

VISSTRAAT 48 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ  
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



VISSTRAAT 48  
'S-HERTOGENBOSCH



# Vraagprijs: € 1.050.000 k.k.

Oplevering: in overleg

## Specificaties Visstraat 48

- Bouwjaar: ..... 1634
- Inhoud: ..... 696 m<sup>3</sup>
- Oppervlak: ..... 210 m<sup>2</sup>
- Terras: ..... 36 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden op een rij:

- Bovenwoning met twee adressen
- Met twee terrassen: 18 & 17 m<sup>2</sup>
- In de gezelligheid van de Uilenburg
- Met het weidse uitzicht over de Haven
- 3 a 4 slaapkamer
- Grote woonkeuken
- Grote woonkamer
- Fietsenberging in de kelder
- OPTIONELE parkeerplaats
- Gas p/r 1613 m<sup>3</sup>
- Elektra p/jr 5621 kWh
- Stookkosten Blokverwarming € 88,- p/mnd
- Bijdrage VvE: 494 (voor 2 appartementsrechten)
- VvE kosten parkeerplaats € 165,- per jaar

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.



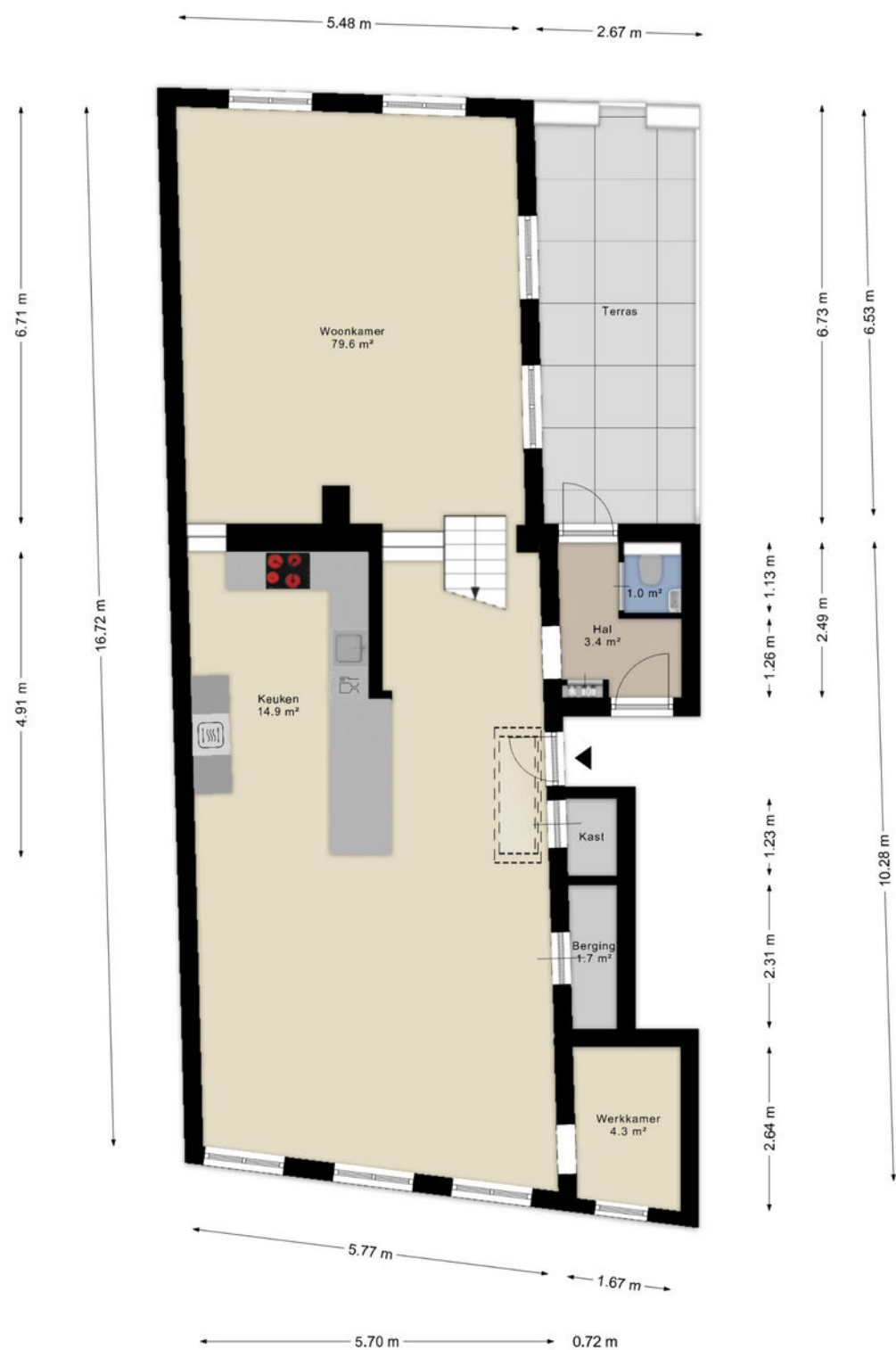
## WONEN AAN DE HAVEN

Wonen aan de Brede Haven is een voorrecht. Ondanks dat dit niet je adres is, heb je vanuit deze woning wellicht het mooiste uitzicht op deze haven. Vanuit je woon/eetkamer kijk je ver weg over het water. Wonen op de eerste verdieping is hier dan ook heel prettig. En dat terwijl je direct om de hoek de gezellige Uilenburg hebt liggen. Sterker nog, via de achterom zit je in een paar passen op het terras van De Stip. Dit waren ooit twee appartementen. Er zijn dan ook nog steeds twee huisnummers en eventueel kun je dus heel gemakkelijk een deel als zelfstandig gastenverblijf gebruiken.

Dit is de woning die je koopt als je je tuin beu bent en lekker wilt gaan genieten. Van de stad met al zijn gezelligheid en van weekendjes weg samen, want je staat zo op het station. Het is ook hét antwoord als je uit een groot vrijstaand huis komt. Want optioneel is er een garageplaats bij te koop en met al die bergruimte hoef je nog geen afscheid te nemen van je dierbare spullen.



WOONVLOER / EERSTE VERDIEPING

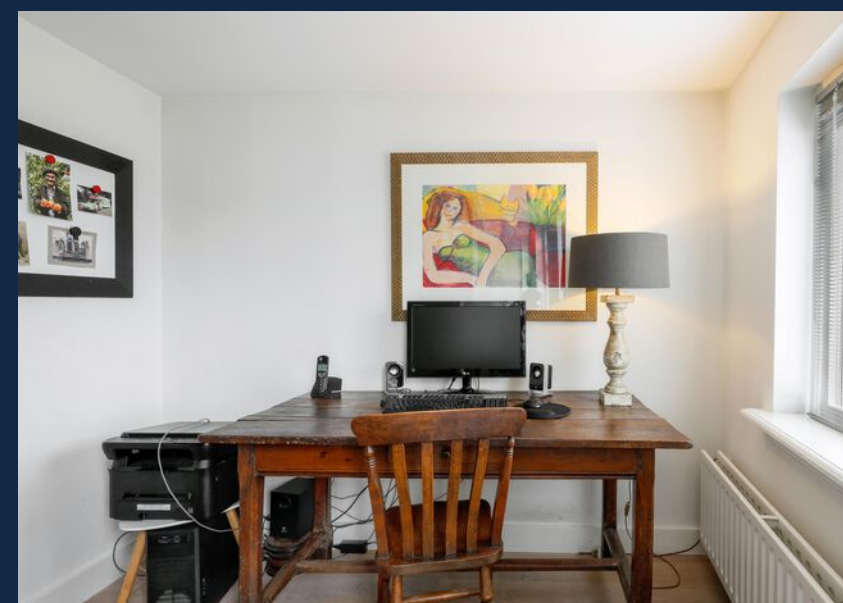
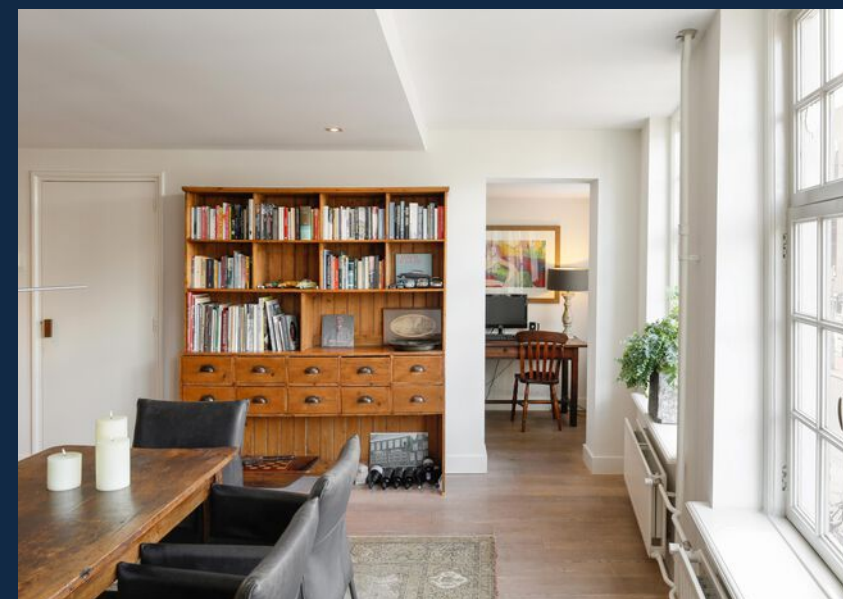


ENTREE  
VOOR TWEE

Klopt. Deze entree is voor twee appartementen. Maar ja, die zijn allebei van jou. Vanaf de voordeur aan de straat ben je dus al thuis. En die hal wordt wel schoongehouden door de VvE. De deur die je naast de trap ziet, is slechts een nooduitgang van de commerciële ruimte onder. Boven aan de trap zie je een oude afbeelding van het pand. Dit was de deur naar de kleinere woning. De originele deur zit nog achter deze afbeelding.

OERGEZELLIG &  
MET UITZICHT





## WAT EEN GROTE RUIMTE

En dan is dit alleen nog maar de eetkamer! De woonkamer ligt namelijk aan de achterzijde, aan het terras. De indeling van deze woonkeuken leeft gewoon heel fijn. Niet alleen kun je er een enorme eettafel kwijt, de ruimte staat ook in directe verbinding met je keuken. Deze keuken, met schiereiland, is ook weer zo groot dat het wel echt aparte zones zijn. En dan ligt er ook nog een werkkamer aan vast. Zo wordt thuiswerken wel heel aantrekkelijk. De vier grote vensters bieden een mooi uitzicht op de haven, maar ook op de voorbijgangers. Dat verveelt toch nooit? Vanaf de eerste etage rustig kijken hoe een ander zich haast naar de trein.

## EEN LEVENDIG SCHOUWSEL OM VANACHTER EEN KOP THEE TE BEKIJKEN

---





## OOK ZO GROOT

---

De keuken bevindt zich in een aparte hoek. Dit klinkt klein, maar dat is dit allerminst. Het is juist een fijne, grote ruimte met heel veel werk- en kastruimte. Maar de ruimte is wél zo ingedeeld dat je hier écht in de keuken bent en voorin écht in de eetkamer. Natuurlijk is alle apparatuur netjes ingebouwd en kunnen je kinderen en gasten lekker aanschuiven op een barkruk. De keuken is achterin ook weer verbonden met de woonkamer. Weer een voorbeeld van de erg prettige indeling hier.







## EEN ANDERE BELEVING

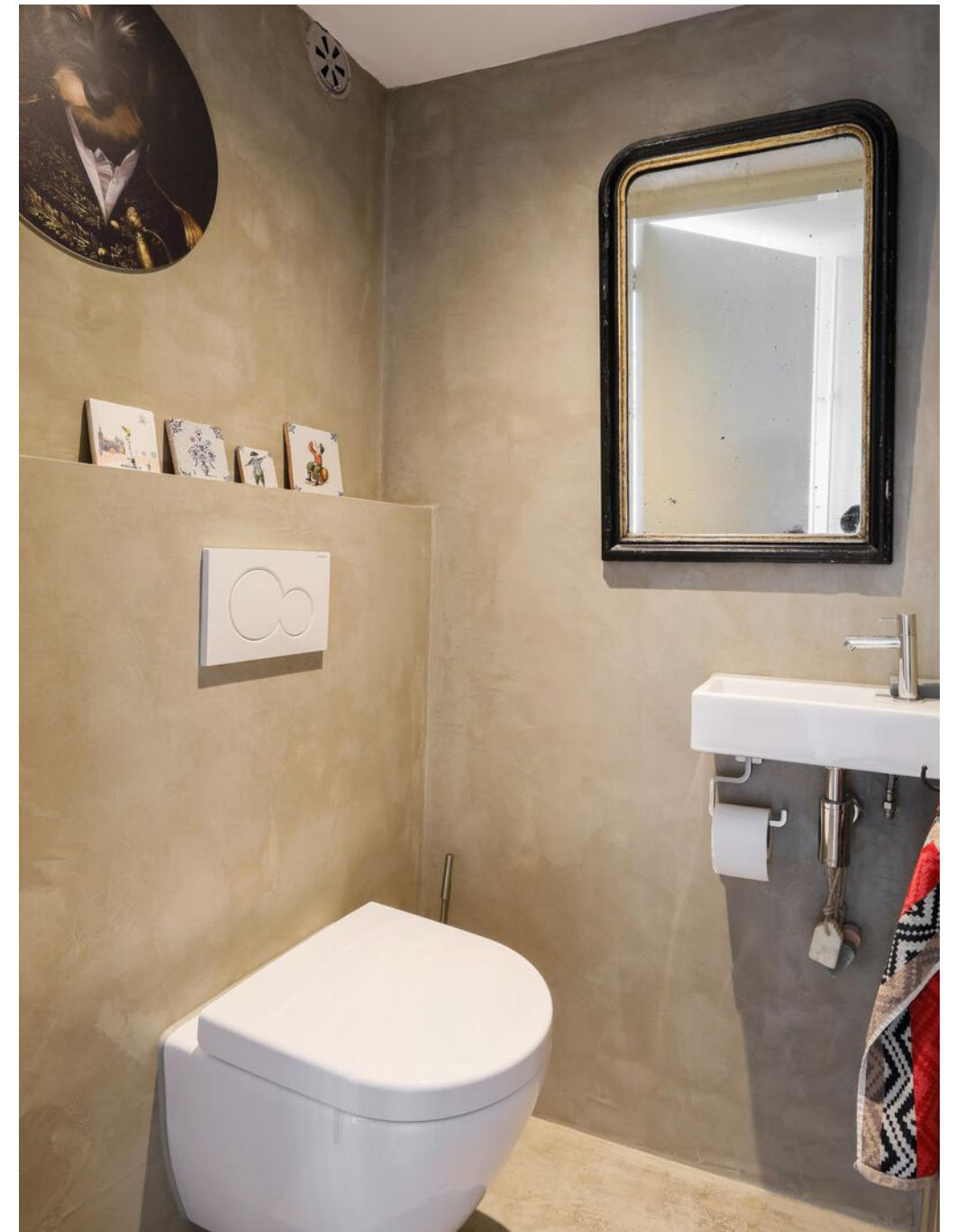
---

Zat je voorin fijn van het uitzicht te genieten, dan kies je hier voor de rust en de intieme sfeer. Een heerlijke plek dus om de dag af te sluiten. De achtergevel ligt op het zuiden. De zijgevel op het westen. Beide gevels hebben twee ramen, dus het is een fijne lichte kamer. Zo licht dat de eigenaar zich kon permitteren de muur op een donkere, maar zeer fraaie manier af te laten werken. Door de transparante trap kijk je van hieruit tot aan de ramen aan de voorzijde, terwijl je via de andere kant zo een kop koffie kunt halen.



## ALLES PRAKTISCH MET ELKAAR VERBONDEN EN BEREIKBAAR

---





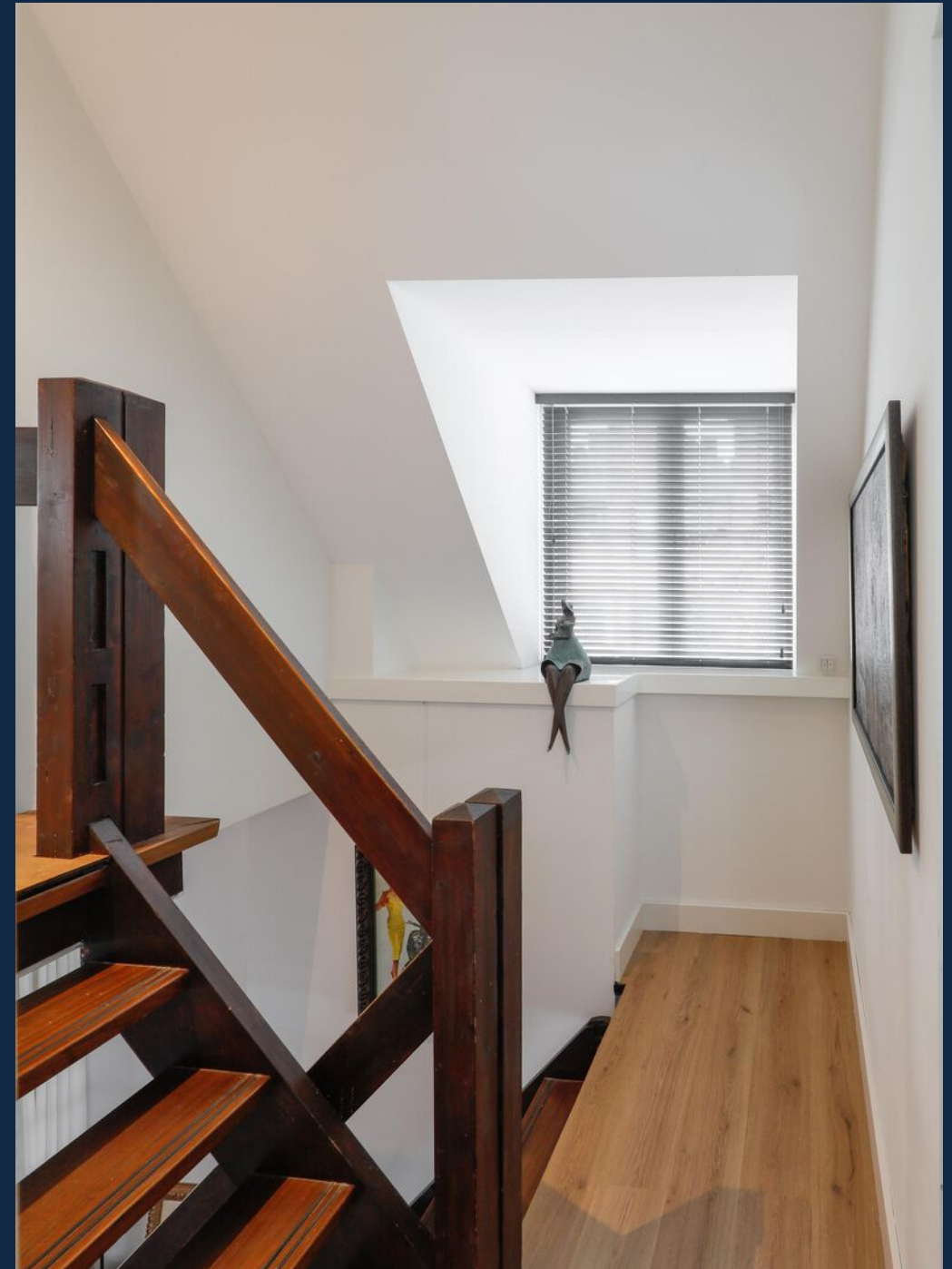


## EERSTE VAN TWEË

Het eerste van de twee terrassen ligt aan het verbindende halletje met toilet en garderobe. Dit terras ligt op gelijk niveau met de keuken. De woonkamer ligt twee treetjes lager. De luifel is hier niet overbodig. Al snel draait de zon op dit terras en blijft daar tot het begin van de avond. Er is alle ruimte voor een lange tafel en lange diners met de familie. De keuken is tenslotte dichtbij. Achter de woning ligt een groot gemeenschappelijk dakterras. Dit terras ligt lager en wordt niet intensief gebruikt. Via dit terras kom je ook bij de fietsenberging in de kelder. Het is dus ook de achterom van je woning.



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





## DE PLEK VOOR PA & MA

---

De slaapkamer boven de woonkamer, en dus aan de achterzijde van het gebouw, is de hoofdslaapkamer. Een charmante kamer onder de hoge kap, met vaste kasten. Alleen je bed hoeft er dus nog maar bij. Voor de allerwarmste dagen is er een airco en de badkamer ligt direct aan deze slaapkamer. Zo hebben de ouders hier inderdaad hun eigen privédomein. Een fijne rustige plek met alle comfort.



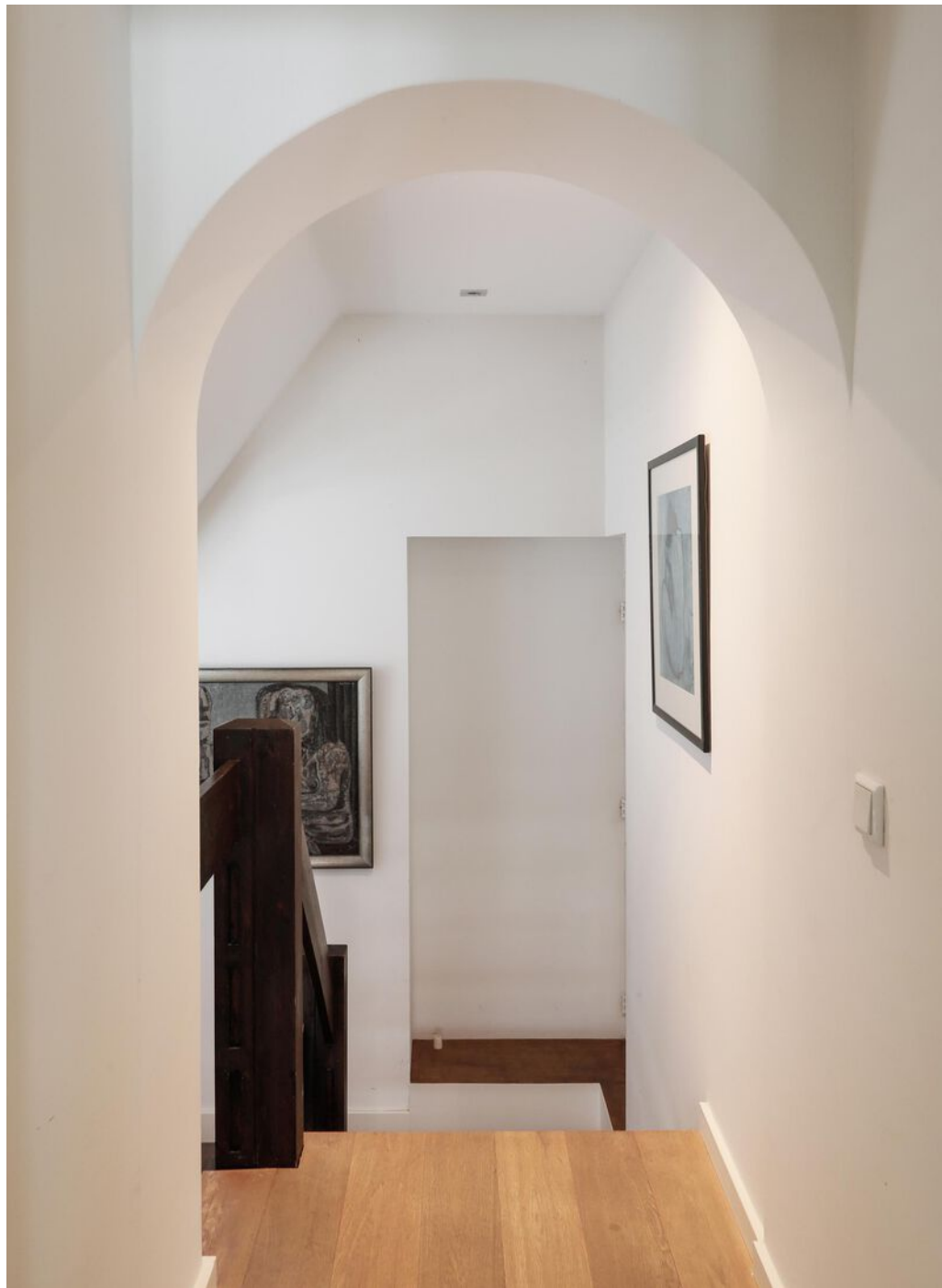


## HELEMAAL COMPLEET

---

In deze badkamer en suite is handig gebruikgemaakt van de ruimte. Het lagere deel onder de schuine kant geeft ruimte voor het ligbad. De ruimte hier tegenover is weer hoog genoeg voor de inloopdouche. Daar past ook nog prima het toilet tussen voor een nachtelijke boodschap. Samen met het wastafelmeubel is de badkamer dus perfect uitgerust om vanuit je bed in te stappen of juist 's morgens fris te starten.







## VOOR JE GASTEN?

---

Van de twee slaapkamers aan de voorzijde heeft de rechterkamer een eigen terras. Je kunt je gasten hier dus wel iets moois bieden. Ook als er nog een kind thuis woont zal hij/zij je dankbaar zijn. Het is een kamer met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een bureau met kast. Een mooi plekje om vanuit je bed over het water te staren als je nog niet wakker wilt worden. De balken van de oude spanten geven de ruimte een fijne sfeer.

Het dakterras ligt wederom op het westen en daarmee op de middag- en avondzon.







## NOG EEN KAMER

---

Aan de voorkant ligt nóg een kamer. Ook weer een kamer waar een tweepersoonsbed prima kan staan. Voorheen behoorden deze ruimtes aan de voorzijde toe aan het tweede appartement. De ruimte is dus verdeeld in twee slaapkamers. Net als in de andere ruimtes hier is de massief houten vloer doorgetrokken en zijn wanden en plafonds eenduidig afgewerkt.

Met deze kamers en de extra zolder is dit appartement heel geschikt voor wie al wel naar het centrum wil, maar de kinderen nog nét thuis heeft. Fijn ook dan dat ze hier nog hun thuis kunnen vinden voordat ze echt uitvliegen.





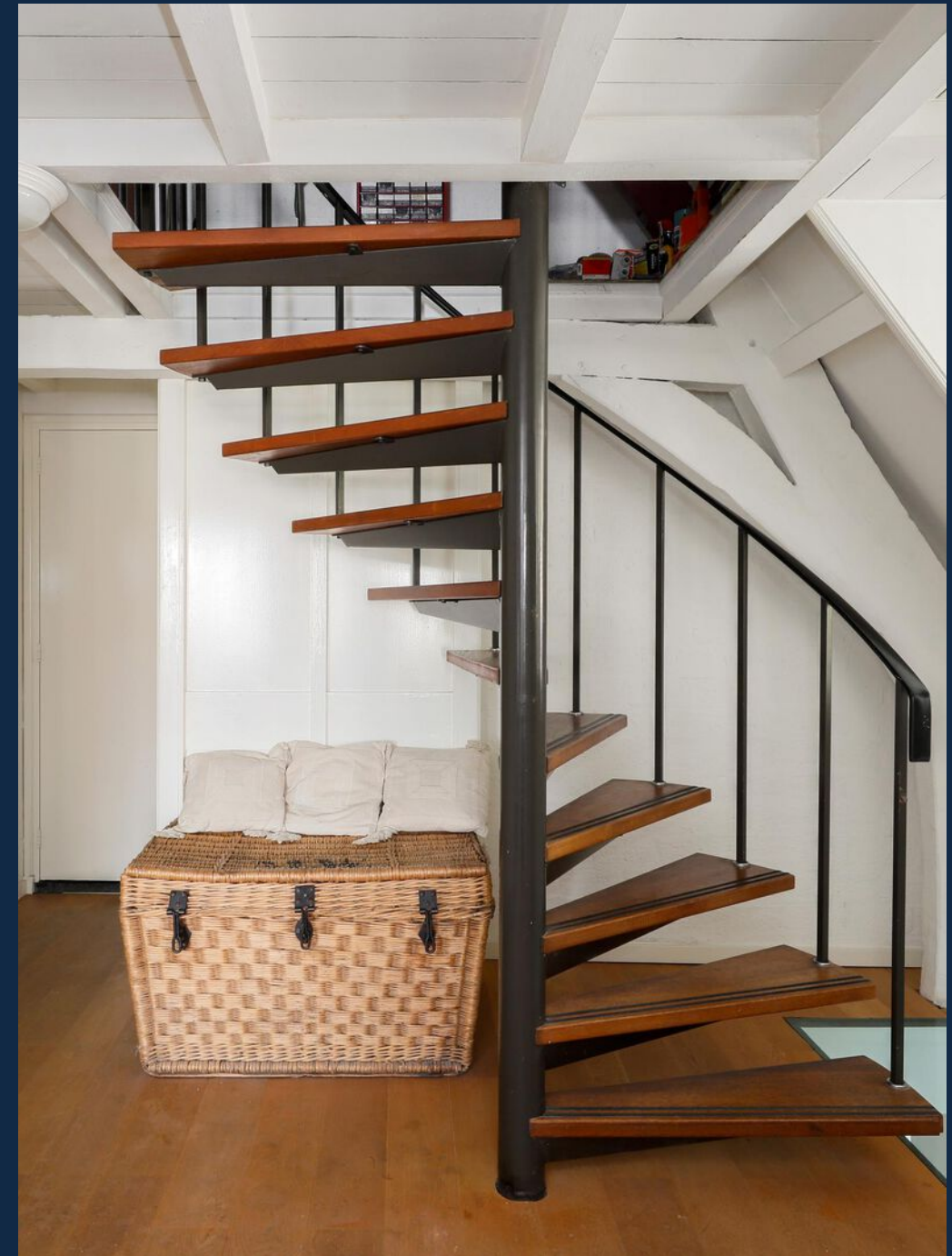
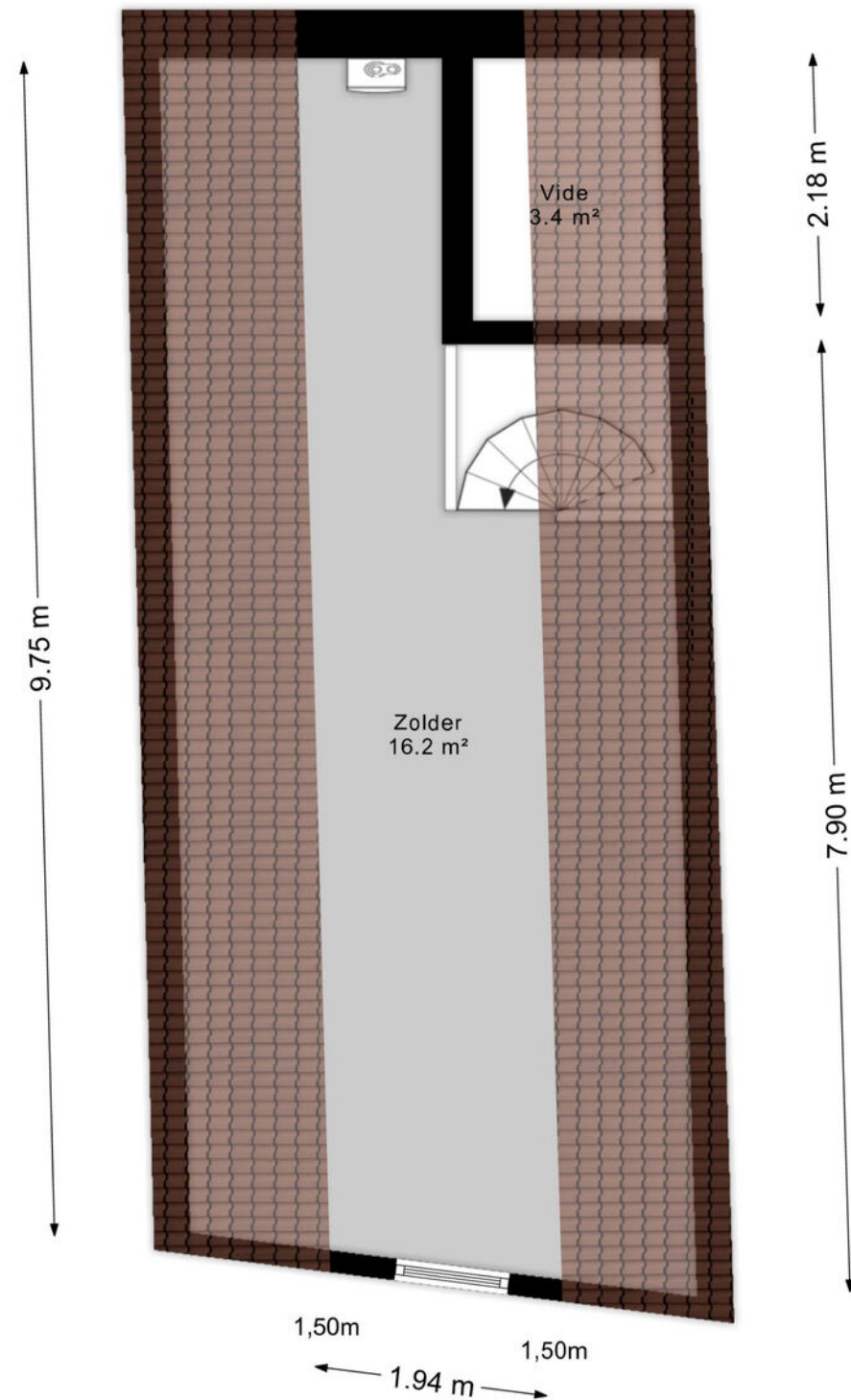
## TWEEDE BADKAMER

---

Wederom een nette badkamer, dit keer met een inloopdouche en wastafel. Er is mooi gewerkt met het authentieke spant in combinatie met modern tegelwerk. Door deze tweede badkamer hoef je elkaar 's morgens niet in de weg te lopen en kun je er zelfs voor kiezen hier te douchen als de ander nog wil uitslapen. Het toilet is apart van deze badkamer.



## ZOLDER / 3E ETAGE





## MOCHT JE WILLEN...

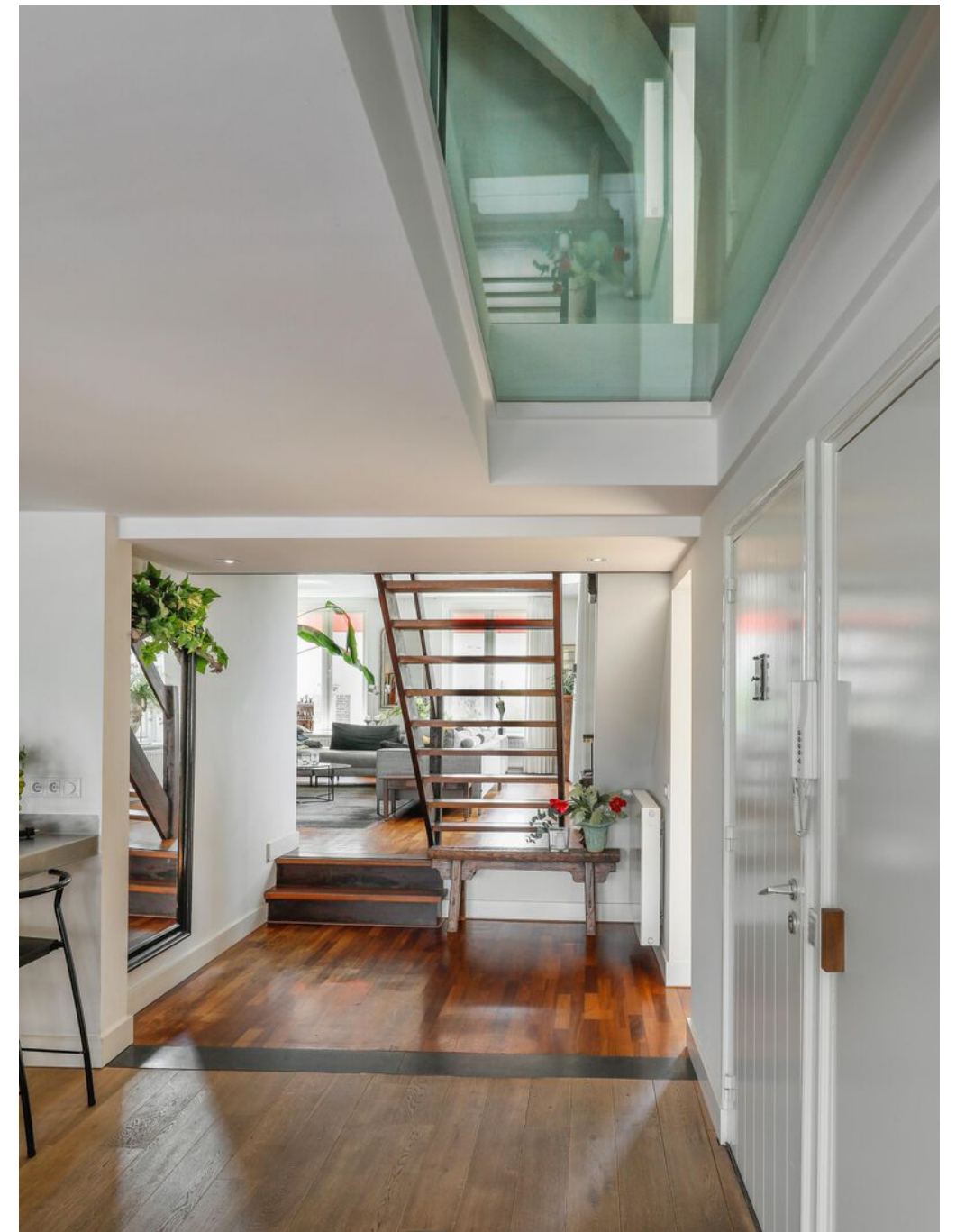
---

Mocht je willen, dan kun je van deze zolder nóg een kamer maken. Voor een hobby of logees bijvoorbeeld. De ruimte is hier hoog genoeg voor. Nu is dit een fijne bergruimte die er weer voor zorgt dat je nog geen afstand hoeft te doen van je dierbare spullen als je uit een groot huis komt. Maar zelden vind je in de binnenstad een woning met zoveel bergruimte. Op deze zolder hangt ook de ventilatieunit. De woning wordt verwarmd met blokverwarming.



## DIT LOOPGLAS VERBINDT DE TWEE VERDIEPINGEN MET EEN ZONNETJE

---





## OPTIONEEL PARKEREN

---

De eigenaar heeft aan de Buitenhaven een parkeerplaats in een parkeerkelder.

De optionele parkeerplaats behoort tot de parkeergarage van VvE-gebouw - Buitenhaven en bevindt zich aan de Buitenhaven 11. We bieden de koper van het woonhuis voorrang, maar geen korting. Er zijn namelijk meer gegadigden voor deze parkeerplaats.

Deze parkeerplaats bereik je via een automatische roldeur met een maximale doorrijhoogte van 1,85 m. De parkeerplaats is 3 meter breed en 5,5 m diep. Het betreft de parkeerplaats met index 48. De bijdrage VvE voor deze parkeerplaats bedraagt € 165,- per jaar.



# 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 zoekters 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](mailto:info@huyzerij.nl)  
[www.huyzerij.nl](http://www.huyzerij.nl)

