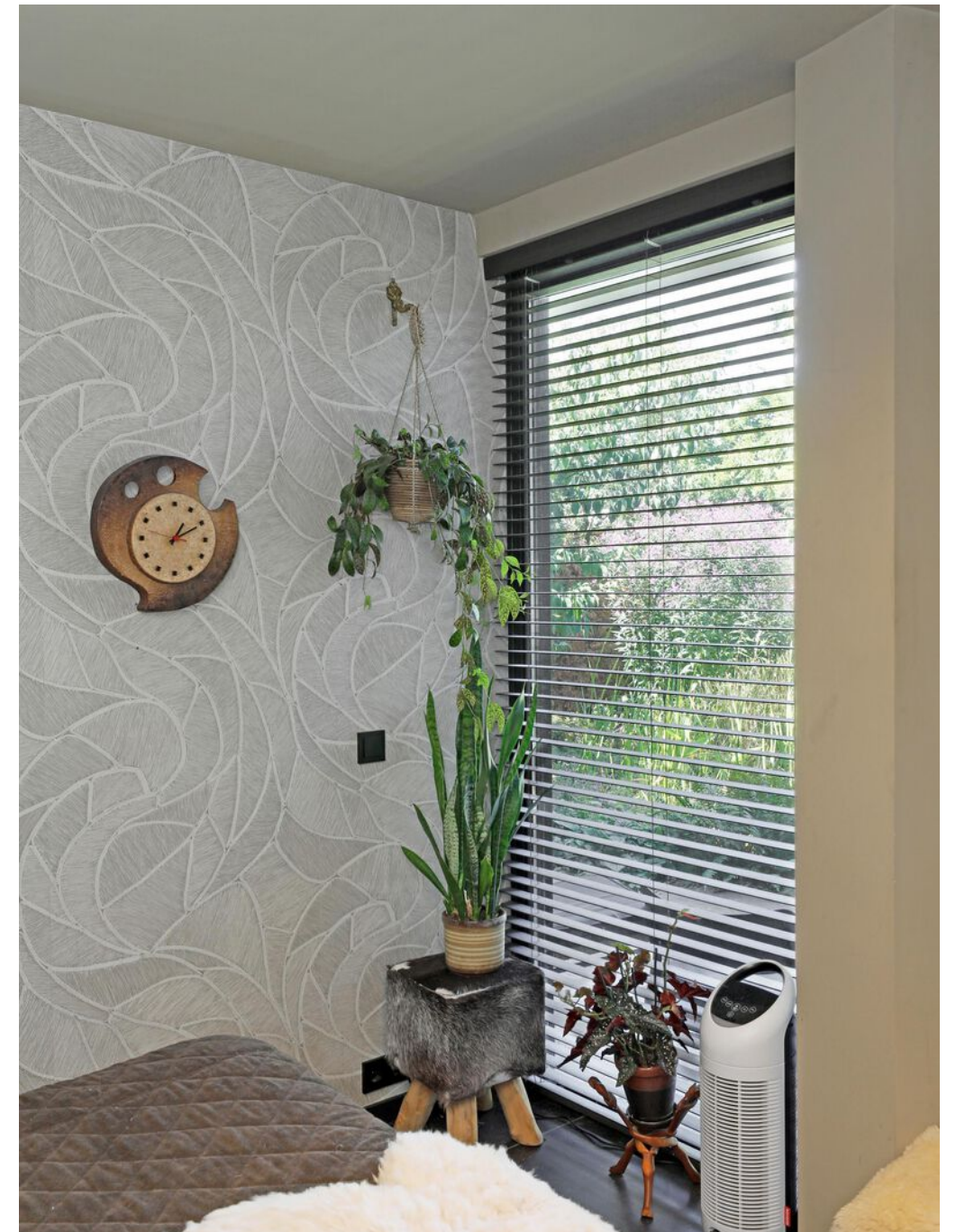


PRIVE SPA

Overall in deze vleugel is de tuin dichtbij. Lig je lekker in bad of sta je in de royale inloopdouche, dan kijk je door de grote schuifpui zo naar buiten. En ook vanuit beide kamers heb je uitzicht op de tuin.. Tegenover de slaapkamer aan het begin van de hal ligt een royale inloopkast, die tevens ruimte biedt aan de wasmachine en droger. Achter de rookglazen deur blijven functionaliteit en opberg ruimte fraai uit het zicht. Met de badkamer, tuin en sauna zo dicht bij elkaar voelt deze hele vleugel bijna als je eigen privéspa. Een heerlijke omgeving om je dag te starten en te eindigen.



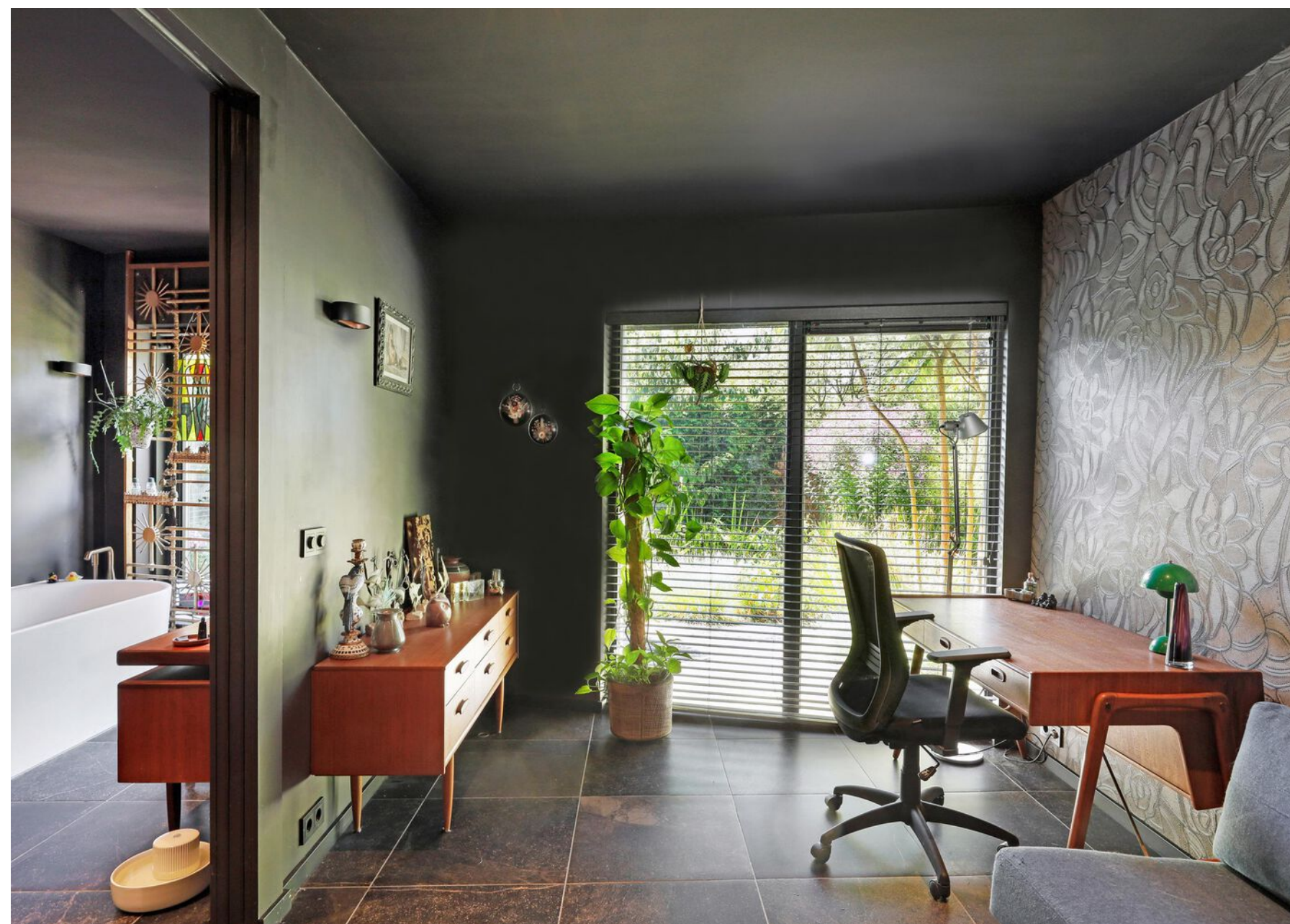
ZELFS VANUIT JE BED GENIET JE VAN DIE
PRACHTIGE TUIN.





WERK- & SLAAPKAMER

De kamer kan met een schuifdeur worden afgesloten en doet nu dienst als werk- en gastenkamer. Maar je kunt er evengoed je hoofdslaapkamer van maken. En ook hier weer dat fijne uitzicht op de tuin. Van hieruit is de sauna overigens ook heel makkelijk bij het woonoppervlak te betrekken. De sauna is nu niet meegerekend in die oppervlakte.

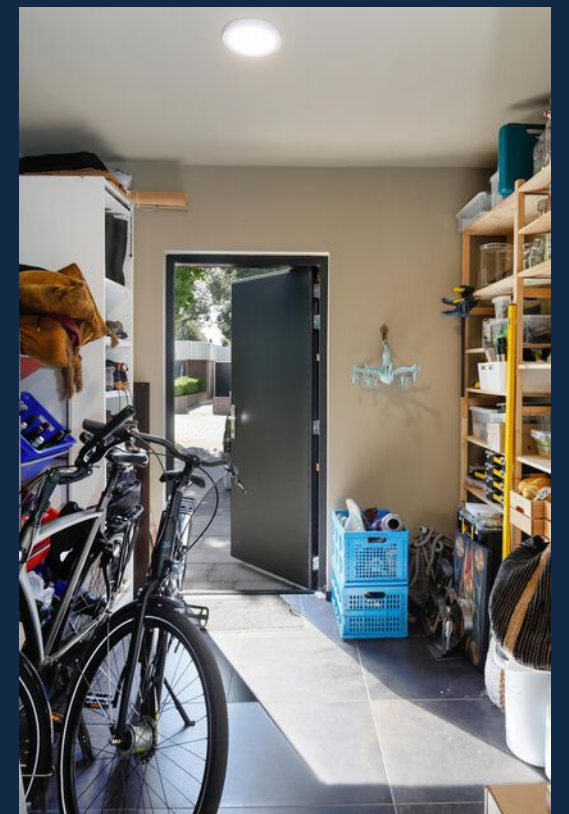


BEIDE SMAAKVOL

De woning heeft zowel in de hal, voor je gasten, als bij de slaapkamers een toilet dat net zo smaakvol is afgewerkt als de rest van de woning. 's Nachts hoeft je dus slaapdronken maar een kort stukje te lopen indien nodig.



Je (elektrische) fietsen stal je makkelijk in de berging aan de voorzijde van het huis. Er blijft genoeg ruimte over voor gereedschap, schoonmaakspullen en alles wat je verder graag bij de hand hebt. Vanuit de berging stap je zo de oprit op, waar je auto op eigen terrein geparkeerd staat. De snellader hangt er al en met 16 zonnepanelen op het dak laad je je elektrische auto voor een flink deel op met je eigen stroom.









HET MOOISTE DEEL

Misschien is dit inderdaad het mooiste deel van het huis. Wat een heerlijke tuin en wat een privacy. Ook als je vanuit je sauna in de zwembijver wilt duiken voel je je hier volledig vrij. De tuin is ontworpen door tuinarchitect Anne Laansma en dus bepaald geen standaard achtertuin. De natuurlijke vijver vormt het middelpunt, omringd door een grote variatie aan planten en bloemen. Flagstonepaden verbinden de terrassen en nodigen uit om steeds een andere plek op te zoeken. De hardhouten vlonder aan het water is heerlijk om te ontspannen. Door de diepte van de tuin vind je op ieder moment van de dag een plek in de zon én in de schaduw. Op warme dagen zorgen de bomen voor natuurlijke verkoeling. Je vindt achter de sauna een royale tuinkas, voor het kweken van groenten en kruiden en die snappen wij wel. Want als je ergens van tot rust komt, is het wel van hier lekker aanrømmelen.

SAUNA AAN HUIS

Over het flagstonepad in je tuin loop je naar de royale Finse sauna. Daar geniet je alleen of met anderen van de aangename, gelijkmatige warmte van de HUUM-steenkachel. Vanuit de sauna kijk je door de grote glazen pui zo de prachtige tuin in en vliegen die 15 minuten op 90 graden bijna vanzelf voorbij. Na afloop koel je af onder de buitendouche of neem je een verfrissende duik in de natuurlijke vijver. En dat kan hier in alle privacy: dankzij het vele groen en het ontbreken van inkijk zit je in de achtertuin heerlijk beschut. Geen saunaliefhebber? Ook dan biedt deze ruimte volop mogelijkheden. Maak er bijvoorbeeld een fijne werkkamer van, of betrek de ruimte bij de naastgelegen slaapkamer.

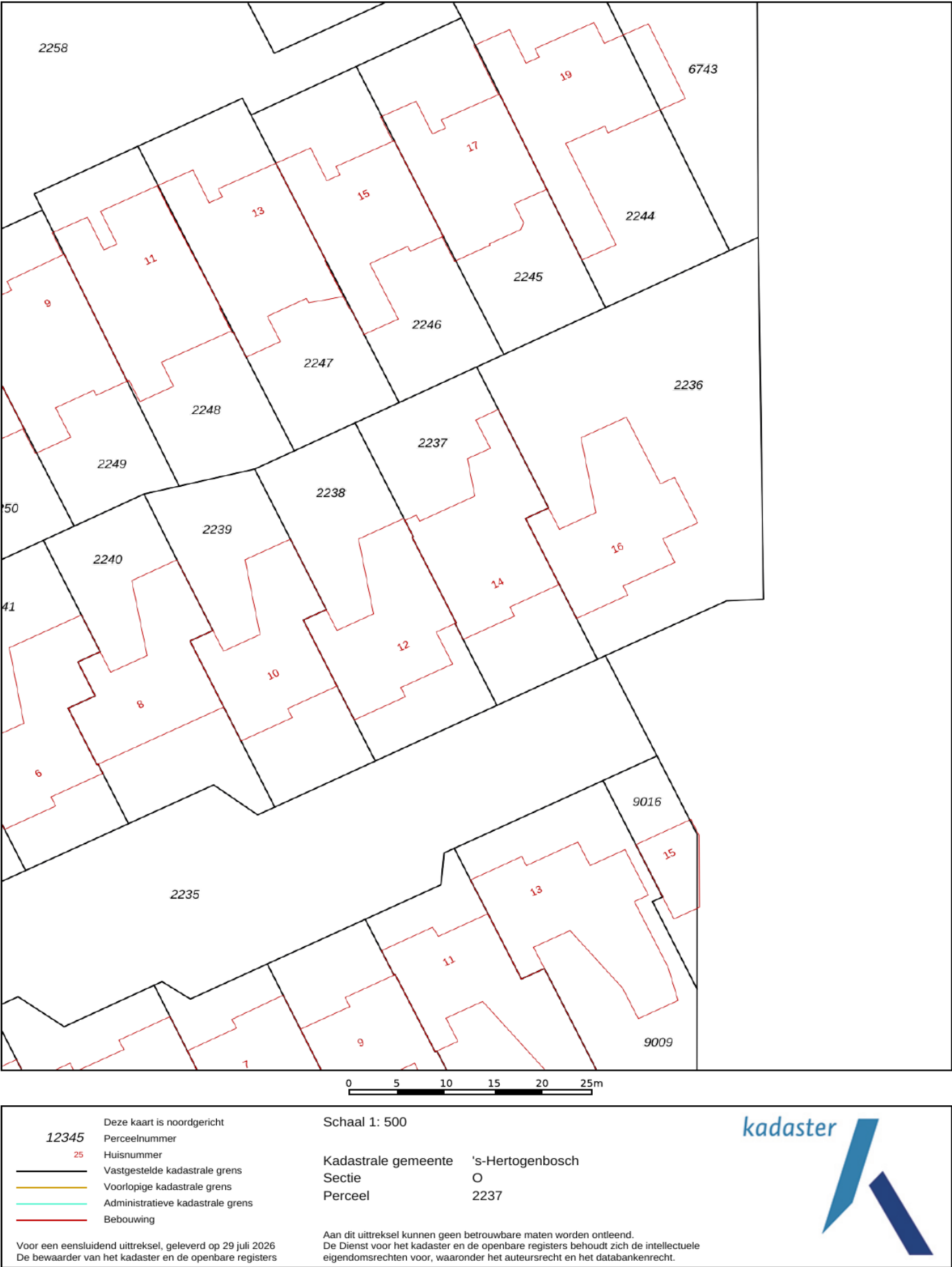






Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 zoekststeeem. 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 zoekters 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 notariskosten
- 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 uitwisselingssysteem, een groot netwerk, een toonaangevende informatie-bron 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.

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

