



# MGR. PRINSENSTRAAT 59 A '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.



# MGR. PRINSENSTRAAT 59 A 's-HERTOGENBOSCH

Op een rustige, geliefde locatie midden in de binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt deze monumentale, uitstekend onderhouden bovenwoning. Hier woon je met alle charme van de jaren '30, gecombineerd met modern wooncomfort. En dat alles op steenworp afstand van de Parade, gezellige terrassen, winkels, natuurgebied 't Bossche Broek, het Zuiderpark en belangrijke uitvalswegen.

## Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1930
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	77 m <sup>2</sup>
Inhoud:	258 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	In overleg

## Bijzonderheden

- Uiterst charmante bovenwoning
- Op loopafstand van alle binnenstedelijke voorzieningen
- Zeer comfortabele kamers qua ruimte

## Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging





## BEGANE GROND

### Begane grond

Via de gezamenlijke entree bereik je de woning op de eerste verdieping.

### Eerste verdieping

Wat direct opvalt is het charmante karakter van de ruimte en het licht. De kamer en suite ademt sfeer en authenticiteit, met een mooie erker, authentieke inbouwkasten en een strakke en lichte vloer. De ruimte is speels ingedeeld met een comfortabel zitgedeelte en een gezellige eetkamer. Openslaande deuren verbinden de woonkamer met het zonnige op het zuiden gelegen balkon, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De keuken sluit perfect aan bij de stijl van de woning: modern uitgevoerd, maar met respect voor het bouwjaar. Het fraaie in zwart uitgevoerde werkblad geeft een luxe uitstraling en de keuken is compleet uitgerust met onder andere een oven, quooker, vaatwasser, koel-vriescombinatie en gaskookplaat.

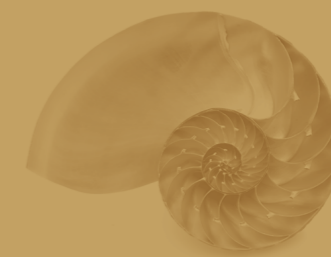
Ook de overige voorzieningen zijn helemaal up-to-date. Het moderne toilet, de onlangs vernieuwde badkamer met regendouche en wastafelmeubel, de prettig ruime hal en de praktische bergruimte met wasmachineaansluiting en cv-ketel (Nefit, 2017) maken het geheel heerlijk comfortabel en compleet. Vanuit de badkamer is er eveneens een deur naar het balkon.

### Slapen

De ruime slaapkamer beschikt over twee inbouwkasten – praktisch én stijlvol.

### Algemeen

Originele details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en de marmeren schouw geven de woning een warme en uiterst charmante uitstraling. Een zeer sfeervol geheel midden in het stadscentrum in een relatief rustige straat gelegen.

























## EXTERIEUR

Lekker genieten op het zonnige balkon

Het balkon op het zuiden is een absolute meerwaarde. Hier is het heerlijk relaxen in het zonnetje gedurende nagenoeg de hele dag. Een fantastische plek om al vroeg in het voorjaar te genieten van de eerste zonnestralen en te ontspannen midden in de stad.

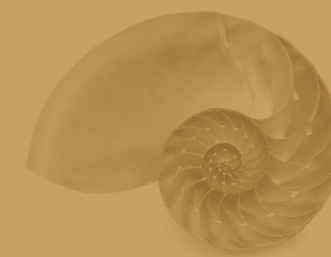
Toplocatie met alles binnen handbereik

Wonen in de binnenstad betekent genieten van alles wat 's-Hertogenbosch zo geliefd maakt: cultuur, horeca, winkels en historie. Van de Sint-Jan tot het Museumkwartier en de sfeervolle straatjes van de Uilenburg – alles ligt op loopafstand. Daarnaast zijn de A2 en A59 snel bereikbaar. Parkeren kan via een vergunningensysteem of met een abonnement in de nabijgelegen parkeergarage.

Praktisch en goed georganiseerd

De woning maakt deel uit van een kleinschalige en overzichtelijke VvE (nrs. 59, 59A en 61). Daarnaast is er ruimte voor het plaatsen van fietsen in de voortuin van nummer 61.

Kortom: een unieke kans om te wonen in een charmante, instapklare bovenwoning met karakter, comfort én een fantastische ligging. Perfect voor wie de levendigheid van de stad wil combineren met rust en stijl.







## 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

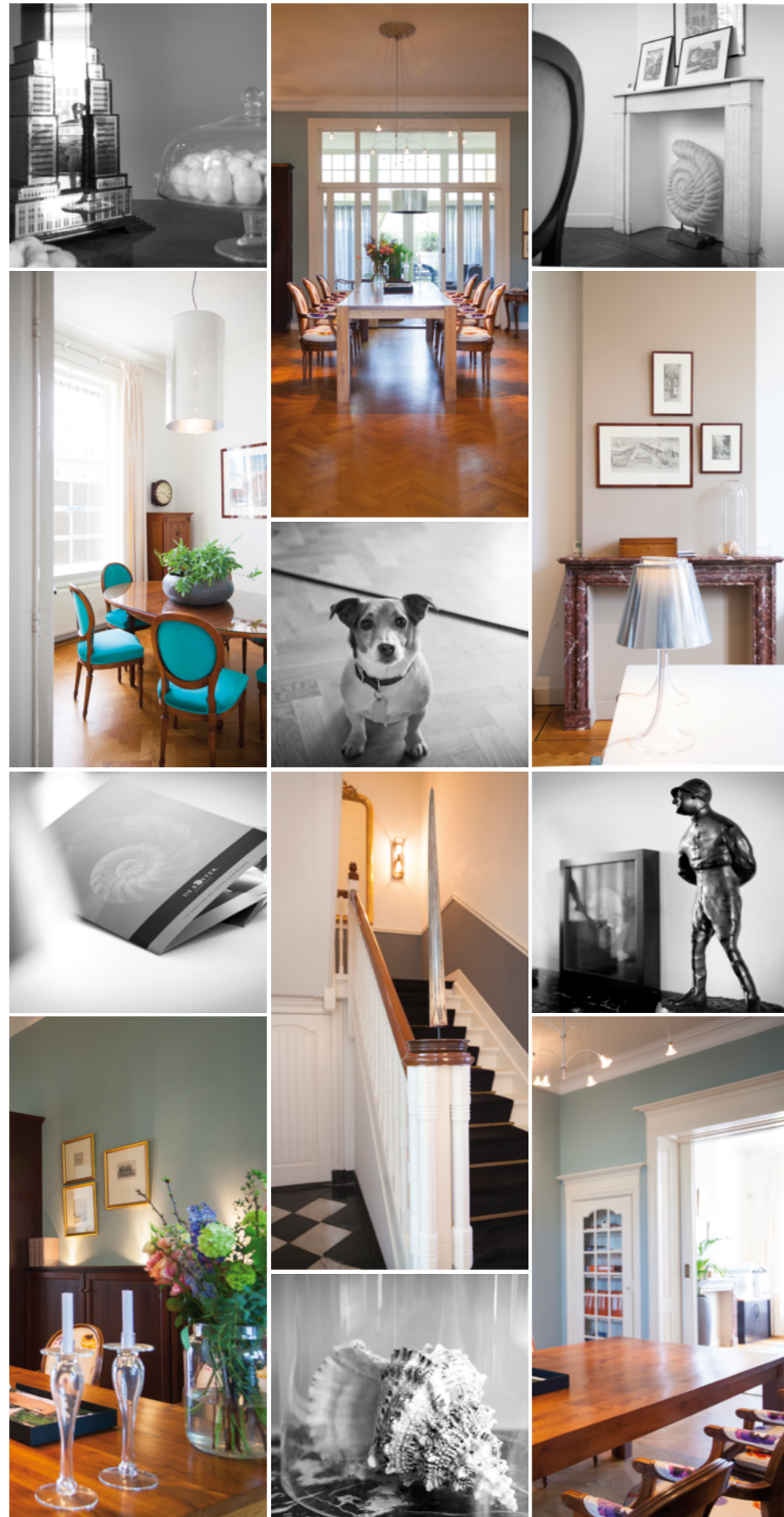
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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**