



# HINTHAMEREINDE 57 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.



# HINTHAMEREINDE 57 A 's-HERTOGENBOSCH

Aan het levendige Hinthamereinde, aan de rand van de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch, bevindt zich deze ruime en karaktervolle bovenwoning. De woning is gelegen in een monumentaal pand uit 1894 en strekt zich uit over de eerste en tweede verdieping. Met onder andere een royale leefruimte, drie slaapkamers en een heerlijk zonneterras biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en stads wonen.

## Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1894
Perceeloppervlakte:	0 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	107 m <sup>2</sup>
Inhoud:	348 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- Gelegen in een karakteristiek monumentaal pand
- zonneterras aan de achterzijde
- drie slaapkamers

## Technische gegevens:

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





## BEGANE GROND/ EERSTE VERDIEPING

Indeling

Begane grond

Entree

De gezamenlijke entree op de begane grond is bijzonder sfeervol uitgevoerd en kenmerkt zich door een authentieke bakstenen muur, die zorgt voor een warme en karaktervolle eerste indruk van het pand.

Eerste verdieping

Hal

Via de entree bereikt u de eerste verdieping, waar u binnenkomt in de hal. Vanuit hier heeft u toegang tot vrijwel alle vertrekken op deze verdieping. In de hal bevinden zich het separate toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

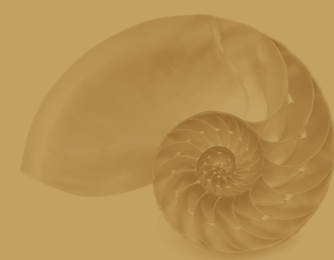
Woonkamer (voorzijde)

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime en sfeervolle woonkamer. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen heeft deze ruimte een open en licht karakter. Vanuit hier kijkt u uit over het levendige Hinthamereinde, wat zorgt voor een prettige verbinding met het stadsleven.

Open Keuken

Centraal op de verdieping bevindt zich de open keuken, die zowel met de woonkamer aan de voorzijde als de eetkamer aan de achterzijde in verbinding staat. Hierdoor ontstaat een mooie, open leefruimte met een natuurlijke overgang tussen de verschillende woonfuncties.

De keuken is strak vormgegeven en praktisch ingericht, met voldoende werk- en bergruimte. Door de centrale ligging vormt de keuken het hart van de woning.









## EERSTE VERDIEPING

### Eetkamer (achterzijde)

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, die ook in directe verbinding staat met de keuken. Deze ruimte heeft een rustige ligging en biedt volop plaats voor een grote eettafel. Vanuit hier heeft u tevens toegang tot het zonneterras.

### Zonneterras

Het zonneterras is een fijne en beschutte buitenruimte aan de achterzijde van de woning. Hier kunt u in alle rust genieten van de zon en het buitenleven, midden in de stad.

### Badkamer

Op deze verdieping bevindt zich ook de luxe en moderne badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel en is verzorgd afgewerkt.











## TWEEDE VERDIEPING

### Overloop

Via de trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping, die toegang biedt tot de verschillende slaapkamers.

### Slaapkamer 1

Aan de voorzijde bevindt zich een knusse slaapkamer, geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.

### Slaapkamer 2

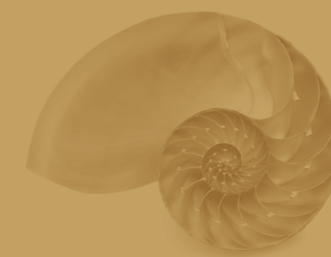
Daarnaast is er een tweede slaapkamer aan de voorzijde, eveneens goed te gebruiken als slaap- of werkkamer.

### Slaapkamer 3 (master bedroom)

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime master bedroom. Deze kamer is royaal opgezet en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte.

### Bergruimte

Op deze verdieping is volop praktische bergruimte aanwezig, waaronder inbouwkasten over de gehele lengte van de hal en de master bedroom. Daarnaast beschikt de hal over een aparte ruimte voor de was- en droogopstelling, evenals een handige bezemkast.









## EXTERIEUR

Deze bovenwoning is gelegen aan het levendige Hinthamereinde, een karakteristieke straat aan de rand van de Bossche binnenstad, waar een aantrekkelijke mix van wonen, winkels en horeca samenkomt. Hier ervaart u het echte stadsleven, met alle voorzieningen om de hoek.

De locatie is bijzonder gunstig: op loopafstand van de historische binnenstad én centraal gelegen tussen de rivier de Aa en het recent ontwikkelde Zuid-Willemspark, waar water, groen en recreatie samenkomen. Dit maakt de omgeving niet alleen levendig, maar ook verrassend veelzijdig.

Alle faciliteiten waar 's-Hertogenbosch om bekend staat bevinden zich binnen handbereik. Denk aan de indrukwekkende Sint-Jan, de gezellige terrassen op de Parade, de sfeervolle straatjes van de Uilenburg, het Museumkwartier en een breed scala aan winkels en horecagelegenheden.

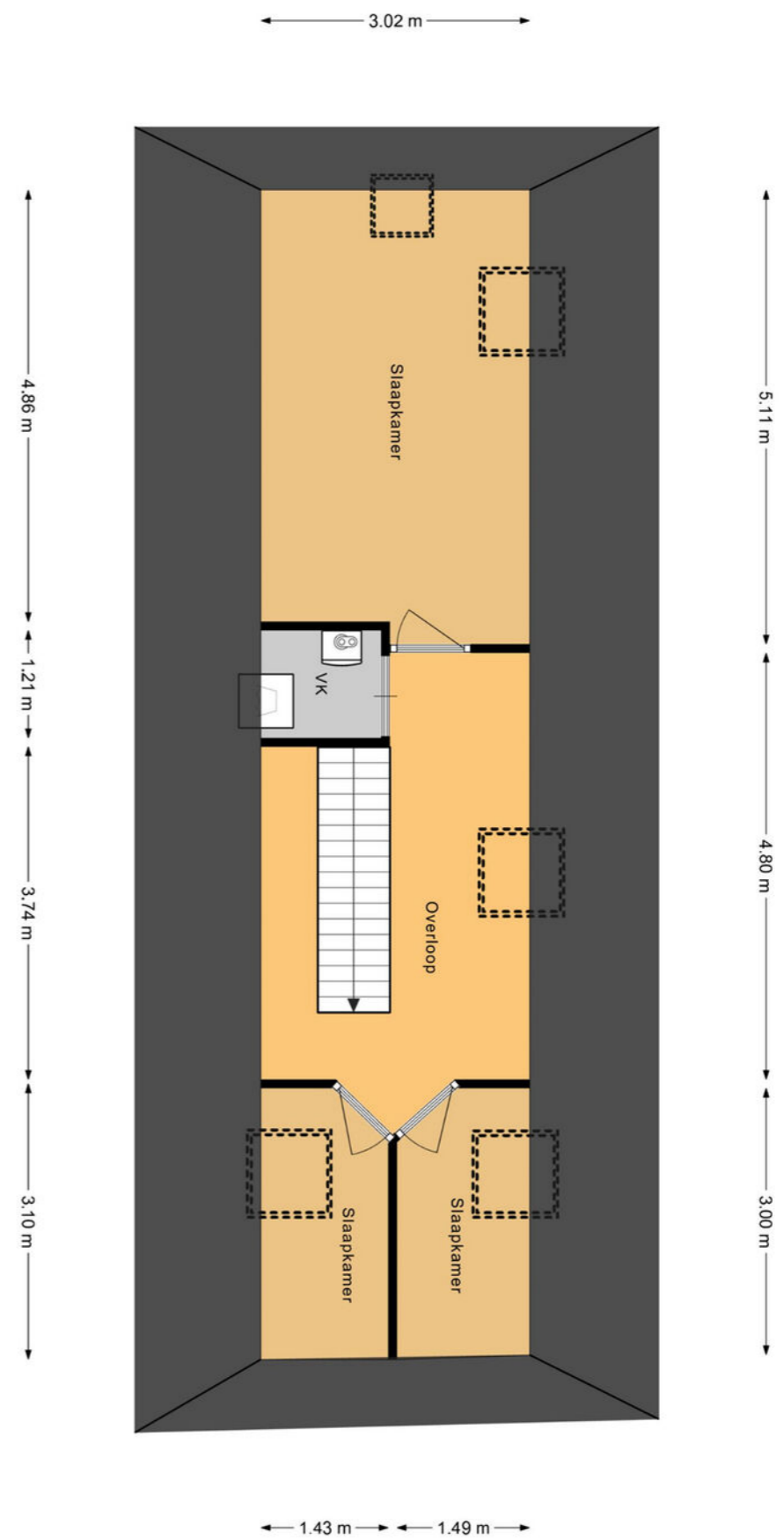
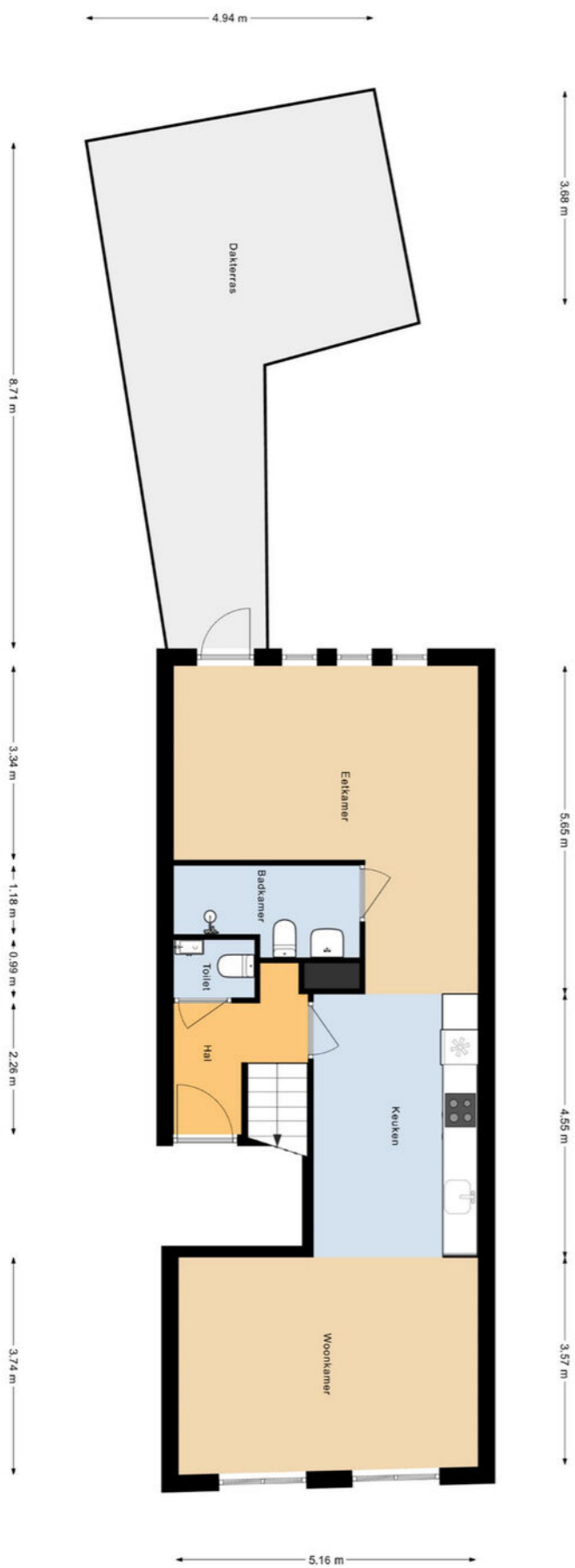
Ook voor ontspanning en natuur ligt deze woning op een uitstekende plek. Op korte afstand bevinden zich onder andere natuurgebied 't Bossche Broek, de Zuiderplas, de Oosterplas, de IJzeren Vrouw en het Zuiderpark. Hier kunt u heerlijk wandelen, sporten of tot rust komen in het groen.



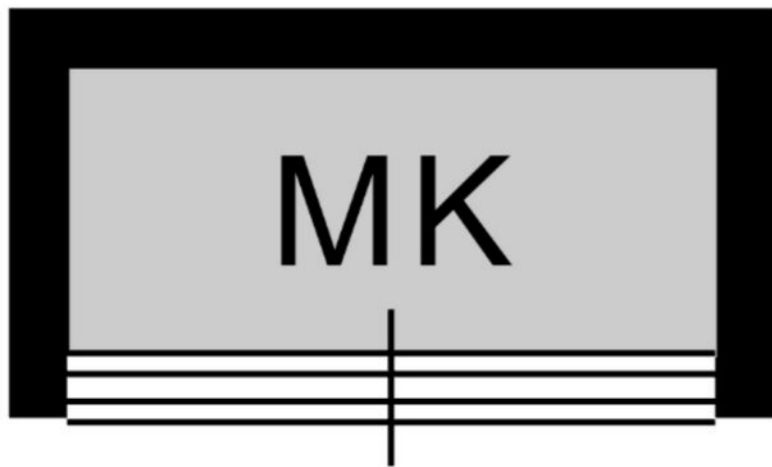








· 0.75 m ·



0.34 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.

### Bedenktime

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

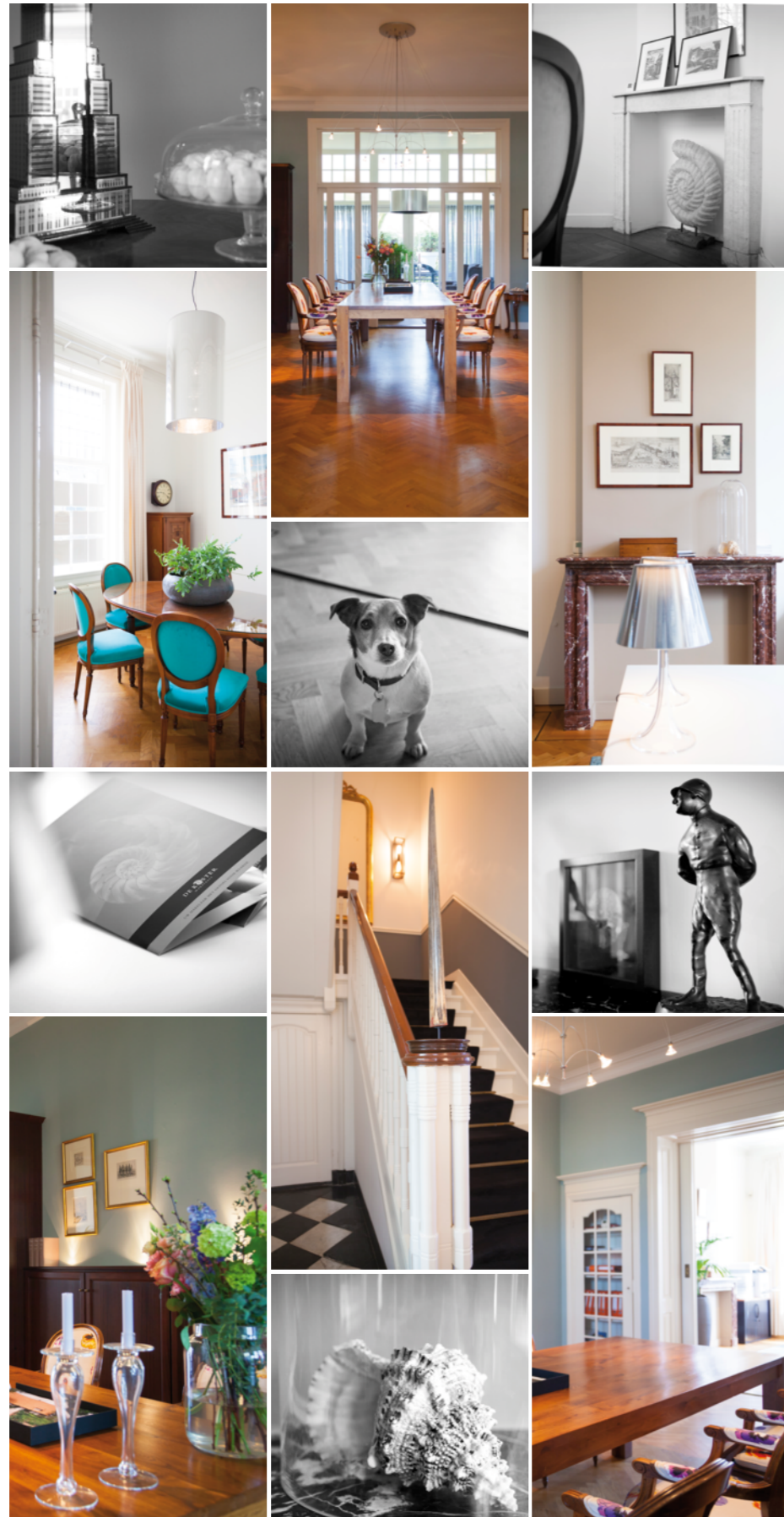
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**