



MAIJWEG 4 '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
- waardebepaling
- 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.



MAIJWEG 4 's-HERTOGENBOSCH

Gelegen in de karakteristieke wijk 't Zand, op loopafstand van het centrum van 's-Hertogenbosch en het Centraal Station, bevindt zich dit sfeervolle en verrassend ruime souterrain-appartement.

Algemene informatie

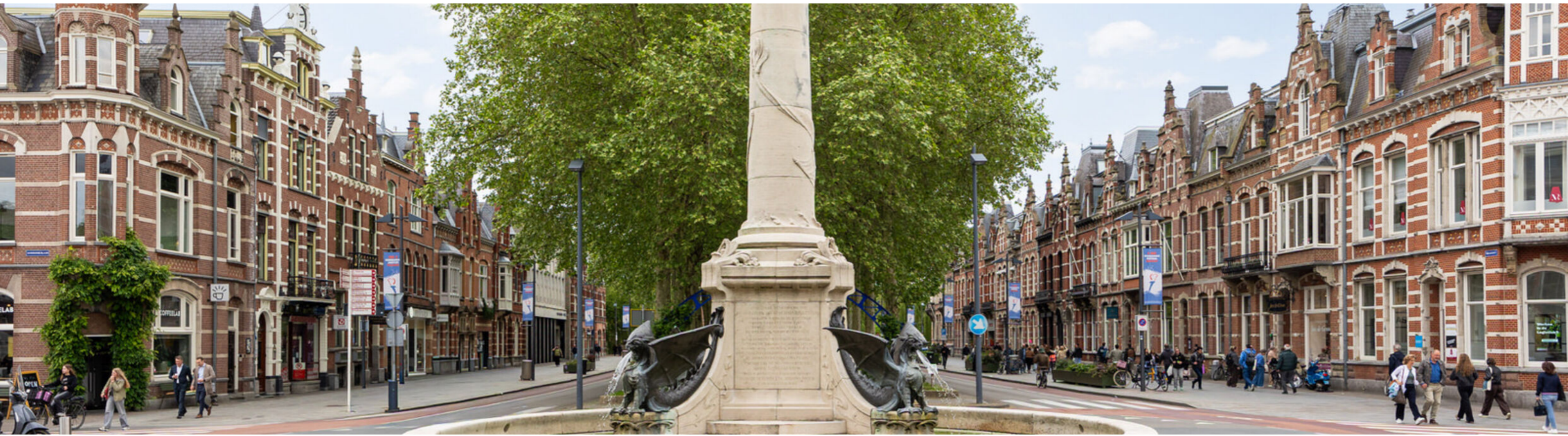
Soort woning:	benedenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1910
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	57 m ²
Inhoud:	171 m ³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Gelegen op loopafstand van centrum en station
- Sfeervol en praktisch ingedeeld souterrain met aparte slaapkamer

Technische gegevens:

Verwarming:	airco/warmte-element / vloerverwarming ged.
Warm water:	elektrische boiler eigendom
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	dubbel glas





SOUTERRAIN

Indeling

Entree

Via een poort aan de Majijweg komt u in een besloten tuin behorende bij twee kantoor-herenhuizen aan het Julianaplein 15/17. Het gebouw waar nummer 4 onderdeel van is een bijgebouw van voornoemd ensemble. Via een klein trapje komt u bij de eigen entree en komt u binnen in het appartement.

Woonkamer

Aan de tuinzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Deze ruimte is ruim van opzet en biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Dankzij de praktische indeling en de rustige ligging aan de achterzijde vormt dit een aangename leefruimte om te ontspannen of gasten te ontvangen.

Keuken

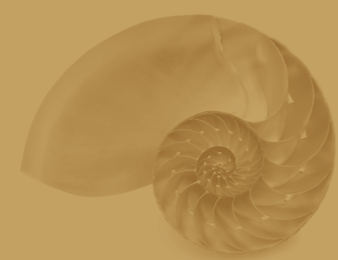
De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en draagt bij aan het open en ruimtelijke karakter van de woning. De keuken is functioneel ingericht met diverse opbergmogelijkheden en uitgerust met inbouwapparatuur zoals een koelkast, vriezer, inductiekookplaat en oven.

Slaapkamer

Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime slaapkamer. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Door de praktische indeling is hier eenvoudig een comfortabele en heerlijke slaapomgeving te creëren.

Badkamer

De badkamer is verzorgd en eveneens modern uitgevoerd en voorzien van een douche, toilet en wastafel. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.















EXTERIEUR

Ligging en omgeving

De Maijweg is gelegen net buiten het centrum van 's-Hertogenbosch, in de karakteristieke wijk 't Zand. Dit was het eerste gebied dat omstreeks 1885 buiten de oorspronkelijke stadsmuren werd bebouwd. De wijk dankt haar naam aan het feit dat de grond destijds circa vier meter werd opgehoogd om bebouwing mogelijk te maken.

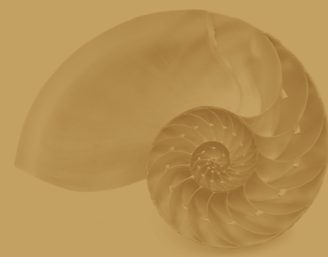
Over de ligging ten opzichte van de binnenstad kunnen we kort zijn: alle voorzieningen waar 's-Hertogenbosch zo geliefd om is, bevinden zich op loopafstand. Van de imposante Sint-Jan tot de gezellige terrassen op de Parade, de sfeervolle Uilenburg, het Museumkwartier en de vele winkels en horecagelegenheden – alles ligt binnen handbereik. Dat maakt wonen aan de Maijweg bijzonder aantrekkelijk voor wie wil genieten van het bruisende stadsleven.

Ook liefhebbers van rust en natuur komen hier volop aan hun trekken. Op korte loopafstand bevindt zich natuurgebied het Bossche Broek, een uniek en uitgestrekt natuurreservaat waar u heerlijk kunt wandelen, sporten of ontspannen in het groen.

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Het Centraal Station bevindt zich op loopafstand en ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Utrecht en Tilburg zijn snel bereikbaar. Daarnaast is parkeren geen probleem; recent is een tweelaagse halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd voor bewoners van 't Zand-Zuid en overige gebruikers, waar tegen een aantrekkelijk tarief geparkeerd kan worden.

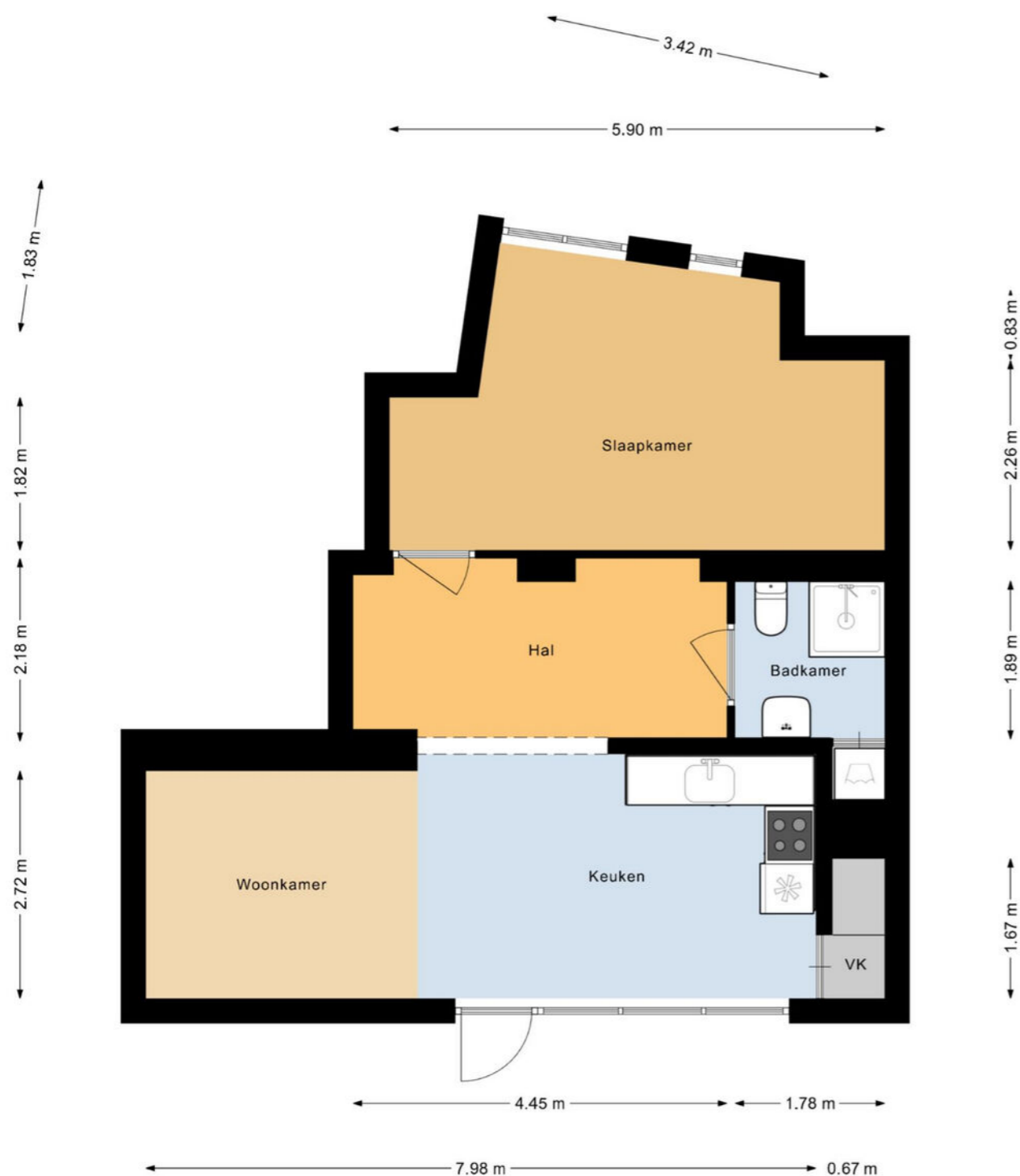
Bovendien is de Maijweg enige jaren geleden door de gemeente volledig opnieuw ingericht. De straat (deels onderdeel van een woonerf) heeft nu een brede, groene en grotendeels autoluwe opzet gekregen, wat bijdraagt aan een prettige en rustige woonomgeving met volop leefkwaliteit.

Parkeren is mogelijk middel een vergunning in de nabij (schuin tegenover) gelegen parkeergarage Maijweg, voor bezoek is een bezoekersregeling via een app van de gemeente.









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.

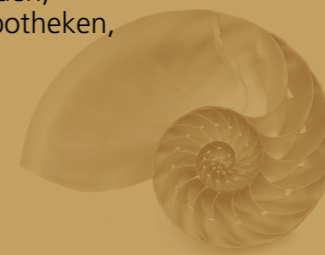
Algemeen

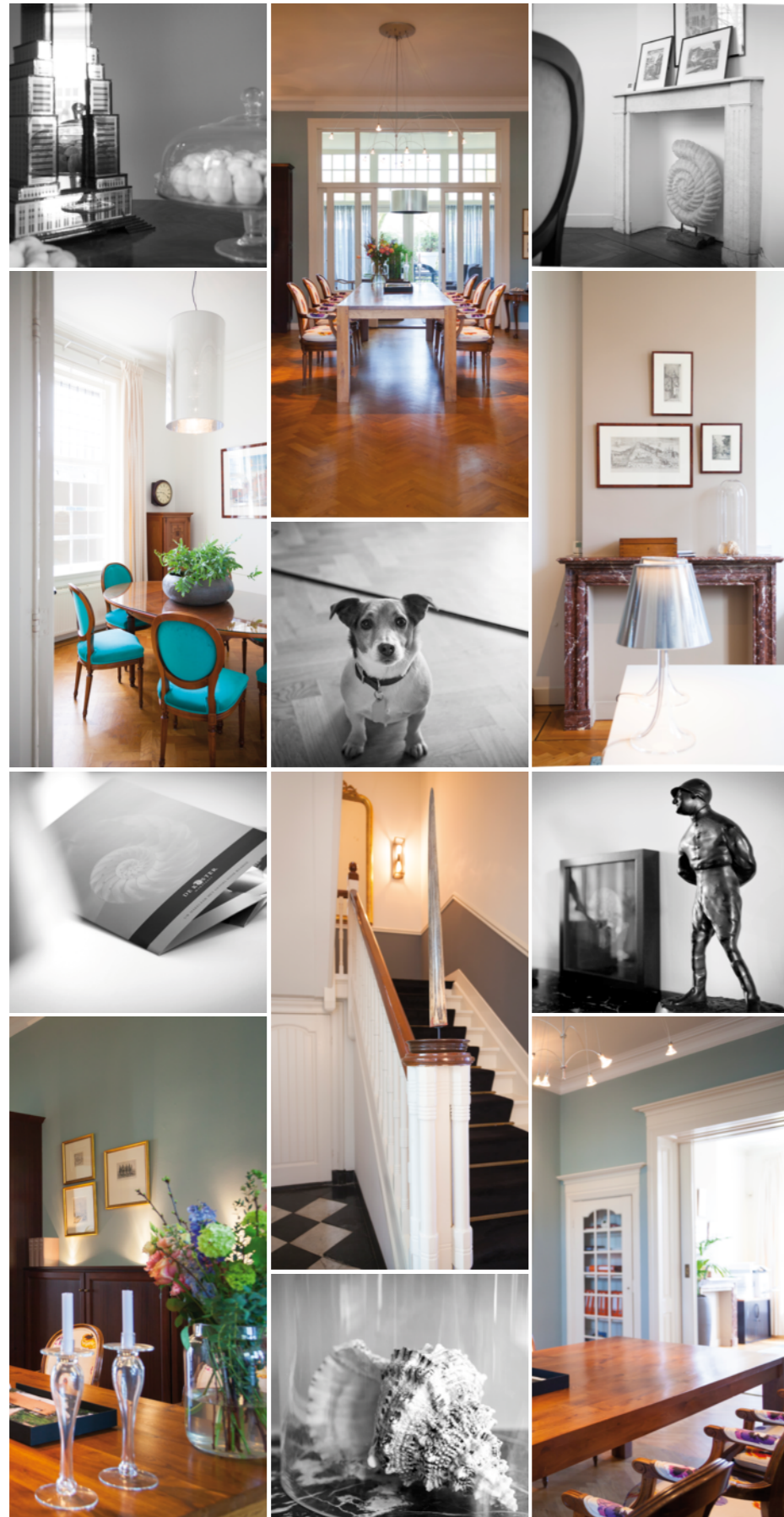
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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