







MOLENSTRAAT 29
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 995.000 k.k. (excl. garage)

Oplevering: in overleg

Specificaties Molenstraat 29

- Bouwjaar: 1986
- Inhoud: 610 m³
- Oppervlak: 165 m²
- Perceel: 88 m²

Recente verbeteringen/isolatie:

- "Nieuwbouw" in een historische omgeving
- Herenhuis met lift
- Twee woonkamers
- Drie slaapkamers
- Groot dakterras op de avondzon
- Optionele losse garage te koop
- Gasverbruik p/jr 1556 m³
- Elektraverbruik p/jr: 5.075 kWh
- Energielabel volgt
- Cv-ketel uit 2007
- Het woonhuis & de garage staan op erfpacht
- De canon is afgekocht 31-12-2035

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 UILENBURG

Als oudste wijk van de Bossche Binnestad is dit nog steeds een van de meest aantrekkelijke wijken van het centrum. Omringd door de mooiste, vaak rijksmonumentale, woningen kun je dan ook niet veel mooier zitten. Natuurlijk kennen deze prachtige oude panden ook hun onderhoud. Deze woning is hier de grote uitzondering in. Gebouwd in 1986 hoef je je hier niet zo veel zorgen te maken. De wijk ligt tussen het NS-station en de Bossche markt. Het is de wijk waar de Binnendieze zich het mooiste laat zien, waar kleine kwaliteitsrestaurants gevestigd zijn en alleen de speciale winkeltjes zich thuis voelen. Dit is niet de plek voor de massa. En dat geldt ook voor de bezoekers van deze wijk. De rustige toerist kuiert hier doorheen, alleen bestemmingsverkeer kom je er tegen en uitgaanspubliek is een zeldzaamheid. Als je én in het centrum én rustig wilt wonen, dan is dit je beste keuze.



BEGANE GROND



GEZELLIGE
OVERDAGRUIMTE



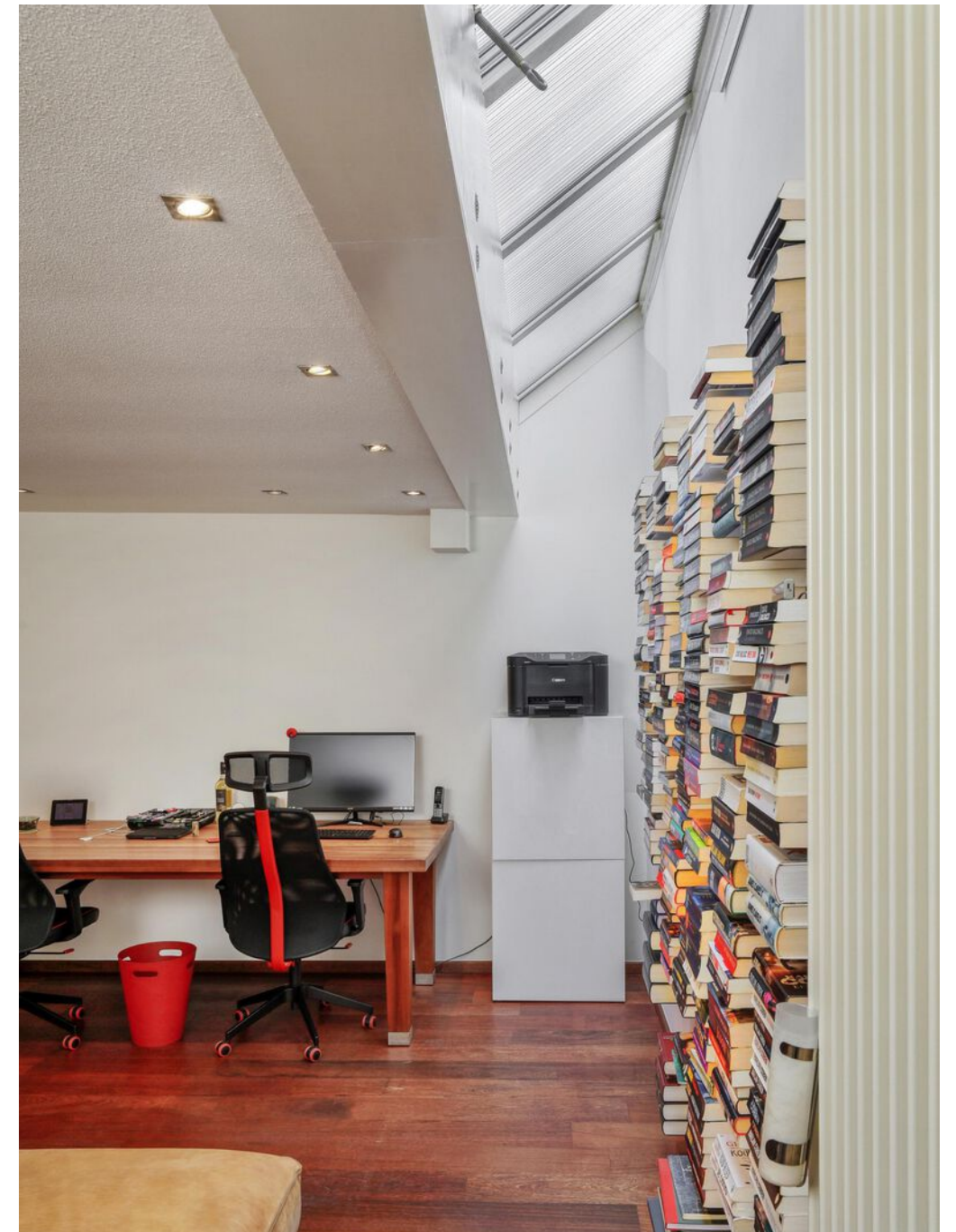


KOKEN AAN DE GEZELLIGHEID

De keuken ligt op de begane grond en aan de straatzijde. Heerlijk toch om, achter je pannen, een beetje in de gaten te houden wat er langs schuifelt. Dat buitengevoel kun je ook nog wat meer binnenhalen met staldeur. Het bovenste deel hiervan kan namelijk apart opengezet worden. De open, industriële keuken werkt heel prettig. Kokend naar je partner of gasten toe heb je hier alles bij de hand als: een royaal gasfornuis met twee ovens, een Amerikaanse koelkast, oven, combioven, vaatwasser en Quooker. De woon- of werkkamer achterin biedt, dankzij de lichtstraat, zowel overdag als 's avonds een fijne plek.



EEN FIJNE HYBRIDE RUIMTE MET VEEL LICHT DANKZIJ TWEE LICHTSTRATEN





BERGING EN ACHTEROM

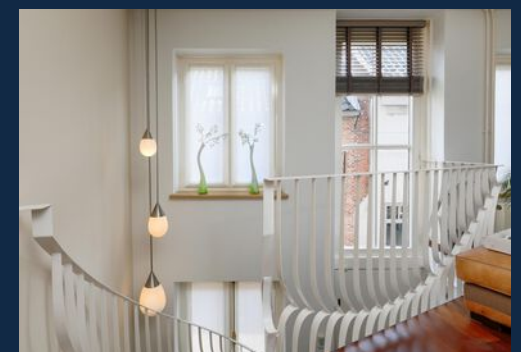
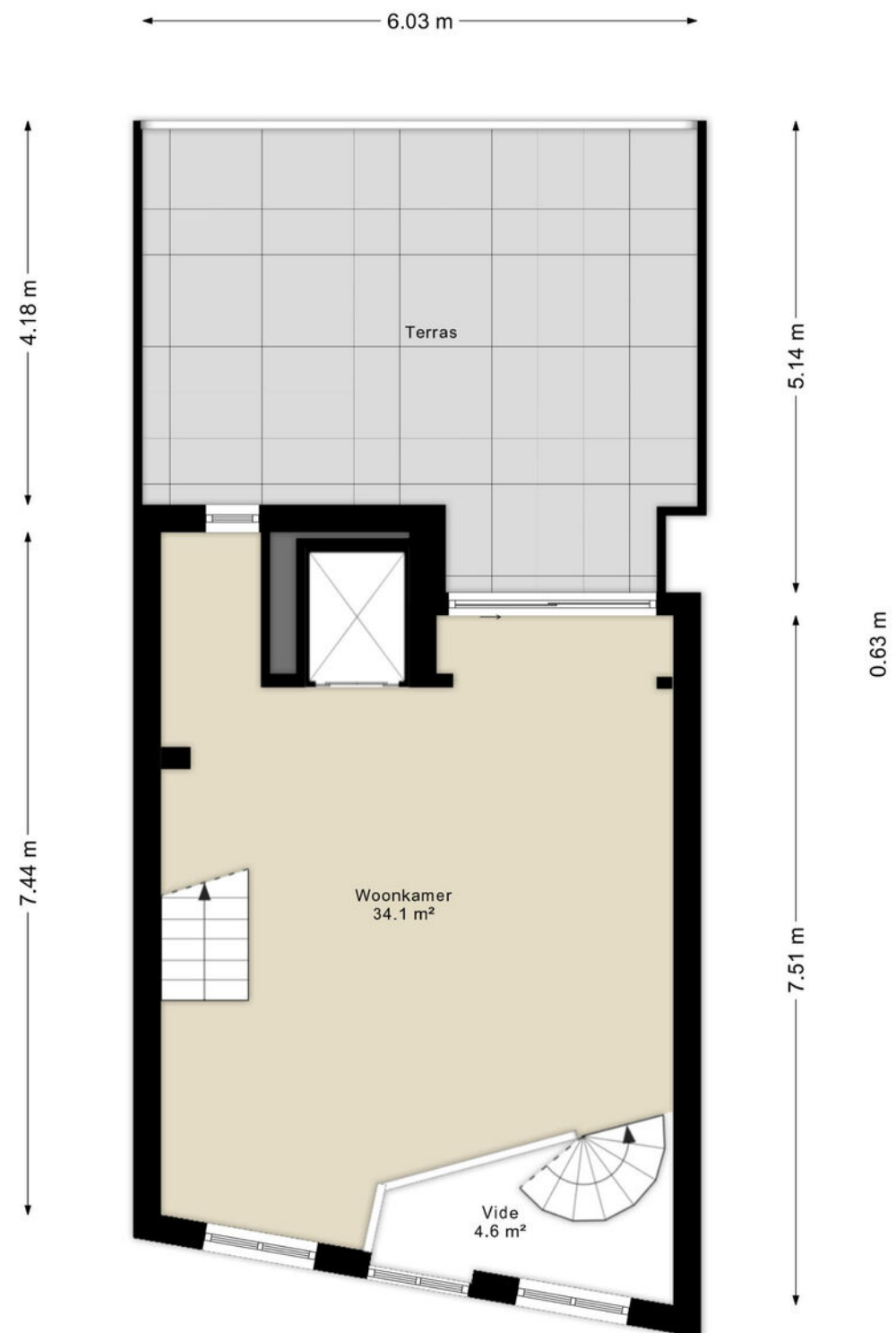
Achter de woonkamer ligt een berging. In deze ruimte kunnen de nodige kasten voor jassen, sportspullen en al wat je meer nodig hebt. Eventueel kan hier ook een fiets binnen staan. Ondanks al deze kasten is er voldoende ruimte om het huis aan de achterkant te verlaten. Daarmee kom je op het Hofje van Koolen. Een pleintje waar ook de garage aan ligt.

OP GASTEN VOORBEREID

We zien wel vaker dat men kies voor een toiletspot én een urinoir. Vaak wordt dit natuurlijk gekozen door gezinnen met zonen. Maar toch ook wel vaak door mensen die nog wel eens een gezellig feestje geven. En wat let je? Het toilet ligt aan de woon/werkkamer en keurig gescheiden door een voorportaalje.



1^E ETAGE



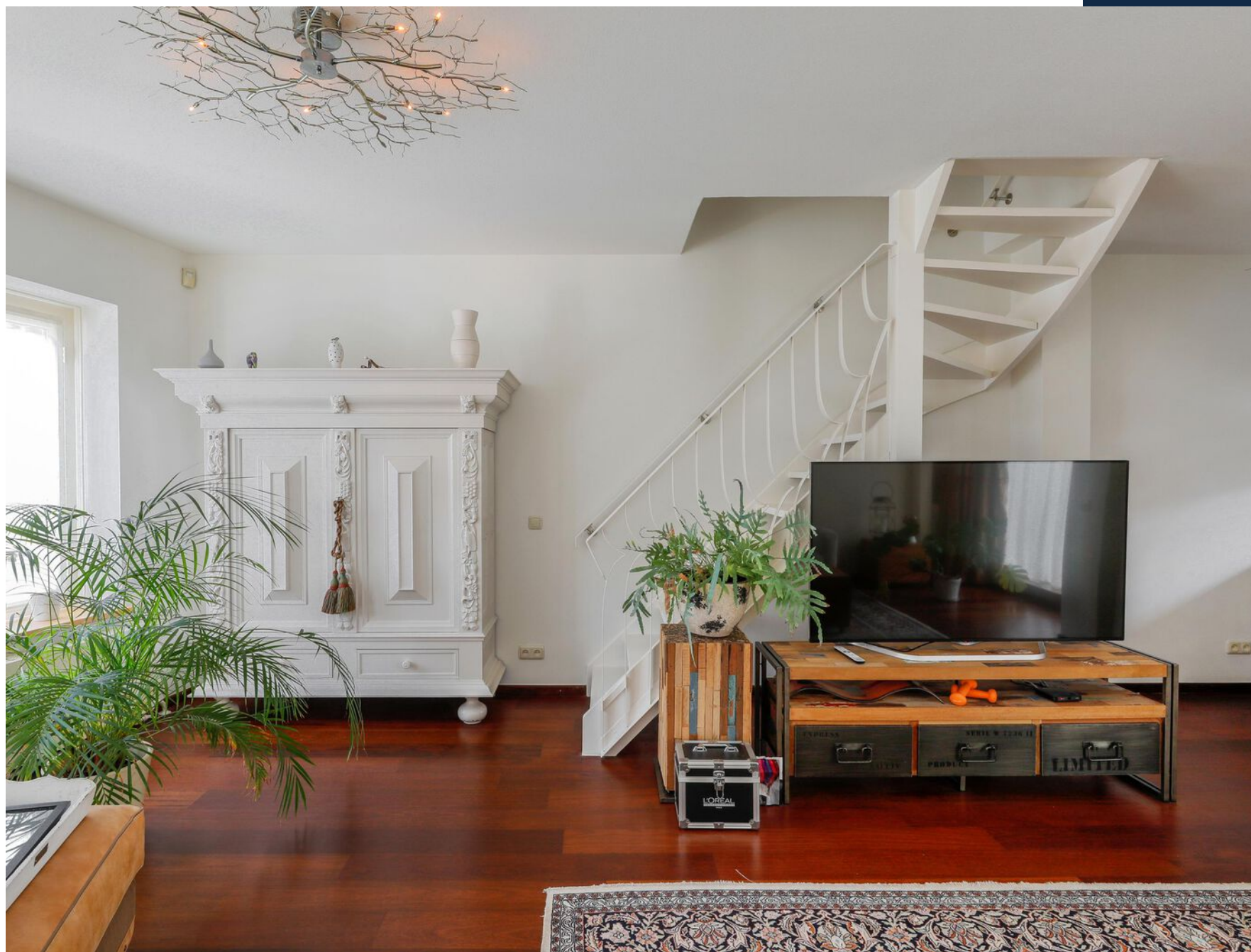


LOS VAN DE STAD

Op deze eerste verdieping laat je de stad een beetje los. Hier kijk je alleen nog maar van boven op de passanten en kijkt er niemand meer terug. Eigenlijk zoals dit vroeger bij woon-winkelpanden ook zo was. Daar trok men zich 's avonds ook terug. Hier zou ik dat echter al eerder doen, want er hoort zo'n mooi dakterras bij! Deze etage bereik je, net als de volgende, met de lift. Het is dus een huis waar je héél lang kunt blijven wonen of een mindervalide gezinslid eindelijk de voorziening heeft die in een huis zo zeldzaam is. Met deze lift bereik je de begane grond, eerste en tweede verdieping.





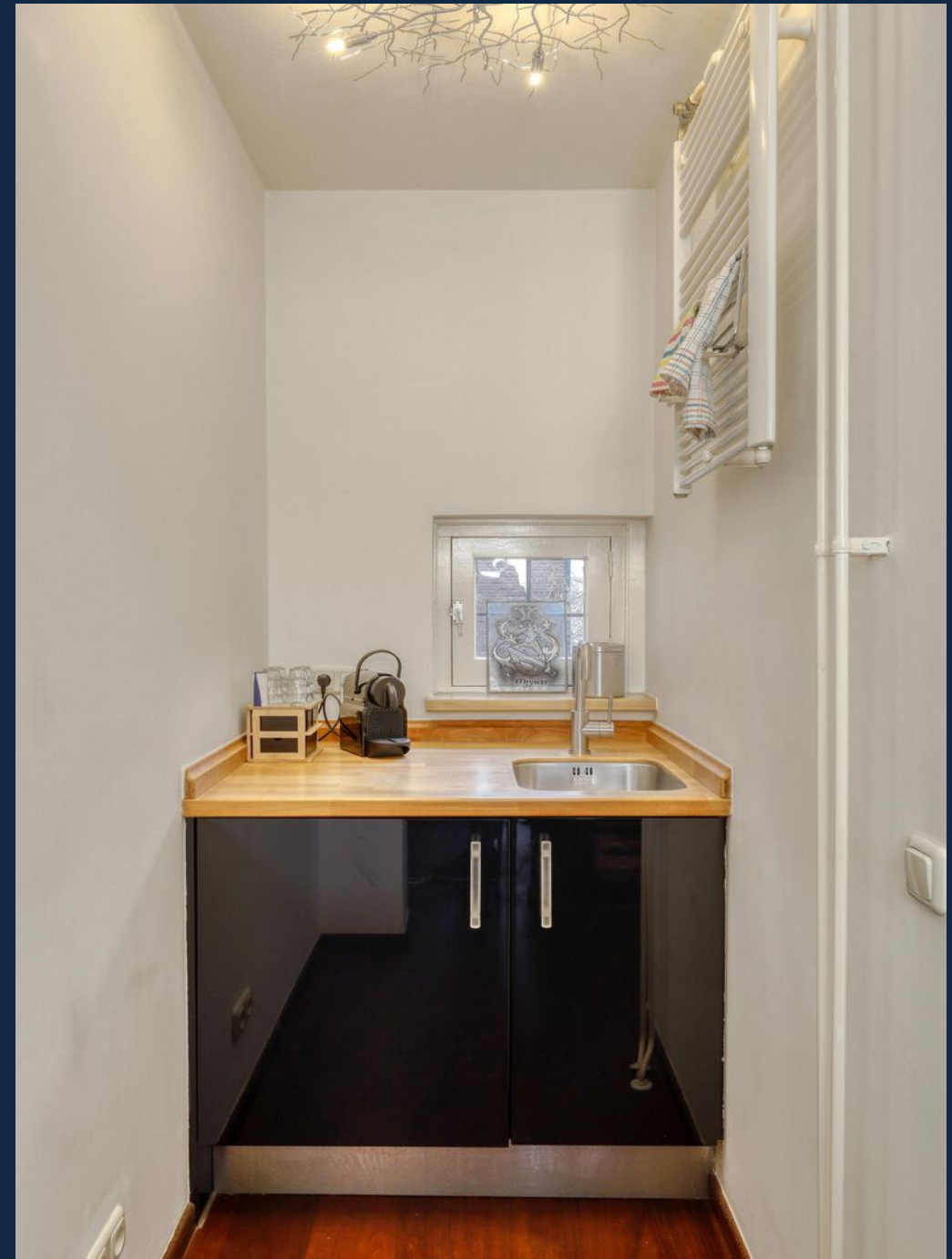


LICHT EN ZICHT AAN 2 KANTEN

Natuurlijk is er ook een trap. En niet zomaar een. Prettig lopend en een sieraad voor het huis. Aan de voorzijde komt die bijzondere trap voor langs de ramen, waarbij de videvloer doorloopt tot aan het linker raam. De tweede trap heeft ook weer die bijzondere stalen trapleuning. Bijzonder in vorm, maar ook weer niet te dominant door de witte kleur. De witte muren, het plafond en de witte trap worden op een prettige manier aangevuld door de warme houten vloer.



Naast de lift is een hoekje heel slim gebruikt voor een kitchenette. Je loopt tenslotte niet te graag te ver voor je volgende glaasje koud wit of vers kopje koffie. Zeker niet als je op zo'n groot dakterras zit. Dit dakterras bereik je met de schuifpui achter in de woonkamer. Dit dakterras van ca. 25 m² geeft je alle ruimte voor zowel een luie loungehoek als een eettafel. En dat alles in alle rust én op de middag- en avondzon. Een heerlijk plekje privé dus, en nooit meer schoffelen.



JE ZORGELOZE, ONDERHOUDSARME,
PRIVEPLEK IN DE STAD EN IN DE ZON



2^E ETAGE

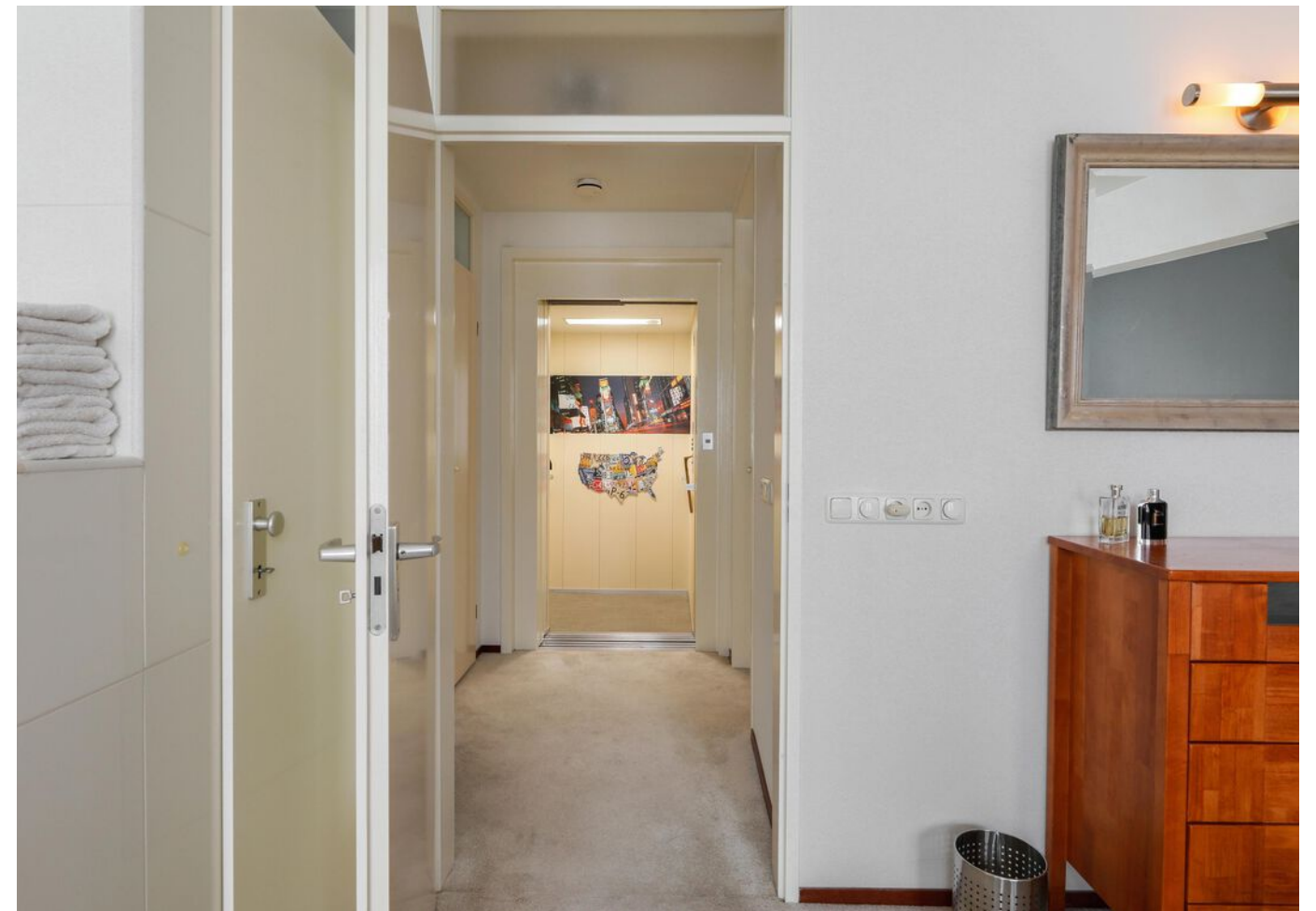
← 1.29 m → ← 1.34 m → ← 2.58 m →

← 0.99 m →



HIER KUN JE OUD WORDEN

De trappen in dit huis zijn comfortabel om op te lopen. Dus daar ligt het niet aan. Maar mocht je een keer wat slechter ter been zijn dan is er ook die lift. Ook met de lift bereik je deze verdieping met twee slaapkamers, een badkamer en een wasruimte.





WAKKER MET DE ZON

De grote slaapkamer ligt aan de voorzijde. Voortaan heb je dus geen wekker meer nodig want hier word je wakker met de zon. Achter de solide spouwmuur en ramen met dubbel glas slaap je hier heerlijk rustig in een straat met amper verkeer. De breedte van de kamer biedt met gemak plaats aan een groot bed en de open badkamer mag gezien worden. Er is een vaste kast naast de badkamer.





PRIVE DOMEIN

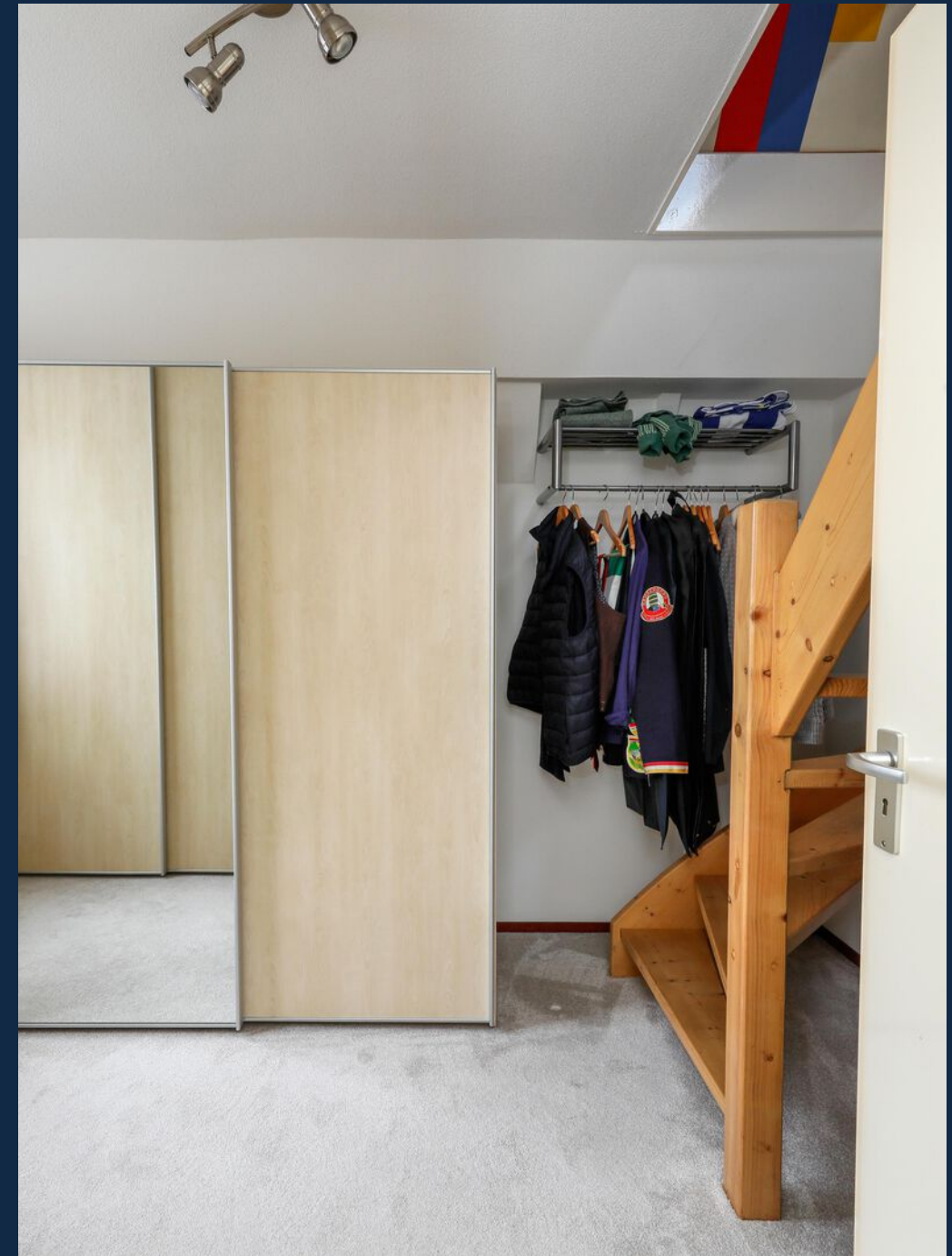
De badkamer en- suite is uit 2007. Een luxe badkamer met een afwerking die zo neutraal is dat je er straks, met je eigen accessoires helemaal je eigen stijl in brengt. Er is een fijne grote inloofdouche, een bidet en toilet en wastafel. Samen met de slaapkamer is dit straks jullie privédomein. Voor gasten zou er een tweede badkamer te maken zijn in de huidige wasruimte.





ALS JE DE RUIMTE HEBT

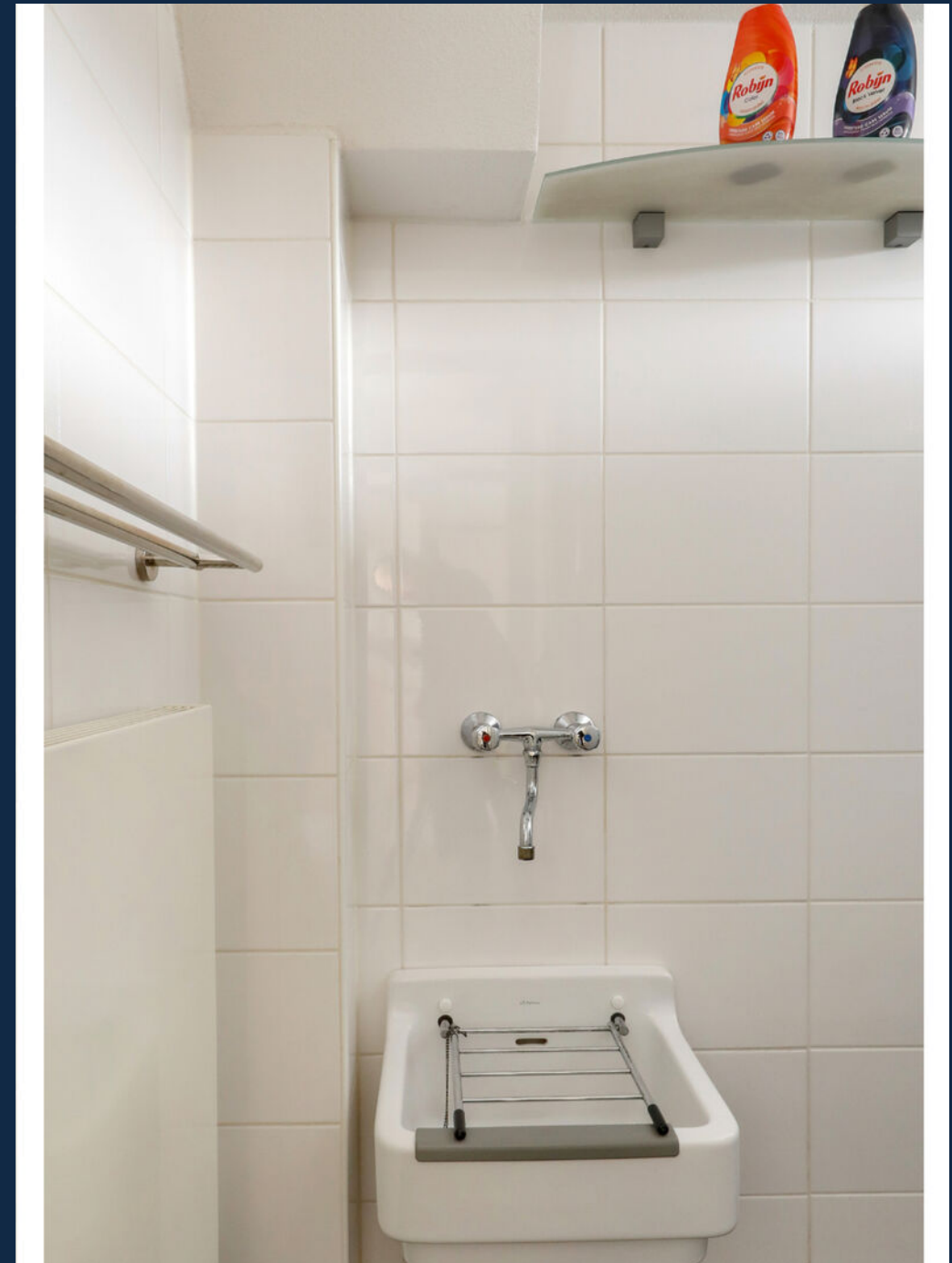
Deze eigenaren wonen hier met z'n tweetjes. Meer dan ruimte genoeg dus. Vandaar dat deze slaapkamer nu een kastenkamer is, en dat wordt het voor jullie wellicht ook weer. Maar natuurlijk is het ook een heerlijke kinderkamer of een fijne plek voor gasten. En voor wie regelmatig logés ontvangt of met Carnaval gasten over de vloer heeft, komt deze kamer uitstekend van pas. Via deze kamer kom je ook op de zolder.



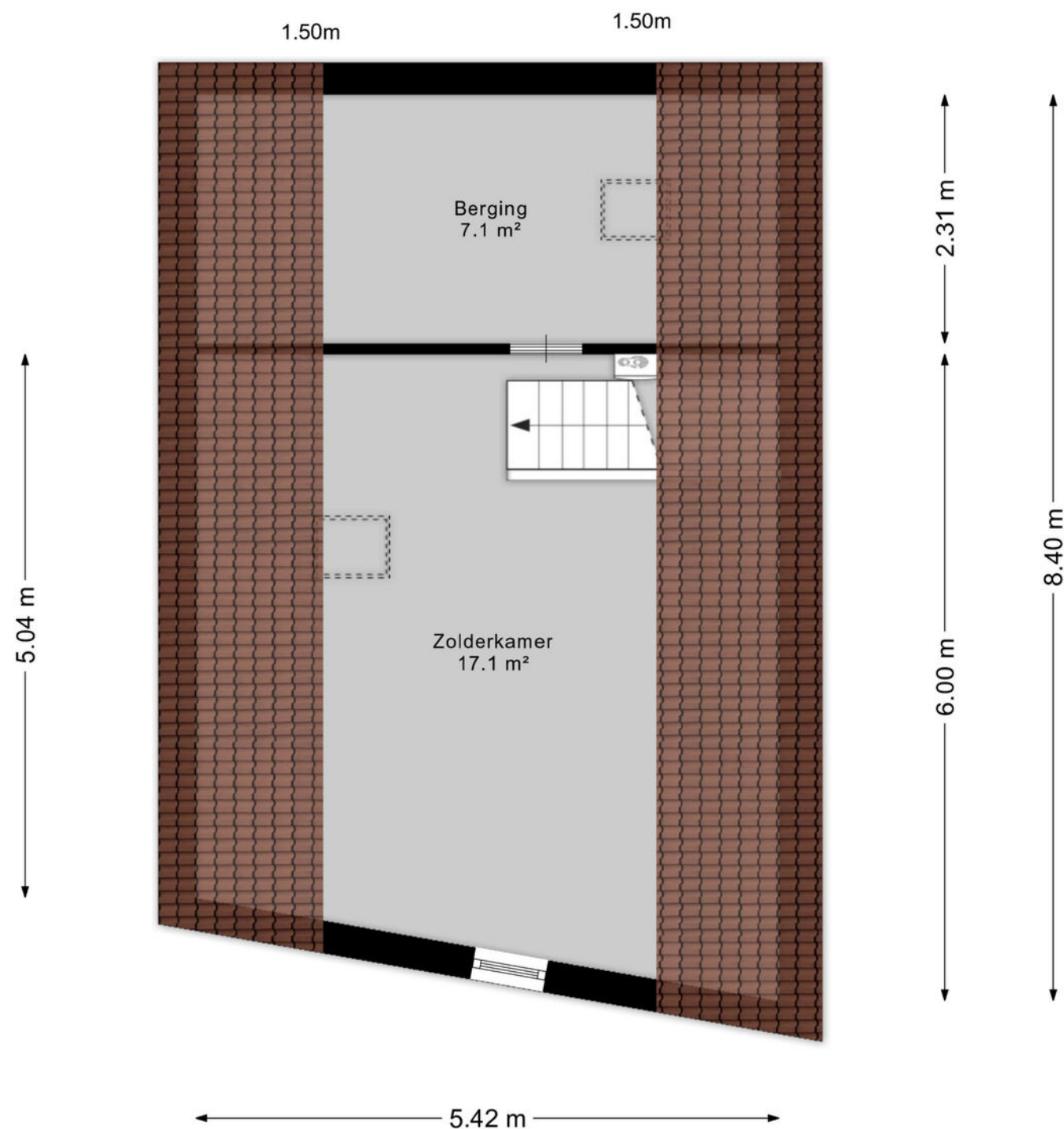


ALLES MOOI AAN DE KANT

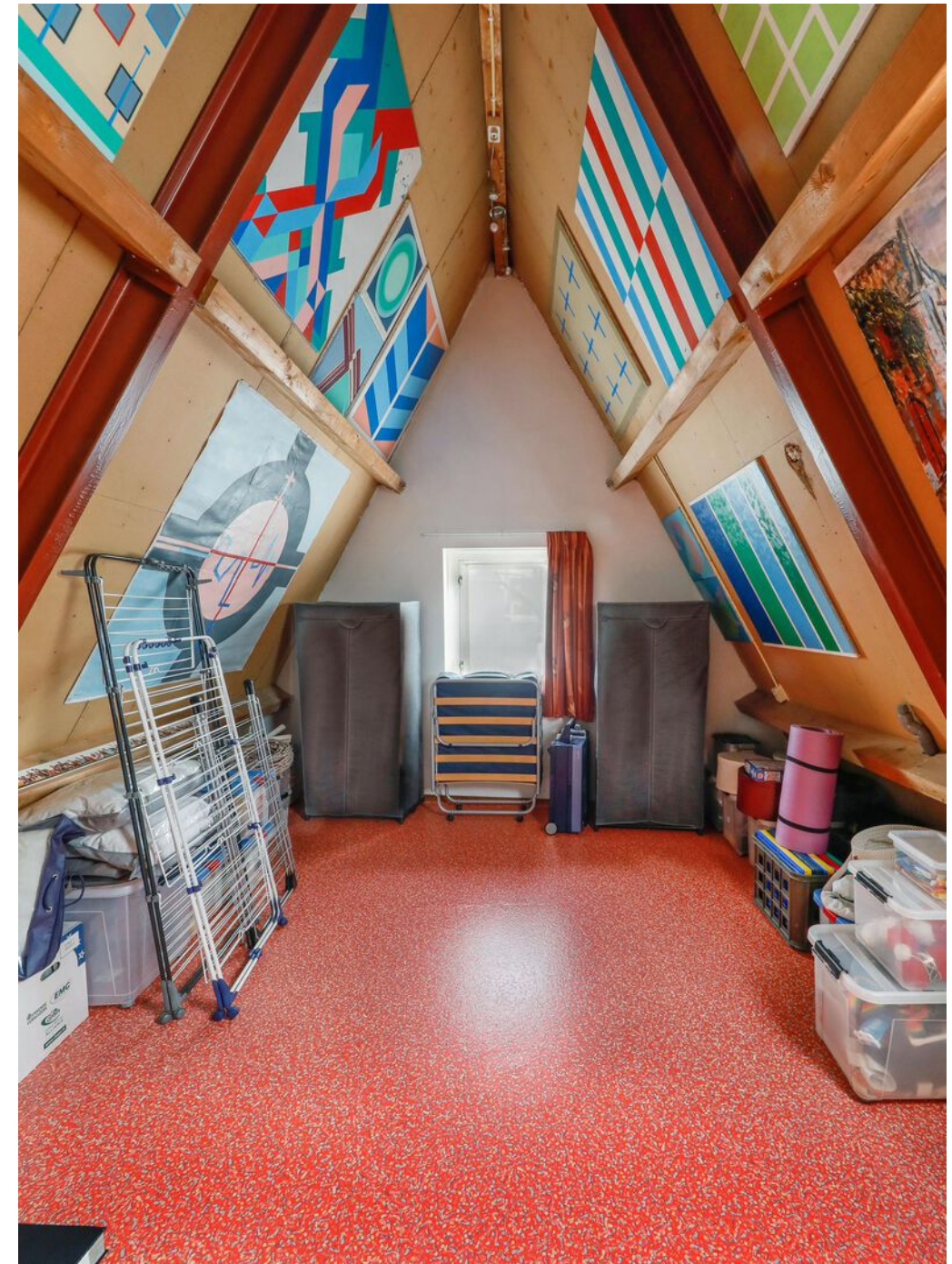
De ruime wasruimte zorgt ervoor dat je nooit meer struikelt over je wasmanden en andere gerelateerde attributen. Hier kunnen de wasmachine en droger ruim staan en de strijkplank etc. ook. De betonvloer zorgt ervoor dat je 's nachts niet wakker wordt van de centrifuge en dankzij het schrobputje hoef je je geen zorgen te maken over eventuele lekkages. Heerlijk zo'n aparte wasruimte. En indien wenselijk kan hier inderdaad best een gastendouche en wastafel gemaakt worden. De leidingen zitten er al.



ZOLDER



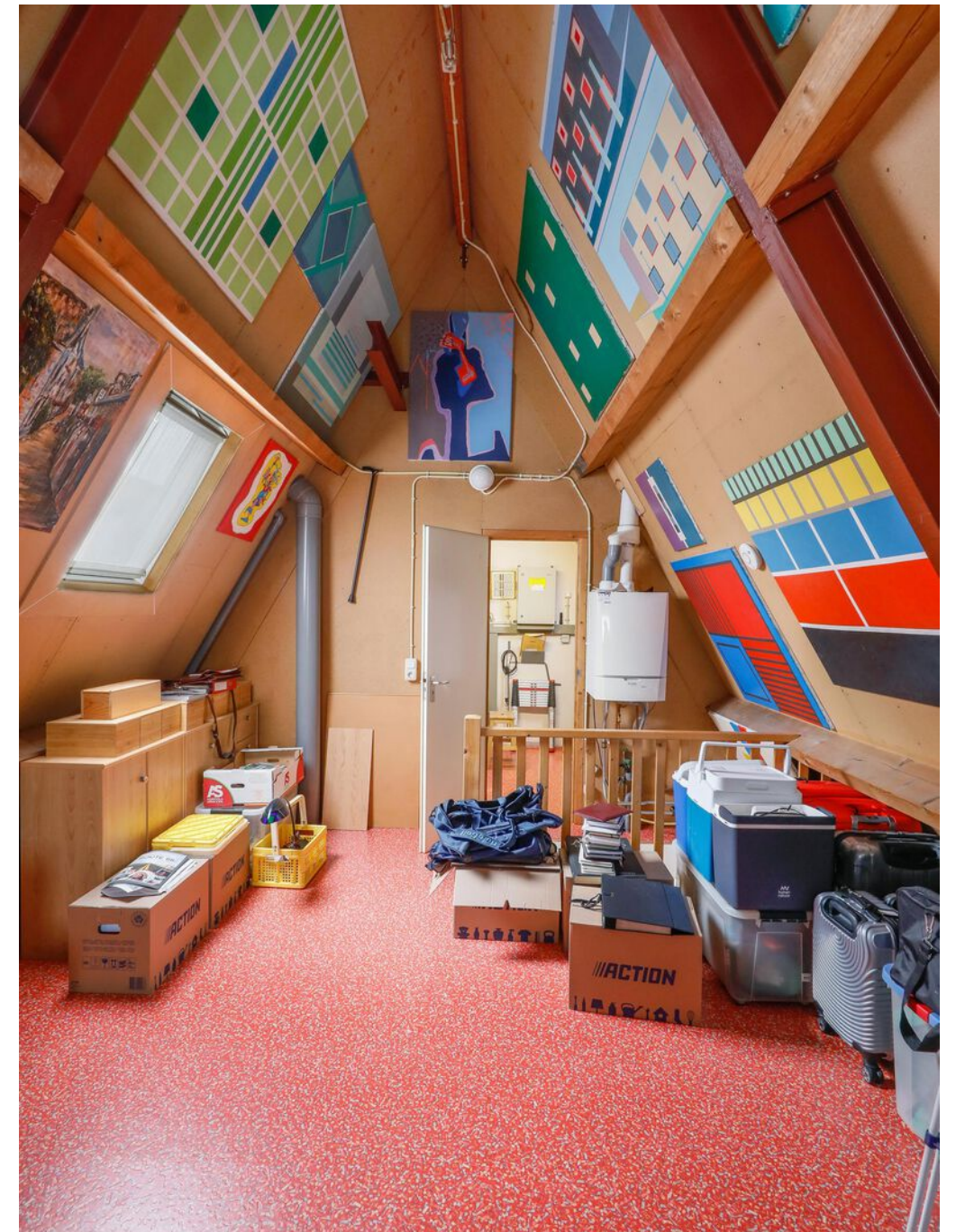
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



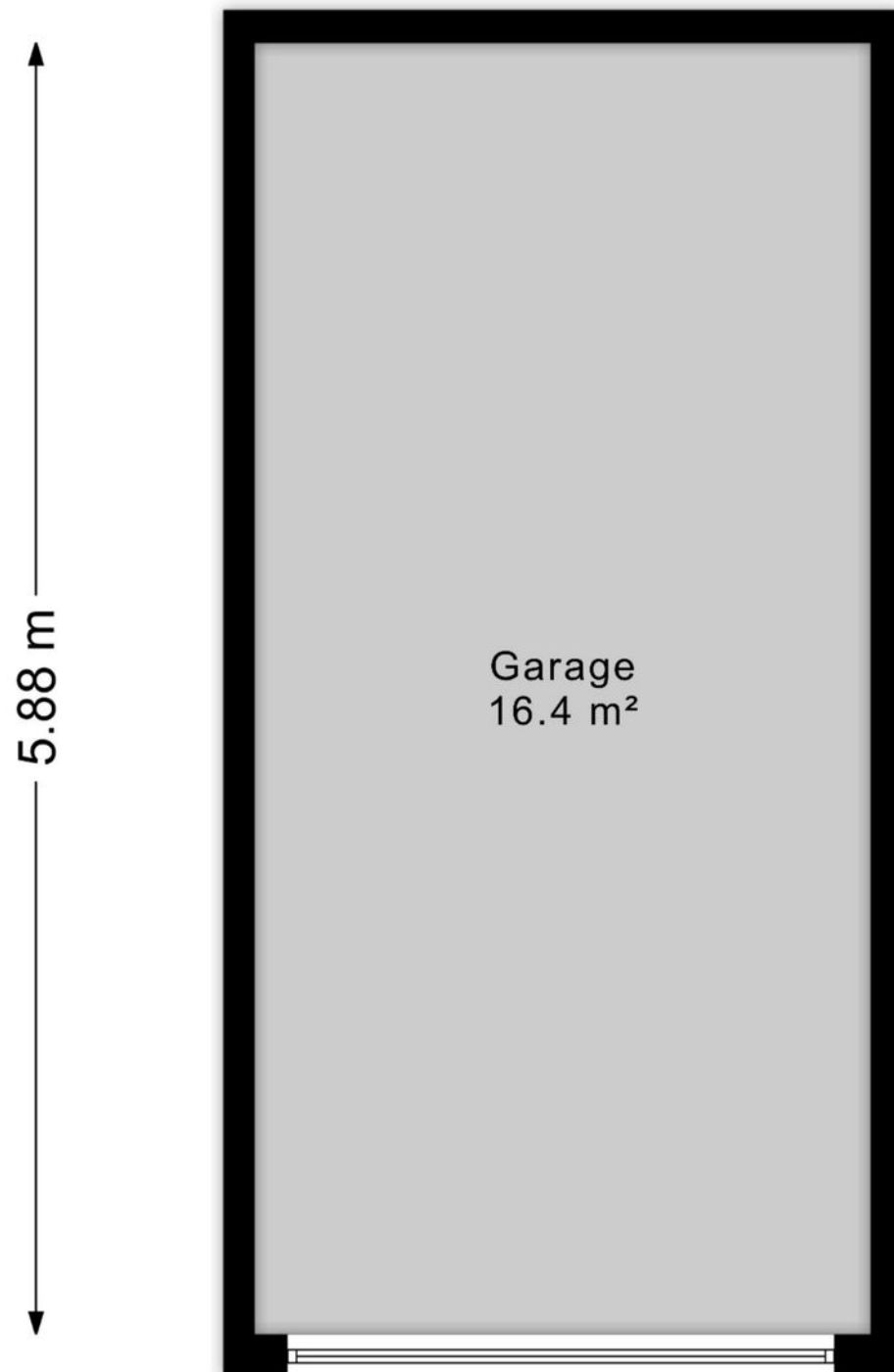
WAT WIL JE NOG MEER?

Met de eerste drie verdiepingen heb je natuurlijk al een meer dan volwaardig huis. Want wie heeft er tenslotte twee woonkamers? Deze zolder geeft je straks de vrijheid om er precies die extra functie aan te geven die bij jouw leven past. Een atelier, hobbyruimte, logeerkamer of gewoon extra bergruimte; het kan hier allemaal. Natuurlijk is het ook een ideale plek voor de spullen die je slechts af en toe nodig hebt, al beschikt de begane grond eveneens over een ruime berging. De indrukwekkende, steile kap is netjes geïsoleerd.

HEEFT TOCH WEL IETS, ZO'N ECHTE LIFT
MET MACINEKAMER IN JE HUIS.



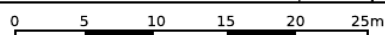
GARAGE



OPTIONEEL TE KOOP !

Deze garage zit NIET in de vraagprijs. Terecht want een dergelijke garage in het centrum is goud waard. Maar de koper van het huis heeft wél voorrang. Dat vinden we gewoon netjes. Natuurlijk hebben we al een aantal enthousiaste kopers hiervoor. De garage heeft elektra via een buurman. Wellicht is dit te continueren. Een handige vliering is ook nog mogelijk. Deze garage staat op erfpachtgrond.
Vraagprijs: € 200.000,- kk





Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	G
Perceel	7402

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



NOTITIES

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.

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