

HINTHAMERSTRAAT 98 A | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



HINTHAMERSTRAAT 98
A
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 895.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Hinthamerstraat 98 A

- Bouwjaar: achter 1450 voor 1850
- Inhoud: 581 m³
- Oppervlak: 173 m²
- Tuin: 95 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Volledig gerenoveerde benedenwoning
- Grote tuin van 94 m² aan de Dieze
- ca. 104 m² leefruimte op de BG
- Grote open keuken
- Grote woonkamer aan de tuin
- Werkkamer/kinderkamer voor
- Cv-ketel uit 2023
- Gas p/jr 817 m³
- Elektra p/jr 8.043 kWh

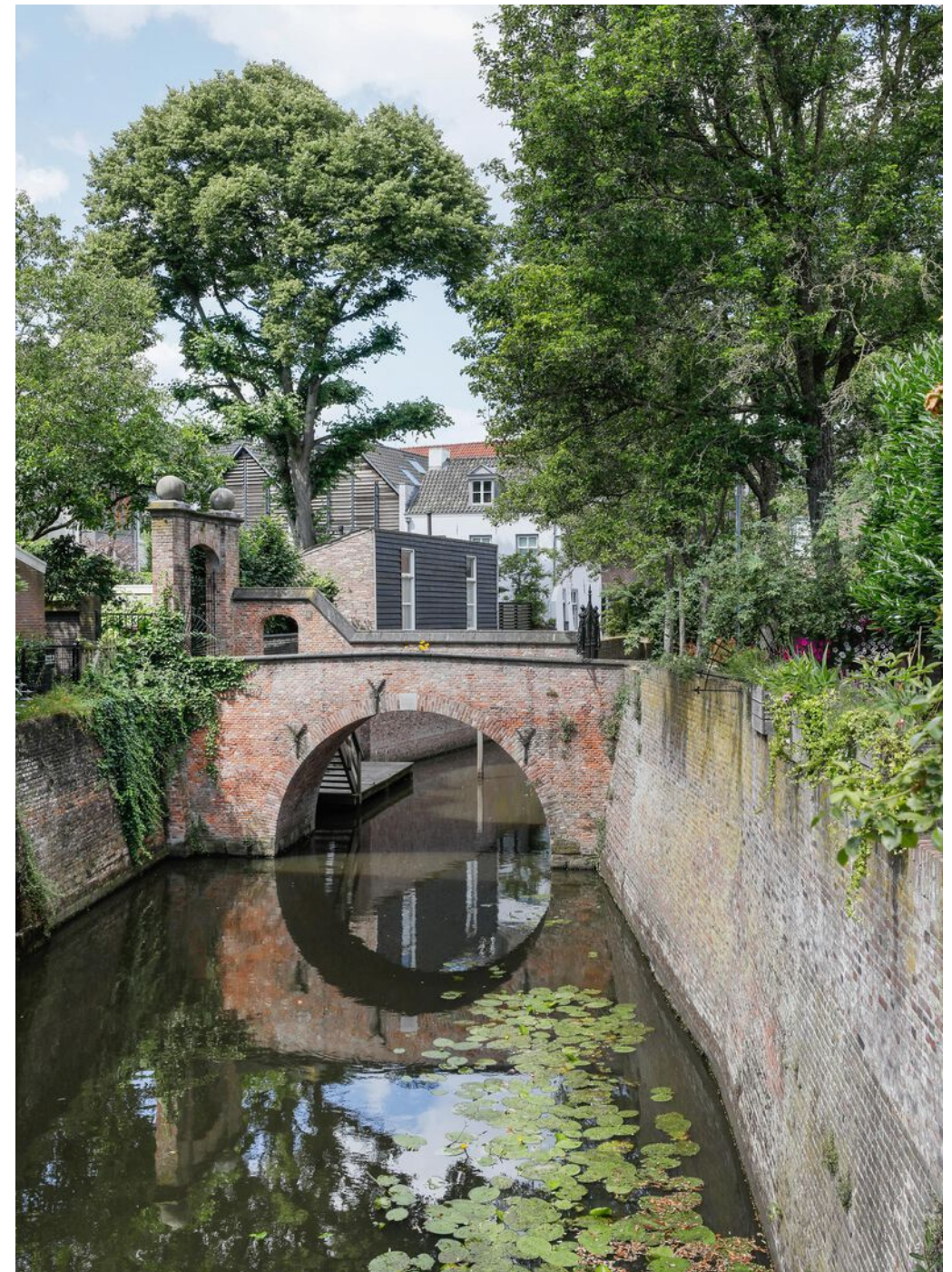
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan 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 HINTHAMERSTRAAT

Wat een diverse straat is dit! Schuin tegenover de St. Jan woon je hier op een plek waar je niet alleen op loopafstand gebruik kunt maken van alles wat deze gezellige stad biedt, maar ook aan de overkant je brood en verse kaas haalt. Meer naar de stad vind je wat oudere stadse cafeetjes als Het Bonte Palet en natuurlijk de onlangs weer geopende parel van de stad Huis73; een bibliotheek, ontmoetingsruimte en de plek voor uiteenlopende cursussen. De straat is tussen 20:00 uur en 7:00 afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Dit is een voorproefje van het grotere verkeersplan voor de Bossche binnenstad. Aan het einde van de straat vind je Sluis0, wat momenteel omgebouwd wordt tot een waterpark met alleen doorgang voor pleziervaart. Kortom: een plek in beweging en met een toenemend woongenot. Zeker zo uniek is de ligging van je tuin aan de achterkant. De Binnendieze loopt direct achter je tuin. Heerlijk rustig en met een geweldig plekje in de zon of in de sauna. Het centraal station belooft je van hieruit in ca. 10 minuten en kom je een keer wat later thuis, dan haal je je maaltijd vanzelfsprekend bij Tante Wonnies aan de overkant.





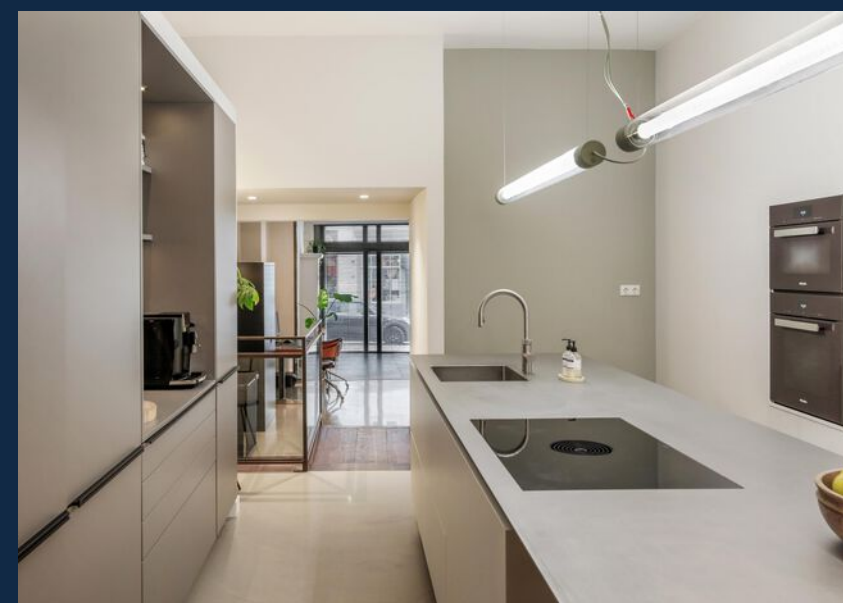
VAN WINKEL NAAR SUPERWONING

Je ziet het wel vaker. Een winkel die omgebouwd wordt. Maar meestal heeft het dan een wat onhandige indeling zonder tuin. Dat is hier wel anders. Na de schuifdeur is dit helemaal jouw domein, waarbij de eerste twee ruimtes kunnen dienen als werk- & ontvangstruimte. Maar ook als je hier gewoon gaat wonen is het toch heerlijk om zoveel ruimte te hebben. Bij een beetje urban living hoort hier straks een hippe fiets te staan, toch?









SOCIALE SPIL IN JE HUIS

Deze keuken zal ook voor jullie straks het centrum van je wonen zijn. Als middelpunt tussen de ruimtes voor en de woonkamer kom je hier niet alleen vaak langs, je zit er ook graag. Jijzelf én je gasten. Met een glas wijn terwijl je kookt (of andersom). Het is de plek waar je 's ochtends aan de bar schuift voor je bakje muesli met yoghurt en waar je 's avonds je vlotte hap doet als je nog door moet. Uitgebreid eten kan natuurlijk aan de eettafel. Alle apparatuur zit er natuurlijk in en is netjes weggewerkt, zoals een Bora-inductiekookplaat, oven, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker.



GROOT EN NOG
VEEL GROTER





DE STAD IS HIER VER WEG

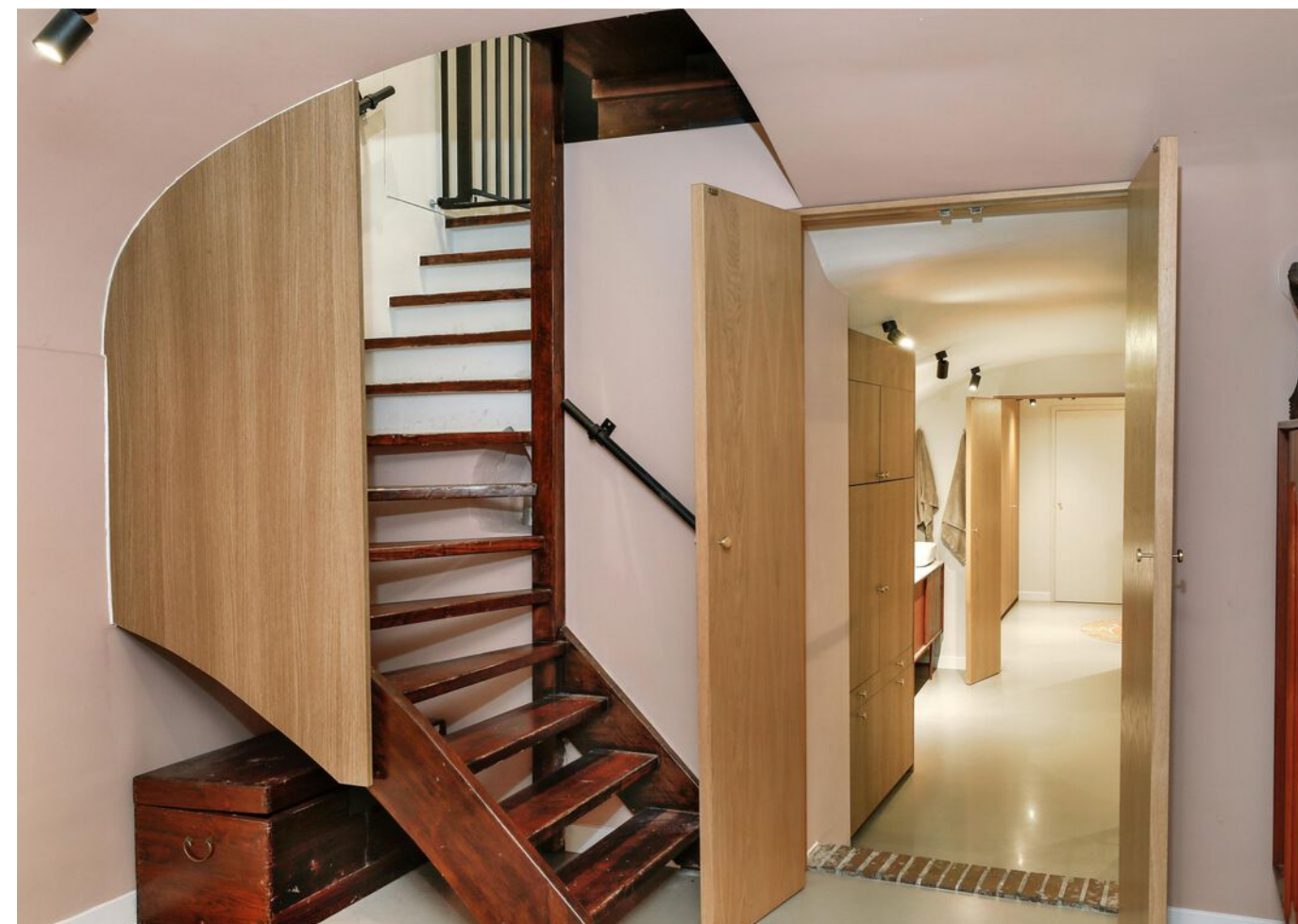
Waar je in de ruimtes voor nog het stadse meekrijgt, is dat hier inmiddels volledig weggestorven. Deze grote kamer met vloerverwarming aan de tuin geeft royaal ruimte aan een flinke eettafel en een grote hoekbank. Niet alleen uitgebreid dineren dus met de hele club, maar ook uitgebreid relaxen na een lange zware dag. In het seizoen halen je tuindeuren buiten hier in het seizoen moeiteloos naar binnen. Zo wordt groot nog veel groter.





DE GROTE VERRASSING

Het is al een verrassing dat je een grote kelder hebt. Nog groter is de verrassing als je daar een badkamer en twee slaapkamers vindt. En dat terwijl slapen in een souterrain verrassend veel voordelen heeft.





OPTIMALE SLAAPRUIMTE

In deze slaapkamer heb je bijvoorbeeld écht geen airco nodig. Nu de zomers warmer worden is dit wél zo fijn. Maar echt koud wordt het er ook niet in de winter en nergens is het zo stil als hier. Aan sfeer ook geen gebrek. Het tongewelf en de oude kolenhokjes maken je slaapkamer uniek en het is niet moeilijk om met de juiste verlichting een bijzonder sfeervolle slaapkamer te maken. Er ligt ook hier een gietvloer en vanuit deze kamer kom je uit in de woonkamer of in de werkkamer voorin.





HIER WORD JE TOCH BLIJ VAN?

Wij waren hier behoorlijk onder de indruk, en we hopen jullie straks ook. Want dat je dit in een kelder kunt maken hadden we niet verwacht. Met veel gevoel voor kleur, materialen en een beetje durf is dit een heerlijke badkamer geworden. Sereen als basis en de accenten op de juiste plek, zoals in de doucheruimte bijvoorbeeld. De wasmachine is keurig weggewerkt, de dubbele wastafel geplaatst op een antiek meubel en het ovale vrijstaande ligbad is op de gietvloer met vloerverwarming geplaatst. Ook het vrijhangende toilet past perfect in het ontwerp.

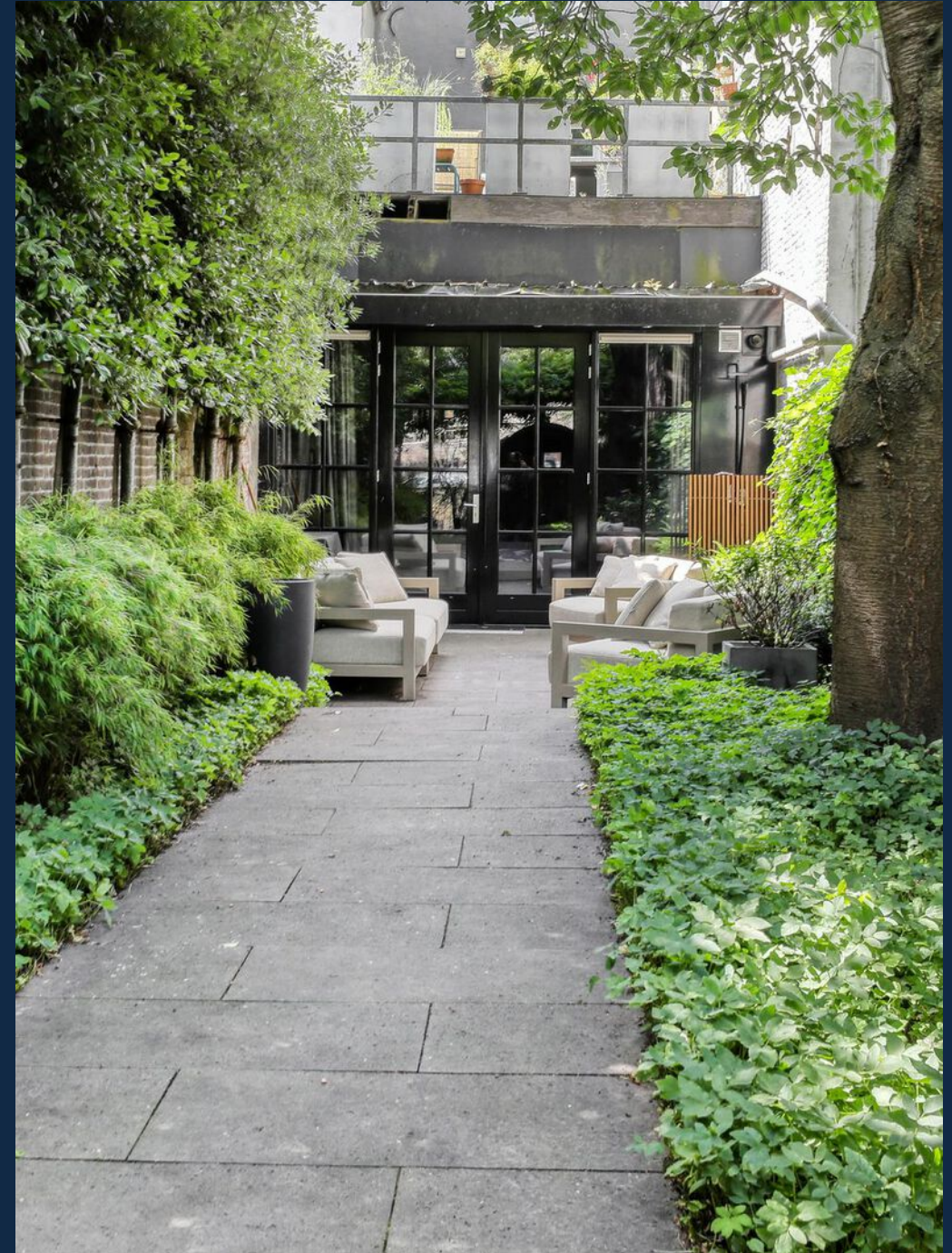
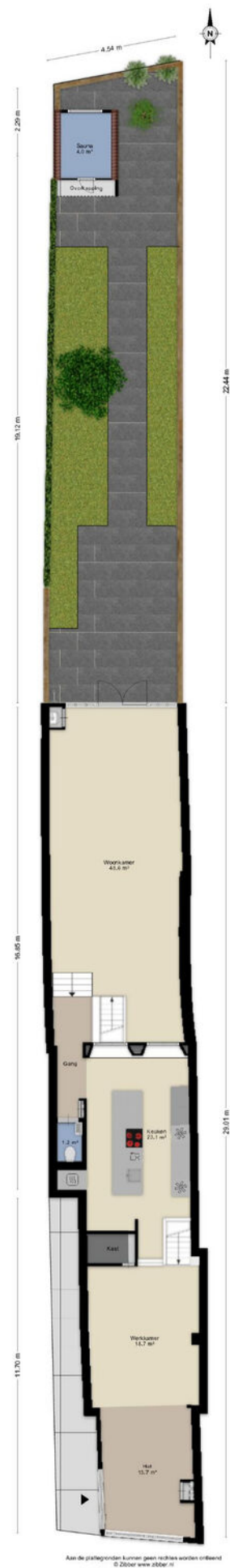




MEESTAL VOOR JOU

Meestal voor jou/jullie inderdaad. Maar soms is deze kamer toch ook voor die logee met carnaval of voor je kind om en om bij jou? Deze tweede slaapkamer is zo ingericht dat die dient als je grote kastenkamer én als slaapkamer. Een kind heeft hier een heerlijke kamer aan.





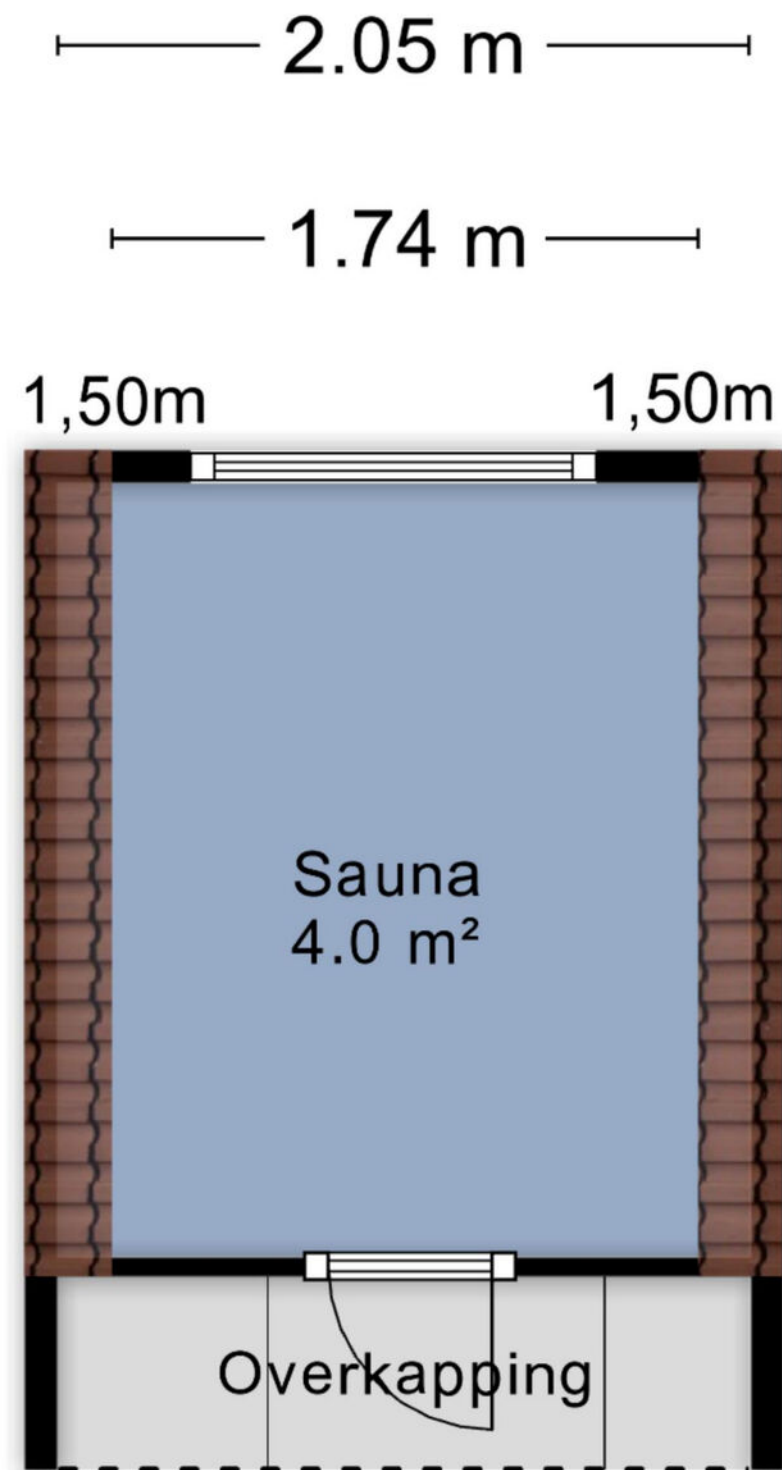




IS DIT WEL BINNENSTAD?

Jazeker. Deze zeldzame tuin ligt in het centrum. Sterker nog, deze tuin ligt ook aan de Binnendieze. De diepte van de tuin staat toe dat je er diverse terrasjes en borders hebt. Het eerste terras ligt dan ook meteen aan je tuindeuren. Dit is toch het eerste waar je naartoe loopt na een lange dag? Het is ook de plek waar je je buiten binnenhaalt en andersom. Een volwassen boom zorgt voor je privacy en van de stad hoor je hier echt niets meer.





0.57 m — 2.29 m

BILBO BALLINGS ZOU JALOERS ZIJN

Drukke dag of week geweest en geen zin in de tv? Zet dan voor het eten je sauna alvast aan om straks heerlijk te relaxen. Naast al het moois van deze woning is dit toch wel de klapper. Deze sauna naast de blinde muur van het appartementencomplex is niet alleen heel comfortabel maar ook nog eens een sieraad in je tuin. De blauwereggen en acacia zorgen hier voor je groene privacy. Achter deze sauna ligt de Binnendieze, aan het tweede terras.



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.

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

