



BRUGSTRAAT 23 '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.



BRUGSTRAAT 23 's-HERTOGENBOSCH

Welkom in deze prachtig afgewerkte bovenwoning, een ideale combinatie van stijl, charme en comfort. Het karakter van het pand komt tot leven door de originele details en het moderne comfort dat perfect samenkomt. Het ruime, zonnige dakterras biedt een oase van rust, terwijl de royale kamer-en-suite met balkon en drie ruime slaapkamers voor voldoende ruimte zorgen. De woning is gelegen op slechts een steenworp afstand van de sfeervolle binnenstad van 's-Hertogenbosch, de Verkadefabriek en op loopafstand van het Centraal Station.

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1907
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	122 m ²
Inhoud:	447 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Zeer charmante en stijlvolle bovenwoning
- Ruim dakterras op de 2e verd. ca. 14 m²
- Centraal gelegen op loopafstand van voorzieningen

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v. ketel bouwjaar 2015
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	grotendeels HR ++ dubbel glas





BEGANE GROND/ VERDIEPINGEN

Begane grond

Via de statige entree met hal, meterkast en trapopgang bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Eenmaal boven, word je verwelkomd in de ruime en sfeervolle L-vormige kamer-en-suite met twee glas in loodkasten. De authentieke paneeldeuren, visgraat parketvloeren, de voornoemde en-suite kasten en hoge en "rijk" gestucte plafonds met sierlijsten geven de ruimte een fraai klassiek karakter. De woonkamer heeft een vaste kast en niet één, maar twee originele marmeren schouwen, waarvan één met een charmante authentieke sierkachel en aan de voorzijde een houtkachel. De grote raampartijen laten het licht rijkelijk binnenstromen en zorgen voor een aangename sfeer. De warme visgraat parketvloer en het Franse balkon versterken de verfijnde uitstraling van deze kamer.

De dichte keuken, bereikbaar vanuit de hal, is van alle gemakken voorzien met een strak, wit keukenmeubel met een granietaanrechtblad en moderne inbouwapparatuur zoals een pits gaskookplaat, r.v.s. afzuigkap, combi/oven magnetron en een vaatwasmachine. De originele houten servieskast is een bijzondere eyecatcher die veel sfeer toevoegt én volop opbergruimte biedt. Vanuit de keuken heb je toegang tot een klein halletje met daarin de toiletruimte.

Via de originele trap met authentieke spijlen bereik je de tweede verdieping, waar zich bovenaan de trap een extra bergkast bevindt met de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping

Op deze verdieping vind je drie ruime slaapkamers, een stijlvolle badkamer en het zonovergoten dakterras. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft direct toegang tot de luxe badkamer, voorzien van een groot ligbad, inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel met dubbele waskommen en een tweede toilet. Vanuit de hoofdslaapkamer stap je zo het dakterras op, een ideale plek om te genieten van het zonnetje op zomerse dagen. De overige twee slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een logeerkamer, werkkamer of kinderkamer. Eén van deze kamers is thans ingericht als garderobekamer.

De afwerking op deze verdieping is net zo stijlvol als op de eerste verdieping, met paneeldeuren en glad stucwerk.



























ALGEMEEN

Bijzonderheden

Deze statige bovenwoning is goed onderhouden en in 2012 voorzien van nieuwe kozijnen met grotendeels dubbele beglazing en een geïsoleerd dak. Parkeren is mogelijk op de nabijgelegen Havensingel (met parkeervergunning). Kortom, een sfeervol en karaktervol huis op een uitstekende locatie in 's-Hertogenbosch, perfect voor wie van ruimte, licht en comfort houdt! Ligging, omgeving, historie en toekomst.

Ligging en ontwikkelingen in de directe omgeving
 Kenmerkend voor de wijk is het duidelijke stratenplan evenals het feit dat de wijk een zekere onderlinge architectonische samenhang vertoont. De Brugstraat biedt een mix van traditionele en moderne bouwkenmerken. De straat is een doorgaande straat met aan één zijde het bekende en karakteristieke Emmaplein en anderzijds de brug over de Dieze. Het Centraal Station is op loopafstand. Anderzijds ligt de Brugstraat nabij het thans in ontwikkeling zijnde Zuid Willemspark, een waterpark met horeca, recreatie en ook volop cultuur (denk aan de Willem Twee toonzaal, de Verkadefabriek en het zojuist gerenoveerde Kruithuis) alsmede bijna tegen de Bossche staddelta aan. Dit is een gebied waar een grootschalige transformatie/ontwikkeling gaat plaatsvinden van bijna 2000 nieuwe woningen, een nieuw Museum en diverse andere projecten. Het startpunt zal de nieuwe (lage) Diezebrug zijn, die opnieuw volgens de plannen dit jaar aangelegd zal worden. Daarna volgen de eerste woontoren en het nieuwe Designmuseum, een evenementterrein ter hoogte van de Citadel en later de restauratie van het historische pand op de Tramkade en cultuurplein rondom de Verkadefabriek. Ook komt er tussen de Bossche staddelta en het EKP terrein een brug. Tussen de reeds voornoemde iconische gebouwen komen dus nieuwe woningen waaronder dus ook een aantal woontorens, waarbij het element water een verbindende factor zal zijn. Kortom de komende jaren komt er een stuk nieuwe binnenstad bij.

Over de ligging van dit appartement ten opzichte van de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn. Alle faciliteiten, waar 's-Hertogenbosch zo bekend om staat, liggen op loop-fietsafstand. Van de Sint Jan tot de gezellige terrasjes op de Parade, de Uilenburg, het Museumkwartier en natuurlijk de winkels loop-/fietsafstand zijn o.a. het natuurreservaat het Bossche Broek, het gebied rondom de Citadel en de IJzeren Vrouw/ Prins Hendrikpark, waar je heerlijk kunt ontspannen. Uitvalswegen naar de snelwegen A2 en A59 zijn op korte afstand.



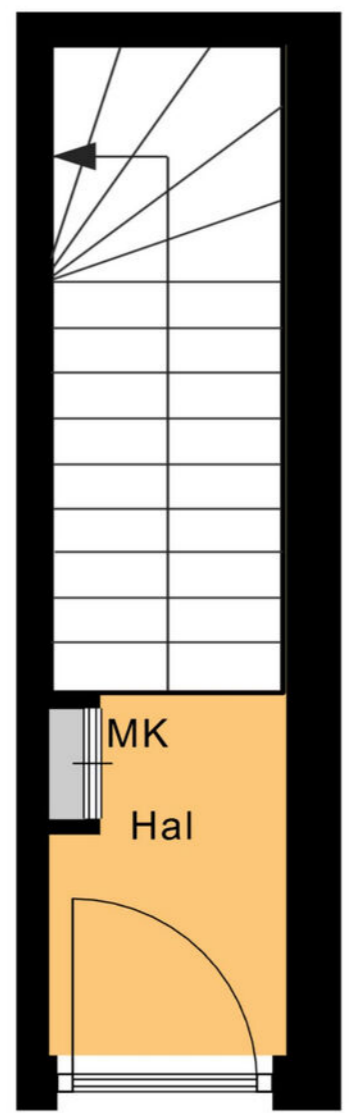






1.65 m

2.96 m



4.61 m





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

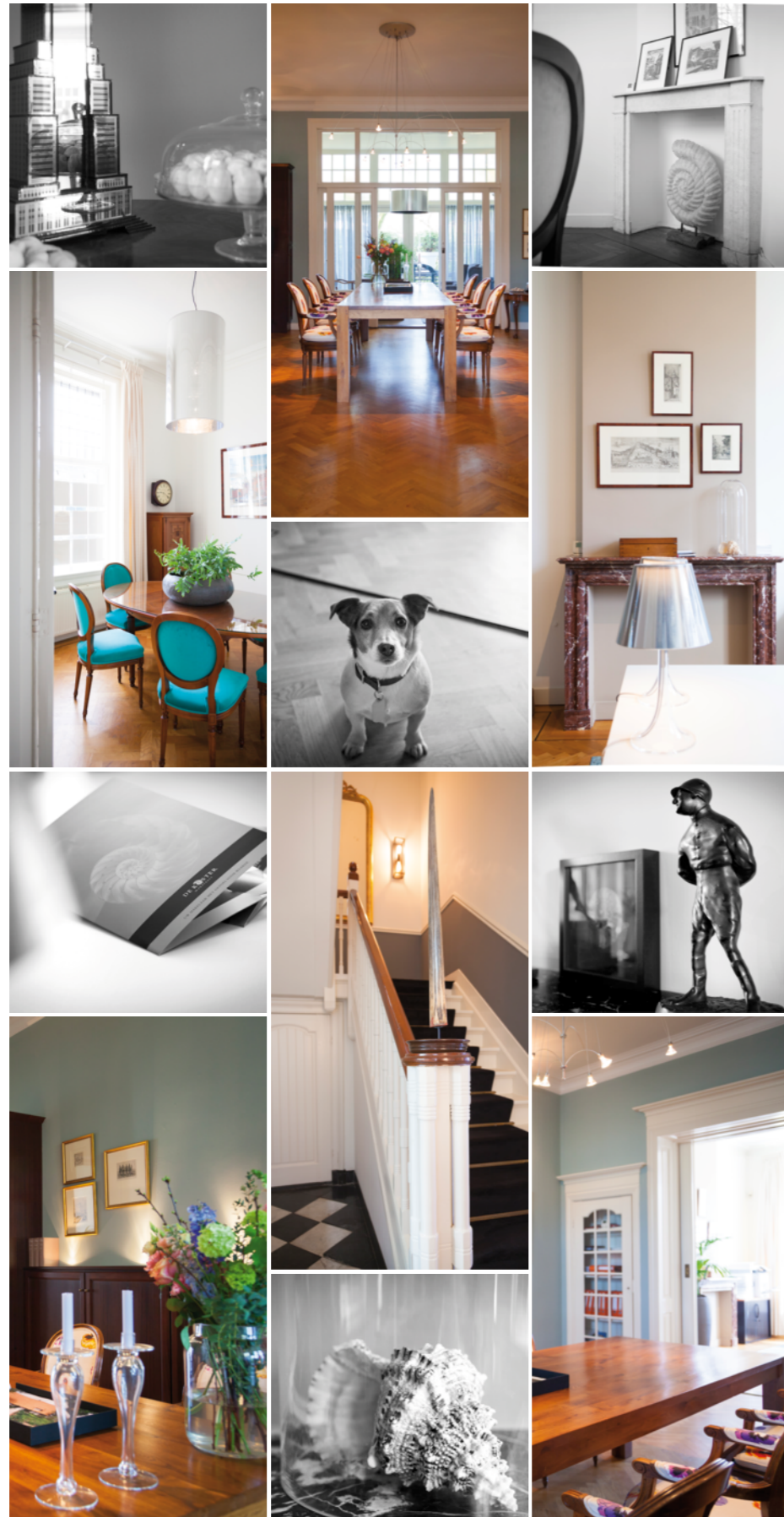
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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