



# MUNTELSTRAAT 7 's-HERTOGENBOSCH

DE KOSTER  
makelaars

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

# MUNTELSTRAAT 7 's-HERTOGENBOSCH

Een echte klassieker met hedendaags comfort!

Deze charmante bovenwoning (met dakterras) straalt een tijdloze elegantie uit, met een fraaie en karakteristieke bakstenen gevel die perfect past binnen het klassieke straatbeeld.

De symmetrische indeling van de ramen, voorzien van stijlvolle kozijnen en luiken, geeft het geheel een verfijnde en harmonieuze uitstraling. De fraaie daklijn met dakkapel voegt niet alleen karakter toe, maar zorgt ook voor een speels accent. De entree, met zijn statige voordeur, nodigt uit en onderstreept het verzorgde karakter van de woning.

In combinatie met de volwassen bomen en de rustige straat ontstaat een bijzonder aangename en representatieve woonomgeving.

## Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1920
Perceeloppervlakte:	0 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	114 m <sup>2</sup>
Inhoud:	397 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- ruime bovenwoning met twee woonlagen
- dakterras op het noord-oosten gelegen
- op loop- en fietsafstand van de binnenstad

## Technische gegevens:

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





## BEGANE GROND/ EERSTE VERDIEPING

Indeling

Begane grond

Achter de voordeur van nummer 7 komt u bij de trap-opgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Hal

De overloop geeft toegang tot het separate toilet en de verschillende leefruimtes op deze verdieping.

Woonkamer en eetkamer

De woonkamer is verdeeld in een zitkamer aan de achterzijde en een eetkamer aan de voorzijde, gescheiden door fraaie en karakteristieke kamer en-suite deuren. Beide ruimtes zijn voorzien van een stoere houten vloer, wat zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling.

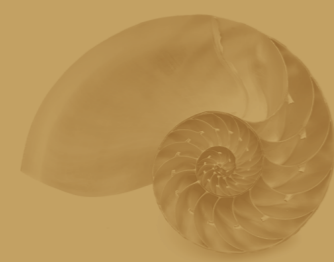
De zitkamer aan de achterzijde biedt direct toegang tot het dakterras en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De eetkamer aan de voorzijde staat in directe verbinding met de keuken.

Keuken

De keuken is praktisch ingericht met een L-vormig keukenblok en beschikt over voldoende werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, gaskookplaat, afzuigkap en een vaatwasser.

Buiten

Het dakterras aan de achterzijde ligt iets lager dan de woonkamer en biedt voldoende ruimte voor een zit- of eethoek. Een fijne plek om van het buitenleven te genieten.













## TWEEDE VERDIEPING

Tweede verdieping

Overloop

De overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en biedt toegang tot de slaapkamers, de badkamer, de inloopkast, een separaat toilet en een kast met aansluitingen voor de wasapparatuur. Dankzij de praktische indeling zijn alle ruimtes efficiënt bereikbaar.

Slaapkamers

De woning beschikt over drie (vier) slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en goede indelingsmogelijkheden. De kamers zijn veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of logeerkamer, en bieden voldoende ruimte voor het plaatsen van een bed en kastruimte.

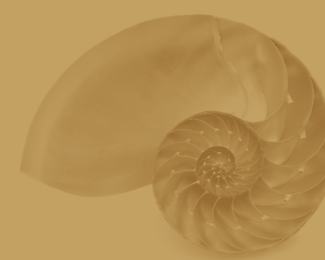
Badkamer

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een douche, ligbad en twee separate wastafels. De ruimte is functioneel ingericht en biedt alle comfort voor dagelijks gebruik.

Slaapkamer/inloopkast

De separate kamer op deze verdieping is momenteel ingericht als inloopkast en biedt ruimte voor het opbergen van kleding en accessoires. Deze ruimte is ideaal voor wie behoefte heeft aan extra bergruimte en zorgt ervoor dat de slaapkamers rustig en opgeruimd kunnen blijven.

Daarnaast is deze kamer multifunctioneel en desgewenst ook te gebruiken als bijvoorbeeld een compacte werkruimte, hobbykamer of extra logeerkamer.









## EXTERIEUR

Alle voorzieningen die 's-Hertogenbosch zo aantrekkelijk maken, bevinden zich op korte loop- en fietsafstand. Van de imposante Sint-Janskathedraal tot de gezellige terrassen op de Parade en in de Uilenburg, het Museumkwartier en een gevarieerd aanbod aan winkels, waaronder ook dagelijkse voorzieningen — alles ligt binnen handbereik. Dat is het grote voordeel van wonen in de binnenstad.

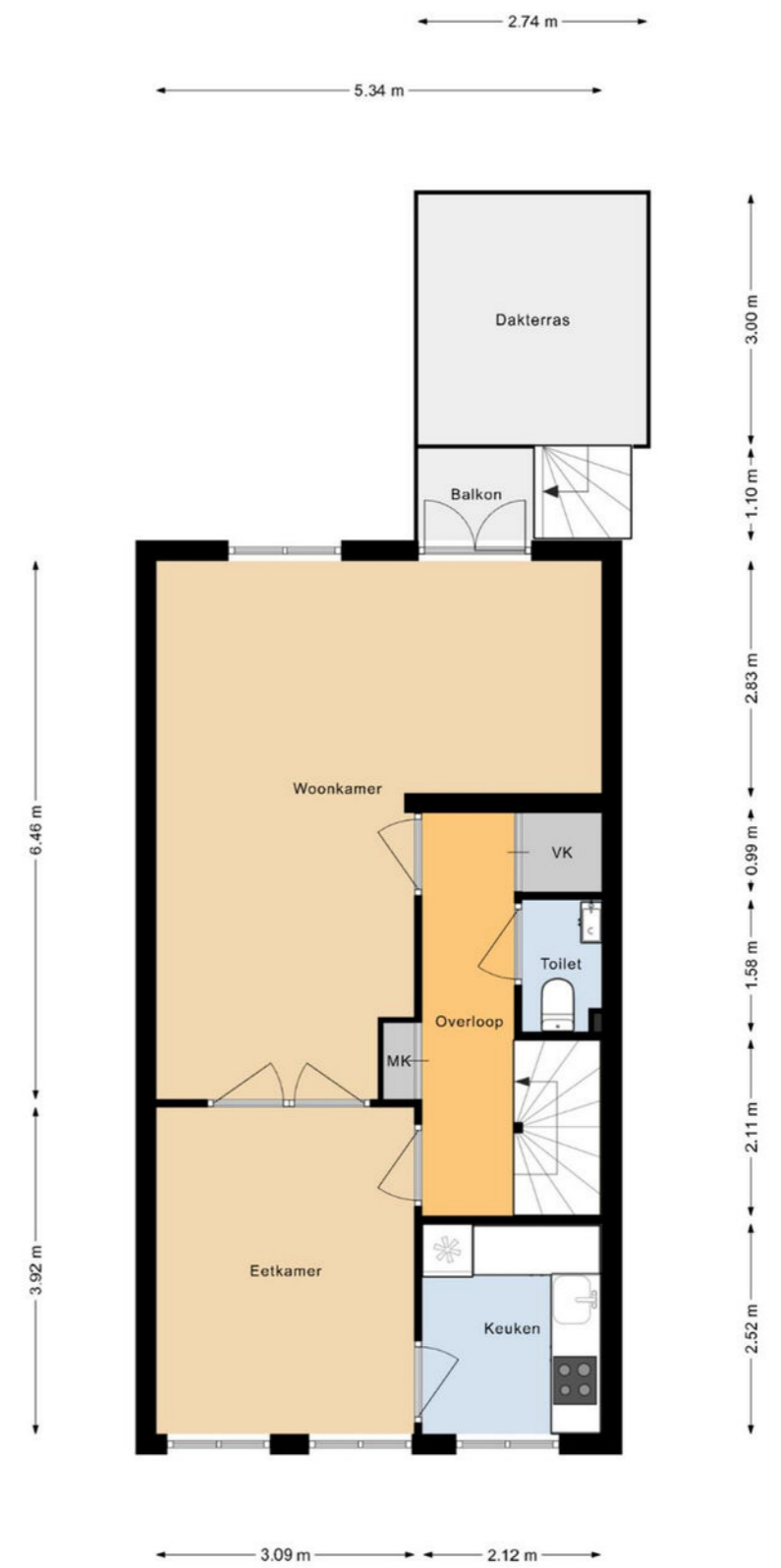
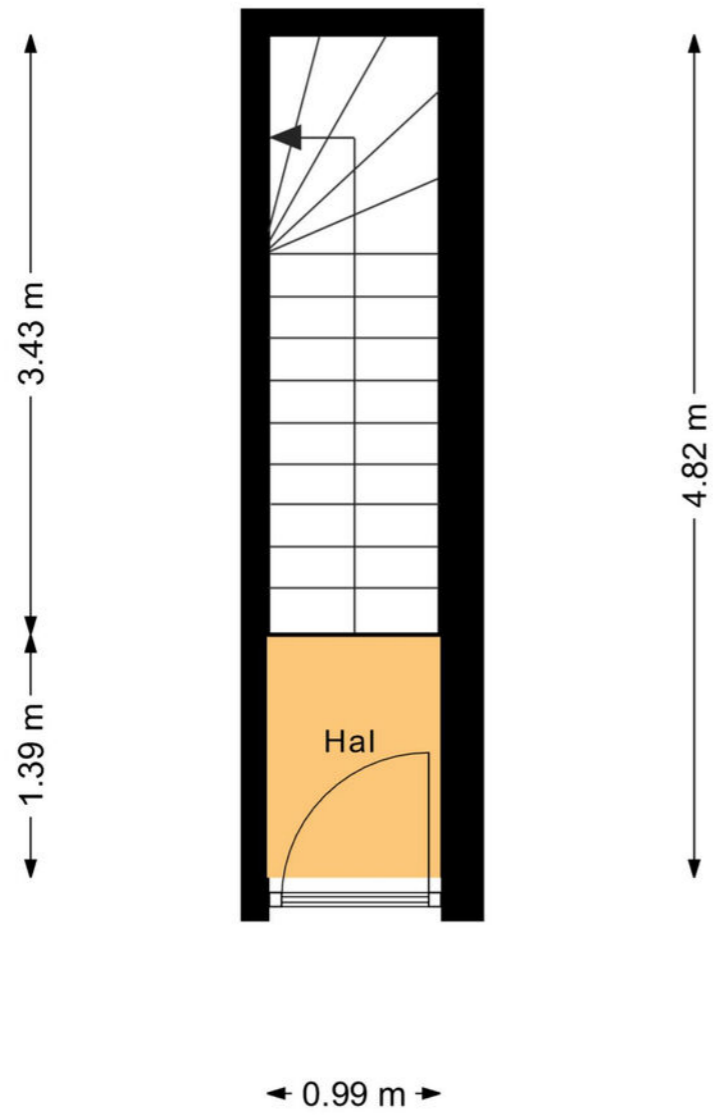
Voor wie op zoek is naar rust en ontspanning bevinden zich de IJzeren Vrouw en het natuurgebied 't Bossche Broek op korte afstand, waar u heerlijk kunt wandelen of tot rust kunt komen in het groen.

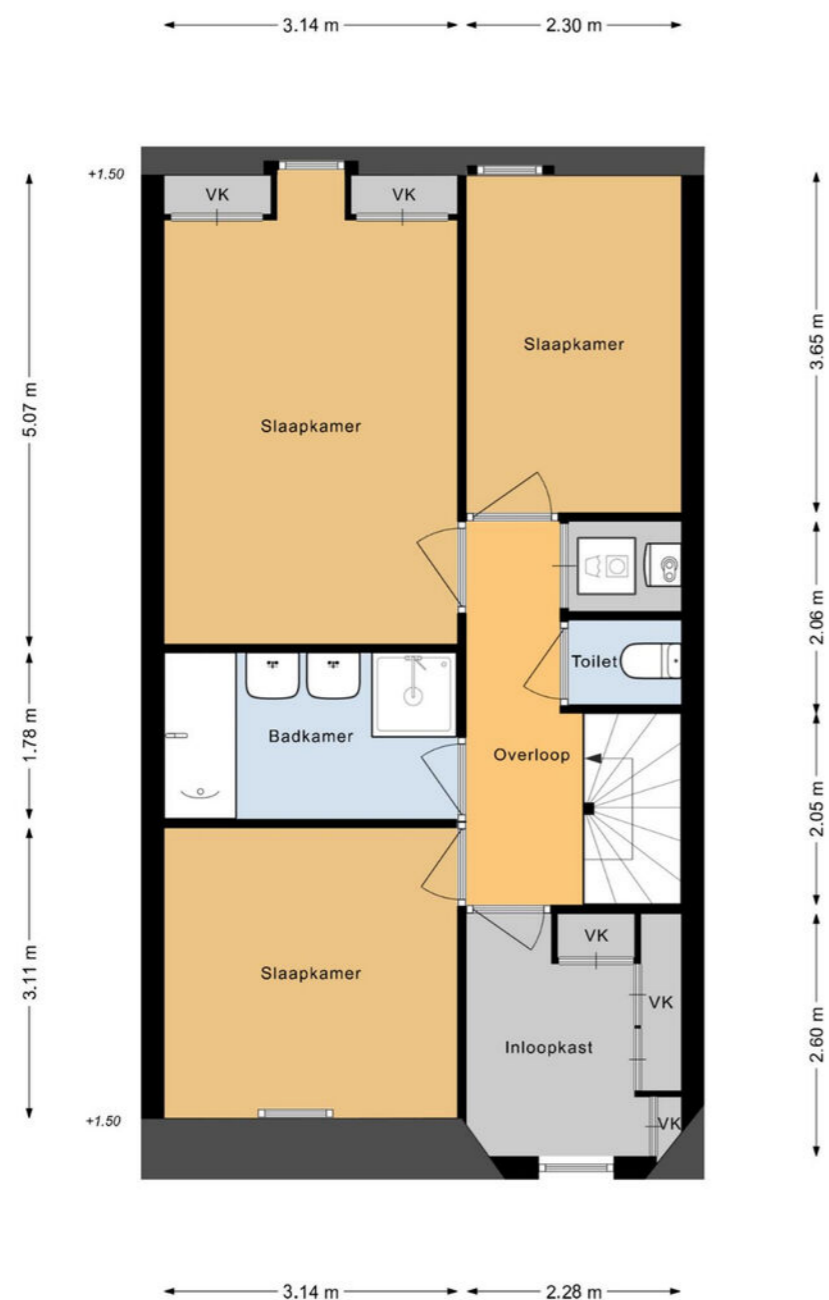
Daarnaast is het Centraal Station eenvoudig per fiets bereikbaar en zijn de uitvalswegen richting de snelwegen A2 en A59 snel en goed toegankelijk.











## 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.

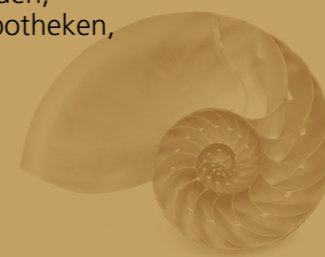
### Algemeen

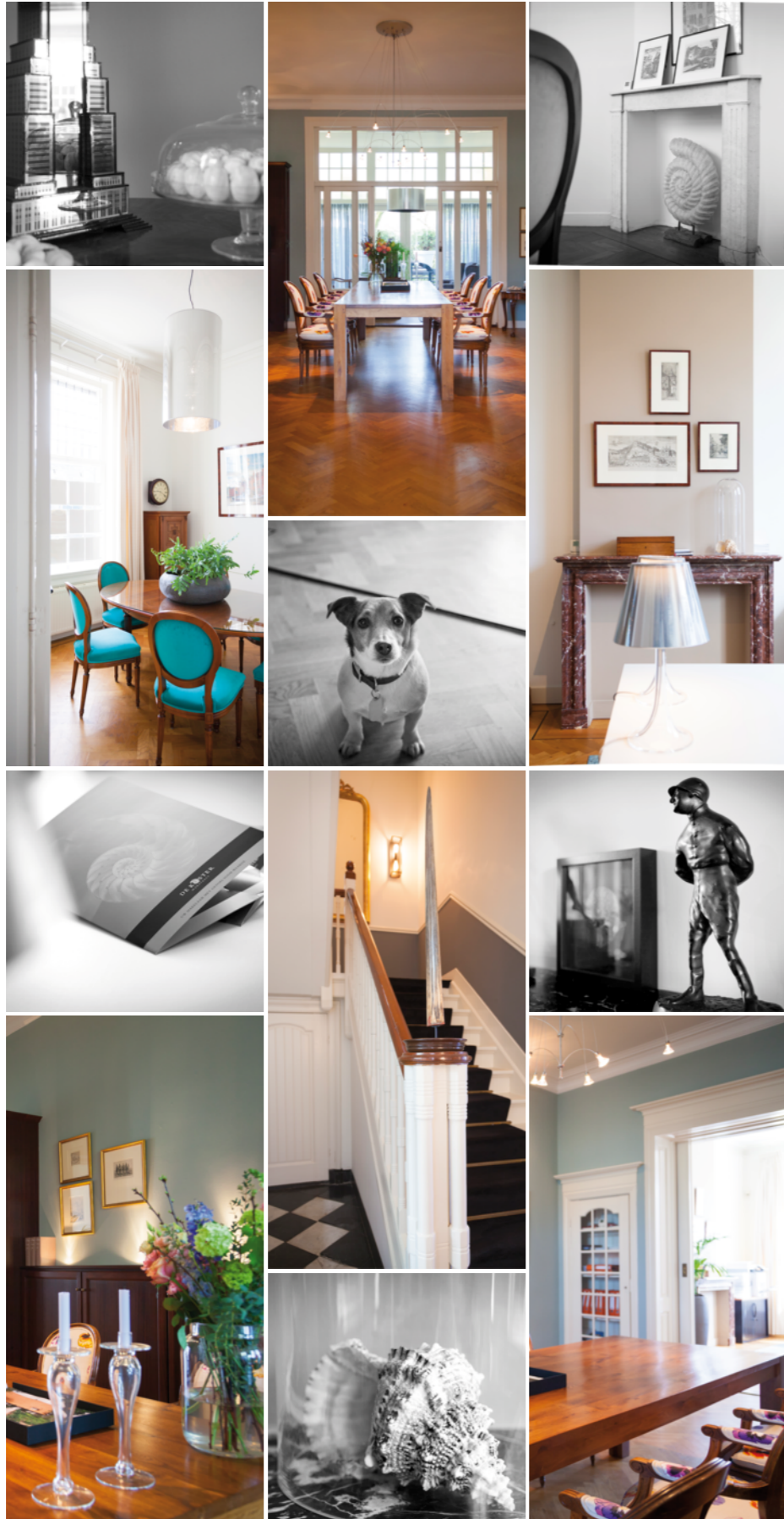
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.





## 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.





## 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 • 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**