



AASTRAAT 1 '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.



AASTRAAT 1 's-HERTOGENBOSCH

Op een hoeklocatie, onder de rook van de Watertoren, aan de rand van de Bossche binnenstad bevindt zich deze monumentale, karakteristieke en ruime bovenwoning met een heerlijk zonnig overdekt balkon (ZW) een eigen fietsenberging (b.g.). Hier woont u op een plek nabij de dynamiek van de binnenstad, een fraai park en nagenoeg tegenover rivier de Aa. Een bijzondere en sfeervolle woonomgeving waar alles op een fijne wijze samenkomt.

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1908
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	113 m ²
Inhoud:	436 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Karakteristieke bovenwoning op hoeklocatie nabij de binnenstad
- Royale woonkamer met balkenplafond en balkon op het zuidwesten
- Gemeentelijk monument

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND/ EERSTE VERDIEPING

Indeling

Begane grond

Achter de voordeur van nr. 1 is er de hal met trapopgang naar de eerste woonverdieping. Via een naastgelegen en afgesloten poort is tevens de eigen fietsenberging bereikbaar.

Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt het sfeervolle hart van de woning. Vanuit de overloop met toiletruimte en een praktische bergkast bereikt u de royale woonkamer, waar de grote raampartijen direct in het oog springen en een heerlijk zicht geven op de omgeving. De ruimte voelt open en aangenaam aan en wordt versterkt door het authentieke balkenplafond, dat zorgt voor een warm en karaktervol geheel.

Vanuit de woonkamer is het overdekte balkon bereikbaar, gelegen op het zuidwesten. Een heerlijke plek om beschermt te genieten van de middag- en avondzon.

De ruime keuken sluit via de overloop mooi aan op de woonkamer en beschikt over een praktische keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ook hier zorgen de raampartijen voor een prettige en open sfeer.











TWEEDE VERDIEPING

Ook de tweede verdieping kenmerkt zich door de ruimtelijke opzet en aangename sfeer die in de gehele woning voelbaar is. Vanaf de overloop zijn de verschillende vertrekken toegankelijk, waaronder twee slaapkamers en de badkamer.

De royale hoofdslaapkamer beschikt over een comfortabele indeling en een prettige uitstraling. De tweede slaapkamer leent zich uitstekend als slaap-, werk- of logeerkamer. Zoals reeds vermeld is een en ander zeer ruimtelijk vanwege het feit dat de kamers profiteren van het ruimtelijk effect van de kapconstructie. Op de overloop bevinden zich praktische inbouwkasten, wat zorgt voor extra bergruimte.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met wastafelmeubel en aansluitingen voor wasapparatuur. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate tweede toiletruimte.

Via de overloop is tevens de praktische vliering bereikbaar.

Bijzonderheden

Erfpacht

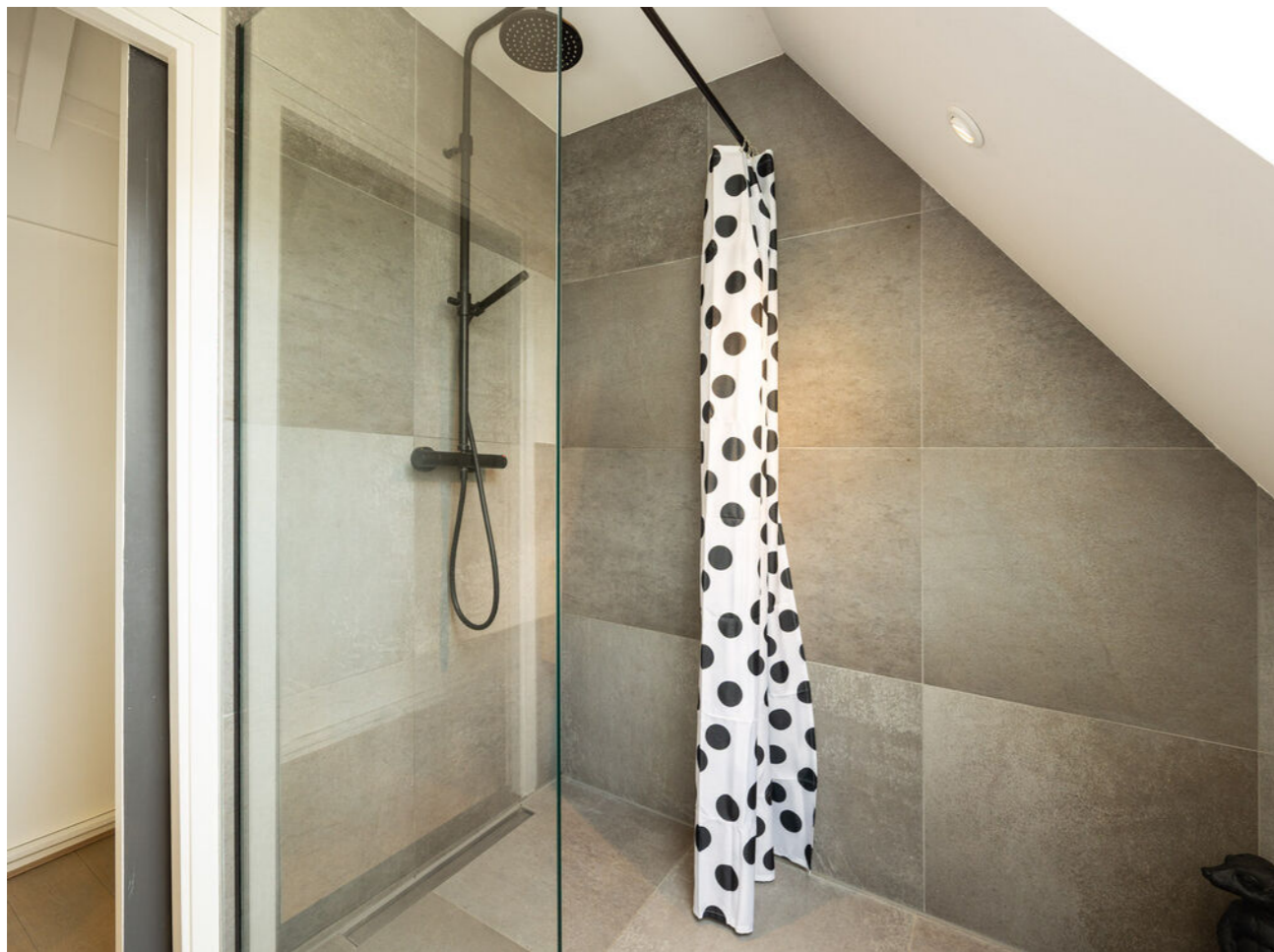
Het appartement is gelegen op erfpachtgrond. De canonverplichting is reeds afgekocht tot en met 2037, waardoor er tot die tijd geen periodieke erfpachtcanon verschuldigd is.











EXTERIEUR

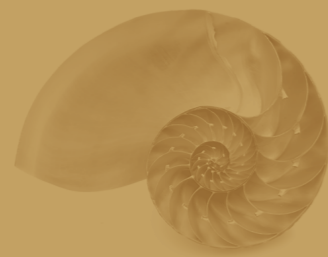
Ligging

Gelegen aan de rand van de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch woont u hier op een locatie waar levendigheid, karakter en comfort op natuurlijke wijze samenkomen. De woning bevindt zich in een sfeervolle omgeving met een aantrekkelijke mix van wonen, winkels, horeca en cultuur, waardoor het echte stadsleven hier iedere dag voelbaar is. Tegelijkertijd zorgt de ligging net buiten de drukte van het centrum voor een prettige balans tussen dynamiek en rust.

De locatie is bijzonder gunstig tussen de rivier de Aa en het recent ontwikkelde Zuid-Willemspark, waar water, groen en recreatie samenkomen. Hierdoor krijgt de omgeving een verrassend veelzijdig karakter en bevinden ontspanning en natuur zich letterlijk binnen handbereik. Ook het Centraal Station, diverse voorzieningen en uitvalswegen richting de A2 en A59 zijn eenvoudig bereikbaar.

Alle voorzieningen waar 's-Hertogenbosch geliefd om is bevinden zich binnen handbereik. Denk aan de Sint-Jan, de Parade met haar gezellige terrassen, de sfeervolle straatjes van de Uilenburg, het Museumkwartier en een breed aanbod aan winkels en horecagelegenheden.

Ook liefhebbers van rust, natuur en recreatie wonen hier bijzonder prettig. Op korte afstand bevinden zich onder andere natuurgebied 't Bossche Broek, de Zuiderplas, de Oosterplas, de IJzeren Vrouw en het Zuiderpark. Hierdoor combineert deze locatie het levendige karakter van de binnenstad met volop mogelijkheden om te ontspannen in het groen.



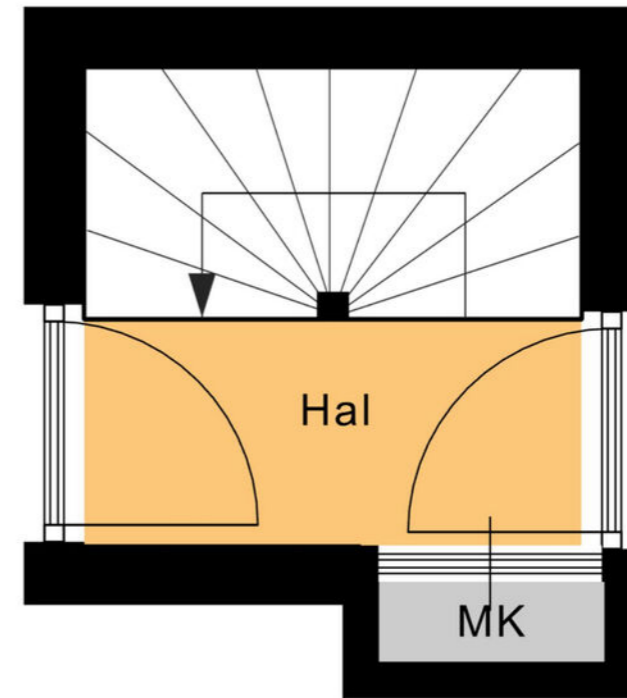






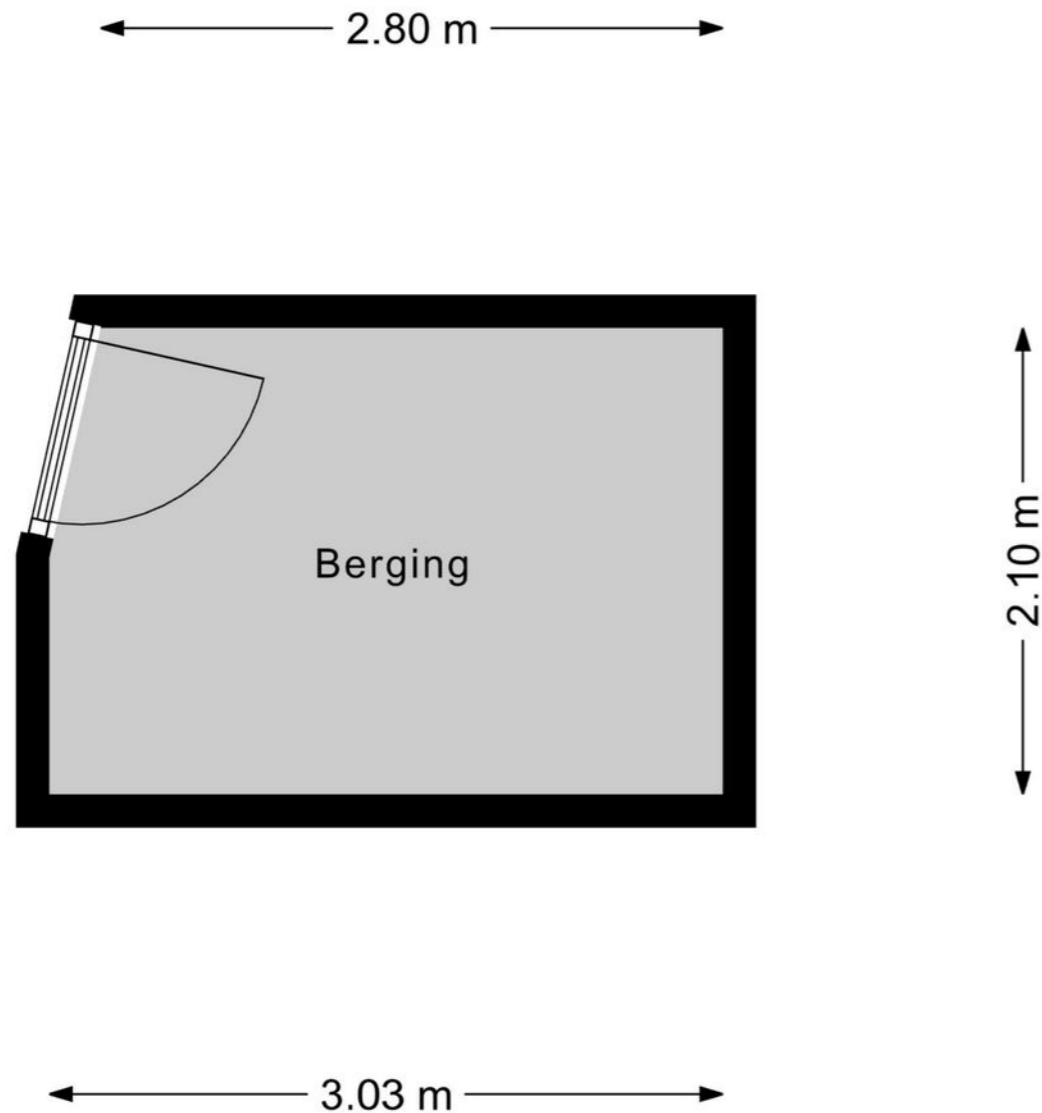
← 2.05 m →

↑ 1.97 m ↓



↑ 1.97 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.

Bedenktime

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

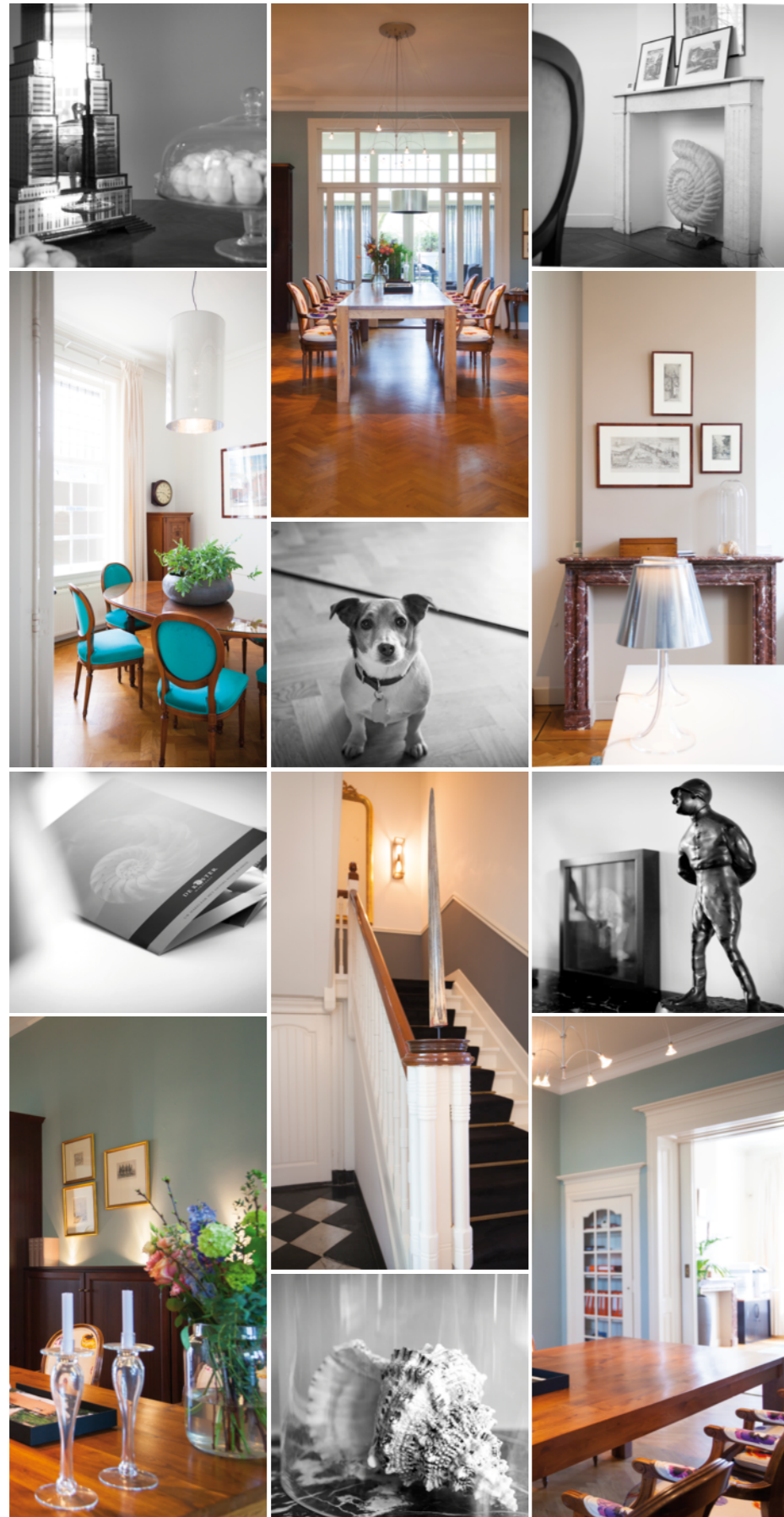
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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