



VERWERSSTRAAT 82 '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, vastgoedinvesteerdere en projectontwikkelaars. U kunt bij De Koster Makelaars terecht voor:

- verkoopbemiddeling
- aankoopbemiddeling
- waardebeoordeling
- 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 82 's-HERTOGENBOSCH

In het centrum van de Bossche binnenstad ligt deze uitzonderlijke split-level designwoning met een unieke living en drie slaapkamers. Ooit een magazijn en stal, nu een inspirerende woon- en werkstudio met industriële allure, ruimte en rust. Met zowel een zakelijke entree aan de Verwerstraat als een privé-ingang via het Koestraatje 6 is de woning veelzijdig in gebruik. Winkels, horeca, cultuur en natuur liggen letterlijk om de hoek. Een zeldzame kans voor wie stads wonen op topniveau zoekt.

Algemene informatie

Soort woning:	beneden + bovenwoning
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1903
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	178 m ²
Inhoud:	789 m ³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Designwoning met veel allure
- In het Museumkwartier gelegen

Technische gegevens:

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







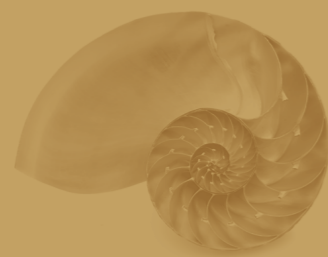
BEGANE GROND

De huidige bewoner van de Verwersstraat 82 is interieurontarchitect. Zij noemt de heerlijk zonnige ruimte die aan de straat grenst haar 'showroom'. Wij zouden het gehele loftachtige huis eigenlijk een 'showcase' willen noemen van wat zij vermag. Want hier is van wat ooit een magazijn voor de vrachtkoets en een stal voor de paarden was, een heerlijk thuis gemaakt.

Een inspirerende woon- en werkstudio met een meer dan royale living met open designkeuken en drie slaapkamers. Tal van speelse details en mooie zichtlijnen maken dit huis uniek en ruimtelijk. We noemen de moderne maatwerkkeuken in licht massief eiken, de twee liftdeuren die hier zijn toegepast en de badkamer die feitelijk in de woonkamer hangt. Zelfs als je niet wilt kopen, loont het de moeite om de foto's en film te bekijken; als pure wooninspiratie.

Deze split-levelwoning heeft, als je het zo wilt zien, maar liefst vijf woonlagen. Laten we vooral onderin beginnen met genieten. Daar vinden we een enorme L-vormige woonlaag met een zakelijke entree aan de Verwersstraat en een privé-entree met stalen designgevel in het Koestraatje; een charmante steeg naast het huis. De hele benedenverdieping heeft een gevulderde betonnen vloer, die net zo robuust oogt als dat hij is. Het werkgedeelte aan de Verwersstraat is gescheiden van de woonkamer door een blank stalen kozijn met glas. De voorste ruimte beschikt aan de straatzijde nog over de enorme deuren waardoor de vrachtkoets en later ook de vrachtwagen naar binnen reden. Nog steeds kunt u er dus voor kiezen om de ruimte in te zetten als stadse garage. Wie ervoor kiest om hier juist te wonen of te werken, heeft een heerlijk zonnige ruimte tot zijn beschikking met veel contact met het stadse leven.

Direct naast deze zonnige ruimte vinden we een compact kantoor dat grotendeels onder de opgang van de bovenburen is gesitueerd. Charmant en met veel privacy, maar tegelijkertijd ook niet helemaal afgezonderd, want tussen het kantoor en de woonkamer bevindt zich een kozijn met ramen en een raampje waardoor, ook in een grijs verleden, rittenbonnen van het taxibedrijf werden doorgegeven. Zo vinden we op meer plaatsen nog knipogen naar het rijke verleden van deze plek.





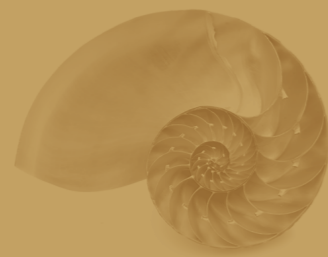
BEGANE GROND (VERVOLG)

Achter het stalen kozijn komen we in de enorme woonkamer en keuken. De ruimte is speels gescheiden door een vrijstaande kast die dwars in de kamer staat. Aan deze zijde, waar een intieme zithoek is gecreëerd, vormt deze kast de wand waarop de tv hangt, maar aan de andere zijde is de maatwerkkast onderdeel van de keuken en herbergt hij twee hoogwaardige Gaggenau-ovens, waarvan één met een geavanceerde stoomfunctie, de ruime koelkast en de espressomachine. De kast is breed genoeg om een zee aan ruimte te bieden en smal genoeg om de zichtlijnen tussen de diverse ruimtes intact te houden.

En dan is daar het enorme keukeneiland dat in de lengte van deze ruimte staat. Een mooi lijnenspel dat nergens wordt onderbroken door hinderlijke greepjes. Met een heerlijk royaal werkblad dat alle ruimte geeft aan culinaire aspiraties. In het eiland zijn een Miele-vaatwasser en een Gaggenau-fornuis verwerkt en uiteraard een fraaie gootsteen en een praktische Quooker Fusion. Overal is hier duidelijk voor kwaliteit gekozen. Dat maakt ook dat deze keuken nog nieuw oogt.

Achter in de woonkamer vinden we de ruime eettafel. Hier komt via de trapopgang het daglicht binnen. Wie aan de tafel zit en richting de Verwersstraat kijkt, kijkt net onder de badkamer door die hier speels in de ruimte hangt. Dat 'hangen' zorgt ervoor dat in de woonkamer de volledige vloer bijdraagt aan het gevoel van ruimte dat je ervaart. Inmiddels zijn we in de hoek van de 'L' aangekomen. De kortere poot daarvan richting het Koestraatje geeft allereerst toegang tot een blank, gelaserd stalen maatwerktrap omhoog. Daarachter bevindt zich, achter een liftdeur, een afgesloten ruimte die plaats biedt aan de technische installatie en aan een wasmachine en droger. Hier is voldoende ruimte om ook een zonneboiler te plaatsen en omdat we hier vlak bij het platdak boven de master bedroom zijn, is dit geen slecht idee.

Richting de privé-voordeur (Koestraatje 6) vinden we rechts een maatwerkkast en garderobe en links, achter wederom een vintage liftdeur, het toilet, dat ook de maatvoering van een ruime lift heeft. Rechts daarvan bevindt zich een forse berging, met handige spoelbak met warm en koud water, die ook ruimte biedt aan fietsen, als u die niet in het afgesloten Koestraatje wilt achterlaten. De totale benedenverdieping is niet alleen ruim, zo oogt hij ook doordat de zichtlijnen overal enorm zijn. Tegelijkertijd voelt de ruimte als een echt thuis en biedt hij alle privacy die je zoekt.







EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

Eerste verdieping

Al na een korte trap vinden we rechts de eerste slaapkamer; ruim en licht. De kamer heeft een niveauverschil en een flink raam richting het Koestraatje. De kledingkast die u hier vindt, is exact op maat gemaakt en biedt een zee aan ruimte. Een volgende korte trap geeft u toegang tot de badkamer met een wastafel, toilet en douche. De badkamer mag vanuit de woonkamer compact lijken, hier ervaar je wel degelijk ruimte.

Tweede verdieping

Vanaf de badkamer leidt een korte trap naar een hal die ruim genoeg is voor een zitje of bijvoorbeeld een bureau. De hal geeft toegang tot twee slaapkamers met hoogte. Beide slaapkamers zijn voorzien van een wastafel en kunnen met een kleine ingreep samen ook één enorme slaapkamer vormen. Vanuit de kleinste van de twee slaapkamers brengt een smalle, steile trap je naar de bovenste kamer; een sfeervolle zolder onder het puntdak waar in het midden gestaan kan worden. De zolder is gebruikt als slaapzolder en is daar zeer geschikt voor. Momenteel wordt hij gebruikt voor opslag.









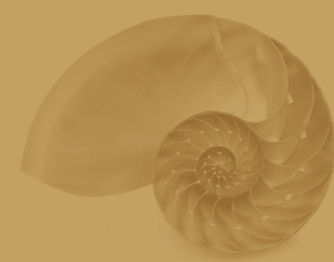




EXTERIEUR

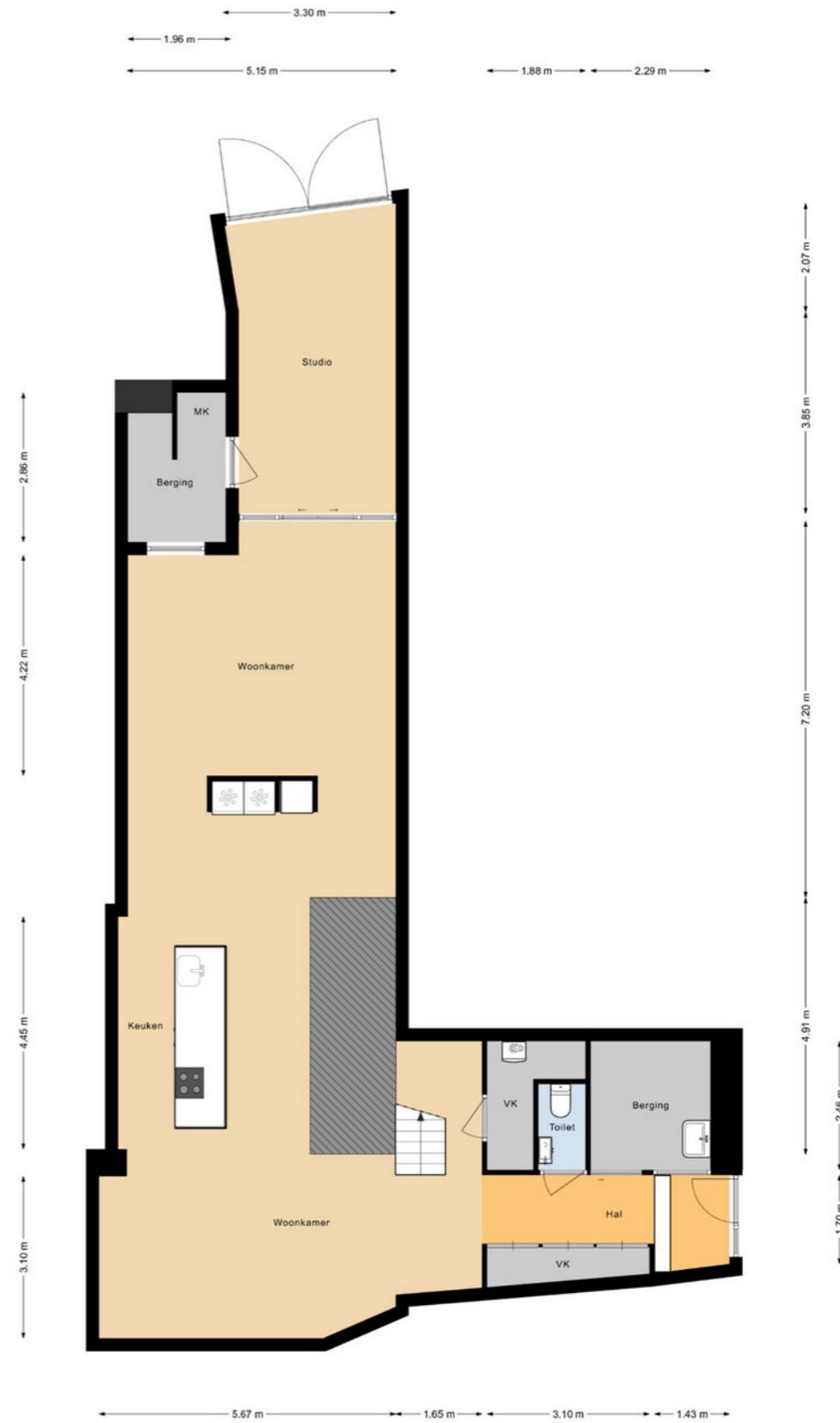
We zeggen vaker dat een huis uniek is, en feitelijk is ieder huis dat natuurlijk ook. Maar dit huis... dit huis is werkelijk anders. Het heeft ruwe, haast industriële kanten met een gevulderde betonnen vloer en zware liftdeuren. Maar het straalt ook warmte uit. Het is een heerlijk rustige plek om in weg te kruipen, maar biedt ook alle mogelijkheden om juist contact met het bruisende stadsleven te hebben. Het is een huis voor twee tot een huis voor een heel gezin, en daarbij ook een plek voor feestjes met zeventig man.

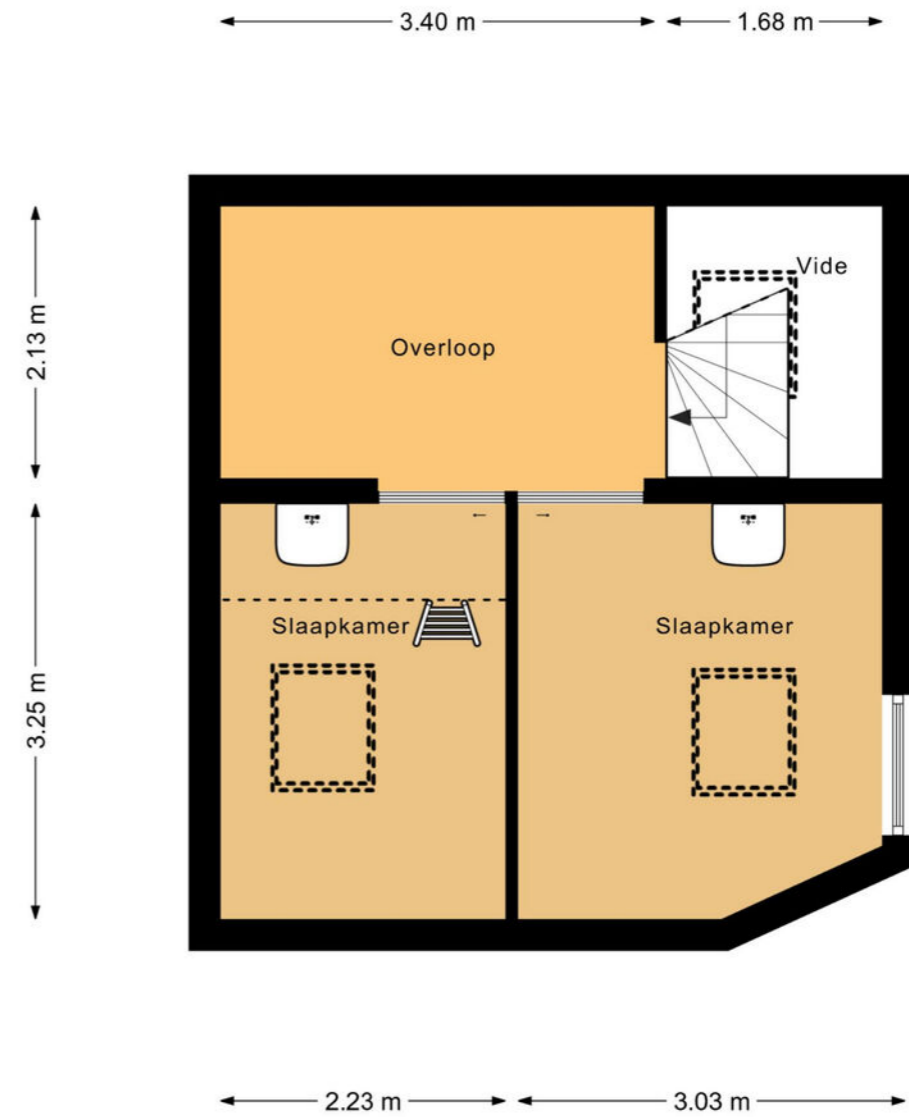
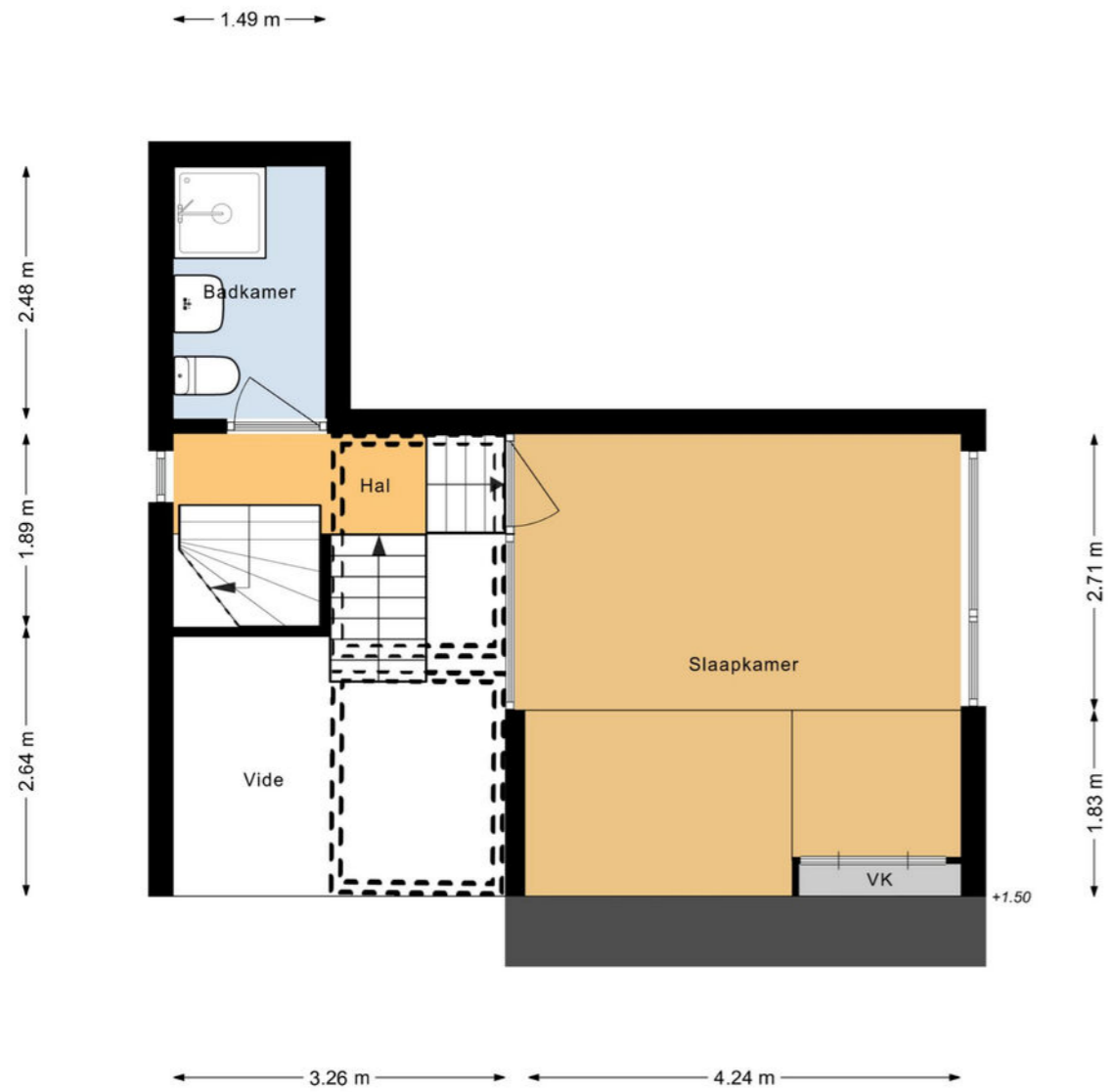
De Bossche binnenstad start hier bij de voordeur, met zijn winkels, cafés en restaurants. Maar wie aan de andere kant de straat uit loopt, is direct in de heerlijke natuur van het Bossche Broek. Het Brabants Museum is hier bijna je buurman; het theater, de markt, de Sint-Jan en wat dies meer zij liggen allemaal letterlijk om de hoek. Dit huis kan zo echt een thuis zijn voor iemand met een bruisend leven.

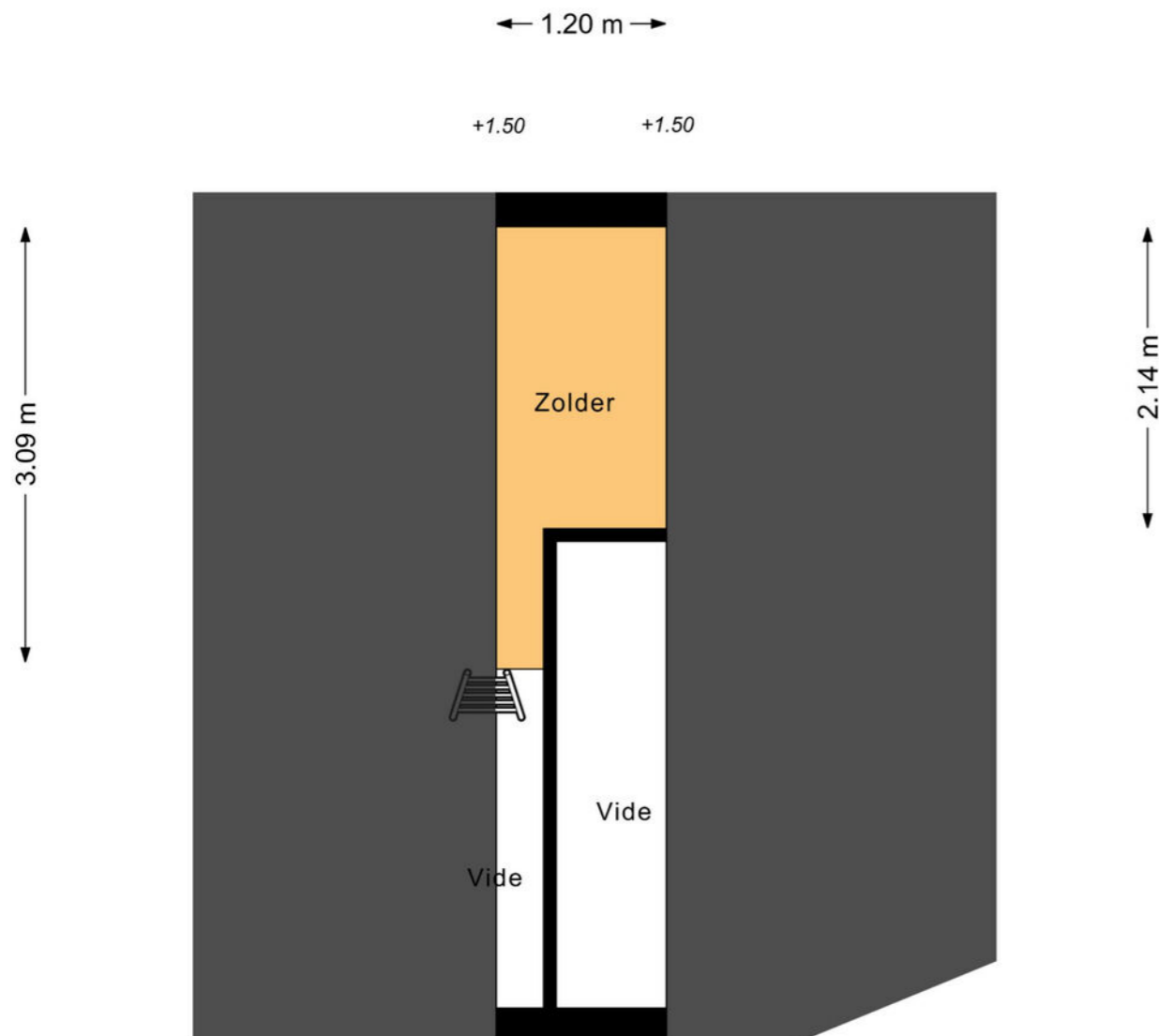












Voorwaarden

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

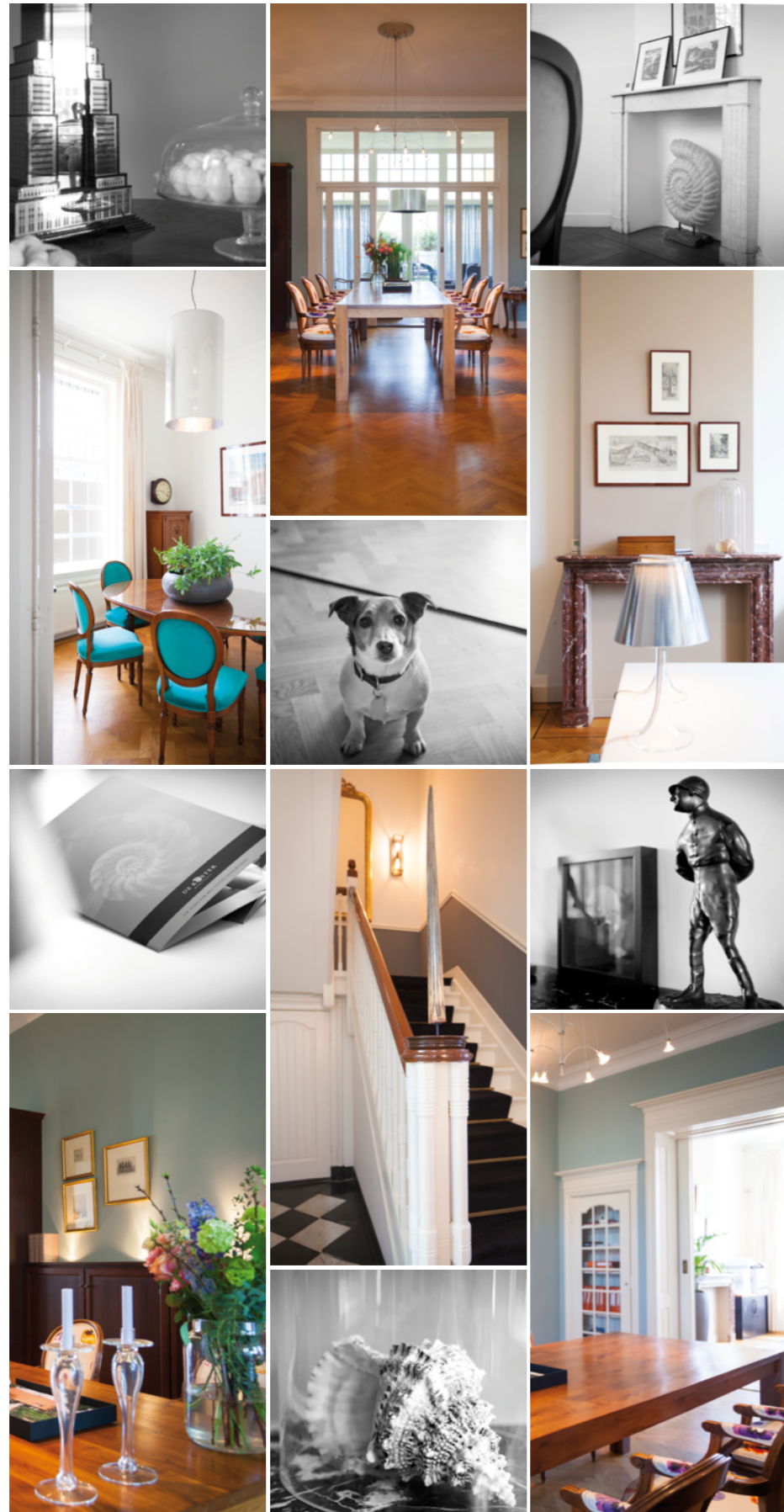
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 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 monumentaspect 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