



# CONCORDIALAAN 91 '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
- waardebepaling
- 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.



# CONCORDIALAAN 91 's-HERTOGENBOSCH

Op korte afstand van het bourgondische centrum en het Centraal Station van 's-Hertogenbosch, in een rustige en groene woonomgeving aan de rand van het langgerekte Westerpark, ligt deze moderne en goed ingedeelde woning met een ruime tuin. Deze moderne woning beschikt over een lichte en royale woonkamer, een open keuken, vijf slaapkamers en diverse praktische bergruimtes.

## Algemene informatie

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2001
Perceeloppervlakte:	133 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	142 m <sup>2</sup>
Inhoud:	473 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- Uitgebouwde woonkamer, vijf slaapkamers
- Ruime tuin gelegen op het noordwesten
- Nabij centrum, park en voorzieningen
- Centraal Station op loopafstand!

## Technische gegevens:

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





## BEGANE GROND

Indeling

Hal

Via de voordeur bereikt u de hal met vide, meterkast, trapopgang (trap gerenoveerd via Upstairs) en toiletruimte met fonteintje.

Woonkamer

De royale uitgebouwde woonkamer vormt het hart van de woning en is afgewerkt met een fraaie houten vloer. De aanwezigheid van een fraai wandmeubel met inbouwkasten en een sfeervolle elektrische haard geven de ruimte een warm en zeer verzorgd karakter.

Dankzij de vele en grote raampartijen en de directe toegang tot de tuin is er sprake van een prettige lichtinval en een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

Keuken

De open keuken sluit aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een tegelvloer. De moderne en up to date keuken is compleet ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, vaatwasser en combi-oven en een heteluchtoven. Daarnaast is er ruim voldoende kastruimte aanwezig.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt volop ruimte voor het realiseren van een comfortabele zit- of eethoek. Een fijne plek om te genieten van het buitenleven in alle rust en privacy. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen berging met achterom, ideaal voor het stallen van fietsen en/of opslag.













## EERSTE VERDIEPING

### Overloop

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

### Slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De kamers zijn prettig van formaat en bieden diverse indelings-mogelijkheden.

### Badkamer

De moderne badkamer is bereikbaar vanuit de overloop en is verzorgd en luxe afgewerkt. De ruimte is voorzien van een inloopdouche, designradiator en een dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.









## TWEEDE VERDIEPING

### Overloop

Via de overloop zijn de verschillende ruimtes op deze verdieping bereikbaar.

### Slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Vanuit een slaapkamer heeft u direct toegang tot het dakterras.

### Berging / wasruimte

Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische berging en een separate ruimte met de cv-opstelling en aansluitingen voor wasapparatuur. Tevens bevindt zich op de overloop een wastafel.

### Dakterras

Het dakterras is bereikbaar vanuit de slaapkamer en vormt een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.







## EXTERIEUR

### Ligging en omgeving

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van het geliefde Westerpark. Dit groene park vormt een fijne plek voor ontspanning, wandelen en recreatie en draagt bij aan de prettige woonkwaliteit van de omgeving.

Er is parkeergelegenheid met vergunning voor de deur.

De wijk kenmerkt zich door een rustige opzet met veel groen en een goede balans tussen wonen en voorzieningen. In de directe nabijheid bevinden zich diverse faciliteiten zoals supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum De Helftheuvel, waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen.

Het bruisende en bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch ligt op korte afstand en is eenvoudig bereikbaar per fiets. Hier vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen, waaronder de Sint-Janskathedraal, het Museumkwartier en diverse gezellige terrassen.

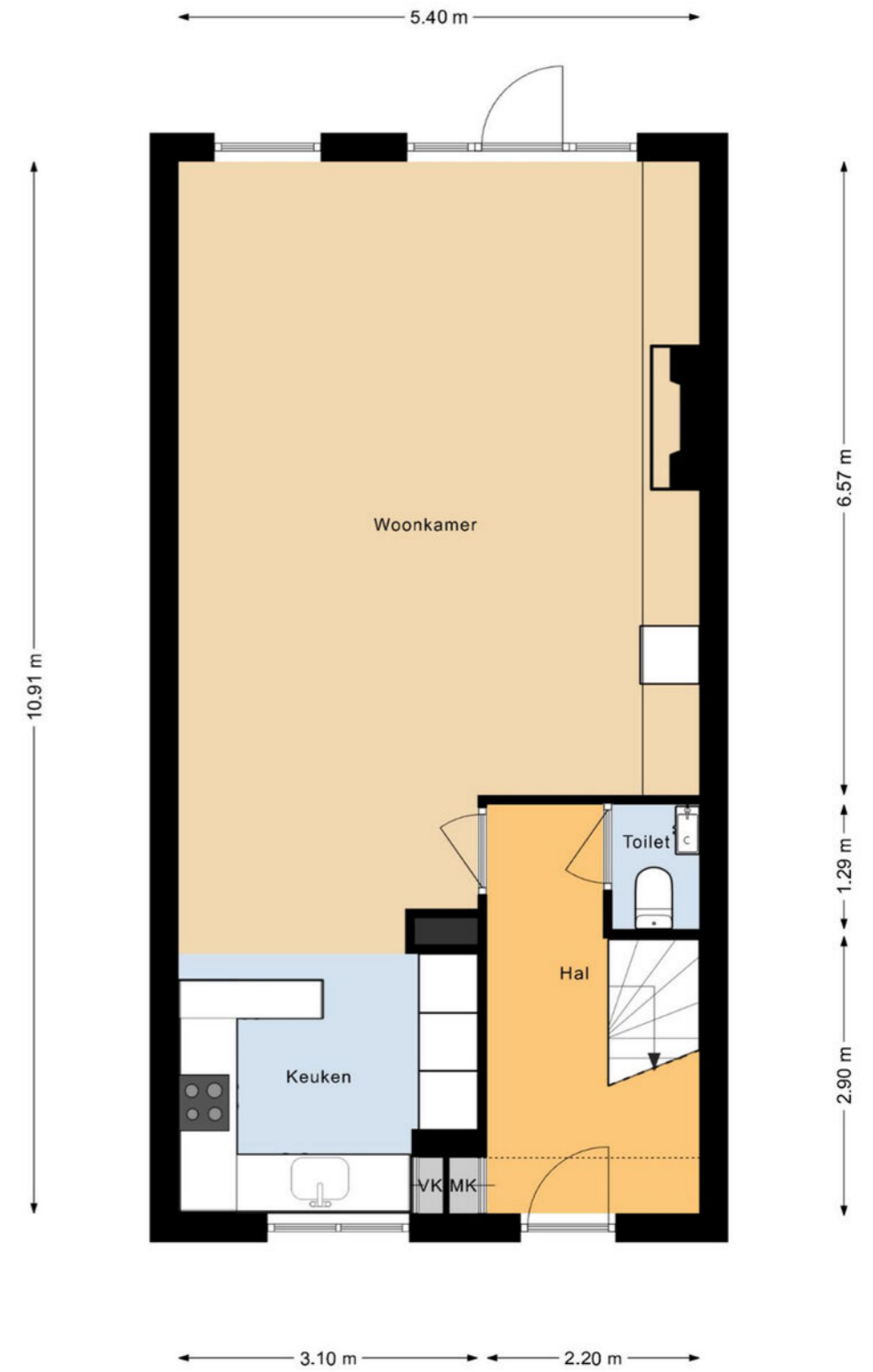
Ook qua bereikbaarheid is de ligging uitstekend. In slechts 15 minuten wandel je naar het stadscentrum, met de fiets ben je er in 5 minuten. Het Centraal Station is snel bereikbaar en biedt goede verbindingen met de rest van het land. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A2 en A59 binnen enkele minuten te bereiken.

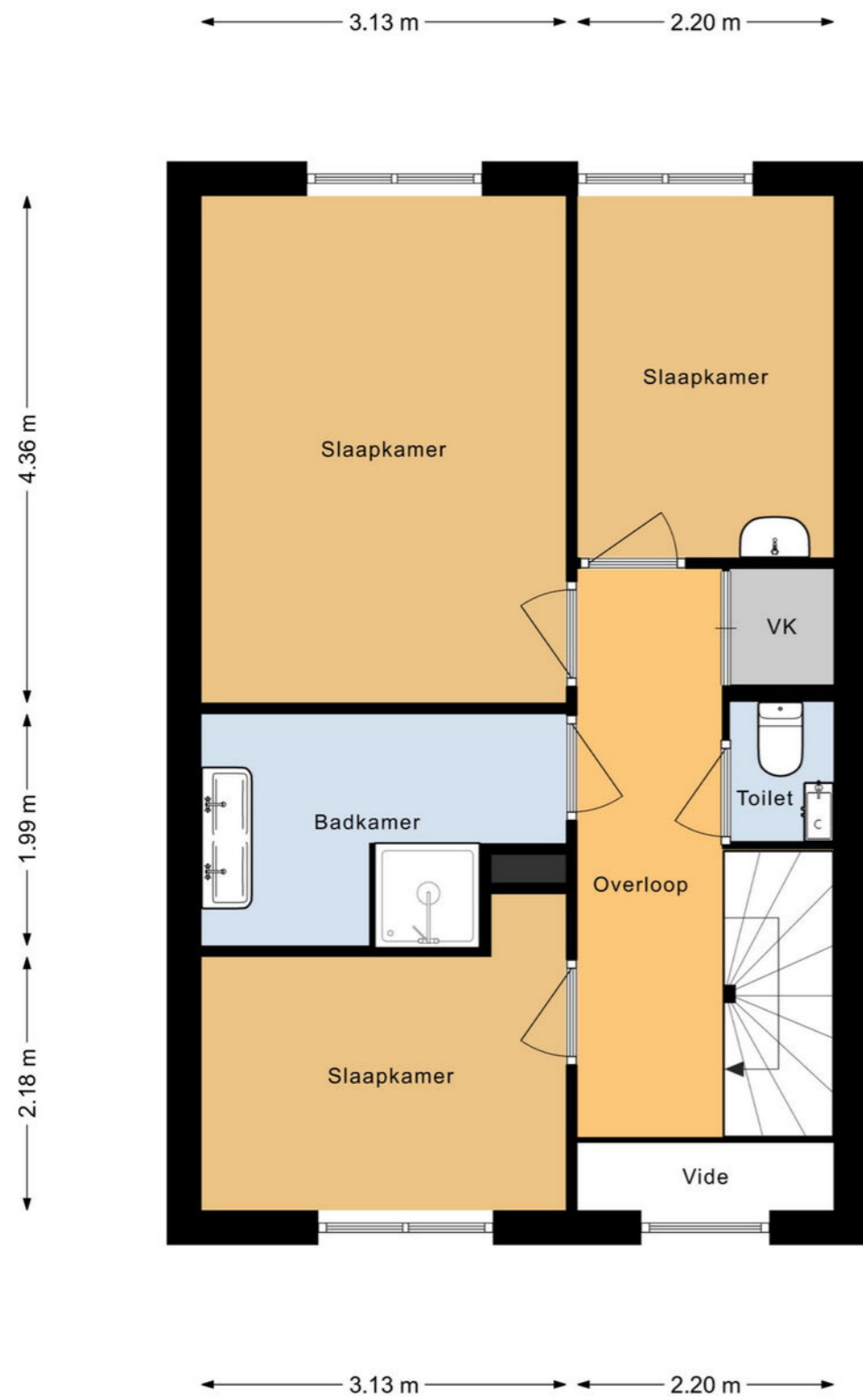


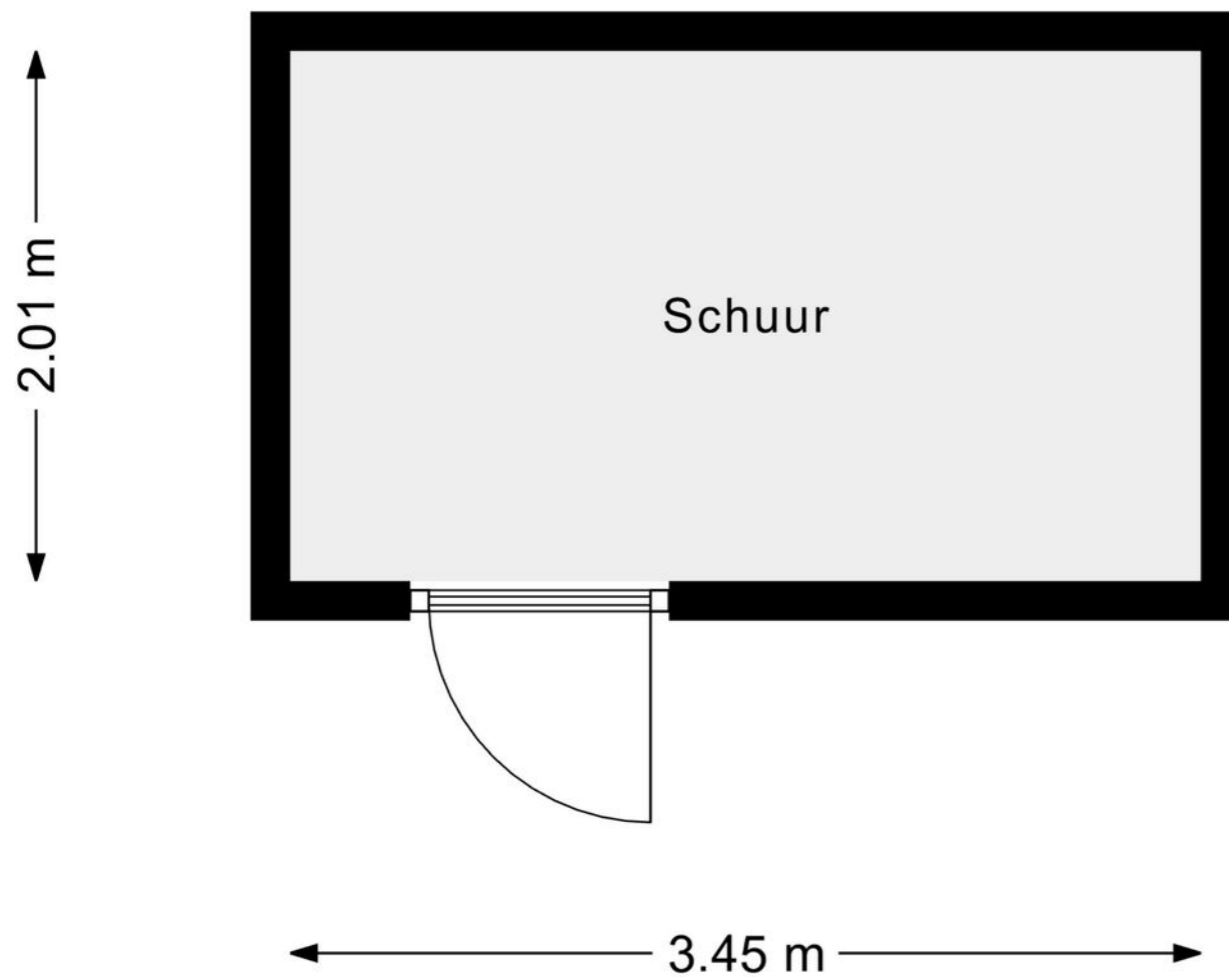












## Voorwaarden

### 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

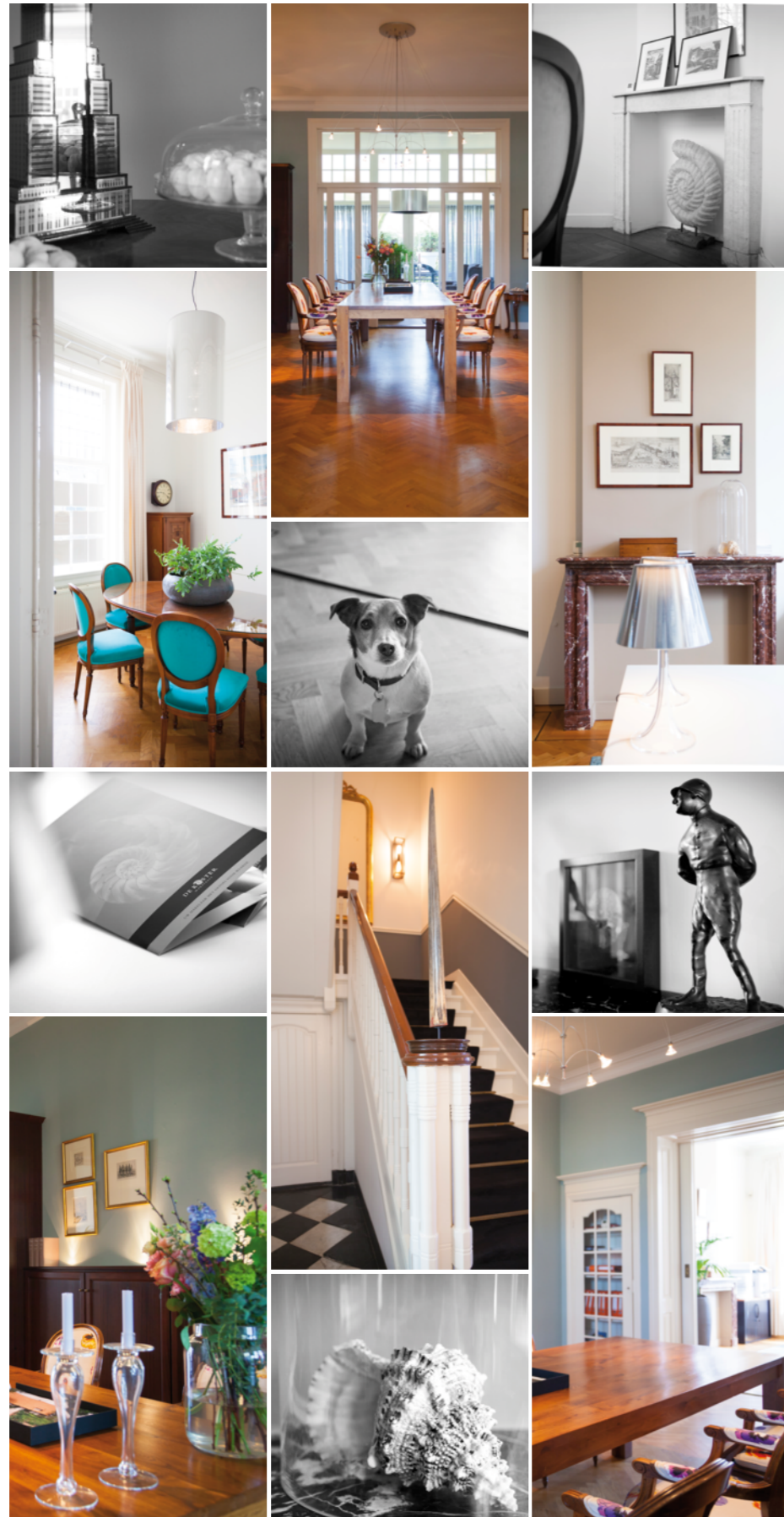
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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**