



GASTHUISSTRAAT 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.



GASTHUISSTRAAT 9 's-HERTOGENBOSCH

Een monument met meerwaarde met twee eigen parkeerplaatsen!

Comfortabel wonen in een stuk Bossche geschiedenis.
De huidige bewoners van de Gasthuisstraat 9 hebben, met oog en met name ook respect voor de geschiedenis van het monumentale pand, in 2018 een grootschalige renovatie gerealiseerd waarmee modern comfort en historie volledig samenvallen. En historie is hier in overvloed. Laten we daarom eens niet bij de voordeur beginnen, maar bij de voorgeschiedenis. Dan lopen we daarna met die bagage samen door dit stijlvolle huis.

Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1903
Perceeloppervlakte:	220 m ²
Woonoppervlakte:	419 m ²
Inhoud:	1926 m ³
Aantal kamers:	8
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Bijzondere woning met uniek stukje geschiedenis
- In 2018 geheel gerestaureerd met behoud van authentieke details

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen
Isolatie:	volledig geïsoleerd





GESCHIEDENIS

Een mooie geschiedenis

Tegenwoordig wordt 's-Hertogenbosch vooral Bourgondisch genoemd. Vroeger had het een andere connotatie. In de 16e eeuw meldde kroniekschrijver Cuperinus dat de stad toch vooral bekendstond om haar betoonde liefdadigheid. Er waren meer dan veertig charitatieve instellingen die zich bezighielden met de zorg voor armen, weduwen en wezen, vondelingen, zieken en geesteszieken; toen nog prachtig 'zinnelozen' genoemd. Reinier van Arkel en ook het Groot Zieken Gasthuis komen we al in de boeken van toen tegen.

Godshuizen

Net na de Franse tijd worden alle gebouwen waar deze zorg geboden werd, voor het eerst godshuizen genoemd. Tot die tijd werd het begrip 'godshuis' exclusief gebruikt voor kerken, kloosters en kapellen. Nu werd het meervoud 'godshuizen' gebruikt voor liefdadige instellingen: gebouwen waarin minderbedeelde medemensen gehuisvest werden. In deze tijd kwamen al deze instellingen ook onder één nieuw bestuur: 'Het College van Regenten over de Godshuizen en den Algemeenen Arme'. Een mond vol, en daarom werd dit standaard ingekort tot 'de Godshuizen'.

Nieuw kantoor

De regenten van de Godshuizen kwamen voor hun vergaderingen bijeen in het regentenhuis dat op de rand van het terrein van het Groot Zieken Gasthuis ligt. Vanaf de Gasthuisbrug zien we nog altijd hoe dit regentenhuis de Binnendieze letterlijk overbrugt. Rond 1900 namen de zorgtaak én de administratieve taken van het bestuur enorm toe, waardoor de bestaande 16e-eeuwse behuizing niet langer voldeed. Met de bouw van een nieuw, stijlvol Centraal Kantoor in 1903, inclusief trapgevels, betonnen vloeren en een rijk interieur, liet het bestuur zien dat het zich bewust was van zijn maatschappelijke rol en invloed.

Buiten de poort

Het nieuwe kantoor kwam te staan aan de Gasthuisstraat, net buiten de historische Gasthuispoort, die van oudsher toegang gaf tot het terrein van het Groot Zieken Gasthuis. Deze poort heeft een klein luikje waardoor de medicijnen van de ziekenhuis-apotheek werden uitgereikt en een omlijsting van natuursteen met het stadswapen van 's-Hertogenbosch. De beelden naast de poort, van Elisabeth van Thüringen, de patroonheilige van de ziekenhuizen, en Vincentius a Paulo, organisator in de charitatieve zorg, kijken uit op het nieuwe kantoor dat hier gebouwd werd.





VERVOLG GESCHIEDENIS

Neo-rennaissance

Net over de brug, aan de Gasthuisstraat 9-11, verrezen twee naast elkaar gebouwde aansprekende panden. Panden met het aanzien en de ruimte die de regenten nadrukkelijk zochten. Want, ja, ze zorgden goed voor de minderbedeelden, maar zeker ook goed voor zichzelf. Gasthuisstraat 9 kreeg een indrukwekkende neo-rennaissancegevel. Een trapgevel bekroond met sierelementen, liggend op metselwerk en natuurstenen dekplaten. Direct achter die gevel een entree met flair: een brede gang en trappenhuis met lichtkoker, zwart hardstenen vloer- en wandtegels, stucplafond en raamomlijstingen.

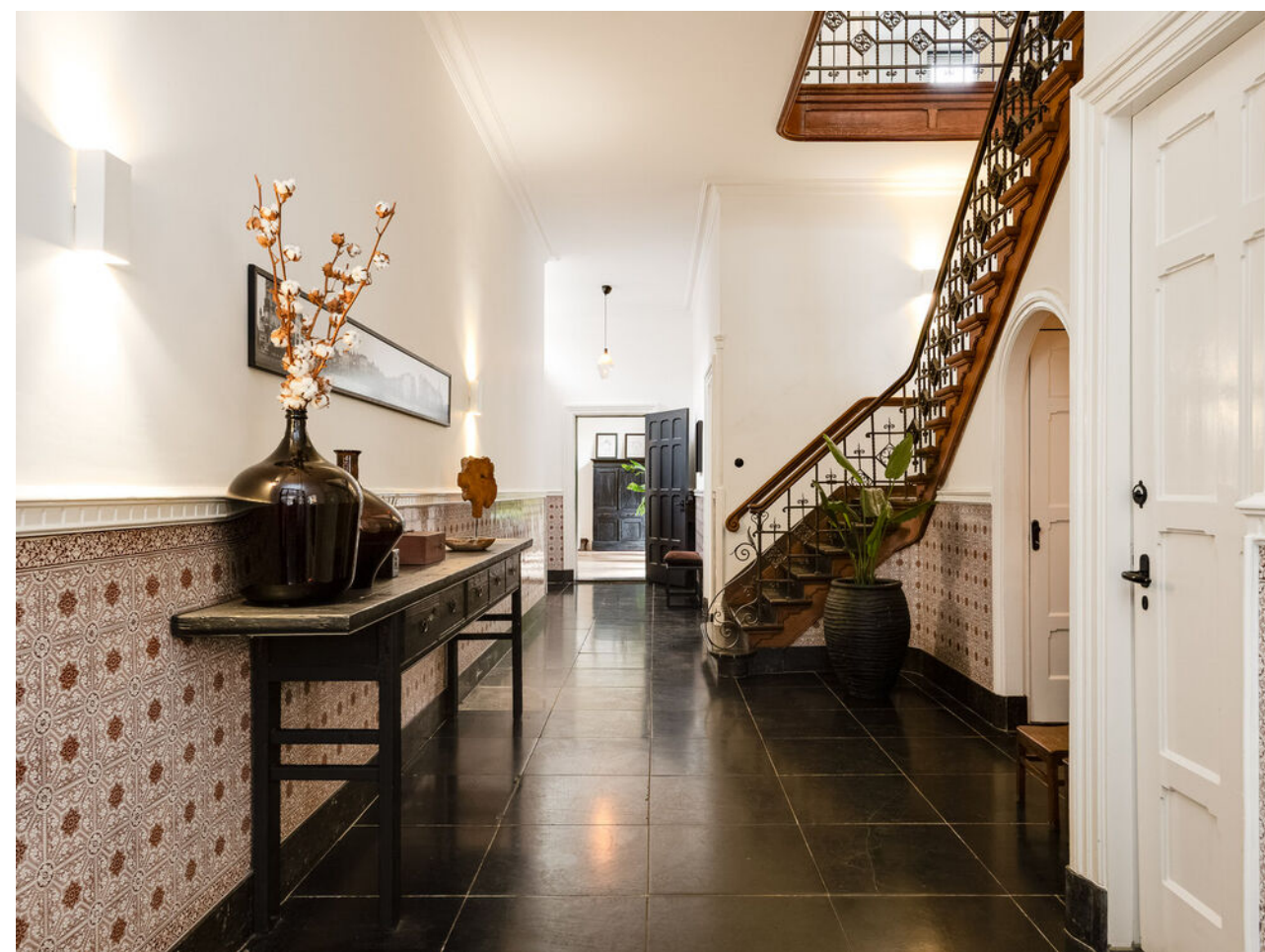
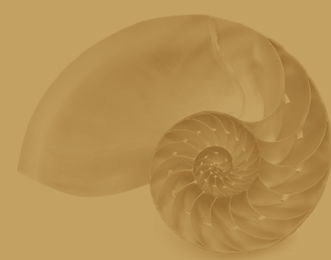
Blauwdruk

De oude blauwdruk van het 'administratiegebouw van de Godshuizen' laat ons exact dezelfde plattegrond zien die we ook nu nog kennen. Alleen de strijkkamer van nu bleek destijds nog buitenruimte te zijn, en de functie van de kamers was uiteraard wezenlijk anders. We zien een wachtkamer, vergaderzaal, kamer van de voorzitter en van de administrateur. Maar ook een archief, 'kamers voor den conciërge' en een kantoorkamer. Alles ruim en luxe met schouwbetimmeringen, parket, beschilderde binten en goudleerbehang.

Gevelsteen

De Gasthuisstraat 9 heeft zo jarenlang dienstgedaan als stijlvol kantoor van de Godshuizen. In de jaren zeventig voldeed het uiteindelijk niet meer aan de eisen zoals die aan een modern kantoor gesteld worden en verhuisde het kantoor naar het Muntelbolwerk. Nog weer later, in 1990, werd de Stichting Godshuizen omgevormd tot de Van Neynselstichting. Wat rest is een prachtige geschiedenis, een fraaie gevelsteen die hiernaar verwijst en natuurlijk het kantoor zélf: inmiddels omgevormd tot een fraai gerenoveerd woonhuis; grondig geïsoleerd en voortvarend voorzien van modern comfort.

Gasthuisstraat 9 is dus veel meer dan een mooi gevelbeeld; het is een tastbaar symbool van de zorggeschiedenis in Den Bosch en de rol van de Godshuizen in het begin van de 20e eeuw. Vandaar dat we eerst met u een stap terug in de tijd wilden maken voor we door de enorme eikenhouten voordeur naar binnen stappen...



BEGANE GROND

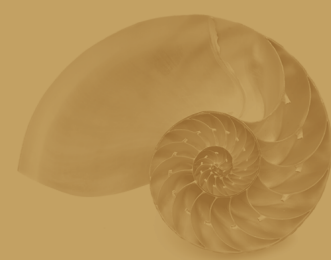
Niet alleen een mooie geschiedenis. Bovenal een mooie woning

De imposante benedenverdieping

Achter de prachtige deur schuilen een entree en een riante hal van het formaat van een bescheiden appartement. Daglicht valt door het trappenhuis omlaag en de ervaring van ruimte wordt nog eens vergroot, doordat het plafond dat rijkelijk versierd is met ornamenten, hier op de benedenverdieping overal maar liefst 4,5 meter is. Rust en ruimte overvallen je. Op de vloer liggen enorme tegels uit Belgisch hardsteen. Tegels die recent stuk voor stuk verwijderd zijn geweest en teruggeplaatst om hieronder vloerverwarming aan te leggen – zoals overal op deze benedenverdieping. Comfort en historie gaan hier hand in hand.

Direct rechts vinden we het kantoor; ruim en licht en voorzien van een klassieke schouw met open haard. Voor de hoge ramen zitten de originele binnenluiken, op het plafond een bloemrijk ornament en in de wand de oude kluis waar de regenten van de Godshuizen hun zaken van waarde bewaarden. Zoals haast overal op deze en de eerste verdieping ligt er op de vloer fraai parket in een visgraatmotief. We ervaren klasse, ruimte en een zee aan licht.

De tweede deur rechts brengt ons een ruim toilet met fonteintje en even verder treffen we de deuren naar de fijne wijnkelder en een strijkkamer met daarachter een deur naar de ruimte én aansluitingen voor een wasmachine en droger. Achter een tweede deur hier de verwarmingsinstallatie met een warmtepomp voor de vloerverwarming en een cv-installatie voor de overige verwarming. Duurzaamheid is hier een groot goed, de warmtepomp wordt namelijk via liefst 21 zonnepanelen van energie voorzien. Dit, en alle isolerende maatregelen, maken dat we hier te maken hebben met een Rijksmonument met energielabel A. Dat is vrij uniek. Net als het comfort dat je hier door al die maatregelen ervaart. Boven de wasruimte en cv-ruimte bevindt zich een ruime berging.







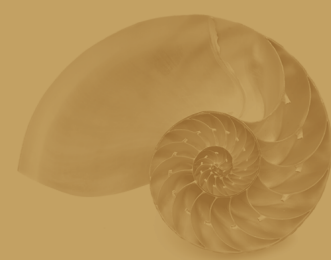
VERVOLG BEGANE GROND

Het trapportaal is werkelijk monumentaal met smeedijzeren hekwerken en licht dat door het glas-in-lood op de eerste verdieping naar beneden valt. Dat lijkt daglicht te zijn, maar als we straks in het verrassende zolderappartement zijn, zien we dat we feitelijk naar binnenvallend led-licht kijken. Door de hoge plafonds kijken we in het trapgat zeker acht meter omhoog.

De keuken is enorm. Niet alleen qua omvang, maar zeker ook qua uitrustingsniveau, werk- en kastruimte. Op de vloer rustiek marmer in een klassiek kruismotief. Voor het overige is de keuken modern te noemen. De werkbladen zijn van beton en de kasten in stijlvol zwart hout. Het hart van menig chef gaat sneller kloppen als we de keukenapparatuur op een rij zetten. We vinden hier niet alleen naast elkaar een combi- en een stoomoven, maar ook twee ijskasten, een ijskast/vriescombinatie, een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een Quooker. De keuken is zo ruim, dat hier ook gemakkelijk een eettafel kan staan. De keuken grenst aan de stadstuin, die via openslaande deuren bereikbaar is. Vanuit deze tuin valt het daglicht royaal de keuken binnen. Wat ooit 'de kamer van de administrateur' was, is dus nu een enorme woonkeuken die het kloppend hart van het huis vormt.

Aan de andere zijde van de hal een antiek fonteintje bij de entree van de mooie en ruime eetkamer met houten lambrisering. Vanuit het raam hier kijken we uit op de Binnendieze, maar de blik zal nóg eerder gaan naar de naastgelegen regentenkamer die via een deur of een schuifdeur bereikbaar is en die oogstrelend is. Een zee aan ruimte, een zee aan licht, een enorme schouw en een plafond met Franse balken dat imponerend is.

Hier werd ooit vergaderd, en nog steeds is het een plek waar je graag bijeen wilt komen. Openslaande deuren geven aan de ene zijde toegang tot een Frans balkon boven de Binnendieze. Aan de andere zijde van de kamer, of zo u wilt zaal, twee openslaande deuren die toegang geven tot de stadstuin. Juist door de enorme hoogte valt het daglicht in overvloed binnen en ook hier ligt weer dat klassieke parket.









EERSTE en TWEEDE VERDIEPING

Nemen we de ruime trap naar boven dan vinden we op de eerste verdieping een ruime overloop met zeven deuren die we een voor een zullen openen. De eerste deur geeft toegang tot een modern toilet met fonteintje. Fijn, apart van de badkamer. Die badkamer ligt aan de overzijde en bestaat uit twee gedeelten: een lager deel met een dubbele wastafel en een hoger deel met een heerlijk ligbad en een inloofdouche; stijlvol en modern. Op de vloer hardstenen zwarte tegels en verder ook een zeer strakke en moderne afwerking.

Daarnaast zijn er twee deuren die toegang geven tot slaapkamers. Een aan de voorzijde van het huis, met vanuit twee hoge ramen zicht op de Gasthuisstraat, en een aan de achterzijde die uitkijkt op de tuin. De voorkamer heeft een zwarte schouw, plafond met ornamenten en de parketvloer die we van beneden kennen. De enorme achterslaapkamer heeft dezelfde vloer en een strak plafond.

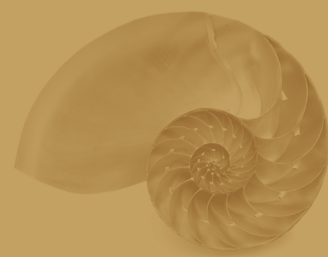
Naast de voorkamer is een walk-in closet gerealiseerd. Alle ruimte voor de kleding. Maar omdat we ook hier een fraai en hoog raam hebben, kan deze ruimte desgewenst ook als slaapkamer gebruikt worden. Maar dan moet de nood hoog zijn, want slaapkamers zijn er in overvloed. We hebben immers pas vijf van de zeven deuren geopend.

Aan de achterzijde geeft een deur toegang tot een tweede overloop met direct links openslaande deuren naar het dakterras dat uitkijkt op de Binnendieze. Ruim en zonnig. Gaan we rechtdoor, dan komen we in de enorme slaapkamer die boven de regentenkamer gerealiseerd is. De grenenhouten spanten zijn hier zichtbaar gehouden en geven deze ruimte een geheel eigen sfeer. Monumentenzorg noemt dit een mansardedak; wij een fraai lijnenspel. Aan de zijde van de Binnendieze drie kleine ramen en aan de zijde van de tuin twee Veluxramen die alsnog veel licht binnenbrengen.

En dan is er de zevende deur; een beetje verstopt haast en wat smaller dan de anderen. Hij brengt ons naar een verrassing: een tweede verdieping met een volledig appartement.

De 2e verdieping

Op de tweede verdieping vinden we onder de goed geïsoleerde kap een fors appartement voorzien van airconditioning. Een thuiswonend kind bijvoorbeeld, heeft hier een meer dan fraaie woonruimte. De kap is goed zichtbaar en op verschillende plaatsen vinden we ramen die voor veel daglicht zorgen. Eén van de ramen geeft rechtstreeks zicht op de Sint-Jan. Het appartement beschikt over een eigen luxe, moderne badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.











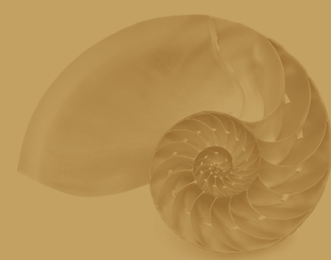




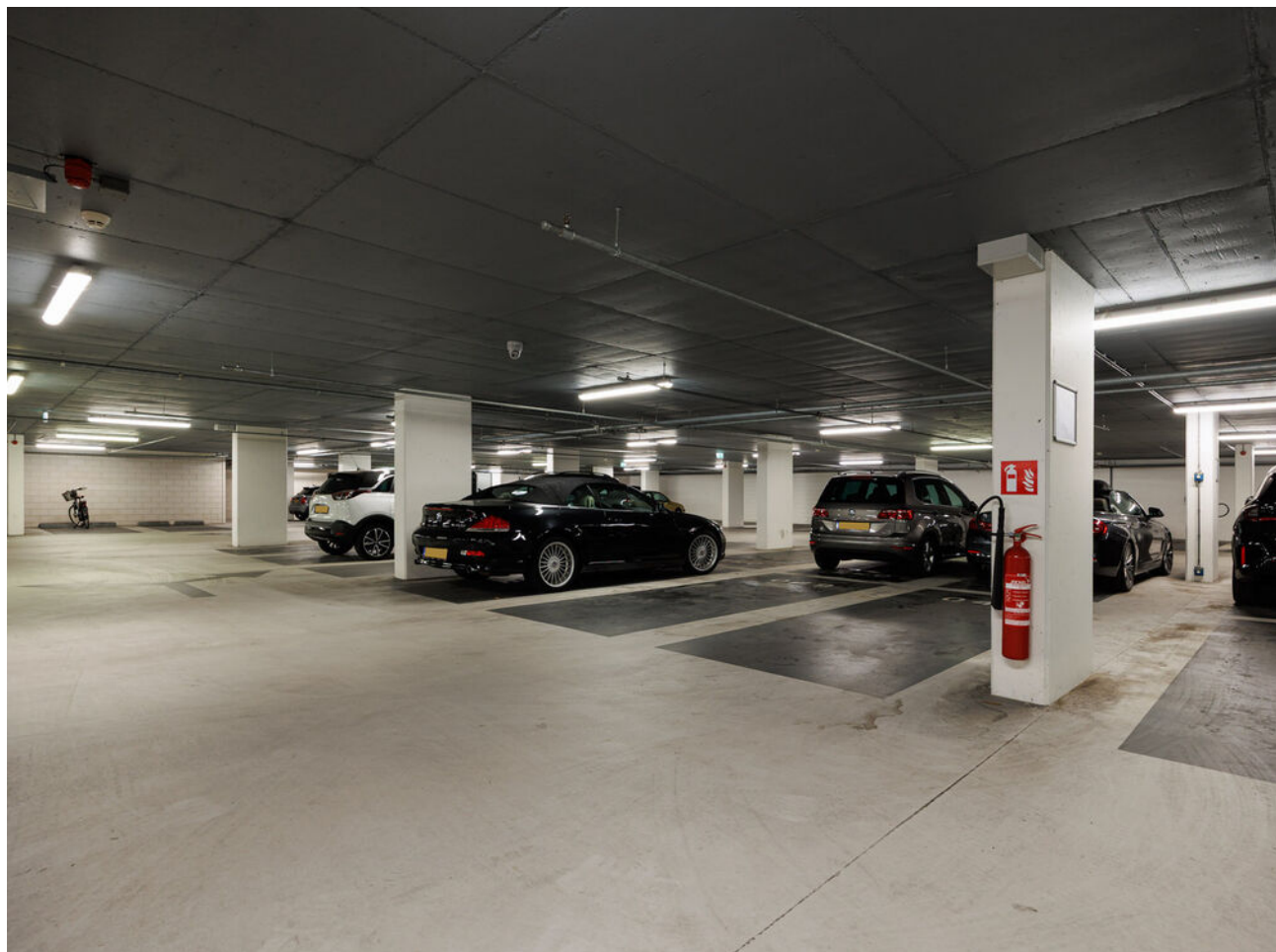
OMGEVING

De Gasthuisstraat 9 ligt op de grens van het oude centrum en het terrein van het Groot Zieken Gasthuis, waar met behoud van de fraaie bestaande bebouwing een volledig nieuwe woonomgeving is gecreëerd. Alle voorzieningen die het wonen in de binnenstad zo aantrekkelijk maken, liggen hier op loopafstand: de winkels, markt, restaurants en de kroegen. Wilt u tóch verder, dan is het goed om te weten dat er via de entree in de Nieuwstraat in de ondergrondse parkeergarage een eigen parkeerplaats beschikbaar is (optioneel tegen een nader te overeengekomen prijs is er een tweede parkeerplaats beschikbaar). Dat maakt dit unieke huis wellicht nog unieker.

De Gasthuisstraat 9 is een woning met allure, met ruimte en daarbij... met een verhaal. U hebt nu de unieke gelegenheid om onderdeel te worden van dat verhaal.



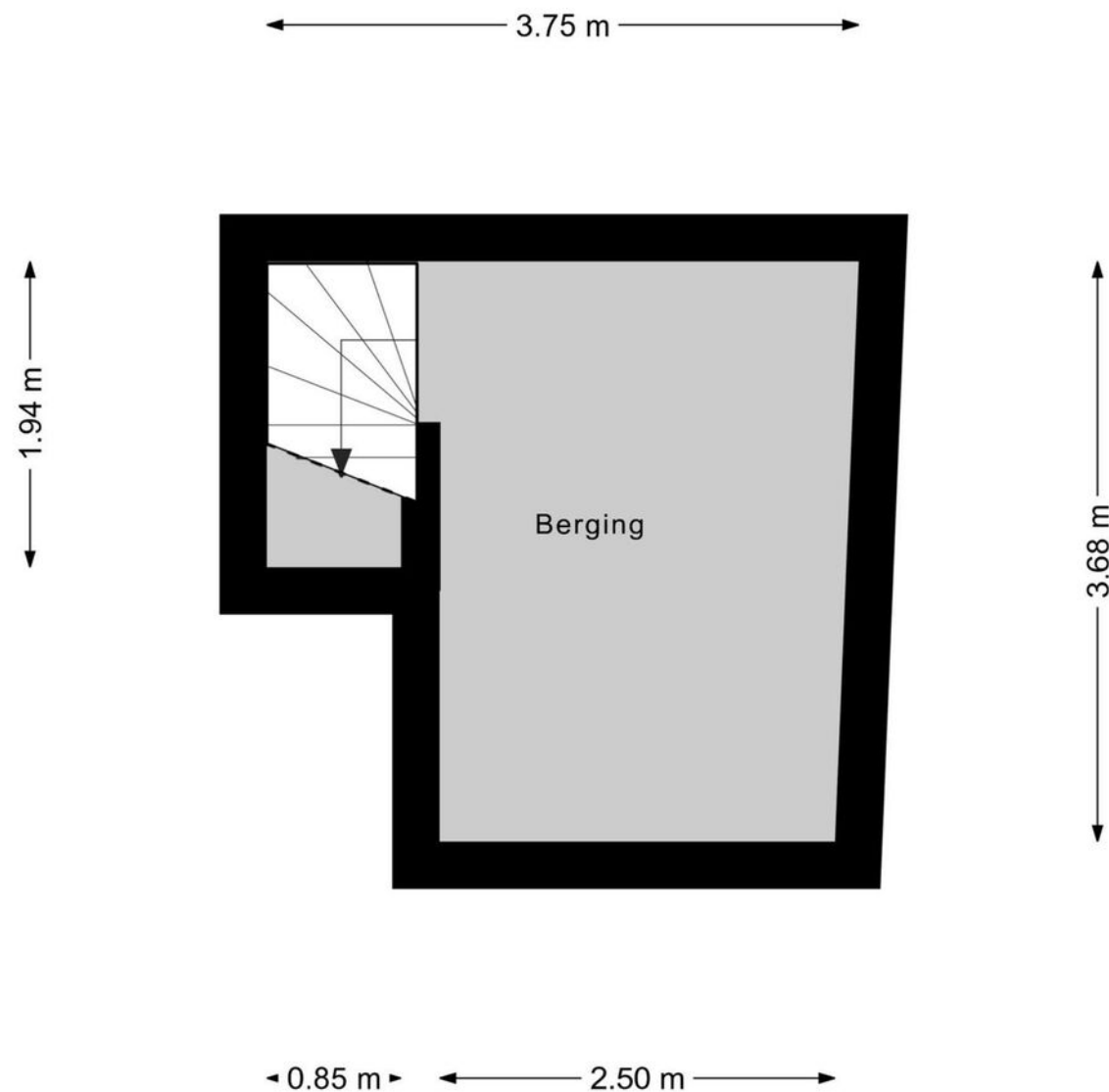












Voorwaarden

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.

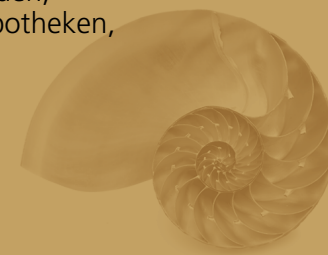
Algemeen

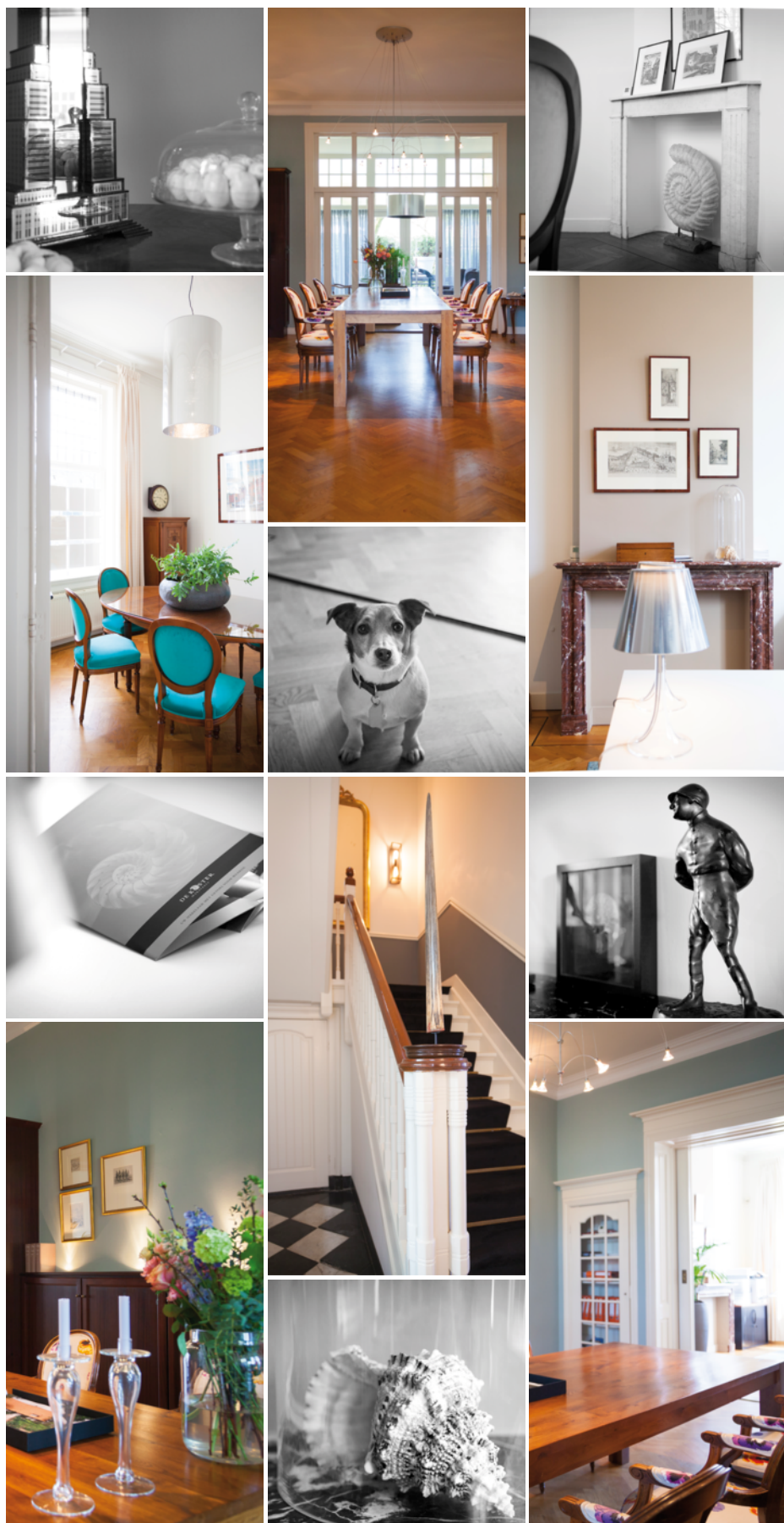
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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