DODE NIEUWSTRAAT 70 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs:
€ 425.000 k.k.

Oplevering: in overleg

DODE NIEUWSTRAAT 70
'S-HERTOGENBOSCH



Specificaties Dode Nieuwstraat 70

- Bouwjaar: 1962
- Inhoud: ..... 230 m³
- Oppervlak: ..... 70 m²
- Balkon: ..... 8,5 m²

Wetenswaardigheden en feiten:

- Rustigste gelegen appartement zo dicht bij de Markt
- Lichte woonkamer door drie grote ramen
- Open keuken
- Twee slaapkamers
- Grote eigen berging en gezamenlijke berging op de hal
- Fietsenberging in kelder
- Fietsenstalling in de tuin
- Gemeenschappelijke tuin op het Zuiden
- Voorzien van parkeerplaats
- Gemeentelijk monument
- HR-ketel uit 2023
- Eigen parkeerplaats
- Gas 1009 m3 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.

HUYZERIJ MAKELAARDIJ

WONEN IN HET CENTRUM

De combinatie van rustig wonen én in het centrum wonen is natuurlijk wel erg lastig. Zeker in deze prijsklasse. Maar in dit complex recht tegenover ons kantoor kán dit dus wél! Tussen de Bossche Markt en het NS- station woon je hier aan een eigen pleintje met de woonkamer pal op de zon. Door de Dode Nieuwstraat komt al bijna geen verkeer. Daarnaast ligt de woning daar ook nog eens niet direct aan maar aan het parkeerterrein ván dit complex. Ook jij kunt hier een parkeerplaats kopen echter, deze is niet in deze vraagprijs inbegrepen. We hebben hier al een andere kandidaat-koper voor, maar jij mag dit als eerste beslissen. Het is een plekje waar je de speciaalzaken vindt en leuke Horeca. Waar je de ondernemers persoonlijk leert kennen geniet van de gezelligheid zonder dat deze zich aan je opdringt. Het is ook het complex van medebewoners die ook die fijne plek kiezen om te wonen en waar je dús makkelijk aansluiting bij vindt. Bijvoorbeeld na een ontmoeting aan de picknick tafel in de gemeenschappelijke tuin. De woning beschikt over een eigen parkeerplaats. Daar staat je auto, op een steenworp afstand van je woning en veilig.

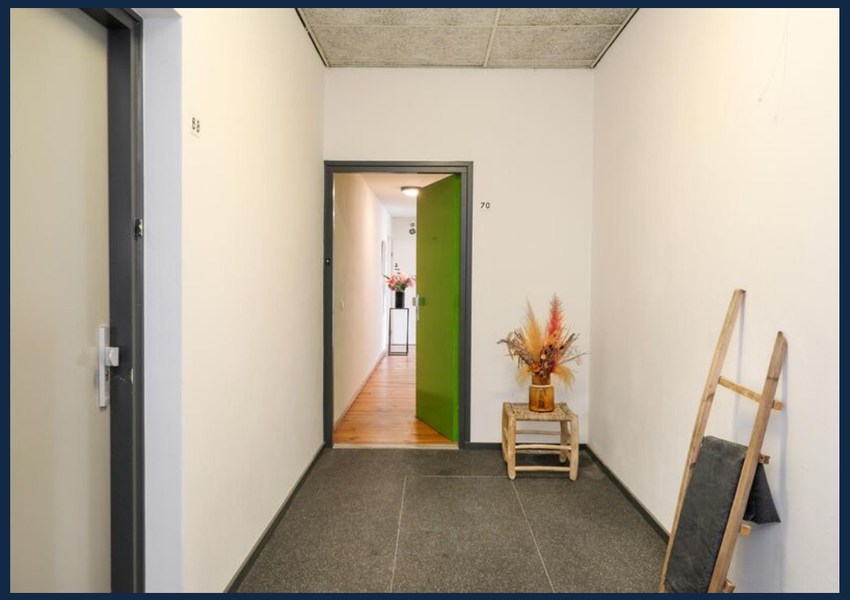


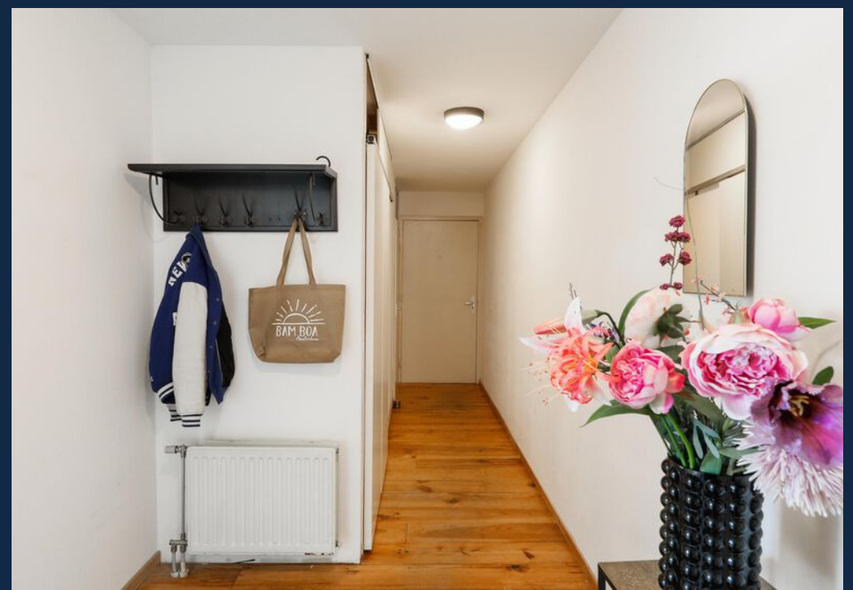


HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

INDELING


2.10 m
1.55 m
3.20 m
1.80 m
1.72 m
1.53 m
Balkon
Slaapkamer
Slaapkamer
Badkamer
Hal
Entree
Eetkamer
Keuken
Woonkamer
1.80 m
0.78 m
1.05 m
1.97 m
1.97 m
3.41 m
5.48 m
12.15 m
6.47 m
5.20 m
6.79 m





DIT UITZICHT KENDE JE NOG NIET



HUYZERIJ
MAKELAARDIJ



LICHT & RUIM

De woonkamer heeft drie grote ramen op het Zuiden. Vanuit je luie bank kijk je weg over een appartementencomplex op grote afstand van deze woning. Het middenterrein is zo groot dat je zowel veel zon binnenkrijgt als je privacy behoudt. Onder de ramen zijn de radiatoren voorzien van koven. Er ligt een massieve houten vloer en wanden en plafonds zijn gestuukt. De keuken vind je achter in de hoek. Een fijne open keuken waartegenover je met gemak een eettafel kwijt kunt. Zo deelt deze kamer zich heel gemakkelijk in.



HUYZERIJ
MAKELAARDIJ





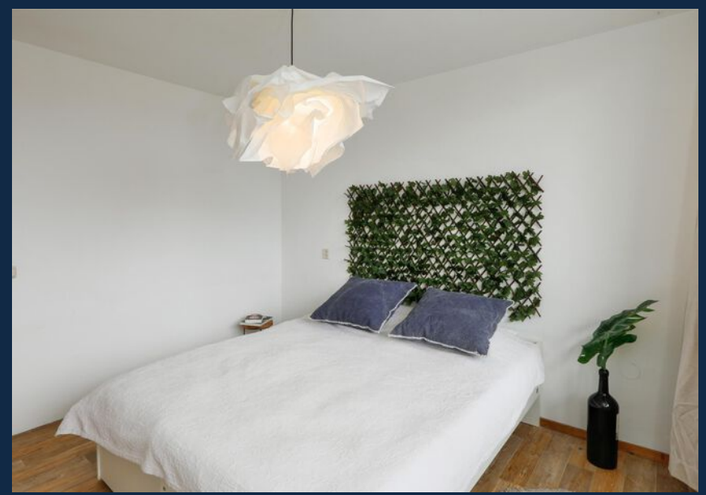




HUYZERIJ
MAKELAARDIJ







DE GROOTSTE

De grote slaapkamer is ruim genoeg voor een flinke boxspring en een kast. Handig, want dan kun je de tweede kamer ook echt gebruiken voor een andere functie. Je kledingkast hoeft er tenslotte niet ook te staan. Deze hoofdslaapkamer ligt direct aan de badkamer én aan het balkon.





RUSTIG ONTWAKEN

Heerlijk toch! Op je vrije dagen met een kop koffie rustig uit de plooi komen op je balkon aan de slaapkamer. Dit balkon ligt zelfs zo rustig dat je de deur ook ’s nachts best open kunt laten staan. Onder andere deze kwaliteit maakt een appartement in dit deel van het complex rustiger dan aan de Kruisstraat. Al heb je daar natuurlijk wel uitzicht op een erg leuk makelaarskantoor. Dit balkon op de avondzon loopt langs beide slaapkamers en er kijkt bijna niemand op je terras.

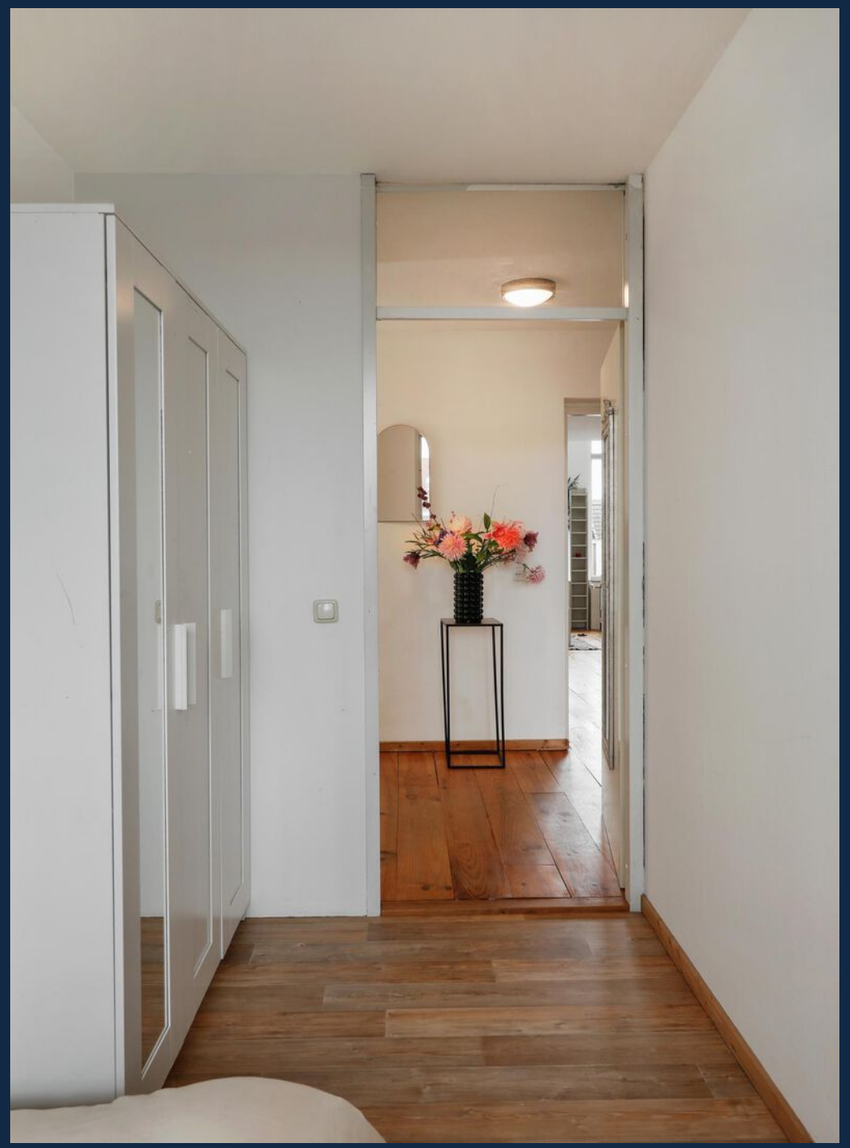
In de gezamenlijke tuin staan twee picknick tafels waar iedereen gebruik van mag maken. Een heerlijk plekje om een krantje te lezen in de zon of toch dat wijntje na het werk.

HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

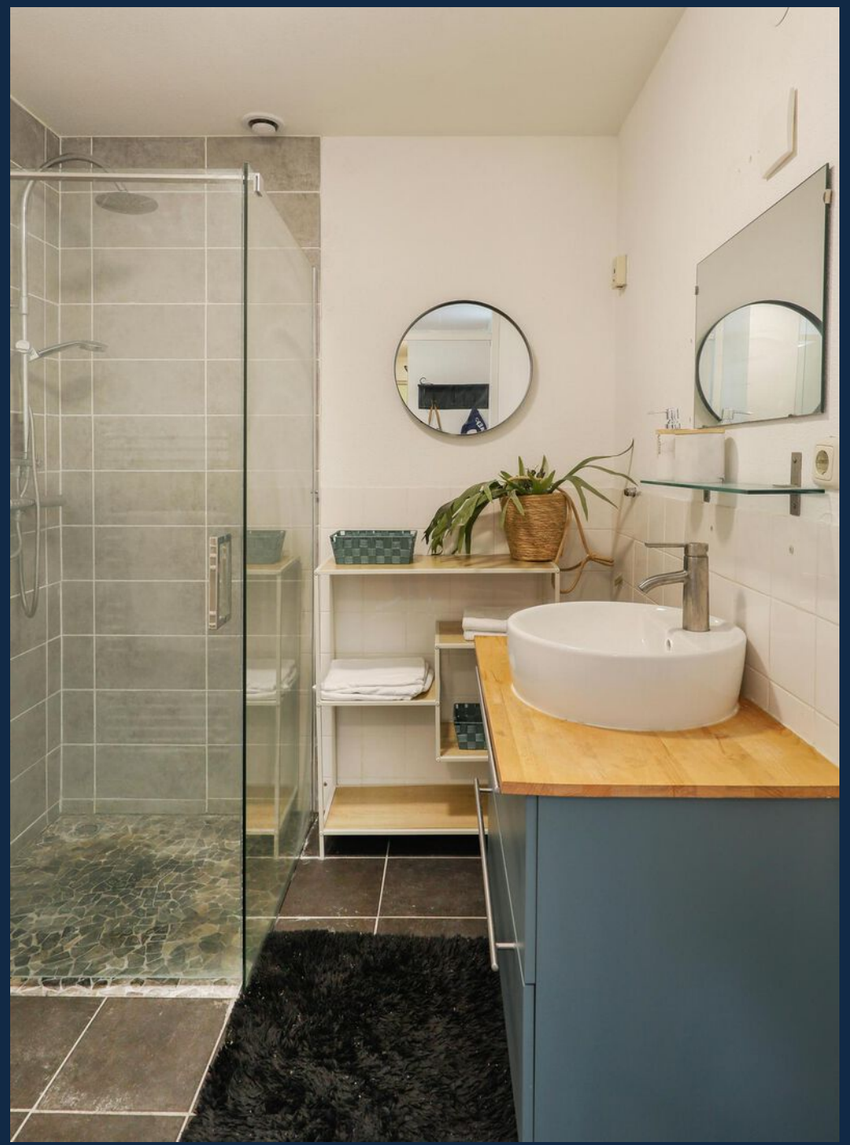


DE TWEEDE

Deze tweede slaapkamer is natuurlijk meteen populair bij je vrienden. Het is tenslotte ieder jaar wel een keer carnaval en 11/11. Maar voor jou/jullie is dit vooral je fijne werkkamer. Met een bureaublad tussen de muren heb je dé plek waar je voor de baas meters kunt maken zonder gestoord te worden. Met het daglicht op je handen en niet op je computerscherm en een prettig uitzicht om af en toe wat te kunnen mijmeren. En oké dan. Die twee matrasjes mogen er dan wel af en toe voor die hele goede vrienden liggen. Toch?



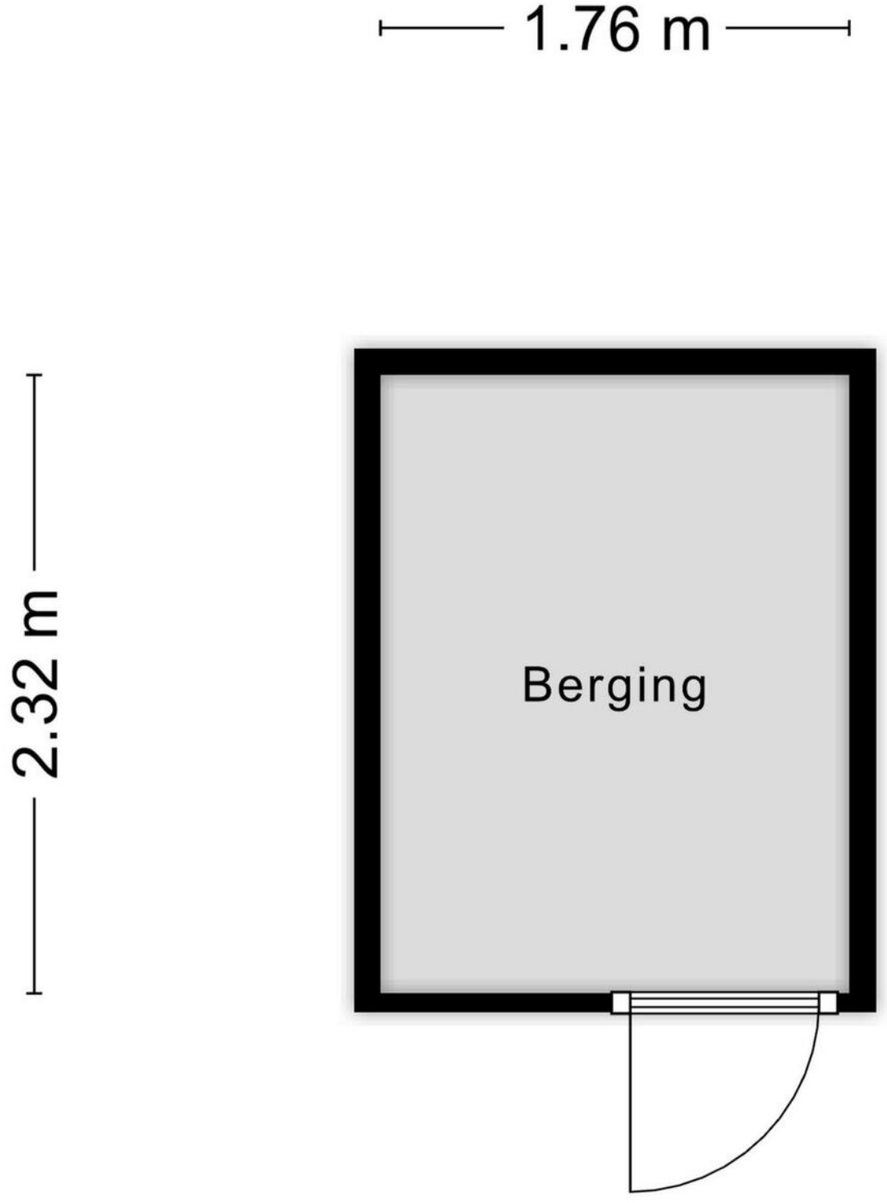




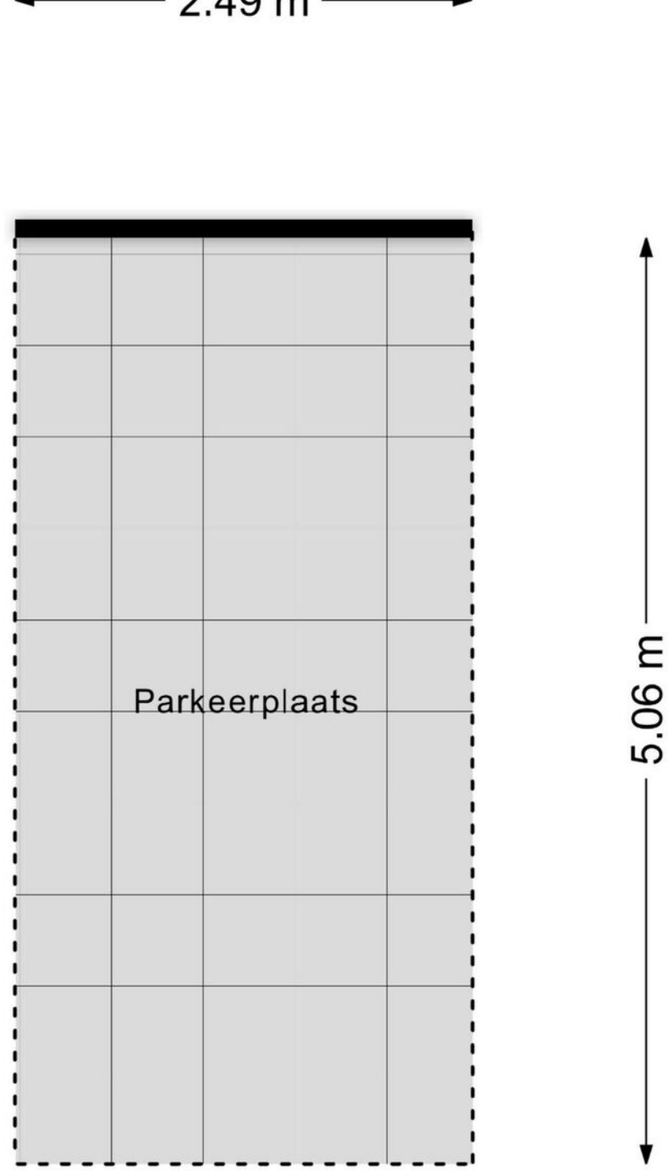
OOK PRIMA GEREGELD

In de badkamer vind je een fijne inloopdouche. Met een goede glazen wand en een leuke tegel op de vloer. Onder de waskom op de houten plank vind je een kastje met lades voor je spullen. Het toilet is apart dus je gasten hoeven niet op deze badkamer te komen. Ook je wasmachine staat in een aparte ruimte naast de eigen cv-ketel. In de hal is plek voor een kapstok tegen de zijkant van de stook/wasruimte. In de kelder is er nog een grote berging en een gezamenlijke fietsenberging. Kortom: heel compleet.

BERGING



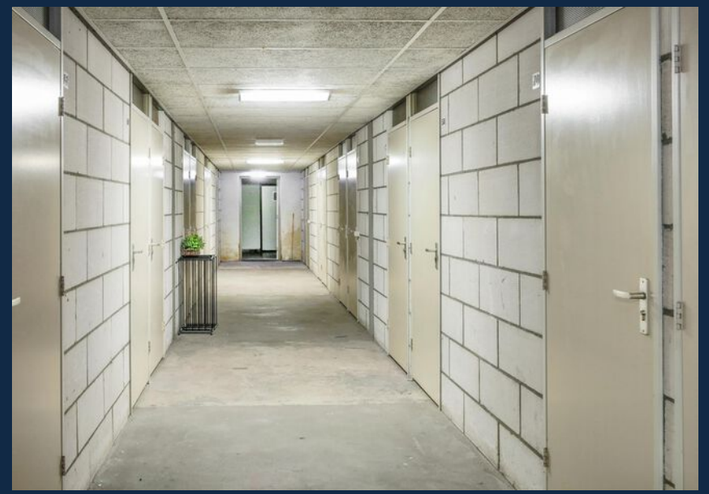
PARKEERPLAATS



HUYZERIJ
MAKELAARDIJ
HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

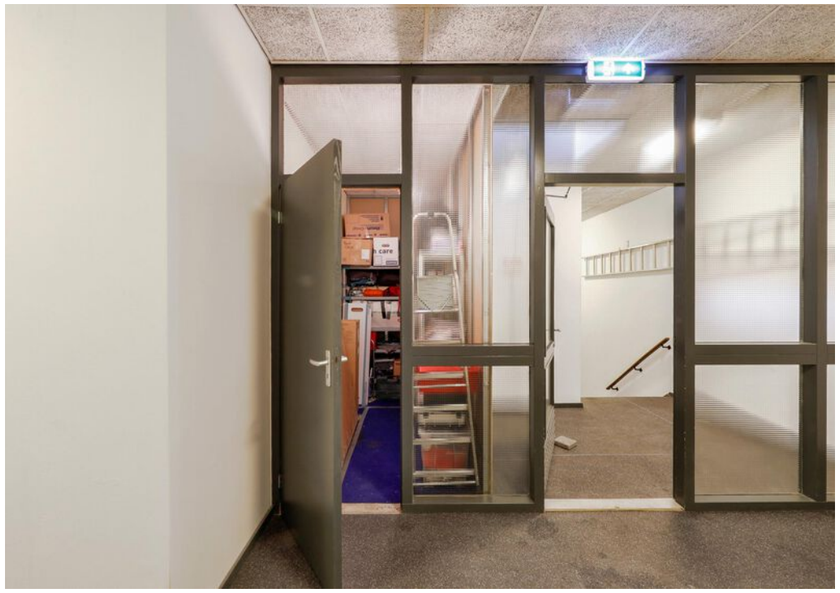




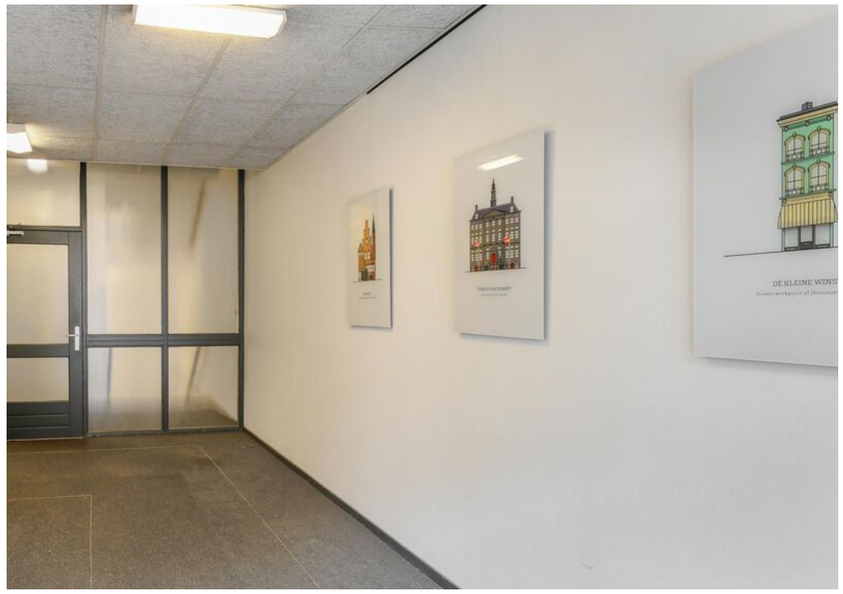


EIGEN PARKEREN

Er is geen parkeerterrein dichter aan de Bossche Markt dan deze. Als eigenaar zul je hier altijd bij mogen komen, ondanks de paaltjes voor het selectieve toegangssysteem van de gemeente. De vraagprijs van de woning is inclusief de parkeerplaats op dit afgesloten binnenterrein. De parkeerplaats maakt dus deel uit van het totale aanbod. Het is echter ook mogelijk om de woning zonder parkeerplaats aan te kopen. Aan dit binnenterrein vind je óók de gezamenlijke tuin.









HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

HUYZERIJ
MAKELAARDIJ



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 zoeker die wij treffen - bij zowel bezichtigingen, brochureaanvragen als in het telefonisch contact - te vragen of wij hem of haar mogen inschrijven in ons zoeksysteem. 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 dienstverlenen. 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 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.

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.

HUYZERIJ MAKELAARDIJ

NOTITIES

NOTITIES

HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

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