



VERWERSSTRAAT 80 & KOESTRAATJE 4 '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.



VERWERSSTRAAT 80 & KOESTRAATJE 4 's-HERTOGENBOSCH

Midden in het Museumkwartier: winkelpand met bovenwoning en magnifiek dakterras.

Op deze toplocatie in de binnenstad vind je dit object dat een winkelruimte op de begane grond combineert met een ruime bovenwoning inclusief besloten dakterras. Je hebt hier veel mogelijkheden om het helemaal naar eigen wens aan te passen.

Algemene informatie

Soort woning:	winkel-woonhuis
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1900
Perceeloppervlakte:	115 m²
Woonoppervlakte:	187 m²
Inhoud:	676 m³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Winkel-woonhuis in het Museumkwartier!
- Op loopafstand van natuurgebied 't Bossche Broek
- Volop mogelijkheden qua indeling.

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas





BEGANE GROND

Verwersstraat 80

Op dit moment is de begane grond (de bedrijfsruimte of winkel) in gebruik als kapsalon en schoonheidssalon, maar als je de ruimte een andere bestemming wil geven dan kan dat; het bestemmingsplan geeft je hiervoor de ruimte. Je kunt hier dus een winkel beginnen, kantoor houden of je kunt de ruimte als extra woonruimte gebruiken.

Van buiten is Verwersstraat 80 een klassiek winkelpand met 2 grote etalageramen met daartussen een mooie winkeldeur. Het licht dat hierdoor binnenkomt, maakt van de ruimte die nu in gebruik is als salon een lichte, prettige ruimte. Aan de achterkant van de salon kom je in de overige ruimtes op de begane grond: je vindt hier een toilet en een kamer die op dit moment ook in gebruik is als bedrijfsruimte. In deze kamer bevindt zich ook een separate doucheruimte en er is nog een toilet. Deze ruimtes zijn ook toegankelijk via de ingang van het appartement in het Koestraatje.

Koestraatje 4

Wonen in een charmant steegje met historie

De bovenwoning heeft een eigen entree aan het Koestraatje: een pittoresk, doodlopend steegje tussen Verwersstraat 78 en 80. Het steegje wordt gekenmerkt door drie prachtige lichtbogen van hardsteen en wordt afgesloten door een sierlijk metalen hekwerk. Achter dit hek betreed je een oase van rust met een knipoog naar de historie van de stad.

Begane grond

Via de entree aan het Koestraatje kom je binnen in een hal met cv-ruimte en een ruime pantry/keuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Je vindt hier ook een toilet, en de werk-/bedrijfsruimte, de kleine doucheruimte en nog een extra toiletruimte die nu gebruikt worden door de salon. Een tweede lange gang leidt naar de trap naar de woon-verdieping. Er ligt een door de gemeente goedgekeurd plan klaar, opgesteld door een architect, om de trap naar de eerste verdieping te verplaatsen. Daarmee kan de indeling van deze verdieping aanzienlijk verbeterd worden.









EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

Eerste verdieping

Living en keuken

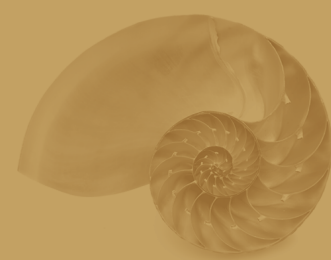
Op de eerste verdieping kom je op een lichte overloop. De woonkamer heeft aan de voorzijde twee grote ramen met uitzicht op de Verwersstraat, een hoog plafond met sierlijsten en een laminaatvloer. Aan de achterzijde ligt de ruime woonkeuken, voorzien van een vaatwasser, afzuigkap, kookplaat en oven. Hier vind je ook openslaande deuren naar het besloten dakterras – een heerlijke plek om in alle privacy te genieten van de zon. De badkamer op deze verdieping is compact, maar praktisch ingericht met een douche en wastafel.

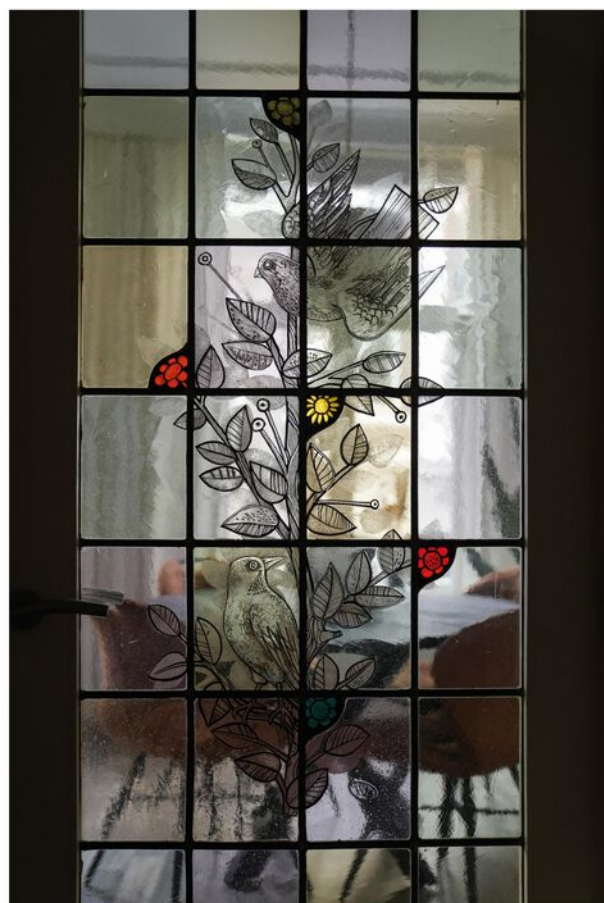
Dakterras

Als je in de keuken naar buiten stapt, dan sta je meteen in je eigen paradijsje. Een magnifiek dakterras waar je in alle rust kunt genieten van de zon. Met genoeg ruimte om mensen te ontvangen, geniet je ook buiten optimaal van wat dit pand te bieden heeft.

Tweede verdieping: slaapkamers en inloopkast

Op de tweede verdieping vind je een overloop met een grote dakkapel, een ruime slaapkamer met royale inloopkast aan de voorzijde en een tweede slaapkamer aan de achterzijde, bereikbaar via een klein trapje. Deze kamer is momenteel in gebruik als study.













EXTERIEUR

De ligging

De Verwersstraat ligt midden in het Museumkwartier en wordt in het algemeen gezien als één van de mooiste straten van de stad. Je woont en werkt hier op loopafstand van de Parade met de prachtige Sint-Janskathedraal en de markt en alle winkels die je maar kunt bedenken. Cafés en restaurants liggen vlakbij, maar net ver genoeg om in alle rust te kunnen genieten van wat de binnenstad allemaal te bieden heeft.

De rijke cultuurhistorie van de stad heb je ook binnen handbereik: Het Noordbrabants Museum is bijna je buurman, net als het Design Museum. Ook het Museum Slager ligt op een paar minuten lopen.

Ook qua natuur en groen kun je bijna niet idealer wonen: je wandelt binnen 4 minuten zó het natuurgebied 't Bossche Broek in. Je bent ook zó in het Zuiderpark of de Gement. Wil je de stad snel in of juist uit? Het station is 12 minuten lopen en de toegang tot de A2 en A59 is slechts een paar minuten rijden.

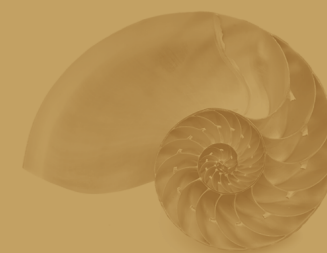
Parkeren

Om te parkeren rondom de Verwersstraat, kun je bij de gemeente 's-Hertogenbosch een parkeervergunning aanvragen. Krijg je bezoek? Dan kun je dit bezoek tegen een zeer gereduceerd tarief laten parkeren met het bezoekersparkeersysteem van de gemeente.

Algemeen

Wil je wonen en werken in één van de mooiste straten van de stad? Dan zijn er in dit bijzondere pand in de Verwersstraat volop mogelijkheden om dit precies zo in te richten dat het perfect aansluit op jouw wensen.

Afhankelijk van je plannen en eventuele verandering van indeling moet je wel rekening houden met moderniserings- en verbouwkosten. Met de charmante Verwersstraat voor de deur en alle voorzieningen op loopafstand, is dit een uniek object met enorme potentie.









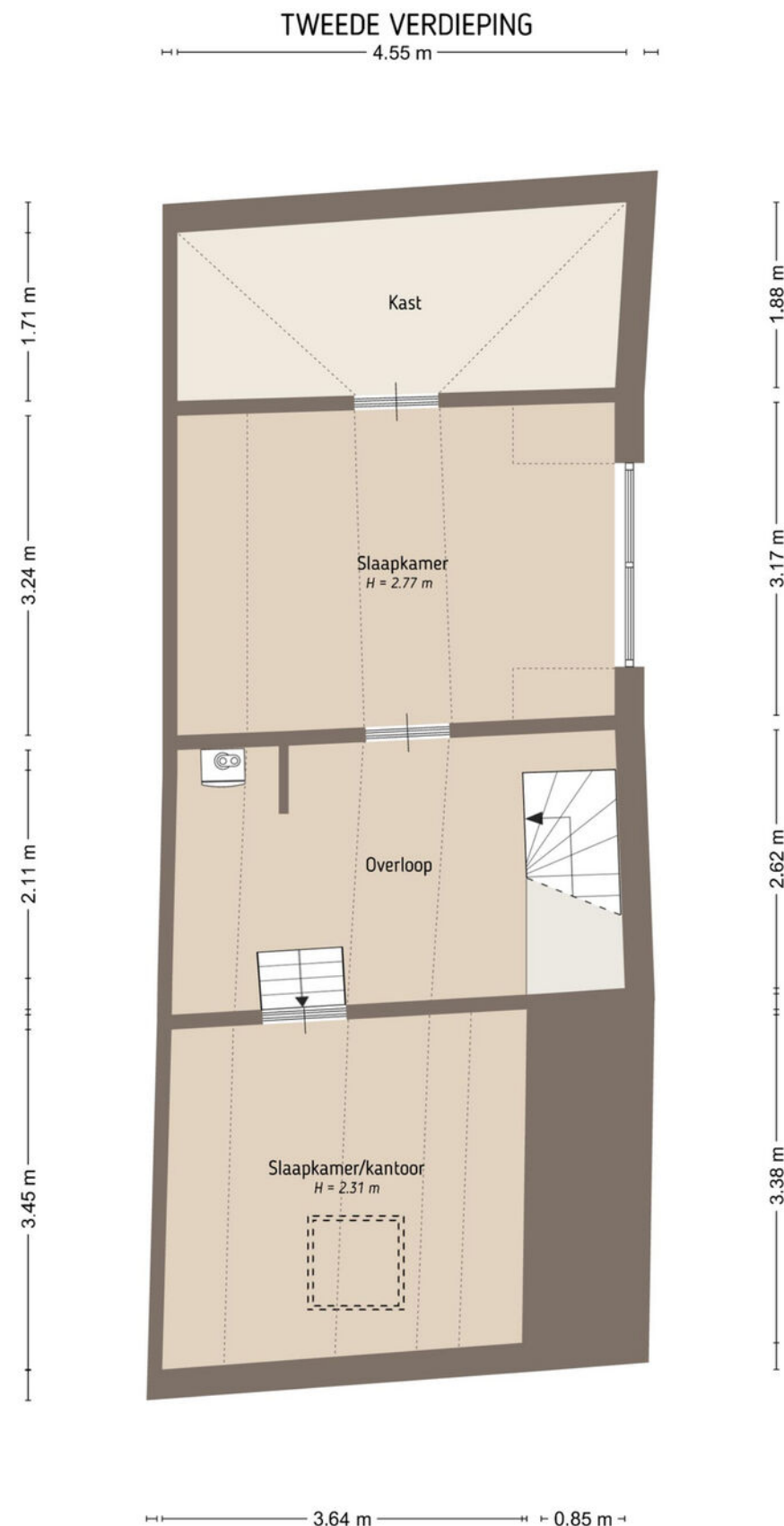




De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.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.

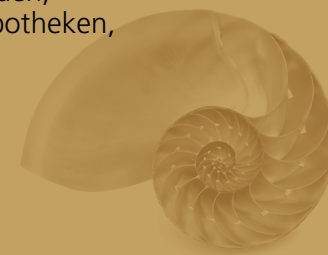
Algemeen

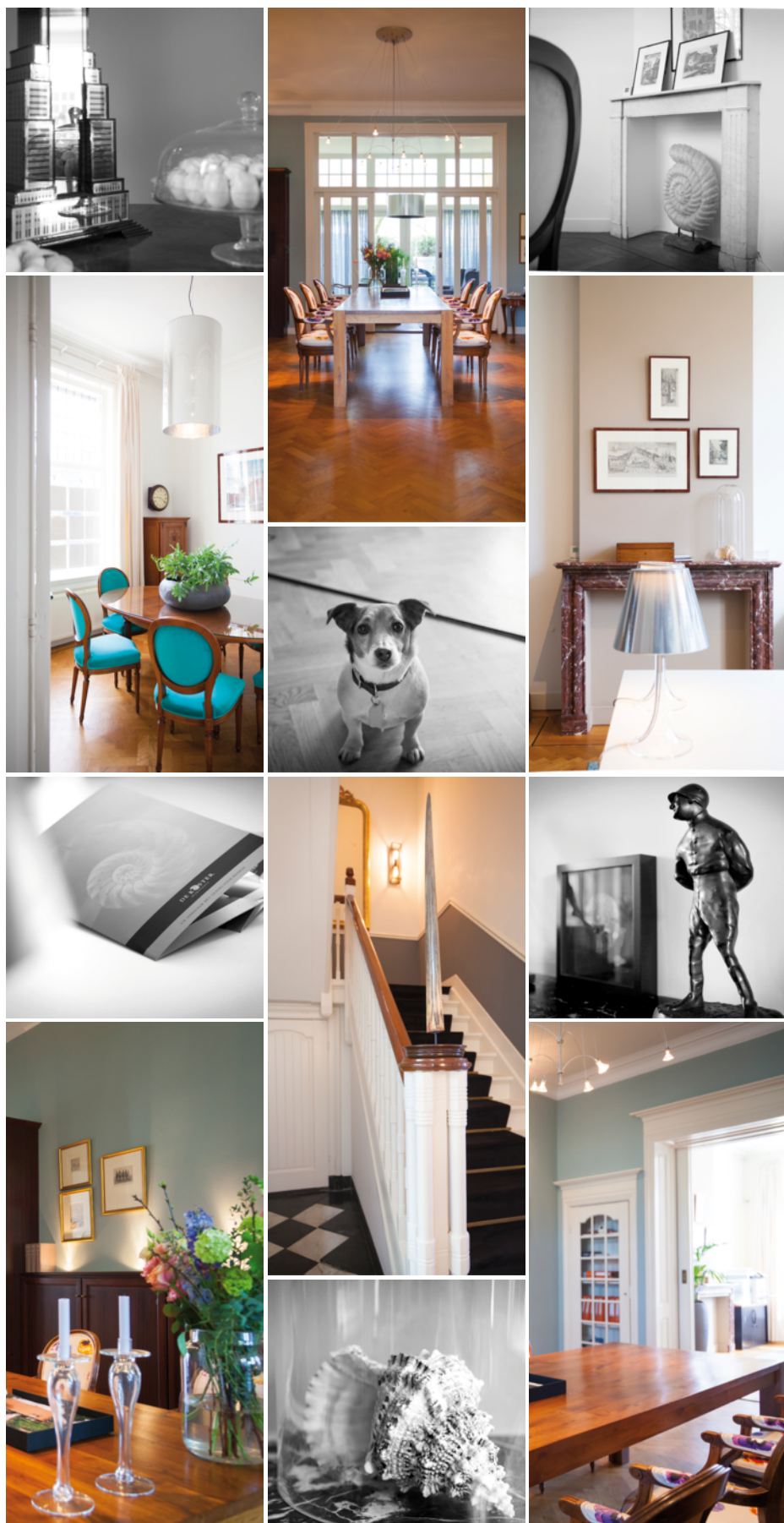
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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