



SCHEIDINGSTRAAT 55 's-HERTOGENBOSCH

DE KOSTER
makelaars

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

De Koster Makelaars

Het beeldmerk van ons kantoor, de Nautilus schelp, staat symbool voor geborgenheid en groei. De schelp herbergt een inktvissoort die zich beschermd voelt door zijn schelp. Telkens als hij door groei een beetje meer ruimte nodig heeft, bouwt hij zijn schelp een stukje uit. Ook wij mensen zoeken geborgenheid in ons huis en net als bij de inktvis kunnen we uit ons jasje groeien of gewoon behoefte hebben aan meer ruimte. De Koster Makelaars gaat graag met u op zoek naar een nieuwe veilige basis.

De Koster Makelaars, opgericht in 2002, is in de loop der jaren uitgegroeid tot een topspeler met als specialisme particuliere woningen in de Bossche binnenstad of directe omgeving.

De Koster Makelaars onderscheidt zich door hun klantgerichte benadering en weet als geen ander dat een thuis van onschatbare waarde is. Achter ieder pand zit een persoon en deze wordt centraal gesteld in de gehele transactie. Het is van groot belang dat een koper of verkoper op zo'n belangrijk moment persoonlijk en professioneel wordt bijgestaan. Verder kenmerkt De Koster Makelaars zich door hun kwaliteit.



Elke verkooppresentatie onderscheidt zich met professionele fotografie en NEN plattegronden.

Het kleine, zeer goed ingespeelde team, werkt voor een breed scala aan opdrachtgevers. Dit zijn met name particulieren, maar ook banken, vastgoedinvesteerders en projectontwikkelaars. U kunt bij De Koster Makelaars terecht voor:

- verkoopbemiddeling
- aankoopbemiddeling
- waardebepaling
- bedrijfsonroerend goed

De Koster Makelaars is actief in elke prijsklasse en heeft de kennis van zowel starterswoningen als luxe vrijstaande villa's in huis. Door de flexibele houding en persoonlijke aanpak creëert De Koster Makelaars een meerwaarde en het spreekt voor zich dat dit niet altijd binnen kantooruren past.



SCHEIDINGSTRAAT 55

's-HERTOGENBOSCH

In het markante en moderne gebouw "Esplanade" gelegen riant en stijlvol penthouse met diverse terrassen en berging in het souterrain. Dit is exclusief wonen met een fantastisch uitzicht over de omgeving! Gaat u met de lift naar de begane grond, dan staat u letterlijk midden in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch met de Markt nagenoeg naast de deur. Een fantastische uitvalsbasis als u op loopafstand van alle voorzieningen en faciliteiten van onze Bourgondische hoofdstad wil wonen.

Algemene informatie

Soort woning:	Penthouse
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2001
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	186 m²
Inhoud:	907 m³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Meer dan riant appartement met diverse royale dakterrassen
- Midden in het centrum gelegen op loopafstand van alle voorzieningen

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





BEGANE GROND/ 5e VERDIEPING

Begane grond

Via de beveiligde ingang met automatische poort en videofooninstallatie aan de Scheidingstraat (voetgangersdomein) komen we via de verzorgde binnenplaats bij de entrees van de in totaal 18 appartementen die gelegen zijn op de hoek Scheidingstraat-Burgemeester Loeffplein en Markstraat. Iedere entree is voorzien van een trappenhuis en liftinstallatie. Op de begane grond is tevens een aparte gezamenlijke fietsberging voor alle bewoners. In het souterrain is er voor iedere eigenaar een eigen afgesloten berging (ook bereikbaar per lift).

De lift leidt rechtstreeks naar de bovenste en vijfde verdieping, enkel de bewoners van nummer 55 kunnen de lift in deze instrueren.

Vijfde verdieping

Achter de voordeur van het penthouse treffen we een wel zeer royale en gedeeltelijk stijlvol hoge hal met de toegang tot het toilet met wastafeltje, een ruime berging, alsmede een grote vaste kast, waarin de aansluitingen voor de wasapparatuur zijn verwerkt.

Living

De meer dan riante living geeft door zijn hoogte (bijna ca. 4 meter hoog!) en vele ramen een groot gevoel van vrijheid en ruimtelijkheid. Kenmerkend voor de living, alsmede het hele appartement is de toepassing van een grote hoeveelheid glas, alsmede vanuit elk vertrek minimaal één schuifpui naar de diverse dakterrassen. De royale living is voorzien van een mooie, warm getinte houten vloer en biedt ruimschoots de mogelijkheid tot het plaatsen van een stoere zithoek en een lekker lange eettafel, waar met veel familie of vrienden heerlijk gedineerd kan worden. Vanuit de living zijn er liefst vier schuifpuien o.a. naar het dakterras en opzij gelegen balkon. Volop mogelijkheden dus om binnen en buiten bij elkaar te betrekken. Vanwege de grootte van het terras ter hoogte van de eetkamer, heeft u hier ook echt het idee van "buiten loungen". U kunt op het terras diverse zitjes creëren; de ruimte leent zich er zeker voor. Het terras is voorzien van elektriciteit en water. Zowel vanuit het appartement als vanaf het terras/de balkons heeft u een schitterend uitzicht op een deel van de Brabantse hoofdstad o.a. het Gasthuiskwartier en prachtige vergezichten over de omgeving.









VERDIEPING

Open keuken

De strakke en trendy open keuken is vanuit de zitkamer gezien, door de halve wand onttrokken aan het oog. De moderne, in glanzend nachtblauw uitgevoerde chique keukeninrichting is ingericht met diverse apparatuur, onder andere een kookplaat met afzuigsysteem, koelkast en vaatwasser. Ook in de keuken is de voornoemde houten vloer doorgetrokken, wat een extra ruimtelijk effect geeft. Middels de keuken/ eetkamer geeft de grote schuifpui rechtstreeks toegang tot het riante dakterras. Middels de keuken is de cv-ruimte bereikbaar met de opstelling van de cv-ketel.

Slaapkamers

Het penthouse heeft drie royale slaapkamers, waarvan de masterbedroom de grootste is met ook hier weer een schuifpui naar een dakterras. Deze kamer staat in rechtstreekse verbinding met één van de twee badkamers en is voorzien van airco. De tweede slaapkamer is iets groter dan de masterbedroom en thans in gebruik als logeerkamer. De derde kamer staat middels dubbele openslaande deuren in verbinding met de zitkamer en is thans in gebruik als kantoorruimte, maar diverse gebruiksmogelijkheden zijn natuurlijk mogelijk zoals bijvoorbeeld een mooie XXL walk in closet/kleedkamer. Twee van de slaapkamers hebben schuifpuien naar het dakterras aan de andere zijde van het complex. Ook in het slaapgedeelte treft u de mooie houten vloer; een extra ruimtelijk effect in deze.

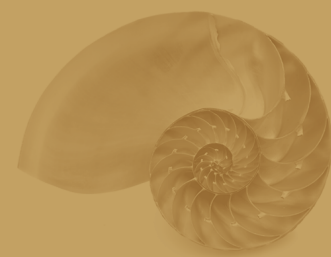
Badkamers

Het appartement is voorzien van twee badkamers, waarvan de hoofdbadkamer, die alleen rechtstreeks via de slaapkamer toegankelijk is, is ingericht met een dubbele douche, dubbele wastafel en toilet. De tweede badkamer is voorzien van douche, toilet en wastafel.

Dakterras-balkon

In feite is de buitenruimte van in totaal circa 80 m² één van de USP's van dit penthouse. Waar vindt u midden in de stad een dergelijke buitenruimte, waar op alle momenten van zonnige dagen wel ergens plaats genomen kan worden in zon of schaduw?

Direct aansluitend aan de eetkamer is het grootste terras van meer dan 35 m² en ook de beide andere terrassen zijn prettig ruim van afmeting.

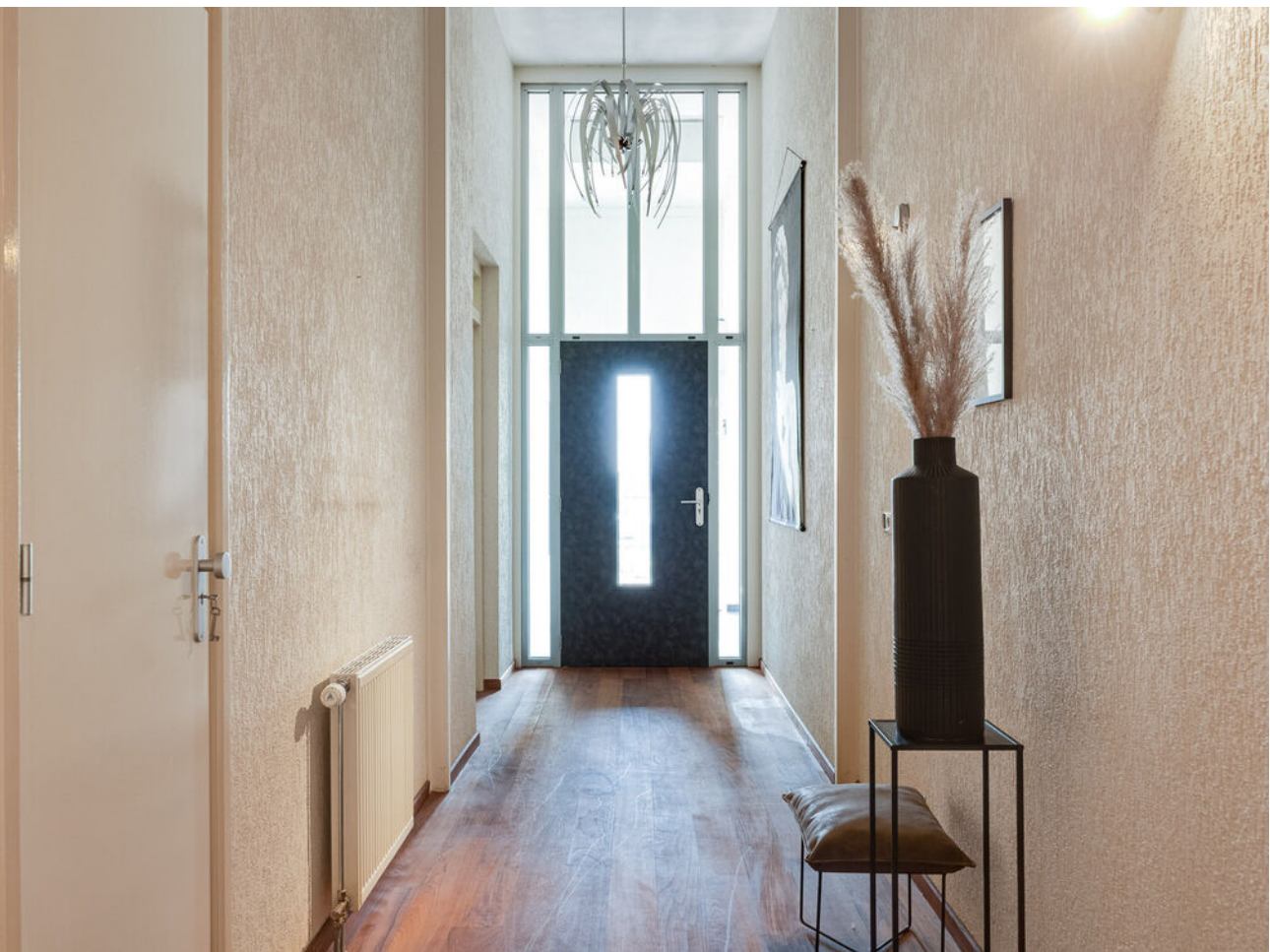
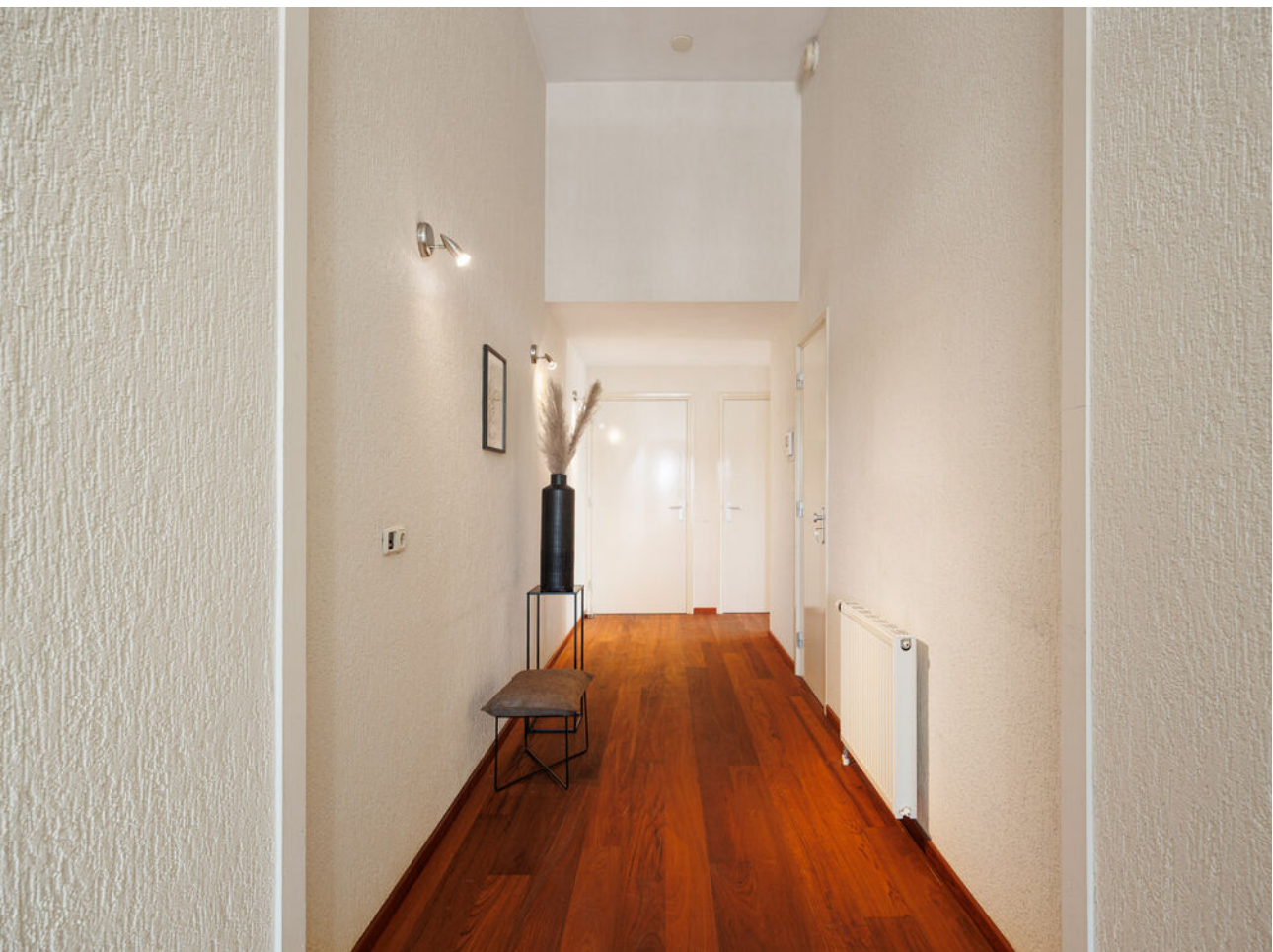




















ALGEMEEN

Parkeren-mobiliteit

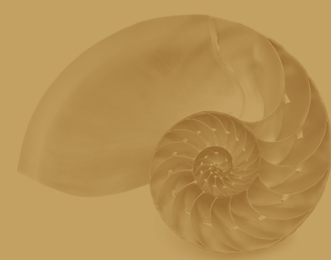
Het appartement heeft een goede ontsluiting naar de snelwegen, anderzijds is het Centraal station op ca. 7 minuten loopafstand. In de directe omgeving kunt u in de parkeergarages Q-park Tolbrug alsmede Q-park Arena eventueel parkeren. Ook zijn er diverse openbare parkeermogelijkheden en is via de gemeente een parkeervergunning (op straat of b.v. parkeergarage Visstraat) en een P-bezoekersregeling mogelijk.

Ligging

Het penthouse is gelegen op een markante en dynamische locatie, te weten de hoek Burgemeester Loeffplein/Scheidingstraat/Marktstraat aan de rand van het historisch centrum in een autoluw/deels voetgangers gebied. Nagenoeg grenzend aan het complex is de nieuwe stadswijk "het Gasthuiskwartier", waar de eerste gezellige terrasjes en eetgelegenheden zijn gerealiseerd. Qua natuur zijn zowel het Zuid-Willemspark, het Zuiderpark als ook het Prins Hendrikpark-de IJzeren Vrouw op loop- of fietsafstand.

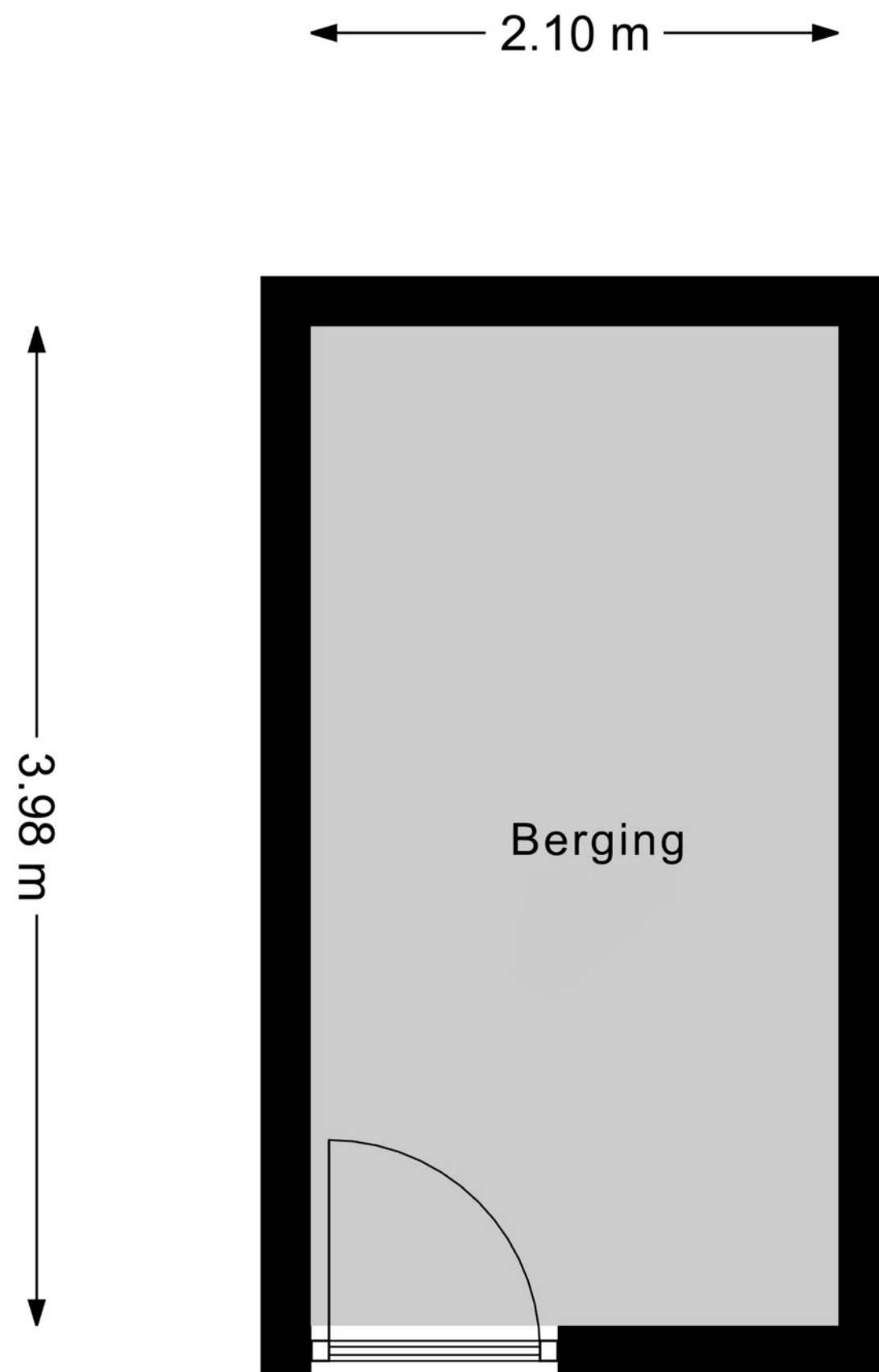
De Bourgondische Brabantse hoofdstad behoeft eigenlijk geen nadere toelichting. Eenieder wordt blij van deze historische stad met zijn grote diversiteit aan voorzieningen, winkels, culturele (Museumkwartier/Design museum/Noord Brabants museum) en culinaire hoogstandjes. De ontsluitingswegen naar de snelwegen A2, A59 en A65 zijn eveneens nabij.

Kortom een riant Penthouse, met een hoofdletter "P" voor de zoeker, die ook graag van het buitenleven geniet!









Voorwaarden

Koopakte

Conform model NVM/de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 2 werkdagen door koper en verkoper op ons kantoor aan het Julianaplein 13 te 's-Hertogenbosch.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Bedenktime

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Notaris

Door koper te bepalen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

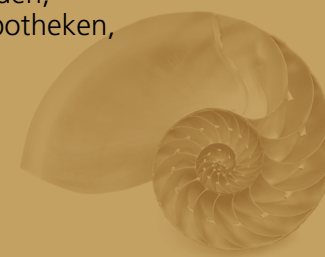
Algemeen

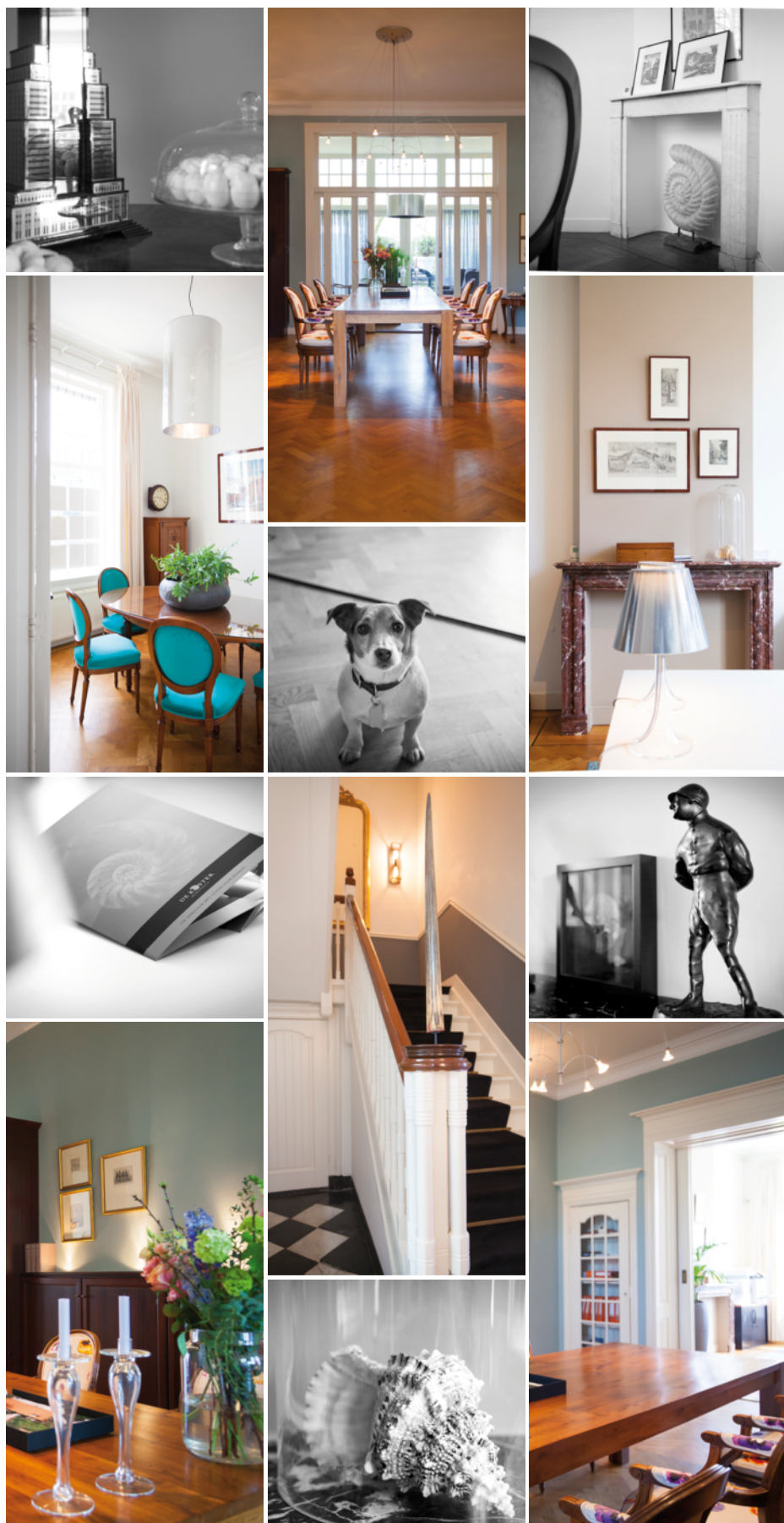
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit, ons inziens, betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Eventuele bijgevoegde tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.

Meetinstructie

De verkoopbrochure is met de uiterste zorgvuldigheid samengesteld, waarbij voor wat betreft het vaststellen van de gebruiksoppervlakte gebruik wordt gemaakt van de meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Het specialisme van de Koster Makelaars

De Koster Makelaars heeft zich in de afgelopen jaren ook gespecialiseerd in andere facetten van de onroerend goed markt, zoals monumenten, landgoederen en ander cultureel erfgoed. Bij transacties van dergelijke objecten komen hele andere zaken om de hoek kijken dan bij een transactie in de reguliere woningmarkt.

Landgoederen

Realisatie natuurschoonwet landgoederen: Als eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed, kunt u het landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet. Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed gemakkelijker in stand kunnen houden. De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen. De Koster Makelaars heeft de kennis in huis om u hierin bij te staan en uw aanvraag te begeleiden.

Monumenten

Onroerende zaken die als monument aangemerkt zijn kunnen als volgt gecategoriseerd worden:

- gemeentelijk monument
- provinciaal monument
- rijksmonument

Elk type monument heeft zijn eigen regels en wetgeving. Voor alle monumenten geldt dat de eigenaar verplicht is tot instandhouding van de cultuurhistorische kwaliteiten. De Koster Makelaars heeft zich gespecialiseerd in de aan- en verkoop van monumenten. Bij een transactie van een monument krijgt men te maken met additionele regelgevingen en vergunningen. Hierin kan De Koster Makelaars u wegwijs maken en begeleiden. Bij bijvoorbeeld een beoordeling van een omgevingsaanvraag is het monumentenaspect een extra aandachtspunt. Maar ook bij het vraagstuk lage rentelening óf subsidie kunt u geadviseerd worden.

Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed vallen o.a. kloosters en andersoortig erfgoed zoals fabrieken, scholen en watertorens. Omdat ieder gebouw wat onder cultureel erfgoed valt zo uniek is, kunnen de regels omtrent elk object anders zijn. Cultureel erfgoed kan natuurlijk ook nog een monument zijn of zich op een landgoed bevinden. Kortom, u doet er verstandig aan hiervoor een specialist in de arm te nemen. Bij De Koster Makelaars bent u hiervoor aan het juiste adres.

Uw makelaar met gevoel voor waarde.





De Koster Makelaars • Julianaplein 13 • 5211 BA 's-Hertogenbosch • Telefoon (073) 614 10 50
E-mail: info@dekostermakelaars.nl • www.dekostermakelaars.nl

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE