



HET BALKON
VAN DE STAD





WONEN OP DE STADSWAL

Wat een unieke plek voor high-end wonen. Vanuit de woonkamer zie je de reeën aan de overkant in het Bossche Broek grazen, terwijl het bruisende Bourgondische stadsleven letterlijk om de hoek ligt. Thuis geniet je van rust, ruimte, stilte en een weids uitzicht over het groen; binnen enkele minuten sta je midden in de gezelligheid van de Korte Putstraat, met haar restaurants, terrassen en cafés, de Parade, de luxe winkels en de Markt.

Elke zijde van het appartement heeft zijn eigen karakter. Aan de zuidzijde bevinden zich de woon- en eetkamer, keuken en het ruime balkon, met volop licht en uitzicht over het Bossche Broek. De slaapkamers liggen aan de noordzijde, aan het rustige en sfeervolle plein bij de Weversplaats. Een unieke combinatie van bruisend stadsleven en natuurschoon, met thuis alle rust die je je kunt wensen.





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

PANORAMA ALS ONTVANGST

Zodra je binnenkomt ervaar je direct de royale opzet van dit bijzondere appartement. Of de glazen deuren nu open of dicht zijn, vormt de ruime centrale entreezone een natuurlijke verbinding tussen de verschillende leefruimtes en geeft meteen een gevoel van ruimte en rust. De doorkijk naar het groen van Het Bossche Broek maakt de eerste indruk bijzonder.







DESIGN VOL GEMAK

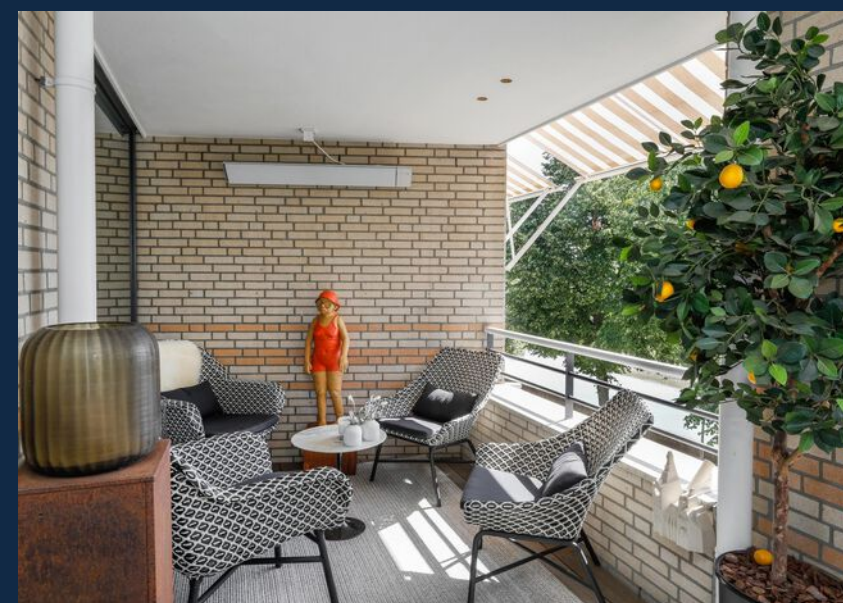
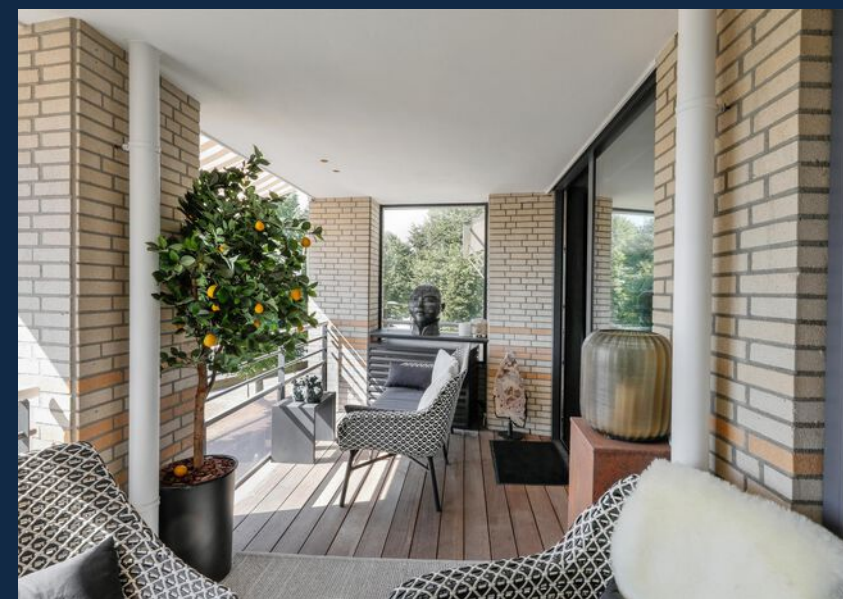
De keuken is ontworpen en gerealiseerd door Van Boven en staat garant voor een perfecte balans tussen comfort en design. Het keramische werkblad is doorgetrokken naar de koffiecorner en vormt een prachtig contrast met de zwarte deuren. De keuken biedt veel werk- en bergruimte en is voorzien van hoogwaardige apparatuur: inductiekookplaat, Quooker en vaatwasser, combi-magnetronoven, stoomoven, koelkast en wijnklimaatkast. Aan de kop bevindt zich nog een fijn plekje met 2 barkrukken voor een snel ontbijt of een glaasje wijn.





HET BALKON VAN DE STAD

Tijdens de bouw in 1991 is besloten om de twee middelste appartementen samen te voegen tot een groot appartement, waardoor ook het terras dubbel zo groot is. Een heerlijke plek in de zon, op een prettige etage en beschut indien gewenst. Hoog genoeg om in alle privacy op passanten en boten te kijken en laag genoeg om nog voeling met de grond te hebben. Met de Dommel als gracht voor de deur en het weidse half-nat landschap zover je kunt kijken. Terecht dat dit gebied heilig verklaard is. In 2030 wordt de Zuidwal verkeersluw en uitsluitend bestemd voor OV, fietsers en bestemmingsverkeer en blijven de eigen parkeerplaatsen uiteraard bereikbaar.





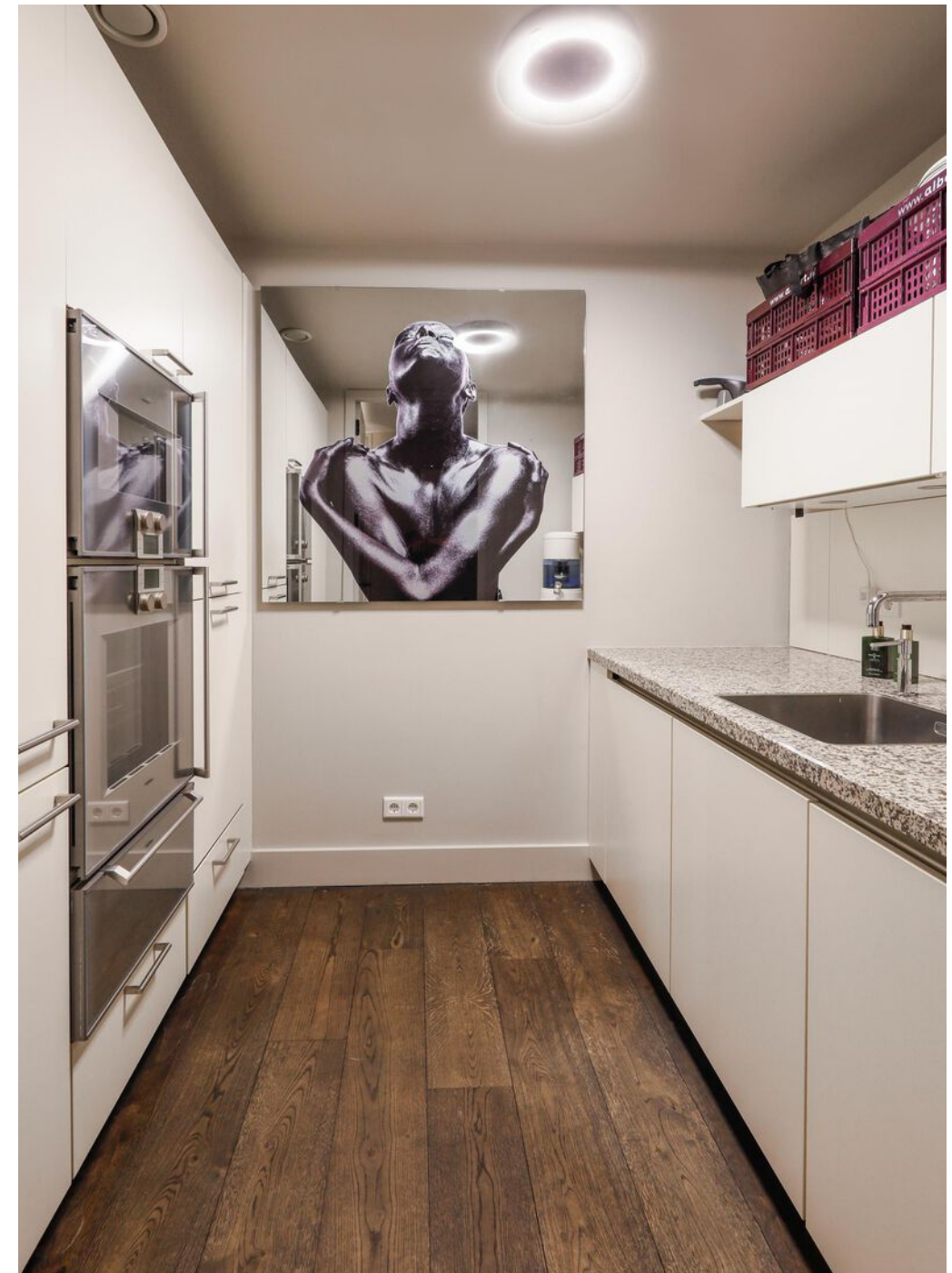


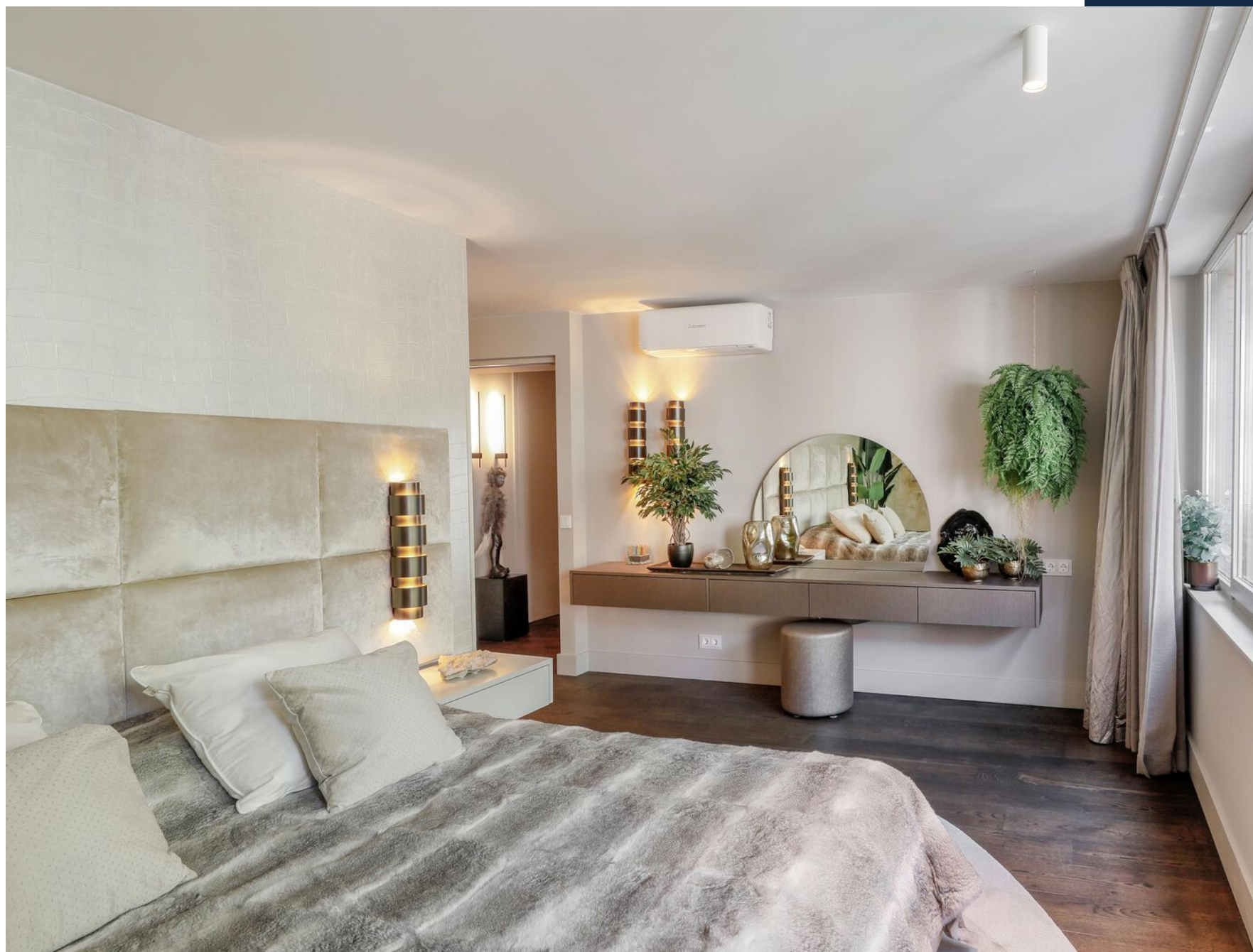
PRIVACY GEWAARBORGD

Midden in het centrum wonen, met een uniek, vrij uitzicht over het Bossche Broek en optimale privacy doordat niemand bij je binnenkijkt in deze royale living, zelfs als 's avonds de verlichting aangaat. Dit is een niet te onderschatten voordeel bij een appartement in de binnenstad. Op vrijwel iedere andere locatie in het centrum woont er ook weer iemand tegenover. De houten parketvloer is in de hele woning naadloos doorgetrokken en voorzien van sfeervolle grote vloerkleden. Een roomdivider zorgt voor een fijn lees- of werkplekje tussen living en woonkeuken.

SUBTIEL WEGGEWERKT

Aan de linkerkzijde vind je bij binnenkomst, als je goed zoekt, de meterkast, de afzonderlijke was- en installatieruimte met onder andere de CV-ketel uit 2025 en de waterontharder. Daarnaast bevindt zich een volwaardige bijkeuken met Quooker, vaatwasser, oven, koelkast, vrieskast, een warmhoudlade en extra bergruimte. Deze praktische ruimtes zijn hier slim uit het zicht weggewerkt.





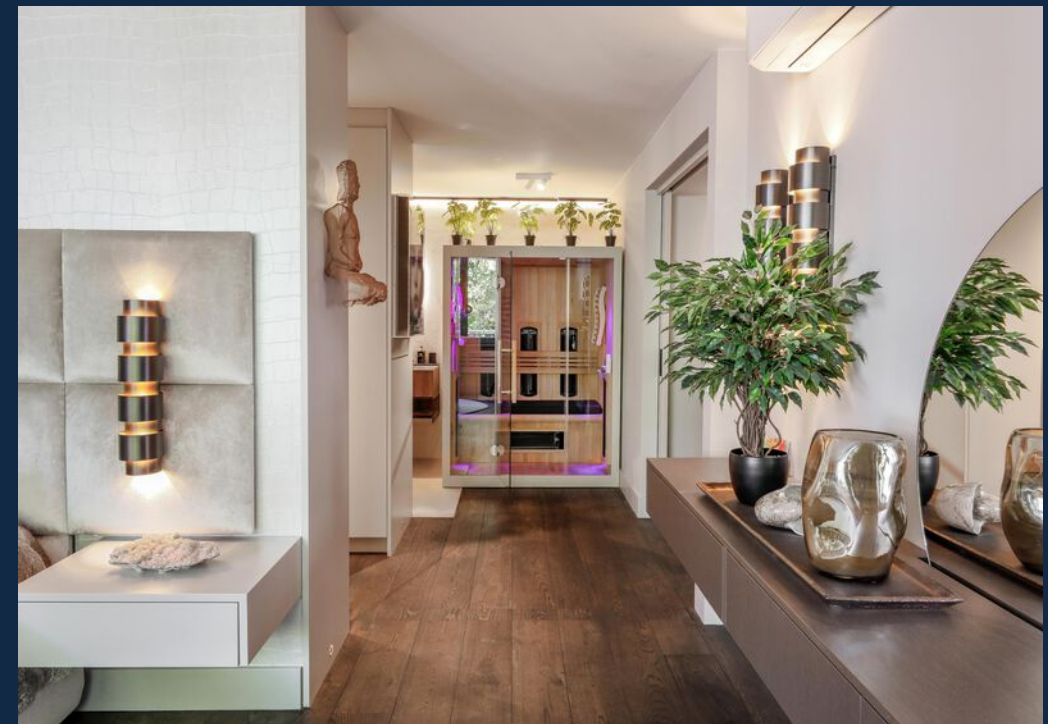
OPTIMAAL INGEDEELD

Dit appartement is niet alleen ideaal ingedeeld met de leefruimtes gericht op het uitzicht en de slaapvertrekken gericht op rust. Het is ook zo ingedeeld dat bij binnenkomst aan de linker zijde het prive domein is. Achter de blinde schuifdeur vind je de hoofdslaapkamer, inloopkast en badkamer. Deze ruimtes staan in open verbinding met elkaar en zijn toch zelfstandige ruimtes met een prachtig uitzicht op het bijna Franse pleintje aan de Weversplaats met platanen, een fontein en regelmatig een clubje petanquespelers.

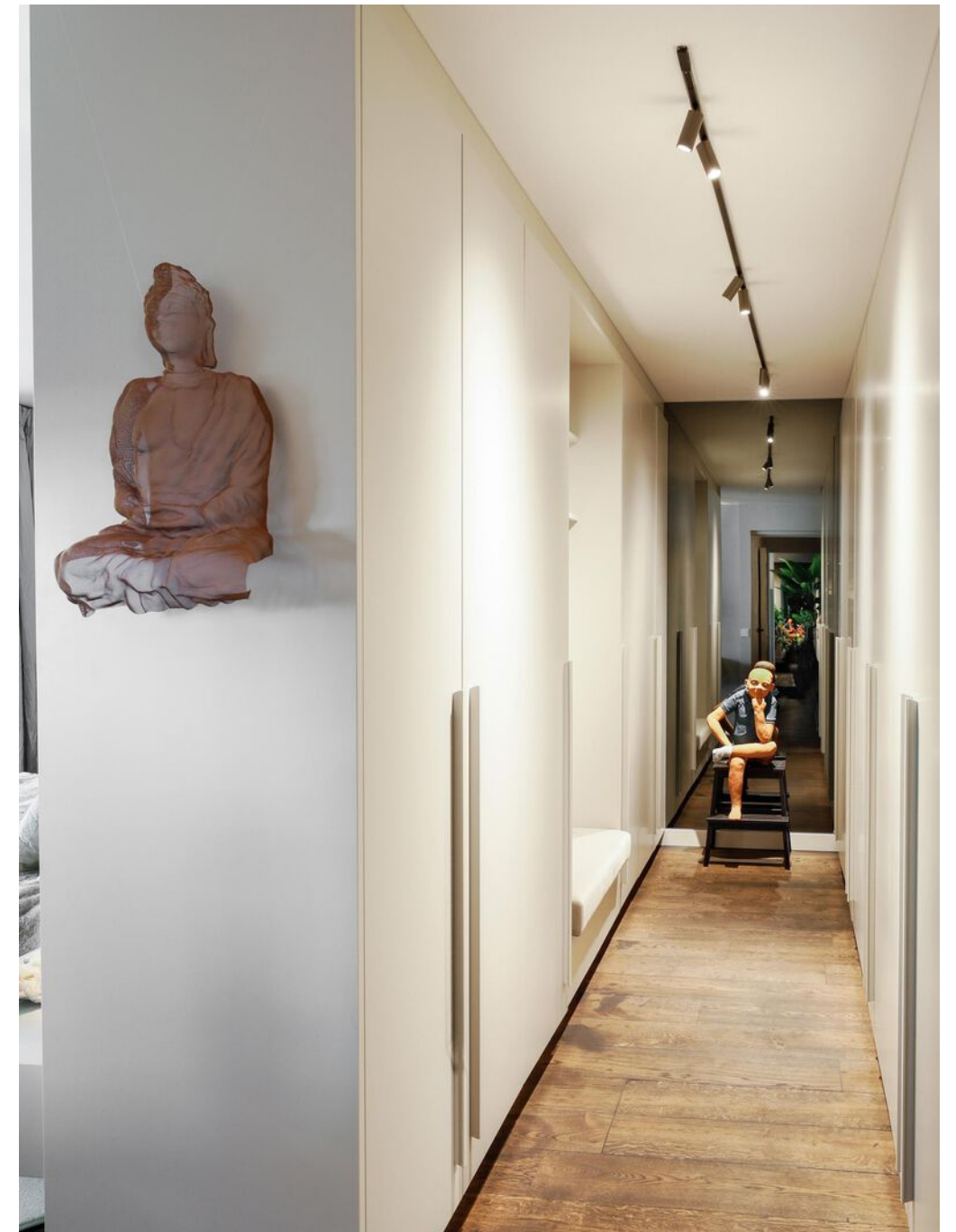
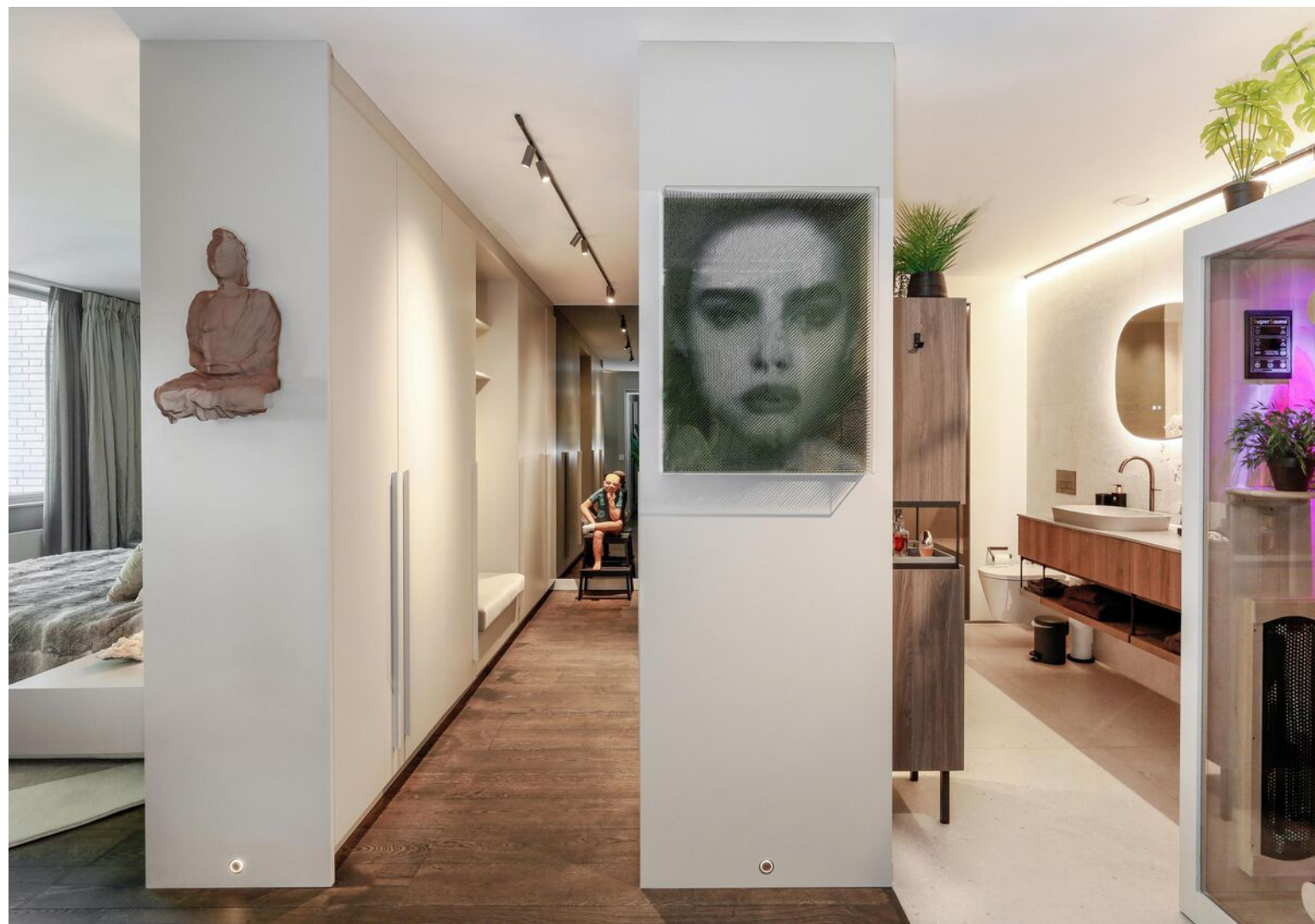


DE PRIVE BADKAMER

De privébadkamer is in 2022 ontworpen en gerealiseerd door Van Boven, in dezelfde verfijnde kwaliteit als de keuken. De royale inloophdouche met relaxbankje, dubbele wastafel en verwarmde spiegels, gecombineerd met natuurlijke materialen en het doordachte lichtplan van de woning dat ook hier treffend is doorgetrokken, zorgen voor een luxe, rustige sfeer. Ook beschikt de badkamer over een infraroodsauna. De zachte tint op de wand en vloer is hier aangevuld met natuurlijke materialen als hout en keramiek.



DE LUXE EN COMFORT VAN EEN PRIVEVLEUGEL





CENTRALE HAL

De centrale hal van dit bijzondere appartement vormt de verbinding tussen de leefruimte, je prive -slaapvertrek en de werkplek of gastenverblijf. Deze hal maakt de indeling optimaal en ruimtelijk en is zo groot dat het alle ruimte biedt voor persoonlijke items waarmee je het appartement ook echt jouw unieke touch geeft, zoals kunst of een design bankje.



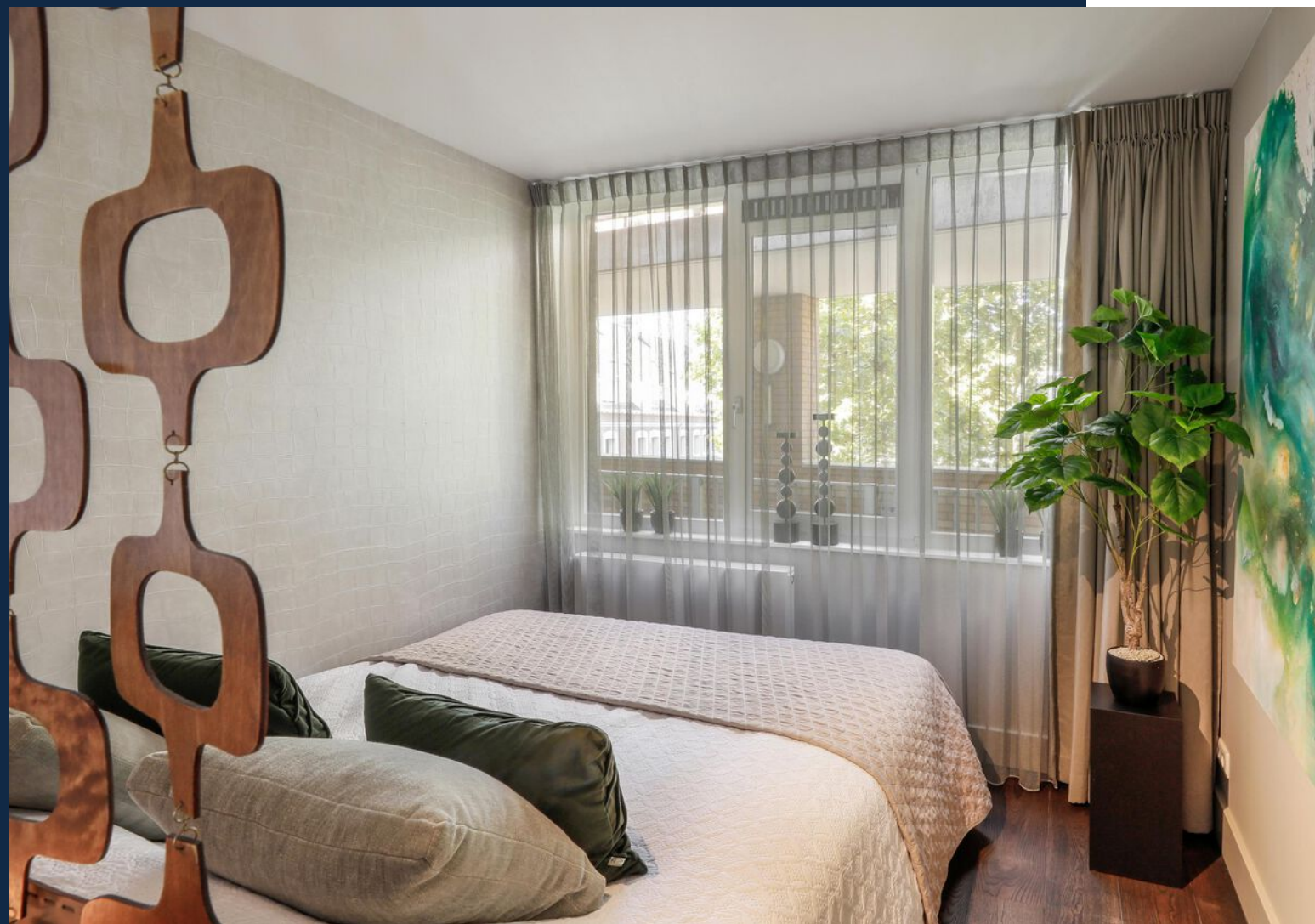


ALLES WEG- GEWERKT

De rechter vleugel biedt toegang tot verrassend mooi weggewerkte ruimtes zoals de garderobekast, het gastentoilet, een royale schoenenkast en het tweede slaapvertrek. Deze multifunctionele ruimte is momenteel ingericht als combinatie van werk- en slaapruijnte. Een stijlvolle scheidingwand zorgt op een subtiele manier voor een duidelijke verdeling tussen beide functies. Daardoor is de ruimte flexibel te gebruiken als werkplek, slaapkamer of logeerruimte. Verder is hier een grote vaste kast die perfect past bij het interieur en ligt in het verlengde hiervan de tweede badkamer.



FLEXIBELE SLAAP- OF RELAXRUIMTE



HET NIVEAU BLIJFT HOOG

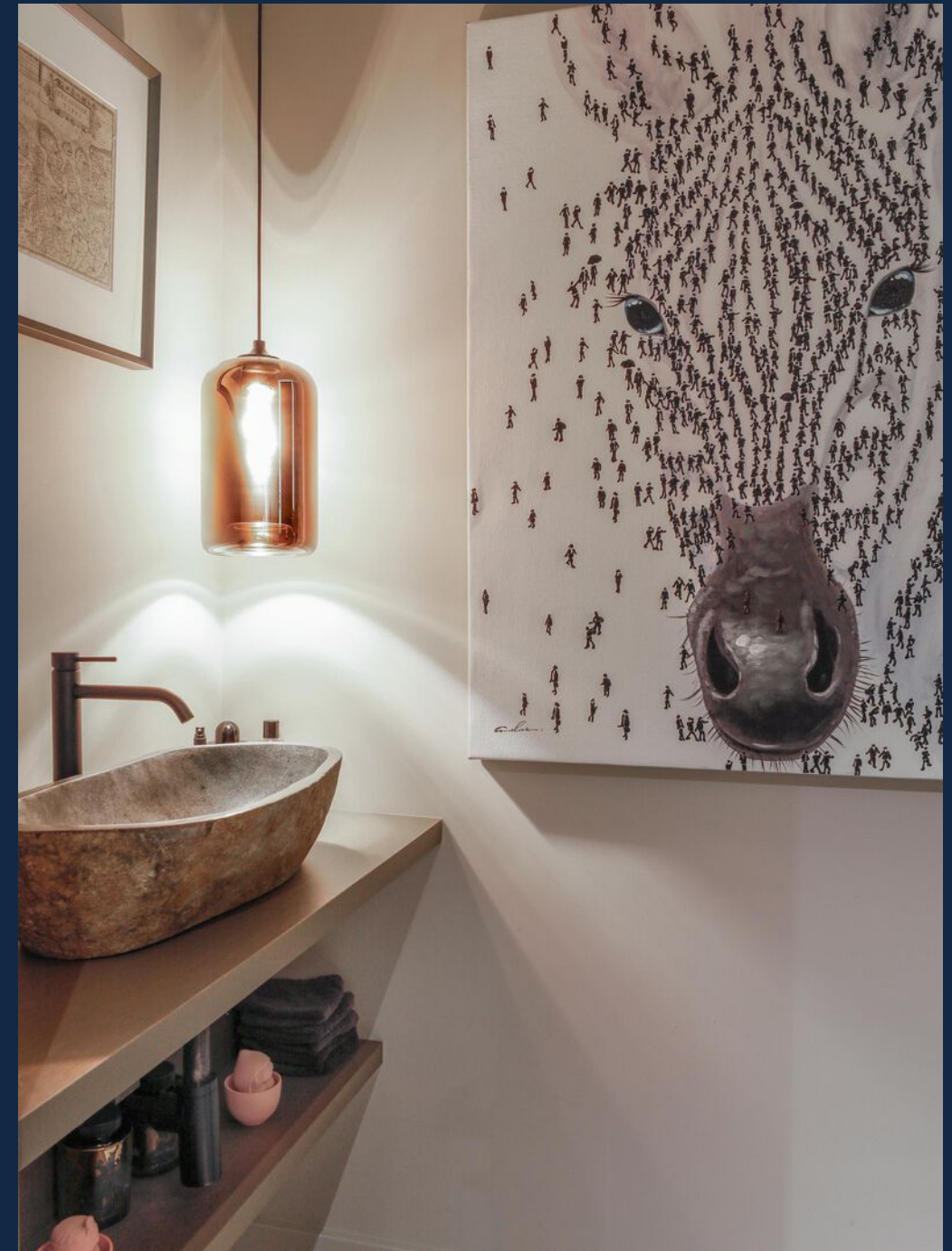
Ook de gastenbadkamer is van Van Boven en heeft een vergelijkbaar niveau als de hoofdbadkamer. Wederom in rustgevende tinten en fijne materialen. Naast de grote inloepdouche ook hier weer een mooie wastafel en een designradiator voor een droge, warme handdoek na het douchen.





GASTENTOILET

Het gastentoilet is voorzien van een luxe wasmeubel en een Japans toilet met onder andere een bidetfunctie. Het Fatboy-lampje toont het uitzicht over het Bossche Broek richting de Sint-Janskathedraal.





DROOG THUISKOMEN

De twee eigen parkeerplaatsen en twee bergingen liggen in de afgesloten parkeergarage onder het gebouw waarvan de deur met afstandsbediening opengaat. De garage is toegankelijk vanuit de Weversplaats die ligt wat lager dan de Zuidwal. Vanuit de parkeergarage is de verdieping rechtstreeks per lift of via het trappenhuis bereikbaar.



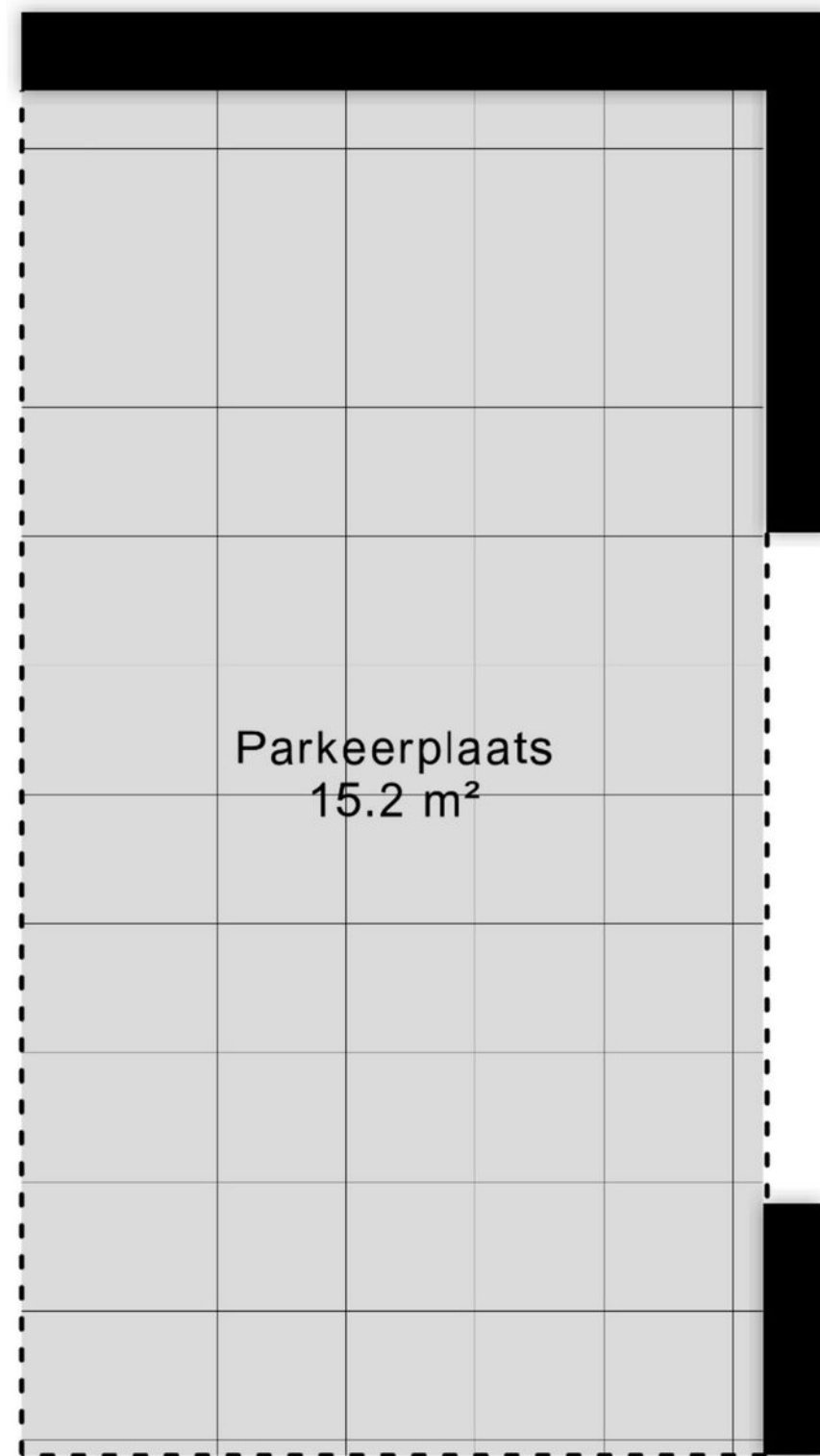
← 2.89 m →

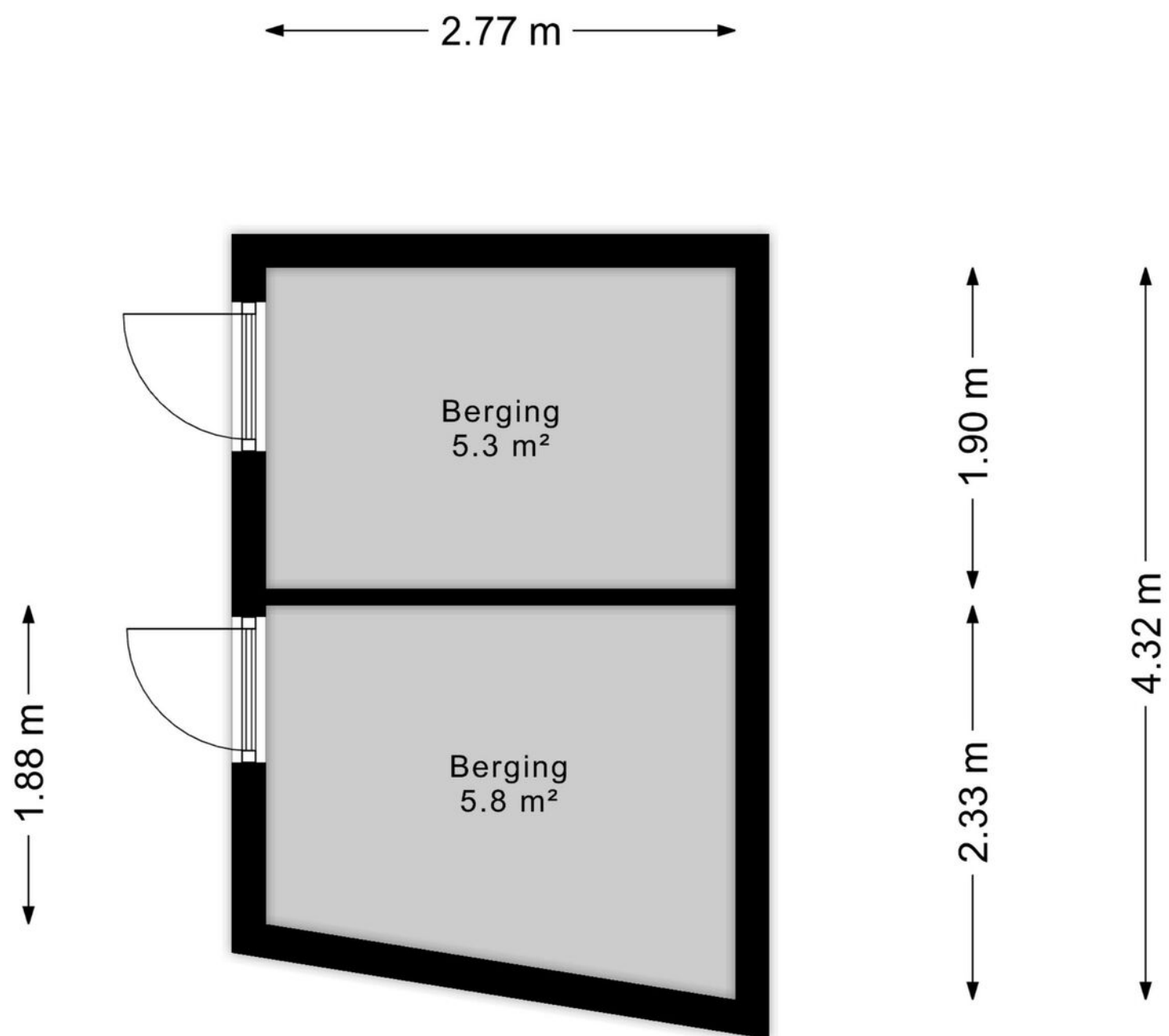
↑ 5.29 m ↓



← 2.89 m →

↑ 5.29 m ↓





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





ZUIDWAL 11 K
'S-HERTOGENBOSCH



Vraagprijs: € 2.225.000 k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Zuidwal 11 K

- Bouwjaar: 1991
- Inhoud: 725 m³
- Woonoppervlak: 219 m²
- Bijdrage VvE: € 519,76 per maand
-
- Slaapkamers: 2
- Badkamers: 2
- Parkeerplaatsen: 2
- Bergingen 2
-

Recente verbeteringen/isolatie:

- Mooiste uitzicht van de stad
- Keuken en sanitair van Van Boven uit 2023
- Cv-ketel uit 2025
- Airco in woonkamer en hoofdslaapkamer
- Alarminstallatie aanwezig
- Zonneluifels aanwezig
- Gas 1.344 m³ per jaar
- Elektra 3.463 kWh per jaar
- Energielabel C

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.



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