



DE RTIEN LOTEN 59 '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.



DE TIEN LOTEN 59 's-HERTOGENBOSCH

Op een unieke plek, aan de voet van het Westerpark, op loop- en fietsafstand van het centrum, het Paleiskwartier en het Centraal Station, ligt deze geschakelde split-level parkwoning. Enerzijds rustig en groen wonen, met vrij uitzicht en ruimte, anderzijds zijn alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Kortom een toplocatie aan het park!

Algemene informatie

Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1999
Perceeloppervlakte:	213 m ²
Woonoppervlakte:	114 m ²
Inhoud:	482 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Fantastisch uitzicht op het Westerpark
- Op loop-/ fietsafstand van het centrum en centraal station van 's-Hertogenbosch
- Aan de rand van het hippe Paleiskwartier met o.a. een mega Jumbo en bioscoop

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel (2025), vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	c.v.-ketel (2025)
Electra:	voldoende groepen met beveiliging





BEGANE GROND en SOUTERRAIN

Begane grond

Via de voorzijde betreed je de woning (bouwjaar 1999) in een ruime, representatieve hal met een marmeren vloer en een indrukwekkend hoog plafond. Enkele treden leiden je naar de gang met toilet.

De royale woonkamer straalt comfort en luxe uit en is, net als de keuken, voorzien van een stijlvolle marmeren vloer met vloerverwarming. Dankzij de erker is het hier fantastisch genieten van een prachtig vrij uitzicht op het Westerpark.

Vanuit de woonkamer bereik je via een klein niveauverschil de ruime, lichte en moderne woonkeuken. Deze in 2024 vernieuwde Keller-keuken is voorzien van diverse apparatuur te weten een rvs-gaskookplaat met vonk-ontsteking, afzuigkap met wasbare koolstoffilter, koel-/vries combinatie, combi-oven/magnetron en vaatwasser.

De hoge raampartij aan de achterzijde zorgt voor een mooie lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin.

Via openslaande deuren is de tuin met terras en achterom eenvoudig toegankelijk.

**De afbeeldingen op pagina 17 en de eerste foto van pagina 24 zijn een artist impression/visual.

Souterrain

Het souterrain is bereikbaar via een trap in de hal en biedt een praktische bergruimte, aansluitingen voor wasmachine en droger en een ruime garage.

Deze garage is via een afrit aan de straatzijde bereikbaar en beschikt bovendien over extra bergruimte onder de trap.















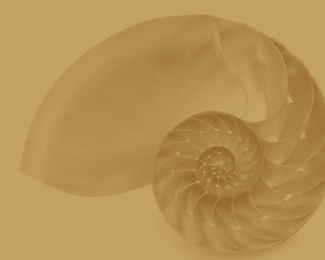




EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping tref je de overloop met toegang tot een royale ouderslaapkamer en twee eveneens ruime slaapkamers, allen voorzien van een praktische pvc-vloer (2024).

De in wit-zwart design uitgevoerde badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, ruime douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet op de overloop en een aparte ruimte met de opstelling van de cv-ketel (2025).





EXTERIEUR

Tuin

Aan de achterzijde is de prettig ruime tuin op het zuidwesten gelegen met achterom. De aangelegde tuin is voorzien van een ruim terras met een elektrisch aangedreven groot zonnescerm vanaf de woning over het terras. Direct achter de woning bevindt zich een groot grasgazon en pergola.

Ligging

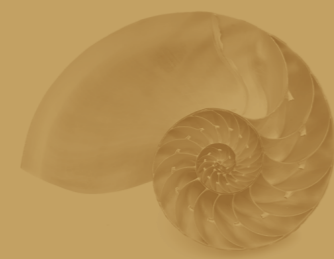
Deze parkwoning ligt op een bijzonder groene en strategische locatie. Op loopafstand bevinden zich onder andere: het Westerpark en het Concordiaterrein, evenals het Centraal Station en het hippe Paleiskwartier met diverse horecagelegenheden en een mega-bioscoop.

De omgeving heeft een groen en ruim karakter dankzij de aanwezigheid van diverse pleinen en parken tussen de bebouwing.

In de directe nabijheid vind je onder andere sportvoorzieningen, scholen en kinderopvang.

Op circa 5 minuten fietsen bevindt zich winkelcentrum De Helftheuvel voor de dagelijkse boodschappen. Ook het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch met al zijn voorzieningen is op loop-/fietsafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen A2 en A59 snel en eenvoudig bereikbaar.

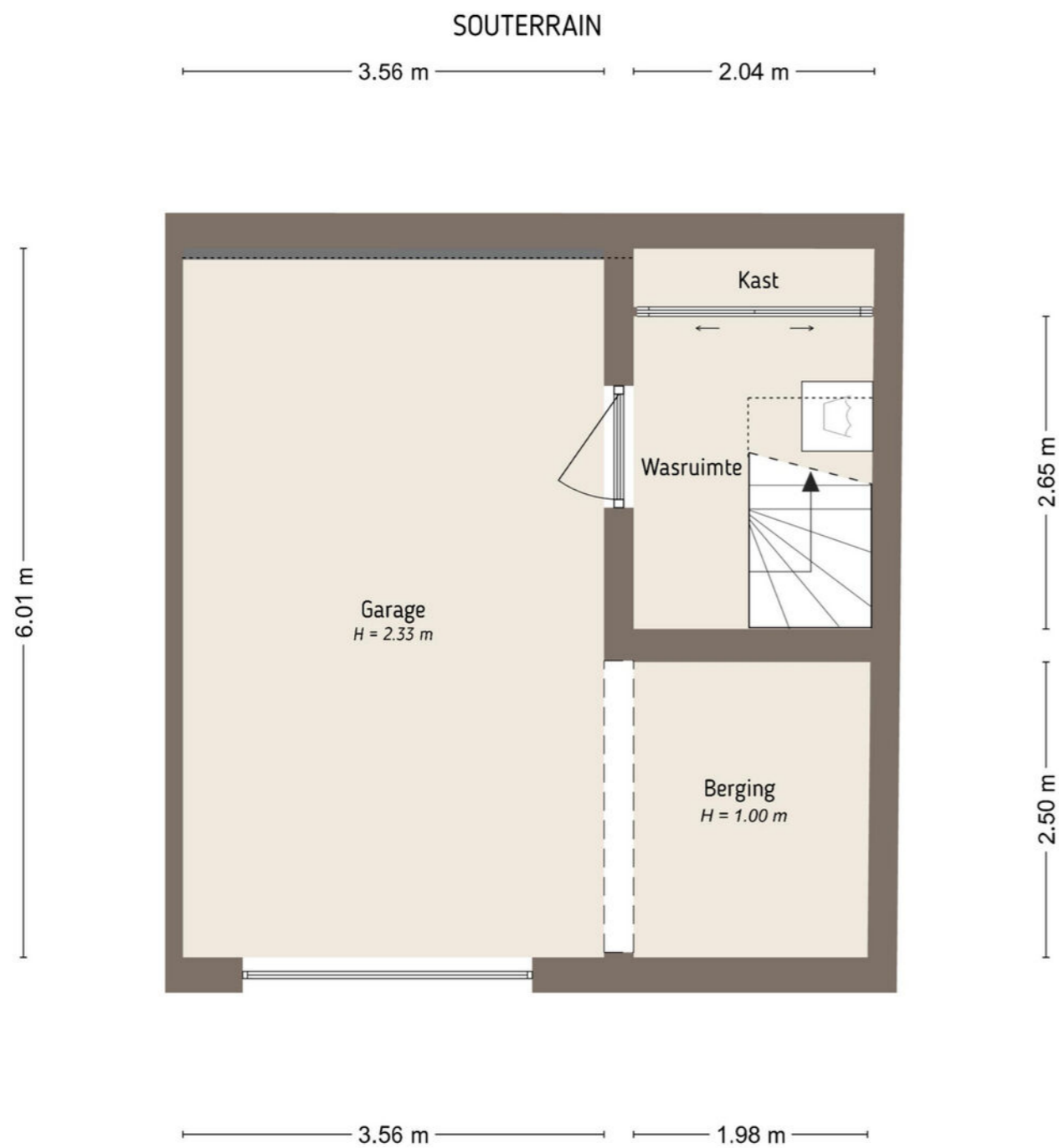
Ben je op zoek naar een comfortabele, speels ingedeelde woning met veel licht en ruimte op een rustige locatie, maar met de stad binnen handbereik, dan mag je deze perfect gelegen split-level woning zeker niet missen!











De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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.

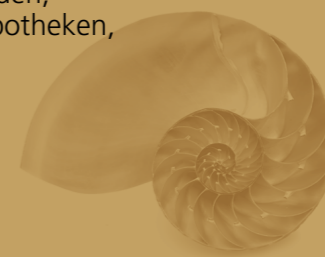
Algemeen

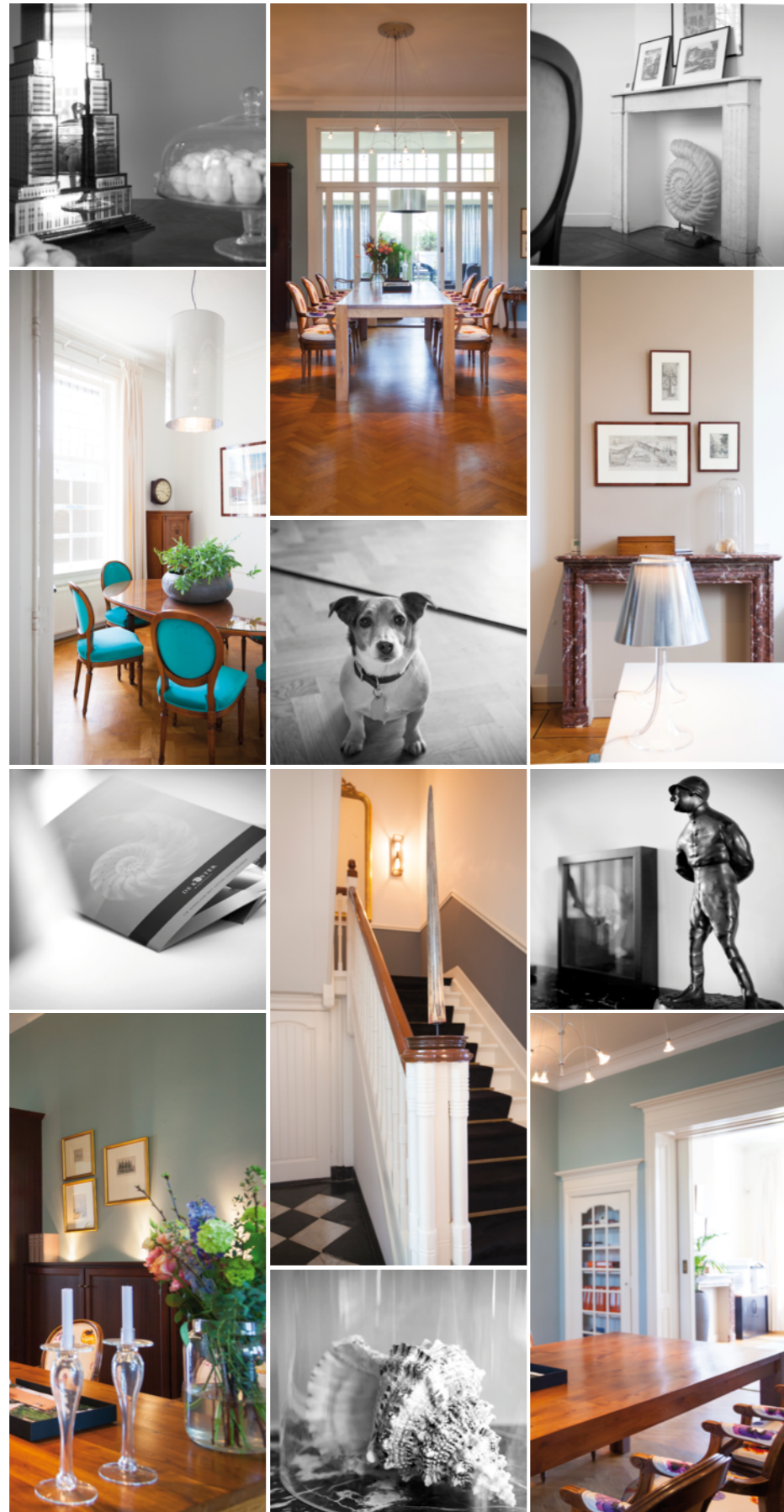
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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