



VERWERSSTRAAT 30 '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 30 'S-HERTOGENBOSCH

Wil je écht bijzonder wonen en werken in de binnenstad van 's-Hertogenbosch? Welkom in 'de Olijftak'; een verrassend pand in de Verwersstraat, middenin het museumkwartier. In dit rijksmonument is genoeg ruimte voor al je dromen; je kunt er niet alleen royaal wonen, je kunt in 'de Olijftak' ook heel goed kantoor houden of een winkel openen. Daarnaast stap je zó je eigen idyllische stadstuin in én loop je door een unieke galerij van ca. 12 meter lang naar een aparte atelierwoning met een eigen entree in de Korte Putstraat. 'de Olijftak' biedt je een unieke kans om te wonen en te werken in een pand dat alles in zich heeft om optimaal te genieten van wat 's-Hertogenbosch te bieden heeft.

Algemene informatie

Soort woning:	herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1930
Perceeloppervlakte:	200 m ²
Woonoppervlakte:	352 m ²
Inhoud:	1548 m ³
Aantal kamers:	8
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Rijksmonument
- Guesthouse met deur naar de Korte Putstraat
- Gemengde bestemming
- Veel authentieke details en sfeer

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, gaskachels
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	kapisolatie en deels dubbel glas





ALGEMEEN & BEGANE GROND

Wonen in de binnenstad van de mooiste en gezelligste stad van Nederland is op zich al speciaal, maar het wordt pas echt bijzonder als dat middenin de Verwersstraat is. Welkom in rijksmonument 'de Olijftak'; een verrassend pand met meer dan 350 m² eindeloze mogelijkheden. Wat dacht je bijvoorbeeld van een eigen entree in de Korte Putstraat?

Achter de monumentale gevel van 'de Olijftak' is genoeg ruimte om al je dromen waar te maken: je kunt er natuurlijk meer dan royaal wonen in hele mooie, grote ruimtes met hoge plafonds en authentieke details. Vanuit deze ruimtes stap je in je eigen idyllische stadstuin of loop je door een unieke galerij van 16 meter lang naar een aparte atelierwoning met een eigen achteringang. De gemengde bestemming van het pand maakt het mogelijk om naast het wonen ook kantoor te houden of zelfs een winkel te openen op de begane grond. Hierbij zijn verschillende onderverdelingen mogelijk zonder ingrijpende verbouwingen. En als je dan de aparte atelierwoning ook nog eens als guesthouse inricht, kun je iedereen in stijl ontvangen.

Wat 'de Olijftak' echt bijzonder maakt is dat het pand pas voor de tweede keer in bijna 80 jaar op de markt komt. Een unieke kans dus om te wonen in een pand dat alle mogelijkheden biedt om optimaal te genieten van wat de binnenstad te bieden heeft.

Indeling

Begane grond

Als je binnenstapt in dit huis, heb je al de keuze: ga je rechtsaf de door de monumentale deur de voorkamer in of ga je rechtdoor naar de gang met toegang tot het trappenhuis, de middenkamer, de achterkamer of de atelierwoning? Zoals gezegd, in dit huis heb je meer dan genoeg keuzes.

De voorkamer

Als we rechtsaf gaan, komen we aan de voorzijde in een zeer royale ruimte met een plafond met ornamenten op 3,75. De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van glas in lood bovenramen weten een fantastisch licht in deze ruimte te creëren. 'de Olijftak' is een veel breder pand dan de meeste huizen in de stad en dit voel je ook als je in deze ruimte staat. De bijna perfecte verhoudingen maken dat je deze ruimte op vele manieren kunt indelen. De voorkamer staat in open verbinding met de







VERVOLG BEGANE GROND

De tussenkamer

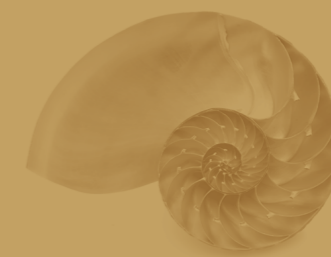
De tussenkamer maakt de begane grond multi-inzetbaar. De kamer heeft een toegang vanuit de gang, de voorkamer en de achterkamer en is dus op vele manieren te gebruiken. Naar keuze kunnen deze verbindingen overigens afgesloten worden door het terugbrengen van de aanwezige originele deuren. Het zeer rijke (gerestaureerde) ornamentenplafond en de originele plavuizenvloer maken deze ruimte bijzonder. Ook is via deze tussenkamer het voormalige trappenhuis toegankelijk. Deze ruimte is bij uitstek geschikt voor het plaatsen van een lift.

De achterkamer

Ook hier maakt de breedte van het pand de ruimte tot iets bijzonders; je kunt hier met gemak een grote leefkeuken van maken met meer dan genoeg ruimte voor een grote familietafel. Ook hier is een zeer mooi gerestaureerd ornamentenplafond aanwezig op 3.75 meter dat samen met de schouw de ruimte precies dát authentieke gevoel geeft waar je naar op zoek bent. Vanuit de twee grote deuren in achtergevel stap je zo je eigen idyllische stadstuin in van meer dan 15 meter diep.

De gang

Als we in de hal staan, lopen we door de tweede monumentale deur rechtdoor de gang in. De al eerdergenoemde breedte van het pand, maakt ook dat deze gang royaal van opzet is. We kunnen direct de trap op naar de eerste verdieping, maar we hebben meer opties; vanuit de gang is zowel de tussenkamer, de achterkamer als ook de imposante galerij van ca. 12 meter toegankelijk.





EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping

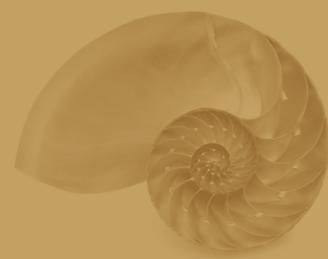
Als we in de gang de trap opgaan, komen we op de eerste verdieping, waar we vanuit de centrale ruimte drie zeer grote (slaap)kamers kunnen betreden. Via deze centrale ruimte is ook de badkamer, een toilet, de wasruimte en de trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

De Master bedroom

De Master bedroom ligt aan de voorzijde van het huis en is zeer ruim. De twee ramen met Franse balkons geven een hele mooie lichtval in de kamer en vanuit deze ramen, die tot de grond komen, kijk je op een heel bijzondere manier uit op de Verwersstraat. Vanuit de Master bedroom heb je toegang tot een ruimte die met een eigen raam met Frans balkon ook uitzicht geeft over de Verwersstraat en waar je perfect een badkamer ensuite of een walk-in closet kunt creëren.

De tweeling kamers

Aan de achterzijde zijn twee bijna identieke kamers ieder via een eigen deur toegankelijk. Deze kamers zijn onderling ook nog verbonden en kijken niet alleen uit over je eigen tuin, maar hebben ook uitzicht op de atelierwoning die bij 'de Olijftak' hoort. De kamers hebben zoveel ruimte in zich dat je ook hier mogelijkheden te over hebt om deze naar je eigen wensen in te delen.





TWEEDE VERDIEPING EN GUESTHOUSE

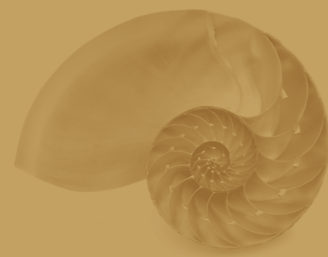
Via de centrale ruimte is ook de tweede verdieping toegankelijk. Als het begrip 'blank canvas' ergens op van toepassing is, dan is het wel op deze ruimte: een lege zolder over het volledige vloeroppervlak van het huis met de nok op meer dan 5 meter hoogte. Het is dat het dak geïsoleerd is en de onderhoudsstaat goed, anders waande je je zo in de 19e eeuw! Hier kun je je creativiteit aan het werk zetten; je hebt hier bijna 100 vierkante meter vrije speelruimte voor bijvoorbeeld een gym, een wellness-area of, waarom niet, een man-cave op zolder.

Stadstuin

Als we door de gang lopen, komen we in de galerij van 16 meter lang en 4 meter hoog. Deze galerij is voorzien van een tweetal immense schuifdeuren die je direct toegang geven tot de idyllische stadstuin. In deze diepe tuin, die natuurlijk ook toegankelijk is vanuit de achterkamer van de begane grond, staat een grote eik die zó strategisch staat dat deze wél de sfeer in tuin versterkt maar niet in de weg staat van de zon. Want zonnig is deze tuin; je kunt eigenlijk vanaf de ochtend al in de zon zitten in je eigen galerij of in de tuin zelf. De tuin is voor de binnenstad vrij besloten en dit wordt nog verder bevestigd door een nieuwe afscheidingsmuur die de huidige eigenaren laten plaatsen tussen deze tuin en die van het aangrenzende perceel.

Atelierwoning

'de Olijftak' is gebouwd als voornaam huis dat van origine geen keuken had. De bedienden van de bewoners woonden in de bediendenwoning en hier was ook de keuken waar de maaltijden bereid werden. Deze werden vervolgens door de overdekte galerij naar de eetkamer van de bewoners in het huis gebracht. Het is zeer bijzonder voor de binnenstad van 's-Hertogenbosch dat deze constructie in zijn geheel bewaard is gebleven! Vanuit 'de Olijftak' loop je nu de galerij in die uitkomt in de voormalige bediendenwoning / keuken waar op de begane grond gekookt werd, en op de eerste verdieping gewoond. Deze woning kijkt uit op de majestueuze achtergevel van het huis. Het licht in deze woning is fantastisch en maakt dit tot een perfecte atelierwoning. En als je geen kunstzinnige aspiraties hebt, is het ook een ideaal guesthouse. De bediendenwoning is in 1996 gedeeltelijk herbouwd met gebruikmaking van de originele materialen. Ook is hier nog een kelder aanwezig. Tot slot het dessert: de atelierwoning heeft een eigen toegang die direct via de Korte Putstraat toegankelijk is. Hoe luxe is dat, een privé toegang tot het gezelligste straatje van 's-Hertogenbosch?





EXTERIEUR

Ligging

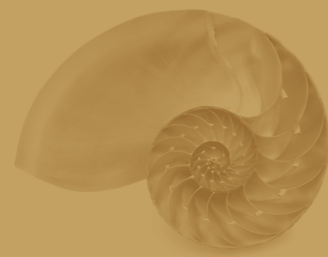
De voordeur van 'de Olijftak' ligt aan de mooiste winkelstraat van 's-Hertogenbosch. Daarnaast is de woning via de bijbehorende atelierwoning toegankelijk via de Korte Putstraat. Als je wil, zit je dus in minder dan een minuut op het terras! Het natuurgebied het Bossche Broek ligt op slechts 350 meter afstand, dus je loopt zo het huis uit en de natuur in. Ondertussen vinden we ook alles wat het stadse leven fijn maakt op een steenworp afstand: heerlijke restaurantjes, knusse cafe's, musea, winkels, de markt en cultuur. Wil je tóch de stad uit: het Centraal Station, maar ook de uitvalswegen naar de A2, A59 en A65 zijn zeker niet ver weg. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de stad niet uit. Los van de speciaalzaken vind je de markt, een supermarkt en een eco-supermarkt op loopafstand.

Omschrijving de Olijftak

Verwersstraat 30 'de Olijftak' werd in 1753 al omschreven als: 'een huis met steenen gevel, een ledige plaats en achterhuis, met recht van uitgang in de Korte Putstraat'. Het huis heeft in de loop van de eeuwen vele voornamen eigenaren gekend waarbij Willem Crul, Schout bij Nacht op de Maas eruit springt. Hij maakt in 1774 van het pand een stal met koetshuis. Na hem wordt er weer een 'wooning voor menschen' gebouwd, en dat is ook de laatste grote aanpassing geweest. 'de Olijftak' zoals het nu rijksmonumentaal beschreven staat: Huis met gevel met uitspringende middentravee en gebosseerde pleisterlaag. Hoog schilddak. 18e-19e eeuw. Het pand is door de gaafheid van de bouwmassa uniek; nergens anders in de stad is de combinatie woonhuis-verbindingsgalerij-achterhuis nog te vinden. De laatste keer dat het pand van eigenaar is gewisseld, is er liefdevol gerestaureerd. Het pand is daardoor in goed onderhouden staat waarbij alle originele details bewaard zijn gebleven. Het huis heeft een geïsoleerd dak en is grotendeels voorzien van isolatieglas. De atelierwoning is gedeeltelijk herbouwd en voorzien van dakisolatie en isolatieglas.

De Olijftak in het kort:

- Een uniek herenhuis met atelierwoning in de binnenstad
- Pas voor de tweede keer in 80 jaar op de markt
- Gelegen middenin de 'PC Hooft' van 's-Hertogenbosch
- Een unieke begane grond met bijna 4 meter hoge plafonds
- Eindeloze mogelijkheden om naar eigen inzicht in te delen
- Een fraaie, diepe stadstuin op het Zuidoosten
- Een unieke galerij van ca. 12 meter lang en 4 meter hoog
- Atelierwoning onderdeel van het complex
- Via de eigen achteruitgang toegang tot de Korte Putstraat
- Nabijheid van het Bossche Broek - ontsluitingswegen A2 en A59
- Een rijke historie, die teruggaat tot de 17e eeuw

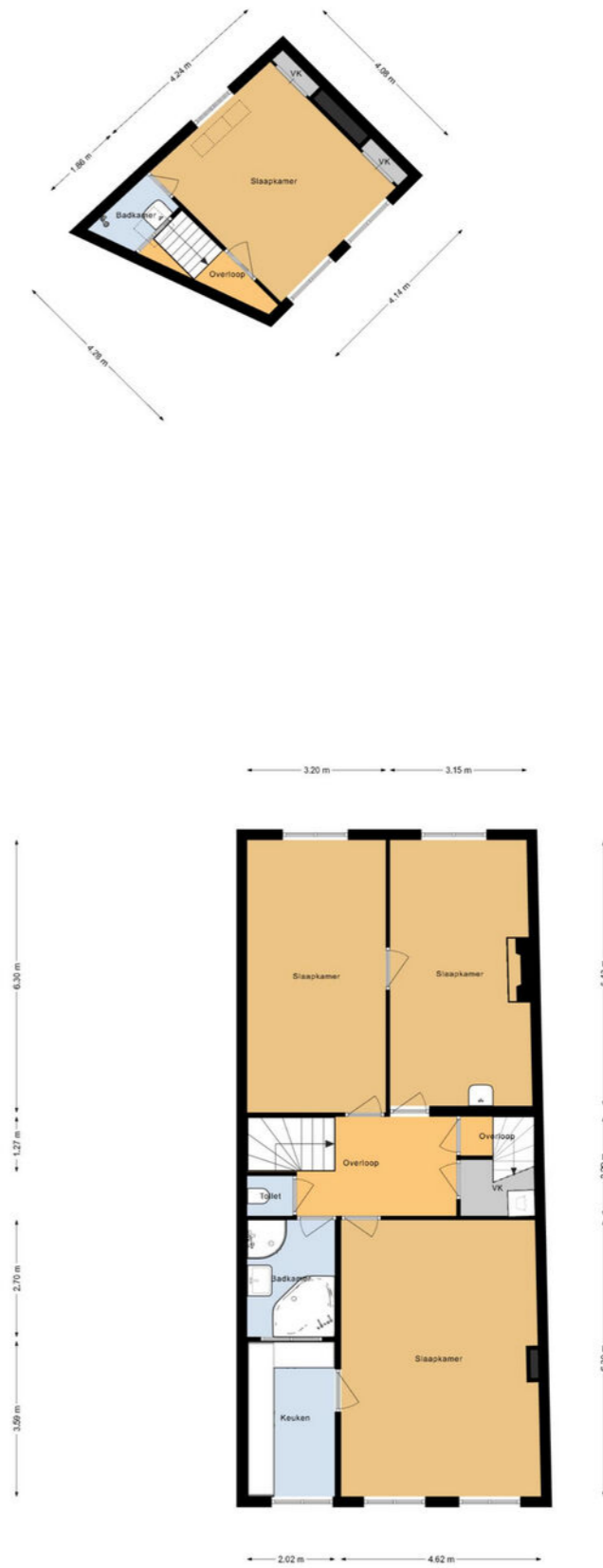
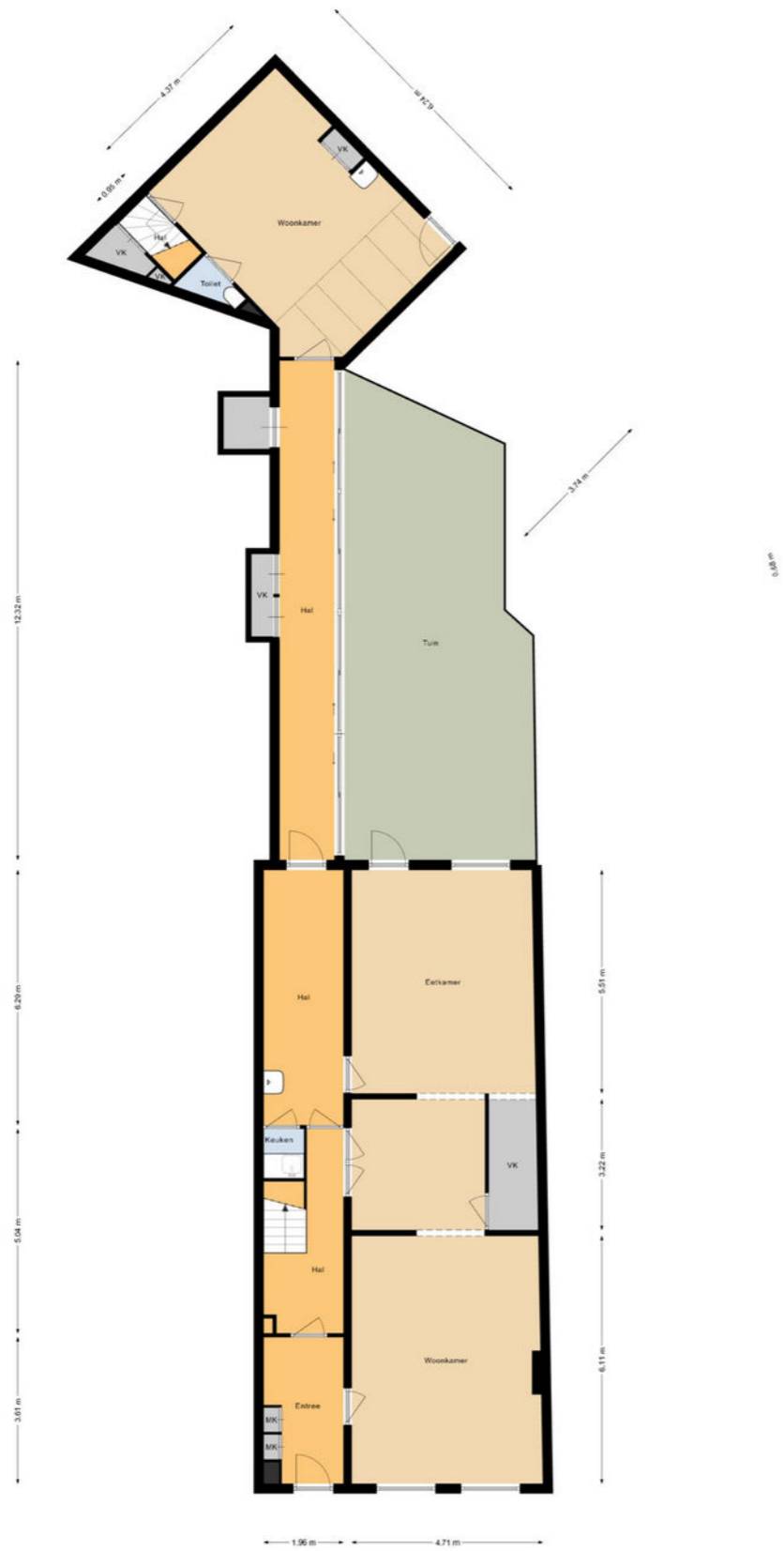


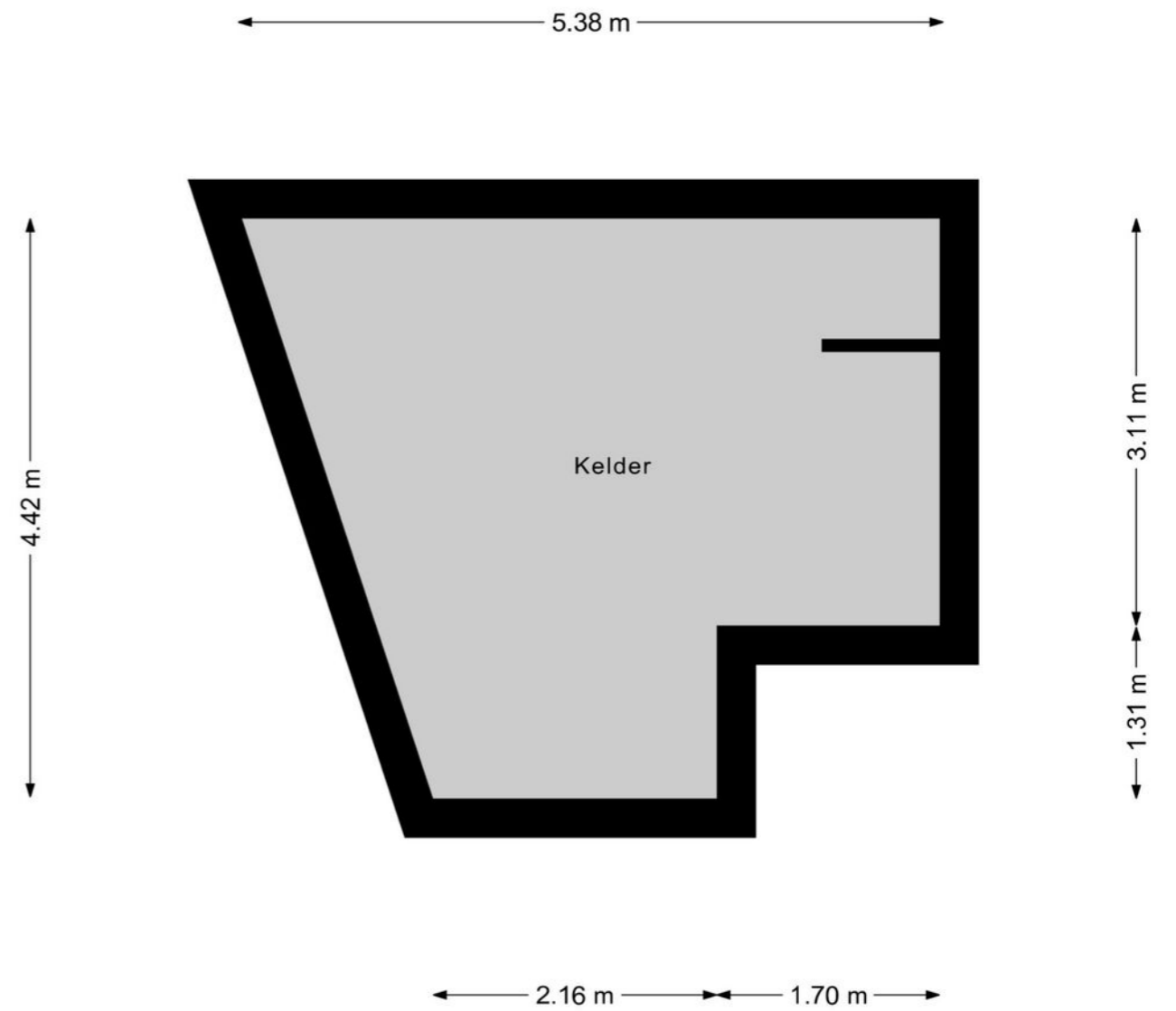
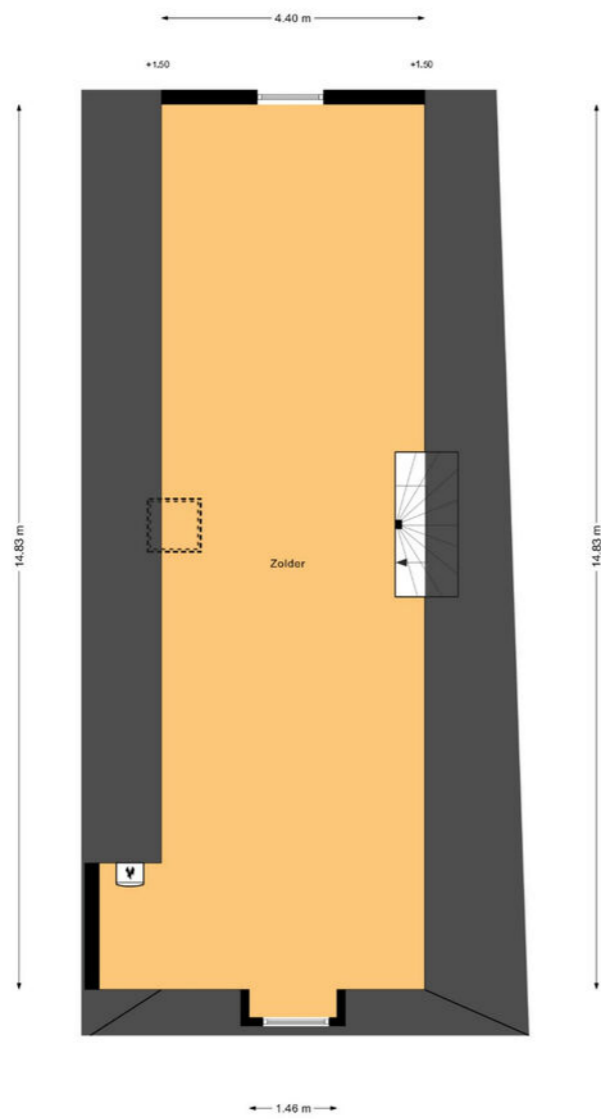


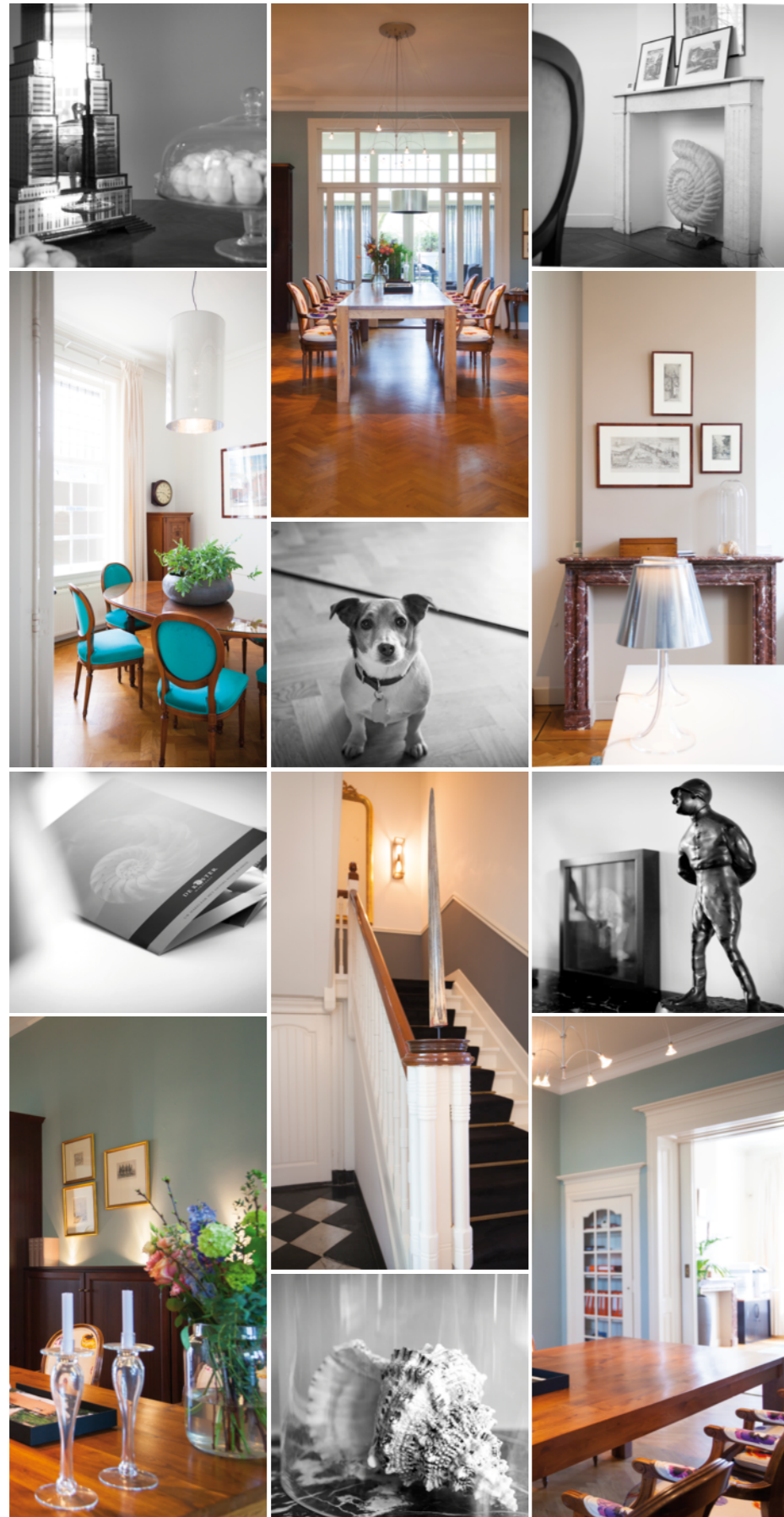












Het specialisme van de Koster Makelaars

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