



JAN HEINSSTRAAT 18 '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.



JAN HEINSSTRAAT 18 's-HERTOGENBOSCH

Wonen in de Bossche binnenstad, in een monumentale bovenwoning met uitzicht op de Binnendieze en de charmante Pastoor de Kroonstraat — wie droomt daar niet van? Deze royale woning op nummer 18 biedt het beste van twee werelden: een monumentaal exterieur uit 1905 met een modern, luxe en instapklaar interieur. De authentieke sfeer van weleer, gecombineerd met het comfort van nu.

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1905
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	131 m²
Inhoud:	536 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Instapklare bovenwoning met maar liefst 3 slaapkamers
- Op loopafstand van alle voorzieningen
- Gemeentelijk monument
- Met 2 airco-units

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel HR++ glas





BEGANE GROND/ VERDIEPINGEN

Begane grond

Achter de statige voordeur betreed je een sfeervolle entree met klassieke lambrisering en een vaste trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot de lichte woonkamer, moderne woon-/eetkeuken, recent vernieuwde badkamer en een separaat toilet.

In de woonkamer trekken de drie grote ramen direct de aandacht, met prachtig zicht op de bomenrijke straat en het Water en Vuurplein — een bekende plek voor Bosschenaren. De ruimte ademt karakter: een hoog plafond met inbouwspots, een stijlvolle PVC-visgraatvloer met zwarte bies, robuuste wandplanken en klassieke paneeldeuren met luxe beslag. Comfort is gegarandeerd dankzij de aanwezige airconditioning.

De woon-/eetkeuken aan de achterzijde v/d woning is voorzien van alle gemakken: een kookplaat, spoelbak, koelkast, vaatwasser en oven. De moderne zwarte houtlook keukenfronten en het ruime werkblad geven de keuken een eigentijdse, luxe uitstraling. Ook hier zijn de visgraatvloer en inbouwspots doorgetrokken voor een fraai geheel.

De enkele jaren geleden vernieuwde en stijlvolle badkamer is modern en strak uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en handige bergkast met wasmachineaansluiting.

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers: twee aan de voorzijde en een royale master bedroom aan de achterzijde met een slim weggewerkte c.v.-installatie. Alle kamers zijn licht en ruimtelijk dankzij dakramen en de indrukwekkende nokhoogte van bijna 4 meter!























EXTERIEUR

Parkeren

Parkeren is mogelijk in de directe omgeving met een bewonersvergunning of via betaald parkeren.

Locatie

Gelegen aan de sfeervolle Jan Heinsstraat, een geliefde straat in het hart van 's-Hertogenbosch, op loopafstand van alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt: de Markt, het Centraal Station, winkelcentrum De Arena, en tal van gezellige terrassen, restaurants en cafés.

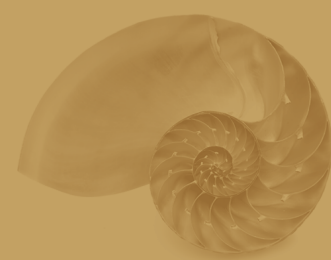
's-Hertogenbosch staat bekend om haar rijke historie, culturele hotspots zoals het Museumkwartier en de imposante Sint-Jan, maar is tegelijkertijd een levendige en moderne stad. De natuur is bovendien nooit ver weg — met het Zuid-Willemspark, de Citadel, het IJzeren Vrouwpark en natuurgebied het Bossche Broek om de hoek.

Goede bereikbaarheid is verzekerd dankzij directe verbindingen met de A2 en A59 en het nabijgelegen centraal station.

Samengevat:

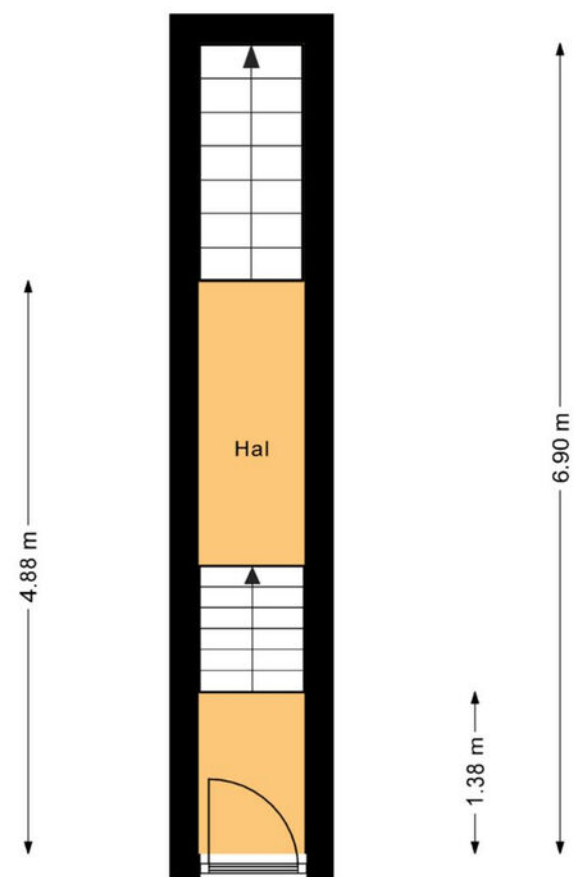
- * Monumentale bovenwoning met moderne afwerking
- * 3 slaapkamers, luxe keuken en badkamer
- * Airco, visgraatvloer en stijlvolle details
- * Gelegen aan de Binnendieze in geliefde straat
- * Alles binnen handbereik: stad, groen én bereikbaarheid

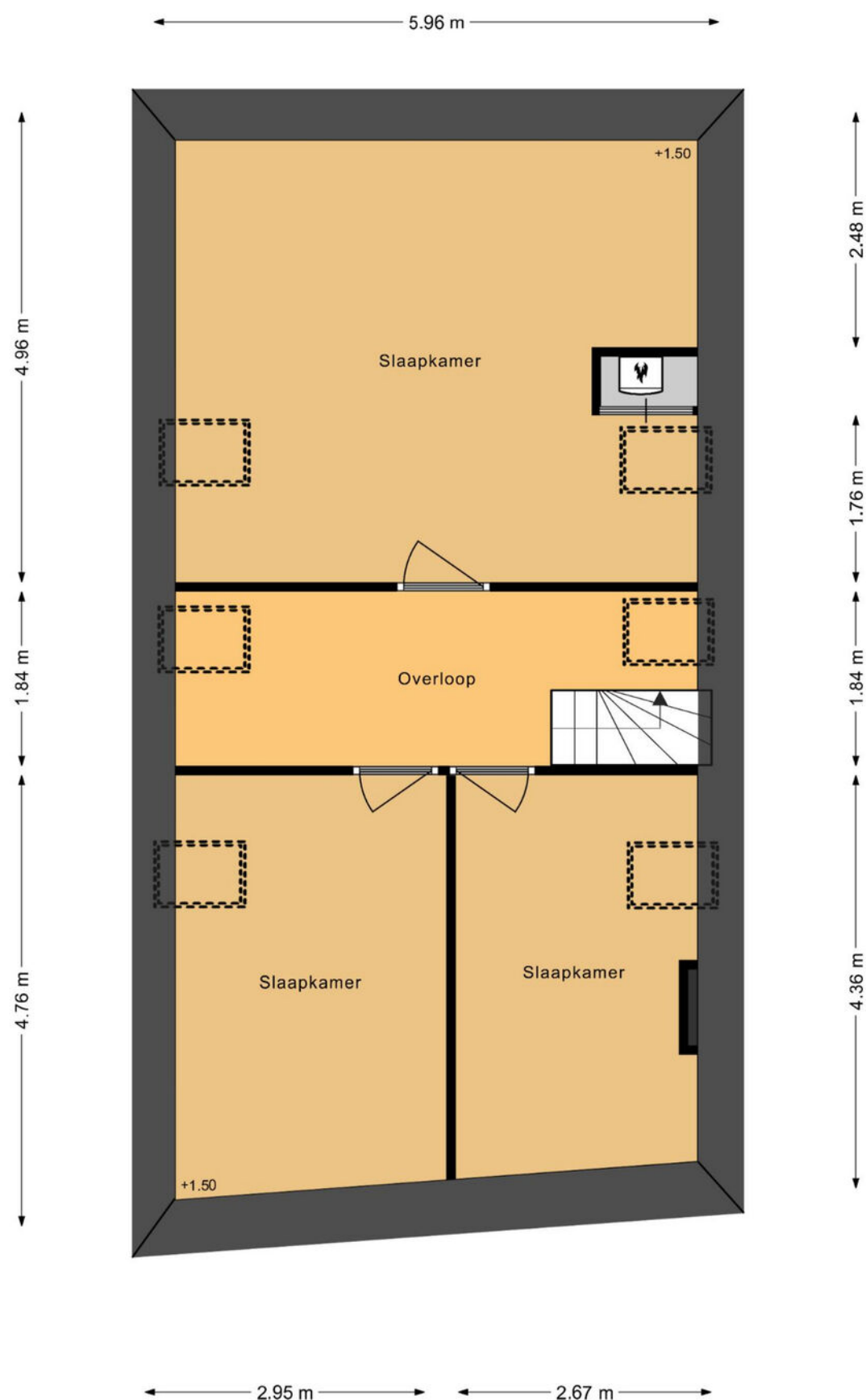
Een unieke kans om stijlvol en comfortabel te wonen in het hart van 's-Hertogenbosch!











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.

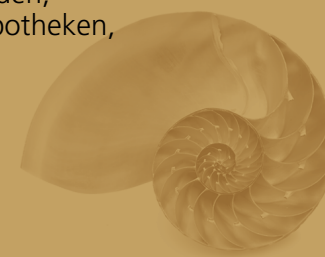
Algemeen

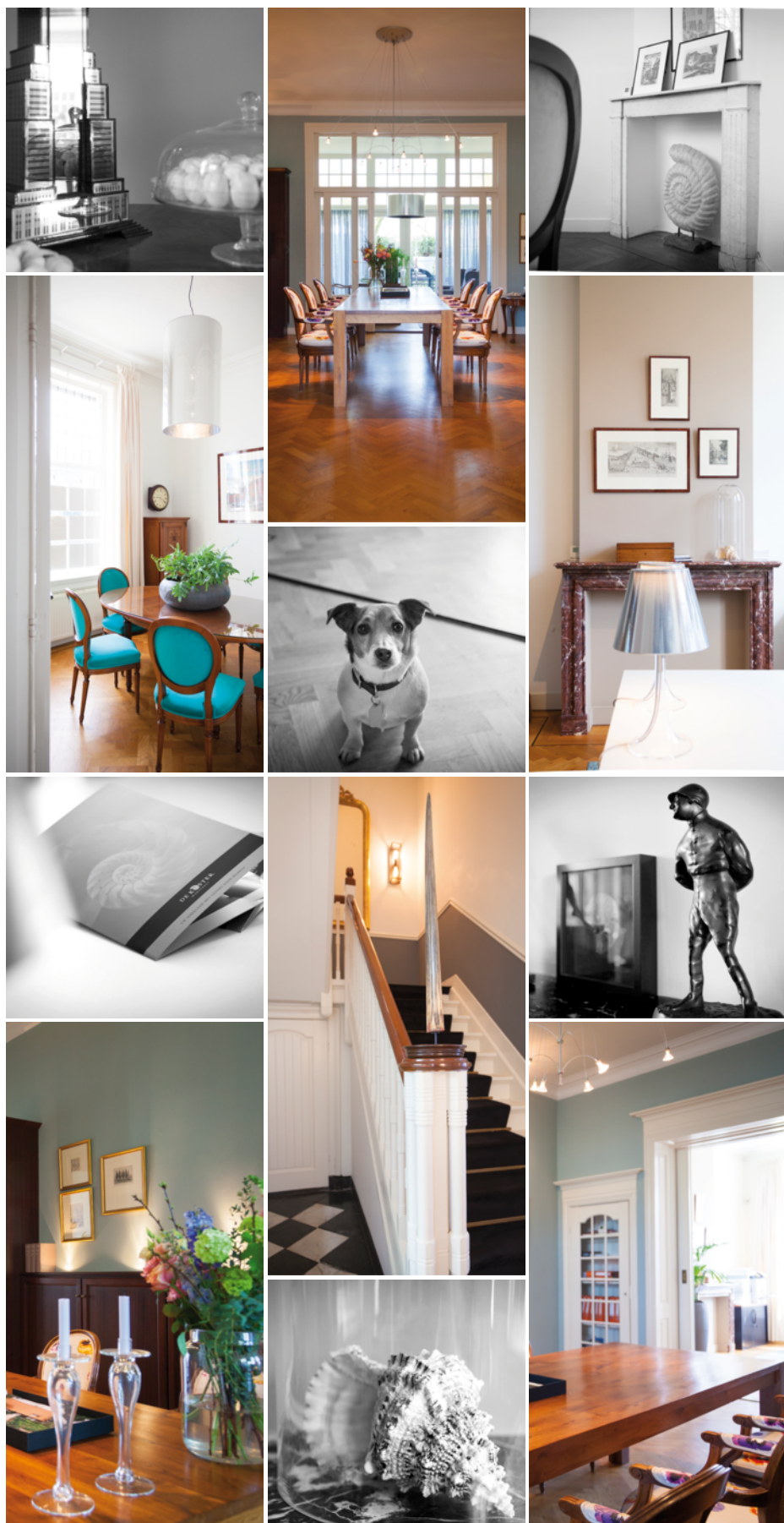
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 betreft 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