



# LUIJBENSTRAAT 40 '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
- 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.



# LUIJBENSTRAAT 40 's-HERTOGENBOSCH

Zie jezelf wonen in een beeldbepalend, monumentale bovenwoning op een steenworp afstand van de Bossche binnenstad en het centraal station. En zie jezelf leven in deze royale bovenwoning vol karakter, licht en ruimte. En dat mét balkon en een terras op het zuiden!

Gelegen in een charmante straat in de geliefde wijk 't Zand woon je hier letterlijk tegen het centrum aan, met alles wat je wil van leven in een stad op loopafstand. Daarbij wordt de straat de komende periode nog aantrekkelijker ingericht: net als bij de Van der Does de Willeboissingel wordt de volledige bestrating vernieuwd. Er komt meer groen en er worden ook bankjes geplaatst. Je woonomgeving wordt hier zo binnenkort niet alleen mooier en groener, maar ook nóg prettiger om in thuis te komen.

## Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1905
Perceeloppervlakte:	0 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	150 m <sup>2</sup>
Inhoud:	577 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- Monumentale bovenwoning op toplocatie nabij de Bossche binnenstad
- Royale woning vol licht, sfeer en karakter
- Drie ruime slaapkamers

## Technische gegevens:

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





## EERSTE VERDIEPING

Kom binnen op de eerste woonlaag

Achter de karakteristieke gevel kom je binnen in een verrassend royale woning vol sfeer, licht en authentieke details. Hoge plafonds, originele paneeldeuren en fraaie schouwen geven de woning een warme en stijlvolle uitstraling, terwijl de moderne afwerking zorgt voor hedendaags comfort. Via de entree bereik je de eerste verdieping, waar de sfeer bepaald wordt door ruime hal zelf. De mooie visgraatparketvloer en de mooie lichtinval geven je meteen een gevoel van ruimte en elegantie. Via de hal heb je toegang tot de woonkamer, de tweede kamer, de keuken en een toilet.

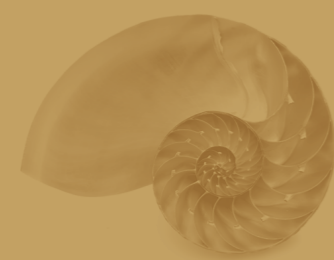
De woonkamer

Vanuit de hal loop je zo de royale woonkamer in. Dit is een heerlijke leefruimte: aan de voorzijde geniet je van het uitzicht op de mooie straat, terwijl de serre aan de achterzijde juist een fijne plek is om rustig een boek te lezen. Vanuit de serre heb je ook nog eens een prachtig uitzicht op de monumentale bomen in de kloostertuin aan de Van der Does de Willeboissingel. Karakter heeft deze ruimte meer dan genoeg. Wat dacht je van een visgraat parketvloer, een gestucte plafond met rozet en grote ramen met glas in lood? De originele schuifdeuren zorgen ervoor dat je de ruimtes zowel open als intiem kunt gebruiken. De woonkamer leent zich ook perfect voor een grote eettafel waaraan je gezellig lang kunt tafelen met je familie of vrienden.

De hele woonkamer voelt licht en uitnodigend aan. Op zonnige dagen zet je lekker de deuren naar het balkon open, waarmee je binnen naadloos laat overlopen in buiten. Dit is gewoon een hele fijne plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtend of juist de dag af te sluiten met een glas wijn.

Aan de voorkant van de eerste woonlaag heb je een extra kamer die nu wordt gebruikt als study/chill/slaap-ruimte. Deze kamer krijgt ook veel licht binnen en is voorzien van een vaste kast. Het is een ideale plek om thuis te werken, te gebruiken als hobbyruimte of juist in te richten als een rustige tv-kamer. Je kunt de kamer heel eenvoudig aanpassen aan jouw woonwensen.

De moderne keuken is strak uitgevoerd en van alle gemakken voorzien, waaronder een kookplaat, oven, vaatwasser en RVS-afzuigunit. De originele schouw waaronder je kookt maakt de keuken helemaal af.



















## TWEEDE VERDIEPING

Kom boven op de tweede woonlaag

Je komt via de trap op een overloop die ook op deze verdieping heel ruim is. Hier bevindt zich een lichtkoepel die met veel licht zorgt voor een prettige ruimte tussen de kamers en de badkamer. Via deze overloop bereik je direct het toilet, de badkamer, de drie slaapkamers en een zeer ruime voorraadkast.

De slaapkamers

De hoofdslaapkamer aan de achterkant is een rustige en comfortabele plek die niet alleen perfect is als slaapkamer, maar je ook heel goed even terug kunt trekken. De houten vloer en de openslaande deuren naar je eigen dakterras geven de kamer extra charme en luxe. En als het uitzicht op de kloostertuin vanuit de serre op de eerste verdieping al mooi is, vanaf het dakterras is het uitzicht op de monumentale bomen nog veel mooier!

Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, waaronder een bijzonder royale kamer met een bijzondere, halfronde raampartij en praktische inbouwkasten. Deze kamers zijn perfect als kinder-, logeer- of werkkamer.

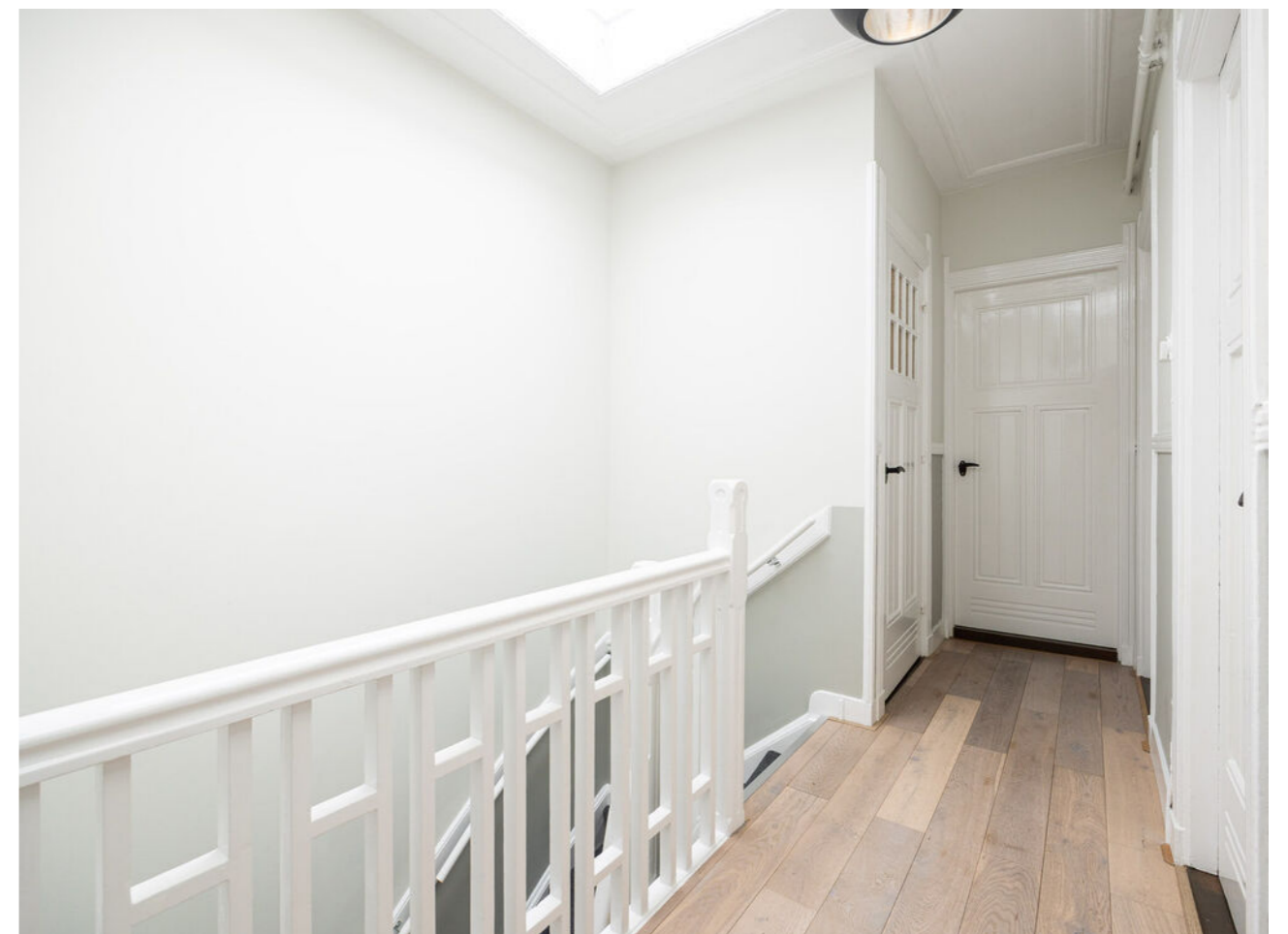
De badkamer

De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd en voelt dankzij het ligbad, de royale inloopdouche en het wastafelmeubel bijna als een hotelsuite. Dit is echt een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen. En weer rustig af te sluiten natuurlijk!

De voorraadkast

Je hebt hier de beschikking over een praktische en zeer ruime bergruimte. Hier vind je ook de aansluitingen voor je wasapparaten en de opstelling van de HR-combiketel.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de combinatie van sfeer binnenshuis en de unieke ligging daarbuiten. De Luijbenstraat ligt in de karaktervolle wijk 't Zand, een van de eerste uitbreidingen buiten de oude stadsmuren van 's-Hertogenbosch. De wijk heeft een mooi stratenplan, monumentale architectuur en rijke historie.













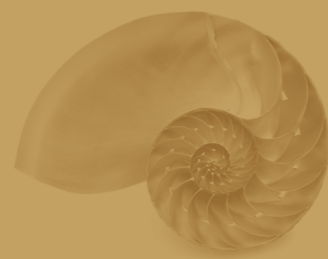
## EXTERIEUR

### De ligging

Vanuit huis wandel je binnen enkele minuten naar de gezellige terrassen op de Parade, de Sint-Jan, de Uilenburg en het Museumkwartier. Ook het Centraal Station bevindt zich op korte afstand. Zoek je juist rust en natuur, dan liggen de Dommel en natuurgebied het Bossche Broek praktisch om de hoek. Een prachtige omgeving om te wandelen, hardlopen of simpelweg even te ontsnappen aan de dynamiek van de stad. De uitvalswegen naar de A2 en de A59 liggen letterlijk om de hoek.

### In het kort:

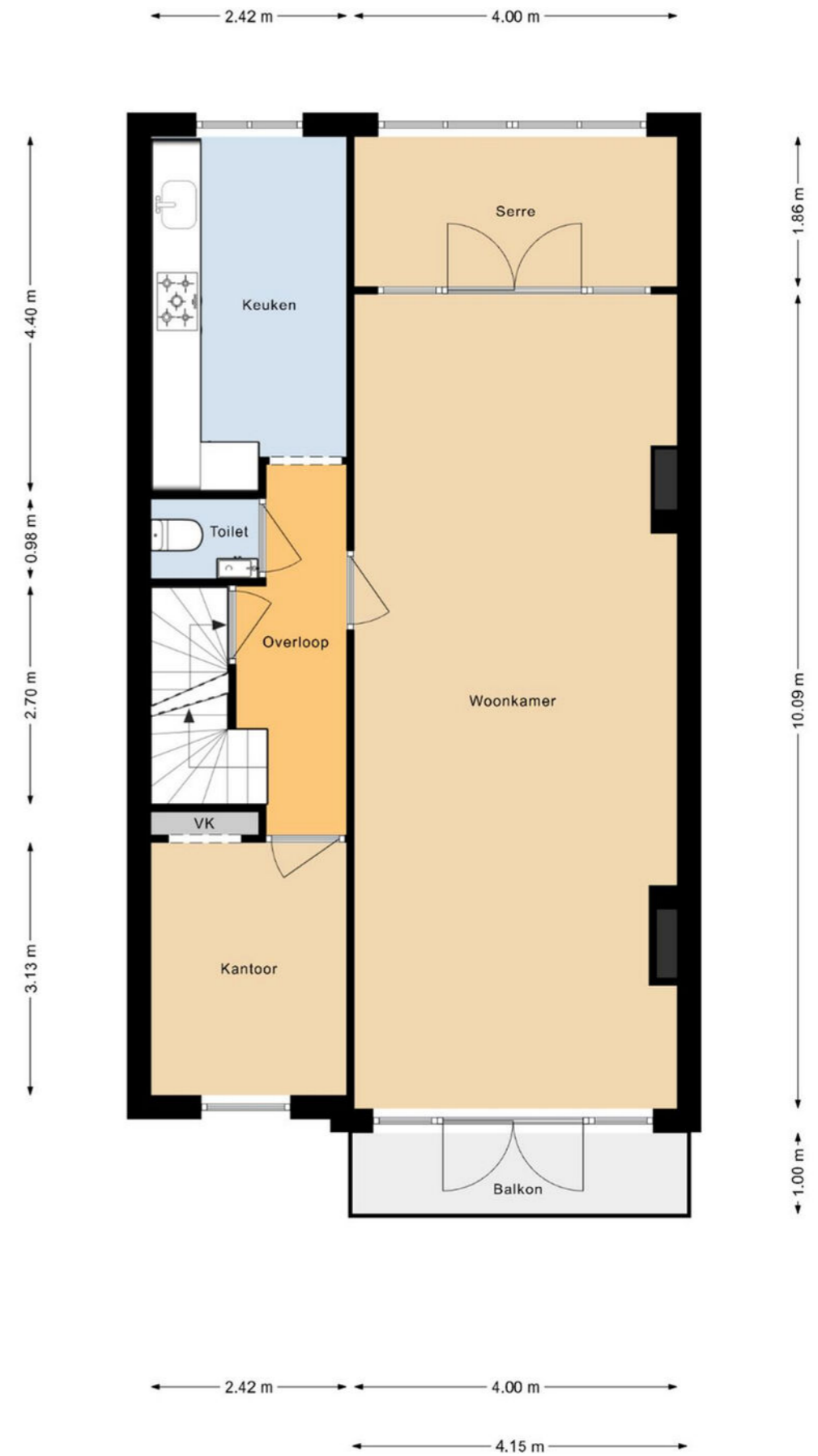
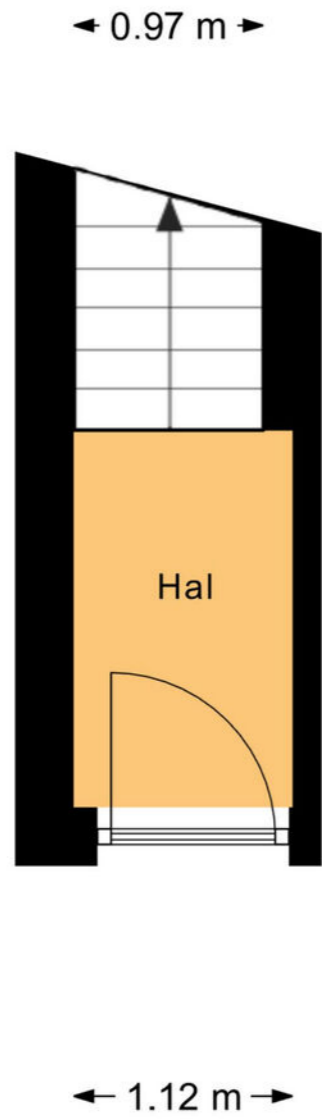
- Monumentale bovenwoning op toplocatie nabij de Bossche binnenstad
- Gelegen in de geliefde wijk 't Zand
- Op loopafstand van voorzieningen, terrassen, winkels, horeca en Centraal Station
- Straat wordt binnenkort vernieuwd met nieuwe bestrating, meer groen en bankjes
- Royale woning vol licht, sfeer en karakter
- Hoge plafonds, glas-in-loodramen en originele schouwen
- Royale woonkamer met serre en originele schuifdeuren
- Balkon aan de voorzijde en dakterras aan de achterzijde
- Extra kamer, ideaal als slaap, study, hobby- of tv-kamer
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie ruime slaapkamers
- Hoofdslaapkamer met openslaande deuren naar het dakterras
- Luxe badkamer met ligbad en royale inloopdouche
- Praktische bergruimte met wasmachineaansluitingen
- Dichtbij natuurgebieden: De Dommel en het Bossche Broek liggen om de hoek
- Uitvalswegen A2 en A59 liggen om de hoek













## 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

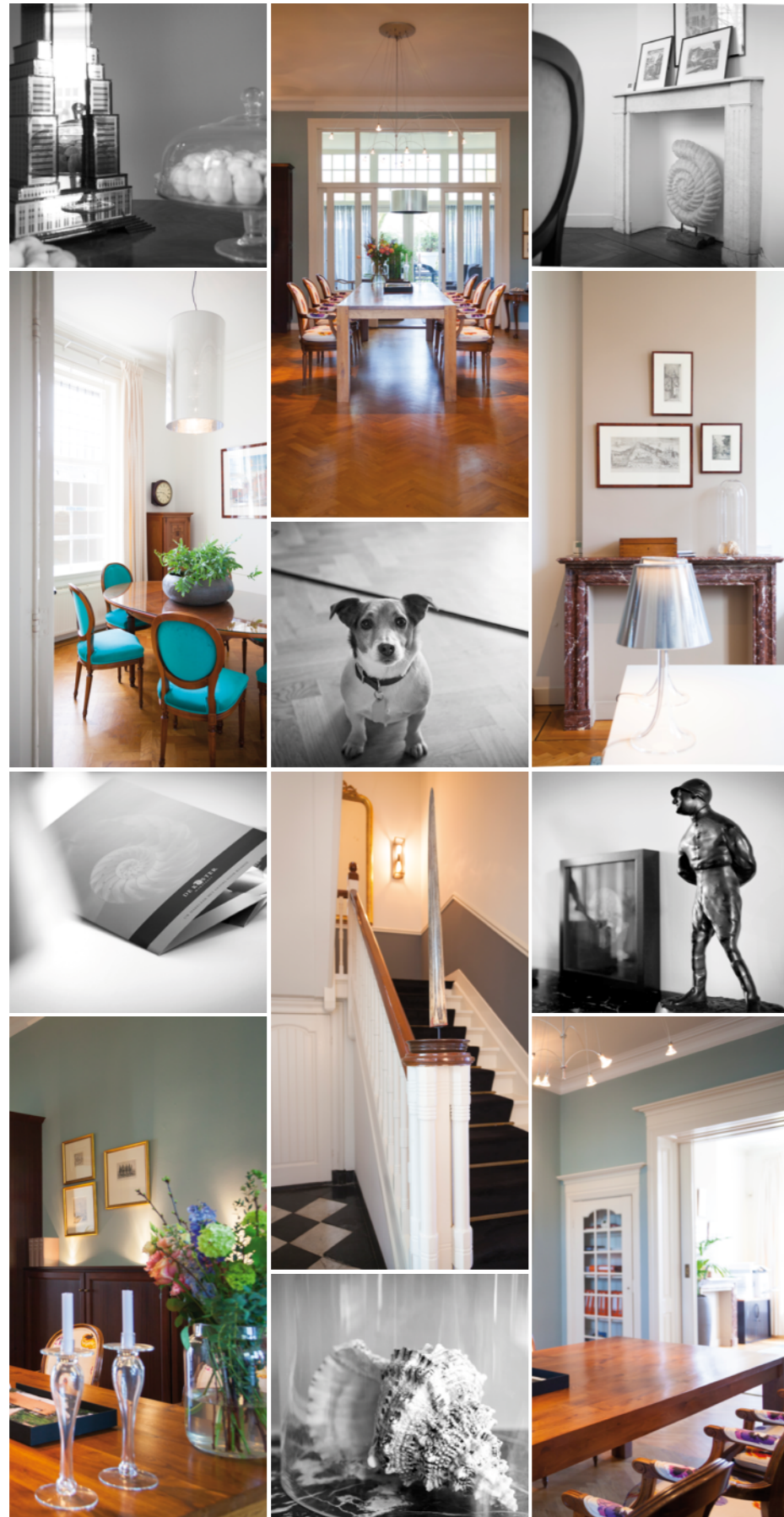
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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**