

MAASTRICHTSEWEG 90 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs: € 635.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Maastrichtseweg 90

- Bouwjaar: 1933
- Inhoud: 475 m³
- Oppervlak: 134 m²
- Perceel: 159 m²

Wetenswaardigheden:

- Jaren '30-hoekwoning
- Drie slaapkamers waaronder één grote zolderkamer
- Woonkamer en suite
- Diverse originele details
- 16 zonnepanelen (5.120 Wattpiek)
- Grondwaterpomp
- Airco woonkamer en grote slaapkamer uit 2022
- Nefit Cv-combiketel uit 2012
- Gasverbruik: 819 m³ per jaar
- Elektraverbruik: -461 kWh per jaar (er wordt dus meer opgewekt dan verbruikt)
- Maandelijks voorschot € 165,- p/mnd

MAASTRICHTSEWEG 90
'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.





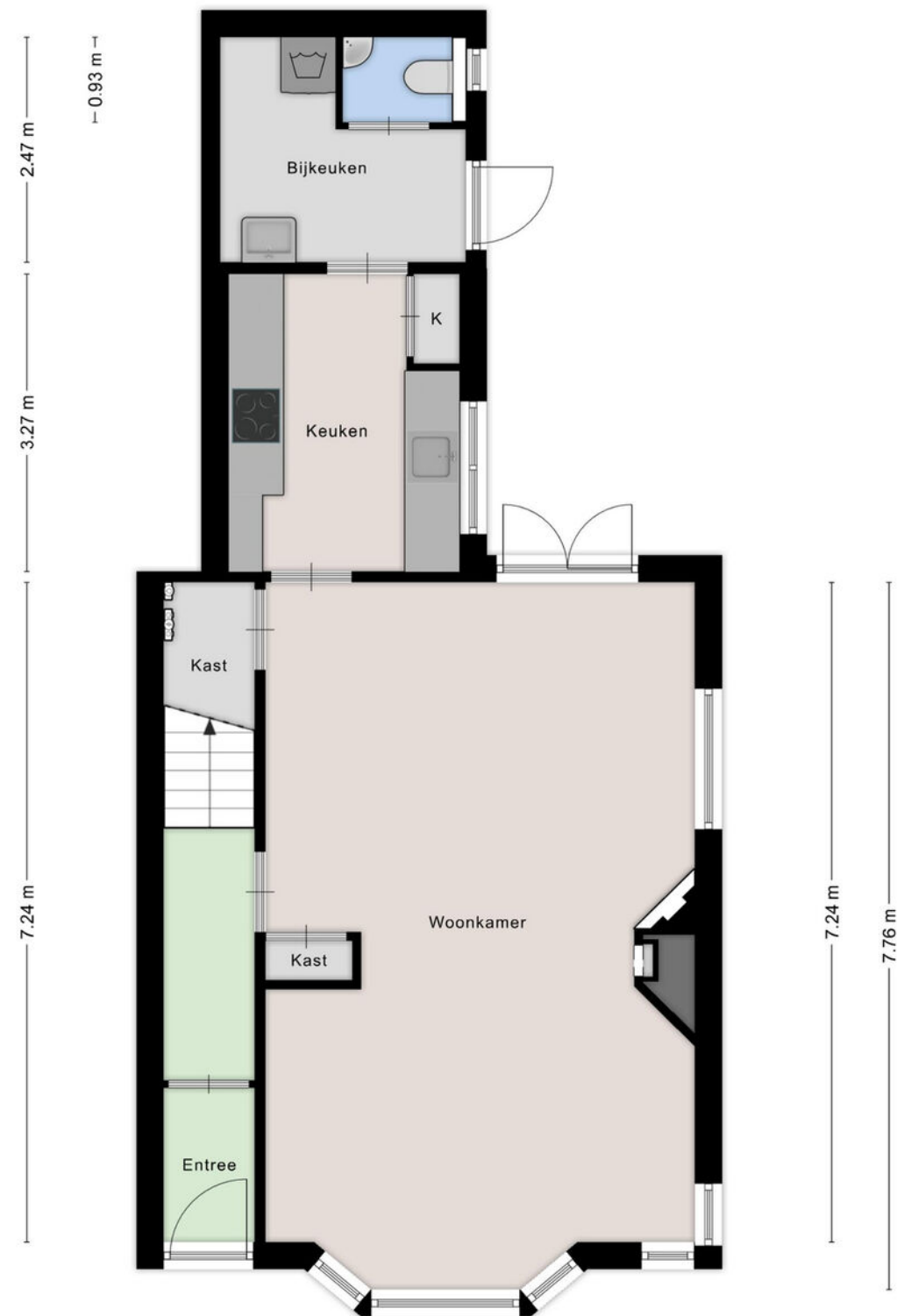
WONEN IN DE INDISCHE BUURT

's-Hertogenbosch kent niet zo gek veel jaren '30 wijken. De Indische buurt is al decennia een aantrekkelijke wijk voor gezinnen. Kijk maar naar de recente verkopen in de Javastraat én hier (bij ons) aan de Maastrichtseweg 94.

Sterker nog, regelmatig wordt vanuit de kleinere woningtypen, Javastraat, Bankastraat, Balistraat en Timorstraat, verhuisd naar dit type grotere woning. Gewoon, omdat de wijk zo goed bevalt. Terecht want er woont een erg leuke en gemêleerde groep bewoners. De wijk is "sociaal gesetteld". Van starters zonder kinderen, gezinnen met pubers die op de kleintjes passen tot senioren waar je kinderen voor een koekje langs gaan. Tussen recreatiegebied de Oosterplas en het te voet te bereiken stadscentrum woon je dan ook goed, centraal en voor de forens om de hoek van de Rijksweg A2.

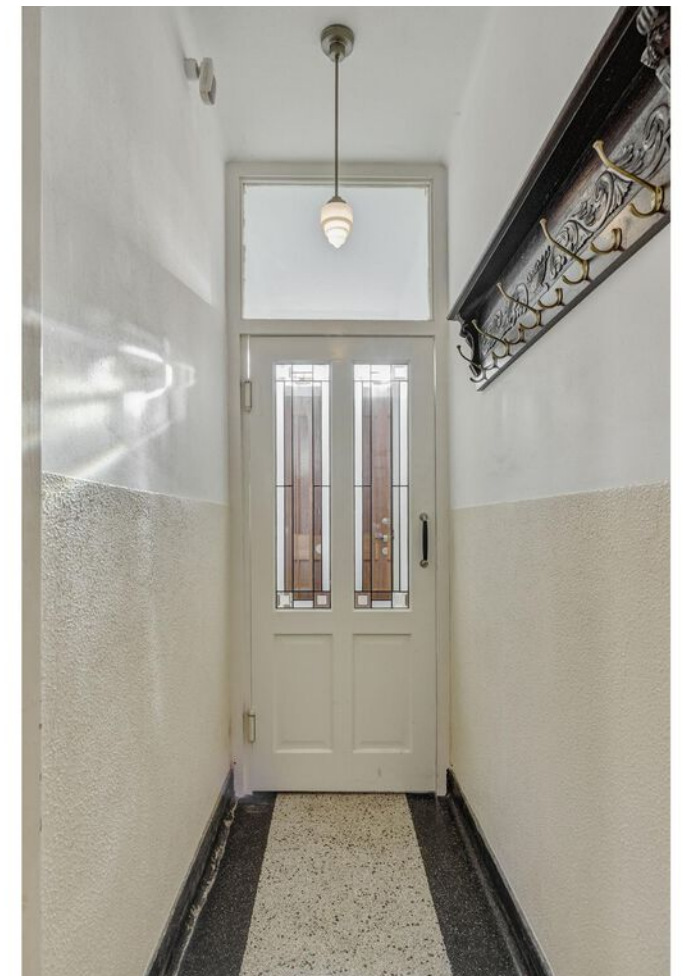


BEGANE GROND



HET IS ER NOG ALLEMAAL

De hal is gelukkig nog zoals je het graag ziet in een jaren '30 woning. Dus met een granito vloer, de naar origineel nieuw gemaakte eiken voordeur en het glas in lood in het bovenlicht. Ook is er een tochtdeur zodat koude wind niet zomaar doorwaait je huis in. Deze deur met bommerscharnieren draait praktisch met jouw looprichting mee en de Gispens-verlichting sluit bovendien perfect aan bij de stijl van de woning.



VROLIJK 'GLAS IN
LOOD' ZONLICHT





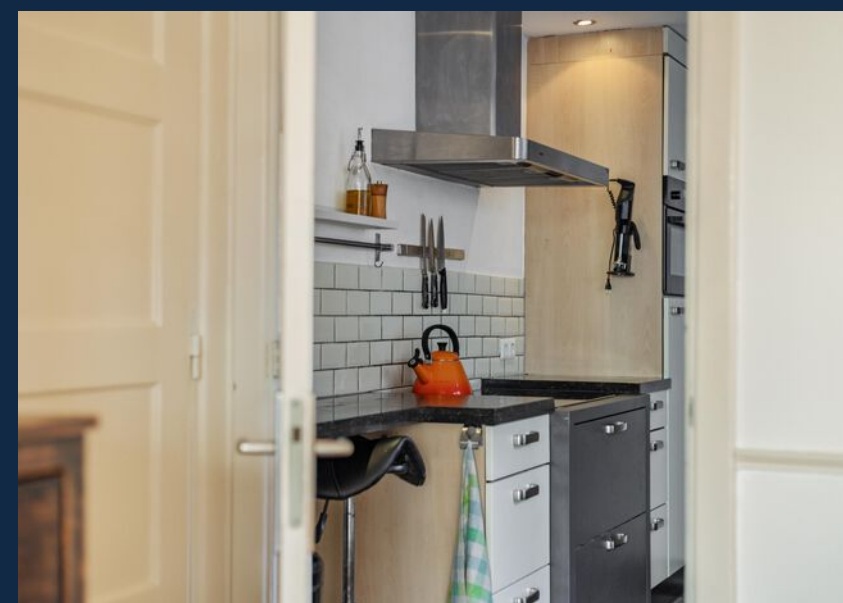
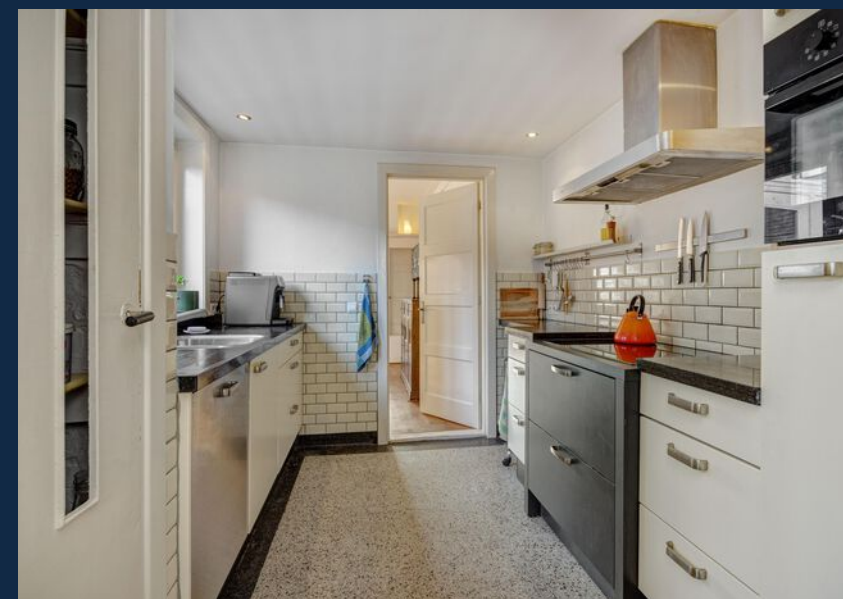
JAREN '30 INDELING

In de bouwperiode van deze woning werd er gebouwd met een voorkamer en een achterkamer. Vaak kon je de kamers met de schuifdeuren afsluiten, maar daardoor voelden de ruimtes vaak kleiner aan. De schouw en wandkasten zitten er nog wel in maar de deuren niet meer. Het voordeel is dat je nu beschikt over een open en lichte leefruimte die toch een natuurlijke indeling heeft. Met een fijne zithoek voorin aan de erker en achter volop ruimte voor een grote eettafel aan de tuindeuren. Heel prettig geregeld dus. Er ligt een massief eiken vloer en alle ramen hebben isolatieglas, ook de glas in lood ramen.



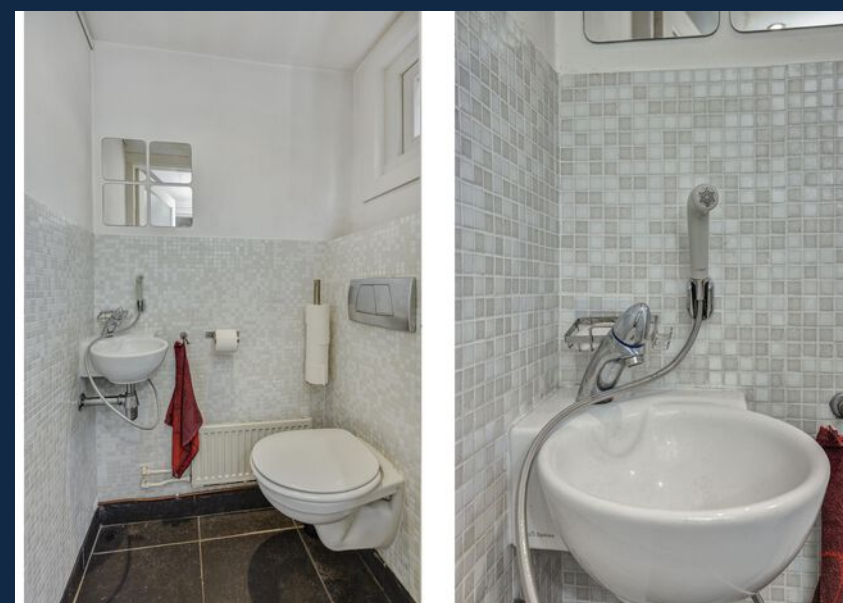
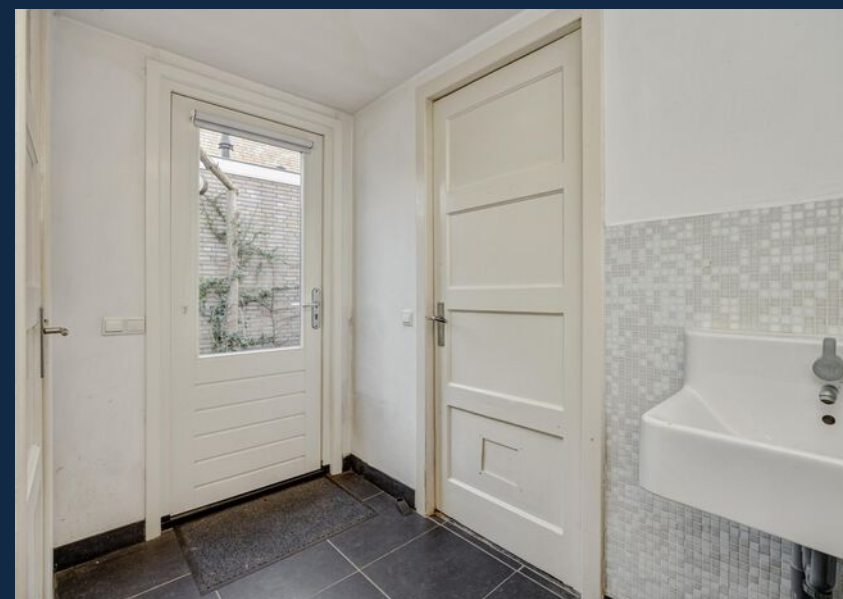
IN DEZE SCHOUW ZOU JE OOK WEER EEN
HAARD TERUG KUNNEN BRENGEN





TUSSEN TUIN EN TAFEL

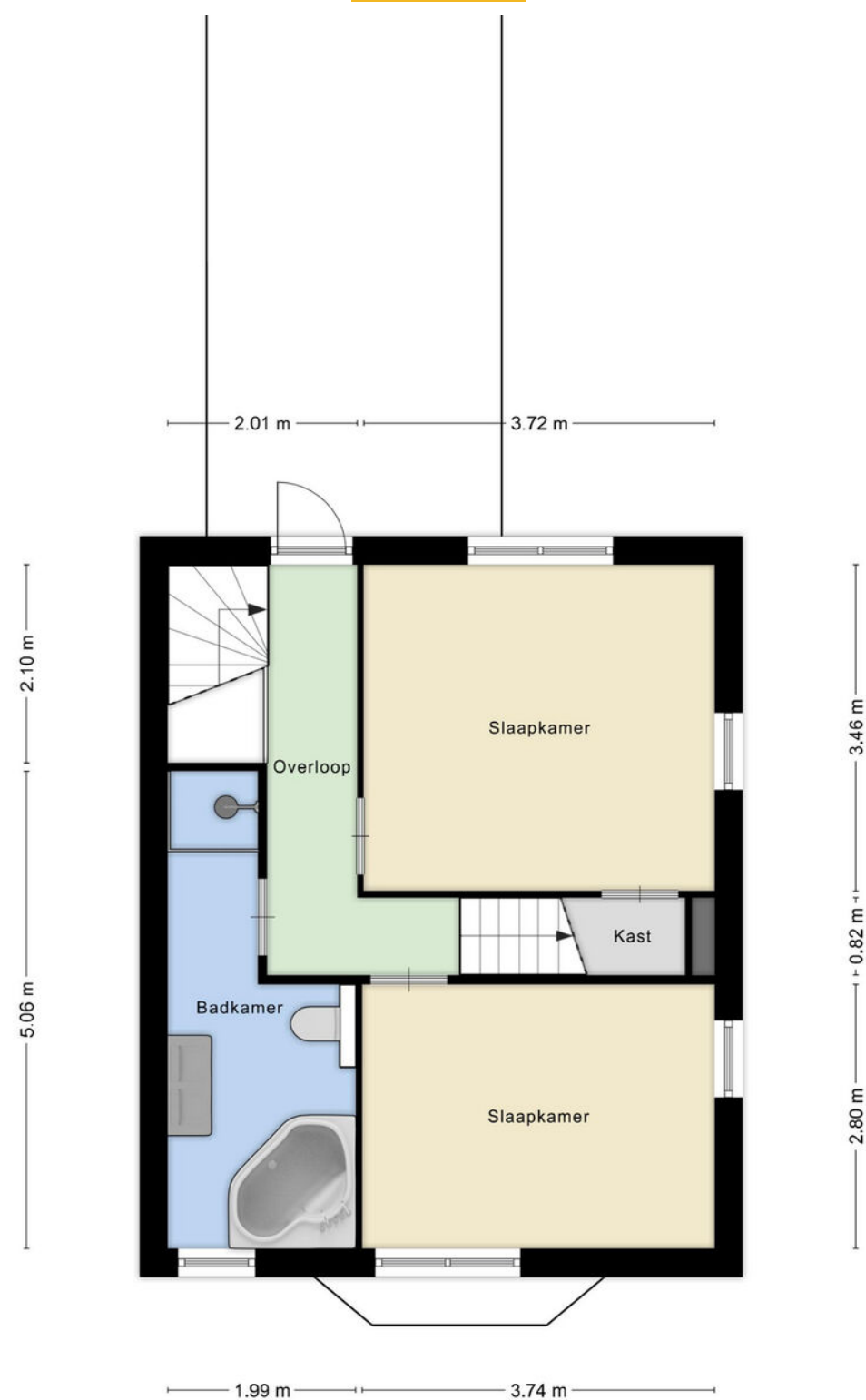
De keuken bevindt zich in de originele uitbouw. Ook hier ligt de granito vloer nog in. Wat deze vloeren vooral heel praktisch maakt is dat ze oersterk zijn en door de gemêleerde structuur je er bijna geen vuil op ziet. Zo gek waren ze dus nog niet in de jaren 30. Aan de wand vind je het fornuis met inductiekookplaat, de combioven en koelkast. De spoelbak zit onder het raam zodat je het licht op je handen hebt en de kinderen in de tuin in de gaten kunt houden. Er is een vaste kast in deze keuken en een trapkast in de woonkamer voor je voorraad en boodschappen. De bijkeuken en het toilet vind je een deur verder.

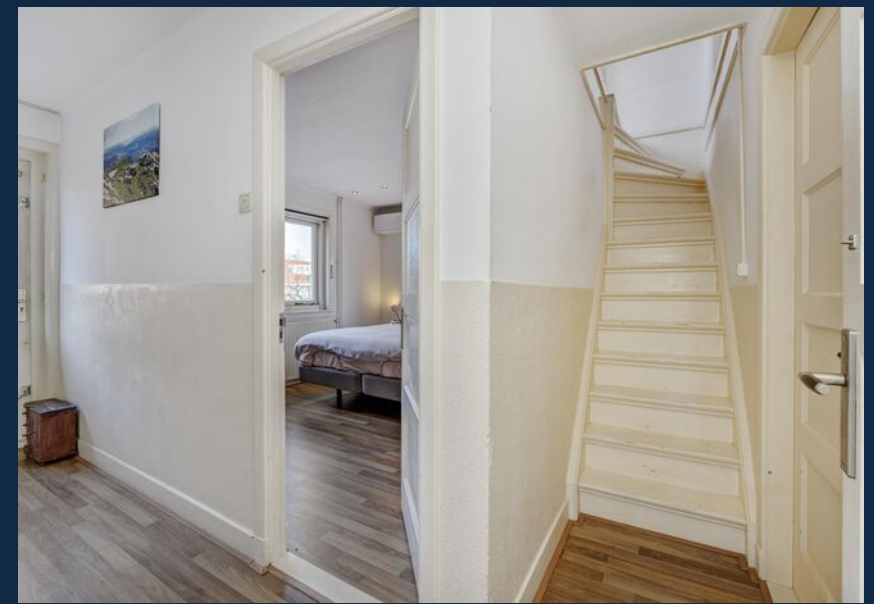


PRAKTISCH & DUURZAAM

De bijkeuken is natuurlijk vooral heel praktisch. Het is de ruimte waar je je wasmachine, tweede koelkast en vriezer kunt plaatsen. Een uitstortgootsteen blijkt bovendien verrassend handig in het dagelijks gebruik. Maar wat hier bijzonder is, is de grondwaterpomp met filter. Met dit water kun je je toilet doorspoelen. Waterbesparend, duurzaam én voordelig. Als gebruikelijk in de bouwperiode vind je het toilet achter in de woning. Een net en fris afgewerkte ruimte.

1^E ETAGE





FIJNE BREDE KAMERS

De woning is ca. 5,80 meter breed. Dit is misschien wel de belangrijkste maat van je huis. Deze bepaalt namelijk ook de indeelbaarheid van je binnenruimte en verkeersruimtes. Hierdoor heb je dus óók brede slaapkamers waar met gemak een kingsize bed en een kast in passen. En dat terwijl er al een vaste kast is onder de trap. De hoekligging zorgt voor een raam in de achtergevel en zijgevel en dús een lichte kamer en er is een airco die koelt én verwarmt. Natuurlijk draait deze airco op jouw eigen stroom. Ook hier dus weer de keuze voor duurzaamheid.

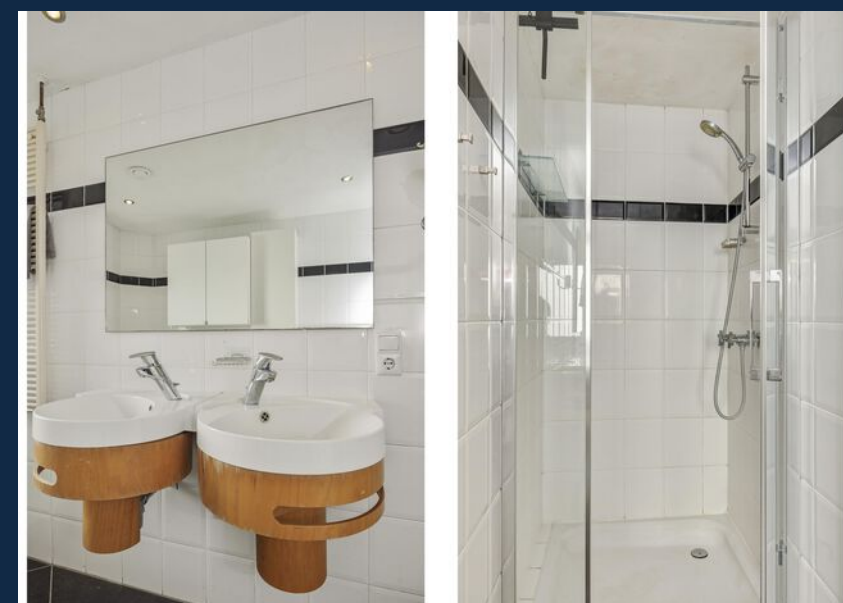


HEB JE GELUK?

Heb je geluk dan wordt dit je werkkamer. Maar heb je óók geluk omdat je kinderen hebt, dan is dit voor hen natuurlijk een heerlijke kamer. Je hebt vanuit deze kamer uitzicht op de Zuid-Willemsvaart met alleen nog maar pleziervaart, en soms zelfs de Pietenboot. En weer geniet je er van dat heerlijk zonnetje dat binnen via zowel de voorkant als zijkant.

Overigens is het trappenhuis ook nog origineel, mét de mooie leuning. Prachtig houtwerk dat het verdient om als origineel accent op te vallen in je woning.

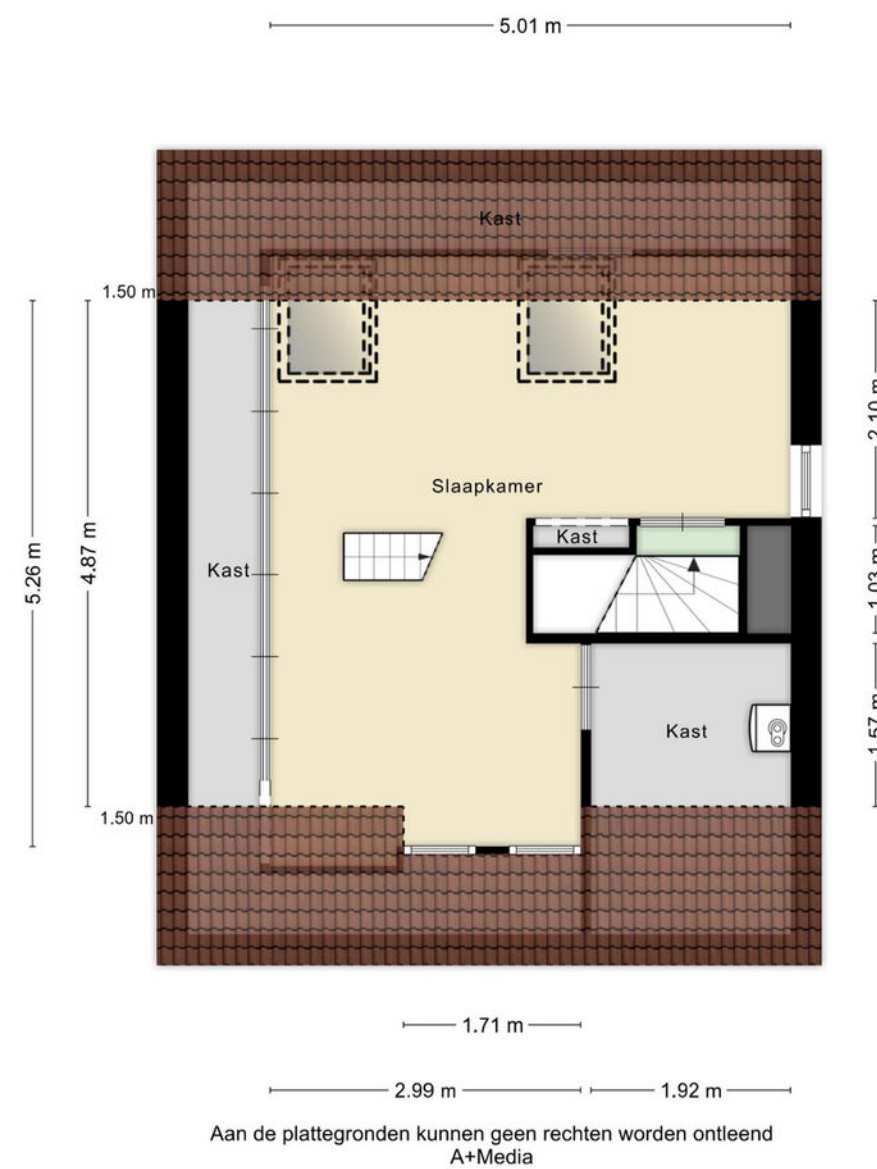




ALLES PAST ER IN

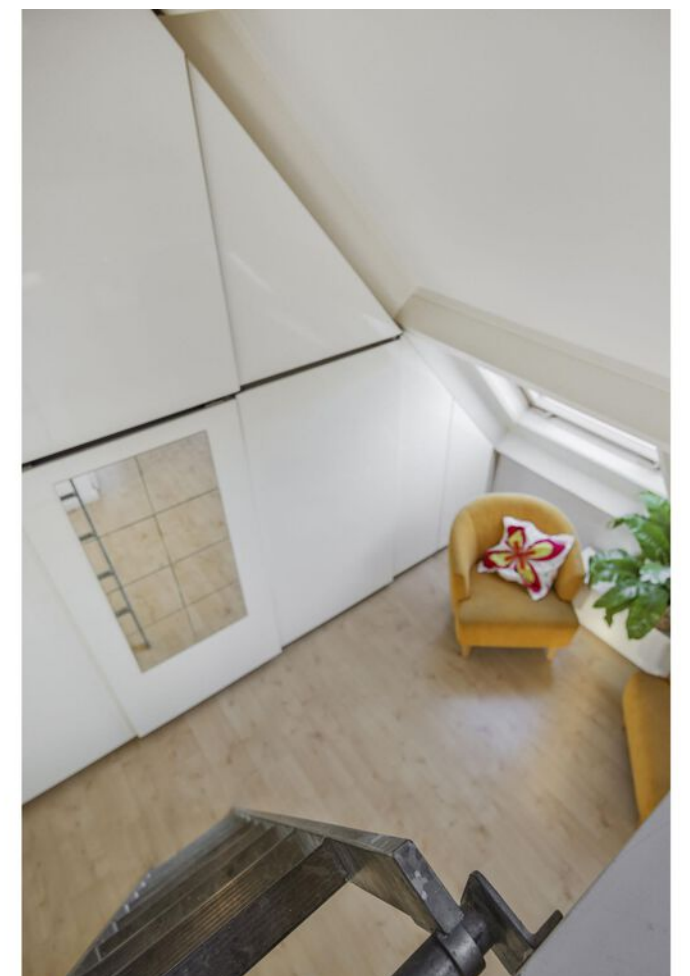
Dit was vroeger een slaapkamer (In de tijd van deze woningen was er alleen een Lavet in het achterhuis om een maal per week te schrobben). Mede daarom is deze badkamer groot genoeg om compleet te kunnen zijn. Zowel het tweede toilet, de dubbele wastafel, een wastafelmeubel ontworpen door Philippe Starck, een hoekbad én een douche passen prima. Fijn ook dat deze badkamer, naast een mechanische ventilatie, ook een raam heeft voor licht en lucht.

2^E ETAGE



DE GROTE VERRASSING

Als je tot nu toe al de gedachte had dat het een groot huis is dan heb je natuurlijk helemaal gelijk. Maar de verrassing zit in de kap van dit huis. Jaren '30 woningen kenmerken zich door die grote hoge kap met overstekken en bakgoten. Die kap is in deze woning dankbaar gebruikt voor een geweldige ruimte.

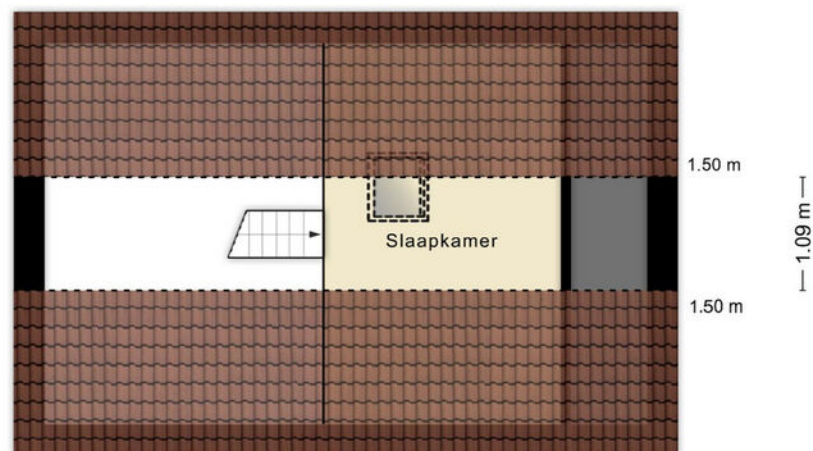




EIGEN DOMEIN

Of jullie als ouder je nu hier terugtrekken of dat dit het domein van je pubers wordt, deze etage gaat je heel veel brengen. Het is zowel een studio op zich, met een woonkamer en slaapkamer als een werkkamer en hobbykamer. Met een dakkapel aan de voorkant en drie dakramen achter is het hier altijd mooi licht. Er ligt een laminaatvloer die eenvoudig schoon te houden is en lekker loopt op blote voeten. De cv-ketel hangt hier en er is eventueel ook een tweede badkamer te maken. En dan is er óók nog een verrassing voor de kinderen op de volgende pagina.

ZOLDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

KNUS KRAAIENNEST

Dit wil je toch als kind. In je eigen
coconnetje met uitzicht op je ouders in
de tuin. Wat een leuke slaap- of
logeerplek.





Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	D
Perceel	1197

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





EEN EXPLOSIE VAN GROEN

Klopt. Deze tuin is zo aangelegd dat er het hele seizoen iets te beleven valt. Voor jezelf, maar ook voor vlinders, bijen en andere insecten. Dat zie je hier direct terug. De eigenaar heeft gekozen voor zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk tegels. Regenwater krijgt in deze tuin alle ruimte om weg te zakken en de vijver, diep genoeg voor kikkers, werkt daarbij als natuurlijke buffer. Hier doet de natuur grotendeels zelf haar werk en je zult merken dat vlinders en bijen zich hier uitstekend thuis voelen. En jij waarschijnlijk ook. Er is een fijne schuur voor fietsen en overige spullen die je niet dagelijks gebruikt. Extra prettig wanneer je de zolder volledig als verblijfsruimte benut.



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 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

• 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

