MGR. DIEPENSTRAAT 15
'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
- 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.

MGR. DIEPENSTRAAT 15
's-HERTOGENBOSCH

Wonen in de Vliert betekent genieten van een heerlijke combinatie van rust, ruimte en de levendigheid van de binnenstad op korte afstand. Deze geliefde wijk staat bekend om de prettige sfeer en de mooie woonomgeving. En wat is er dan fijner dan wonen in een royale bovenwoning in een karakteristiek en beeldbepalend jaren '50-complex, vol sfeer en modern wooncomfort? Hier vind je, naast een royale woonkamer en keuken, 3 slaapkamers, een enorme zolderverdieping en een balkon.

In deze verrassend ruime bovenwoning komen sfeer, ruimte en modern wooncomfort prachtig samen. De woning is verdeeld over drie volwaardige woonlagen en is de afgelopen jaren grondig gerenoveerd, met behoud van authentieke details die perfect passen bij de uitstraling van het object.

Algemene informatie

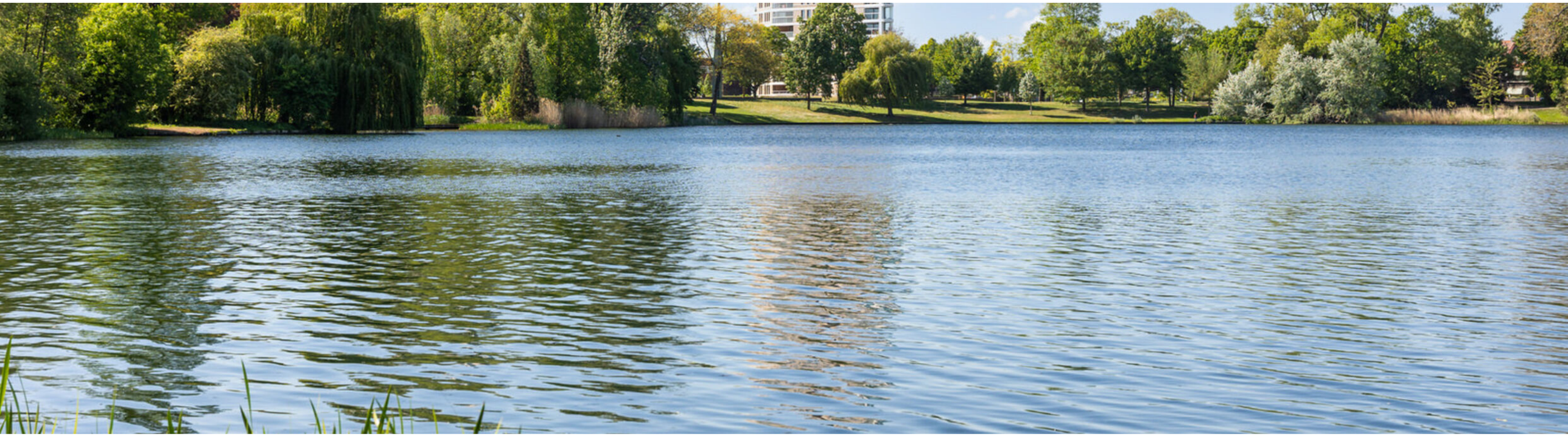
Soort woning:	bovenwoning
Bouwvorm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1952
Perceeloppervlakte:	0 m²
Woonoppervlakte:	125 m²
Inhoud:	444 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Royale en sfeervolle bovenwoning in de populaire wijk De Vliert
- Rustige, groene ligging dichtbij park, stations en stadscentrum
- Drie woonlagen

Technische gegevens:

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



BEGANE GROND/EERSTE VERDIEPING

Kom binnen op de eerste woonlaag!

Via de gezamenlijke entree bereik je de woning op de eerste verdieping. Originele paneeldeuren, de karakteristieke lambrisering en de hoge plafonds van maar liefst 2,80 meter geven de woning direct karakter.
Tegelijkertijd zorgen de strakke wandafwerking, moderne installaties en HR++ beglazing voor het comfort van nu.

De woonkamer

De woonkamer aan de voorzijde is gewoon groot, licht en bijzonder prettig in gebruik. Dankzij de grote ramen geniet je hier van vrij uitzicht op het groen aan de voorzijde. Je hebt hier genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek én een werkplek aan huis. De sfeervolle schouw vormt een mooi centraal element in de ruimte en geeft de woonkamer extra warmte en uitstraling.

De leefkeuken en bijkeuken

Aan de achterzijde ligt de ruime leefkeuken. Hier is gekozen om de originele terrazzovloer en de jaren ‘50 wandtegels te combineren met een moderne keukenopstelling.

Dit geeft de keuken ontzettend veel uitstraling! De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en is echt een plek om uitgebreid te koken en samen te eten. Je stapt hier ook zó het zonnige balkon op het oosten op. Een heerlijke plek om even lekker te genieten van zon en lekker buiten zijn.

Heel handig: de keuken heeft ook een bijkeuken. Hier bevinden de aansluitingen voor je wasmachine en -droger en de opstelling van de HR-combiketel. Op deze verdieping vind je ook een toilet en de trapopgang naar boven.

Bergruimte op de begane grond

Op de begane grond heb je ook nog je eigen stenen berging, die bereikbaar is via een afgesloten achterom. Ideaal voor de fietsen! Je kunt deze berging natuurlijk ook gebruiken als opslag.

A CUP OF LOVE

TWEEDE VERDIEPING

De slaapkamers en de badkamer op de tweede woonlaag

Op de tweede verdieping heb je op de ruime overloop toegang tot drie volwaardige slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers beschikken over vaste kasten en voelen licht en ruim aan. Je kunt ze precies zo gebruiken als bij jou situatie past: ze zijn allemaal geschikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer, logeerkamer, gym of thuiswerkplek.

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en compleet ingericht met dubbele wastafels, een tweede toilet, douchecabine en ligbad. Een fijne ruimte waar je zowel snel de dag begint als juist ontspannen afsluit.

GOOD THINGS TAKE TIME

DERDE VERDIEPING

De derde woonlaag

Via een vaste trap bereik je de derde verdieping. Een zeer grote open zolderruimte onder de kap, waar de authentieke dakspanten prachtig zichtbaar zijn gebleven.

Deze verdieping geeft de woning extra karakter en biedt enorm veel mogelijkheden. Je kunt deze verdieping heel makkelijk inrichten voor jouw persoonlijk gebruik.

Denk hierbij aan een enorme hoofdslaapkamer, atelier, studio, thuiswerkplek, hobbyruimte of een royale vierde slaapkamer. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien veel praktische bergruimte.

ENJOY
TODAY

EXTERIEUR

De ligging

De ligging van de wijk maakt De Vliert geliefd. Groen, rustig en toch dichtbij alles wat de stad aantrekkelijk maakt.

Je wandelt zo naar het park voor een rondje hardlopen of een ontspannen wandeling. Ook de binnenstad, met al zijn terrassen en restaurants, het Centraal Station en Station Oost liggen dichtbij.

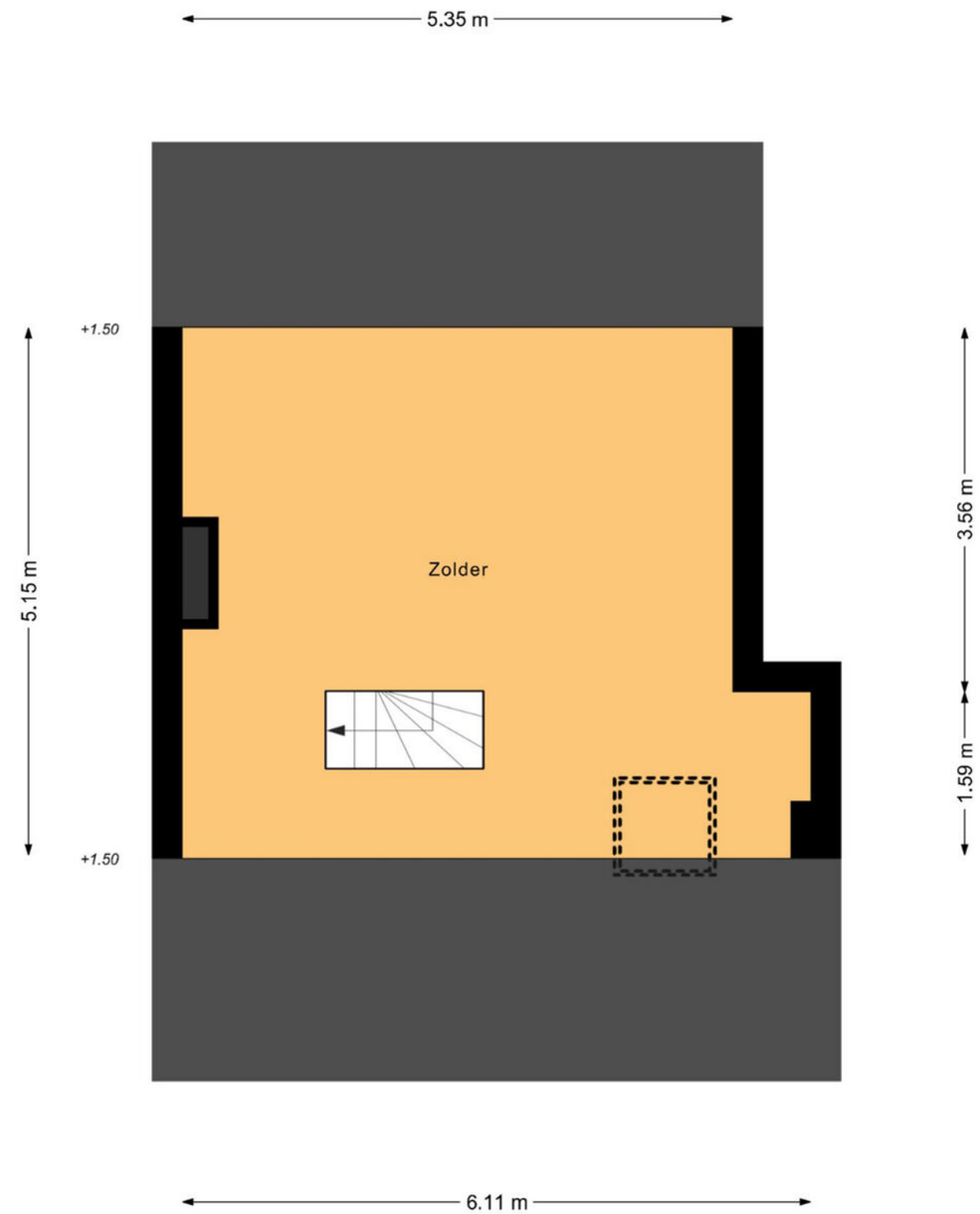
Hier woon je rustig, maar wel met de dynamiek van de stad altijd binnen handbereik. Deze woning combineert het karakter van een sfeervolle jaren ’50 woning met de kwaliteit en het comfort van een modern appartement.
Instapklaar en op een prachtige locatie. Wat wil een mens nog meer?

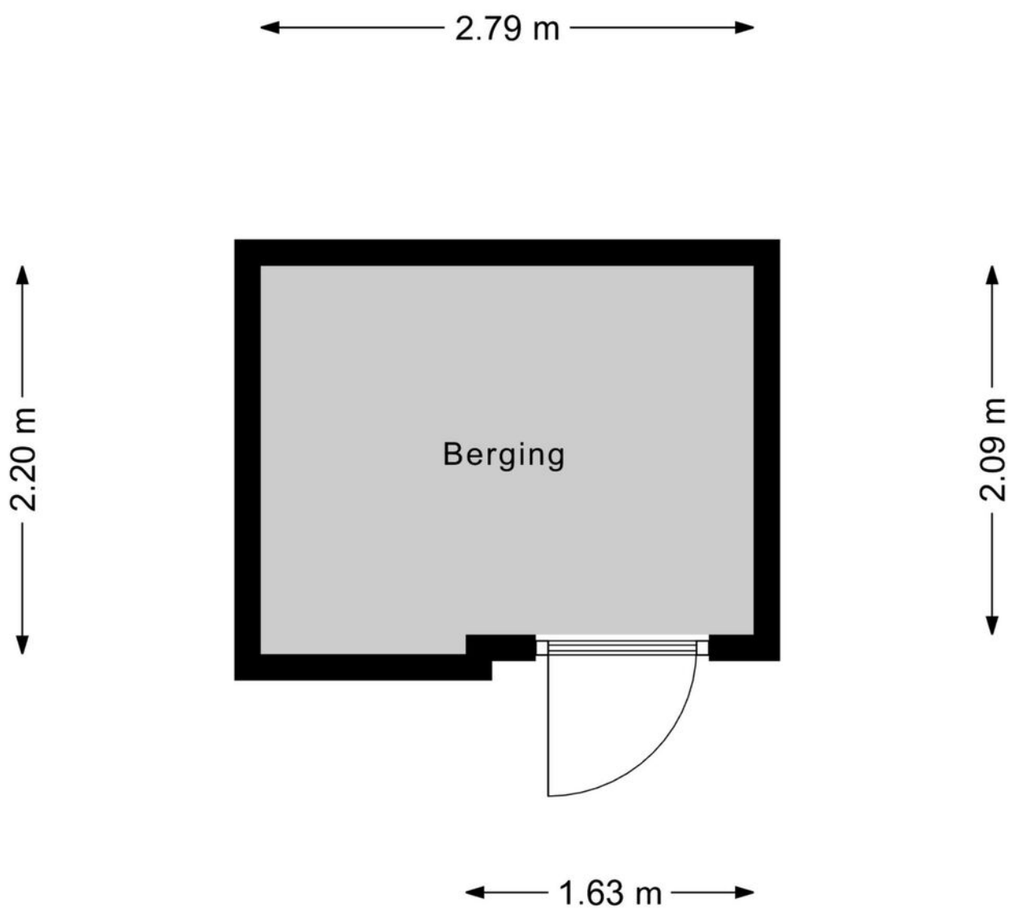
In het kort

- Royale en sfeervolle bovenwoning in de populaire wijk De Vliert
- Dichtbij de binnenstad
- Gelegen in een karakteristiek jaren ’50-complex
- Volledig gerenoveerd
- Authentieke details met modern wooncomfort
- Verdeeld over drie woonlagen
- Lichte woonkamer met uitzicht op groen en ruimte voor thuiswerken
- Moderne leefkeuken met inbouwapparatuur en toegang tot zonnig balkon
- Moderne badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafels en tweede toilet
- Grote zolderverdieping met veel mogelijkheden
- Eigen berging op de begane grond
- Rustige, groene ligging dichtbij park, stations en stadscentrum

5.39 m
4.49 m
4.49 m
Woonkamer
VK
VK
MK
Hal
Toilet
Keuken
Berging
Balkon
2.94 m
0.95 m
1.20 m
1.08 m
4.18 m
1.84 m
4.28 m

2.58 m
2.67 m
3.49 m
1.88 m
2.94 m
3.49 m
1.00 m
3.83 m
Slaapkamer
Slaapkamer
VK
VK
VK
Overloop
VK
VK
Badkamer
Slaapkamer
4.23 m
1.82 m


5.35 m
+1.50
5.15 m
+1.50
Zolder
3.56 m
1.59 m
6.11 m



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.

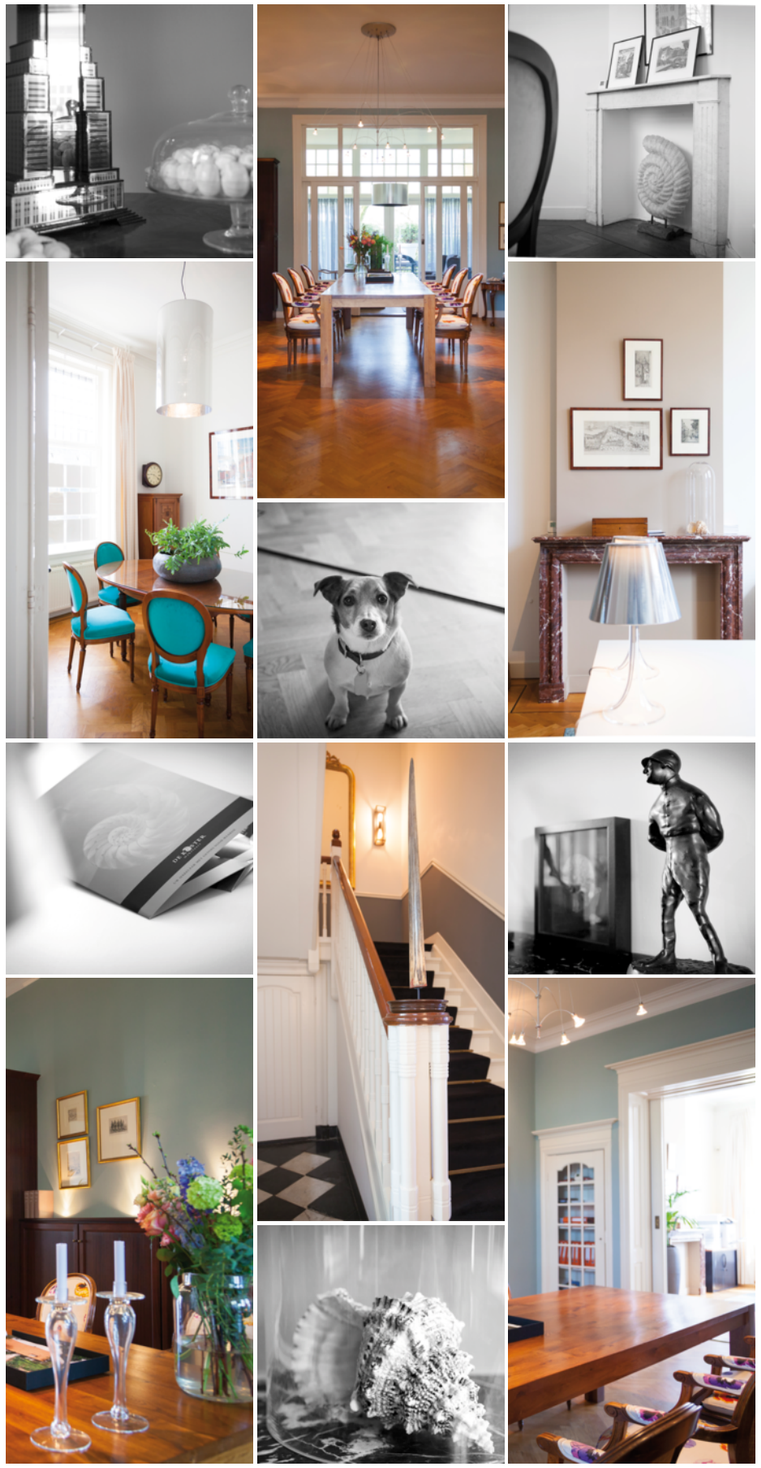
Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

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 hypotheken, 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.



DE KOSTER
makelaars

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 monumentenaspect 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

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