



# LANGE PUTSTRAAT 25 '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.



# LANGE PUTSTRAAT 25 's-HERTOGENBOSCH

De Parade, de Verwersstraat, natuurgebied 't Bossche Broek en natuurlijk niet te vergeten de Korte Putstraat als burens. Dit is wonen op loopafstand van alle voorzieningen van onze binnenstad. Deze luxe woning heeft een eigen parkeerplaats in de ondergelegen afgesloten parkeergarage en het medegebruik van de sfeervolle en fraai aangelegde binnentuin.

## Algemene informatie

Soort woning:	benedenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2017 (transformatie)
Woonoppervlakte:	137 m <sup>2</sup>
Inhoud:	494 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- midden in het centrum van 's-Hertogenbosch met alle voorzieningen nabij
- een eigen parkeerplaats in afgesloten parkeerkelder
- gebruik van de gemeenschappelijke binnentuin

## Technische gegevens:

Verwarming:	vloerverwarming geheel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen voorzien van beveiliging
Isolatie:	volledig geïsoleerd





## BEGANE GROND

### Gezamenlijke entree

We komen binnen in de gezamenlijke, riante en hoge hal/entree met lift naar de verdiepingen en trappenhuis. Naast de voordeur zijn de brievenbussen en intercominstallatie.

### Begane grond

Ruime entree voorzien van strak gestucte wanden en plafonds alsmede een stoere grote tegel op de vloer welke in nagenoeg het gehele appartement is doorgelegd. Ter hoogte van de entree bevindt zich ook het (gasten) toilet met fonteintje. Middels de dubbele openslaande taatsdeuren, voorzien van glas en uitgevoerd in een zwarte look, is de woonkeuken/living bereikbaar.

### Keuken

De fraaie moderne keuken is uitgevoerd met o.a. de navolgende inbouwapparatuur: afzuigkap geïntegreerd in het plafond met verlichting, spoelbak met mengkraan, Quooker, vijf pits gasfornuis met wokbrander, hetelucht oven met combi-magnetron, vaatwasser en een koelkast en vriezer. De keuken is opgesplitst in een kookeiland voorzien van strak in hoogglans witte greeploze kasten alsmede een vaste achterwand in hout look. Mooie details zijn o.a. de subtiele baropstelling en de schappen voorzien van verlichting.

Grenzend aan de keuken is de bijkeuken gelegen met o.a. de aansluiting voor was apparatuur, de cv ketel en de w.t.w. unit.









## VERVOLG BEGANE GROND

### Woonkamer/living

Grote raampartijen geven u het nagenoeg directe contact met de levendige binnenstad. Dit is wonen en intens genieten op een A locatie! De living is onderverdeeld in een zitgedeelte aan de Lange Put zijde en een eetkamer gedeelte voor de open keuken. Ook zijn er extra sfeermakers in de vorm van een moderne gashaard en strakke inbouwspots.

### Slaapkamer

De slaapkamer is eveneens gelegen aan de Lange Putstraat en beschikt eveneens over grote raampartijen. Ook hier treffen we weer gestucte wanden en plafonds alsmede inbouwspots aan. Onderdeel van de slaapkamer is een zeer riante walk-in-closet, eventueel is de slaapkamer op te splitsen in twee slaapkamers. Een impressie hiervan is bijgevoegd in de tweede optionele plattegrond.

### Badkamer

Riant en modern is de badkamer, uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche voorzien van rainshower met handdouche, een hangtoilet alsmede een riante meubel met spiegel en een designradiator.

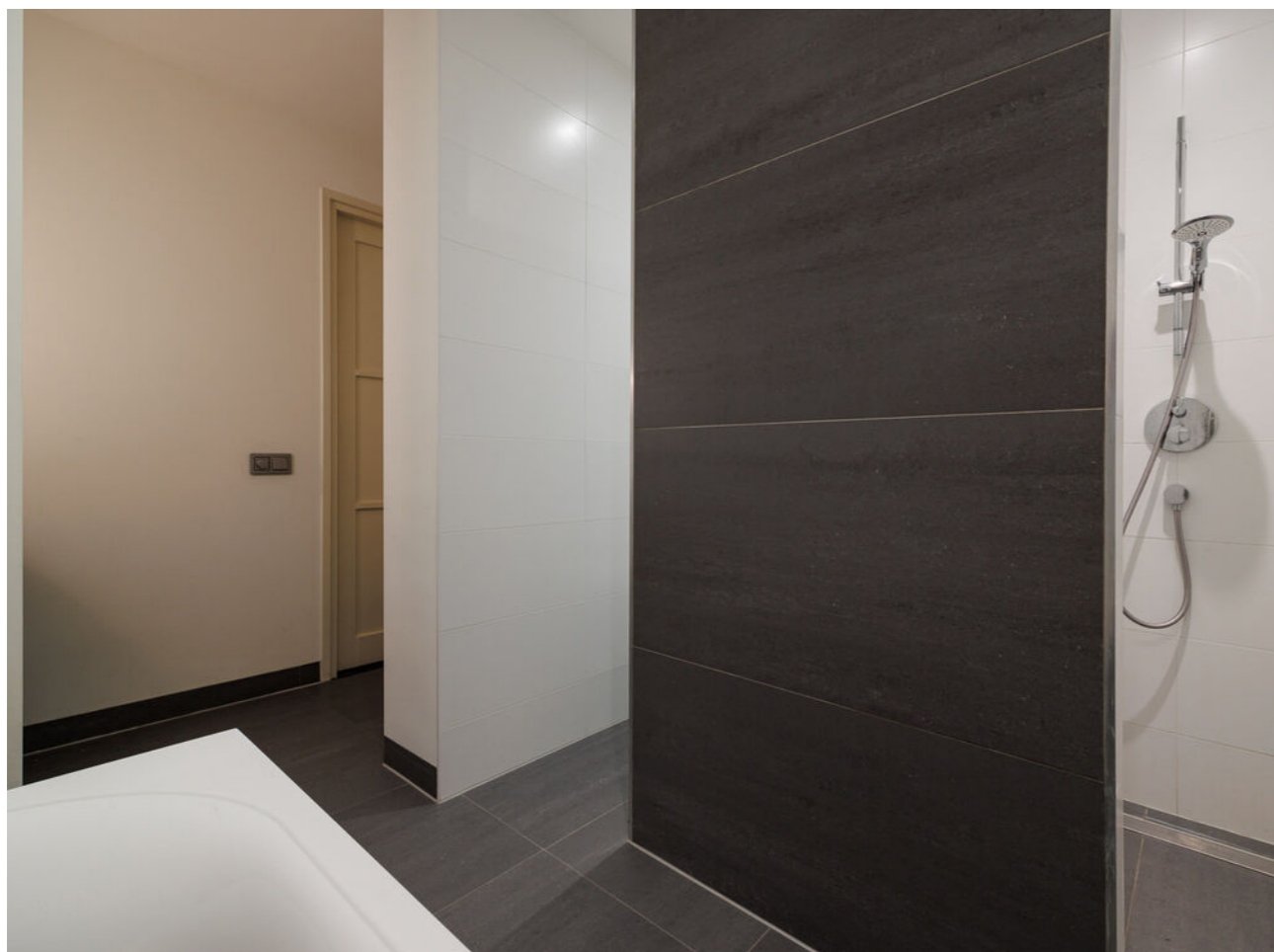
Als vloer treffen we de identieke tegelvloer zoals reeds vernoemd en de wanden zijn deels gestuct en deels voorzien van een wandtegel.











## EXTERIEUR

### Parkeren

In de ruime parkeerkelder heeft u een eigen parkeerplaats en een berging tot uw beschikking.

### Binnentuin

Nagenoeg binnen enkele stappen, staat u in de fraai aangelegde gezamenlijke binnentuin waar u heerlijk kunt genieten.

### Sint Janshof

De Sint Janshof is enkele jaren geleden gebouwd (transformatiebouw) midden in de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch. De exclusieve selectie van bijzonder ruime en luxueuze appartementen is gelegen tussen de Parade en het Museumkwartier. Een uiterst bijzonder project op een super locatie, waar uitgekende architectuur gecombineerd werd met Dutch Design.

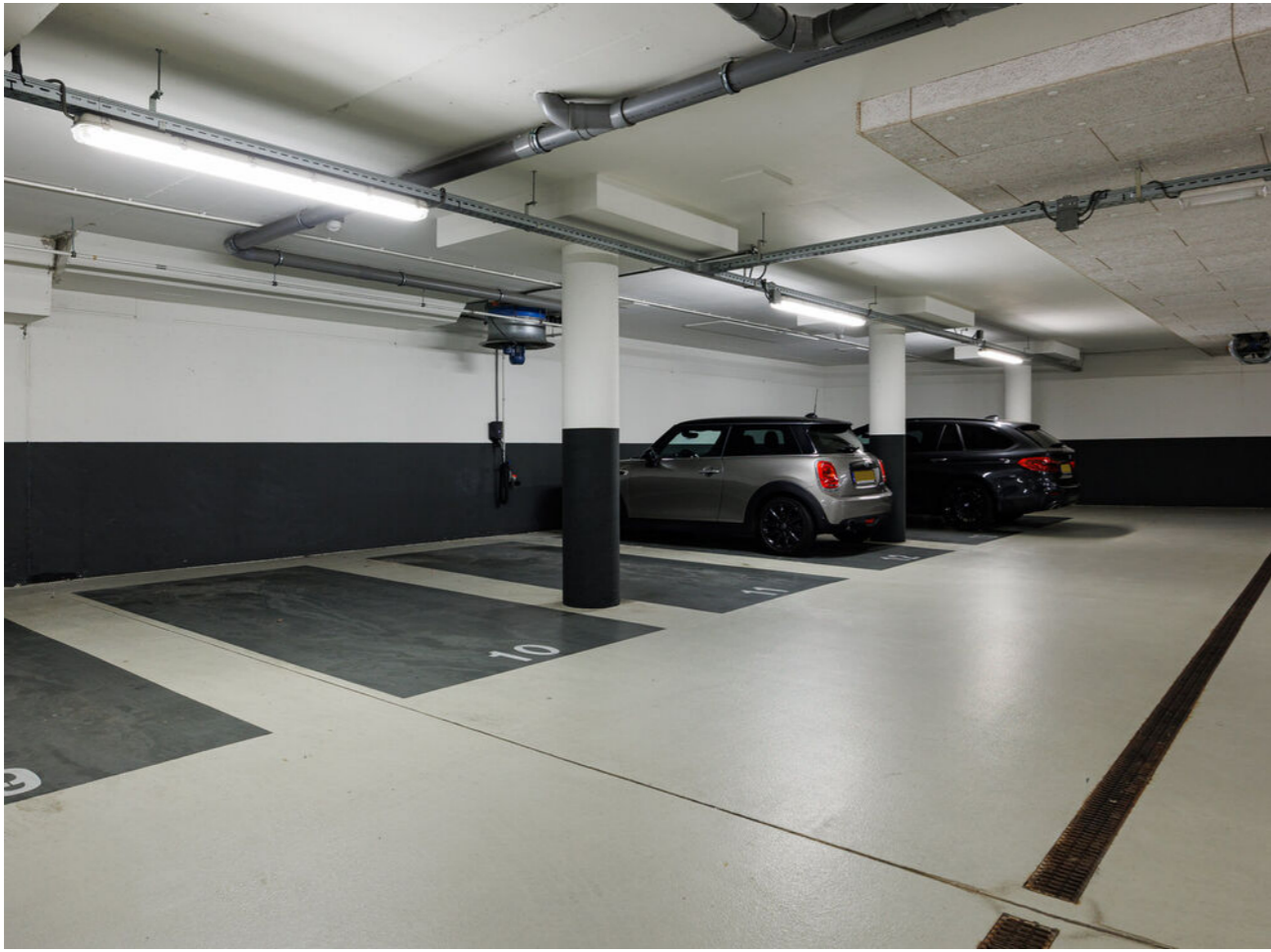
Het complex bestaat uit 27 royale appartementen, die zijn gelegen aan de Parade, Lange Putstraat en Verwersstraat, allen met een geheel eigen uitstraling zowel qua gevelaanzicht als indeling. Aan de Parade en Verwersstraat spreken de grotendeels monumentale gevels voor zich. Deze fraaie panden zijn gerestaureerd met behoud van de aangetroffen historische kenmerken. Over het gehele complex is ook de afwerking van de algemene ruimtes van hoog niveau. Over ieder detail is gesproken en nagedacht.

De binnentuin is een exclusieve en aantrekkelijke oase van rust door het gebruik van heldere, krachtige lijnen en bijzondere details. De duurzame materialen, het eigentijdse tuinontwerp en de beplanting is de inzet geweest tot het creëren van een bijzondere sfeer. Hier kunt u in alle rust genieten of bijkletsen met familie, vrienden en burens.

### 's-Hertogenbosch

De bourgondische Brabantse hoofdstad behoeft eigenlijk geen nadere toelichting. Eenieder wordt blij van deze historische stad met zijn grote diversiteit aan voorzieningen, winkels, culturele en culinaire hoogstandjes. Naast het riant aanbod aan voorzieningen is ook de natuur op loopafstand. 't Bossche Broek is een riant natuurgebied, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en recreëren.

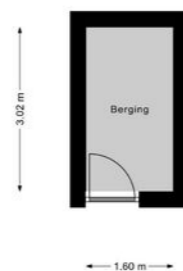












## Voorwaarden

### 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

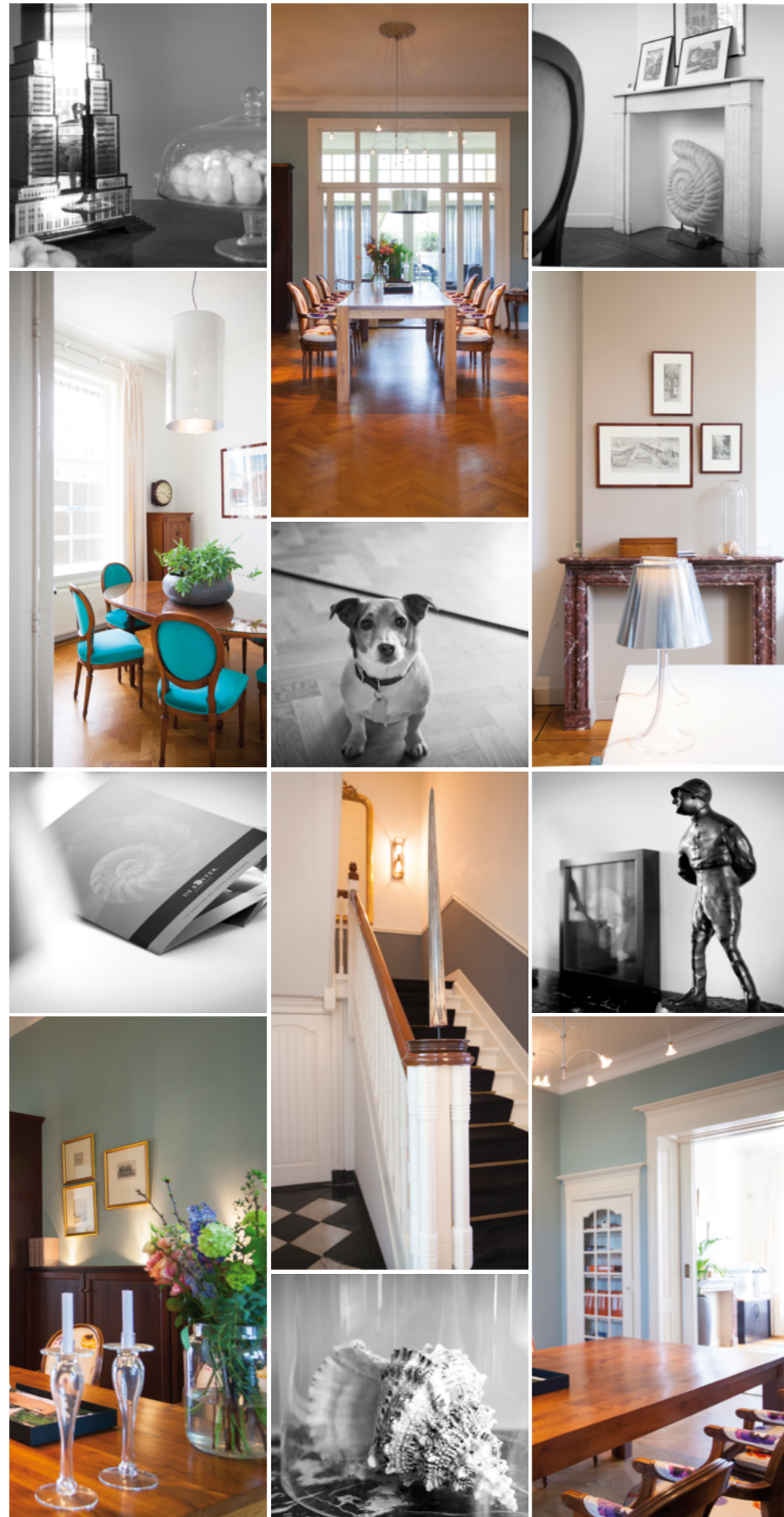
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende. 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](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**