



VERWERSSTRAAT 85 '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 85 's-HERTOGENBOSCH

Ruime monumentale woning in het hart van de stad met kantoor, garage, berging en stadstuin.

In het hart van 's-Hertogenbosch gelegen unieke monumentale benedenwoning, ontstaan uit twee middeleeuwse panden die in de 18e eeuw werden samengevoegd. Het resultaat is een bijzonder ruim en licht huis vol historische details: van plafonds met medaillons van Homerus en Vergilius tot een 17e-eeuwse opkamer die ooit als schuilkerk diende. Onder de opkamer bevindt zich een middeleeuwse gewelfde kelder, perfect als wijnruimte.

Algemene informatie

Soort woning:	Beneden + bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1425
Woonoppervlakte:	307 m²
Inhoud:	1074 m³
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Monumentale woning met indrukwekkende geschiedenis
- Met inpandig kantoor (50 m²)
- Fraaie originele details (plafonds en ornamenten)

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging





BEGANE GROND

Wie loopt door de woning aan de Verwersstraat 85, maakt niet alleen een wandeling door een heerlijk ruim woonhuis van maar liefst 300 m², maar ook een inspirerende wandeling door de geschiedenis. Omdat de geschiedenis van de stad zich hier heel nadrukkelijk aandient, ben je gauw genegen achteruit te kijken. Maar dat zou eigenlijk jammer zijn, want dit huis heeft toch vooral toekomst. Wellicht zelfs als úw heerlijk ruime woning met of zonder kantoor. Hier kunt u wonen in het bruisende centrum van de stad en ervaart u achter uw imposante voordeur ondertussen vooral rust, ruimte en huiselijkheid. Hier is met oog voor de historie verbouwd, maar met name ook met oog voor wooncomfort. Historie en heden grijpen hier prachtig in elkaar. Wie deze unieke woning koopt, verschaft zich niet alleen een plekje in het bruisende hart van 's-Hertogenbosch, maar ook een plekje in een kleurrijke geschiedenis.

In 1770 verbond stadspensionaris Antoni Martini twee oude middeleeuwse panden met elkaar en voegde tal van neoclassicistische details toe aan het pand. Daardoor vinden we onder meer Homerus en Vergilius in medaillons in het plafond van de woonkamer. Maar ook een plafond in de empirestijl uit 1791 en er is een werkelijk uniek plafond uit 1630 in de opkamer, die ooit als huiskapel en schuilkerk diende. De gewelfde kelder daaronder is zelfs 15e-eeuws. Maar ook de recentere geschiedenis vinden we terug in dit verhalende pand. Denk aan het glas-in-lood boven de entree of de fraaie parketvloer in de woonkamer die hier al meer dan honderd jaar straalt. Elk fraai detail is in dit huis weer zichtbaar gemaakt en heeft zijn verhaal.

Modern wooncomfort en de rijke geschiedenis van de stad zijn in deze heerlijke woning naadloos met elkaar verbonden. Dit huis ligt in het mooie centrum van 's-Hertogenbosch, met in de straat het Noordbrabants Museum, leuke restaurants en de leukste winkels van de stad. Aan de ene zijde van uw straat staat u binnen honderd meter op de Markt; aan de andere zijde loopt u de prachtige natuur van het Bossche Broek in. De Parade, de Sint-Jan, het theater en de befaamde Korte Putstraat; het is een paar minuten lopen. Dit is een unieke plek waar niet toevallig al sinds de Middeleeuwen wordt gewoond. De plek, het huis en de geschiedenis, ze zijn in één woord 'uniek'. Met de 'u' van u wellicht.











Vervolg BEGANE GROND

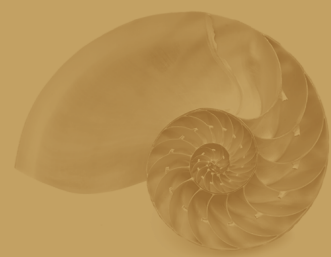
Entree

Als u voor dit prachtige pand aan de Verwersstraat staat, ziet u een fraaie gevel met een lichte knik daarin. Die verradt dat dit van oudsher twee middeleeuwse panden zijn die in de 18e eeuw met elkaar verbonden werden. En nog steeds zijn dit twee woningen. Alleen is de splitsing nu niet links-rechts, maar boven-beneden. Waarbij opgemerkt dat de benedenwoning in het achterhuis wel degelijk een eerste en tweede verdieping heeft met drie slaapkamers en dat we ook boven de keuken nog een verdieping vinden. De twee identieke voordeuren die u hier ziet, geven beide toegang tot het benedenhuis, dat nu te koop is. De deur rechts brengt u direct in het ruime kantoor. De deur links in een hal van vijf bij twee meter en vier-en-een-halve meter hoog. Wen er maar aan, want veel ruimtes op de benedenverdieping hebben allen indrukwekkende hoogtes.

Benedenverdieping

In de entreehal, die u deelt met de bovenburen, vinden we vier deuren. Rechts een deur naar het kantoor, die momenteel niet in gebruik is, maar die uiteraard weer functioneel kan worden. Links de entree naar de logeerkamer die volledig losstaat van de benedenwoning. En voor u in de hal twee smallere deuren. De linker leidt naar de bovenwoning, via de rechter komt u in de ruime benedenwoning die we hier verder beschrijven.

Via de eigen entree bereikt u met een paar treden de gang naar achteren. Direct valt links de klassieke woonkamer op: zeer ruim, zeer licht en met een fijne serre die u zicht geeft op de sfeervolle stadstuin op het zuiden. Ga hier eens op de rug op de bank liggen en bestudeer het meer dan 250 jaar oude plafond met Romeinse en Griekse afbeeldingen. Of kijk juist naar de vloer; parket van een ruime eeuw oud dat er nog perfect uitziet. In de lente en herfst zal de serre hier uw favoriete plek zijn, met zijn licht en warmte. In de winter is het fijn toeven aan de andere zijde van de 40 m² grote kamer, bij de schouw met open haard. Naast de schouw een inbouwkast. Dat zien we op veel plaatsen in deze woning. Steeds zijn daar slimme en fraai afgewerkte opbergruimtes te vinden die het vakmanschap van de bouwers van weleer onderstrepen. Tussen de woonkamer en serre vindt u een kozijn met glas-in-lood.



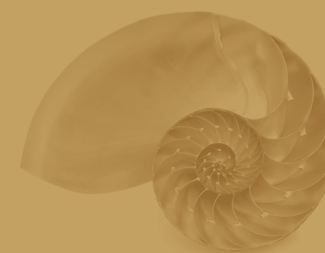


vervolg BEGANE GROND

Betreden we vanuit de woonkamer, via de tweede deur, de lange gang weer, dan valt op hoe dik het portaal is waar we doorgaan. In de Middeleeuwen was dit de buitenmuur. Aan de overzijde van de lange gang die naar achteren voert, brengen twee treden u in de opkamer van 30 m². Dit is, naar het lijkt, het oudste deel van de benedenwoning. Nadat Frederik Hendrik in 1629 's-Hertogenbosch tot protestantse stad had gemaakt, fungeerde deze huiskapel als schuilkerk waar de katholieken heimelijk hun diensten hielden. Religieuze volkskunst uit deze tijd siert het plafond van deze ruime kamer. Ook in deze kamer vinden we weer veel inbouwkasten. U kijkt vanuit hier uit op de patio, met daarachter de ruime keuken.

Onder deze opkamer vindt u een middeleeuwse gewelfde kelder. Voor iedereen kleiner dan 1,80 meter op stahoogte en verder vooral ruim. Via een klein raam komt wat licht vanaf de patio binnen, maar ooit grensde dit raam direct aan de Dieze die hier loopt. Ook deze ruimte ademt nadrukkelijk geschiedenis, maar deze kelder is natuurlijk ook gewoon hedendaags praktisch: het is de perfecte plek voor een indrukwekkende wijncollectie en een fijne opslag die vanuit de keuken snel bereikbaar is. Lopen we verder naar achteren, dan steken we ongemerkt de Binnendieze over. Direct achter de Dieze vindt u de enorme woonkeuken, met grote openslaande deuren naar de tuin. Natuurlijk kunnen we direct verhalen over de ruimte die u hier vindt, de vele mogelijkheden die deze ruime keuken biedt, de fijne lange tafel die u hier kunt plaatsen en het bijzondere design van de keuken. Maar ook hier willen we eerst even iets vertellen over de geschiedenis.

Ooit was dit immers een apart keukengebouw, dat heel bewust achter de Dieze gebouwd was. Na de stadsbrand van 1453 mochten er namelijk geen vuurplaatsen meer zijn in de woningen. Daarom is de keuken toen aan de overzijde van de Dieze gebouwd. Inmiddels is dit gebouw uiteraard volledig verbonden met het huis en steekt u de Dieze ongemerkt over naar de heerlijke leefkeuken van ongeveer 30 m². De karakteristieke stoere keuken is voorzien een natuurstenen blad en krijgt warmte van een grote spekstenen kachel. Kijk hier met aandacht naar het vakmanschap waarmee hier kasten gerealiseerd zijn. Boven de keuken is een ruime bergzolder met een grote op maat gebouwde opbergkast. Deze bereikt u via een vaste trap.









LOGEERKAMER en KANTOOR

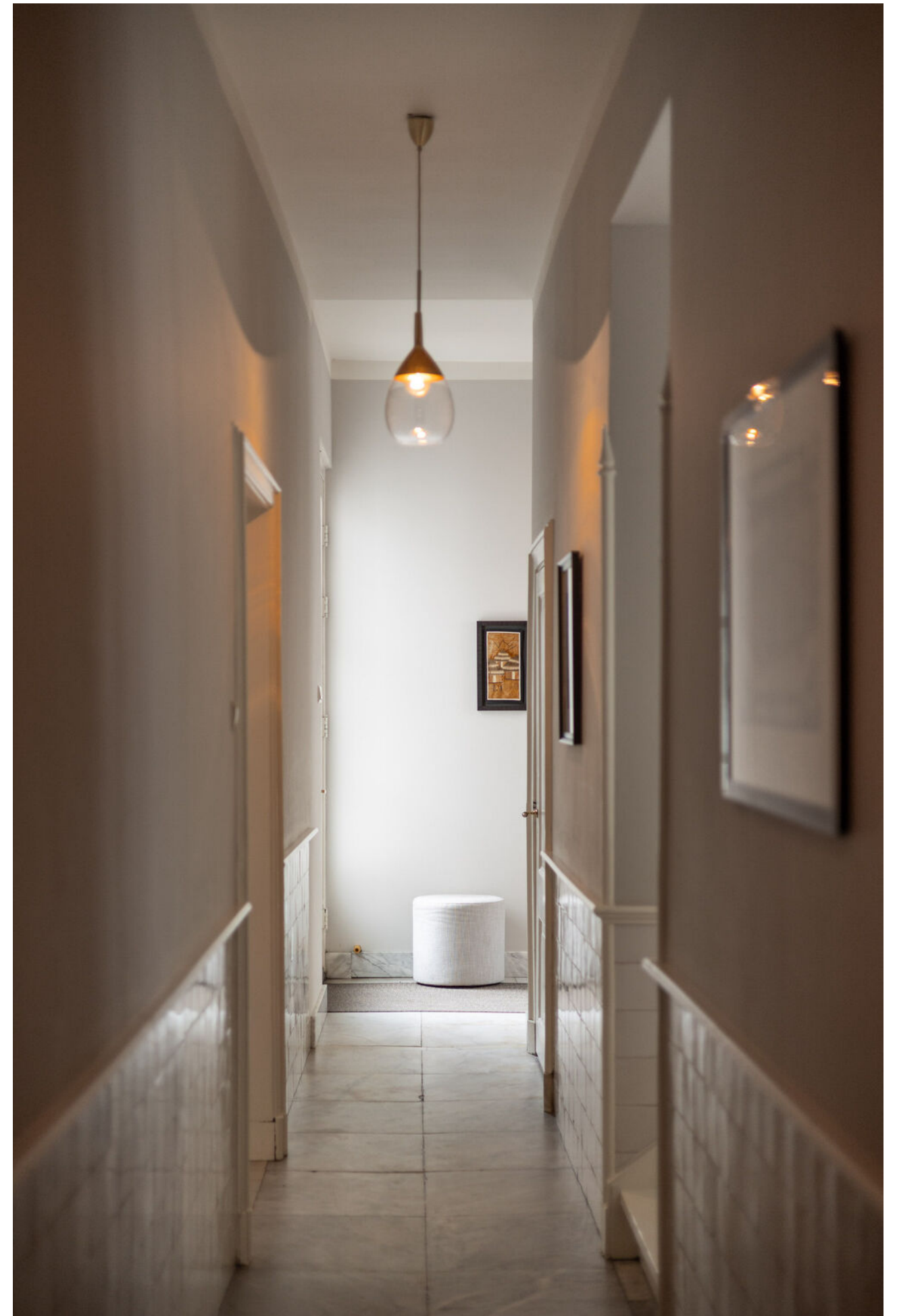
We zijn inmiddels achter in het huis, maar gaan nog even terug naar voren. Daar vinden we immers nog twee ruimtes die absoluut aandacht verdienen: de logeerkamer en het kantoor. De logeerkamer heeft niet alleen een eigen entree, maar ook een eigen compacte badkamer die voorzien is van een wastafel, toilet en douche. Daarmee kunnen we dit eigenlijk als een geheel zelfstandige unit beschouwen. Deze ruimte is teruggebracht in de oorspronkelijke stijl uit het eind van de 18e eeuw. U ziet hier dus ook hoge plafonds die versierd zijn met ornamenten. Aan de voorzijde, die grenst aan de Verwersstraat, kunt u de ramen afsluiten met 3 meter hoge luiken die 250 jaar oud zijn, nog volledig intact en perfect werkend. Vakmanschap kent hier duidelijk geen tijd.

Het kantoor

Het kantoor aan de rechterzijde is maar liefst 50 m² groot en heeft een eigen entree. Ook die entree brengt haar eigen verhaal. Op de plaats van deze fraaie deur vonden we immers eerder een venster. U kunt de grote luiken nog terugvinden. Later is hier een exacte kopie van de centrale deur geplaatst. Hij geeft toegang tot een prachtige ruimte die goed te verhuren is maar ook perfect te gebruiken voor een studio, bureau of kantoor aan huis. Ideaal. U werkt hier in een monumentale omgeving onder een ornamentenplafond uit eind 18e eeuw dat recent volledig gerestaureerd werd. Daarbij is ook het bladgoud opnieuw aangebracht. Het kantoor beschikt uiteraard over een eigen toilet. Momenteel is het kantoor verhuurd, maar kan ook leeg opgeleverd worden. Wilt u deze ruimte liever bij de woning betrekken, dan kan dat uiteraard ook. Vanuit de opkamer realiseert u met groot gemak de verbinding tussen beide ruimtes.







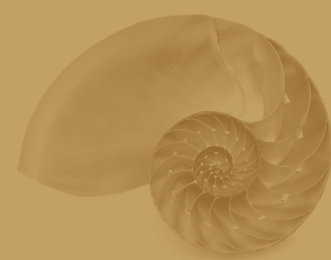
EERSTE en TWEEDE VERDIEPING

De eerste verdieping

Het huis mag hier achterin inmiddels haast vijf eeuwen oud zijn, het is ook helemaal van nu. Want zeker op de eerste en tweede verdieping is, met veel respect voor het verleden, modern comfort toegevoegd. Vanuit de gang beneden voert een brede trap naar de masterbedroom op de eerste verdieping. Deze ruime slaapkamer heeft grote ramen op het zuiden, waardoor het hier heerlijk licht kan zijn. De slaapkamer beschikt over een ruime open badkamer met naast een dubbele wastafel, een douche en vrijstaand ligbad, ook een afgesloten toilet. Voor uw kleding is er alle ruimte in de op maat gemaakte kledingkast over de gehele breedte van een muur. In één hoek van de badkamer ziet u speels de contouren van de trap die verder naar boven leidt.

De tweede verdieping

Op de tweede verdieping is niet alleen erg knap omgegaan met de ruimte, maar ook met de historie. Door de bovenzijde van de scheidingsmuren uit glas op te trekken, is hier namelijk een prachtig zicht ontstaan op de uitzonderlijke kapconstructie uit de 15e eeuw. Deze ambachtelijke constructie verradt zijn ouderdom door de houten pennen die toegepast zijn en het ontbreken van een nokbalk. Op deze verdieping zijn twee sfeervolle slaapkamers gerealiseerd, maar ook een badkamer met douche. Daarnaast vindt u hier de verwarmingsinstallatie en een ruimte voor de wasmachine en een eventuele droger.









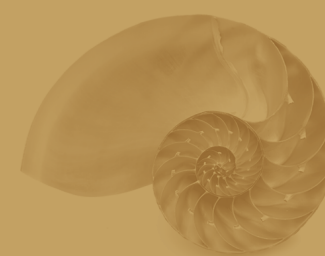
TUIN en GARAGE

De tuin

De fraai aangelegde tuin achter het huis meet 165 m² en ligt heerlijk op het zuiden. De burens hebben slechts zeer beperkt zicht op deze tuin, zodat u hier veel privacy geniet. Dit is werkelijk een groene oase in het centrum van de stad. Hier blijft het stadsgedruis lekker buiten en geniet u, mooi beschut, al van de eerste zonnestralen in het vroege voorjaar. Vanuit de tuin komt u in een bijzonder ruime (fietsen)berging, die ook van buitenaf bereikbaar is. Een uiterst praktisch achterom, waar ook voldoende ruimte is voor uw tuingereedschap en meer.

De garage

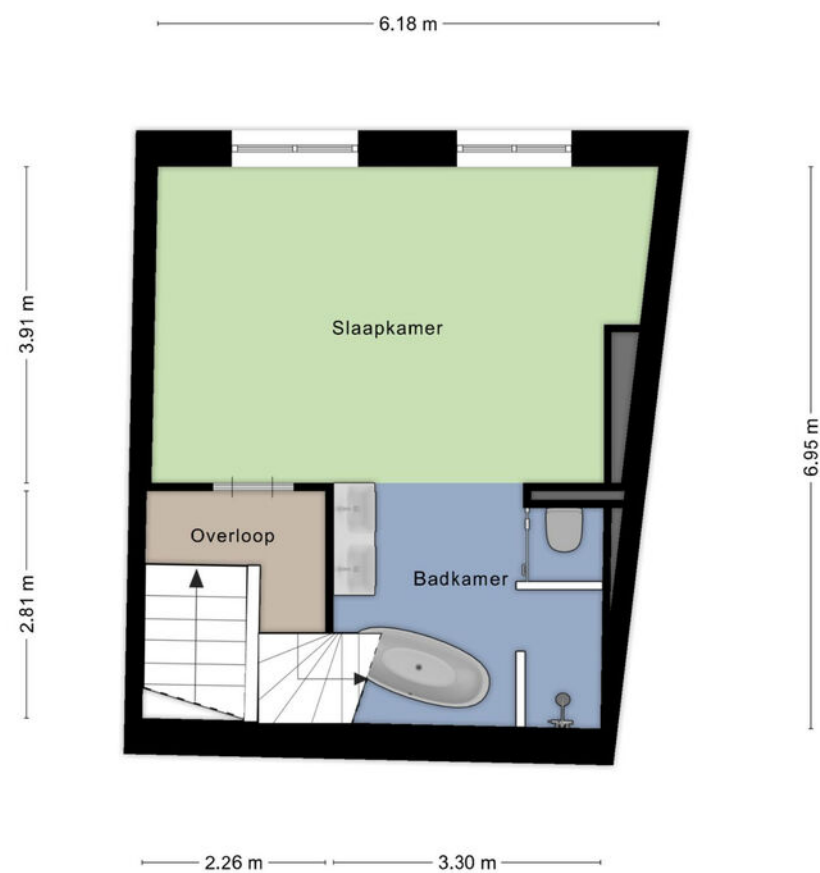
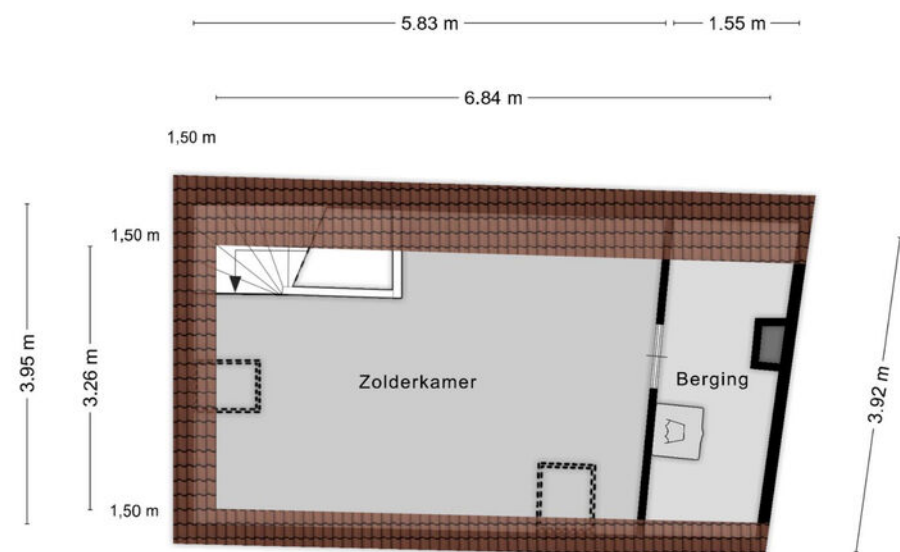
Achter het huis, en buitenom bereikbaar, vinden we een moderne garage met kanteldeur. Hier geen mooie geschiedenisverhalen, maar uiterst praktische vierkante meters. Voor u de garantie dat u hier in het hart van 's-Hertogenbosch probleemloos uw auto kwijt kunt.



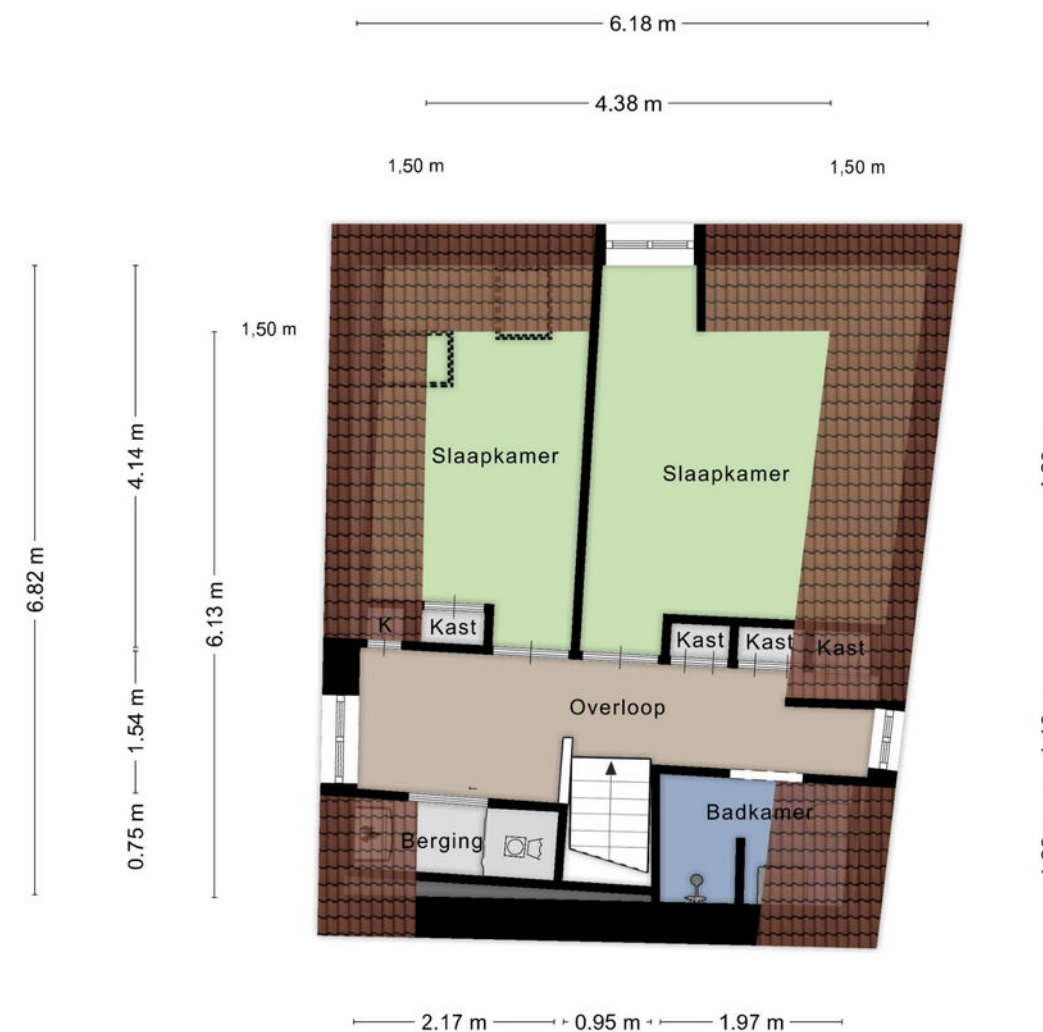
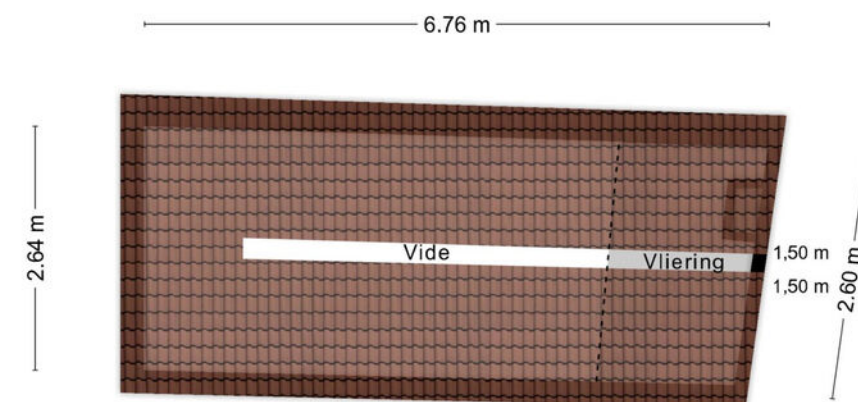




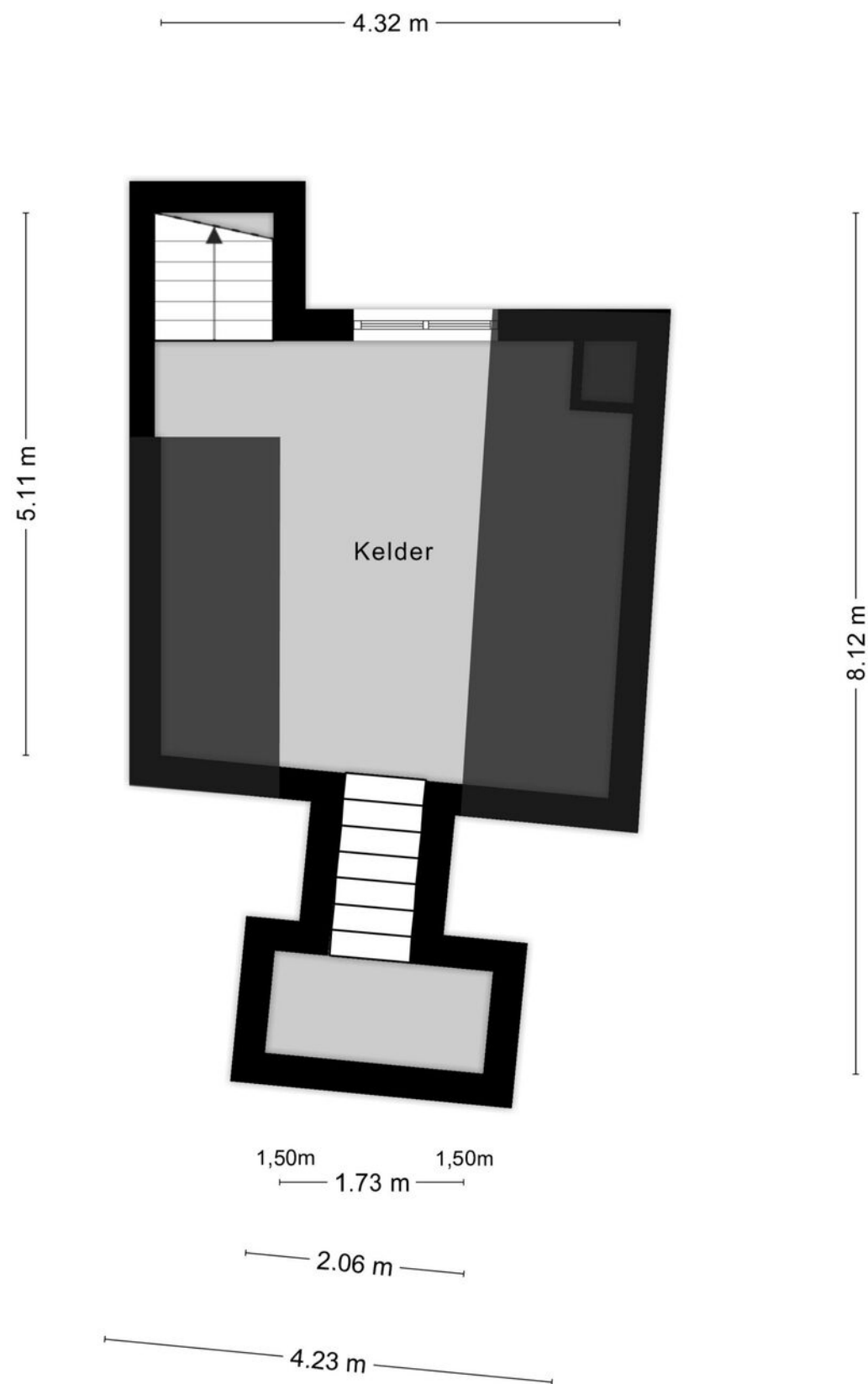




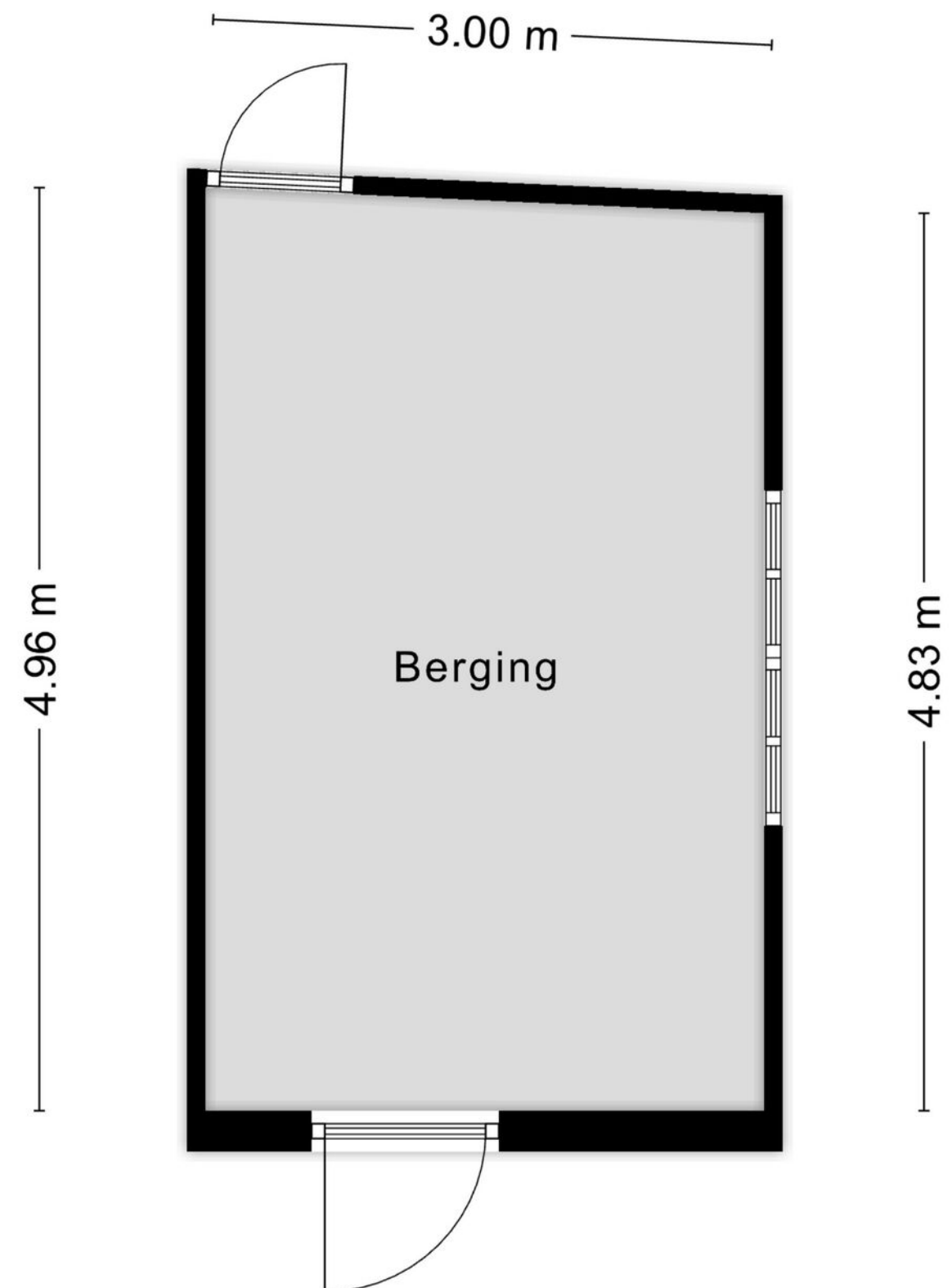
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



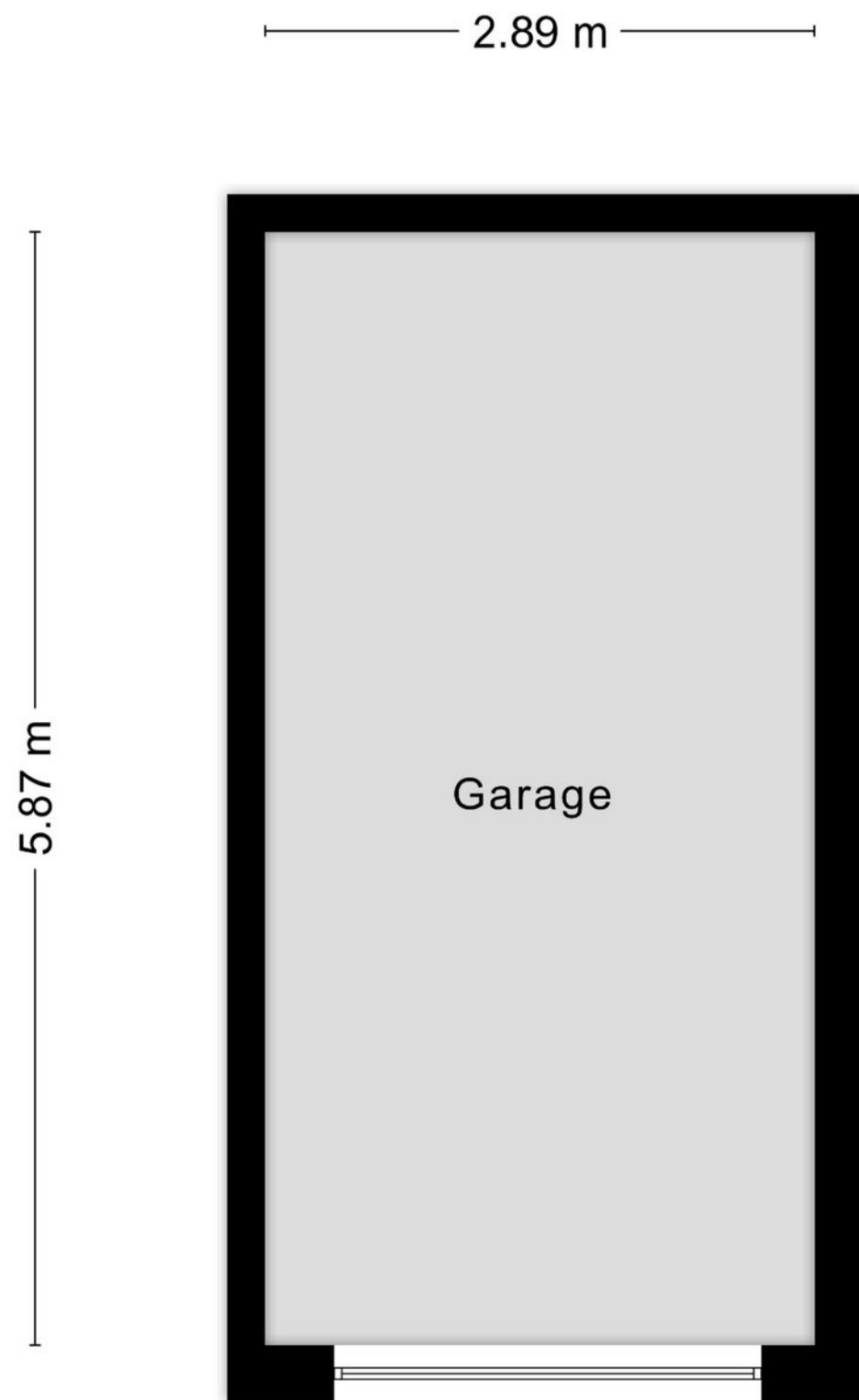
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.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.

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.

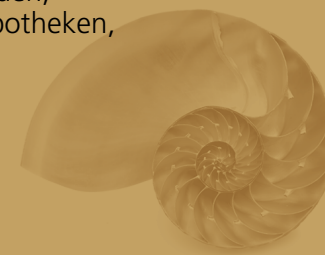
Algemeen

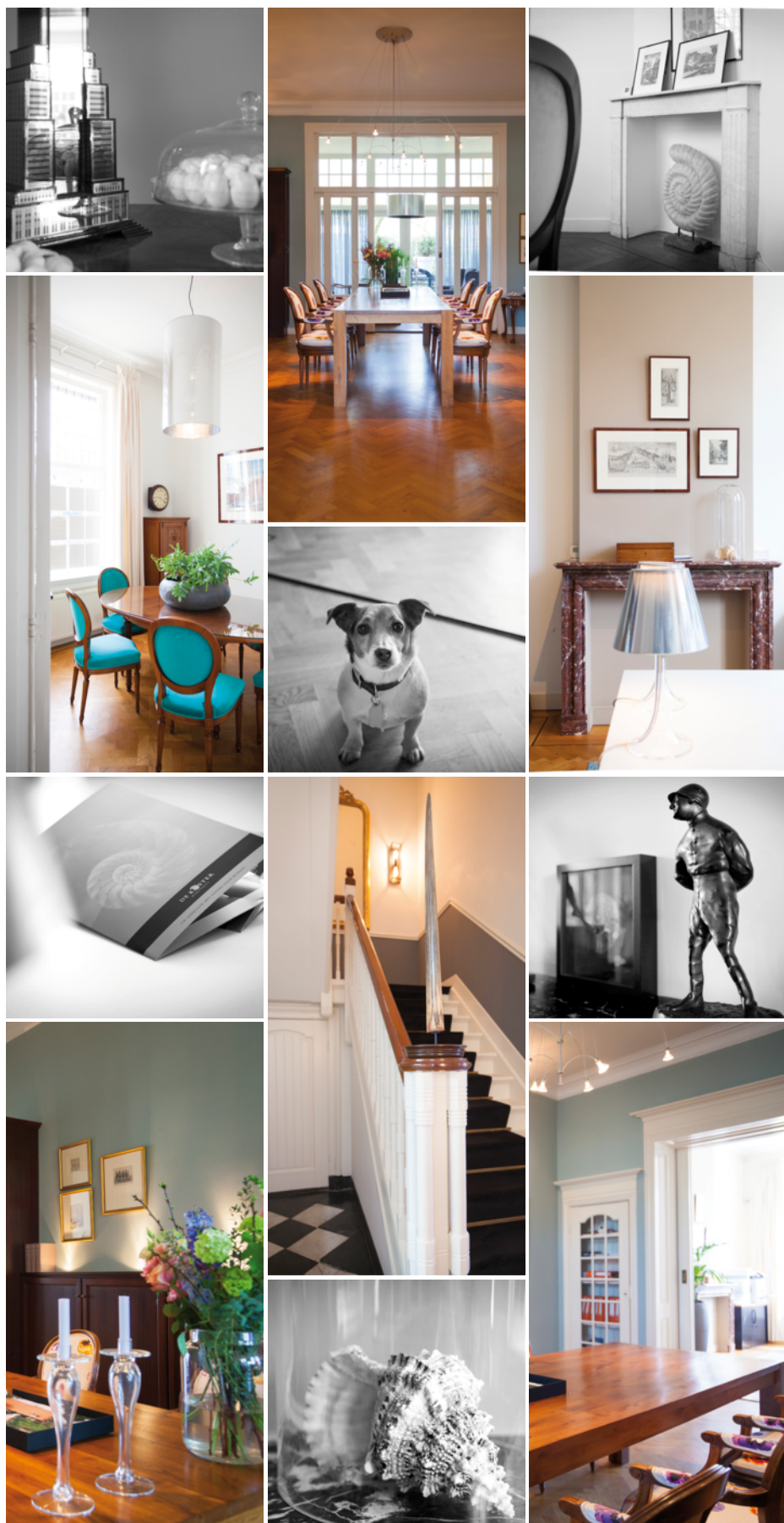
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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