



ORANJE NASSAULAAN 14 '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.



ORANJE NASSAULAAN 14 's-HERTOGENBOSCH

Wonen in een straat met de mooiste huizen van de stad? Kom binnen op Oranje Nassaulaan 14 en zie met eigen ogen hoe karakter, historie en allure op een perfecte manier samenkomen. Dit huis valt op door haar mooie voorgevel, royale opzet en een uitzonderlijk niveau van afwerking en inrichting. Tel hier de besloten stadstuin en het royale dakterras bij op en je hebt alles wat je nodig hebt om te genieten van het leven in de Bossche binnenstad.

Het huis is in de Neo-Renaissance stijl gebouwd, met veel mooi uitgevoerde stijlelementen. De architectuur van de voorgevel wordt binnen voortgezet in alle ruimtes. Dit huis heeft de sierlijke ornamenten, de hoge plafonds, de authentieke schouwen en de elegante lijnen die een huis echt bijzonder maken. Veel van de originele elementen zijn door de jaren heen behouden gebleven of met zorg gerestaureerd, waardoor een zeldzame combinatie is ontstaan van historisch karakter en hedendaags comfort.

Algemene informatie

Soort woning:	herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1910
Perceeloppervlakte:	148 m ²
Woonoppervlakte:	323 m ²
Inhoud:	1150 m ³
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- statige ligging op een geliefde locatie nabij station
- riant dakterras met prachtig uitzicht
- authentieke hoge plafonds

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	monumentglas (deels)







SOUTERRAIN

De entree en het trappenhuis

Centraal in dit huis staat letterlijk het schitterende trappenhuis. Als je binnenkomt door de openslaande deuren staat het uitnodigend klaar: of je nu naar beneden naar het souterrain gaat, naar boven naar de eerste of de tweede verdieping, dit trappenhuis nodigt je uit dit huis te ontdekken, iedere keer weer. Het geeft niet alleen toegang tot al je leefruimtes en de tussenverdiepingen, maar door de hoogte en de originele details is het ook gewoon heel erg mooi.

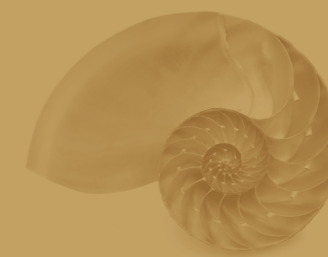
De woonkeuken en de binnenstadstuin

De woonkeuken is een levendig onderdeel van het huis. De royale opzet van de woonkeuken biedt alle comfort die je mag verwachten van een ruimte waarin niet alleen gekookt, maar ook gedineerd wordt. In de strakke keuken vind je alles wat je nodig hebt als kok: niet alleen een zee aan ruimte, maar ook alle apparatuur die je kunt bedenken.

Ook aan wooncomfort is hier gedacht: de vloer van Belgisch hardsteen is voorzien van vloerverwarming. De directe verbinding met buiten is fijn: je stapt zó de tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De besloten stadstuin is een absoluut pluspunt. Met zorg aangelegd en omgeven door groen en karakteristieke gevels, is je tuin een oase van rust en privacy midden in de stad. De combinatie een beschut terras en een prettige zonligging maakt dit een plek waar je elk moment van de dag kunt genieten. Stel je voor: Terwijl jij staat te koken voor familie of vrienden, wordt er al gezellig gepraat aan tafel. Op warme avonden kun je jouw gezelschap ook nog naar buiten verplaatsen, waar je nog uren blijft zitten.

Een lange tafel, goede gesprekken, wat wil je nog meer?











BEL-ETAGE

De kamers en suite met een study op de bel-etage

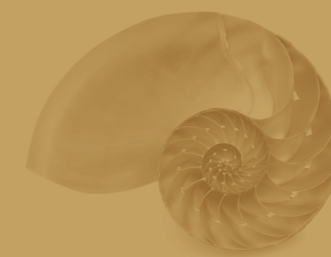
Bij binnenkomst ervaart je meteen wat de hoogte van de ruimtes (tot wel 3.70m!) en de lichtinval met de sfeer in huis doen. Deze kamers zijn bijzonder royaal en stijlvol.

De hoge plafonds met ornamenten en de grote ramen zorgen voor een gevoel van openheid, terwijl de warme materialen en rijke afwerking met authentieke schouwen zorgen voor sfeer en geborgenheid. Iedere ruimte voelt in balans en is met oog voor detail ingericht.

Op de hele bel-etage ligt een doorlopende eiken parketvloer in visgraatmotief met bies. Geen laminaat, geen PVC, maar een kwaliteitsvloer die bijdraagt aan de enorme charme van de kamers.

Via de tweede kamer en suite kom je hier in een studeer- of werkkamer die ook een hele mooie lichtinval heeft. De authentieke serre aan de achterzijde van het huis is toegankelijk via een tweede set en suitedeuren.

Meer karakter kun je bijna niet vinden in een huis!













EERSTE VERDIEPING

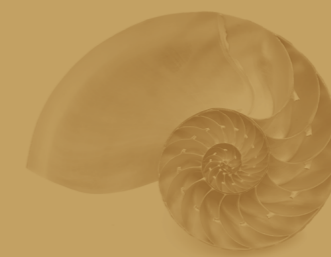
De eerste verdieping met 2 slaapkamers en een badkamer

Tot rust komen is hier niet erg moeilijk. De slaapkamers zijn allebei ruim van opzet en bieden rust en comfort, elk met een eigen karakter en hoogwaardige afwerking.

Het eiken visgraatparket met bies, de authentieke schouwen en de originele plafonds met ornamenten zijn ook hier allemaal aanwezig.

De master-bedroom aan de achterzijde heeft daarnaast niet alleen veel ingebouwde kasten maar ook een eigen balkon met een mooi uitzicht op de tuinen aan de achterkant en deel van de wijk 't Zand.

De badkamer is modern en elegant uitgevoerd, met gebruik van hoogwaardige materialen en een tijdloze uitstraling. Je vindt hier een ruime inloopdouche, een bad en een dubbele wastafel met opbergmeubel. Het toilet is mooi afgescheiden. De badkamer is niet alleen comfortabel, maar ook gewoon erg mooi. Er is een mooie erker die zorgt voor veel lichtinval. Op de tussenverdieping bevindt zich een royale inloopkast.













TWEEDE VERDIEPING

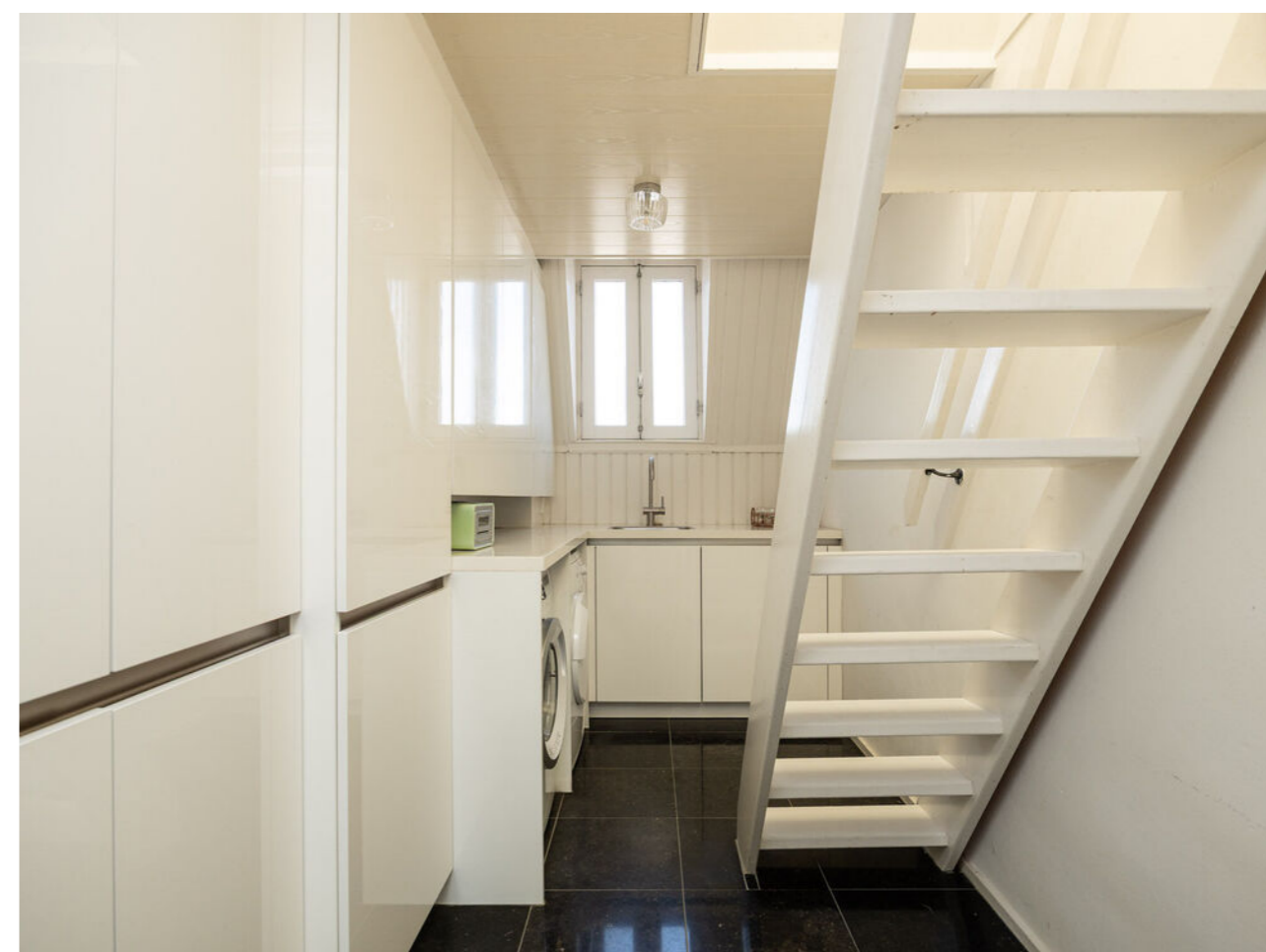
De tweede verdieping met 2 slaapkamers, badkamer en trap naar het dakterras

De twee riante slaapkamers op de tweede verdieping zijn natuurlijk ook voorzien van het eiken visgraatparket met bies zoals in de rest van het huis. De tweede badkamer op de tussenverdieping is geheel voorzien van mozaïektegels. Je vindt hier een tweede bad annex douche, een toilet en een wastafel. Op de tweede verdieping is ook de berging te vinden met de CV ketel, de boiler en de wasmachine.

Het dakterras

Wat dacht je ervan om op een zwoele zomeravond over de stad heen te kunnen kijken en te genieten van het goede leven? Dit huis heeft het perfecte dakterras (voorzien evenals de tuin van automatische besproeiing) hiervoor! Je kunt hier altijd in alle rust genieten van de zon overdag, en 's avonds van het schitterende Den Bosch by night.

Wat wil een mens nog meer?













EXTERIEUR

De ligging

Oranje Nassaulaan 14 ligt perfect ten opzichte van alles wat de stad te bieden heeft: 5 minuten lopen naar het centrum van de stad voor een terrasje, een restaurant of een boodschap.

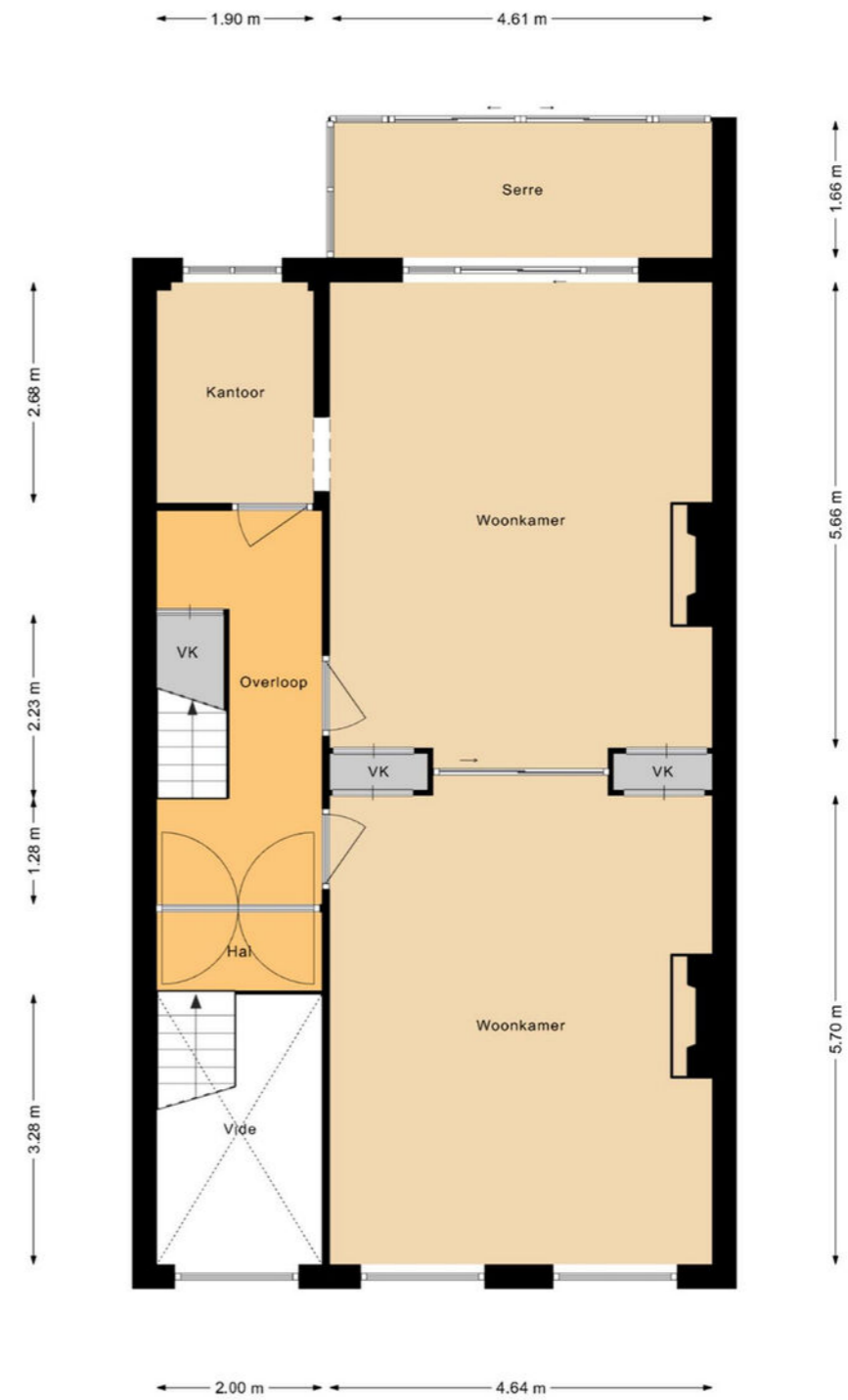
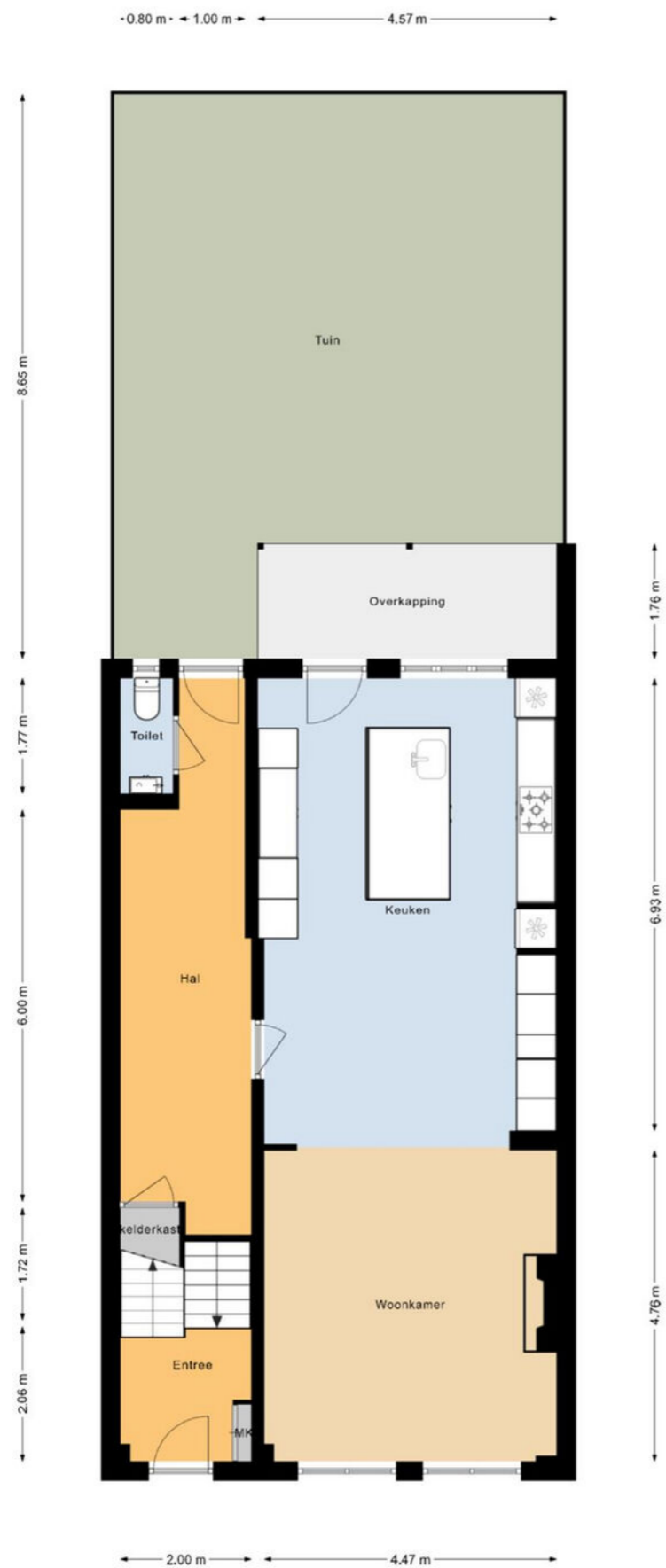
Ga je met de trein? Het station ligt dichtbij. Je auto kun je trouwens ook makkelijk kwijt hier met een vergunning. En als je zin hebt in natuur, wandel je zo het Bossche Broek of de Gement in. Dat is het fijne aan deze plek: de stad is dichtbij, maar de rust ook.

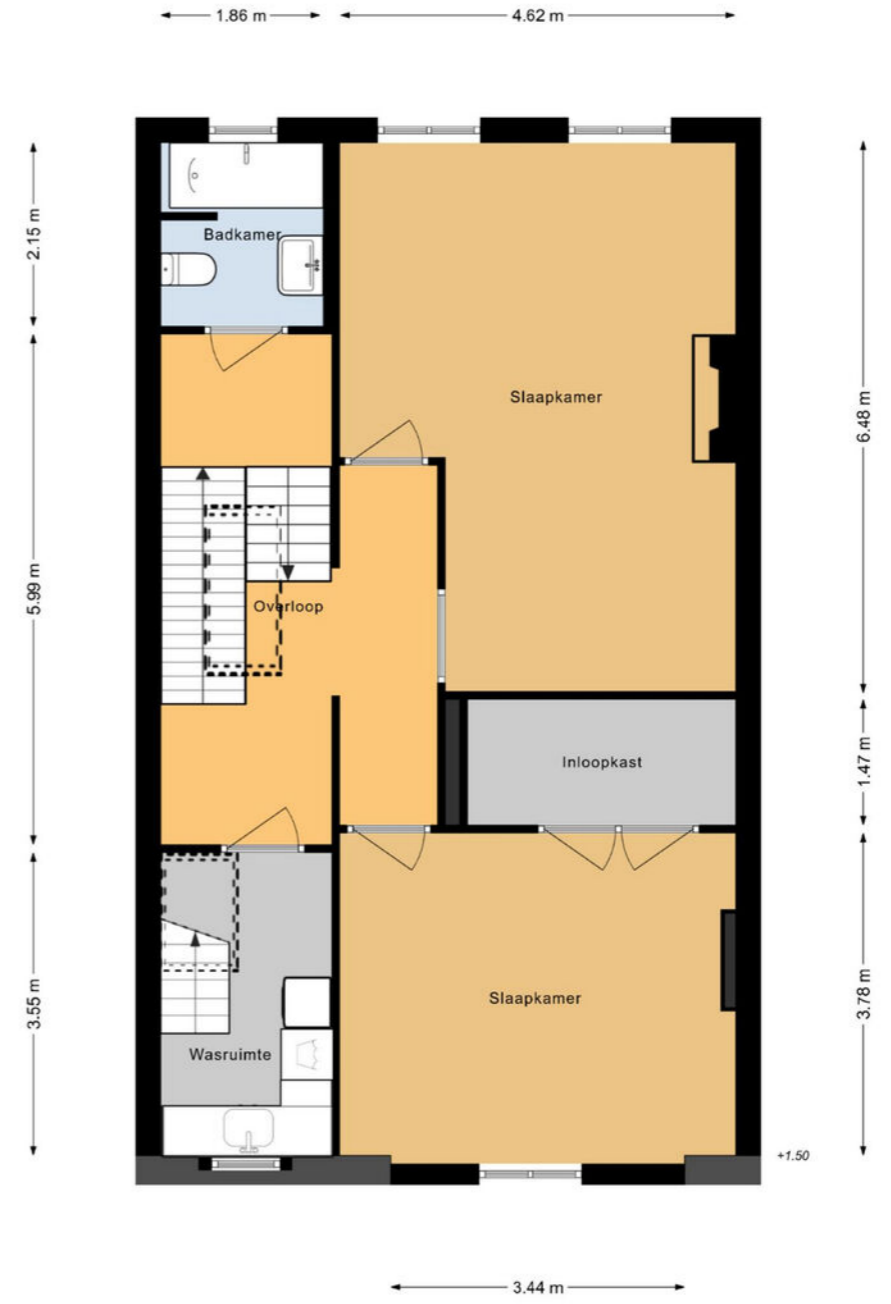
- Statige ligging op een geliefde locatie nabij het centrum
- Authentieke hoge plafonds met ornamenten
- Licht eiken visgraatparket met bies door het hele huis
- Royale, lichte woonruimtes met en suitedeuren en authentieke schouwen
- Riante woonkeuken met luxe keuken en directe toegang tot de tuin
- Besloten stadstuin met veel privacy
- 4 ruime slaapkamers
- Stijvolle, moderne badkamer
- Uitstekende bereikbaarheid richting station en uitvalswegen

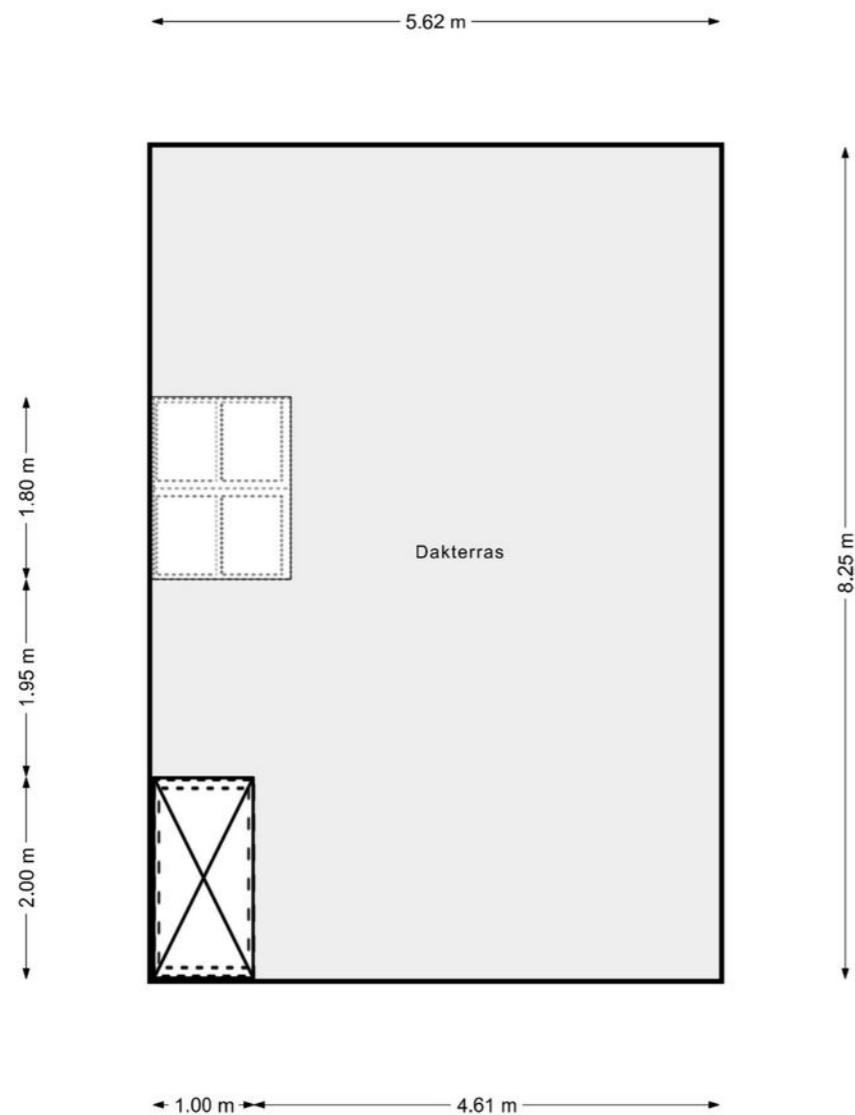












Voorwaarden

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

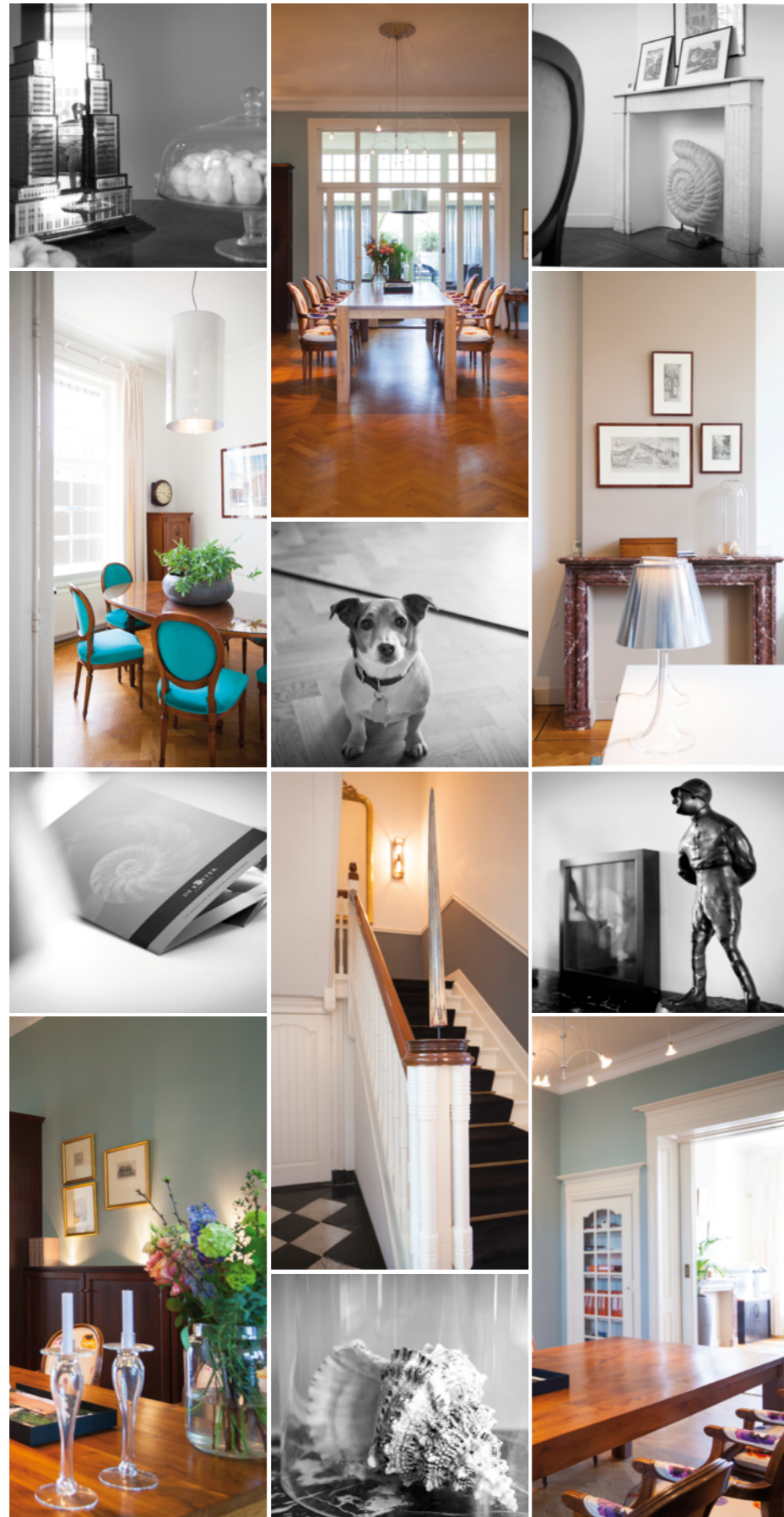
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 • www.dekostermakelaars.nl

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE