



HINTHAMERSTRAAT 116 '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.



HINTHAMERSTRAAT 116

's-HERTOGENBOSCH

Gelegen in de schaduw van de Sint Jan, aan de levendige Hinthamerstraat, midden in het historische centrum van de stad, staat dit bijzondere winkel-/woonhuis met een indrukwekkende geschiedenis. Ooit bekend onder namen als De Wolmande (1669), De Drie Ossen en later Maaiers Welvaren, ademt dit gemeentelijke monument historie én karakter.

Dit zeldzame object heeft een royale tuin, twee dakterrassen en als kers op de taart een vrijstaande dubbele garage met zolder!

Algemene informatie

Soort woning:	Winkel-/woonhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1900
Perceeloppervlakte:	248 m²
Woonoppervlakte:	239 m²
Inhoud:	969 m³
Aantal kamers:	8
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Gemeentelijk monument
- Nog geheel aan te passen en in te richten naar eigen wensen en stijl
- Voorzien van 10 zonnepanelen

Technische gegevens:

Verwarming:	gaskachels, elektrische verwarming
Warm water:	elektrische boiler eigendom
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	dakisolatie en dubbel glas





BEGANE GROND

Achter de statige lijstgevel uit ca. 1800 schuilt een bijzonder object met een prachtige gelaagdheid. De begane grond werd in 1937 verbouwd tot winkelruimte met een portiek en kenmerkende jaren '30 pui. De fraaie details zoals natuurstenen penanten, een etalagevenster met gebeitst houtwerk en glas-in-lood bovenlichten zijn nog in goede staat bewaard gebleven.

Het winkel-/woonhuis bestaat uit een voorhuis met een hoge begane grond, twee verdiepingen en een kleine zolderverdieping onder een zadeldak. Daarachter bevinden zich een achterhuis met twee bouwlagen en een latere aanbouw. Uiteraard is er, zoals dit bij monumentale woningen in het centrum vaak het geval is, ook een kelder.

De ligging is uitstekend: centraal in de stad, tegenover de Clarastraat en op steenworp afstand van de Markt. De percelen aan deze zijde van de Hinthamerstraat reikten oorspronkelijk tot aan de Binnendieze. Heden ten dage loopt het perceel aan de achterzijde met de garage en tuin tot de Louwsche Poort.

Indeling

Begane grond

Middels de karakteristieke overkapte entree bereikt u rechts de winkelruimte en rechtdoor reikt de lange hal met oude tegelvloer naar de kamers, toilet en werkplaats op de begane grond. De werkplaats geeft toegang tot de tuin aan de achterzijde met aansluitend de dubbele garage hier. Ideaal midden in de stad met een eigen dubbele (!) garage. Eventueel is de werkplaats te amoveren, hierdoor krijgt u een nog grotere tuin. Er zijn opties volop.

Zoals gesteld het object als de tuin bieden diverse mogelijkheden c.q. koper dient rekening te houden met moderniseringskosten. Het object is voor het voormalige gebruik als winkel/woonhuis praktisch ingericht en diverse authentieke details, zoals glas-in-lood, paneeldeuren en de mooie tegelvloer in de lange hal zouden zijn nog aanwezig c.q. kunnen in een andere/nieuwe opzet wat meer belicht worden.

















VERDIEPINGEN

Eerste verdieping

Hier is momenteel het "woongedeelte", verdeeld in een lange hal met toegang tot de keuken, slaapkamer en moderne en complete badkamer alsmede de royale, lichte en sfeervolle living met een mooi plafond en met fantastisch grote ramen, van waaruit u een mooi uitzicht heeft op de Hinthamerstraat. Rondom de fraaie authentieke schouw is een gezellige "zitruimte" gecreëerd. Vanuit de luxe keuken met diverse inbouwapparatuur is het riante dakterras bereikbaar. Een heerlijke ruimte van meer dan 40 m², waar het heerlijk genieten is. Er is dus niet alleen een tuin qua buiten, maar ook nog een zeer royaal dakterras zowel op de eerste als op de tweede verdieping.

Tweede verdieping

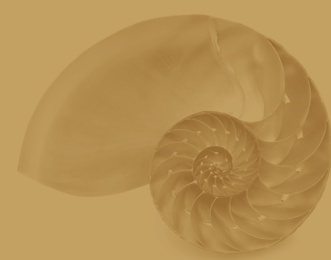
De tweede verdieping is ingericht met één slaapkamer aan de voorzijde en een riante multifunctionele ruimte, thans in gebruik als gezellig privé stadscafé met uiteraard een biljart. Ook heeft deze verdieping nog een heerlijk ruim dakterras (ca. 30 m²).

Derde verdieping

Op de derde verdieping is een kleine zolderruimte, die uitstekend als extra bergruimte dienst kan doen.

Kelder

Een oude en "stoere" kelder van ca. 30 m².



















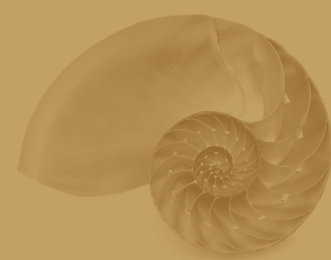
ALGEMEEN

Algemeen

De woning is in 2019 voorzien van 10 zonnepanelen, alsmede van dakisolatie (platte daken) en HR++-glas. Boiler en elektrische verwarming zijn 5 jaar geleden vernieuwd.

Kortom: Een uniek object gelegen in de levendige Hinthamerstraat op loopafstand van alle hotspots van 's-Hertogenbosch; een diversiteit aan winkels en horeca, het Museumkwartier, Sint Jan, Jheronymus Bosch Artcenter etc etc.

Hier bestaat de mogelijkheid tot het creëren van een evenzo uniek en geheel naar eigen wens in te richten winkel-/woonhuis, woonruimte met kantoor dan wel een heerlijk royale woning met tuin en garage aan de achterzijde!

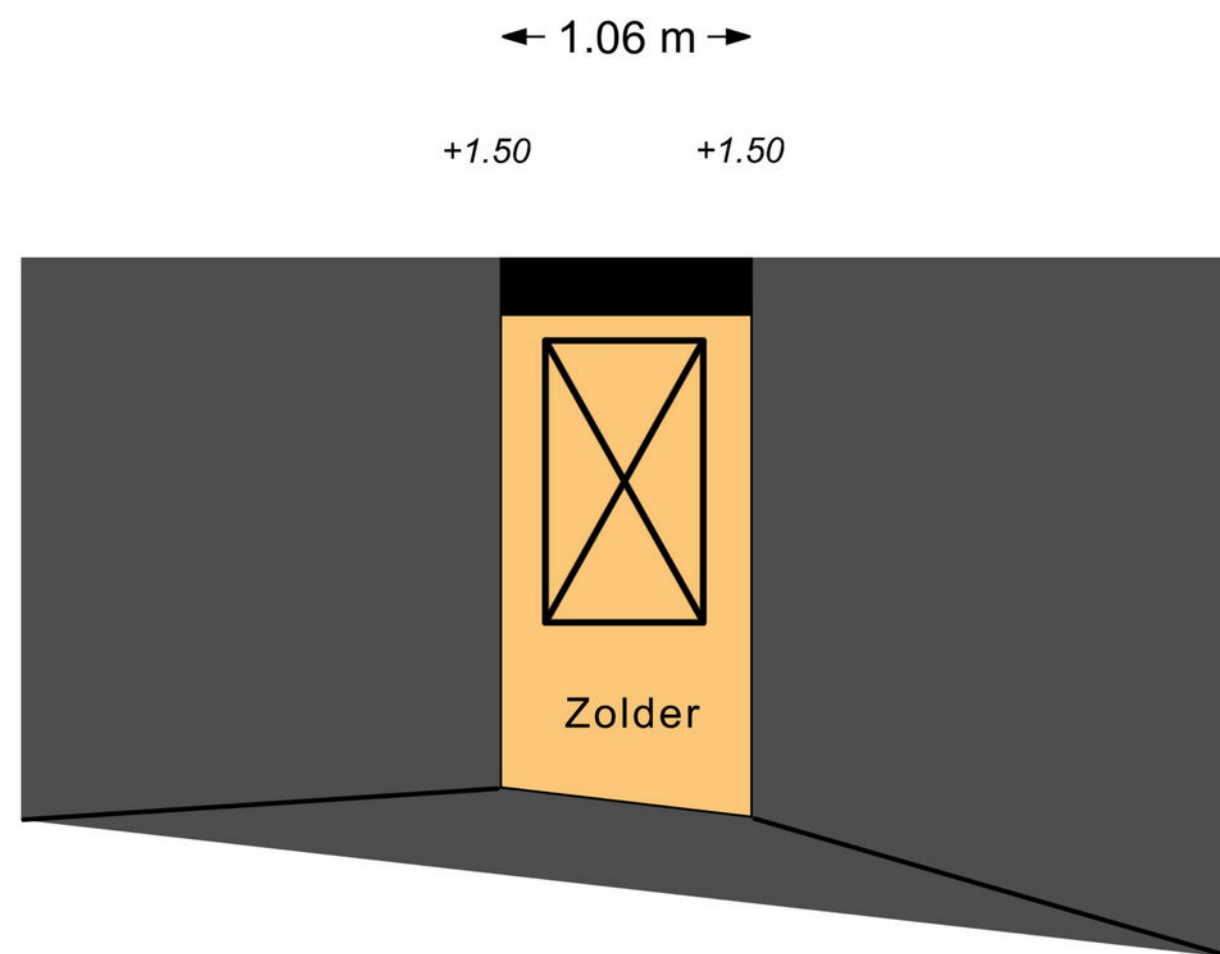
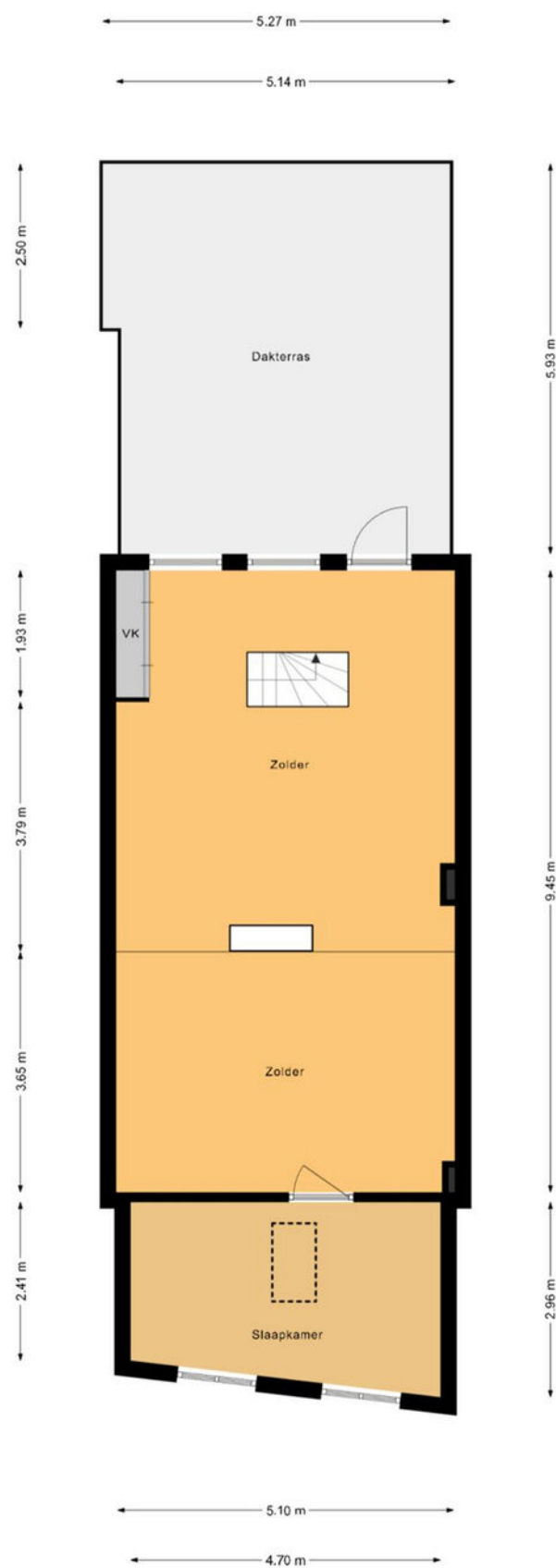


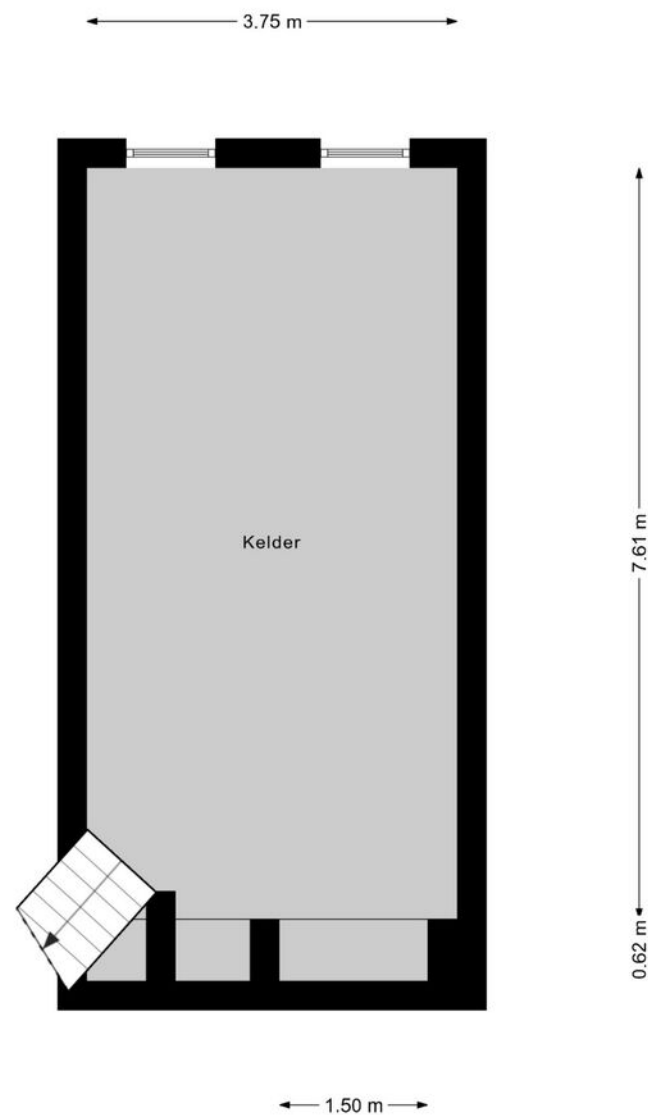












Voorwaarden

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.

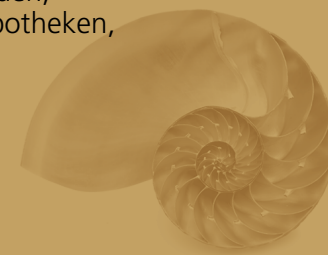
Algemeen

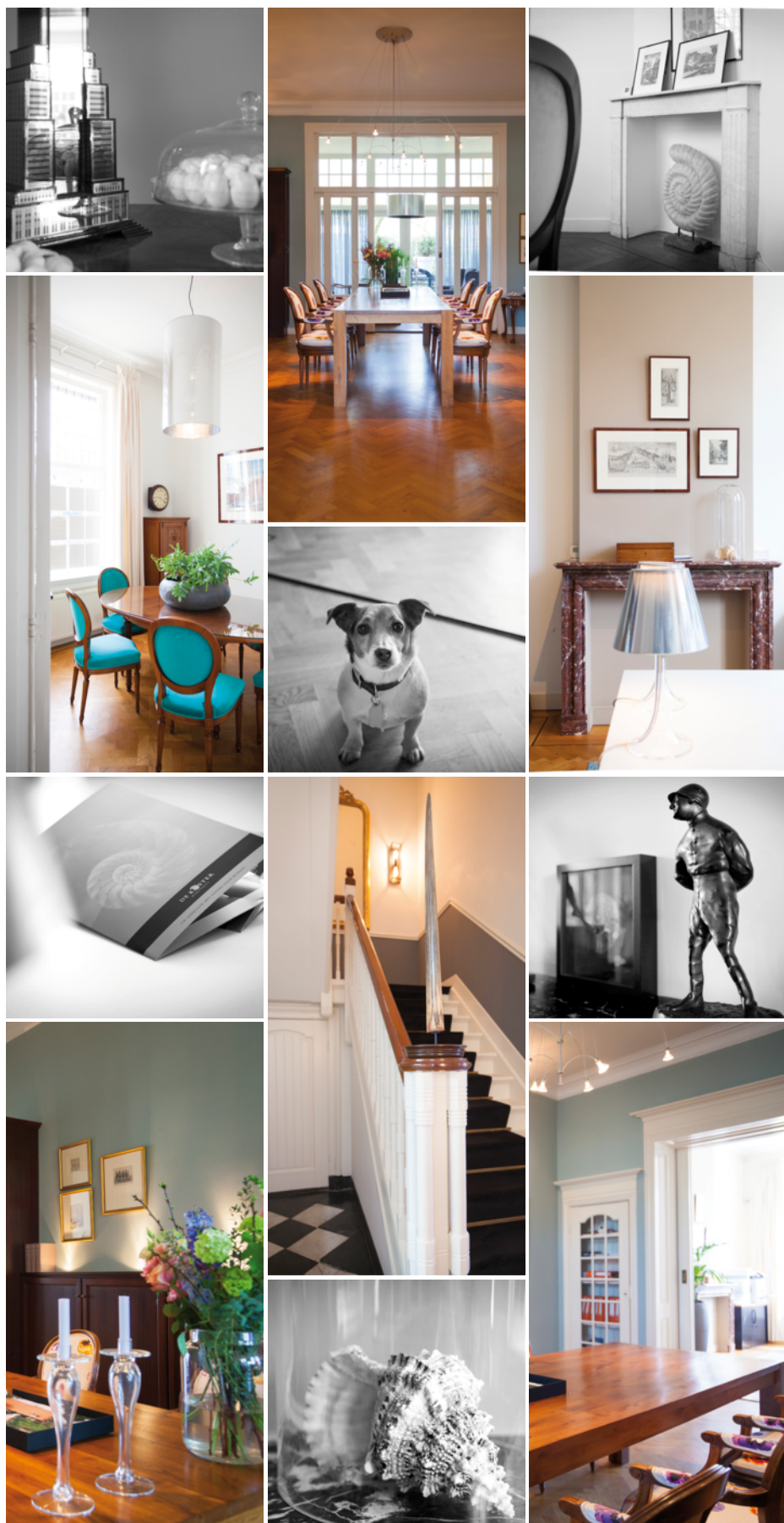
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 betref 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