

VUGHTERSTRAAT 177 A | 'S-HERTOGENBOSCH



HUYZERIJ
• M A K E L A A R D I J •

SPECIALIST IN STADS WONEN



Vraagprijs: € 450.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Vugterstraat 177 A

- Bouwjaar: 1850
- Inhoud: 285 m³
- Oppervlak: 82 m²
- Bijdrage VvE: € 75,-

Recente verbeteringen/isolatie:

- Ruim appartement op bovenste etage
- Twee slaapkamers
- Grote woonkamer onder de hoge kap
- Dakterras/loggia op het zuidwesten
- Dak, wand en vloerisolatie
- Berging op de eerste verdieping van 87 cm x 175 cm.
- Energielabel C

VUGHTERSTRAAT 177 A
'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 VUGHTERSTRAAT

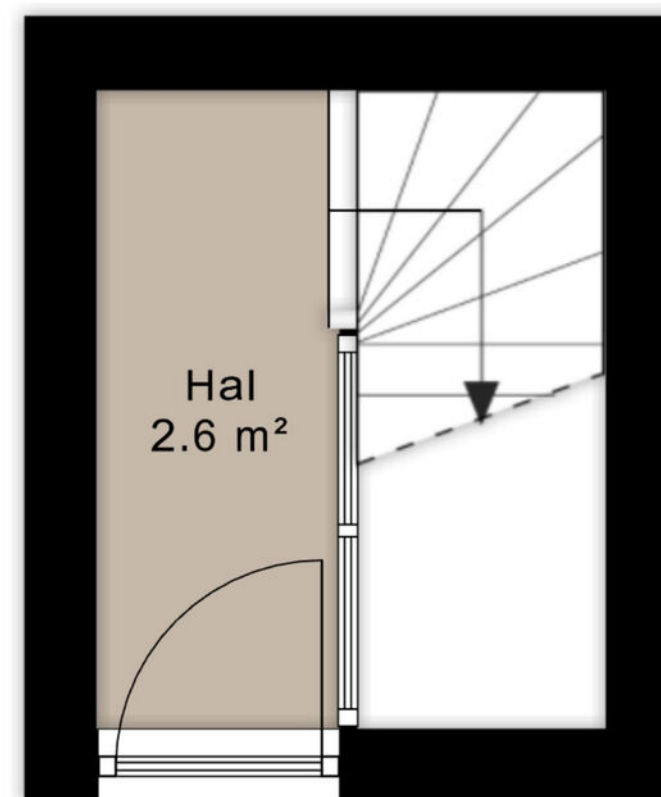
De Vughterstraat is in de laatste jaren flink in populariteit gegroeid. Niet alleen bij bewoners, maar ook bij bedrijven die iets bijzonders toevoegen aan de stad. Kijk bijvoorbeeld naar Mister Design en Cor Unum. Toch bedrijven om als stad trots op te zijn. De variëteit van woningen, prijsklassen, winkels en kleinschalige maar erg leuke horeca, maken dit zo'n leuke plek om te wonen. Ook de vrijwel directe toegang tot het Bossche Broek en het parkje op de vestingmuur aan de Westwal dragen hier zeker aan bij. Je vrije uren kun je hier dus prima doorbrengen rondom je woning. Maar ook voor de werkende is dit een fijne plek. Rijd je zelf dan staat je auto vanaf dag één in de buurt op een avondvergunning. Werk je onregelmatig dan is er wel een wachtlijst voor je 24/7 vergunning. Maar dit los je tussentijds eenvoudig op met een abonnement in de Q-park garage van de NS. Dichterbij dan je denkt hoor. En de trein beloop je vanuit hier in ca. 10 minuten.





HAL

2.61 m



◀ 0.98 m ▶ ◀ 1.01 m ▶

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

DE CHARME VAN MET STOOM GEBOGEN SPANTEN WAAR VIND JE DIE NOG?



INDELING

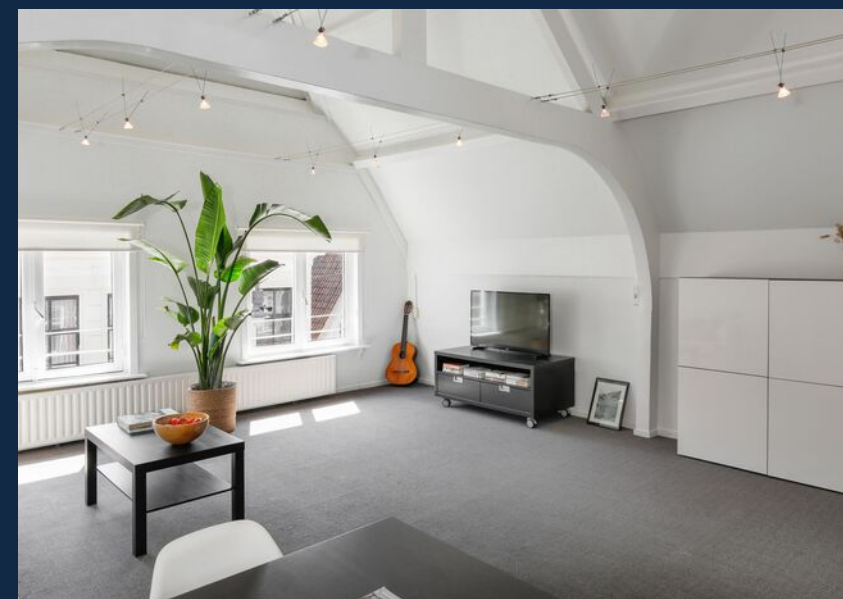


HEERLIJK GROOT,
HOOG & LICHT



RUIMTELIJK & SFEERVOL

De geïsoleerde kap is hoog en begint hoog. Met dit laatste wordt bedoeld dat de kap rust op een muurplaat waardoor je tot aan de muur bruikbare ruimte hebt. Dit maakt indelen hier nóg makkelijker. De oude spanten zijn vermoedelijk tijdens de bouw met stoom gebogen. Toen heel knap, nu nog steeds heel charmant. Met een breedte van 5,35 deel je deze woonkamer ook heel gemakkelijk in. Met een logische maar ook grote eettafel bij je keuken en een flinke luie zithoek aan de twee ramen. Vanuit je kamer kijk je ook leuk op de loggia, op de hal en keuken.



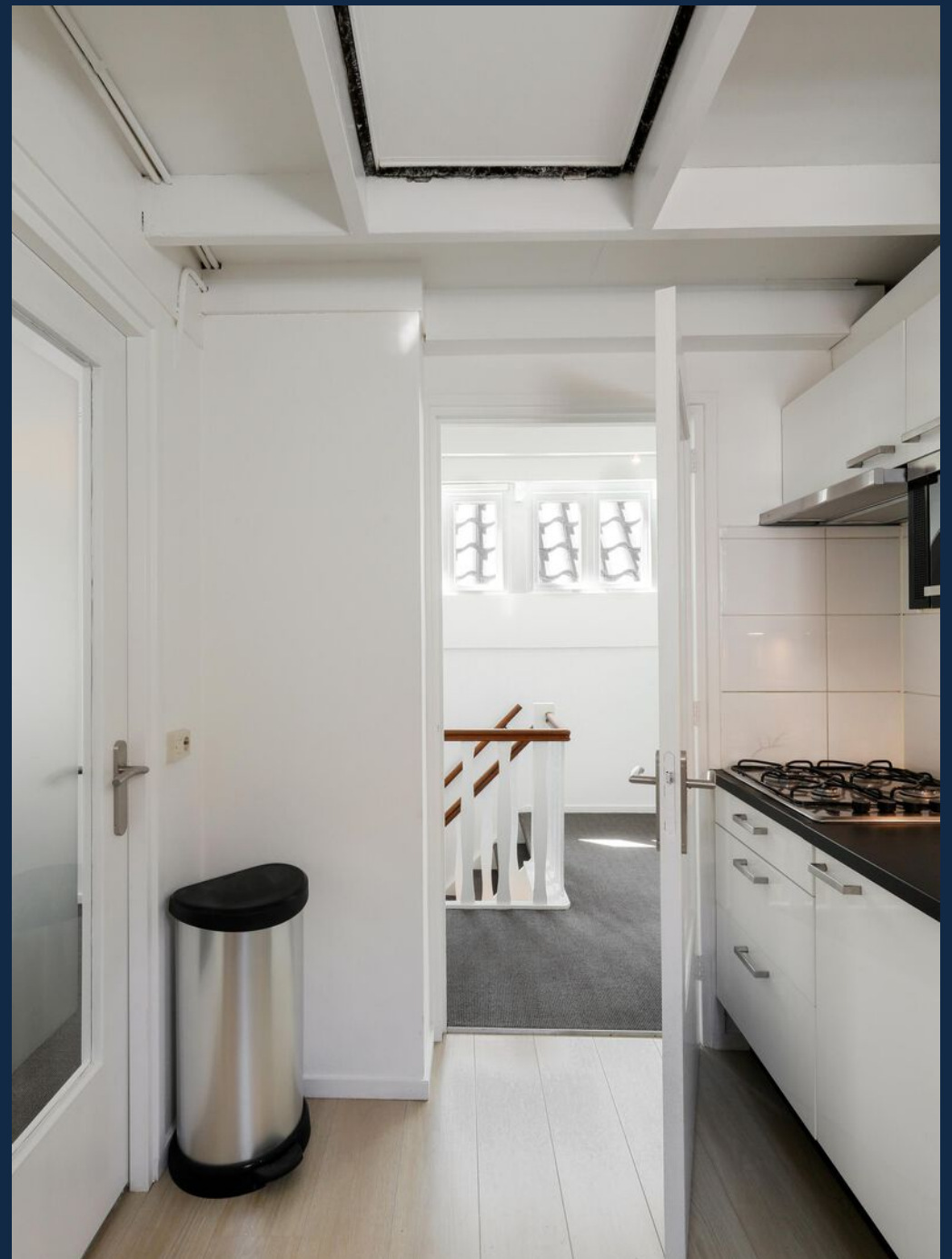




ERBIJ & APART

De keuken ligt apart van de woonkamer. Wel fijn als je een keer culinair wilt uitpakken. Maar met de deur open is er alweer direct contact tussen kok en gasten. De keuken is voorzien van een net meubel met boven- en onderkastjes. Er is een ingebouwde vaatwasser, combioven, 4-pits gaskookplaat en koelkast aanwezig. Het dakraam zorgt niet alleen voor licht op je handen maar natuurlijk ook frisse lucht. Ook vanuit je keuken kom je in de hal. Er is een degelijk trapje naar je loggia.

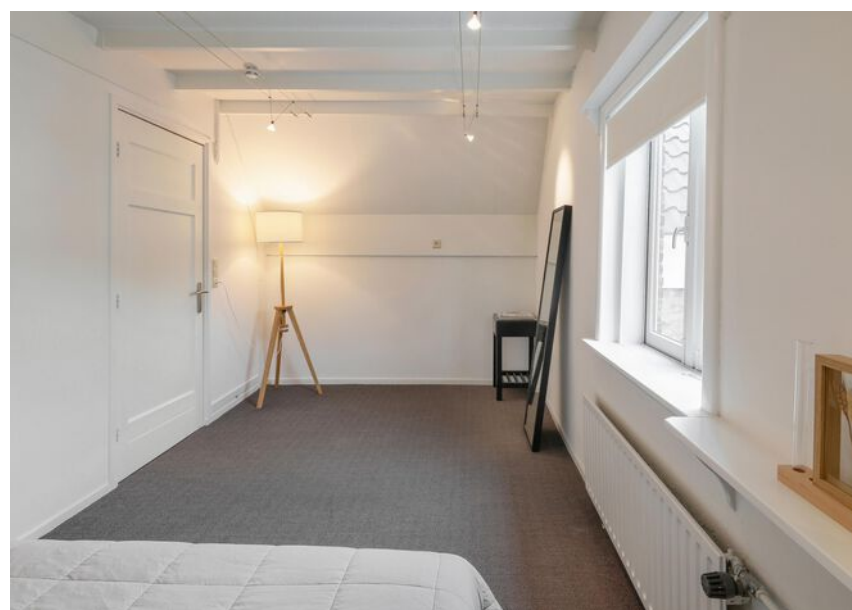






KEURIG VERZORGD

Net als de rest van de woning is ook dit toilet keurig. Fijn ook dat het toilet los ligt van de badkamer, zodat je het overige sanitair privé houdt voor gasten. Met een modern hangtoilet, het wastafeltje en een dakraam, helemaal compleet.



VOLLE BREEDTE

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde. Een kamer over de volle breedte van het pand. Handig, want zo kun je je kingsize bed aan de ene kant plaatsen en je kastenwand daartegenover. Een fijne rustige plek ook waar het goed uitslapen is na toch wel erg gezellige maar wel wat late avondjes. En dat risico loop je natuurlijk wel in zo'n gezellige stad.

Boven de slaapkamers bevindt zich nog een praktische vliering.





DIE EXTRA RUIMTE

De tweede kamer is natuurlijk ook gewoon een slaapkamer. In veel gevallen is dit echter ook de thuiswerkplek én logeerplek. Een bureau, bijvoorbeeld onder het dakraam, en een slaapbankje kunnen er prima in. Er is een wastafel voor je gasten om nog even tanden te poetsen. In de ingebouwde bergruimte is er plaats voor je wasmachine en droger.





GEWOON NETJES

De badkamer biedt je een douche en wastafel. Het is hier niet groot of overdreven luxe. Maar wel keurig, zoals je inmiddels in deze woning gewend bent. Natuurlijk kun je hier meer van maken. Maar uiteindelijk ontbreekt hier eigenlijk niets.



ETAC





VEEL ZON & PRIVACY

Het is de klim echt meer dan waard. Vanuit je keuken kom je met een vlizotrap op deze loggia. Het heet zo omdat het “in” de kap valt. Het voelt meer als een dakterras. Zo hoog sta je hier bovenop alles. En dus staat er niets meer in de weg om lekker van de zon te genieten. Er kijkt ook niemand op dit terras. Met bijvoorbeeld een molenaarstrap is het wellicht mogelijk een vaste trap naar deze heerlijke plek.





ALTIJD HANDIG

Natuurlijk is het altijd fijn je spullen op te kunnen bergen. Zeker dat wat je maar eens per jaar gebruikt zoals je ski's en de kerstspullen. Deze woning heeft een prima en vooral ook heel diepe zolder hiervoor. De beplankte vloer is stevig uitgevoerd en moderne elektraleidingen zijn vanaf hier eenvoudig aan te passen.



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 zoekers 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.

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

