



DE BOSSCHE PAD 51 '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.



DE BOSSCHE PAD 51 's-HERTOGENBOSCH

Sfeervol 3-kamerappartement met riant dakterras op fijne locatie nabij volop voorzienigen.

Op zoek naar het ultieme stadsgevoel met een buitenruimte waar je u tegen zegt? Dit modern afgewerkte 3-kamerappartement ligt op loopafstand van het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch én beschikt over een uniek dakterras van maar liefst 43 m²! Een zeldzaamheid zo dicht bij het centrum! Gratis parkeren doe je voor de deur en natuurgebieden als de IJzeren Vrouw en het Bossche Broek bevinden zich nabij.

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1922
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	53 m²
Inhoud:	165 m³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Klein maar fijn met maar liefst 2 slaapkamers
- Met fantastisch dakterras van 43 m²
- Moderne badkamer en keuken
- Met zowel de winkels als veel natuur op loopafstand

Technische gegevens:

Verwarming:	airco/warmtepomp
Warm water:	boiler
Electra:	voldoende groepen met beveiliging





BEGANE GROND en VERDIEPINGEN

Indeling

Begane grond

Via de overdekte, karakteristieke trappenhuis bereik je deze bovenwoning. Deze herkenbare entree is typerend voor de charmante bouwstijl van dit woningblok.

Eerste verdieping

Hal met trapopgang naar het riante dakterras.

De ruime hal met meterkast geeft toegang tot het spectaculaire dakterras. Wat dit appartement écht bijzonder maakt, is dat alleen dit blok beschikt over een plat dak — waardoor jij geniet van een van de ruimste dakterrassen in de buurt. Hier heb je écht je eigen zonovergoten oase midden in de stad.

Woonkamer

De lichte woonkamer met veel ramen voelt ruimtelijk en aangenaam aan. De strakke wandafwerking en het praktische laminaat zorgen voor een neutrale basis, waar je direct jouw eigen stijl aan kunt geven. Via de openslaande deuren stap je zo het balkon op — ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon.

Eetgedeelte

In de woonkamer is er ruimte voor een gezellige eettafel. Of je nu kiest voor een knusse opstelling of juist een grote tafel voor diners met vrienden; het past allemaal.

Open keuken

De moderne, open keuken in witte uitvoering is strak vormgegeven en biedt volop werk- en opbergruimte. Voorzien van onder andere een kookplaat met afzuigkap en ingebouwde koelkast, zodat je hier met plezier kookt — of juist lekker dineert met uitzicht op het balkon.

Slaapkamers

Beide slaapkamers zijn heerlijk licht en rustig gelegen. Door de neutrale afwerking zijn ze eenvoudig naar eigen wens in te richten — van comfortabele master bedroom tot sfeervolle logeer- of werkkamer.

Badkamer

De moderne badkamer is uitgevoerd in stijlvolle grijs- en houttinten en beschikt over een royale inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet én de aansluitingen voor wasmachine en droger. Compact en compleet.























EXTERIEUR

Tweede verdieping
Riant dakterras van meer dan 40 m² met uitzicht op de wijde omgeving.

Waarom je hier wilt wonen:

- * Riant dakterras van 43 m² – perfect voor zonzonliefhebbers en borrelaars
- * Op loop- fiets afstand van het centrum, de IJzeren Vrouw en het Bossche Broek
- * Moderne keuken en badkamer
- * Twee lichte slaapkamers
- * Gratis parkeergelegenheid voor de deur
- * Goed onderhouden

Locatie: stadsleven & natuur op loopafstand

's-Hertogenbosch: een stad waar je kunt genieten van historie, cultuur én het bourgondische leven. Je woont hier op loop-/ fietsafstand van iconen als de Sint-Jan, de gezellige terrasjes op de Parade, het Museumkwartier en het veelzijdige winkelaanbod. Ook natuur is dichtbij: het Prins Hendrikpark, natuurgebied het Bossche Broek en recreatieplas de IJzeren Vrouw nodigen uit tot wandelen, sporten en ontspannen.

Met uitvalswegen naar de A2 en A59 om de hoek, zit je bovendien zó op de snelweg richting Eindhoven, Utrecht of Tilburg.

Kortom: een unieke kans!

Dit appartement combineert een fijne centrum-locatie met moderne afwerking én een buitenruimte die je zelden tegenkomt in de stad. Zoek je een sfeervolle woning waar je binnen én buiten royaal kunt leven? Dan is een bezichtiging absoluut de moeite waard!

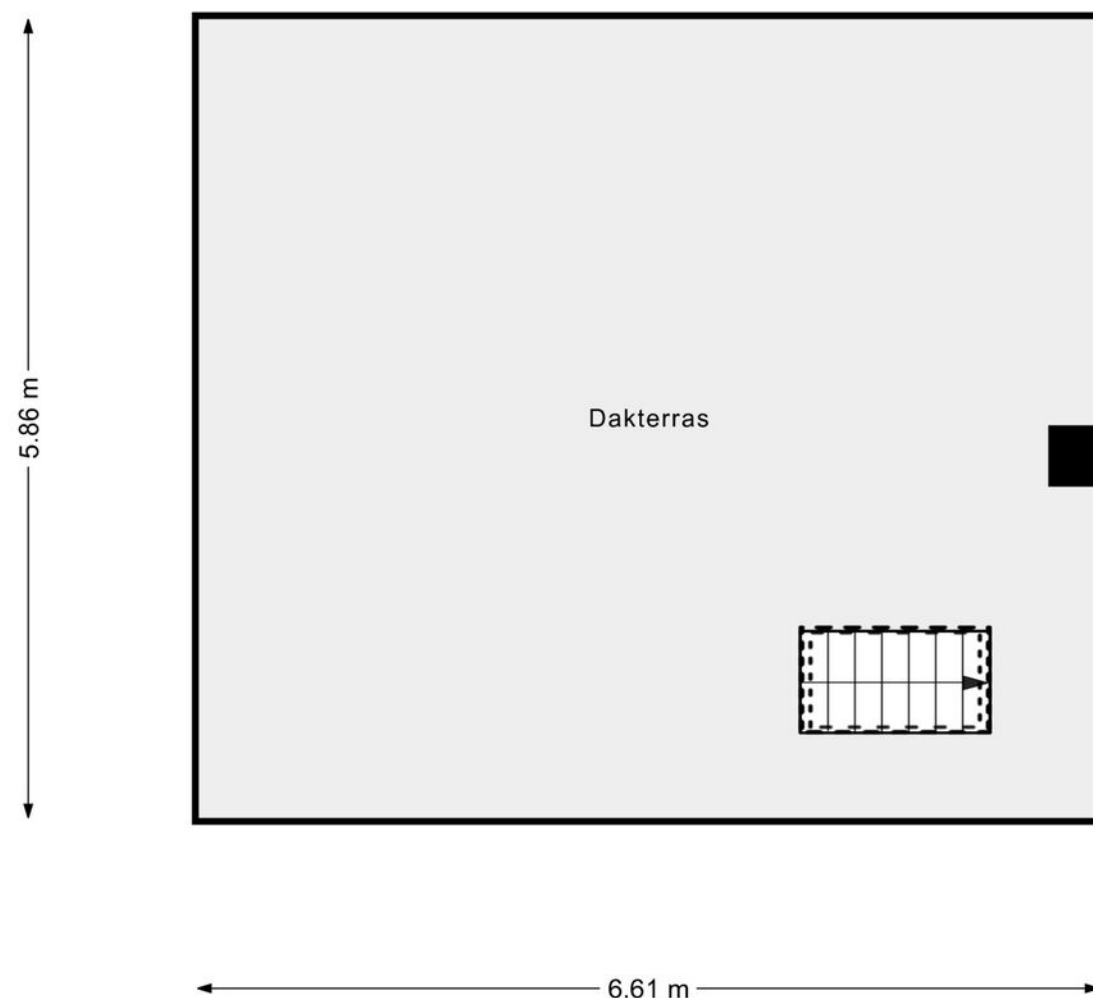












Voorwaarden

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.

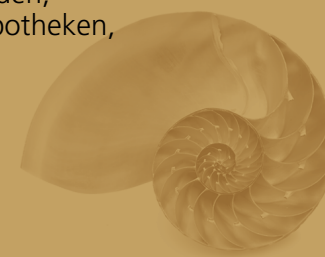
Algemeen

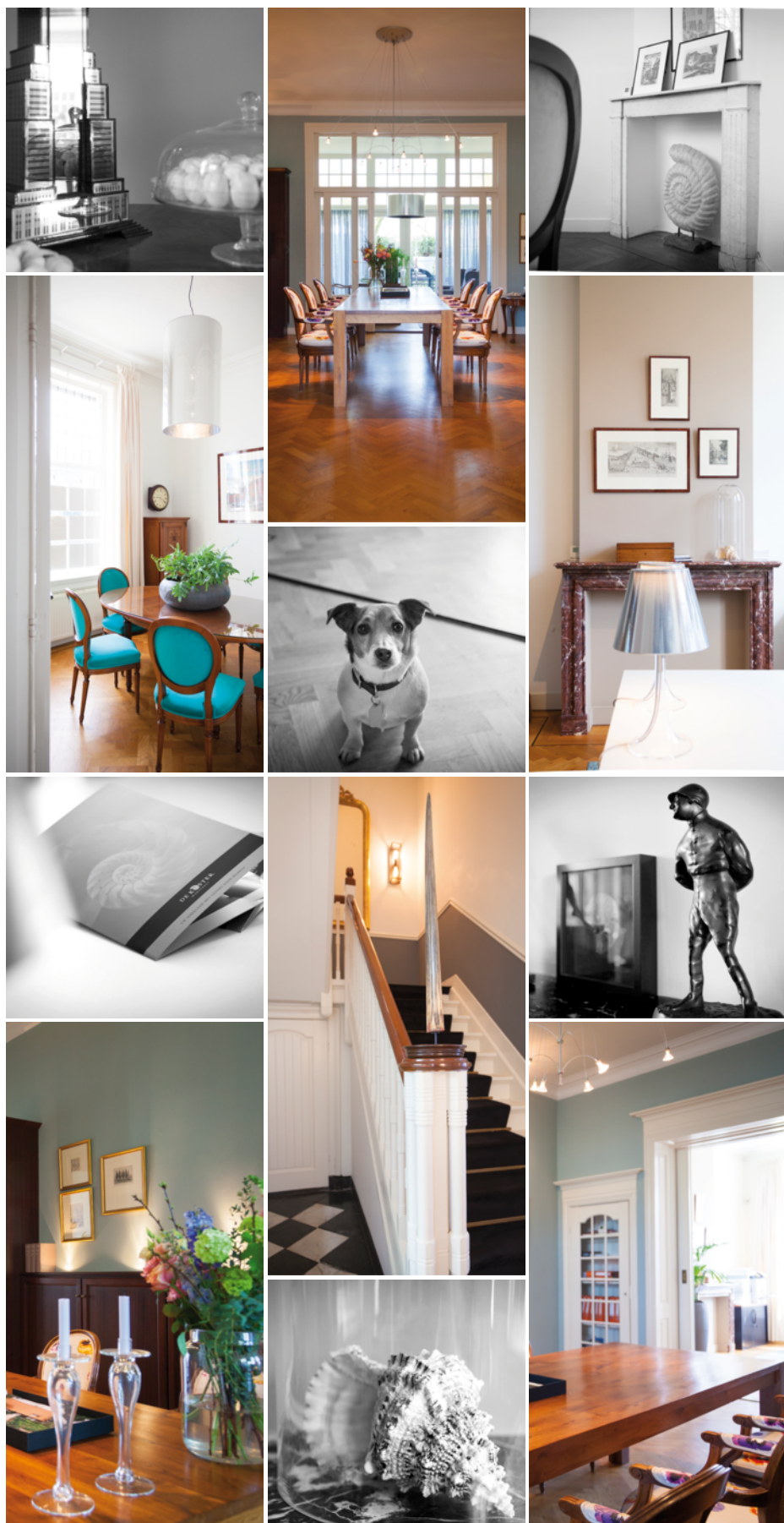
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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