



# MARIA VAN BOURGONDIËSINGEL 20 '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, vastgoedinvesteerders 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.



# MARIA VAN BOURGONDIËSINGEL 20 's-HERTOGENBOSCH

Wie wil er niet wonen aan de Maria van Bourgondiësingel? Ontdek deze parel op Zuid.

## Algemene informatie

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Soort woning:       | eengezinswoning    |
| Bouwworm:           | bestaande bouw     |
| Bouwjaar:           | 1956               |
| Perceeloppervlakte: | 132 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte:    | 147 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:             | 509 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers:      | 4                  |
| Aanvaarding per:    | in overleg         |

## Bijzonderheden

- Toplocatie op Zuid
- Instapklaar
- Rustig gelegen nabij volop voorzieningen
- Nabij natuurgebied 't Bossche Broek

## Technische gegevens:

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





## BEGANE GROND

Sommige huizen zijn klaar om meteen van te genieten. Je loopt naar binnen en voelt het meteen: dit is een huis waar alles klopt. Deze instapklare tussenwoning is met zorg, smaak en oog voor detail ingericht en ademt sfeer en comfort. Tel daar de prachtige, geliefde ligging aan de Maria van Bourgondiësingel bij op en je begrijpt: dit is er één waar je hart sneller van gaat kloppen. In het geliefde stadsdeel Zuid, rustig gelegen aan een groen plantsoen, staat dit aantrekkelijke en goed onderhouden tussenhuis uit 1956. De woning combineert de charme van de jaren '50 met het comfort van nu en beschikt over een fijne, besloten achtertuin met berging en achterom. Aan de ene zijde kijk je uit op een plantsoen met statige vrijstaande woningen met pal daarachter natuurgebied 't Bossche Broek, aan de andere zijde vind je deze karakteristieke jaren '50-woningen. Hier woon je rustig, groen en toch verrassend centraal. Of je nu zin hebt in een wandeling door de natuur, een bezoek aan één van de Bossche terrasjes of gewoon even snel boodschappen wil doen: hier heb je het allemaal op loop- of fietsafstand.

### Kom binnen

Via de entree kom je in de hal met toilet en meterkast. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming en meer dan stijlvol afgewerkt met een warme eikenhouten vloer. Dat is iedere keer weer fijn binnenkomen: het voelt hier altijd comfortabel, behaaglijk en stijlvol.

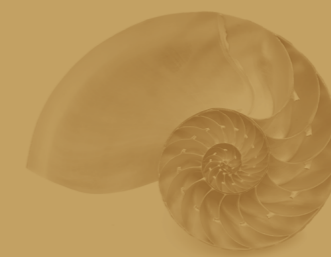
### De woonkamer en keuken

De woonkamer is heerlijk licht en aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd. De grote ramen en de dubbele schuifpui zorgen voor een mooie lichtinval en een fijne verbinding met de tuin.

Hier is ruimte voor een gezellige zithoek, een royale eettafel en lange avonden met vrienden of familie. De aansluiting voor een gashaard maakt het plaatje compleet voor extra sfeer op koude dagen.

### De keuken

Aangrenzend aan de woonkamer vind je de open keuken met een fraaie grote keukenwand. Deze sluit qua design niet alleen perfect aan op de stijlvolle woonkamer, maar is ook van alle gemakken voorzien. Het is hier fijn koken met onder andere een 5-pits gasfornuis, een SMEG-oven en een vaatwasser. Er is ook meer dan genoeg bergruimte in deze keuken.





















## EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

### De eerste verdieping

De stijl en warmte van de begane grond is doorgetrokken op de eerste verdieping: je vindt hier drie fijne slaapkamers met dezelfde warme eikenhouten vloer. Dit huis voelt echt overal als één geheel.

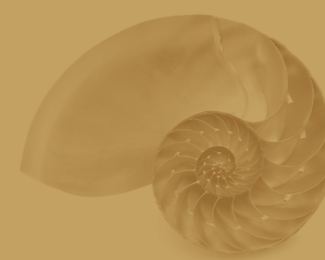
Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met twee ramen en veel daglicht. Aan de achterzijde vind je nog een ruime slaapkamer met uitzicht op de tuin. De derde kamer, momenteel in gebruik als kastenkamer, is opvallend ruim en diep kun je ook perfect gebruiken als extra slaapkamer, werkkamer of walk-in-closet.

### De badkamer

De badkamer straalt, net als de rest van het huis, rust en stijl uit. Modern en comfortabel uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche met rainshower en handdouche, een wastafelmeubel en toilet. En voor net dat beetje extra comfort heeft de badkamer een verwarmde vloer.

### De tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime slaapkamer, een aparte bergruimte en de cv-opstelling. Deze verdieping is multifunctioneel: ook ideaal als werkplek of hobbyruimte. Je hebt hier gewoon een extra leefruimte die je helemaal naar eigen wens kunt invullen.









## EXTERIEUR & USP's

### Buitenleven

Via de dubbele schuifpui stap je zo de besloten achtertuin in. Vanaf het moment dat de deuren open kunnen, geniet je optimaal van deze tuin: binnen en buiten lopen hier mooi in elkaar over. De tuin biedt volop privacy en ruimte om te loungen, te eten of te spelen. Perfect voor zomerse dagen! Je hebt hier ook nog een berging voor fietsen en tuinspullen, en een achterom, wat in het dagelijks gebruik gewoon heel handig is.

### De ligging

De ligging is simpelweg top. Je woont in 's-Hertogenbosch-Zuid, op korte afstand van natuurgebieden als 't Bossche Broek, de Zuiderplas en het Zuiderpark – ideaal voor een wandeling, rondje hardlopen of een ontspannen fietstocht. Tegelijkertijd sta je binnen enkele minuten fietsen midden in het Bourgondische centrum met de Sint-Jan, de Parade, het Museumkwartier, de Korte Putstraat en talloze terrassen, winkels en restaurants. Ook de dagelijkse voorzieningen, scholen, sportclubs, uitvalswegen en het Centraal Station bevinden zich op korte afstand.

### Modern comfort met karakter

In 2016 is de woning grondig verbouwd en gemoderniseerd, met onder andere de uitbouw, vloerisolatie, vloerverwarming, nieuwe keuken en badkamer, vernieuwde kozijnen en strak afgewerkte wanden en plafonds. Het resultaat is een huis dat het karakter van de jaren '50 behoudt, maar helemaal klaar is voor nu. Kortom: een sfeervol, instapklaar huis op een van de fijnste plekken van Zuid!

USP's - De voordelen van Maria van Bourgondiësingel 20:

- Wonen aan de mooiste singel van Zuid
- Instapklare, royaal uitgebouwde woning
- Zeer stijlvol verbouwd in 2016
- Comfort van nu met het karakter van een jaren 50 woning
- Volop ruimte en flexibiliteit met drie slaapkamers
- Zeer rustig wonen met alle voorzieningen en het station op loopafstand
- Een besloten tuin
- Parkeren is goed geregeld via het vergunningensysteem
- Dichtbij uitvalswegen









## 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

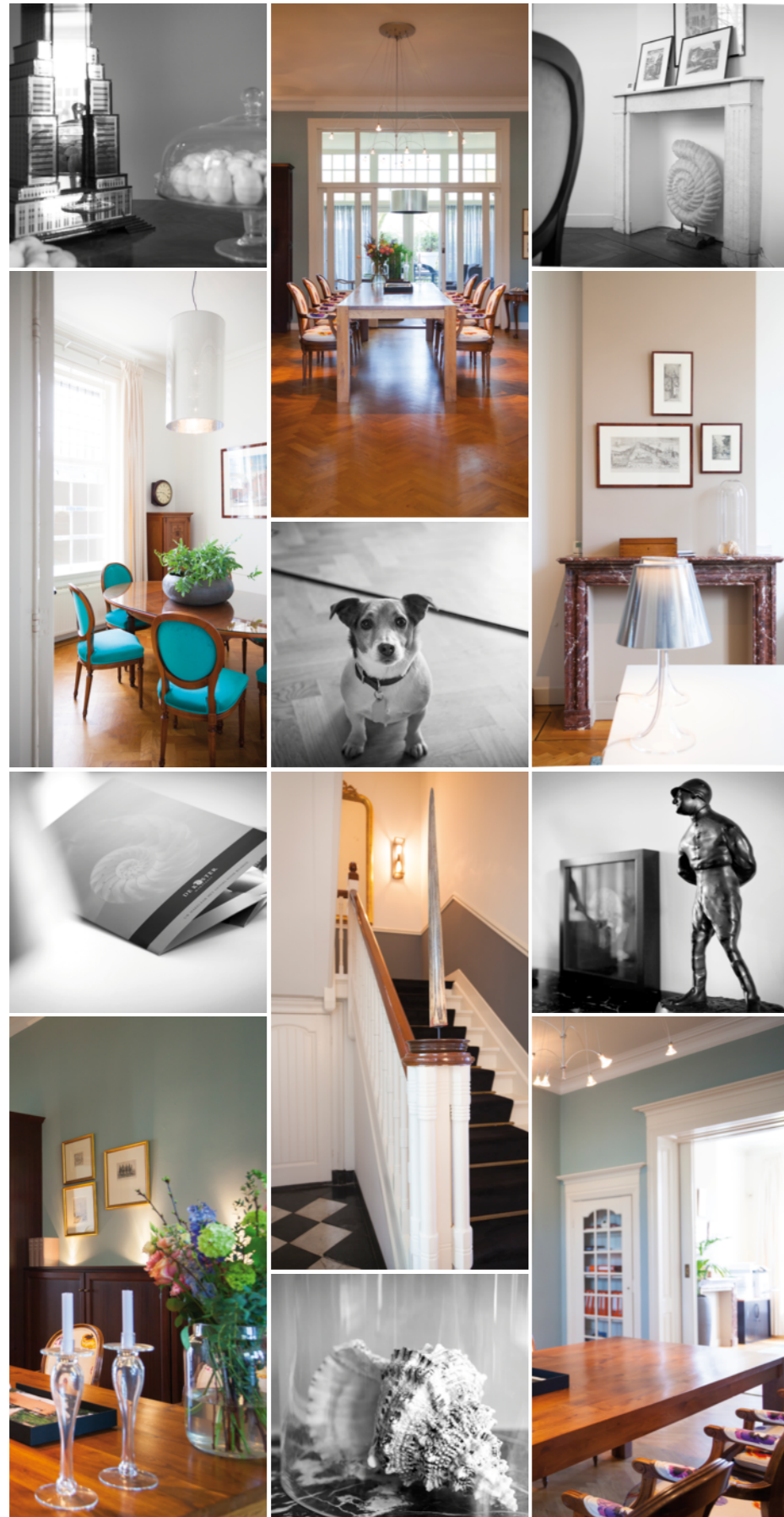
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**