



# SNELLESTRAAT 40 '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.



# SNELLESTRAAT 40 's-HERTOGENBOSCH

Wonen in één van leukste straten van de oude historische binnenstad (op de scheidslinje Centrum/Uilenburg), met een fantastisch zicht op het sfeervolle en intieme Minderbroedersplein.

Dat kan in dit prachtige in 2017 gerealiseerde 3-kamerappartement met dakterras. Hier bruist niet alleen de stad voor je ramen, maar je zicht en omgeving wordt mede bepaald door gezellige horeca, volop boetiekjes en bijzondere winkels. Tel daarbij op de lichte kamers in het huis en het heerlijke dakterras en je weet dat die combinatie het verschil maakt hier: fijn wonen met alles wat je zoekt in een stad voor handen. Je hoeft nooit meer bang te zijn dat je iets mist.

## Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1925
Perceeloppervlakte:	0 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	61 m <sup>2</sup>
Inhoud:	193 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- Royaal dakterras
- Twee slaapkamers
- Gelegen in hartje centrum van 's-Hertogenbosch

## Technische gegevens:

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





## BEGANE GROND/EERSTE VERDIEPING

Indeling

Begane grond

Gezamenlijke entree met trapopgang naar de bovenwoning.

Eerste verdieping

Hal

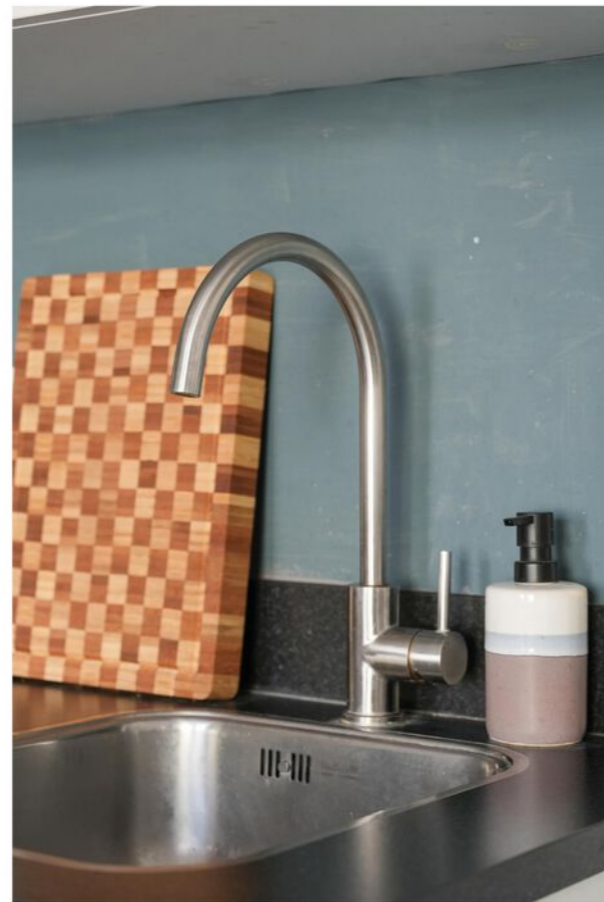
Centrale hal met toegang tot de verschillende vertrekken, waaronder de woonkamer, slaapkamers, badkamer en het separate toilet.

Woonkamer met open keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen, die zorgen voor een prettige lichtinval en een levendig uitzicht over de straat. De ruimte biedt voldoende plaats voor zowel een zit- als eethoek en vormt het hart van de woning.

De open keuken sluit hier naadloos op aan en is functioneel ingericht. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, een gaskookplaat met vier pitten en een vaatwasser. Daarnaast is er voldoende bergruimte aanwezig, waardoor de keuken zowel praktisch als comfortabel in gebruik is.







## EERSTE VERDIEPING

### Slaapkamers

Aan de rustige achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers zijn goed in te delen en geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.

Vanuit één van de slaapkamers is het dakterras direct bereikbaar.

### Badkamer

De badkamer is bereikbaar via de hal en is praktisch uitgerust met een inloopdouche en wastafelmeubel. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasapparatuur.

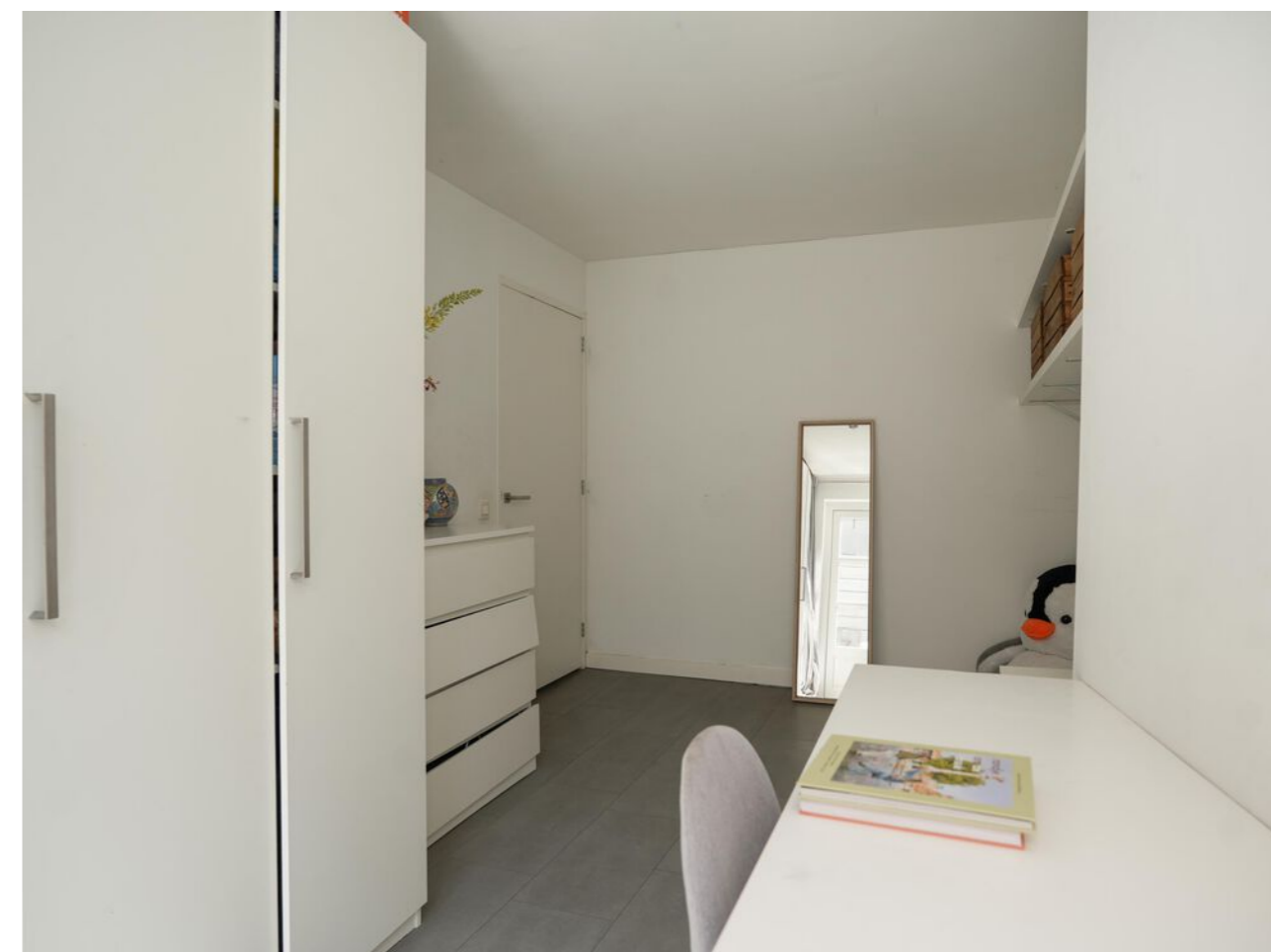
### Toilet

Separaat toilet, eveneens bereikbaar vanuit de hal.

### Buitenruimte

#### Dakterras

Het dakterras is gelegen aan de achterzijde en biedt een fijne, beschutte plek om buiten te zitten. Er is voldoende ruimte voor een zit- of loungehoek, waardoor het een prettige aanvulling vormt op de woning.









## EXTERIEUR

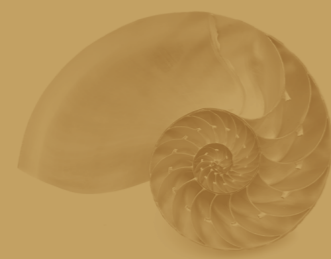
### Ligging en omgeving

En laten we de ligging niet vergeten: deze woning bevindt zich op een absolute toplocatie in het hart van 's-Hertogenbosch. Alles wat u nodig heeft ligt op loopafstand. Van gezellige cafés en goede restaurants tot boetiekjes, speciaalzaken en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen – u vindt het allemaal letterlijk om de hoek.

Of u nu 's ochtends een kop koffie haalt bij een van de vele koffiebars, een middag doorbrengt in de winkelstraten of 's avonds geniet van de bourgondische sfeer op een van de terrassen; hier ervaart u het beste van het stadsleven. Ook culturele voorzieningen, zoals musea, de bioscoop en de iconische Sint-Janskathedraal, bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Het Centraal Station is eenvoudig te bereiken en biedt directe verbindingen met steden als Utrecht, Eindhoven en Amsterdam. Ook de uitvalswegen richting de A2 en A59 zijn snel toegankelijk.

Ondanks de centrale ligging biedt de woning zelf een verrassend rustige woonomgeving. Zodra u binnen bent, laat u de levendigheid van de stad achter u en geniet u van de privacy en het comfort van uw eigen plek.









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

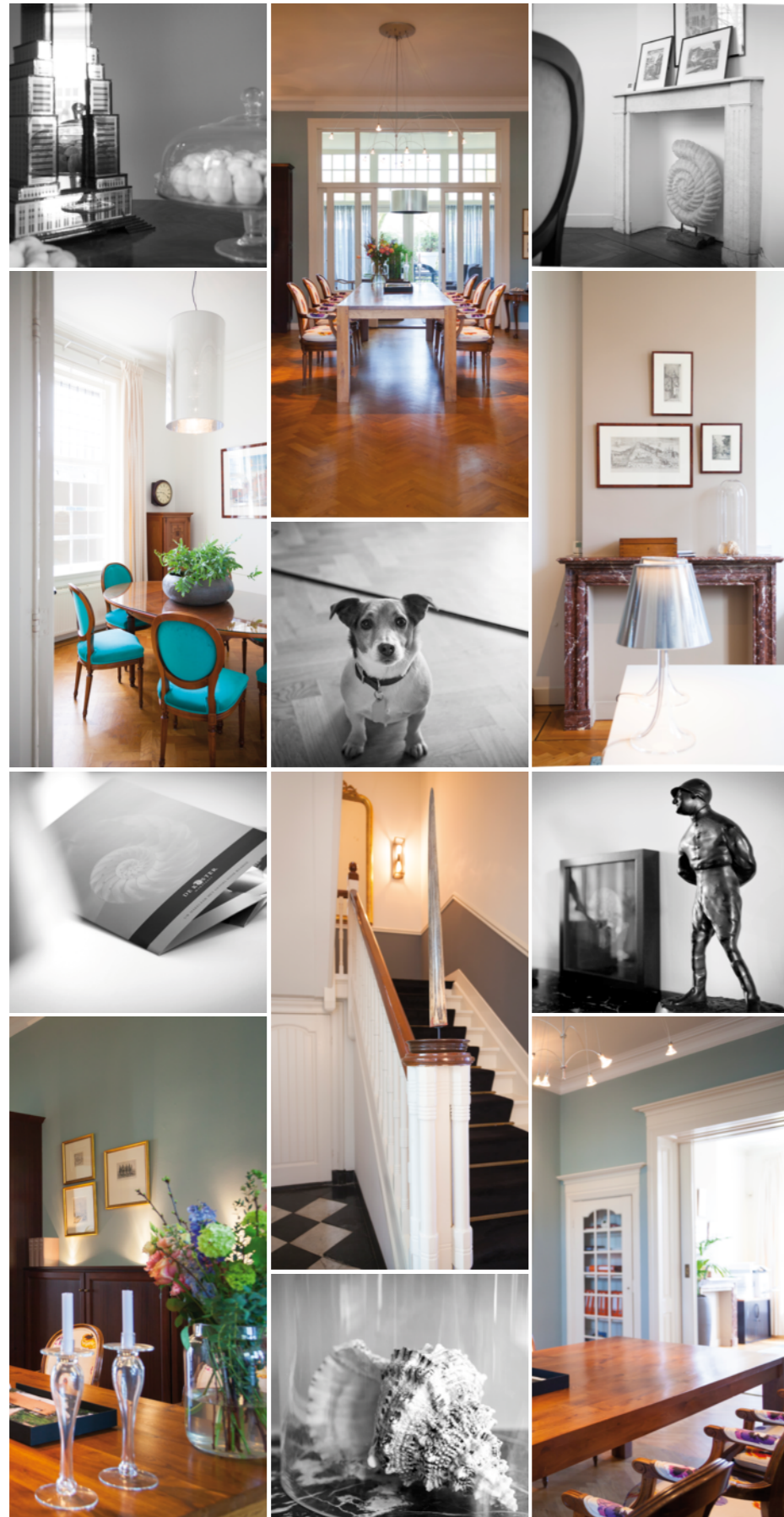
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**