



AARTSHERTOGENLAAN 253 '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.



AARTSHERTOGENLAAN 253 's-HERTOGENBOSCH

Aan de geliefde Aartshertogenlaan bevindt zich dit goed onderhouden en sfeervolle 4-kamerappartement, gelegen op de tweede verdieping (derde woonlaag) van een verzorgd complex. De woning beschikt over een zonnig balkon op het zuiden, een separate keuken en een praktische berging op de begane grond.

Het appartement kenmerkt zich door een prettige lichtinval en een gevoel van ruimte, mede dankzij het vrije uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Authentieke elementen, zoals de originele dubbele openslaande deuren en de houten vloer, geven de woning extra charme en karakter.

De ligging maakt het geheel compleet: een populaire woonstraat met alle dagelijkse voorzieningen, uitvalswegen en het gezellige stadscentrum van 's-Hertogenbosch binnen handbereik.

Algemene informatie

Soort woning:	portiekflat
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1952
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	62 m ²
Inhoud:	209 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Ruim en sfeervol 4-kamerappartement
- Balkon op het zuiden gelegen
- Alle dagelijkse voorzieningen om de hoek

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v. ketel bouwjaar 2021
Warm water:	via c.v. ketel
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	dubbel glas





BEGANE GROND/TWEEDE VERDIEPING

Indeling

Begane grond

Centrale entree met bellentableau en brievenbussen. Vanuit hier is er toegang tot de bergingen en de achterom. Het appartement is bereikbaar via een nette trappartij met een karakteristieke uitstraling.

Tweede verdieping

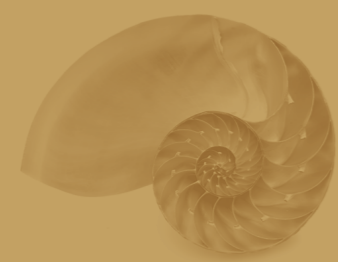
Hal

Via de entree komt u binnen in de hal met garderobe en meterkast. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar.

Woonkamer

De ruime en lichte woonkamer vormt het hart van de woning en biedt een sfeervolle leefruimte met een fraaie houten vloer. De originele dubbele openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de aangrenzende eetkamer en slaapkamer aan de voorzijde.

Dankzij de grote raampartijen (van kunststof) en het vrije uitzicht aan beide zijden is de woonkamer aangenaam licht en voelt deze heerlijk en extra ruimtelijk aan.







TWEEDE VERDIEPING

Keuken

De dichte keuken is voorzien van een praktische parallelstelling met twee keukenmeubelen. De keuken beschikt onder andere over een vaatwasser en koelkast. De zwart-wit geblokte tegelvloer geeft de ruimte een speelse en karaktervolle uitstraling. Vanuit de keuken is er directe toegang tot het balkon.

Balkon

Het balkon is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u hier optimaal kunt genieten van de zon. Een fijne plek om te ontspannen met uitzicht op de achterzijde en deel van de wijk de Vliert.

Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers met diverse indelingsmogelijkheden:

Slaapkamer aan de balkon-zijde, nu ingericht als study. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor wasapparatuur. Kortom een multifunctionele kamer.

Een ruime en lichte slaapkamer aan de voorzijde met dubbele deuren naar de woonkamer.

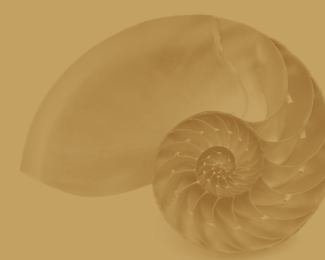
Badkamer

De badkamer is te bereiken via de hal en de slaapkamer aan de voorzijde en is voorzien van een inloopdouche en een wastafel.

Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet.

Berging

Op de begane grond bevindt zich een gezamenlijke tuin/terras en de praktische privéberging, ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag.















EXTERIEUR

Ligging

Dit appartement is gelegen in een karakteristiek kleinschalig appartementen-complex in de populaire woonwijk de Vliert, op korte afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch. De wijk staat bekend om haar vooroorlogse bouw, brede straten en prettige woonomgeving.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals supermarkten, sportfaciliteiten en het NS-station Oost. Ook het Prins Hendrikpark en recreatiegebied de IJzeren Vrouw liggen op korte afstand, waardoor ontspanning en natuur altijd binnen handbereik zijn.

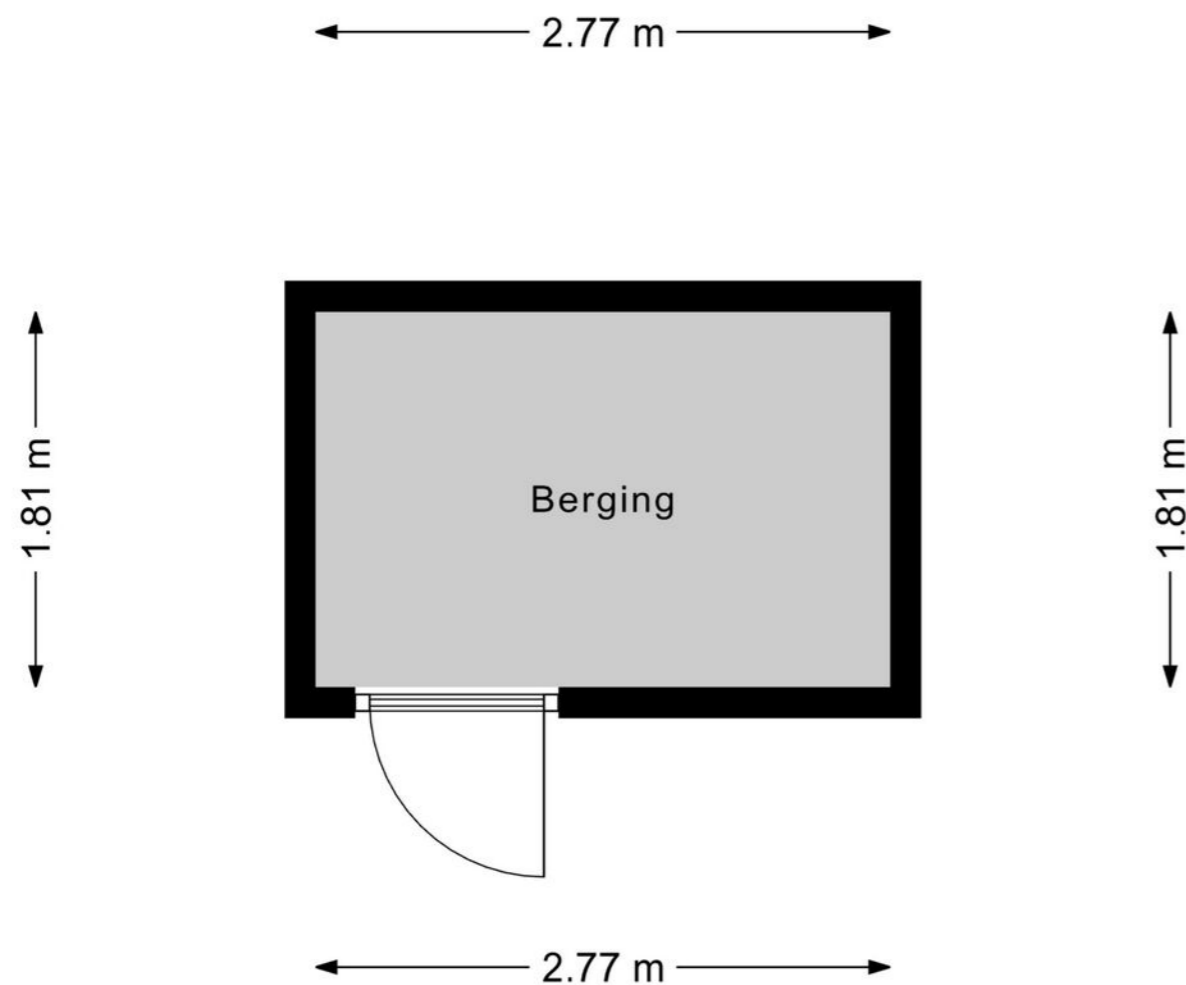
De binnenstad van 's-Hertogenbosch en het centraal Station zijn eenvoudig per fiets of te voet bereikbaar en biedt een breed scala aan winkels, horeca en culturele voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A2 en A59 snel en goed bereikbaar.

Kom eens kijken, dit is een ideale locatie waar rust, groen en de levendigheid van de stad samenkomen.









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

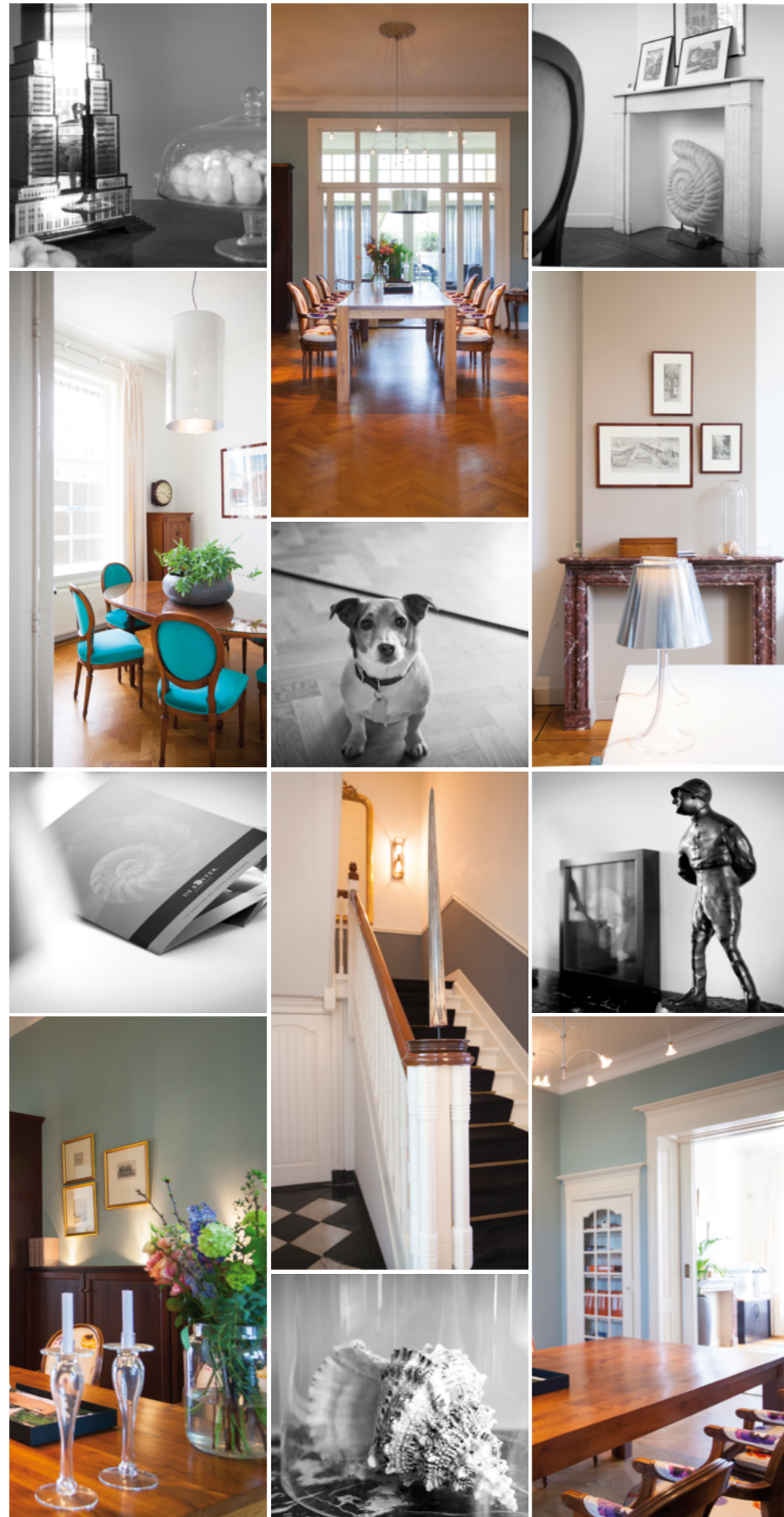
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 • www.dekostermakelaars.nl

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE