



HÄNDELSTRAAT 71 '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.



HÄNDELSTRAAT 71 's-HERTOGENBOSCH

Royaal wonen in hartje 's-Hertogenbosch

Stel je eens voor: je woont op slechts 10 minuten wandelen van de imposante Sint Jan, 5 minuten van natuurgebied 't Bossche Broek en om de hoek ruim voldoende winkels voor je dagelijkse boodschappen. Beter kan bijna niet, toch? Deze royaal uitgebouwde en heerlijk lichte jaren '60 gezinswoning in de geliefde wijk Zuid biedt je al deze voordelen – én nog veel meer.

Een fijne, ruime woning in een buurt vol levendigheid, waar steeds meer jonge gezinnen neerstrijken. De sfeer is gemoedelijk en levendig tegelijk met scholen, sportclubs, winkels en horecagelegenheden op loop- en/of fietsafstand. Of je nu zin hebt in een wandeling in de natuur, een borrel op een van de Bossche terrasjes of gewoon even snel boodschappen wil doen; hier heb je het allemaal bij de hand.

Algemene informatie

Soort woning:	Eensgezinswoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1962
Perceeloppervlakte:	173 m ²
Woonoppervlakte:	125 m ²
Inhoud:	466 m ³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Royaal uitgebouwde tussenwoning (70 m²)
- Gelegen op een zeer geliefde locatie met 't Bossche Broek en het Zuiderpark in de onmiddellijke omgeving
- Winkelcentrum met supermarkt e.d. op 2 minuten loopafstand

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND

Wonen en genieten! Kom binnen.....

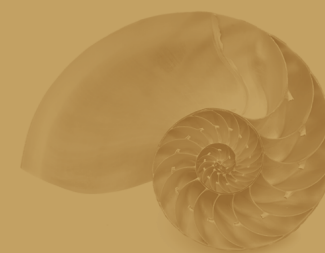
Via de ruime hal, met toegang tot het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping, kom je binnen in een woning, die direct indruk maakt. Zodra je de living binnen stapt, valt het gevoel van licht en ruimte meteen op.

Aan de achterzijde is het huis over de volle breedte uitgebouwd (bijna 4,5 meter extra leefruimte!), wat zorgt voor een zee van ruimte én licht. Hier leef je echt! De woonkamer is het kloppend hart van het huis met een knusse loungehoek aan de achterzijde, in het midden een lange eettafel, waar je gezellig kunt tafelen, en aan de voorzijde een slim ingebouwde werkplek bij het raam.

Dit huis ademt nog steeds die typisch optimistische sfeer van de jaren '60, maar is met veel gevoel voor stijl en zorg gemoderniseerd. De Mosa Terra tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor een warme basis, terwijl de op maat gemaakte kastenwand van ruim 7 meter lang zorgt voor rust, eenheid en een zee aan opbergruimte. Alles is tot in detail doordacht, van de praktische indeling tot de stijlvolle afwerking.

De moderne keuken is volledig vernieuwd met een strak Corian werkblad en veel praktische bergruimte. Koken en gezelligheid gaan hier vanzelf samen. De open verbinding met de woonkamer maakt het bovendien een echte leefruimte; je kookt, praat en leeft samen in een ruimte.

De grote glazen schuifpui aan de achterzijde kan volledig worden weg geschoven; de randen verdwijnen uit het zicht in een koof, zodat alleen nog glas zichtbaar is. Zo vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. De tegelvloer is buiten doorgelegd, maar dan met een anti-slipafwerking. Ideaal voor warme zomerdagen waarop je met open deuren geniet van het buitenleven.

















EERSTE en TWEEDE VERDIEPING

Slapen en ontspannen op de eerste en tweede verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal licht en comfortabel. Aan de voorzijde ligt de moderne badkamer voorzien van een ligbad met douche, toilet en brede wastafel. De wandvullende spiegel zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde kijkt uit over de tuin en beschikt over een eigen doucheruimte met inloopdouche en wastafel- een extra luxe, die comfort en privacy waarborgt. De overige twee kamers zijn ideaal als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer en hebben beiden veel lichtinval.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier vind je een vierde slaapkamer, een aparte wasruimte en de cv-installatie. Deze verdieping is multi-functioneel; heb je ruimte nodig voor een logeerkamer, werkkamer of een hobbyruimte? Hier kan het allemaal!

Er is volop bergruimte aanwezig en dankzij het dakraam valt er veel daglicht binnen.











EXTERIEUR

Tuin

De veel privacy biedende achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de diepte en de gunstige ligging heb je zowel zonnige als schaduwrijke plekjes, zodat je op elk moment van de dag een fijne plek kunt vinden. Er is ruimte genoeg voor een loungeset, buitentafel en speelplek voor kinderen. Achter in de tuin staat een berging met ruimte voor fietsen en tuinspullen. De berging heeft ook een handige achterom.

De voortuin is minstens zo charmant; een waar lentefeest met bloeiende fruitbomen en heerlijk geurende kruidenbedden. Dankzij de ligging van de woning in een flauwe bocht heb je vanuit de woonkamer een ruimtelijk uitzicht over de straat.

Parkeren

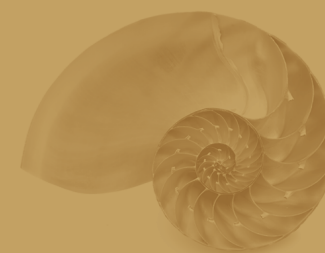
Een parkeervergunning (meerdere mogelijk) is aan te vragen via de gemeente en biedt de mogelijkheid om in de nabije omgeving en in de straat te kunnen parkeren. Voor bezoekers is er een handig bezoekers parkeersysteem.

De buurt

De ligging van deze woning is absoluut een van de grote pluspunten. Je woont op Zuid, aan de rand van het bruisende centrum van de stad! Binnen 10 minuten wandel je naar de Sint Jan, de Korte Putstraat of de gezellige Uilenburg met haar vele uitnodigende terrassen, winkels en restaurants. Toch woon je hier heerlijk rustig met alleen bestemmingsverkeer in de straat.

Wil je juist even de drukte achter je laten? Dan loop of fiets je zo 't Bossche Broek in. Een prachtig stukje natuur, waar je kunt wandelen, fietsen of gewoon even op adem kunt komen. Ook het Zuiderpark ligt vlakbij.

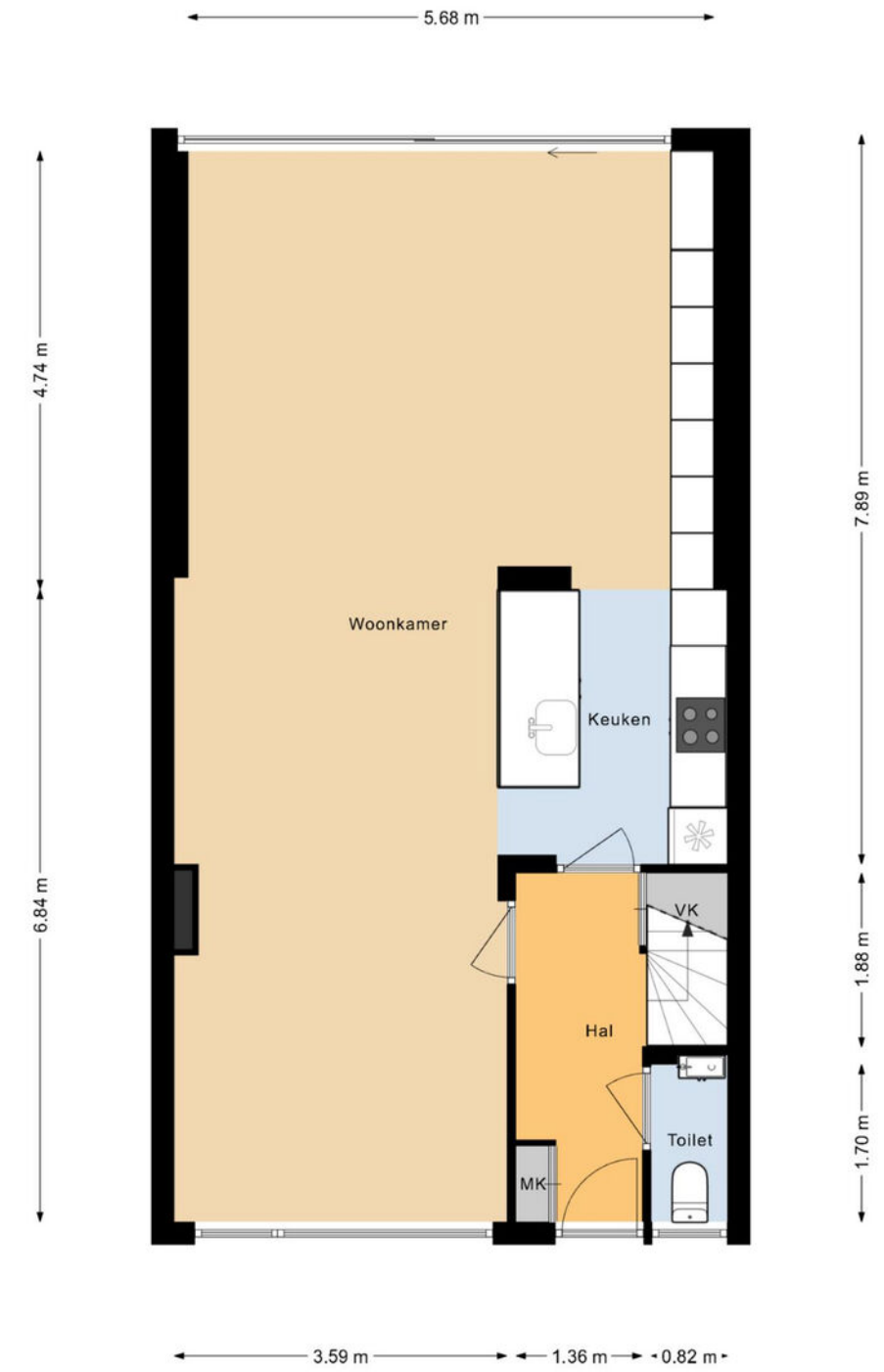
Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de wijk niet uit: het winkelcentrum op Zuid heeft alles wat je nodig hebt. Daarnaast zijn er meerdere basisscholen, sportclubs en speeltuintjes in de directe omgeving. Ook het Centraal Station en de uitvalswegen liggen op korte afstand.



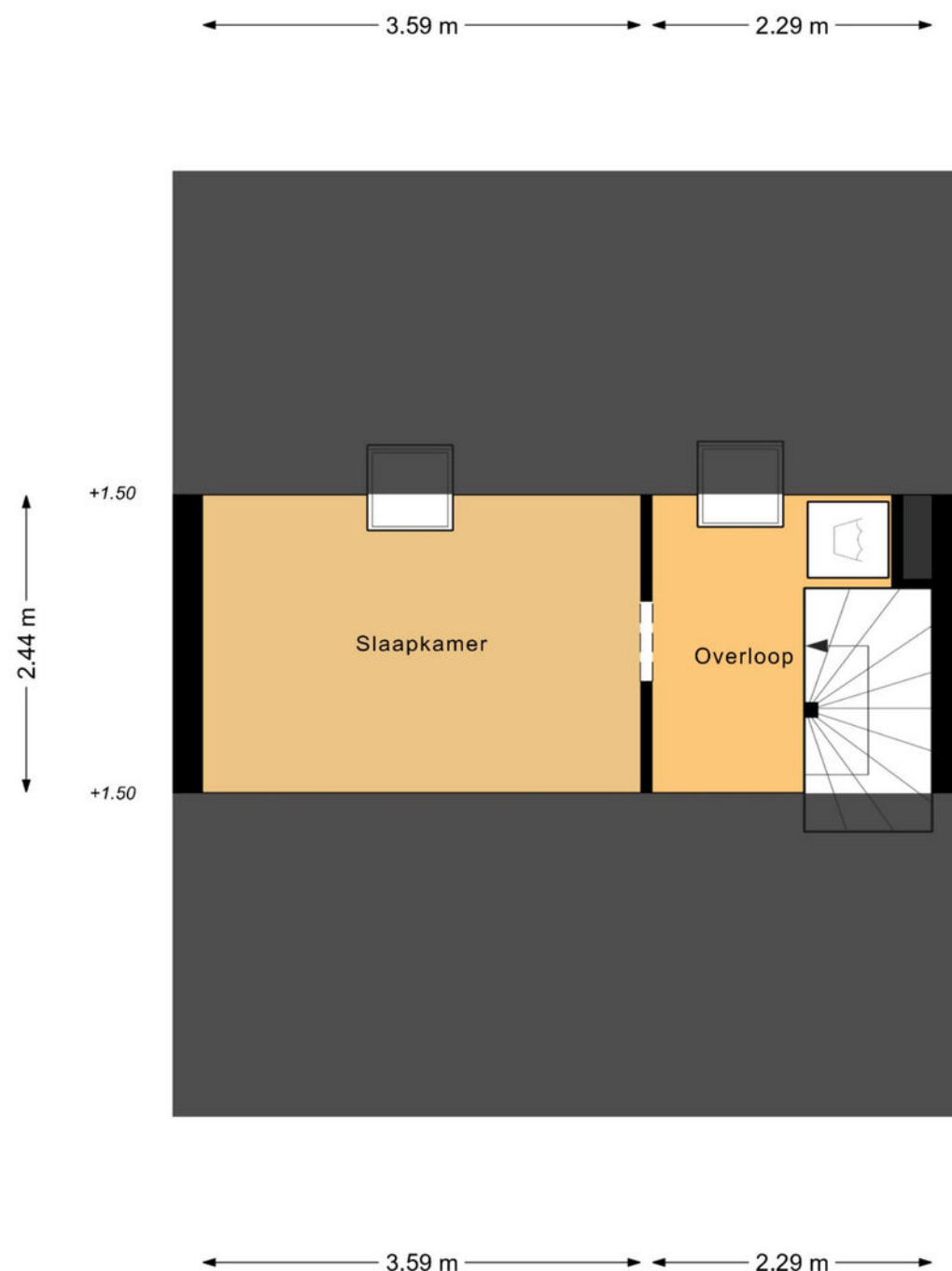












Voorwaarden

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.

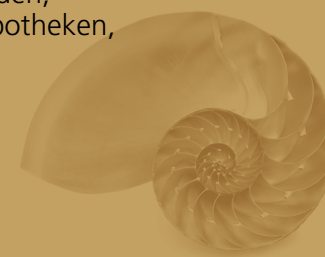
Algemeen

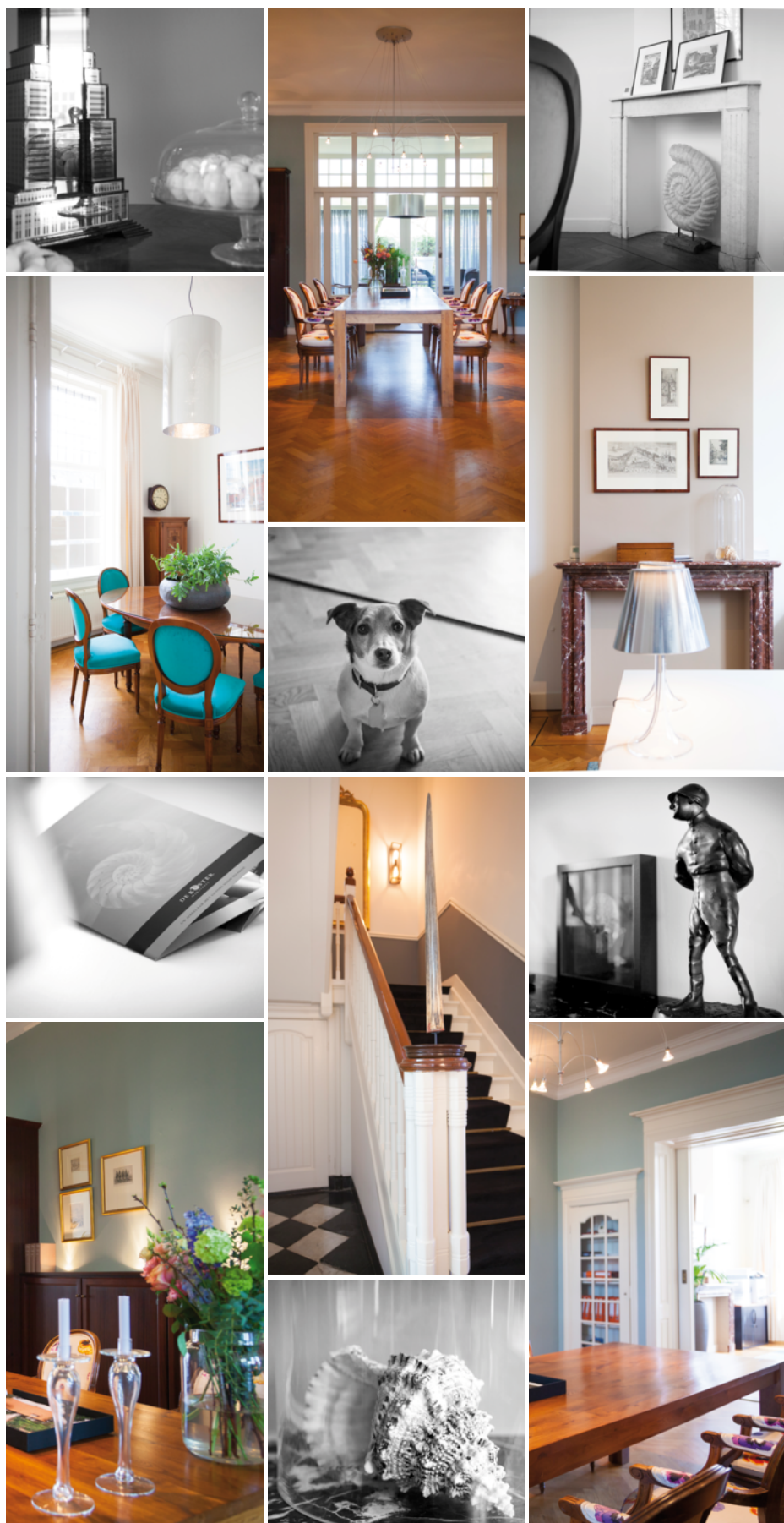
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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