

SINT JORISSTRAAT 28 | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



SINT JORISSTRAAT 28
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 785.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Sint Jorisstraat 28

- Bouwjaar: 1947
- Inhoud: 523 m³
- Oppervlak: 153 m²
- Terras: 33 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- Appartement met lift
- Alles op één etage
- Brede en zeer lichte woning
- 1 slaapkamer en 1 hybride slaapkamer
- Moderne woonkeuken
- Cv-ketel Nefit Topline uit 2010
- Vloerverwarming
- Energielabel C
- Gas p/jr 1440
- Elektra p/jr 1820 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 HET CENTRUM

De St. Jorisstraat is één van die straten in deze oude stad die je verrast als je er eens goed rondkijkt. Waar in andere straten vooral winkels domineren, wordt hier vrijwel ieder pand bewoond. En dat terwijl je toch direct om de hoek van de Vughterstraat zit. Sterker nog, ook de voormalige winkel op nr. 23 én dit pand, ooit op de begane grond een garage, zijn inmiddels woningen. Op één belangrijke locatie na. Nummer 32 is de sportzaal voor het basisonderwijs. Je ziet hier dan ook regelmatig een treintje gezellig kwebbelende kindjes langs trekken. De Sint Jorisstraat vormt óók de verbinding tussen het winkelgebied en de stadswal met uitzicht over Het Bossche Broek. In welke andere stad vind je zo'n scherp contrast tussen binnenstad en pure natuur. Om de hoek haal je bij Boergondisch een snelle maaltijd als je laat thuis bent of je boodschappen bij de Appie als je wel tijd hebt. Naar het station in ca. 10 minuten lopen vanuit hier en parkeren kan met een abonnement in de Wolvenhokgarage of in de Keizerstraat. Je fiets staat hier veilig binnen.



INDELING

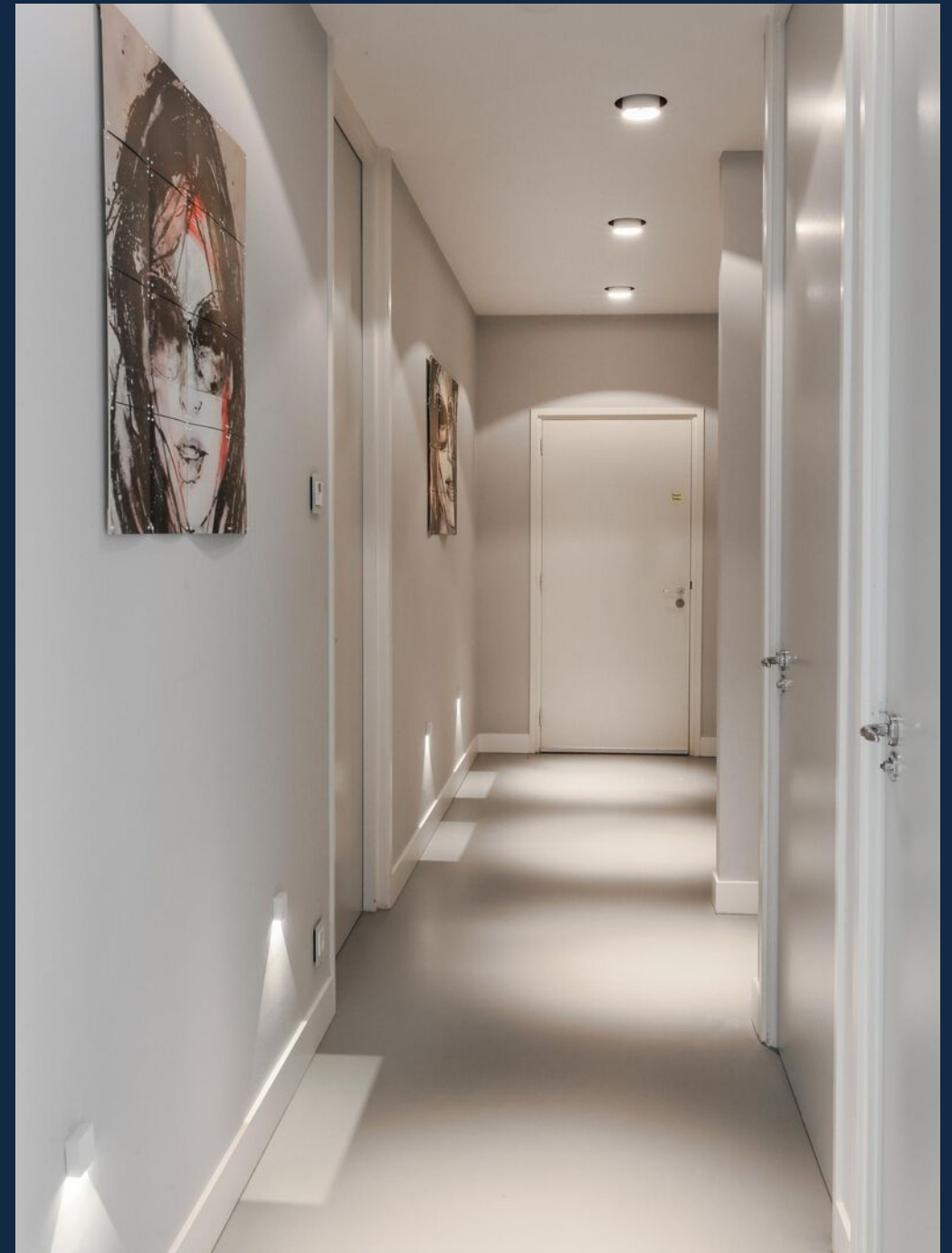


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



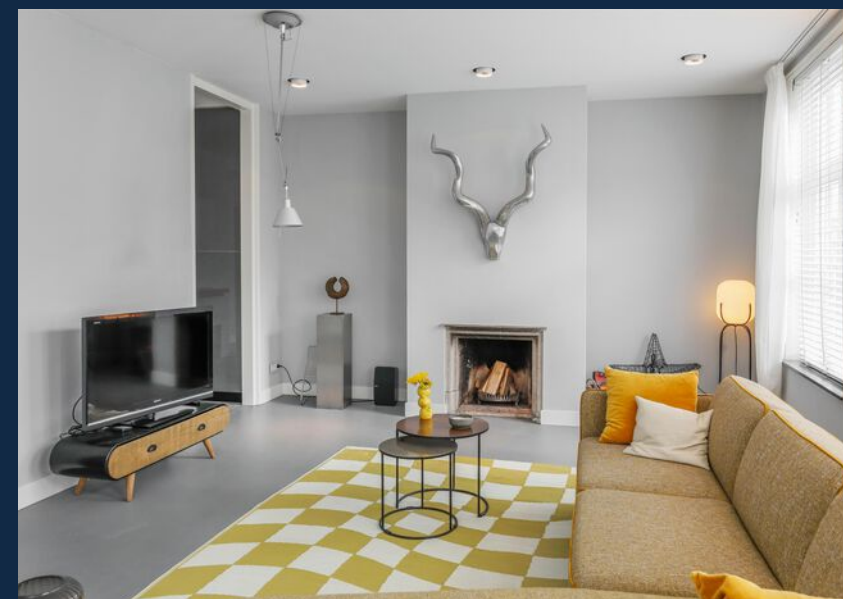
UNIEK VOOR
DEZE BOUW

We horen het zo vaak. Ik wil niet in zo'n modern groot gebouw wonen maar juist een sfeervol pand met karakter. Maar ik wil óók een lift, want tja... de jaren, en je weet maar nooit. Het is dan wel lang zoeken, want oude complexen mét lift zijn er bijna niet. Toevallig is dit appartement ooit gesplitst en verbouwd door iemand die ook al een paar jaar meeinging. Er is dus, naast een mooie oude trap, ook een lift. In de ruime hal is bovendien plek voor meerdere fietsen.



EEN ZELDZAAM
LICHTE WONING

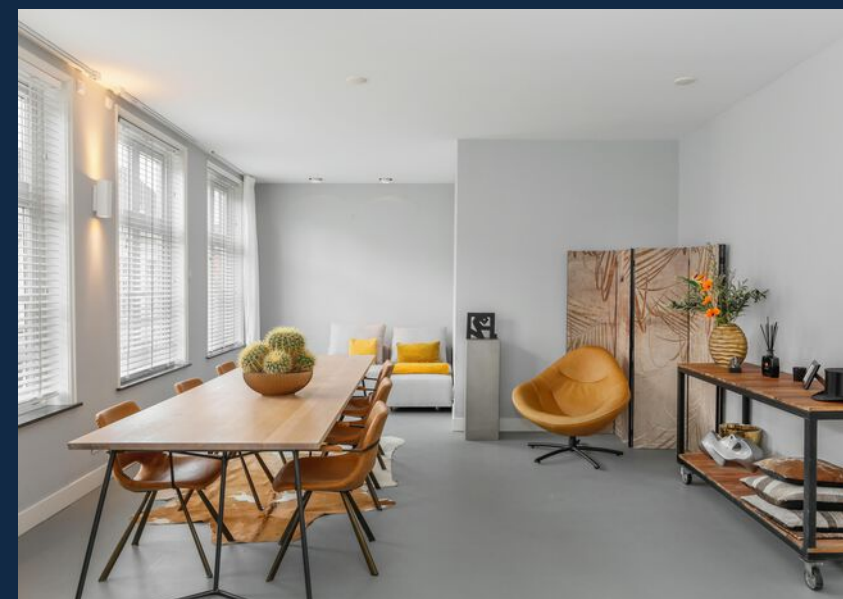




MET Z'N ZESSEN

Inderdaad. Zes grote ramen zorgen hier, ook op een herfstige dag, voor heel veel daglicht. Ze beginnen laag en ze eindigen hoog waardoor het licht ook tot ver in de ruimte valt. De maar liefst bijna 14 meter diepe kamer is verdeeld in twee ruimtes door een glaspui. Hierdoor is de tweede ruimte helemaal te gebruiken voor wat jij nodig hebt. De zitkamer heeft een oude schouw en een houthaard. Er ligt een gietvloer met vloerverwarming die doorloopt naar de keuken. De open verbinding met zowel de tweede ruimte als de keuken zorgt voor een enorm ruimtelijk geheel.





EET-, WERK- OF SLAAPKAMER

Niet alleen dankzij de moderne staal-en-glas-pui, maar ook om de eigen toegang vanuit de hal. Deze kamer kan voor veel functies nuttig zijn. Woont er af en toe nog een kind thuis, dan is dit een heerlijke kamer. Werk je veel thuis dan kun je je geen mooiere werkkamer wensen. Maar als je deze kamer daar allemaal niet voor nodig hebt dan kun je die enorme breedte prachtig in het zicht houden en iedere dag genieten van een weids beeld.



WIE DURFT WINT

Soms moet je even een drempeltje over om te durven wat eigenlijk goed is. In deze grote keuken mocht wel een statement gemaakt worden. Dit is gelukt in de vorm van een groot kookeiland met een opvallend werkblad. Met heel veel werkruimte en een zitplek aan het eiland voor de toeschouwers met een wijntje. De grote kasten verbergen bijna meer dan je aan keukenspullen kunt hebben. Het hogere kastenblok tussen de openingen naar de woonkamer voorziet in een oven, magnetron, koelkast en vriezer. Naast de kraan met hoge sproeier zit een Quooker. Echt een keuken om lekker in aan de slag te gaan.



ALSOF HET NIET GENOEG WAS

Het appartement is aan de achterzijde uitgebouwd. Dit was een pure keuze op basis van luxe. Want te klein was de woning natuurlijk al niet. Het was ook niet zo dat daardoor het terras te klein zou worden. Het kón dus gewoon en hiermee is een hele leuke eetruimte ontstaan met een, dankzij het glazen dak, toch ook weer een heel andere beleving. Ook de harmonicapui is volledig weg te schuiven. Hier begint je seizoen echt heel vroeg.

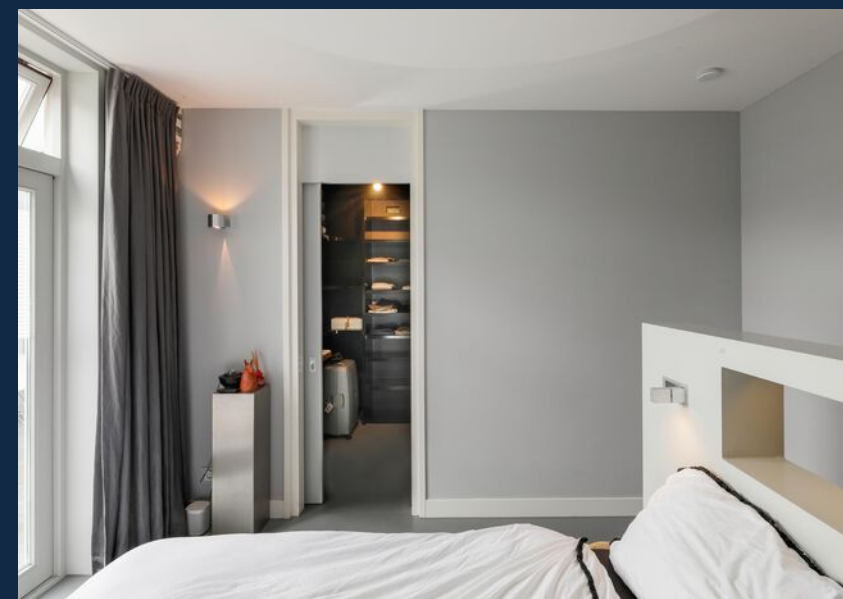






GROOT & PRIVE

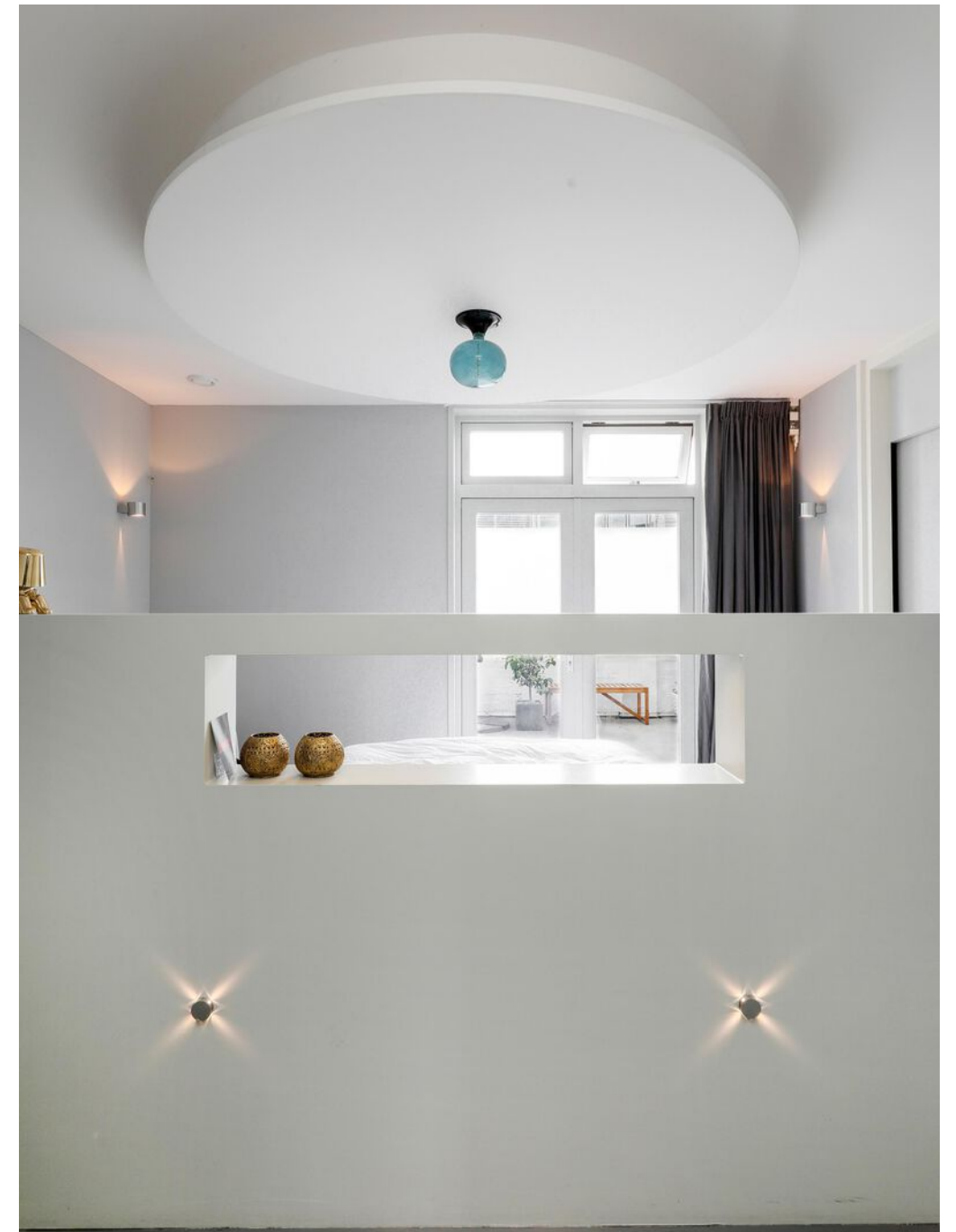
Dit dakterras ligt vrij van je burens en lekker beschermt. Niet alleen vanuit je serre, maar ook vanuit je slaapkamer kun je hier komen. Dus op je vrije zondagochtend gaat die deur al vroeg open om zo je terras op te wandelen. Sterker nog, van de stad hoor je hier nauwelijks iets. Grote kans dus dat de deuren op warme nachten gewoon open kunnen blijven. Er is ruimte voor een loungehoek, eettafel en hangmat. Achter de twee lichtblauwe deuren bevinden zich de cv-ketel en bergruimte voor de tuinkussens.

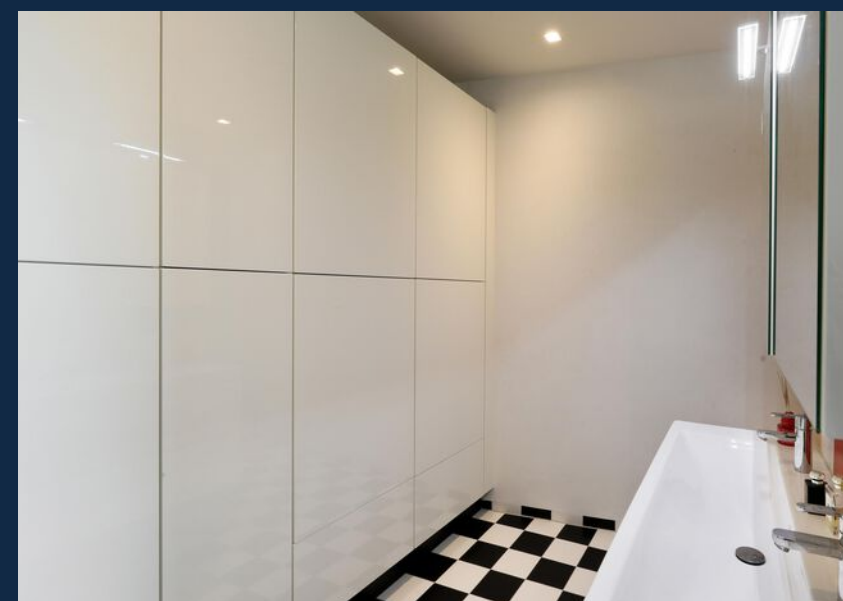


OP JE OCHTENDZON

De slaapkamer ligt tussen de inloopkast en de badkamer. Het solitair staande bed heeft een achterwand voorkomt dat je 's nachts je kussen kwijt raakt. In deze achterwand zijn handige vakjes en lampjes gemaakt. Deze indeling maakt het geheel mooi ruimtelijk en je hebt een fijn uitzicht op je terras. En 's morgens kijkt de zon terug. De inloopkast is voorzien van vaste kasten en verlichting.

ALLES BINNEN HANDBEREIK OP SLECHT EEN
PAAR STAPPEN VAN JE HOOFDKUSSEN

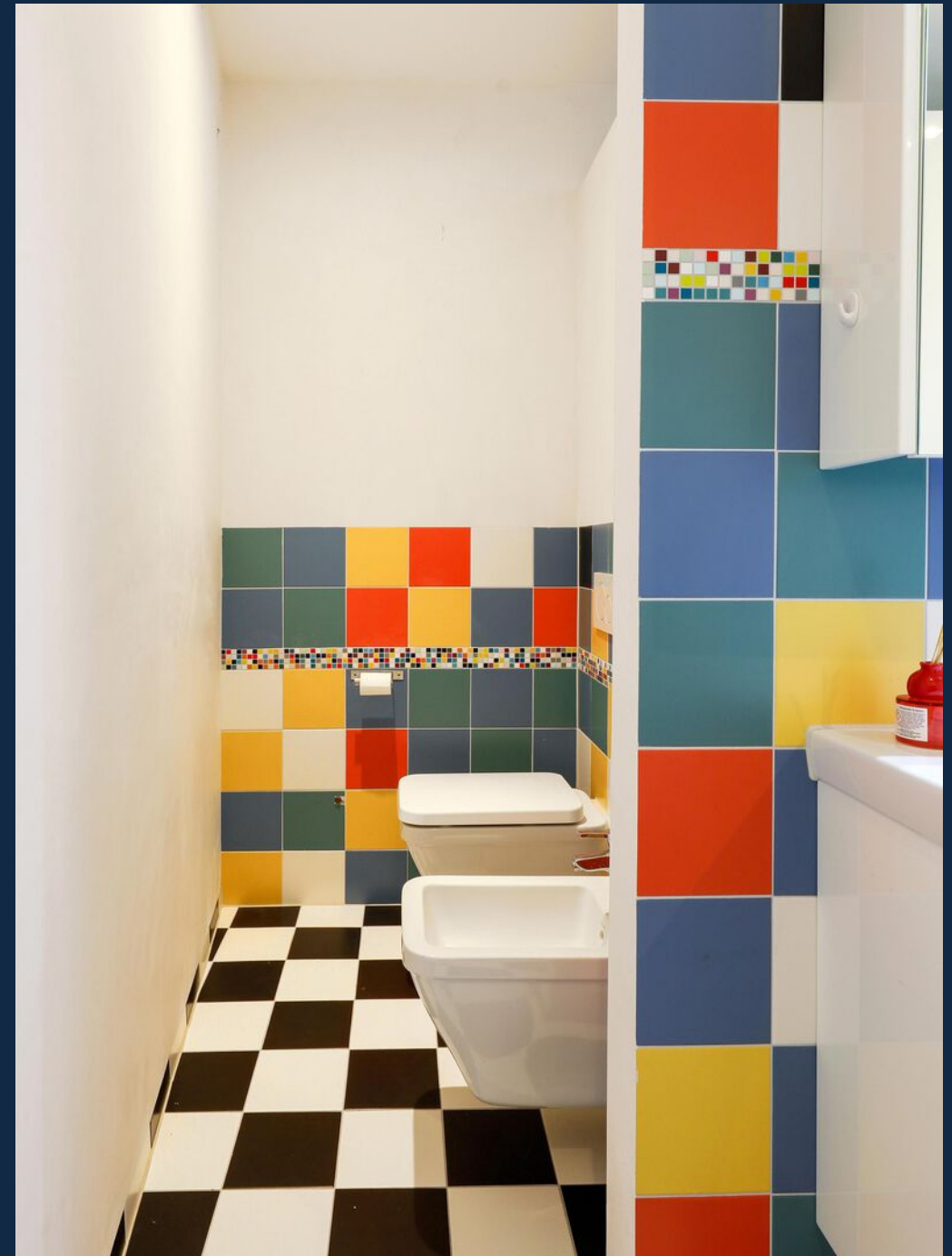


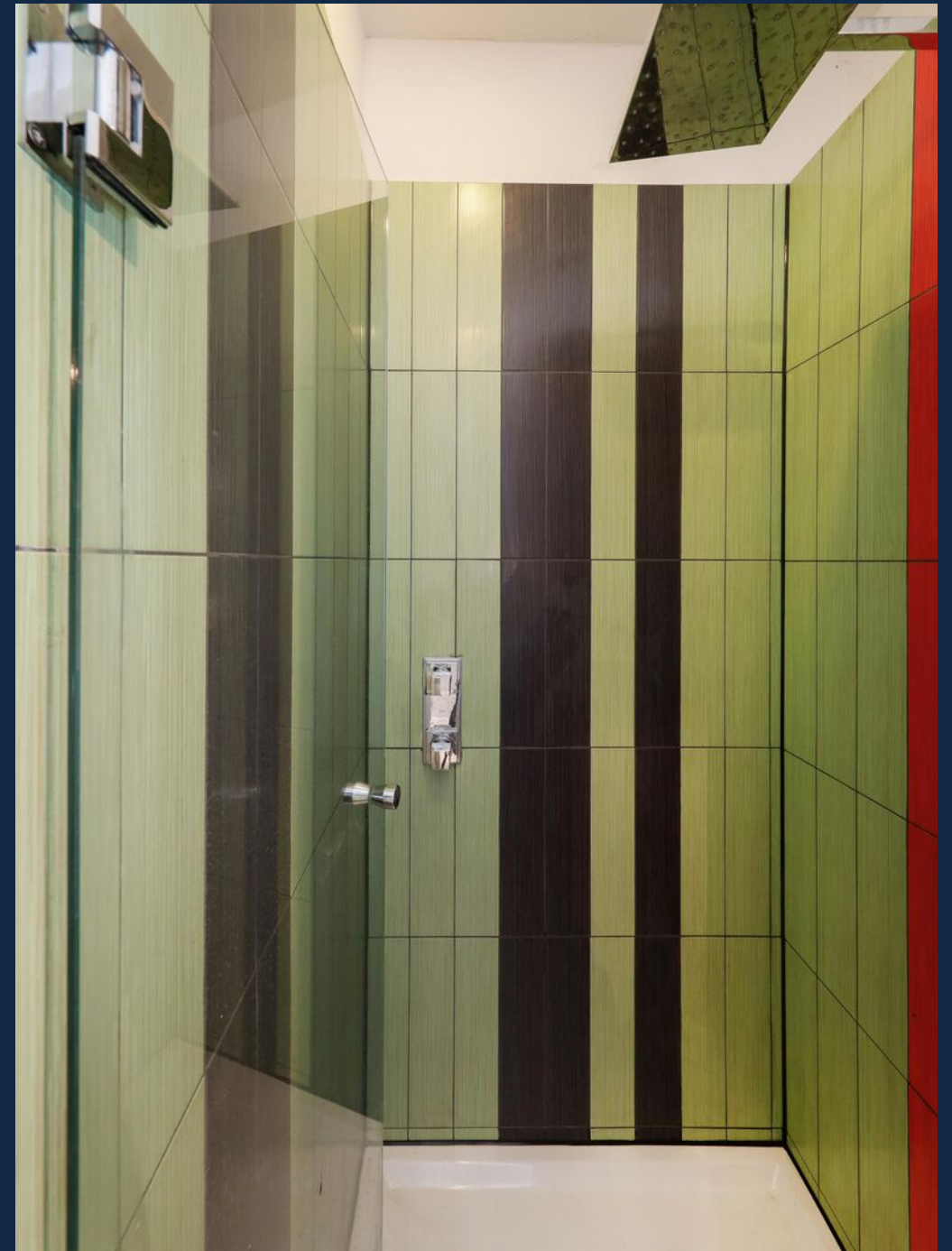


VERDEKT OPGESTELD

Deze grote badkamer heeft een slimme indeling gekregen. In alle functies is voorzien. Ze zijn alleen niet allemaal direct te zien. Natuurlijk zijn er een douche en een dubbele wastafel. Ook het toilet en het bidet hebben, netjes uit het zicht achter een wand, een eigen plek gekregen. In de hoge kast kun je handdoeken, linnengoed en nog veel meer kwijt. De wasmachine en droger zijn er op hoogte ingebouwd om je rug te sparen.

Aan de hal bevindt zich bovendien een gastendouche en natuurlijk is er ook nog een gastentoilet.







In 2008 is het grote bovenhuis gesplitst in twee appartementen. Bij de daaropvolgende verbouwing is de lift geplaatst en is de vloer tussen de twee woonlagen voorzien van een goede isolatie en vloerverwarming. Op de begane grond was ooit garage Lathouwers gevestigd en daarna veilinghuis Korst en Van der Hoeff. Na verkoop werd direct onder nr. 28 de entree en garage van twee achterin gerealiseerde woningen gemaakt en naar rechts een gymzaal.

EEN LICHTE EN RUIMTELIJKE WONING MET KARAKTER EN EEN LIFT



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 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.

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
www.huyzerij.nl

