



VUGHTERSTRAAT 303 '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.



VUGHTERSTRAAT 303 's-HERTOGENBOSCH

Als je altijd al een zwak hebt gehad voor lofts zoals je die tegenkomt in Londen of New York, maar je wil toch ook erg graag in Den Bosch wonen, dan is de keuze niet erg groot. Maar op de kop van de Vughterstraat, op de bovenste verdieping van dit kleinschalige complex, kom je binnen in 1 van de weinige appartementen in onze stad die de naam loft meer dan verdient. De authentieke, industriële uitstraling, de royale open woonruimte en de raampartij over de hele lengte van het pand komen samen in een appartement dat uniek is in zijn soort.

Algemene informatie

Soort woning:	penthouse
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1950
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	167 m ²
Inhoud:	499 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Zeer royaal loft-style appartement
- Authentieke, industriële uitstraling
- Uitzicht over de Vughterstraat en het Willemsplein

Technische gegevens:

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





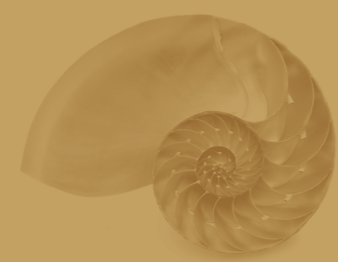
PENTHOUSE/LOFT

Wat deze loft echt bijzonder maakt, is de enorme openheid van de ruimte. Zodra je binnenkomt, vallen het industriële karakter, de lange zichtlijnen en de grote ramen meteen op. De hoogwaardige gietvloer loopt als één strak geheel door het appartement heen en vormt samen met de robuuste betonkolommen een krachtig architectonisch geheel.

Het vele daglicht en de gekozen materialen zorgen voor een comfortabele, bijna serene sfeer. De leefruimte is royaal opgezet en loopt volledig open over in de keuken, waardoor het appartement een vanzelfsprekende flow krijgt. Hier leef je niet in losse kamers, maar in één grote, lichte woonruimte waarin koken, tafelen, werken en ontspannen moeiteloos in elkaar overlopen.

De keuken is strak vormgegeven en uitgevoerd met hoogwaardige materialen en apparatuur, volledig passend bij de stijlvolle loft-uitstraling van het appartement. Een plek waar je net zo makkelijk uitgebreid kookt voor vrienden als rustig aan de eettafel de dag begint met uitzicht over de stad.

En dan het balkon. Over vrijwel de volledige lengte van het appartement strekt zich een buitenruimte uit van maar liefst 22 meter lang. Dankzij de openslaande deuren voelt het balkon echt als een verlengstuk van de woning. Terwijl binnen het licht vrij door de loft beweegt, stap je buiten zo van de ene sfeer in de andere. Een rustige koffie in de ochtendzon, lekker hangen op een lange zomeravond of gewoon even genieten van het uitzicht over de Bossche binnenstad en het Willemsplein, wat wil je nog meer?

















VERVOLG INDELING

De loft beschikt over twee slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als kantoorruimte. Deze heeft dezelfde industriële, open uitstraling als de woonruimte.

De master bedroom daarentegen voelt ruim en luxe aan dankzij de grote ramen, het prachtige licht en de warme visgraatvloer die direct een zachtere sfeer toevoegt aan het industriële karakter van de woning.

Deze vloer loopt door in de royale inloopkast met kastenwanden. In de tussen-ruimte vind je ook de wasapparatuur en de toegang tot de badkamer en een separaat toilet.

De badkamer sluit perfect aan op de rest van het appartement: minimalistisch, strak en hoogwaardig afgewerkt met krachtige donkere accenten, een royale inloopdouche en een stijlvolle eenvoud die precies past bij het loftconcept.











EXTERIEUR

De ligging

De ligging van het appartement is ideaal. Je woont hier in alle rust met uitzicht over het Willemsplein en de Vughterstraat zelf. En als je zin hebt in de levendigheid van de stad, loop je zó de stad in voor een koffie op het terras, een boodschap of een etentje in een van de vele restaurants die de stad rijk is.

Met het pontje sta je binnen 5 minuten in het Bossche Broek en ook de Gement is op loopafstand. Tot slot kun je bijna niet dichtbij het station en de uitvalswegen naar de A2 en de A59 wonen.

Wat deze woning uiteindelijk zo uniek maakt, is de perfecte combinatie van alles wat je zoekt in een loft. De ruimte. Het licht. Het industriële karakter. Het enorme balkon. Het uitzicht. En vooral de ligging midden in de stad, terwijl het appartement tegelijkertijd een gevoel van rust en vrijheid biedt dat je hier nauwelijks verwacht.

Parkeren

Parkeren is mogelijk via het vergunningen-systeem van de gemeente en middels betaald parkeren.

Op korte termijn is 24 uur per dag parkeren mogelijk via de nabij gelegen parkeergarage Wolvenhoek waar een abonnement voor binnenstad bewoners ca. € 90,- per maand kost.

Vughterstraat 303 in het kort:

- Zeer royaal loft-style appartement van meer dan 160 m²
- Authentieke, industriële uitstraling
- Gietvloer in het woongedeelte, visgraatparket in master bedroom
- Zeer veel lichtinval door grote raampartijen
- Uitzicht over de Vughterstraat en het Willemsplein
- Ruime berging op de begane grond
- Centrum, station en voorzieningen op loopafstand
- Dichtbij de uitvalswegen naar de A2 en A59

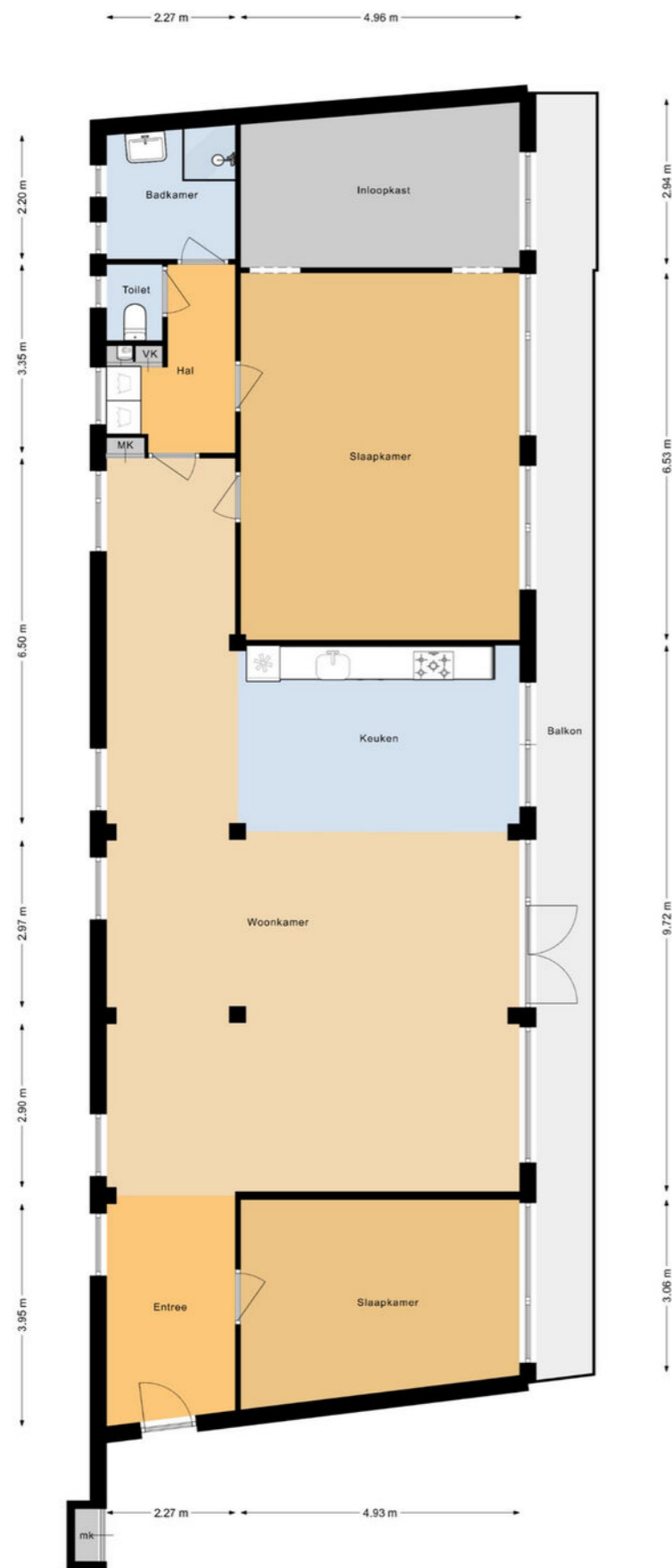












Voorwaarden

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

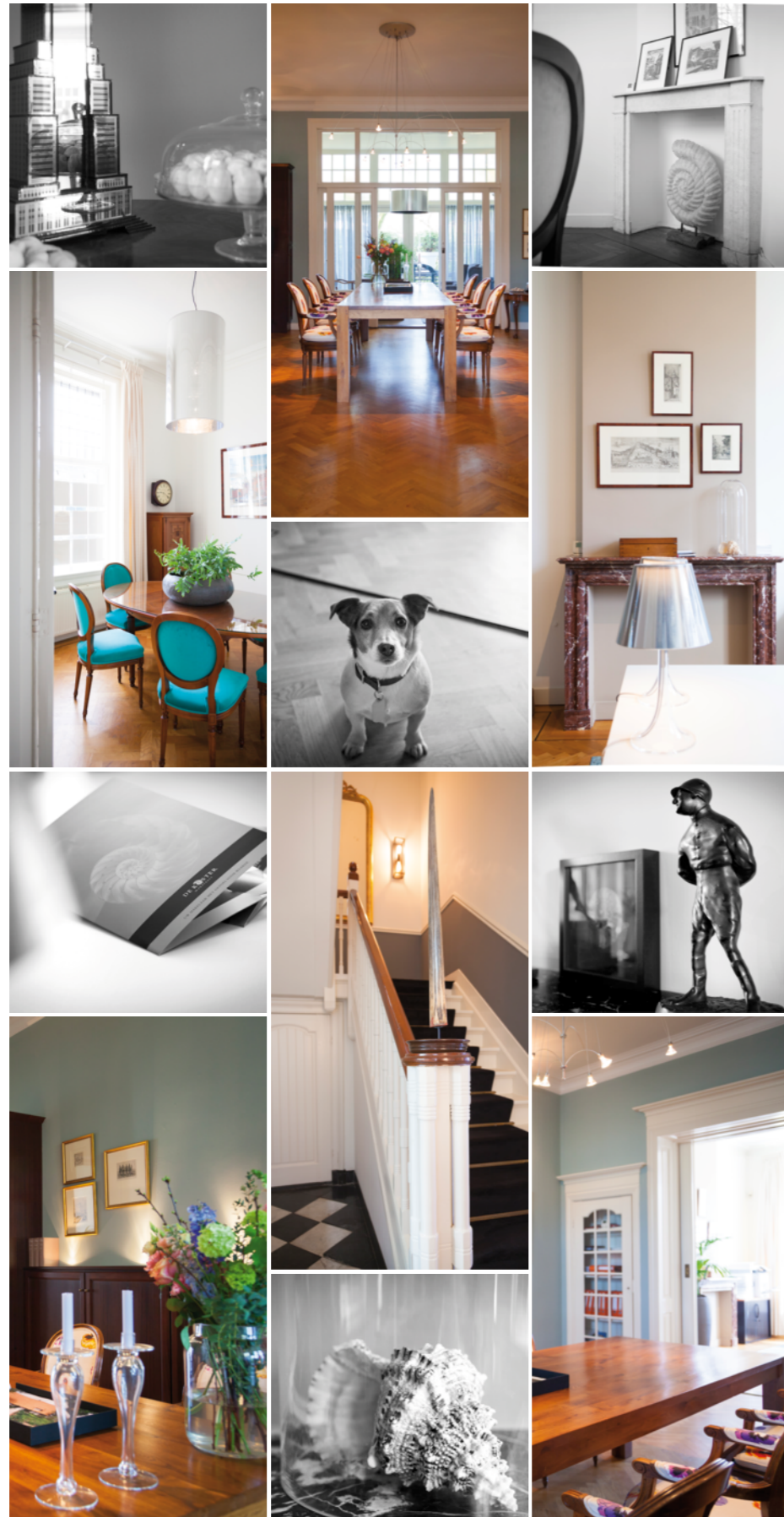
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.



