



LAMSTRAATJE 1 A '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 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.



LAMSTRAATJE 1 A 's-HERTOGENBOSCH

Dit sfeervolle twee-kamerappartement maakt onderdeel uit van een monumentaal en beeldbepalend winkel-woonhuis in één van de mooiste, autoluwe straatjes van de Uilenburg. De woning is rustig aan de achterzijde gelegen en bevindt zich op loopafstand van het Centraal Station, alle voorzieningen en het natuurgebied 't Bossche Broek. Een unieke combinatie van stads wonen en rust.

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1900
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	59 m ²
Inhoud:	246 m ³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Gelegen in een karakteristiek en monumentaal winkel-woonhuis in de populaire wijk Uilenburg
- Lichte woonkamer met hoge plafonds

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND/ EERSTE VERDIEPING

Indeling

Begane grond

Het Lamstraatje ligt tussen de Postelstraat en een straat vernoemd naar de wijk Uilenburg. Achter een witte poort bevindt zich een kleine plaats, met daarachter de gezamenlijke voordeur van de woningen aan Lamstraatje 1.

De VvE bestaat overigens mede uit de woningen en de winkel (kapsalon Kitsch) aan de Postelstraat 32.

Eerste verdieping

Woonkamer en open keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkamer met open keuken. Dankzij de hoge plafonds en de grote raampartijen valt hier een prachtige hoeveelheid daglicht binnen, wat de ruimte een lichte en uitnodigende sfeer geeft.

De woonkamer biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De open indeling en plafondhoogte versterken het ruimtelijke gevoel en maken dit tot een heerlijke leefruimte. De open keuken met Smeg koelkast is strak vormgegeven en praktisch ingericht, met voldoende kastruimte en diverse inbouw-apparatuur. Daarnaast is er eenvoudig een vaatwasser in te bouwen.







EERSTE VERDIEPING VERVOLG

Slaapkamer

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer. Deze kamer heeft een rustige ligging en biedt voldoende plaats voor een groot bed en kastruimte. De prettige lichtinval en het rustige karakter maken dit een fijne plek om te ontspannen. Aansluitend aan de slaapkamer bevindt zich een berging met cv-opstelling en aansluitingen voor wasapparatuur.

Badkamer

Aangrenzend aan de slaapkamer bevindt zich de badkamer. Deze is functioneel ingericht en voorzien van een douche en een wastafel met wastafelmeubel.

Parkeren

Via de gemeente 's-Hertogenbosch kan een parkeervergunning worden aangevraagd, waarmee parkeren in de nabije omgeving mogelijk is. Daarnaast is er de mogelijkheid tot betaald parkeren en bezoekersparkeren via een bezoekerssysteem.

Bijzonderheden

Het appartement beschikt over een KPN-glasvezelaansluiting. Desgewenst is de volledige inboedel ter overname.







EXTERIEUR

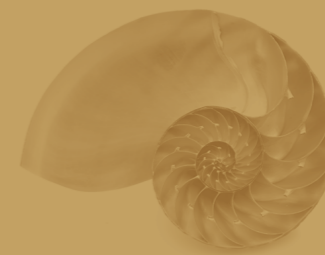
Omgeving, ligging

De Postelstraat en de aansluitende Kruisstraat vormen een levendige, maar voor doorgaand verkeer afgesloten straat in de geliefde wijk Uilenburg. In deze buurt vind je een mix van wonen, werken en recreëren. Denk hierbij aan stijlvolle interieurzaken, speciaalzaken, kappers, gezellige cafés en restaurants, vintage winkels en diverse kantoren.

Op korte afstand ligt de Vughterstraat, een lange en gevarieerde winkelstraat met een breed aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen, waaronder supermarkten zoals een Albert Heijn en een Ekoplaza.

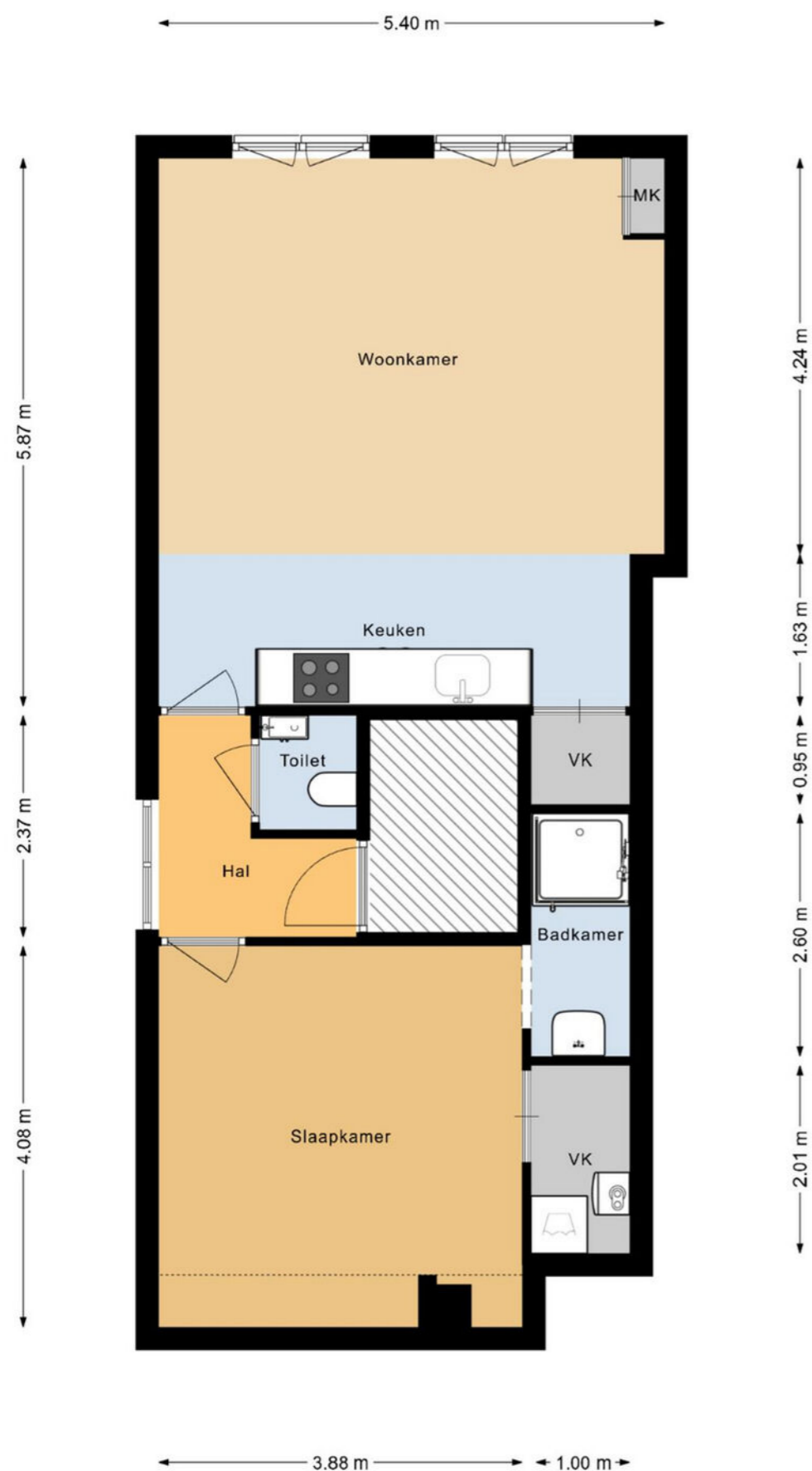
De ligging in de binnenstad van 's-Hertogenbosch biedt alle gemakken binnen handbereik. Het Centraal Station, de Sint-Jan, het Museumkwartier, de Parade en de vele gezellige terrassen liggen allemaal op loopafstand.

Voor wie op zoek is naar rust en groen ligt het natuurgebied 't Bossche Broek op korte afstand, waar je heerlijk kunt wandelen of ontspannen. Nog dichterbij bevindt zich het parkje bij Mariënborg, een fijne plek midden in de stad om even tot rust te komen.









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.

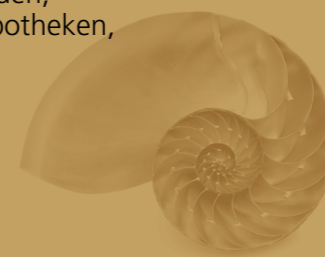
Algemeen

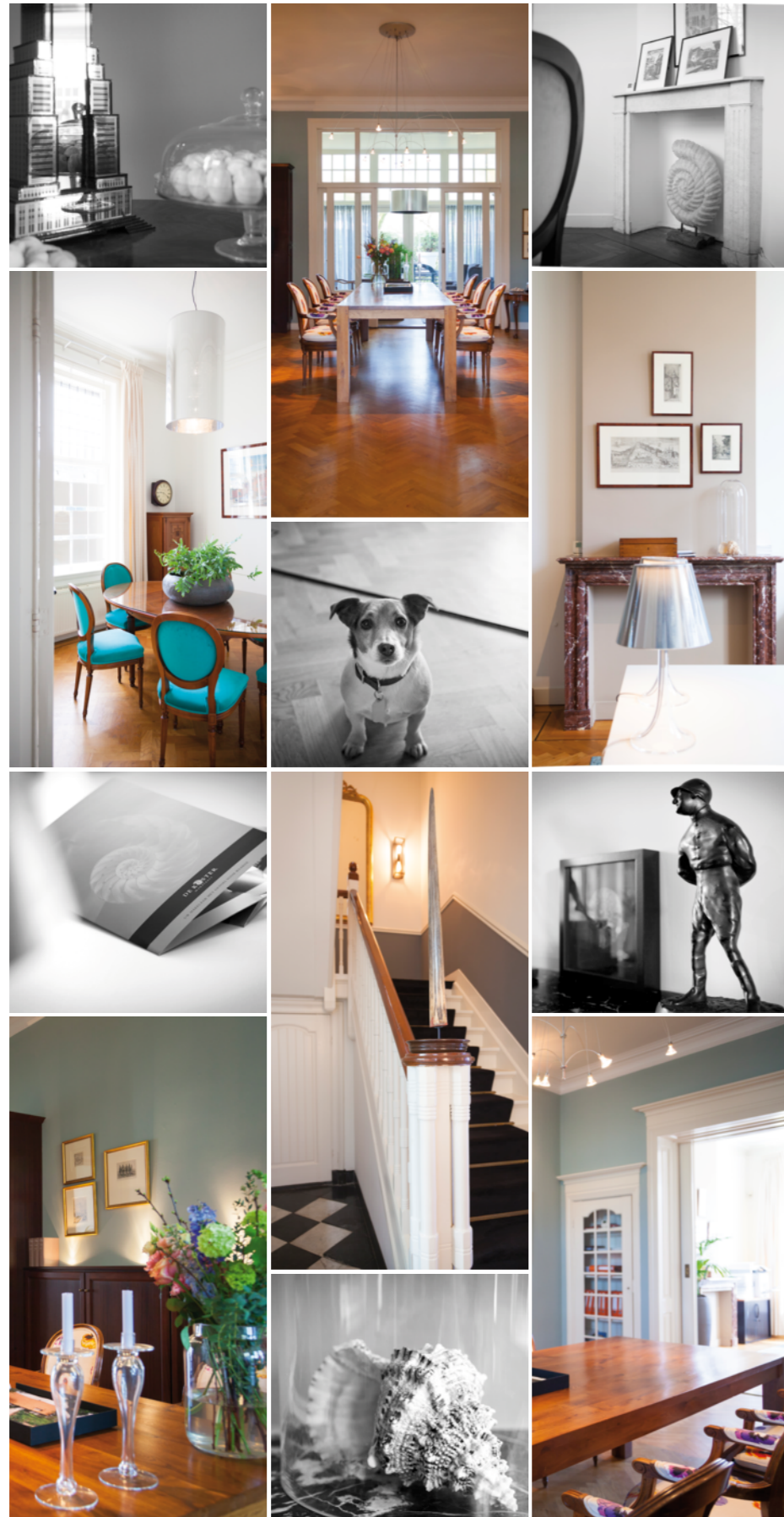
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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