



EMMAPLEIN 9 '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.



EMMAPLEIN 9

's-HERTOGENBOSCH

Aan fraai en prominent plein en op loopafstand van het Centraal Station, goed onderhouden en zeer royale en sfeervolle bovenwoning met dakterras in de wijk het Zand. Parkeren is mogelijk nagenoeg direct voor de deur via een vergunning, op loop- fietsafstand zijn de Verkadefabriek, Toonzaal Willem Twee, een bioscoop, het Zuid-Willemspark, het Centraal Station en alle andere stedelijke voorzieningen.

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1950
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	158 m ²
Inhoud:	561 m ³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Fraai groen uitzicht op het Emmaplein aan de voorzijde
- Met groot dakterras
- Zeer ruimtelijk met 3 slaapkamers en een royale woonverdieping

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	grotendeels dubbel glas





BEGANE GROND/ VERDIEPING

We komen deze sfeervolle bovenwoning binnen op de begane grond in de verzorgde hal/entree met berging, meterkast en een fraaie houten trap refererend aan de bouw van 1950.

Eerste verdieping

Royale overloop met toilet en trap naar de tweede verdieping.

Royale woonkamer met open keuken
De sfeervolle woonverdieping is voorzien van fraaie houten vloerdelen en diverse glas-in loodramen, het is hier altijd genieten! Ruimte en licht zijn wel de hoofdkenmerken van deze verdieping.

Een extra element biedt de voorzijde, waar je door de twee grote ramen een prachtig en groen uitzicht hebt op het Emmaplein met haar prominente standbeeld. De keuzes die gemaakt zijn qua afwerking, zijn in harmonie met het bouwjaar en zorgen voor een mooie mix van hedendaags comfort en oude charme.

Via de keukendeur en het grote kozijn met zicht op het riante dakterras komt er volop licht binnen. De open keuken is voorzien van een extra breed granieten werkblad en uiteraard de nodige inbouwapparatuur, te weten een oven, een 2-pits gaskookplaat, ingebouwde friteuse, hoge druk stoom-oven, koelkast met koel- en vriesgedeelte en een vaatwasser.

















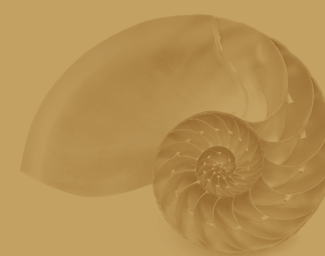
TWEEDE en DERDE VERDIEPING

Tweede verdieping

Via de overloop zijn de twee grote slaapkamers (één aan de voorzijde en één aan de achterzijde met airco en een grote inloopkast), de badkamer en een waskamer bereikbaar. De luxe badkamer heeft een heerlijk (bubbel) ligbad, dubbele wastafel, een douche en een designradiator.

Derde verdieping

De grote verrassing: een zeer riante ruimte/ slaapkamer met twee dakkapellen! Eventueel op te delen in twee kamers of bijvoorbeeld een combinatie van slaap- annex werkkamer; opties zijn er voldoende door de grootte van deze ruimte. Ideaal op deze verdieping is de tweede witte badkamer met douche, wastafel en toilet.













EXTERIEUR

Op de eerste verdieping aan achter/keukenzijde ligt het al eerder genoemde fraaie dakterras van ca. 12 m² met twee bergingen. Het terras, voorzien van vlonders, is heerlijk op het zuidwesten gelegen en op de eerste zonnige dagen van het jaar bestaat hier zeker al de mogelijkheid om te genieten van de voorjaarszon! Tevens is er vanwege de hoekligging relatief veel privacy.

De ligging, omgeving, historie en (toekomstige) ontwikkelingen Het Emmaplein ligt randje centrum in de wijk 't Zand. Een heerlijke locatie dus; de rust van net buiten de bedrijvigheid wonen, maar alles toch op steenworp-afstand. De wijk 't Zand is het eerste gebied dat omstreeks 1885 buiten de oorspronkelijke stadsmuren is bebouwd. De wijk heet 't Zand omdat de grond ongeveer 4 meter is opgehoogd om bebouwing mogelijk te maken.

Over de ligging van de woning ten opzichte van de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn. Alle faciliteiten, waar 's-Hertogenbosch zo bekend om staat, liggen op loopafstand. Van de Sint Jan tot de gezellige terrasjes op de Parade, het Centraal Station, het Sint Jans Bolwerk, de Uilenburg, het Museumkwartier en natuurlijk de winkels. Dat is het voordeel van leven en wonen nabij de binnenstad! Ook de uitvalswegen naar de snelwegen zijn in de onmiddellijke nabijheid.

Anderzijds ligt het Emmaplein nabij het thans in ontwikkeling zijnde Zuid Willemspark, een waterpark met horeca, recreatie en cultuur (waaronder het zojuist gerenoveerde Kruithuis) alsmede bijna tegen de Bossche staddelta aan.

Dit is een gebied waar een grootschalige transformatie/ontwikkeling gaat plaatsvinden van bijna 2000 nieuwe woningen, een nieuw Museum en diverse andere projecten. Het startpunt zal zijn de nieuwe (lage) Diezebrug die volgens de huidige plannen opnieuw in 2025 aangelegd zal worden.

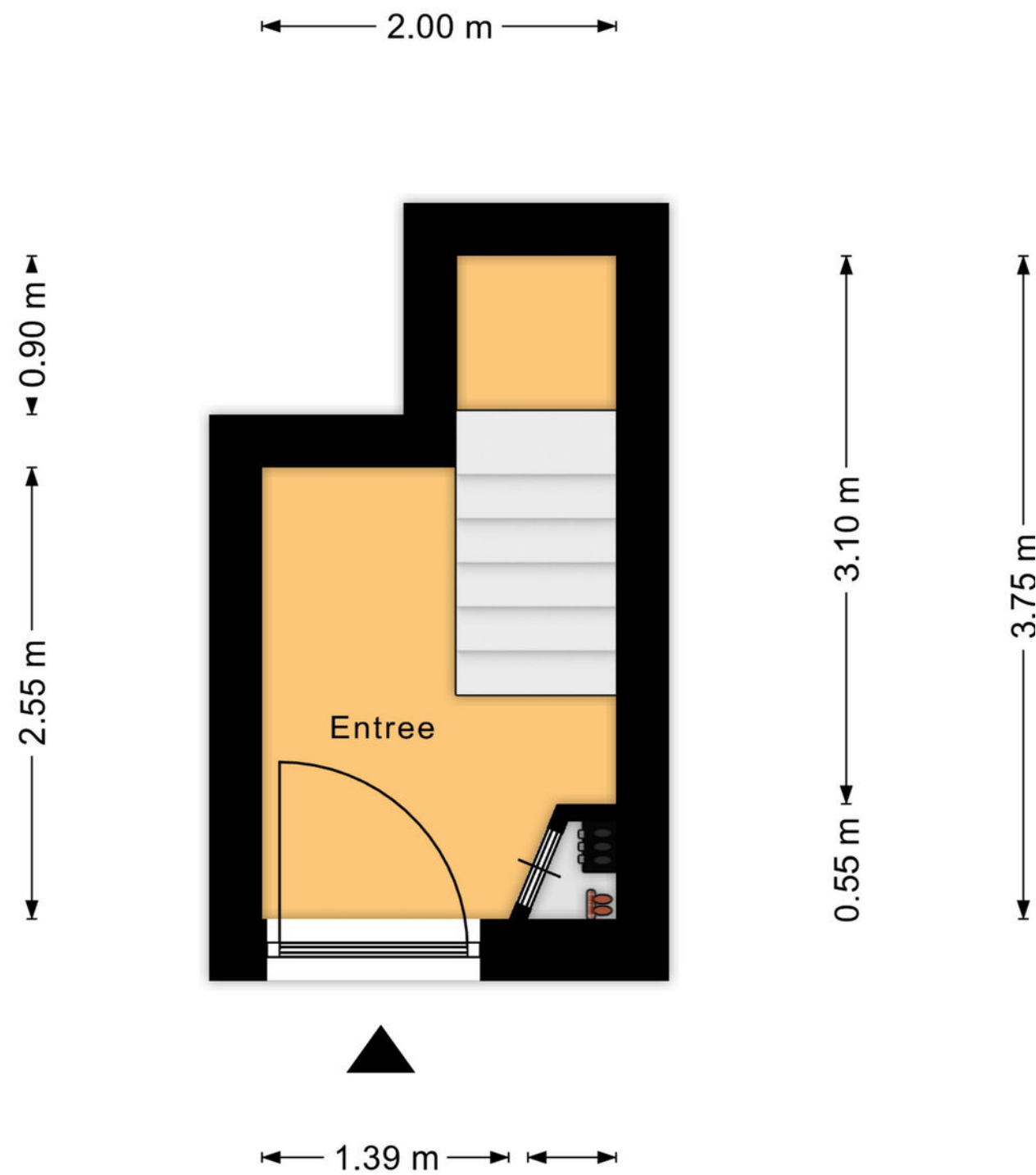
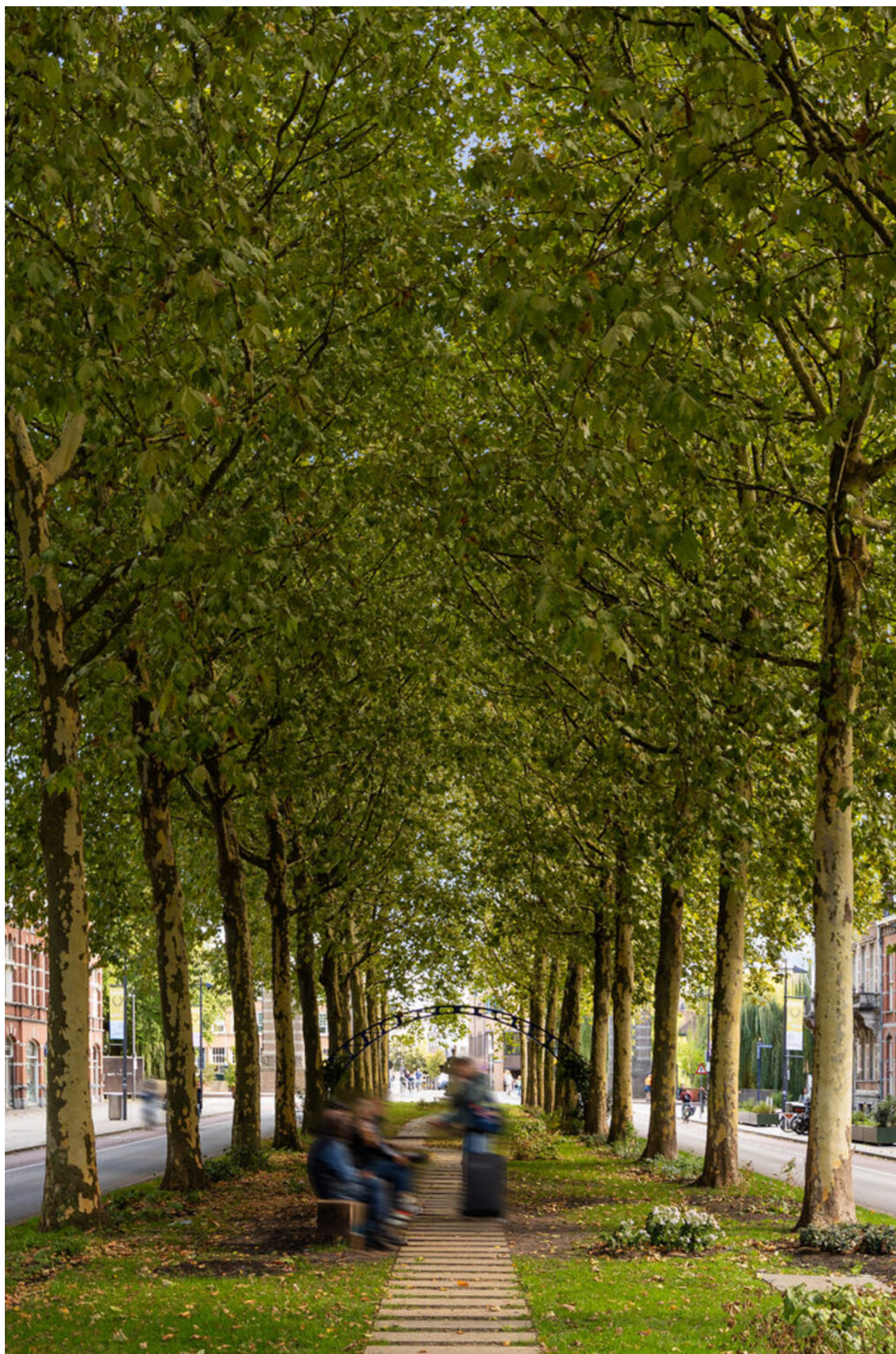
Daarna volgen de eerste woontoren en het nieuwe Designmuseum, een evenemententerrein ter hoogte van de Citadel en later de restauratie van het historische pand op de Tramkade en cultuurplein rondom de Verkadefabriek. Ook komt er tussen de Bossche staddelta en het EKP terrein een brug. Tussen de reeds voornoemde iconische gebouwen komen dus nieuwe woningen waaronder ook een aantal woontorens en het element water zal een van de verbindende factoren zijn.

Kortom: de komende jaren komt er een mooi nieuw stuk binnenstad bij.

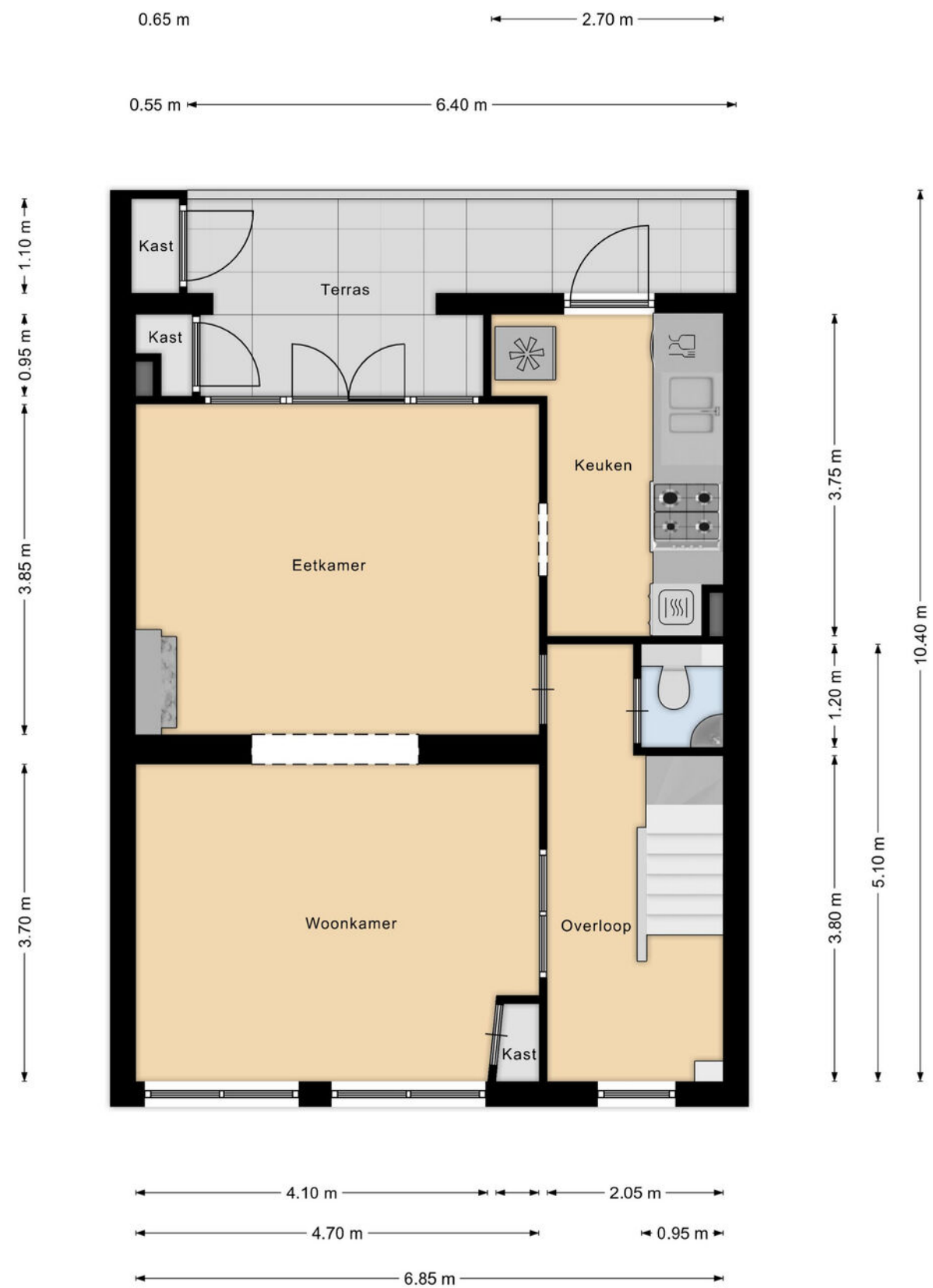








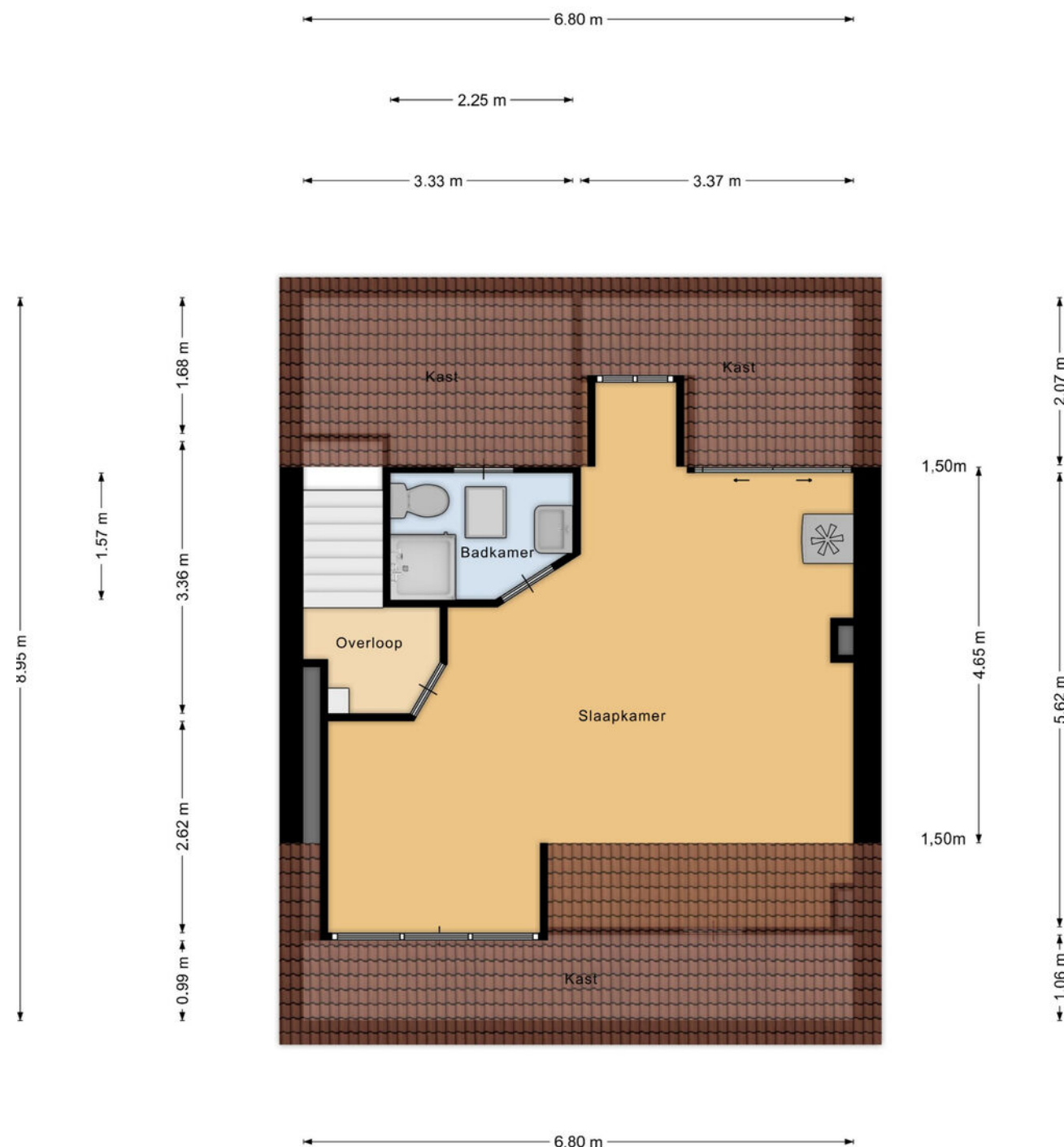
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

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.

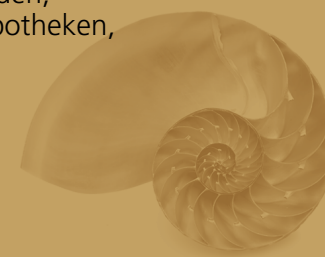
Algemeen

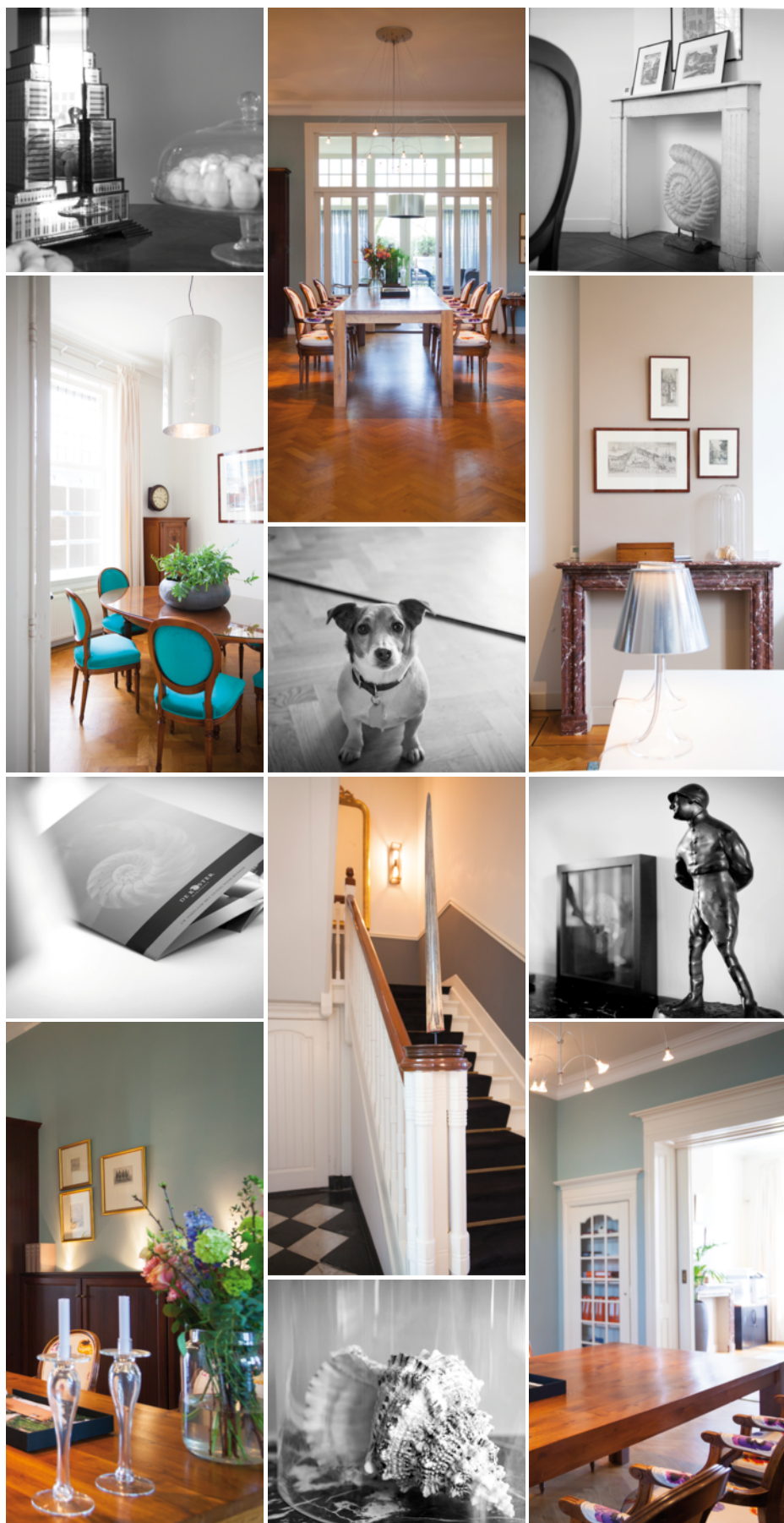
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.

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