

VUGHTERSTRAAT 103 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



VUGHTERSTRAAT 103
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 375.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Vughtstraat 103

- Renovatiejaar: 2011
- Inhoud: 148 m³
- Oppervlak: 42 m²
- Perceel: 15 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Volledige woning
- Volledig gerenoveerd/ herbouwd in 2011
- Iedere etage een eigen functie: woonkeuken, woonkamer, slaapkamer & logeerplek
- Volledig geïsoleerd
- Nefit cv ketel uit 2011

- Energielabel C

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 VUGHTERSTRAAT

De straat is een van de toegangswegen naar het centrum. Nog althans. In het nieuwe verkeersplan is namelijk opgenomen dat deze straat wordt afgesloten voor bezoekersverkeer. Alleen bewoners van dit deel van de binnenstad mogen hier straks, na circa 11.00 uur, nog rijden. En jij dus ook. Zo zou jouw week eruit kunnen zien. Doordeweeks wandel je in ongeveer tien minuten naar het Centraal Station of stap je op de fiets naar je werk. Op vrijdagochtend haal je verse boodschappen op de gezelligste markt van de week en begin je 's middags vroeg aan de VrijMiBo in de Uilenburg. De zaterdag besteed je aan elkaar en vrienden: een cappuccino op het terras, een middag shoppen en op de terugweg nog even verse groenten halen. Op zondag is het, nog vanuit bed, onderhandelen wie de verse croissantjes aan de overkant gaat halen. Daarna wacht een heerlijke wandeling via de Dommel, het pontje en het Bossche Broek, uiteraard met voldoende tussenstops onderweg. Borrelen doe je bij Bij Fagel of aan de overkant bij Park in de Kolperstraat. Kortom: je koopt hier veel meer dan alleen een huis.

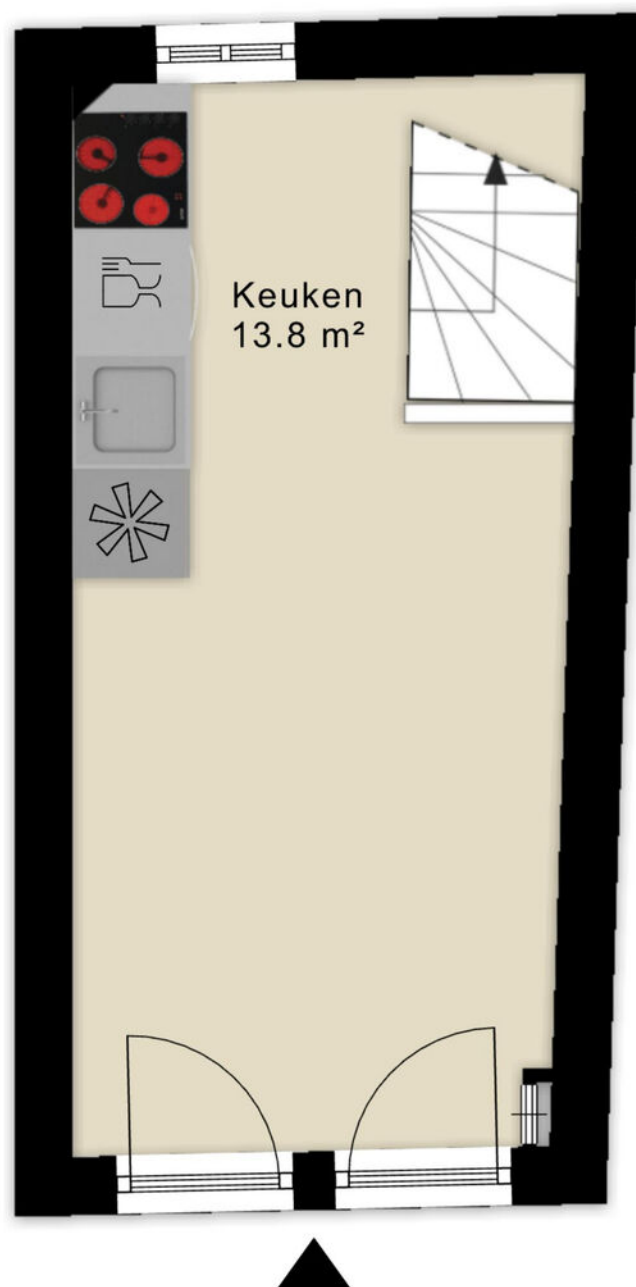


BEGANE GROND

2.66 m

5.48 m

2.51 m

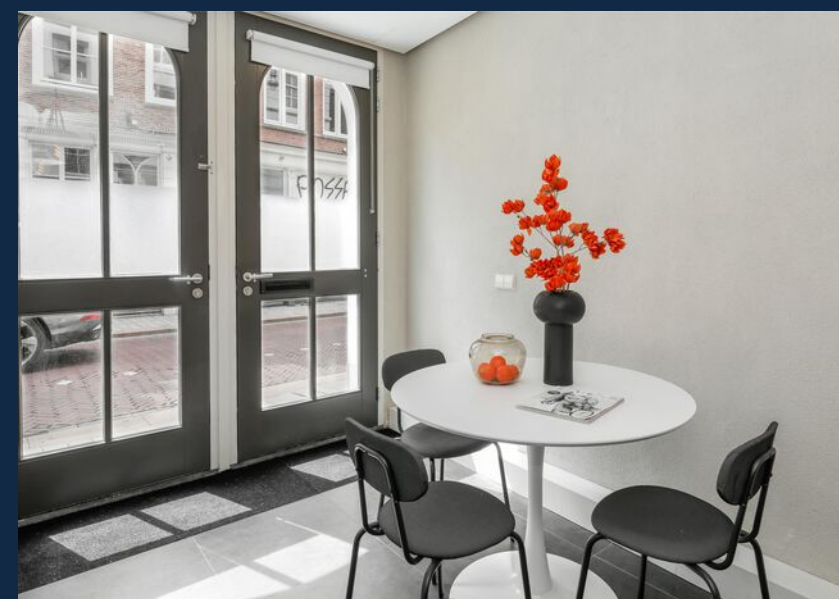
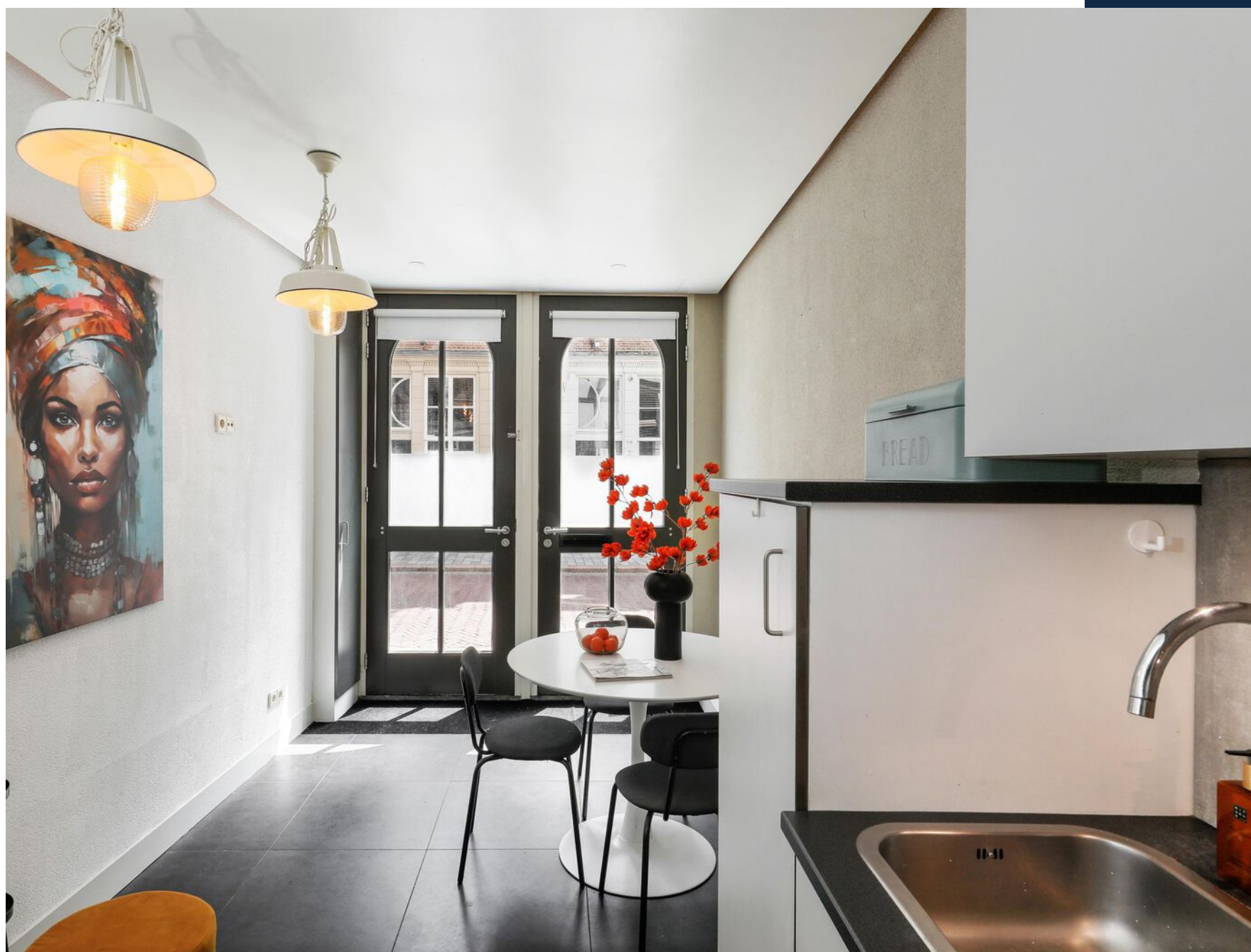


5.45 m



GEZELLIGE
BINNENKOMST



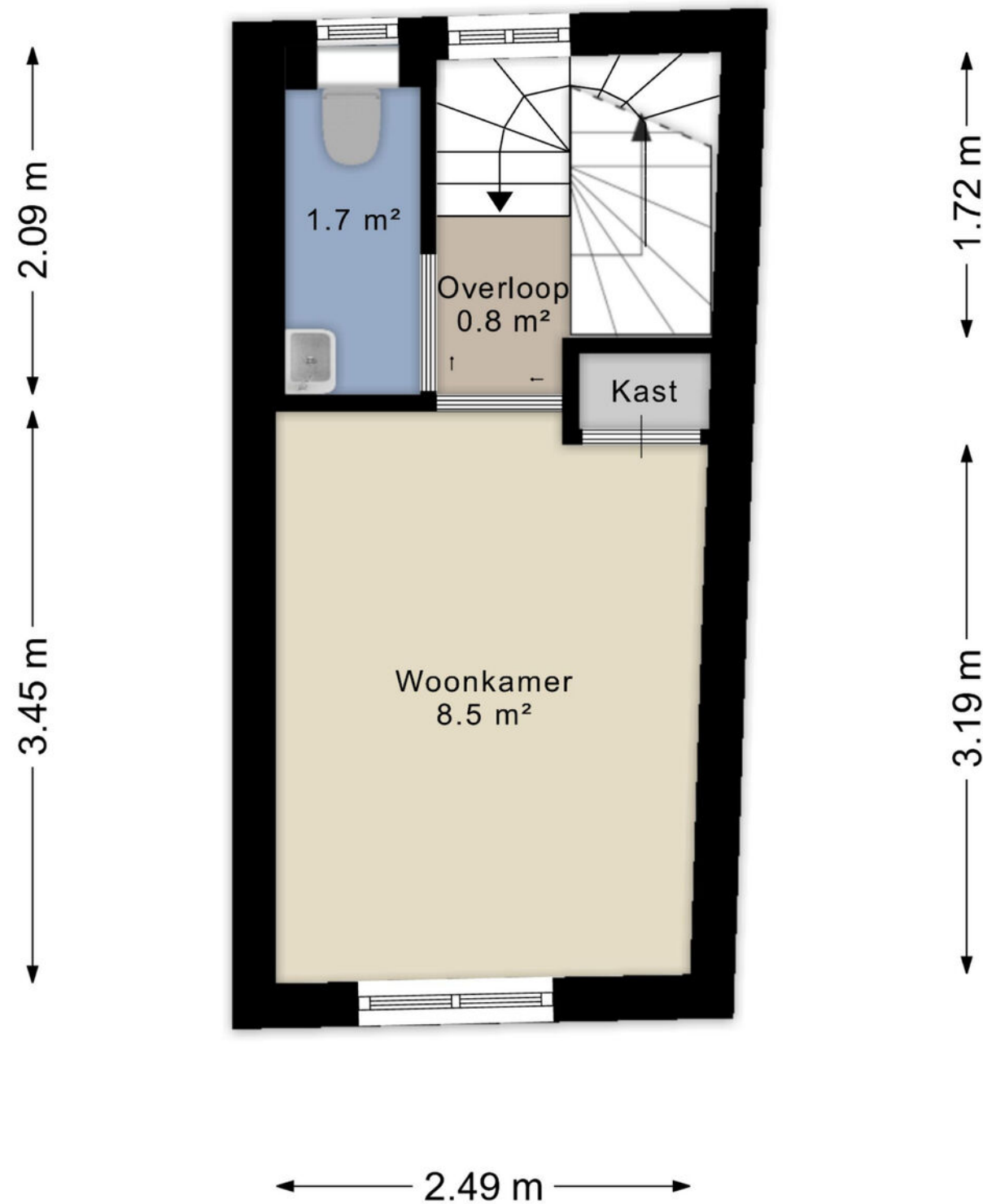


NIEUWBOUW IN OUDE SCHIL

Natuurlijk koop je voor dit bedrag geen heel herenhuis met tuin en parking. Maar het is wel helemaal jouw huis, zonder VvE-gedoe. Je komt binnen in je woonkeuken. Dé plek waar je vrienden ook binnenvallen voor gezelligheid. De ruimte is er helemaal op gemaakt. Alle wanden zijn hier geïsoleerd en er ligt vloerverwarming. Niet voor niets heeft dit huis een keurig energielabel. De keuken is voorzien van een vaatwasser, combioven, koel-vriescombinatie en een inductiekookplaat. Door de plaatsing in de hoek is er voldoende ruimte overgebleven voor een lekkere lange eettafel. En met de deur open voelt het hier bijna alsof je buiten zit.



1^E ETAGE



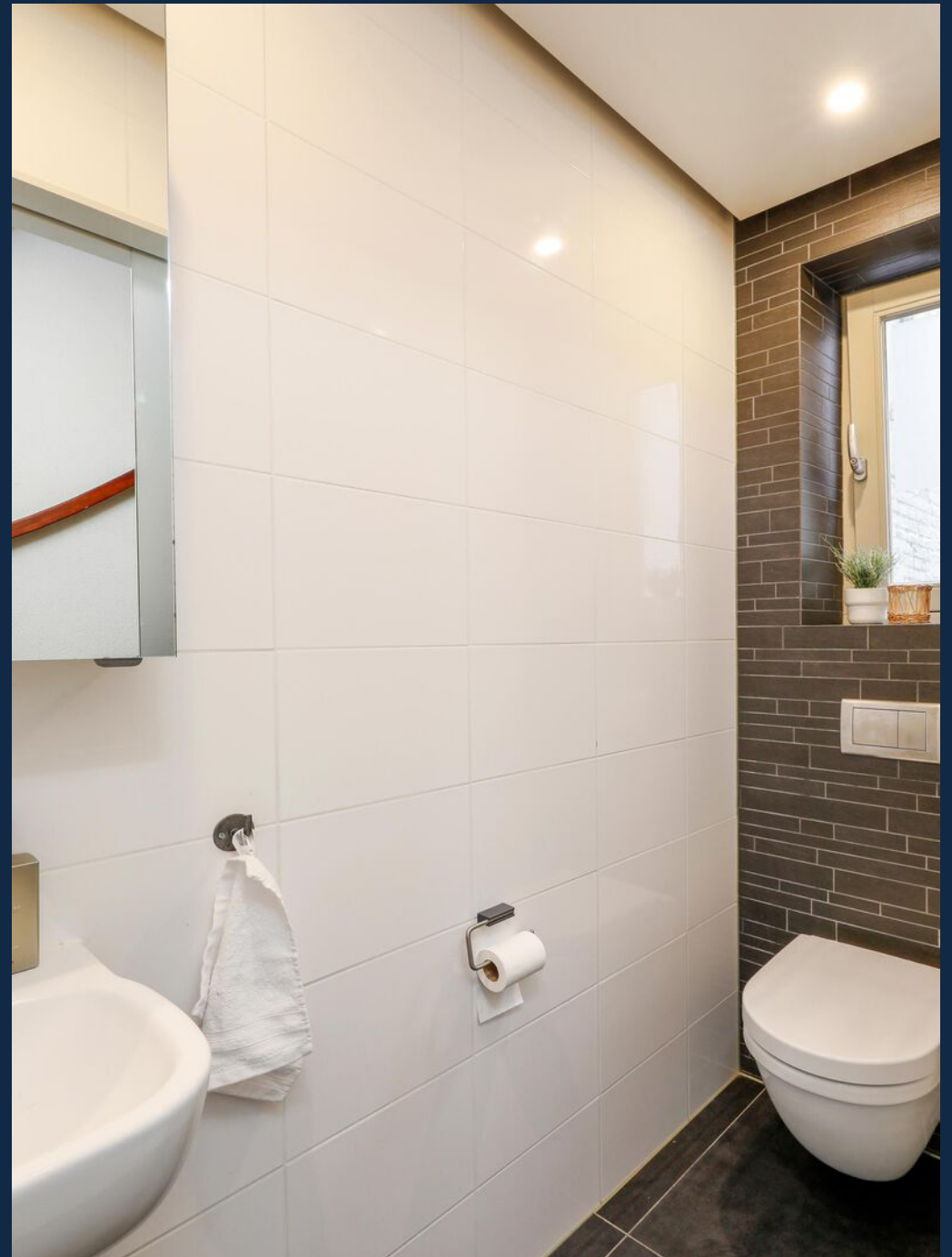


WOON KAMER

Zoals gebruikelijk in de binnenstad is de woonkamer op de eerste verdieping. Met nét wat meer privacy heb je hier een heerlijke plek om je avonden door te brengen. Ook hier zijn de wanden weer goed geïsoleerd en natuurlijk zitten er nieuwe ramen in met goed isolerend glas. Jij gaat hier ongetwijfeld een heel gezellige woonkamer van maken. Achterin vind je het toilet.

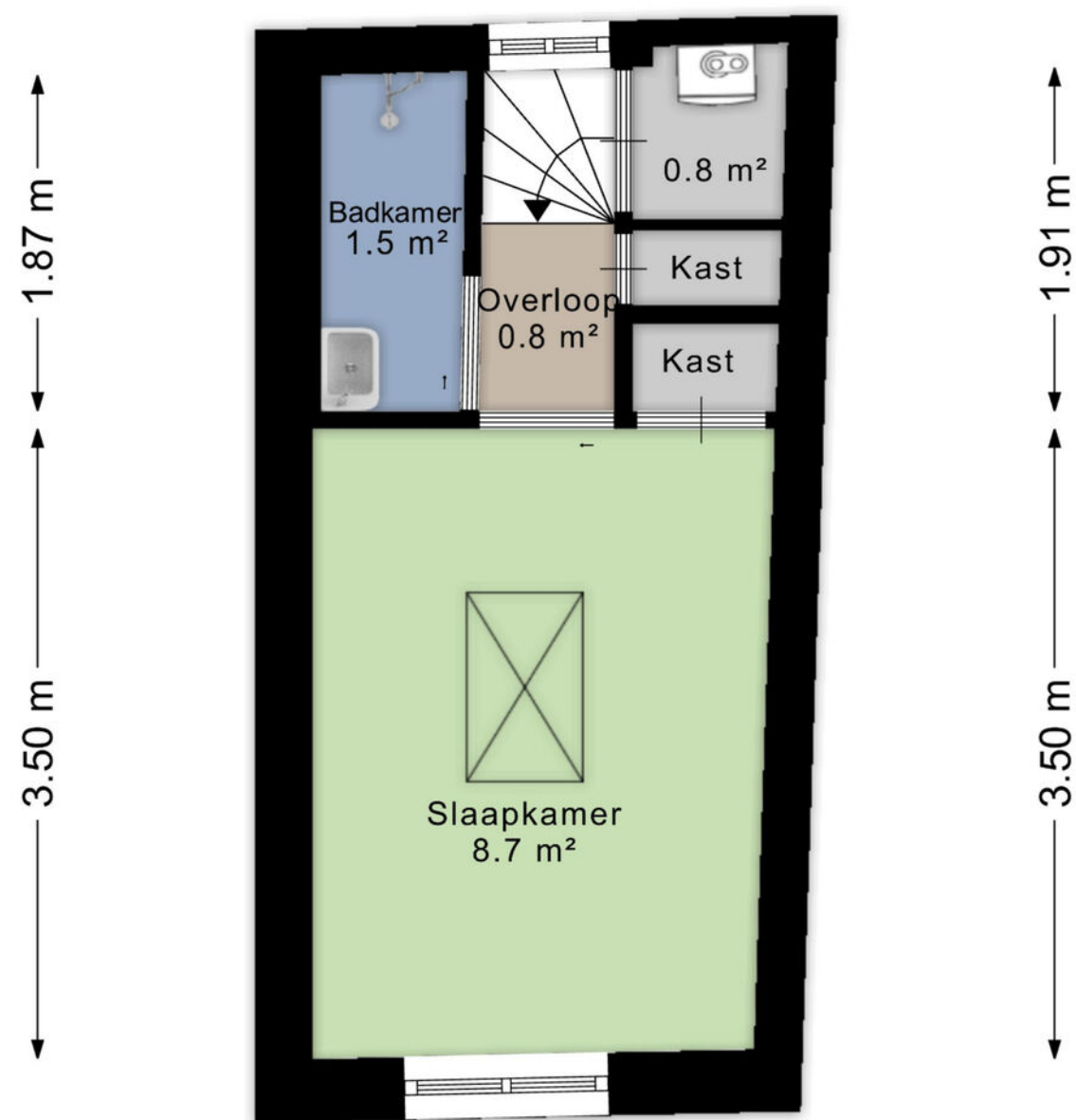






2^E ETAGE

0.83 m · 0.69 m · 0.90 m ·





TOT RUST KOMEN

De derde etage is de plek waar je je slaapkamer kunt maken. Lekker rustig en privé. Nog steeds gaan alle muren hier recht omhoog. Je kunt dus over het volledige vloeroppervlak beschikken. Zo groot als je woonkamer is hier je slaapkamer ook. Tot in de nok is deze woning helemaal strak afgewerkt. Alles is aangepakt bij de verbouwing. Er is zelfs een vide gemaakt met in de nok nog een logeerplek. Want tja, het wordt natuurlijk ook weer een keer carnaval. Achterin vind je de badkamer met douche en wastafel.





IEDERE ETAGE HEEFT ZIJN FUNCTIE. HEEL PRAKTISCH DUS.



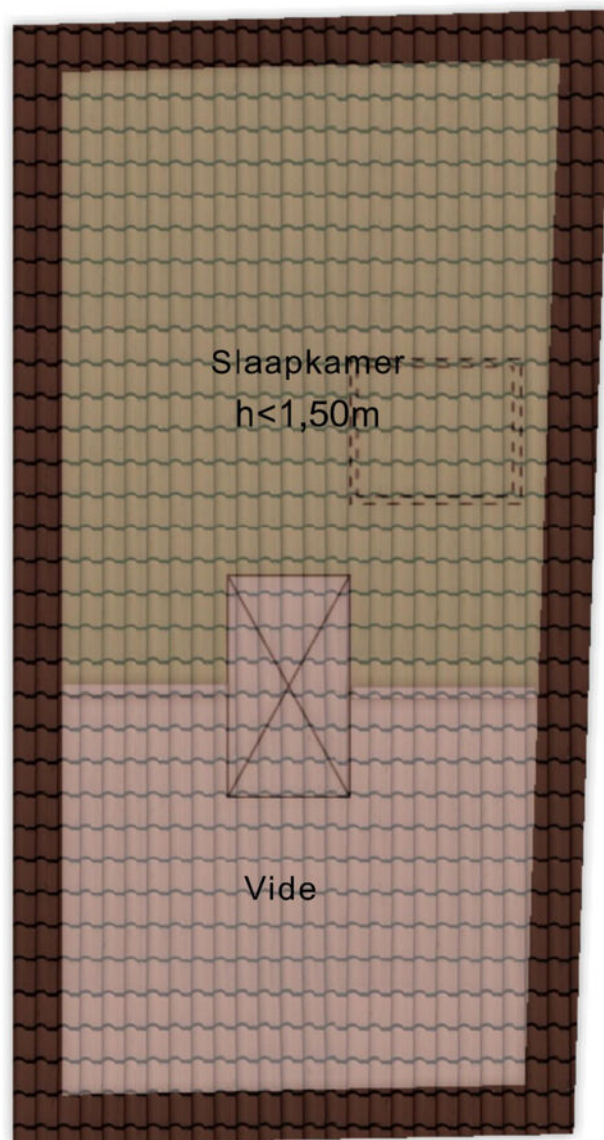




ZOLDER

2.68 m

5.54 m



5.56 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3731	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026 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 dienstverleners. 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 uitwisselingssysteem, een groot netwerk, een toonaangevende informatiebron op het gebied van marktonwikkeling 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 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.

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 notariskeuze 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.

NOTITIES

NOTITIES

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

