



**UNIEKE BOVENWONING**  
**'S-HERTOGENBOSCH, KOESTRAAT 79**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	395 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	116 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1933

- ✓ Op loopafstand van het centrum en het Centraal Station;
- ✓ Doodlopende straat met veilig speelterreintje;
- ✓ Gelegen in een wijk die volledig in ontwikkeling is;
- ✓ Kleinschalige Vereniging van Eigenaren.



## DE BOVENWONING

---

Unieke bovenwoning in 's-Hertogenbosch met een overvloed aan ruimte, sfeer en toekomstpotentie. Op loop- en fietsafstand van het centrum en het Centraal Station.

In de levendige omgeving van 's-Hertogenbosch, nabij de Brabanthallen, de Verkadefabriek en een gebied dat volop in ontwikkeling is, ligt deze bijzondere bovenwoning uit 1933. Hier wonen betekent profiteren van de charme van een vooroorlogse wijk én de vooruitgang van een gebied dat wordt getransformeerd tot een aantrekkelijke stadse woonomgeving. Met het centrum en NS-station op loopafstand heeft u het beste van beide werelden binnen handbereik.

Deze rustige straat biedt ruimte aan een speels en veilig speelterreintje. Een vrij unieke situatie in een stedelijke omgeving! De komende jaren zal de wijk, inclusief het traject richting het station, verder worden gerenoveerd. Ook het naastgelegen Grasso-terrein staat op de planning voor herontwikkeling. Hier woont u niet alleen comfortabel, maar ook op een plek met veel toekomstpotentie.

Deze ruime bovenwoning, verdeeld over drie verdiepingen, biedt maar liefst 116 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak en beschikt over een energielabel C.



## INDELING

Via de entree, met opstelling van de meterkast en de trappartij bereiken we de ruime overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot de woonkamer, keuken, twee extra kamers (welke te gebruiken zijn als extra slaap-/hobby- of werkkamers), toiletruimte en de trap naar de bovenverdieping.

De woning heeft een aantrekkelijke doorzon-woonkamer van ca. 28 m<sup>2</sup> met een aan de achterzijde gelegen, niet al te groot, doch breed overdekt balkon. De naastgelegen keuken (uit 2019) is voorzien van een kookplaat met afzuigkap, combi-oven/magnetron en koelkast. Naast de woonkamer en keuken zijn er twee extra kamers aanwezig van respectievelijk 12 en 9 m<sup>2</sup> eventueel te gebruiken als eetkamer, werkkamer of als extra slaapkamer(s). Er zijn, verdeeld over de verdieping, drie vaste kasten aanwezig, voorzien van fraaie paneeldeuren, en een extra kast op het balkon.











## TWEEDE VERDIEPING EN BERGZOLDER

Op de tweede verdieping vindt u een fijne overloop en twee volwaardige en ruime slaapkamers met vaste kasten van respectievelijk 15 en 9 m<sup>2</sup>, alsmede een complete badkamer (uit 2023), voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel, een tweede toilet en een groot dakraam. Ook deze verdieping heeft een zeer sfeervolle uitstraling.

Via de overloop is er, via een (vlizo)trap toegang tot de bergzolder over de volle breedte met opstelling van de c.v.-ketel van het merk Intergas.









## FIJN OM TE WETEN:

---

Waarom kiezen voor deze woning?

Hier koopt u een compleet bovenhuis met volop ruimte, charme en mogelijkheden. De ligging, de wijk in ontwikkeling en de mogelijkheden om de woning naar eigen wens aan te passen, maken dit een unieke kans voor stadsbewoners met een visie.

Goed om te weten:

VvE: Kleinschalige VvE met slechts één andere woning, maandelijkse bijdrage € 110,-;  
Meterkast: 4 groepen en een aansluiting voor een elektrische auto;  
Parkeren; volop parkeerplaatsen in de straat voor je auto;  
Met de auto in 5 minuten op de A-59 en binnen 10 minuten op de A2;  
Supermarkten op 800 en 1300 meter, winkelcentrum 'De Helftheuvel' in 5 minuten bereikbaar.

Interesse?

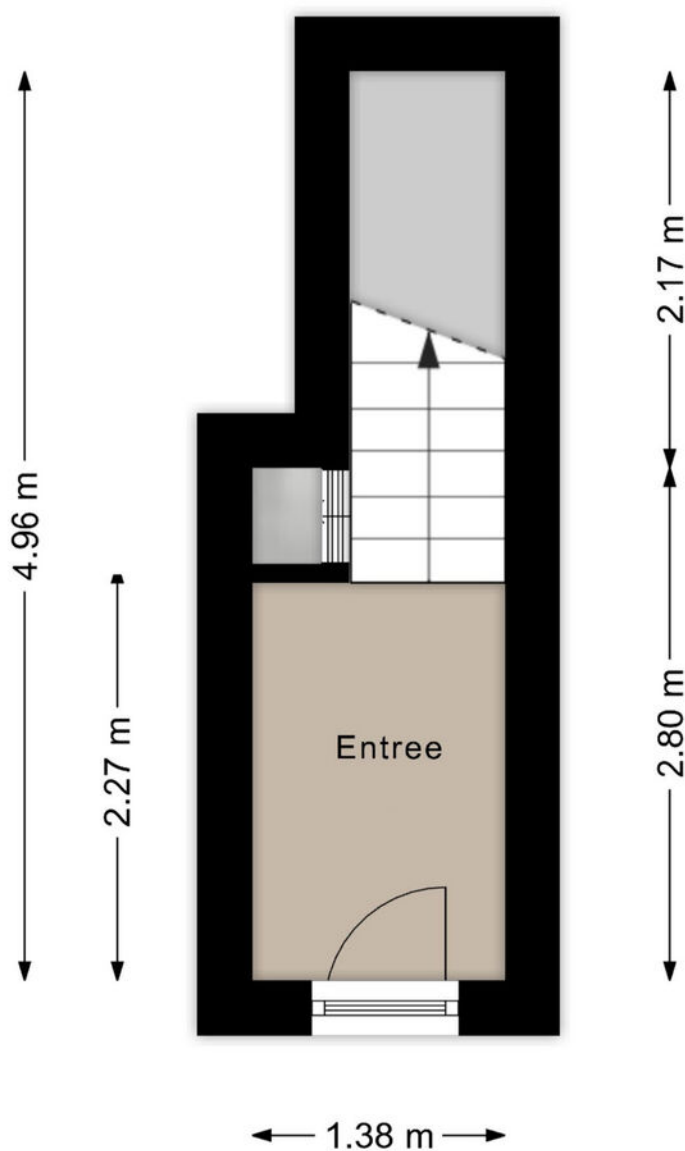
Maak een afspraak en ervaar zelf de sfeer en potentie van deze prachtige woning nabij het centrum van 's-Hertogenbosch.



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



**Begane grond**

**Koestraat 79, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING



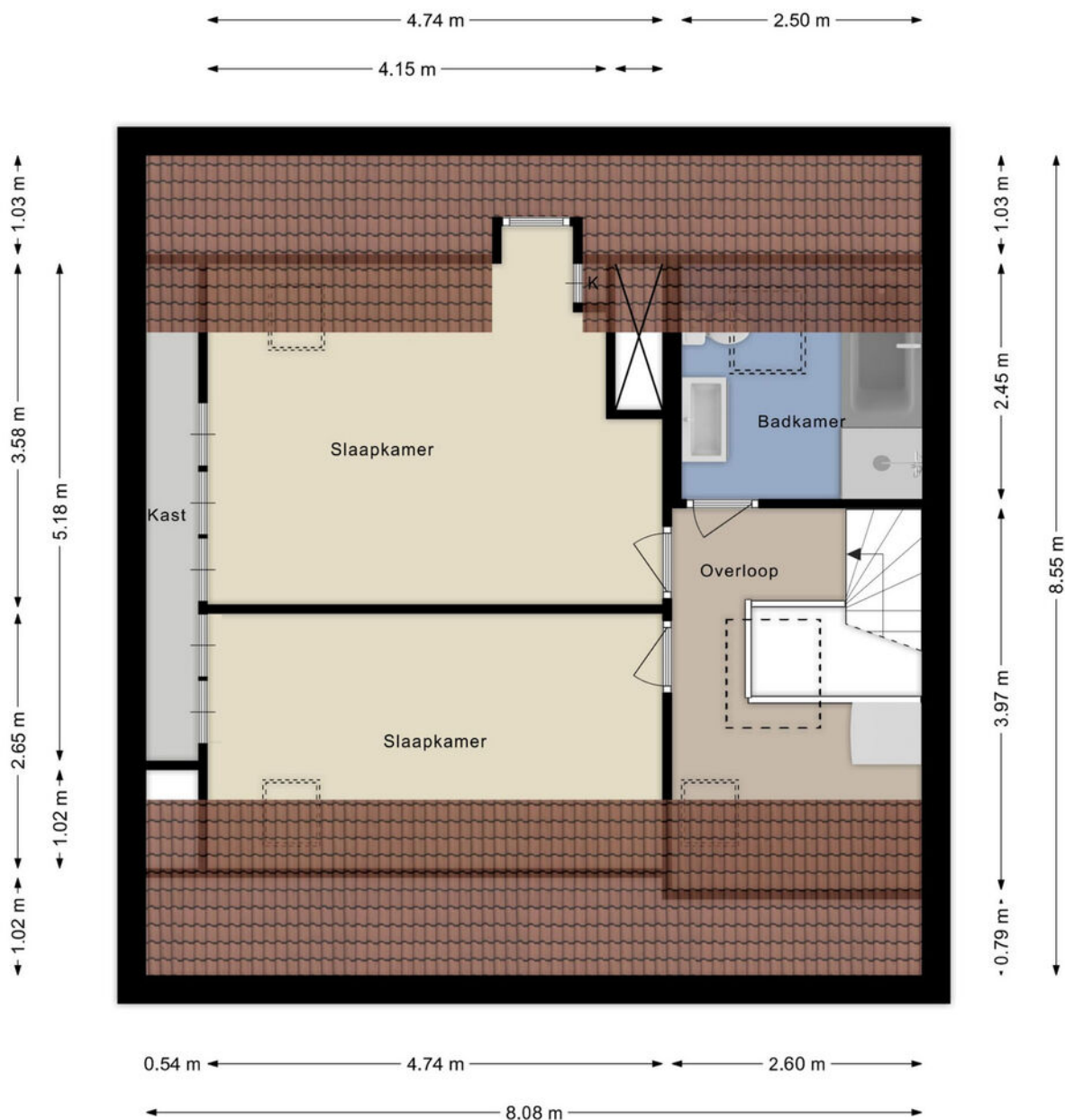
Eerste verdieping

Koestraat 79, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



**Tweede verdieping**

**Koestraat 79, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Slimme lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Metalen kast in waskamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Handdoeken (klep)kaatje	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Slimme radiatorknoppen		X	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		

# BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

## Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

## Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

## Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

## Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

## Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangerend blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

## Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

## Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

## Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

# viermakelaars



Walter Breedveldplein 2  
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656  
info@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
vught@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl

