WATER EN VUURPLEIN 1 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs:
€ 949.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Water en Vuurplein 1

- Bouwjaar: 2000
- Inhoud: ..... 528 m³
- Oppervlak: ..... 140 m²
- Perceel: ..... 64 m²

Bijzonderheden op een rij:

- Lichte hoekwoning met veel daglicht
- Uitzicht op zowel de Dieze als het plein
- Extra groot dakterras met eigen trap
- Gastenverblijf op de begane grond
- Eigen parkeerplaats direct bij de achterdeur
- Moderne keuken uit 2020
- Vier slaapkamers
- Wonen op een eiland in het centrum
- Gasverbruik: ca. 426 m³ per jaar
- Elektra p/jr 2.415 kWh
- Energielabel A

- VvE bijdrage parkeerplaats € 254,48 per jaar

WATER EN VUURPLEIN 1
'S-HERTOGENBOSCH



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 OP DIT "EILAND"

Met de Binnendieze voor de deur voelt het hier wel alsof je op een eilandje woont. Dit gevoel wordt versterkt door de brug, maar ook doordat aan de andere kant dit woonerf afgeschermd wordt door aaneengesloten bebouwing. Niet zelden vragen wandelaars zich dan ook af of dit geen privéterrein is. Ook de automobilist moet maar net weten dat de drie parkeervakken op het pleintje openbaar zijn. Wonen op dit “eilandje” biedt je dus een vrij unieke combinatie van heel rustig wonen in een verder gezellig levendige stad. Binnen het plein ben je bovendien de enige met zijramen op zowel de eerste als tweede verdieping én met dit weidse uitzicht over het water. Deze “niet maakbare” kwaliteiten maken dit huis dan ook een eenmalige kans op de beste woning op deze locatie.

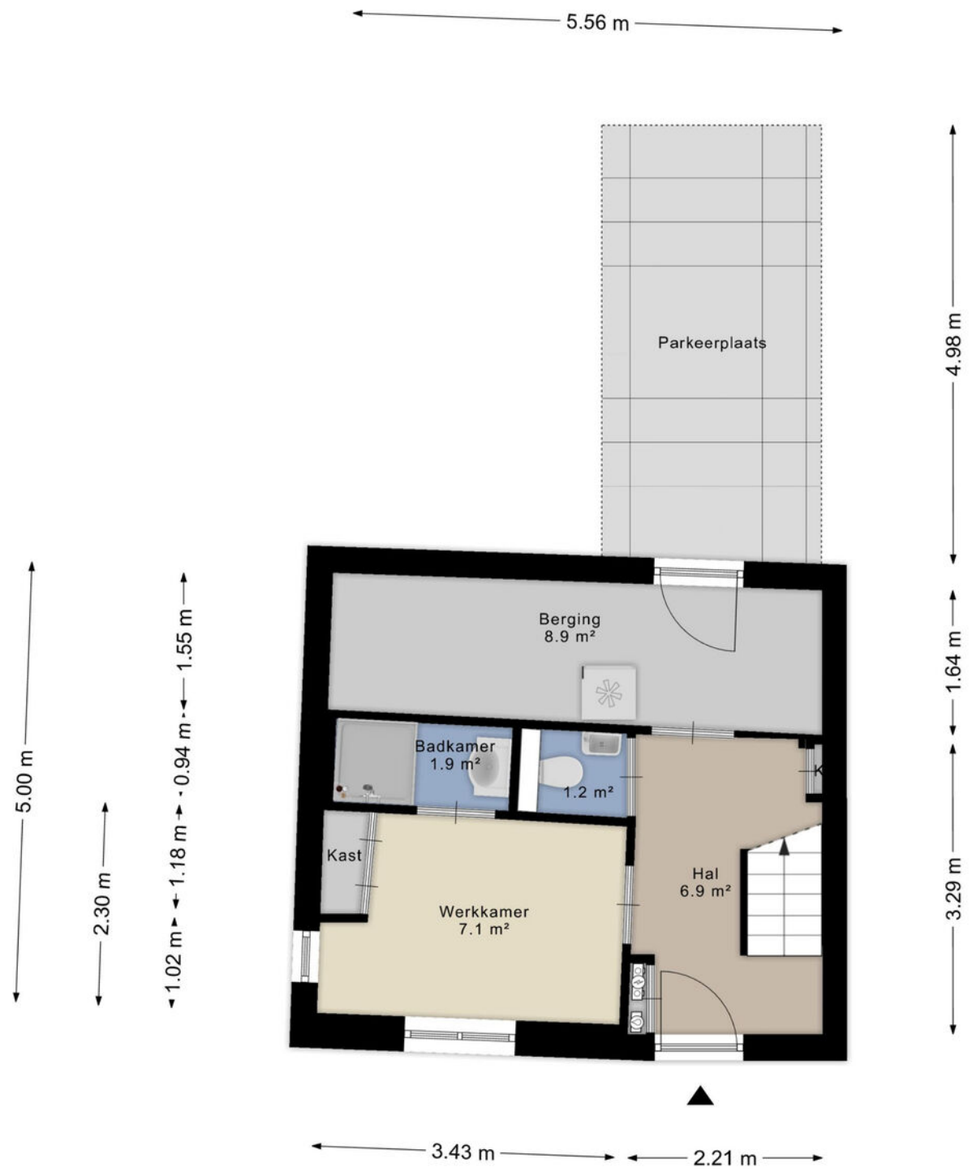
Het is ook hét antwoord voor wie in een herenhuis wil wonen, maar niet op de onderhoudskosten van een monumentaal huis zit te wachten. Compleet met groot dakterras en overdekte parkeerplaats.





HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

BEGANE GROND





HUYZERIJ
MAKELAARDIJ
HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

LOGEREN OF THUISWERKPLEK?

Thuiskomen doe je hier droog. Of het nu zo is doordat je je auto direct aan je achterdeur in de garage parkeert of omdat je onder de overkluizing bij de voordeur rustig en droog naar je sleutels kunt zoeken. Aan de entree vind je aan de voorzijde een ruimte die nu gebruikt wordt om thuis meters te maken voor het werk. Maar doordat hier ook een douche en wastafel is, kan dit ook gemakkelijk een gastenverblijf worden. Een fijne ruimte waar je alle kanten mee op kunt.





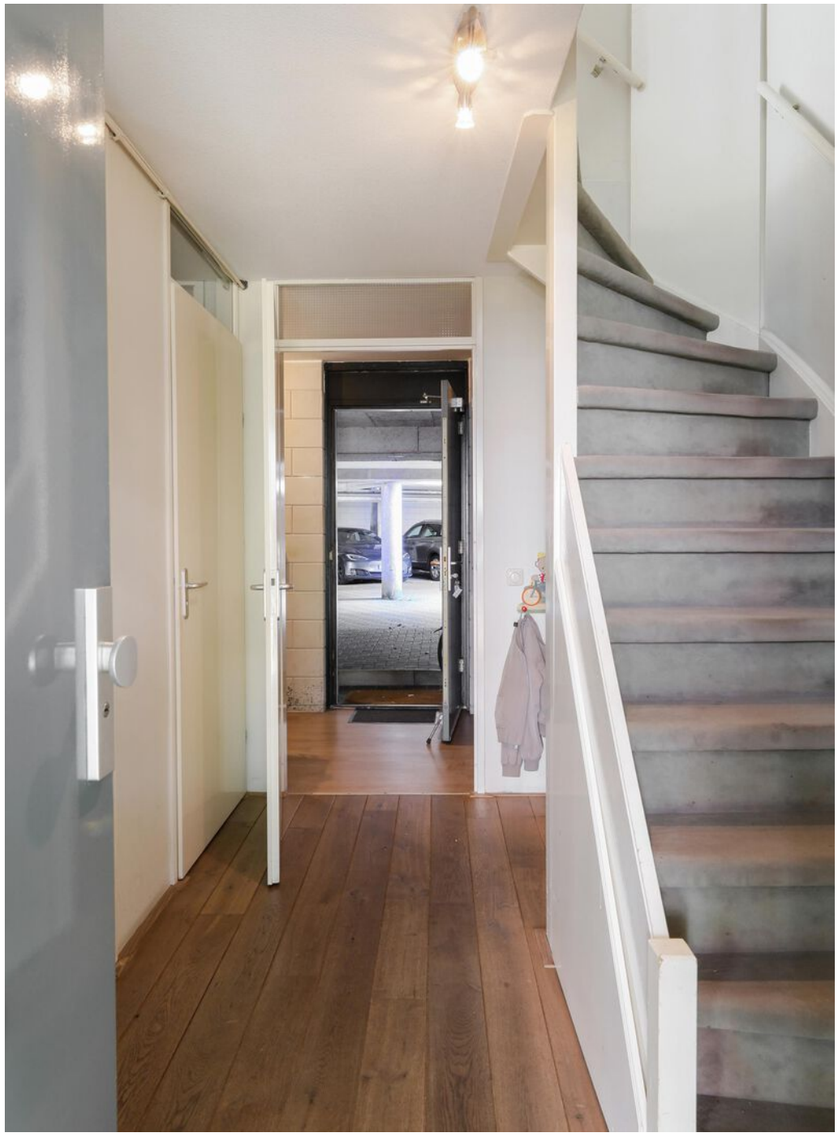
HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

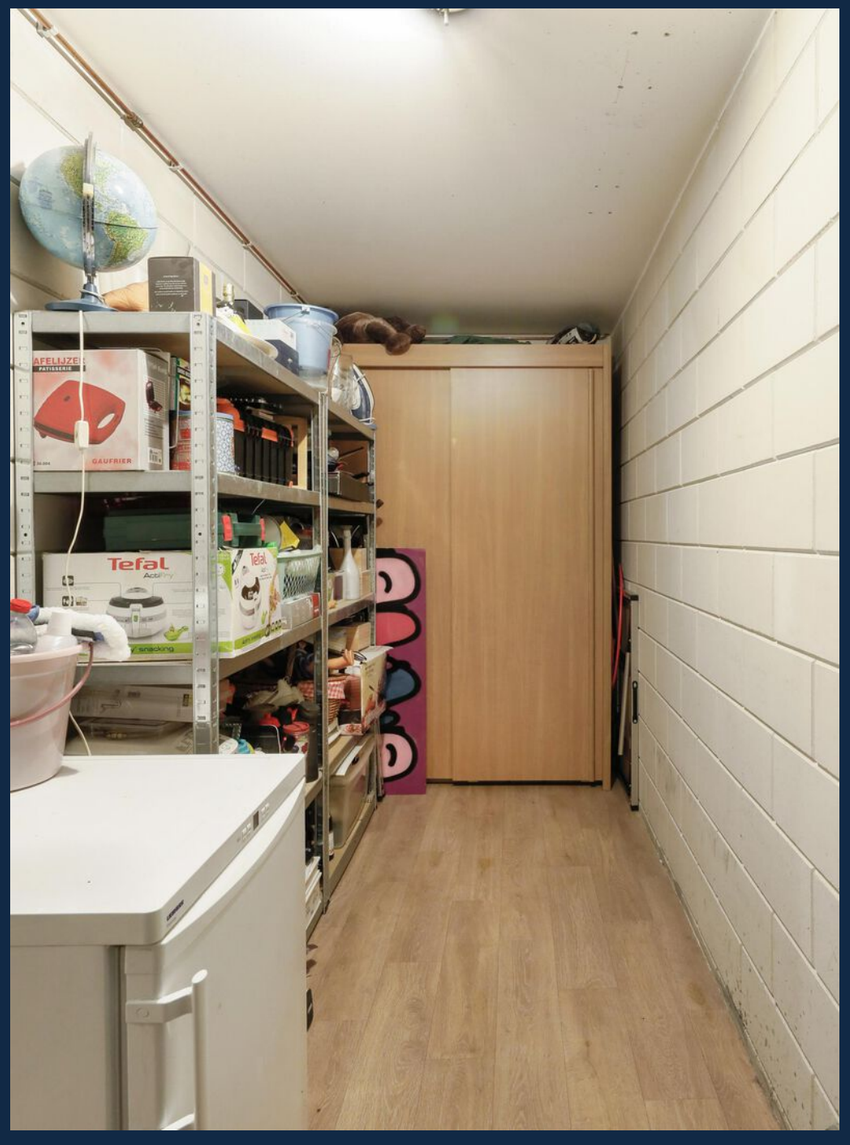
DE OP MAAT GEMAAKTE KASTEN GEVEN JE WERK HIER EEN VLIEGENDE START





HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

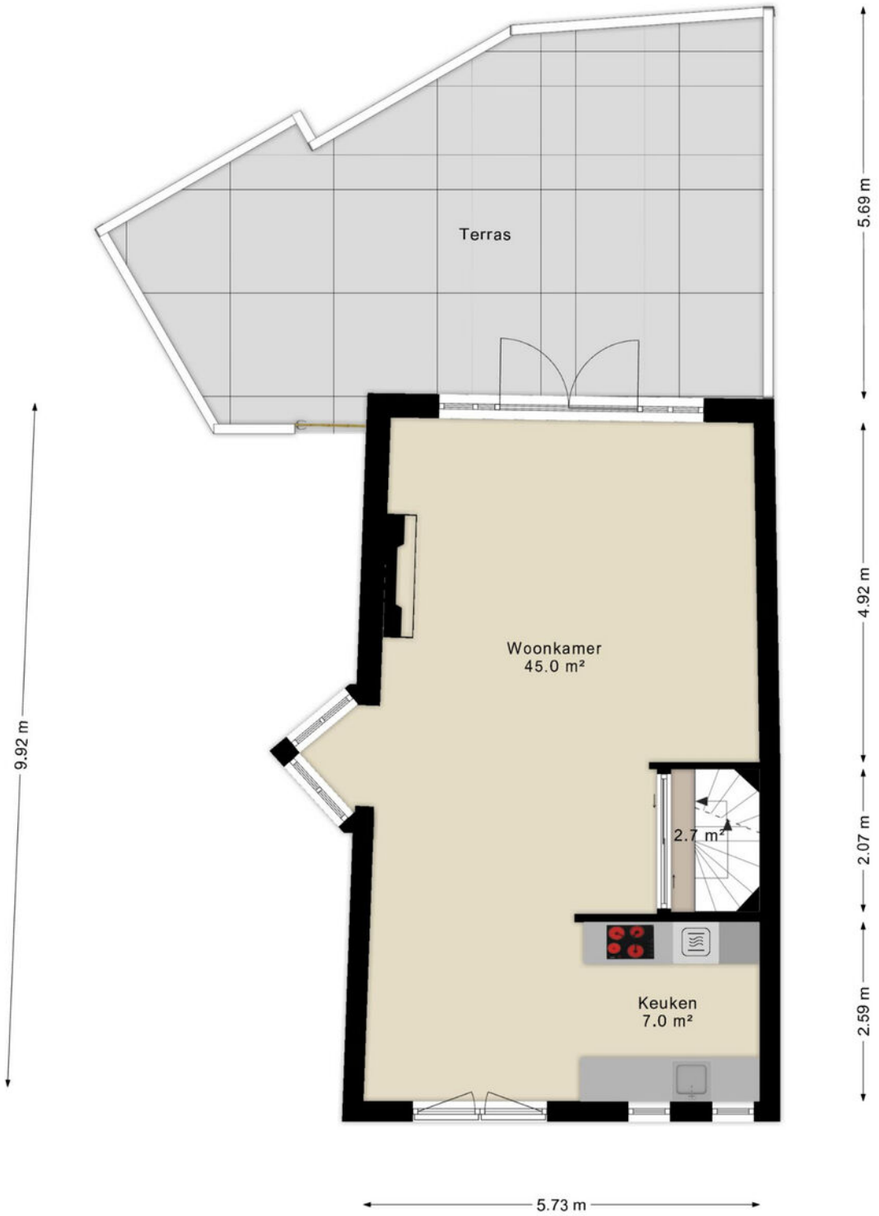




GEMAK DIENT DE MENS

Aan de garage en achter de werkkamer is een grote bergruimte. Het belang van deze ruimte is nog groter dan je op het eerste gezicht verwacht. Ja, het is handig voor fietsen, een extra koelkast of vriezer en je skispullen. Het is ook dé reden waarom je op zolder gerust je vierde slaapkamer kunt maken. Dit vervangt namelijk de functie van je zolder en is veel handiger. Die spullen kunnen vanuit de kofferbak zo op het schap in deze ruimte.

1E ETAGE


Terras
Woonkamer
45.0 m²
2.7 m²
Keuken
7.0 m²
9.92 m
5.69 m
4.92 m
2.07 m
2.59 m
5.73 m



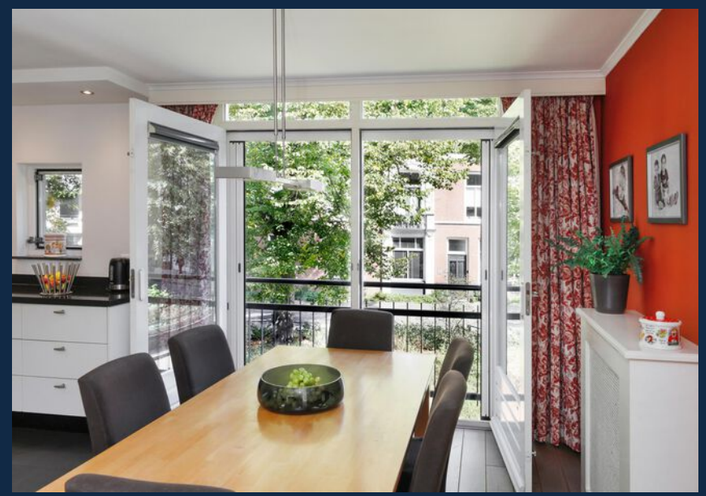


DAAROM IS DIT HUIS ZO FIJN

HUYZERIJ
MAKELAARDIJ







RUIMTE, LICHT EN UITZICHT

De woonkamer is met 45 m2 niet alleen groot. De kamer is ook perfect ingedeeld. Ga maar na. De keuken uit 2020 is weliswaar open maar ligt toch een beetje apart. De eettafel daarnaast is niet alleen handig, het biedt je ook een fijn uitzicht vanaf je krantje. De zithoek staat royaal achterin en aan dat grote dakterras op het zuiden. Die meters krijg je er in het seizoen dus nog eens bij en met zoveel glas geniet je er ook in de winter van. En halverwege de kamer komt er echt een bak licht binnen via de erker. Echt zo'n plek om onder een telefoontje lekker weg te kijken of, beter nog, een mooie ligstoel in zetten. De gashaard staat voor jou en de herfst klaar.



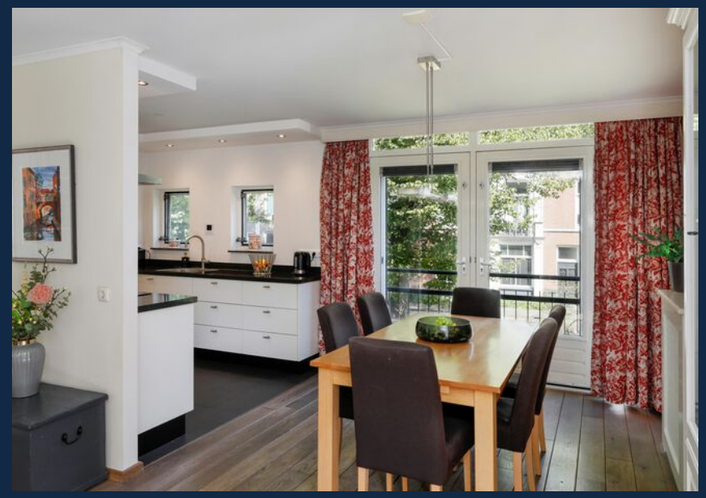




HUYZERIJ
MAKELAARDIJ







DIT MAG MEN WEL ZIEN

In 2020 hebben de eigenaren de keuken volledig vervangen. Daar kun je voorlopig dus mee vooruit. Niet alleen omdat het een fijne luxe keuken is, maar ook omdat het een neutrale keuken is die je eigen maakt met jouw accessoires. Er is werkruimte met uitzicht op de Jan Heinsstraat en en werkruimte naast de inductiekookplaat op het ander aanrecht. De combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser staan je verder ten dienste. Als kok blijf je zo ook gezellig bij je gasten.

Op een lekkere herfstdag, met de deuren van het Frans balkon open, is dit echt een heerlijke plek.

2E ETAGE



DE TRAP WAAR HIJ HOORT

Dit is een wat raadselachtige kop. Maar met de trap halverwege de rechter wand hebben dús alle verblijfsruimtes een raam. Het trappenhuis krijgt ook licht maar dan vanuit het dakraam op zolder. Het toilet is hier, net zoals op de begane grond, apart.



HUYZERIJ
MAKELAARDIJ







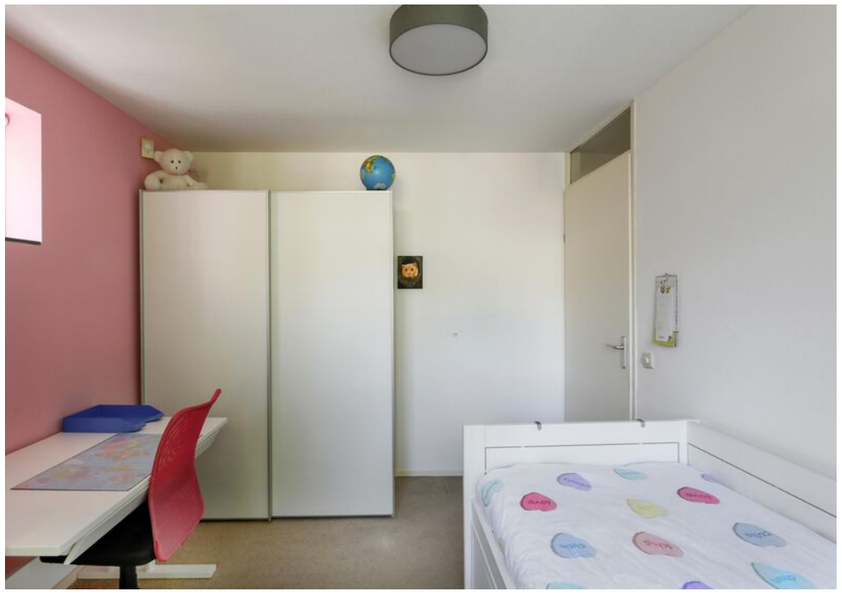
ROOM WITH A VIEW

Op deze verdieping vind je drie slaapkamers. Waar dat bij andere soortgelijke woningen soms niet het geval is, was bij deze hoekwoning een derde slaapkamer juist heel goed te realiseren. Dit komt ook weer door de erker in de zijgevel. Naast meer licht zorgt deze ook voor extra ruimte, waardoor de kamer fijn in te delen is. Een heel gezin past dus prima in deze woning en de betonnen tussenvloeren zorgen ervoor dat het geluid binnenshuis beperkt blijft.

De op maat gemaakte boekenkast op de hoofdslaapkamer mag blijven, net als de vaste kasten in de andere slaapkamer.

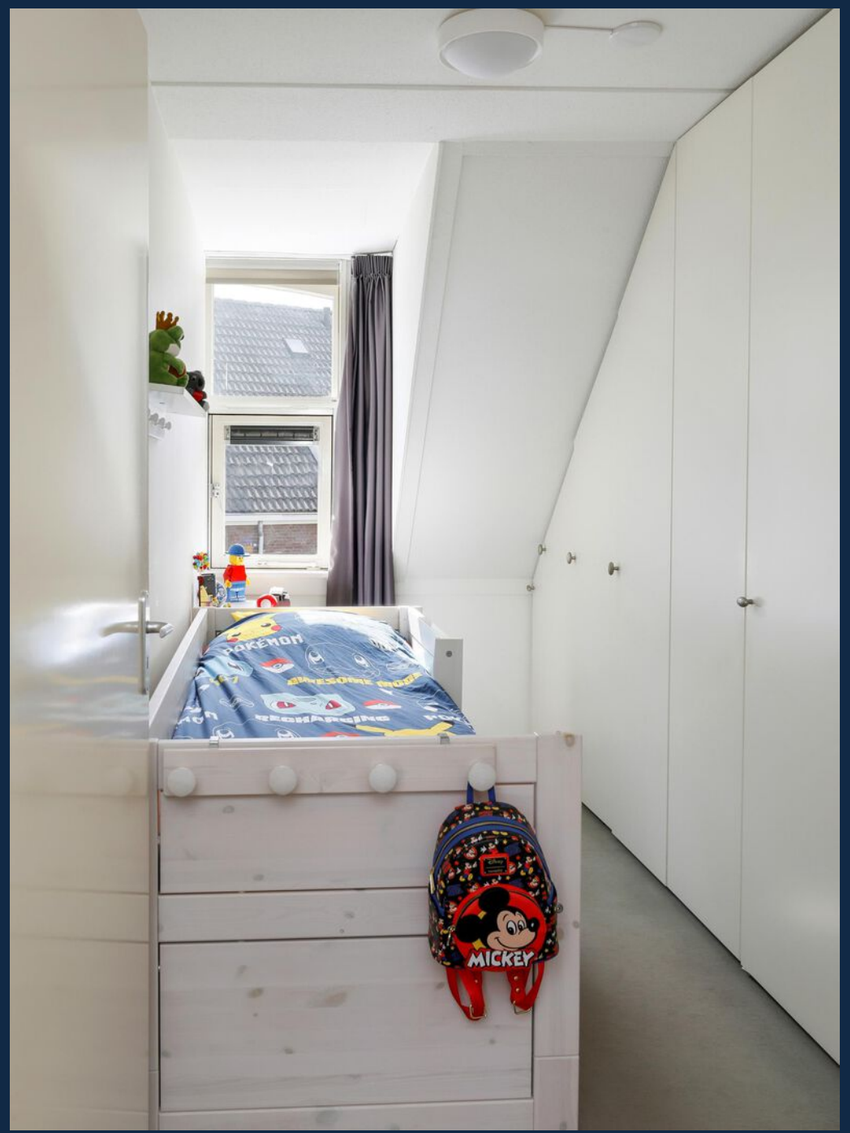






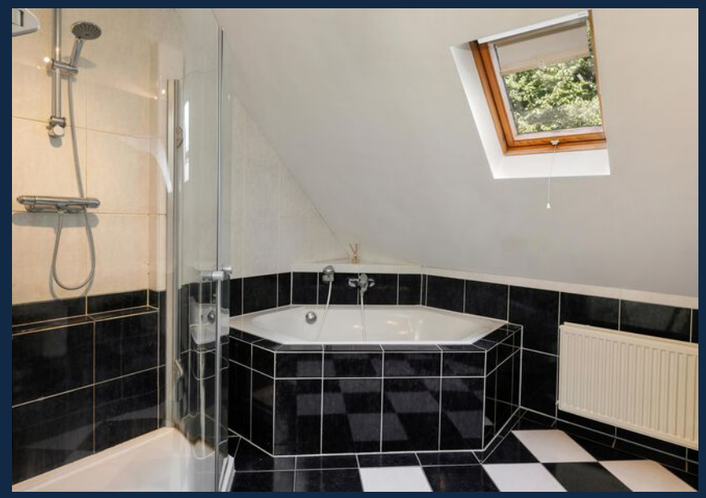
HUYZERIJ
MAKELAARDIJ

HUYZERIJ
MAKELAARDIJ


POKÉMON
MICKEY





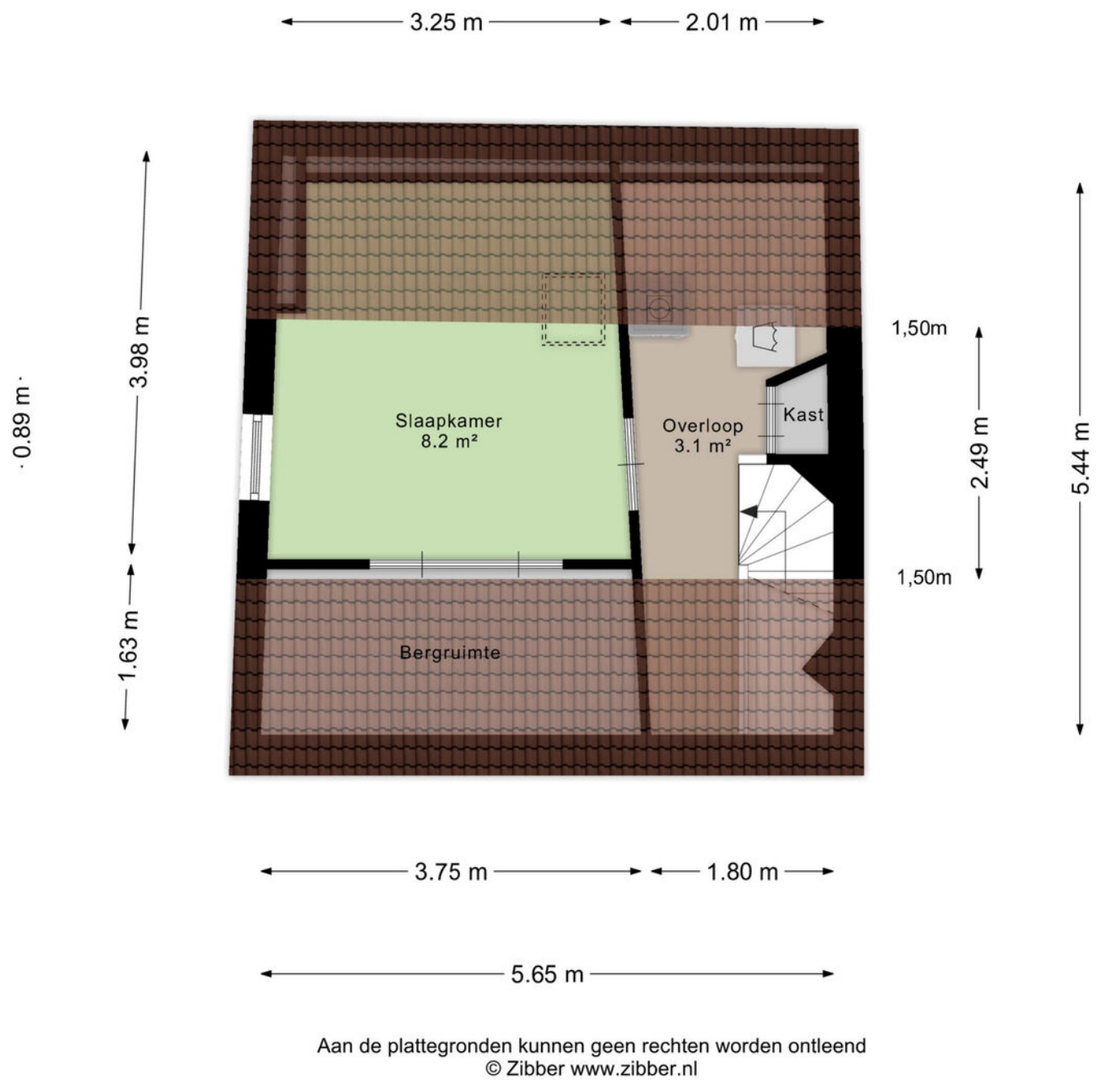




ALLES IS AANWEZIG

De badkamer ligt aan de voorzijde. Het ligbad is slim onder de schuine kant geplaatst. Daardoor is er plaats voor de douche in het hogere deel, net als de dubbele wastafel. Deze badkamer functioneert prima en je komt hier niets te kort. Mocht je er echter ooit voor kiezen de badkamer aan te pakken, dan zal de indeling niet noemenswaardig veranderen. De leidingen zitten al op de juiste plek en daardoor blijft de investering voor jou beperkt.

ZOLDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BIJ DE HAND & AAN DE KANT

Op de overloop krijgen de wasmachine, droger en cv-ketel een eigen plekje. Het dak is flink geïsoleerd met EPS-schuim. En doordat de cv-ketel hier ook hangt, is je was op een rekje zo droog.

HUYZERIJ MAKELAARDIJ





RUIMTE (TE) OVER

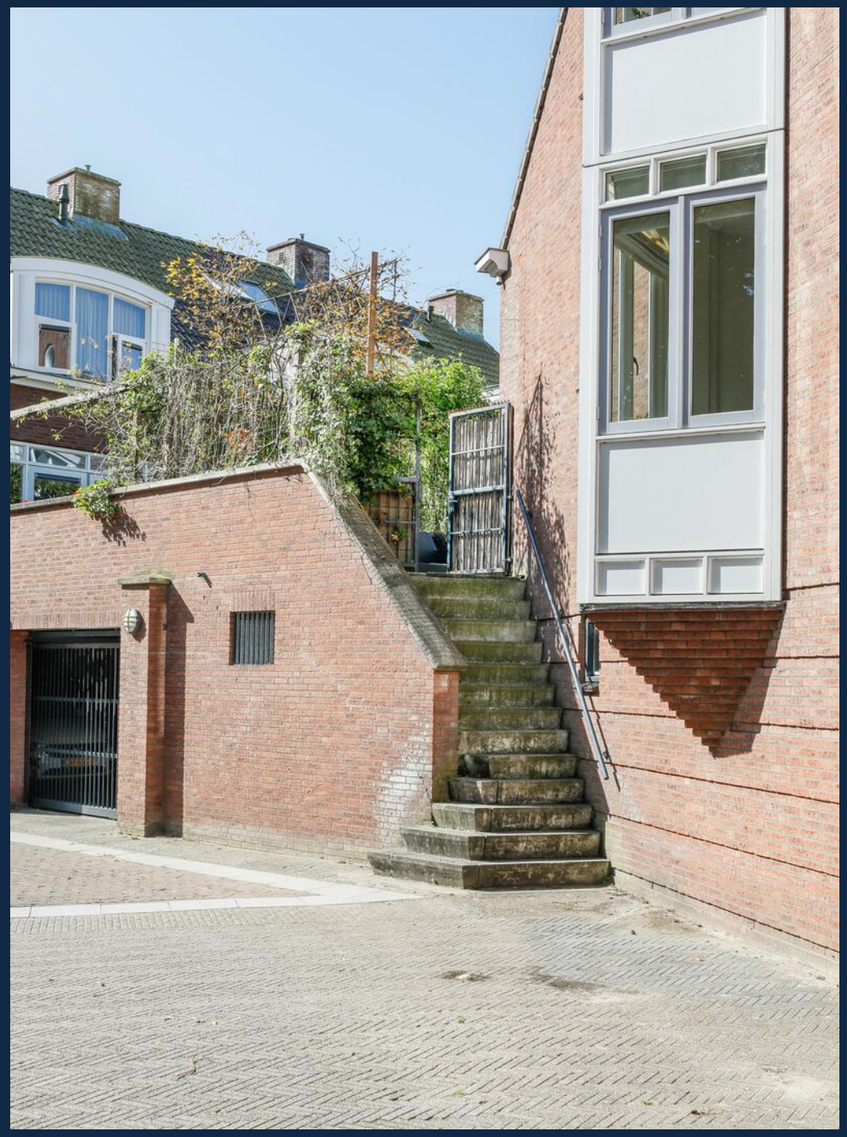
Voor deze eigenaren was dit ‘ruimte over’ en dat zal het wellicht voor jullie ook zijn. Maar het is wél je vierde slaapkamer. Een dakraam is eventueel zo geplaatst. En als je komt kijken, heb ik ter plaatse misschien nog wel een tip voor je. Ook een derde badkamertje is goed mogelijk. De betonvloer zorgt ervoor dat je geen last hebt van je onrustige puber.

Dus per saldo heb je hier een gastenverblijf c.q. werkkamer en vier slaapkamers. Royaal toch?

HUYZERIJ MAKELAARDIJ

DAKTERRAS











EEN UNIEKE DAKTUIN

Een terras van dit niveau, direct gelegen aan de woonkamer en op de zon, mag je best een daktuin noemen. De betonnen constructie laat best wel plantenbakken toe en het “gat” van de parkeergarage zorgt voor wat afstand tussen de terrassen. Het terras is groter dan dat van de meeste buren, en heeft ook een eigen trap vanaf de straat. Leuk als je een feestje geeft, handig als je gaat snoeien. Het voegt daarnaast ook iets toe aan het lijnenspel van de zijgevel. Dit terras voegt de helft van het jaar maar liefst 54 m² toe aan je leefruimte en met de luifel bepaal jij of je zon of schaduw wenst.

HUYZERIJ
MAKELAARDIJ
HUYZERIJ
MAKELAARDIJ





VOLLEDIG COMFORT

Naast alle faciliteiten die de woning al biedt is deze garage wat het afmaakt. Je eigen plek direct aan je achterdeur, waardoor je in de winter vanuit je verwarmde auto zo je verwarmde huis binnenstapt. En in de zomer? Dan hoef je niet eerst de airco in je auto aan te zetten. Zelfs op het Gasthuiskwartier hebben ze dit meestal niet kunnen realiseren. En je fiets? Die kan nog best tussen je bumper en je berging staan hoor.

Zoek je een herenhuis met comfort en weinig onderhoud? Dan is dit er één om serieus te bekijken.

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

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