



# VERWERSSTRAAT 106 '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 106 's-HERTOGENBOSCH

Op fraaie locatie in het Museumkwartier, op loopafstand van enerzijds alle voorzieningen en anderzijds ook van een bijzonder natuurgebied gelegen, exclusief herenhuis met fraai terras met een zeldzaam uitzicht!  
De perfecte combinatie van klassieke charme en hedendaags design maakt deze woning tot een waar juweeltje. Recentelijk gerenoveerd met oog voor detail en gebruik van mooie én duurzame materialen.

## Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1903
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	145 m <sup>2</sup>
Inhoud:	612 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	In overleg

## Bijzonderheden

- Luxe en complete woning in een karakteristiek jasje
- Onlangs geheel gerenoveerd met stijlvolle en zeer duurzame materialen
- Ruim dakterras

## Technische gegevens:

Verwarming: warmtepomp

Warm water: boiler

Electra: voldoende groepen met beveiliging

Isolatie: volledig geïsoleerd







## BEGANE GROND/ VERDIEPINGEN

Bij binnenkomst via de voordeur wordt u direct "begroet" door een luxe woonkeuken. De keuken, voorzien van elegante donkergetinte fronten en een licht werkblad met geïntegreerde kookplaat, is niet alleen een lust voor het oog, maar ook voorzien van hoogwaardige apparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, quooker en oven. De open indeling zorgt ervoor dat de keuken naadloos overgaat in de eetkamer en woonkamer, zodat u altijd in contact blijft met het u omringende gezelschap.

Op de begane grond treft u tevens nog een hal met de toegang tot het toilet met wastafeltje.

De enkele tredes lager gelegen living is zoals nagenoeg de gehele woning voorzien van een prachtige visgraat-vloer en biedt meer dan genoeg ruimte voor een gezellige zeer royale loungehoek en bijvoorbeeld een fraai wandmeubel met geïntegreerde televisie. Het licht dat door de lichtstraat aan de achterzijde naar binnen valt, versterkt de speelse en open sfeer van de woning.

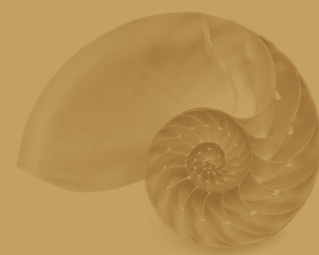
### Eerste verdieping

Vanuit de keuken is er een trap naar een heerlijke woon/ eetkamer met grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar het bijzondere terras aan de achterzijde. Met recht mag deze plek zeldzaam genoemd worden: er is een fraaie zicht op de achtertuinen van de herenhuizen in de omgeving met parmantig op de achtergrond de Sint-Jan.

Dit terras is een oase van rust, perfect voor zomerse avonden en met voornoemd uitzicht een uniek en statig stukje groen dat slechts weinigen kennen.

### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vindt u de master-bedroom, gelegen aan de voorzijde van de woning. In het verlengde is deze aan de achterzijde voorzien van een luxe badkamer met een elegant ligbad, dubbele wastafel en een inloopdouche. Het panorama-ontwerp van de kamer biedt niet alleen volop privacy, maar ook een prachtig uitzicht op de voornoemde tuinen en natuurlijk ook de Sint-Jan. Tussen de slaapkamer en de badkamer bevindt zich een op maat gemaakte walk-in closet alsmede een afgesloten toilet.

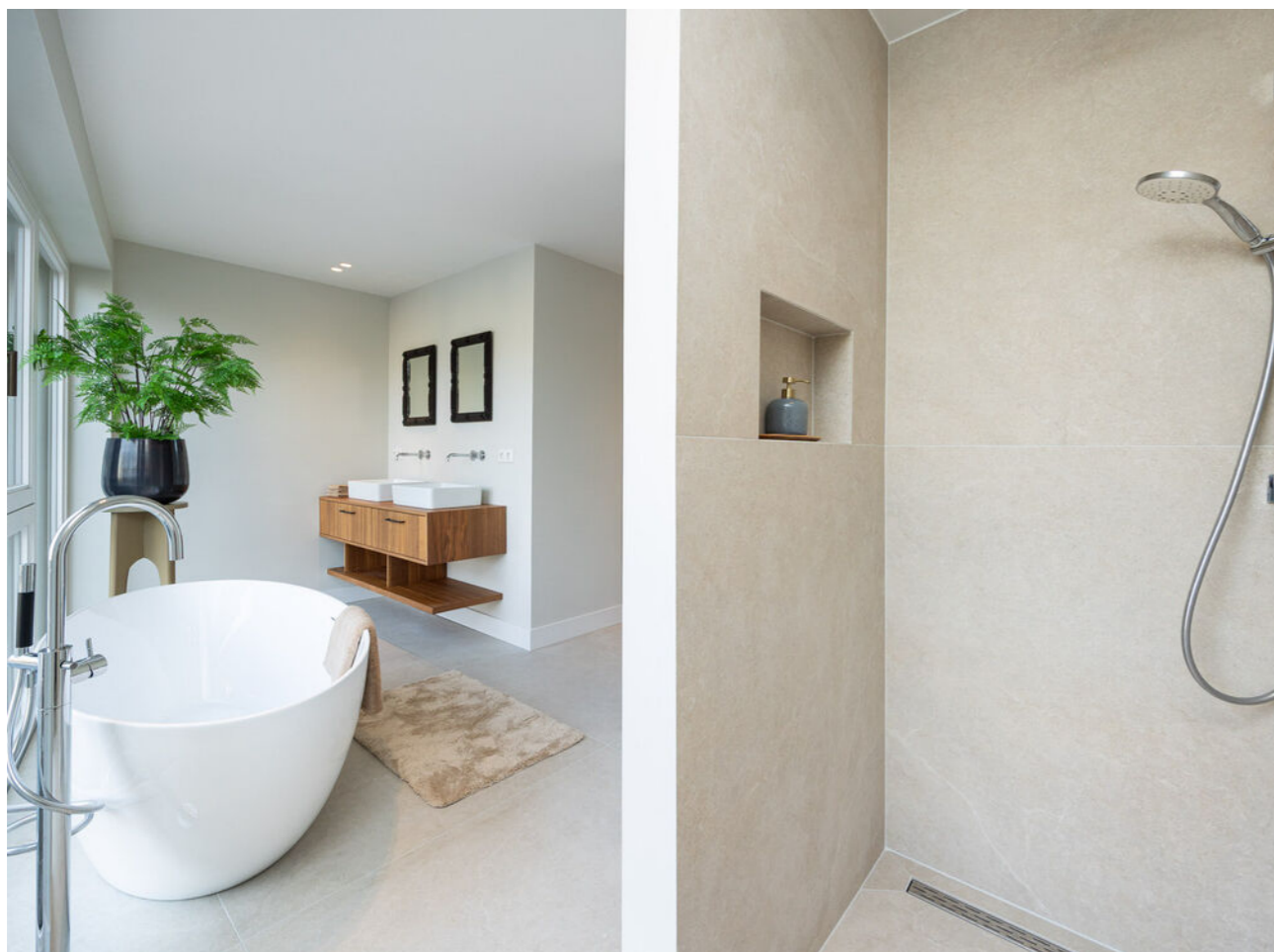












## DERDE VERDIEPING/ ALGEMEEN

De bovenste verdieping biedt ruimte en licht, met een royale overloop met de aansluitingen voor wasapparatuur. Onder de schuine dakkanten bevinden zich twee comfortabele slaapkamers met dakkapellen en dakramen. De tweede badkamer is ingericht met een royale douche en wastafel. Het separate toilet maakt deze verdieping compleet.

### Algemeen

#### Duurzaamheid

Deze onlangs duurzaam gerenoveerde woning combineert de charme van een klassieke buitenkant met het comfort van moderne, luxe afwerkingen. De woning is geheel geïsoleerd, voorzien van een warmtepomp en de voorbereiding voor zonnepanelen is ook reeds gemaakt. Deze warmtepomp zonder buitenunit en zonder gasaansluiting wint de warmte uit de lucht van de woning terug. De woning wordt 24 uur per dag geventileerd. De energie uit de lucht van de woning wordt vervolgens ingezet voor het verwarmen van de woning of voor warm tapwater. Kortom: Een all-electric woning met een goed geventileerd binnenklimaat. Geheel en uiterst duurzaam gebouwd op de toekomst dus.

#### Instapklaar en uiterst stijlvol wonen

We kunnen hier echt spreken van een "droomhuis"; van de stijlvolle vloeren tot de lichte en open ruimtes, alles is zorgvuldig ontworpen om het beste van luxe en functionaliteit te bieden. Het buitenterras met uitzicht op de Sint Jan is de kers op de "Bossche" taart!

Gelegen op een top locatie, met alles wat u zich maar kunt wensen binnen handbereik, is dit een plek waar u zich direct thuis zult voelen.









## DE VERWERSSTRAAT en OMGEVING

De Bossche Verwersstraat is zeker niet alleen maar een winkelstraat. Natuurlijk treft u hier een verleidelijk, hoogstaand en zeer divers winkelaanbod, maar het uitgebreide aanbod van exclusieve restaurants in de onmiddellijke omgeving is niet te versmaden en zal zeker een heerlijk gastronomisch avondje bieden.

Het fraaie Museumkwartier met het Noord-Brabants- en Designmuseum biedt eveneens voor elke cultuursnuiver wat wils. Laat u hier verrassen door de opmerkelijke mix van ambacht, kunst en eten & drinken.

Een stijlvolle Bourgondische straat (ook wel de Bossche P.C. Hoofstraat) waar het heerlijk toeven is en veel meer te beleven valt dan u zou denken.

Uiteraard treft u om de hoek De Korte Putstraat met zijn vele terrasjes en zijn de Markt en de Parade op loopafstand.

Het natuurgebied 't Bossche Broek evenals het Zuiderpark zijn op loopafstand van de woning en voor de dagelijkse boodschappen is het winkelcentrum aan de Pettelaarseweg een must. Hier kunt u uw auto ook gemakkelijk parkeren.

### Parkeren

Voor de bewoners van de Verwersstraat bestaat de mogelijkheid tot het aanvragen van een parkeervergunning in zowel de Wolvenhoek als in de Sint-Jan parkeergarage. Voor beiden geldt momenteel geen wachttijd!

In de koop van de Verwersstraat is een parkeerplaats in de nabij gelegen parkeergarage voor de eerste twee jaar van bewoning inbegrepen.

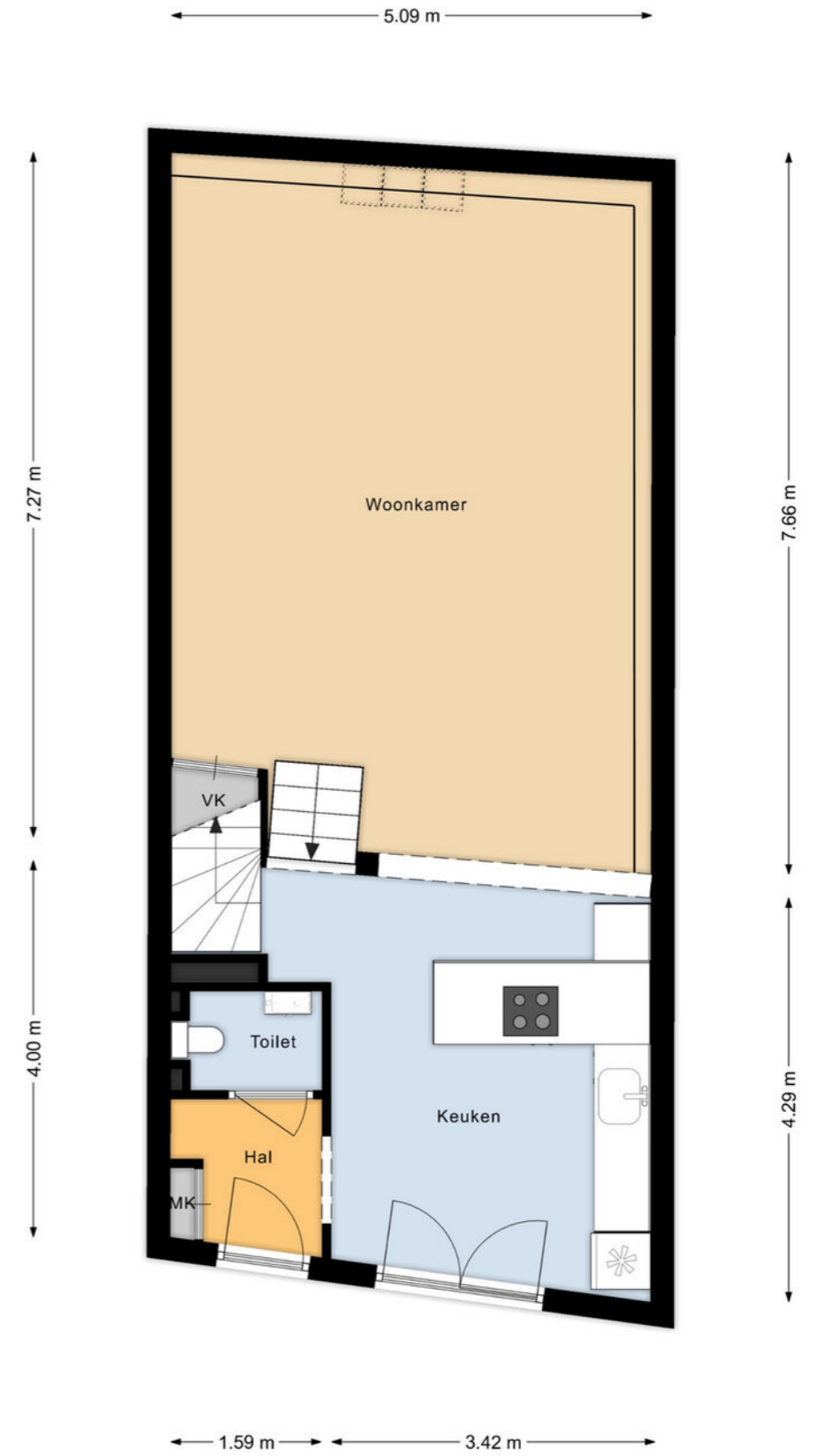


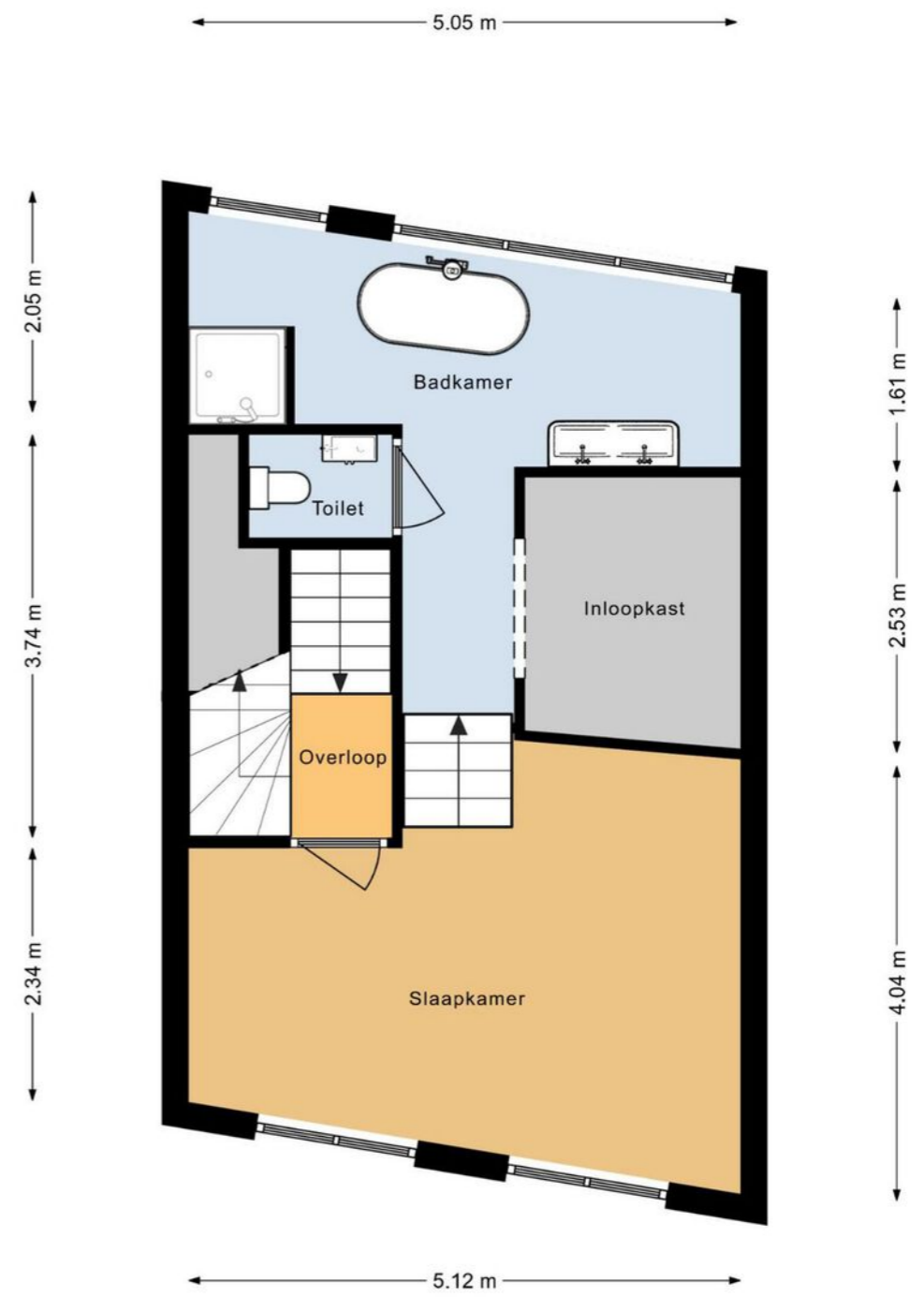
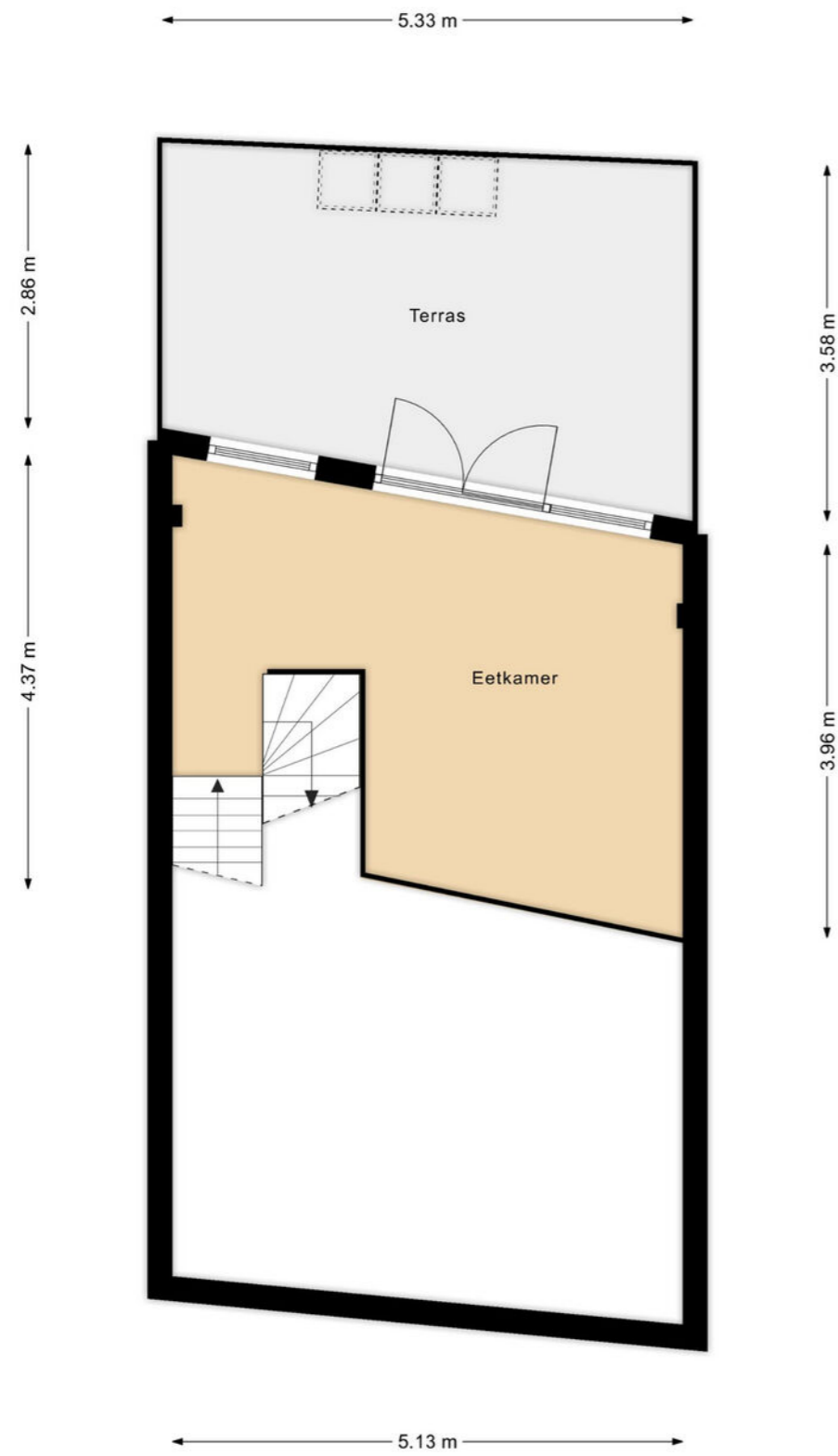














## Voorwaarden

### 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

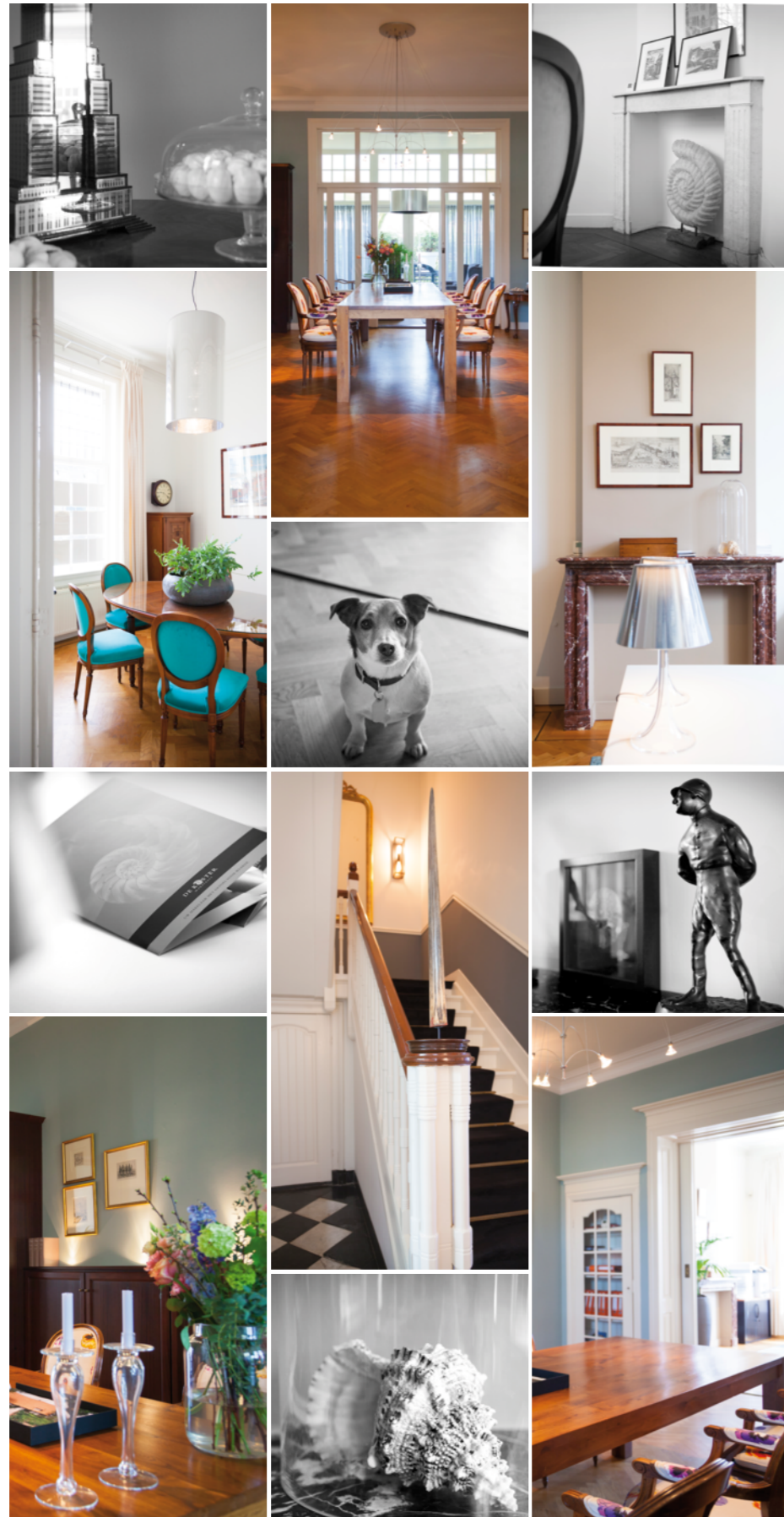
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.

### 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 gebruiksoverlappende. 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.



