



SMALLE HAVEN 161 '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.



SMALLE HAVEN 161 's-HERTOGENBOSCH

Spraakmakende loftwoning met ruimte, comfort en stijl

Op de Smalle Haven 161 schudden modern design en ruige functionaliteit elkaar de hand, maar ook wonen en werken, toekomst en geschiedenis... En het liefste schudden wij ú hier de hand, want dit bijzondere woonhuis moet u gezien en vooral ook ervaren hebben. Begin vorige eeuw werd het gebouwd als een ruim pakhuis. Inmiddels is het onder architectuur van Thomas Kemme verbouwd tot een spraakmakende en vooral ook comfortabele loftwoning. Het ruwe karakter bleef daarbij nadrukkelijk behouden. Dit is wonen op niveau; figuurlijk als we kijken naar het hoge afwerkingsniveau, maar zeker ook letterlijk. Want op de begane grond vinden we de garage en het kantoor, terwijl het wonen op de eerste en het slapen op de tweede verdieping gebeurt. Een opvallende trap leidt u centraal in het pand naar boven. Door de mooie zichtlijnen op elke verdieping ervaart u de ruimte. Ruimte voor een rijk cultureel leven, ruimte om vrienden en familie te ontvangen, ruimte om

Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1923
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	259 m ²
Inhoud:	1140 m ³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Toplocatie op loop- en fietsafstand van alle voorzieningen
- Voormalig Pakhuis
- Hoogwaardig afwerkingsniveau
- Garage t.b.v. uw klassieker

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met aardlek



BENEDENVERDIEPING

Nog even voor we naar binnen gaan: kijk waar we staan. De sfeervolle Smalle Haven met een geschiedenis die teruggaat tot 1650. Vanaf het klapbankje aan de gevel kunt u ervan genieten. Op een steenworp van het centrum is het hier opvallend rustig en zonder meer idyllisch. Een stenen trap leidt vlak voor de deur zelfs naar het water van de Dieze.

En dan naar binnen. Via de grote garagedeur komt u in de sfeervolle ruimte die u inderdaad goed als garage kunt gebruiken. Maar u kunt ook een parkeervergunning voor de straat krijgen, dus het kan evengoed een sfeervolle entreehal zijn van meer dan 20 vierkante meter. Achterin bevindt zich een prachtige kastenwand op maat die u direct al heel veel opbergruimte geeft.

Vanuit deze garage krijgt u toegang tot het bijzondere trapportaal waar daglicht naar beneden valt. Direct rechts een toilet en links de entree tot het kantoor aan de voorzijde. Het zicht naar buiten is fraai en binnen is het niet minder. Op de vloer een Belgische hardstenen vloer en aan de wand een kastenwand die volledig op maat gemaakt is, met daarin kundig een pantry met koelkast en boiler verwerkt. Deze ruime werkplek is op deze manier volledig zelfstandig van de woning te gebruiken.





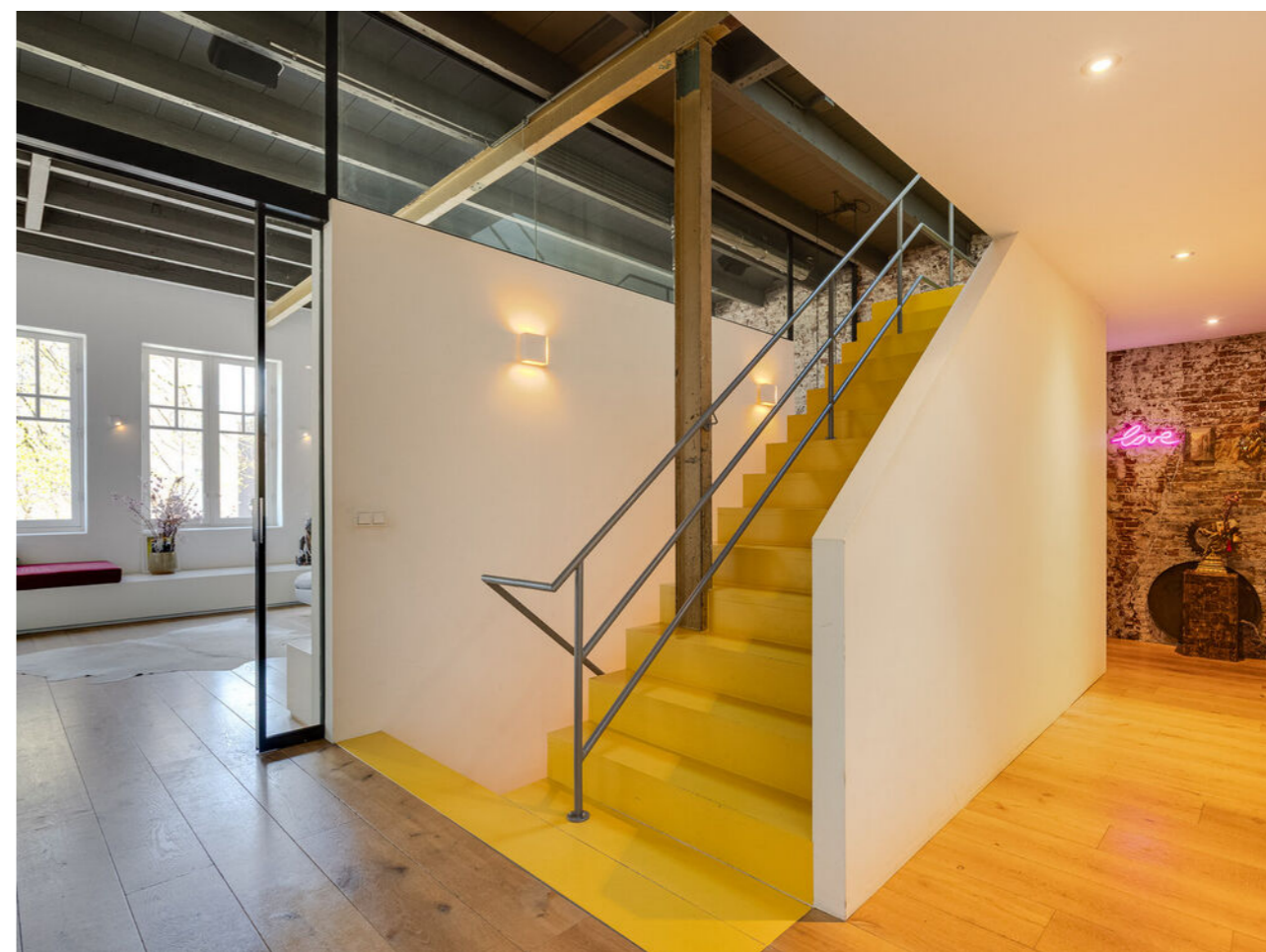
WOONVERDIEPING

Terug naar de trap: de in het oog springende spil van het huis die ons naar de eerste verdieping leidt. Deze woonverdieping van maar liefst 150 vierkante meter kan gezien en gebruikt worden als één enorme ruimte. Via een schuifdeur is de voorste woonkamer echter ook af te scheiden van de rest van de verdieping.

De Bossche architect Thomas Kemme heeft een zeer doordachte indeling gemaakt waarbij rond het trappenhuis het toilet, kasten, techniek en een garderobe zijn gepositioneerd, waarmee de woonkamer en de enorme woonkeuken toch ook van elkaar gescheiden worden. In veel details zien we hier het oude pakhuis terug met ruig metselwerk en stalen dragende balken. Maar tegelijkertijd heeft deze verdieping vooral een warme en uitnodigende sfeer.

Aan de voorzijde vinden we een (convector)bank voor de vier grote ramen die een zee aan daglicht binnenlaten. Wie hier even neerstrijkt, heeft zicht op de Smalle Haven met haar schepen en karakteristieke bomen.

Deze woonkamer is een plek om u terug te trekken in de zithoek met haar sfeervolle gashaard en een TV-meubel dat op maat voor deze plek werd gemaakt.

















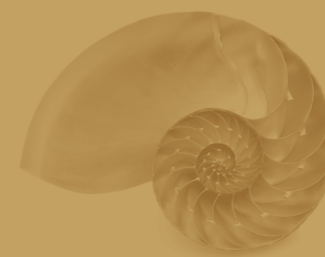
WOONVERDIEPING VERVOLG

Aan de achterzijde vinden we een tweede grote woonruimte met een prachtige open keuken. Alle ruimte dus voor een eettafel en ook een zithoek, een TV en een gashaard.

In het blok rond het trappenhuis vinden we hier kasten en een wijnklimaatkast, zodat u de Bourgogne op de juiste temperatuur bij de hand heeft. Van twee kanten stroomt hier het daglicht binnen.

De keuken zélf is open en mag ook echt gezien worden. Het kookeiland heeft een heerlijk groot composiet werkblad, een inductiekookplaat en een spoelbak met een kraan die ook kokend en bruiswater biedt. Onderin een ruime vaatwasser en veel praktische laden. Boven de inductiekookplaat lijkt een lamp te hangen, maar dit is de vernuftige afzuigkap met koolstoffilters. De achterwand van de keuken zweeft en omvat veel kastruimte én apparatuur, zoals een espresso-apparaat, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer en twee warmhoudlades.

Aan de achterzijde van deze woonkeuken vinden we drie hoge ramen met openslaande deuren. Deze ramen reiken zo diep dat ze ook als deur gebruikt kunnen worden naar de beschutte patio, die gedeeld wordt met de achterburen en daarom speels gescheiden is met hoge plantenbakken. De patio biedt een berging, veel licht en een fijne buitenruimte op het oosten. Meer buitenruimte heeft u een verdieping hoger in de vorm van een heerlijk zonnig dakterras op het zuiden.







SLAAPVERDIEPING

Laten we naar die verdieping gaan: ook de slaapverdieping biedt licht en ruimte. Vanuit de overloop bereikt u hier alle vertrekken en via een schuifpui ook het zonnige dakterras. In de grote slaapkamer aan de voorzijde zien we achter openslaande deuren de originele katrol aan de hijsbalk hangen; voelbare historie. Deze kamer ademt ook sfeer en geschiedenis doordat de dakconstructie volledig zichtbaar is gebleven. Verder is de kamer zo ruim dat de huidige bewoners het bed zelfs schuin geplaatst hebben. Het licht valt hier niet alleen binnen via de loggia aan de voorzijde, maar ook door twee flinke dakramen.

Centraal op deze verdieping vinden we een modern blok waarin een toilet, een was-/droogruimte, een berging/technische ruimte en een royale badkamer zijn ondergebracht. Hier niet de houten vloer van elders, maar een strakke gietvloer en op de wanden mooi naadloos pleisterwerk dat doet denken aan Marrakesh. In de badkamer niet alleen een vrijstaand bad en een dubbele wastafel, maar ook een ruime inlopdouche.

De tweede slaapkamer, aan de achterzijde van de woning, is eveneens ruim en licht. Dat licht komt hier door het forse dakraam, maar ook door de raampartij die ons van het dakterras scheidt. Het dakterras zélf is onderhoudsvriendelijk dankzij duurzame kunststof bankirai-vloerdelen en wordt sfeervol aangelicht via inbouwspots.

Duurzaam

Bij de ingrijpende verbouwing in 2010 is deze loftwoning flink verduurzaamd en energiezuinig gemaakt met glasisolatie en dakisolatie. De kap is zelfs tot passiefhuisniveau geïsoleerd. De verwarmde vloer, in combinatie met ingebouwde convectoren en ventilatie met warmteterugwinning, zorgt voor het juiste comfort met aandacht voor de energierekening. Het feit dat vier jaar geleden nog 11 zonnepanelen zijn geplaatst, helpt daarbij.













EXTERIEUR

De plek

De haven van 's-Hertogenbosch is een uitgegraven Dieze-arm, met de Brede Haven aan de westelijke oever en de Smalle Haven aan de oostelijke oever.

Hier op nummer 161 hebben in de afgelopen 125 jaar verschillende bedrijven hun thuis gevonden: van Herberg De Rode Leeuw tot een zeepjesfabriek en later de marketingafdeling van de Verkadefabriek.

Dat er nu gewoond wordt, mag geen wonder heten, want de plek is bijzonder. U woont hier hartje centrum op een van de oudste plekjes van de stad, terwijl u tegelijkertijd rust ervaart.

Alle voorzieningen liggen op loopafstand: restaurant Nevel aan de overzijde, de Jumbo om de hoek en het station, de bioscoop en de Verkadefabriek op pakweg vijf minuten lopen.











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.

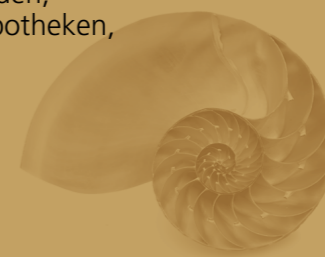
Algemeen

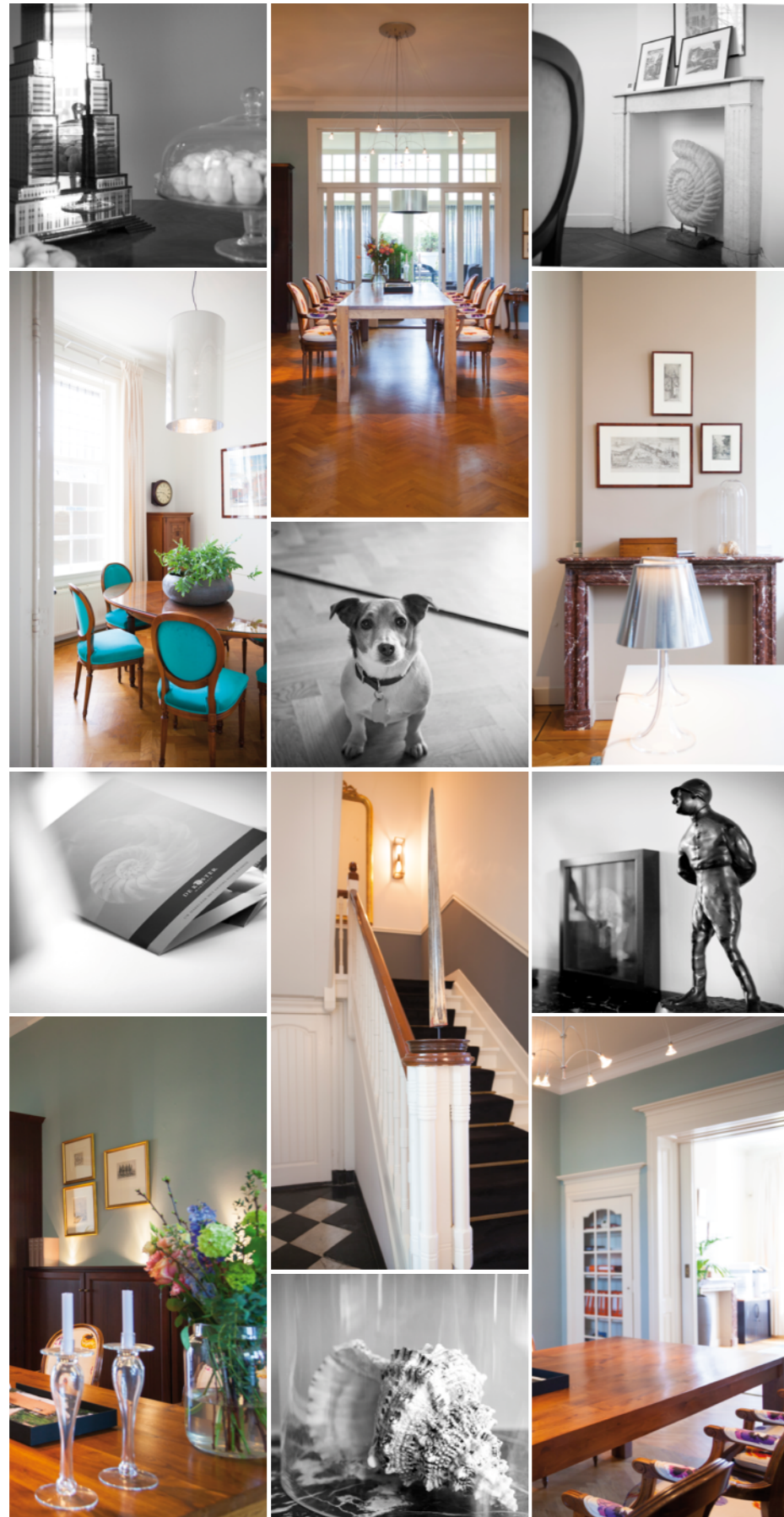
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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