



BREDE HAVEN 38 '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.



BREDE HAVEN 38

's-HERTOGENBOSCH

Wonen aan de iconische Brede Haven en de pittoreske rivier de Dommel: dit is uw kans om een markante stadswoning met in pandige garage te betrekken met de charmante naam De Coffiebaal. Deze sfeervolle en goed onderhouden woning ligt op een unieke locatie, op loopafstand van het Bourgondische stadscentrum en biedt aan weerszijden een prachtig uitzicht over de haven en het water. Dit bijzondere grachtenpand combineert de dynamiek van de stad met een unieke en zeer rustige ligging nabij alle voorzieningen.

Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis aan het water
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1979
Perceeloppervlakte:	53 m²
Woonoppervlakte:	137 m²
Inhoud:	598 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Schitterende combinatie van wonen in de binnenstad evenals heel rustig aan het water
- Centraal Station alsmede alle faciliteiten van de binnenstad op loopafstand

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v. ketel - open haard (gas)
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging





BEGANE GROND en VERDIEPINGEN

Begane grond

De begane grond verwelkomt u met een lichte en gezellige keuken, met een deels hoog plafond en een groot raam met fantastisch uitzicht over de Brede Haven. De keukeninrichting is uitgevoerd in landhuisstijl, stijlvol gecombineerd met RVS-elementen en een mooi granieten aanrechtblad. Uiteraard biedt de keuken u de nodige apparatuur zoals een koel/vries-combinatie, gasfornuis met afzuigkap, oven, magnetron en een vaatwasser.

Aansluitend, middels een speels hoogteverschil, treft u de doorgang naar een mooi afgewerkte en knusse eetkamer. Vanuit deze kamer heeft u toegang tot een praktische en ruime berging/bijkeuken aan de achterzijde van de woning.

Tussenverdieping

Op de tussenverdieping vindt u een bijzondere kantoor/werkkamer met opnieuw een prachtig uitzicht over de Brede Haven. Op deze verdieping treft u eveneens een apart toilet en de toegang tot de inpandige garage, deze beschikt over een elektrisch bedienbare garagedeur. In de garage treffen we een grote vaste kast, bergruimte en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping

De tweede verdieping herbergt een stijlvolle woonkamer, verdeeld in een fraaie zitkamer aan de voorzijde, met een gashaard en panoramisch uitzicht over de haven, en een tweede gezellige zithoek aan de achterzijde, die via openslaande raampartijen uitzicht biedt op de Dommel. Wanneer deze ramen open staan ontstaat er als het ware een prachtig inpandig balkon waar het heerlijk toeven is. Deze ruimte vormt een licht en open geheel, met een prachtige Travertin vloer die de stijl en elegantie van het pand accentueert.





















DERDE VERDIEPING, GARAGE en ALGEMEEN

Derde verdieping

Op de derde verdieping vindt u twee ruime slaapkamers en een lichte, moderne badkamer met douche, wastafelmeubel met twee wastafels en een tweede toilet.

Eén van de slaapkamers biedt toegang tot een zolderberging, ideaal voor extra opslagruimte. Beide kamers zijn voorzien van een grote vaste kast. De c.v.-combiketel is netjes weggewerkt in een opbergkast op de overloop.

Op de overloop is de vaste trap naar de zolderverdieping. Hier kunt u eventueel nog een logeerruimte creëren.

Garage

Buiten de ultieme locatie beschikt dit grachtenpand over een inpandige garage te bereiken via de Buitenhaven.

Algemeen/ Ligging

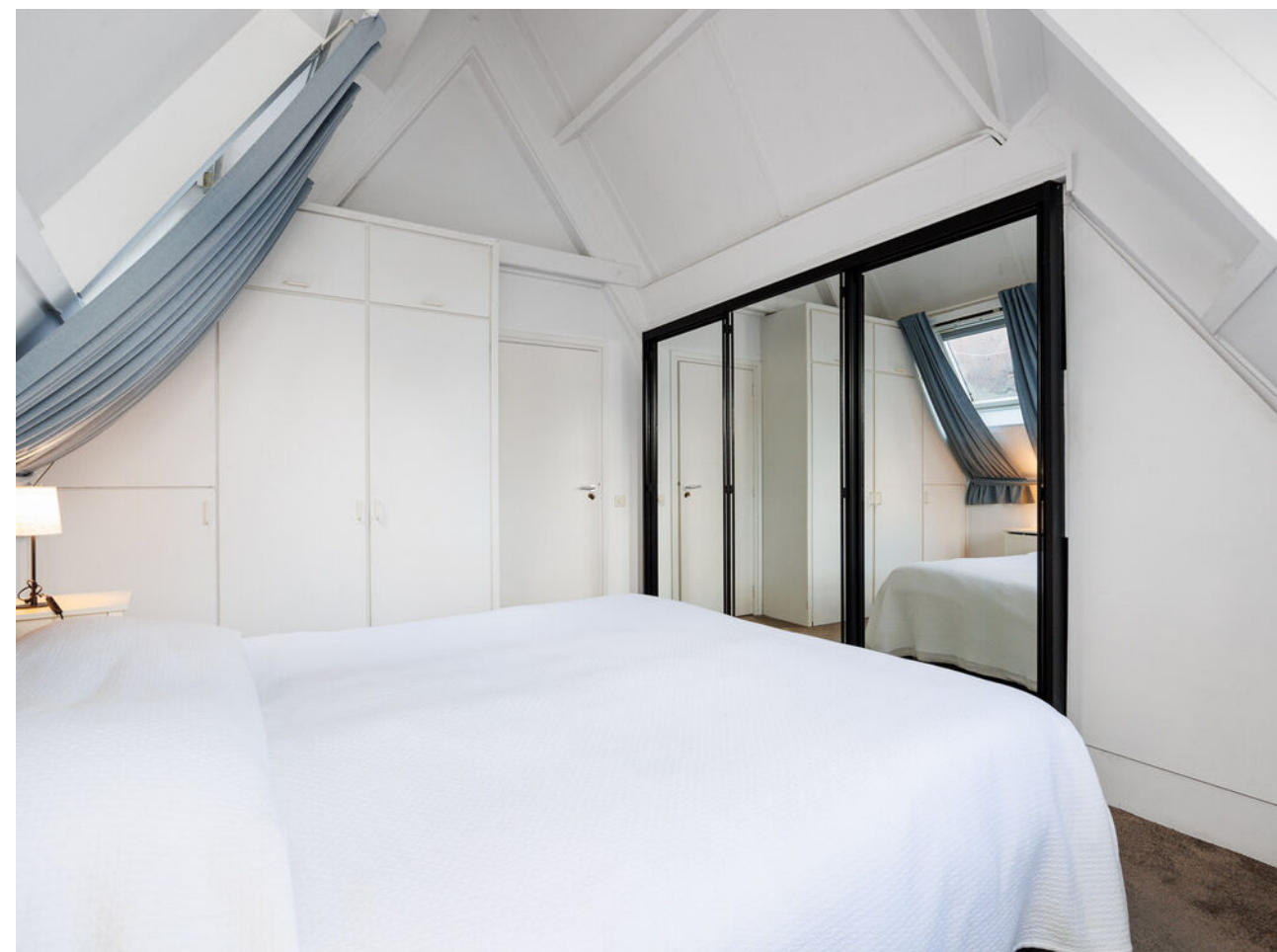
Wonen aan de iconische Brede Haven en de idyllische rivier de Dommel: dit is uw kans om een markant "grachten"-pand te betrekken, met de charmante naam De Coffiebaal. Dit sfeervolle en goed onderhouden huis is perfect gelegen in een van de mooiste en rustigste buurten van de gezellige Bossche binnenstad, gekenmerkt door zijn pittoreske geveltjes. Het is hier heel aantrekkelijk en buitengewoon rustig wonen binnen de stadsmuren van de historische stad, met aan de voorzijde van de woning (Brede Haven) een werkelijk schitterend uitzicht over de stadshaven en met aan de achterzijde (Buitenhaven) prachtig zicht over rivier de Dommel.

De Uilenburg met zijn vele eetgelegenheden en terrasje is op steenworp afstand; een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen of even lekker aan te schuiven. Maar ook de natuur ligt om de hoek! We noemen hier het Mariëburgpark en het Sint Jansbolwek, waar het tegenwoordig op de oevers van de Dommel heerlijk toeven is. Even verder lopen en natuurgebied 't Bossche Broek ligt aan je voeten!

Het Bourgondische hart van de stad ligt, net als het station, op slechts enkele minuten loopafstand.

Vanwege deze unieke ligging en uitstraling behoort de Brede Haven ongetwijfeld tot één van de meest geliefde woonlocaties die deze stad te bieden heeft!

Kortom; een bijzondere combinatie van comfort, stijl en de dynamiek van het stadsleven op een van de mooiste locaties van de stad. Welkom in De Coffiebaal!

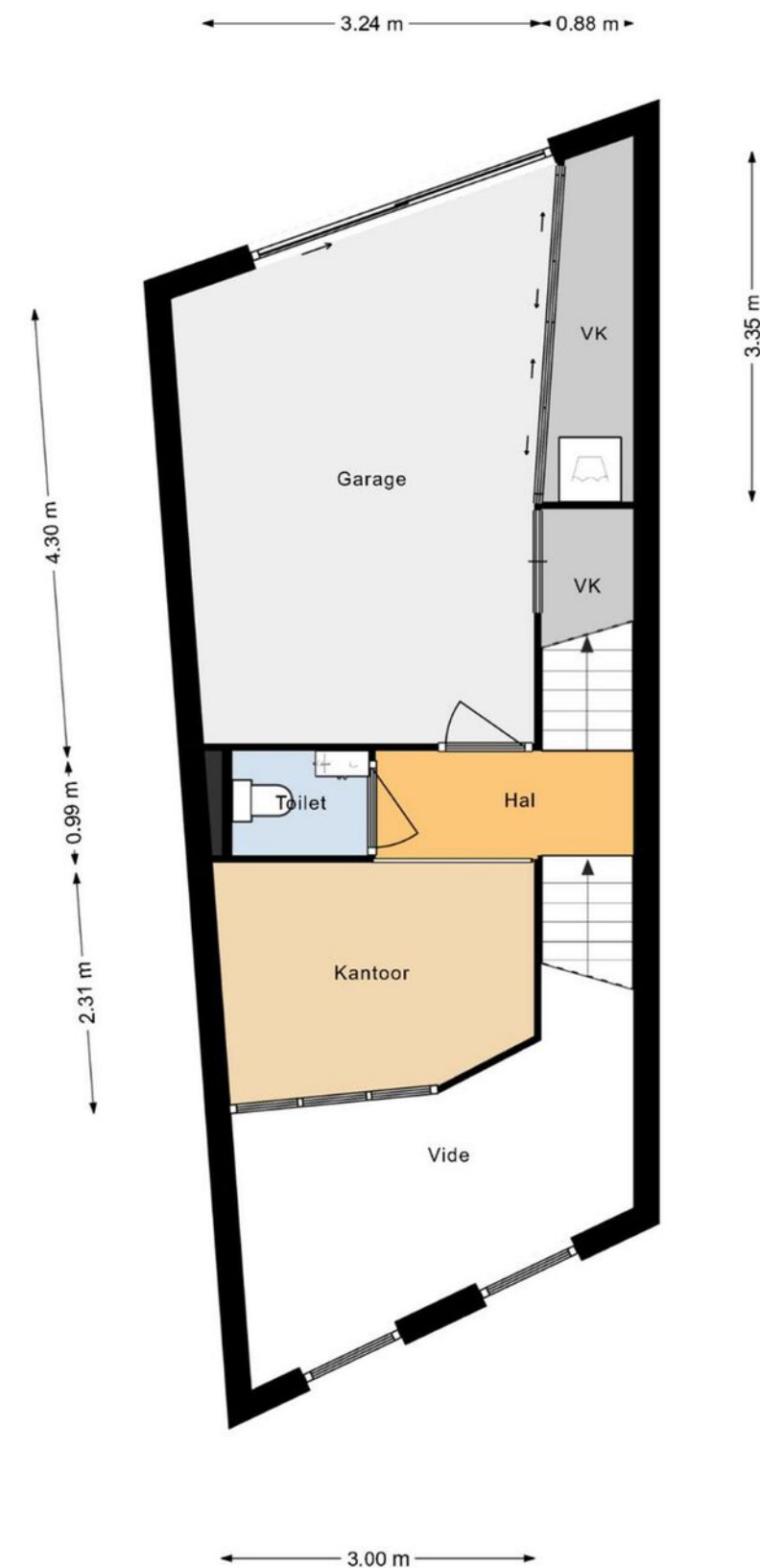
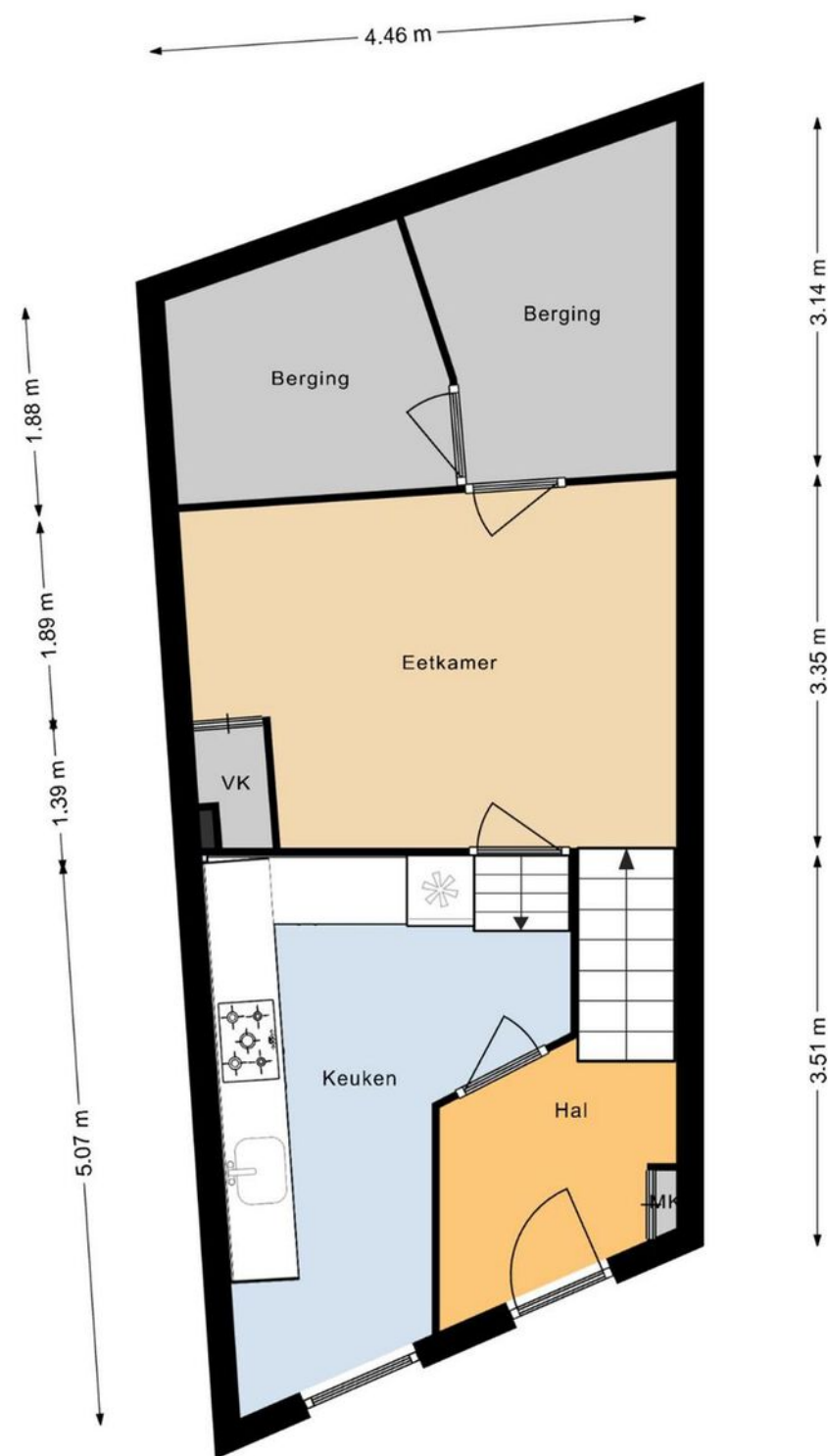


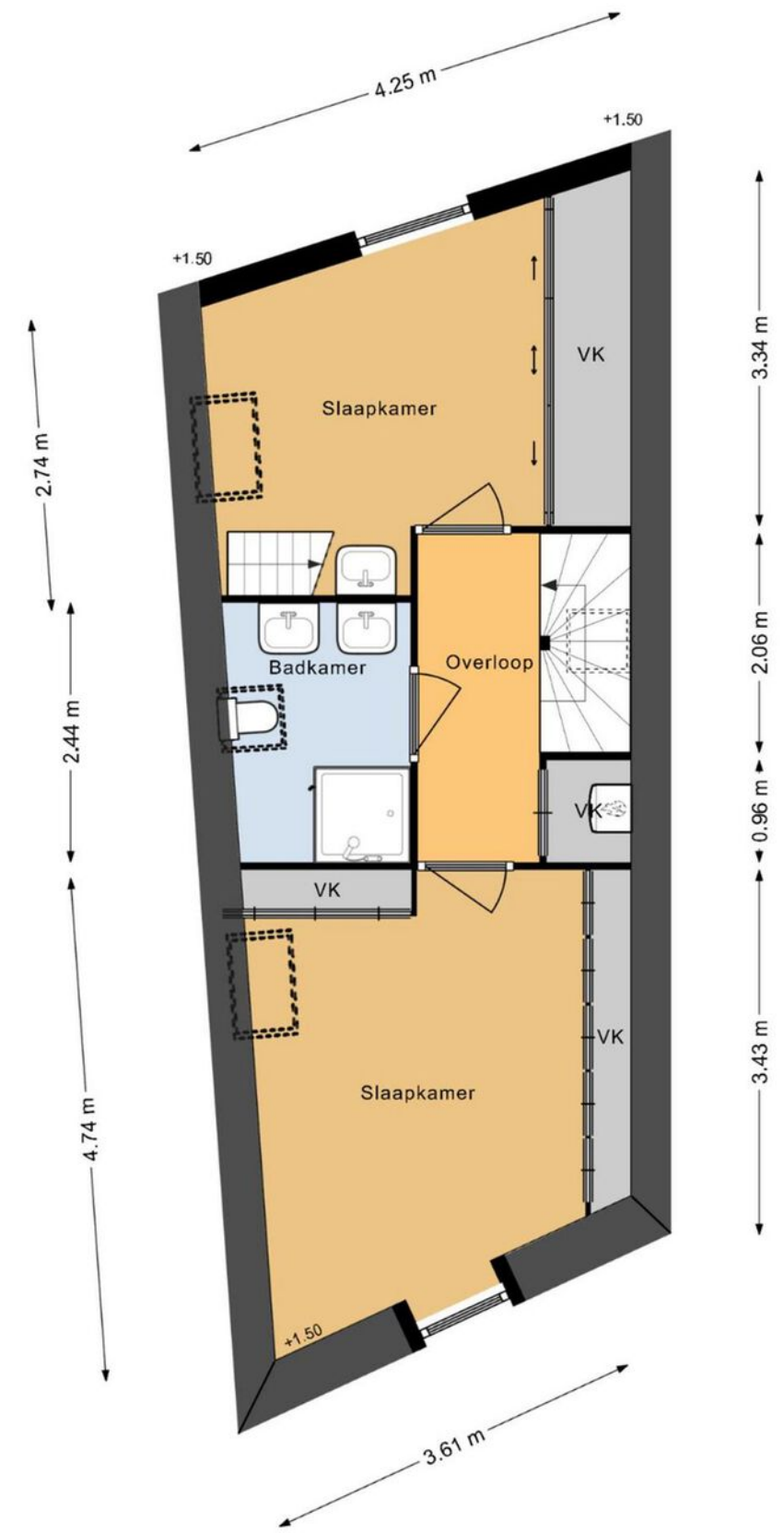


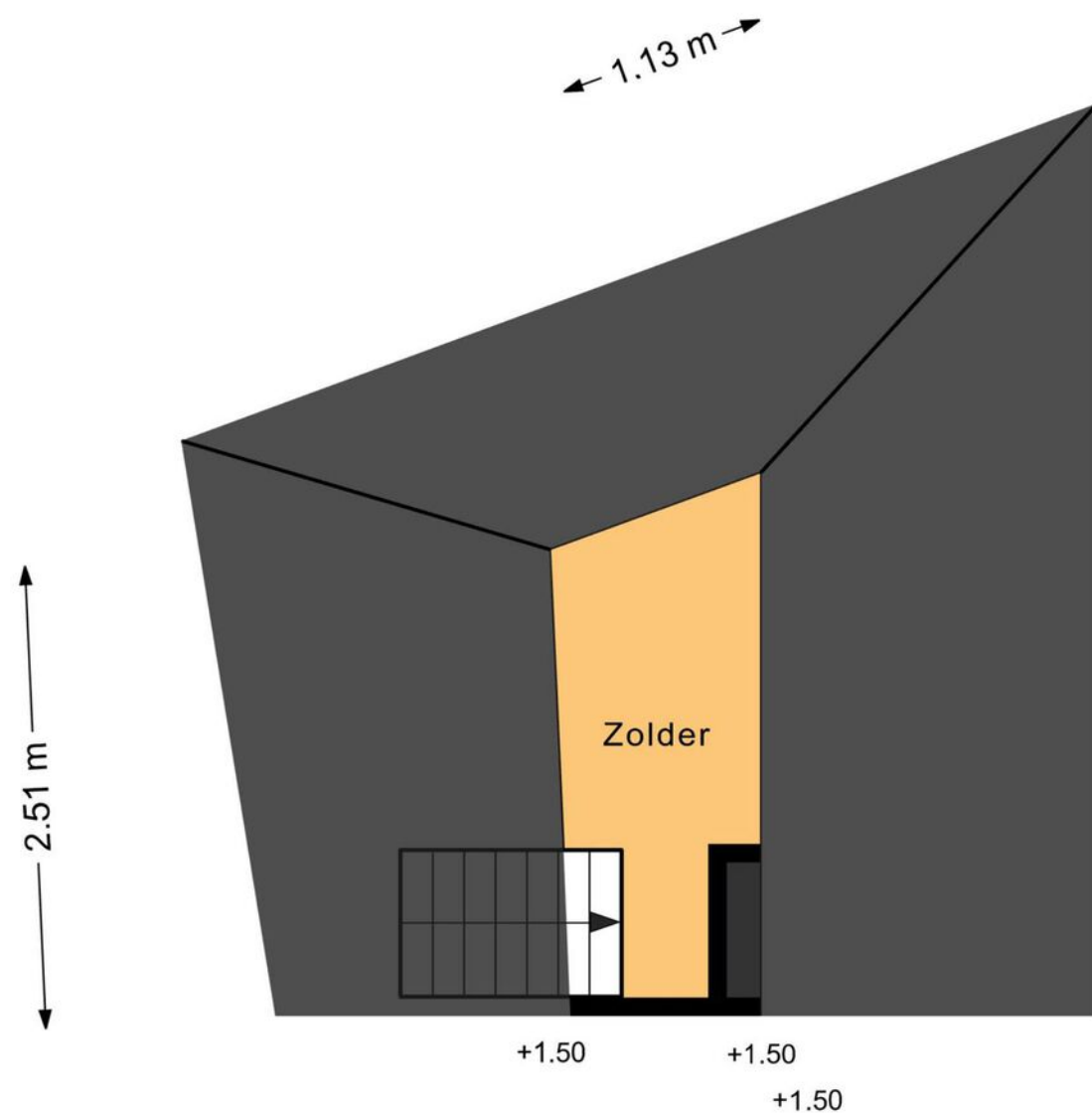












Voorwaarden

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.

Bedenktijd

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

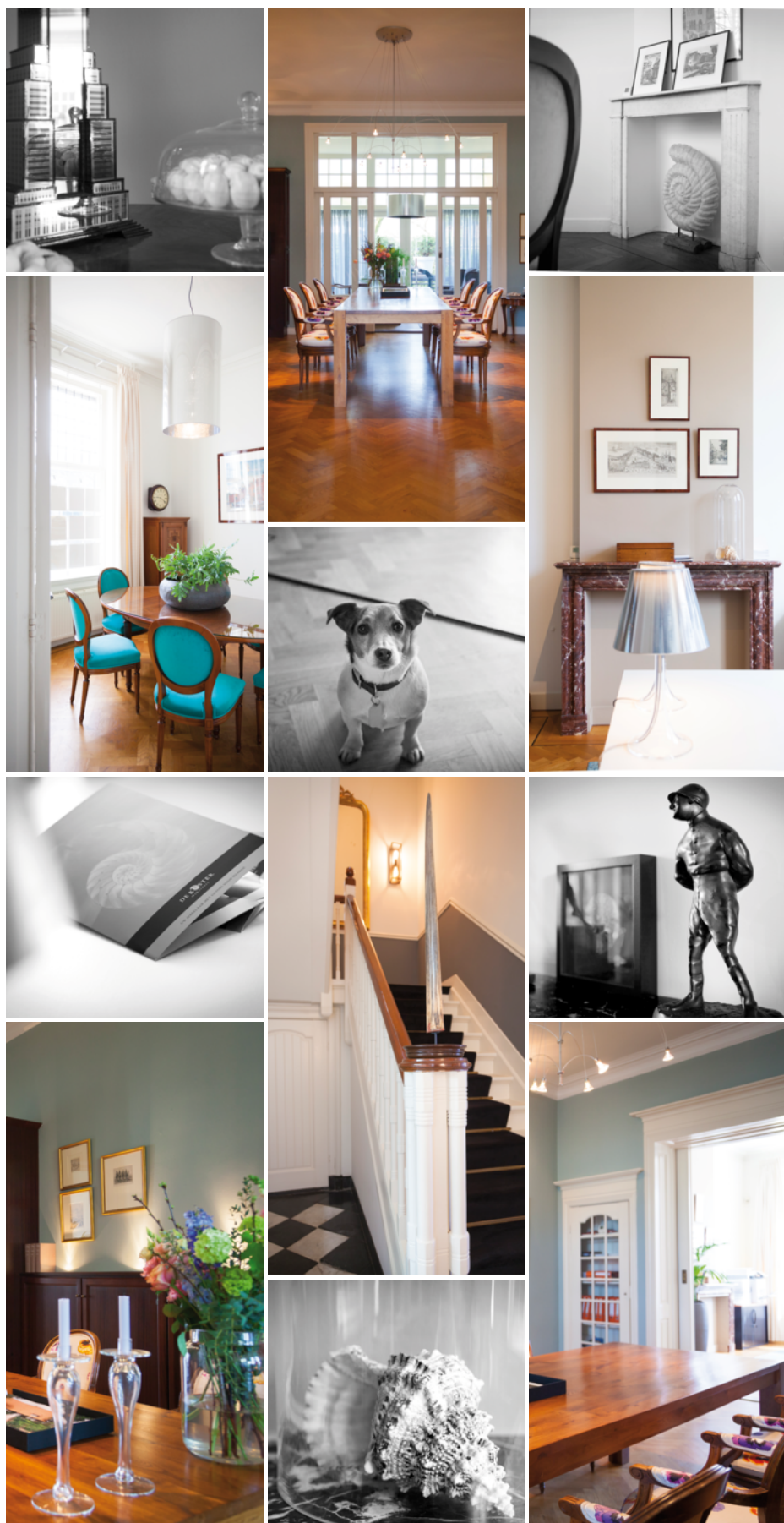
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. 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