



UILENBURG 28 '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.



UILENBURG 28

's-HERTOGENBOSCH

De Uilenburg is zonder twijfel één van de mooiste en meest geliefde wijken van 's-Hertogenbosch. Smalle straatjes, eeuwenoude huizen, een intiem stadspark en de Binnendieze die hier kalm voor, achter en onder de huizen doorstroomt. Hier woon je midden in het schitterend bewaard gebleven historische gedeelte van de binnenstad en heb je gewoon het beste van twee werelden.

Wil je de stad beleven? Je hebt alles wat je wil op 3 minuten loopafstand: cafés, restaurants, supermarkten en het winkelgebied. Het station ligt op 8 minuten loopafstand. Wil je lekker genieten van de groene omgeving? De buurt is, mede door het beperkte verkeer, bijzonder rustig. Als je de voordeur opendoet sta je meteen in het intieme Mariënburghpark. Loop je nog 100 meter verder, dan wandel je zo over de oude stadswal. Het is altijd fijn thuiskomen hier! Als je dan ook nog de beschikking hebt over een eigen parkeerplaats in een afgesloten parkeerkelder én een zonnige tuin, dan is wel duidelijk dat dit een unieke optie is.

Algemene informatie

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1980
Perceeloppervlakte:	-
Woonoppervlakte:	120 m ²
Inhoud:	444 m ³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Eigen parkeerplaats
- Op toplocatie in de Uilenburg gelegen
- Eigen tuin met aansluitend een gemeenschappelijke tuin
- Op loopafstand van het NS Station

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND & EERSTE VERDIEPING

Om te beginnen stroomt de Binnendieze letterlijk onder je huis door. Hierdoor kom je het huis binnen via een trapje aan de voorkant. De woning is uitgevoerd in een speelse split-level indeling en verdeeld over vijf woonlagen. Dit geeft het huis iets bijzonders; de verschillende woonlagen zijn steeds op een verrassende manier met elkaar verbonden. Dankzij de erker en de dakkapel in de zijmuur heb je volop daglicht in het hart van de woning.

Kom binnen!

Als je de voordeur opent, kom je binnen in een lichte hal. Van hieruit heb je toegang tot het toilet met wandcloset en fonteintje, de meterkast en je stapt vanuit de hal zo de keuken in. Dit is de eerste woonlaag.

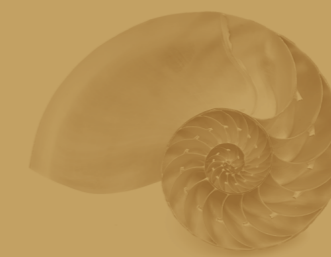
De keuken en de eethoek

Doordat de woning boven de Binnendieze gebouwd is, ligt je keuken boven straatniveau. Dit heeft voordelen: je hebt geen last van inkijk, maar wel heb je een fantastisch uitzicht over het park. In het verlengde van de keuken is er meer dan genoeg ruimte voor een gezellige eethoek. De keuken zelf is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: een 4-pits kookplaat met afzuigkap, een koel-vriescombinatie en een oven.

Deze plek heeft nog een uniek extra: vanuit het erkerraam kijk je recht op de Binnendieze en de historische bebouwing van de Uilenburg. In de winter heb je hier een levend stilleven waar je van kunt genieten, en in de zomer juist een levendig tafereel met de beroemde fluisterbootjes die er varen.

De woonkamer

De tweede woonlaag is de woonkamer. Via een paar treden naar beneden bereik je het royale zitgedeelte aan de achterzijde. Heerlijk praktisch van afmeting; je kunt het zitgedeelte precies zo indelen als dat je wil. De brede schuifpui zorgt niet alleen voor een fijne verbinding met je eigen tuin, je profiteert ook maximaal van de zon die al in de ochtend je tuin en dus je woonkamer binnenkomt. In de zomer lopen je woonkamer en je tuin dan ook moeiteloos in elkaar over.















DERDE, VIERDE EN VIJFDE VERDIEPING

Twee slaapkamers

Op de derde woonlaag vind je twee slaapkamers. Eén ervan is voorzien van een Frans balkon. De breedte van deze kamer zorgt ervoor dat je ook hier veel verschillende mogelijkheden hebt om de ruimte naar jouw wensen in te delen.

De badkamer en de derde slaapkamer

Op de vierde woonlaag vind je niet alleen een ruime derde slaapkamer met fijne inbouwkast en met uitzicht op het park, maar ook de badkamer. Deze is uitgevoerd met een ruime douche, stijlvol wastafelmeubel, designradiator en tweede toilet.

De vierde slaapkamer

Op de vijfde woonlaag ligt de vierde slaapkamer. Hier heb je een mooi houten balkenplafond, een dakkapel en uitzicht op de binnentuin. Daarnaast vind je hier een bergruimte en de opstelling van de combiketel.







EXTERIEUR

Tuin

De beschutte achtertuin is bijna 5 meter breed en dit zorgt ervoor dat je ook hier veel mogelijkheden hebt om de tuin naar jouw smaak in te delen. De ochtendzon bereikt hier al vroeg de tuin waardoor je hier een groot gedeelte van de dag heerlijk kunt genieten. Je beschikt ook over een eigen fietsenberging.

Buitenruimte

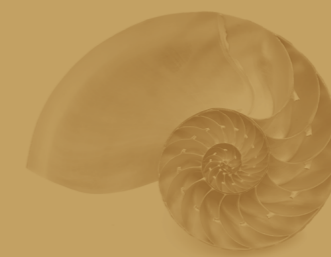
Wat deze woning en tuin zo bijzonder maakt, is dat je via je eigen, geborgen tuin ook nog directe toegang hebt tot een hele grote gezamenlijke binnentuin waar je gebruik van kunt maken. Ideaal voor als je een groter gezelschap wil ontvangen of het tijd is voor een buitenfeestje!

Parkeerplaats

Bij de woning hoort een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder onder het hele complex. Hoe luxe is het dat je in de binnenstad je auto altijd kunt parkeren op een veilige plek? Ook kun je hier je fietsen stallen. De parkeerkelder is toegankelijk via de Capucijnenpoort/Postelstraat.

De voordelen van Uilenburg 28:

- Wonen in het mooiste deel van de historische binnenstad
- Zeer rustig wonen vlakbij alle voorzieningen en het station
- Tegenover een intiem stadspark, vlakbij stadswal
- Eigen parkeerplaats in veilige parkeerkelder
- 4 slaapkamers
- Volop ruimte en flexibiliteit: denk aan een werkkamer, logeerkamer of ruimte voor thuiswonende kinderen.
- Een besloten tuin én een gedeelde binnentuin
- Dichtbij uitvalswegen





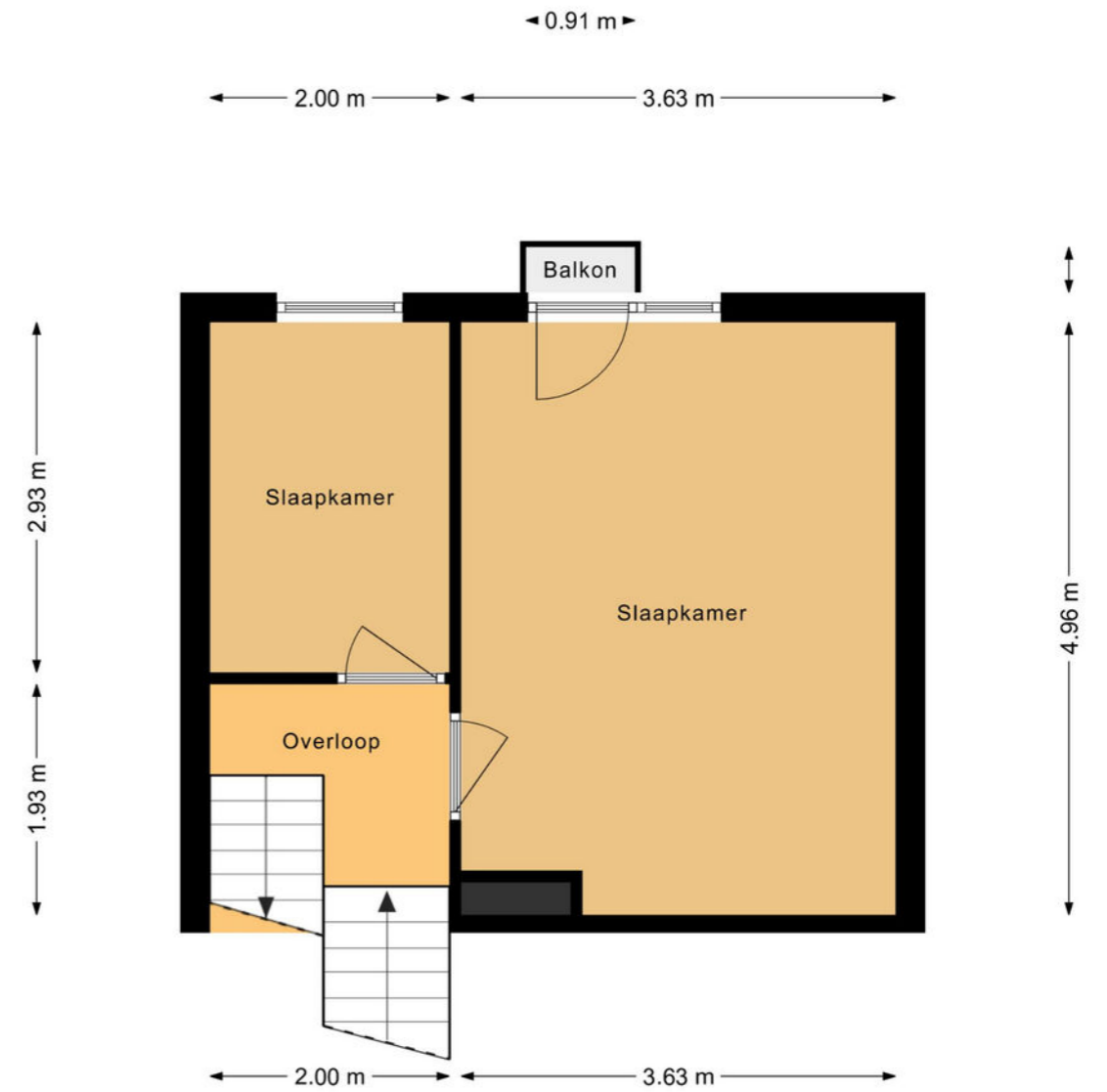
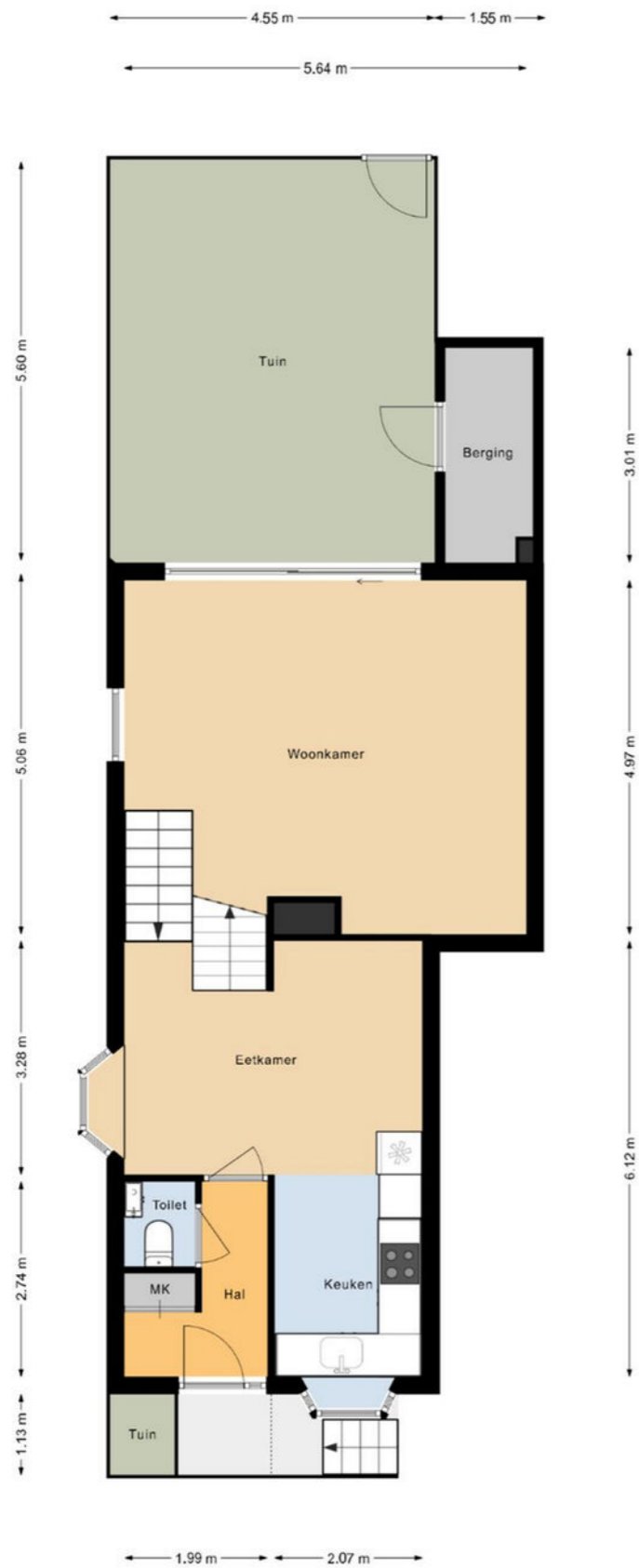


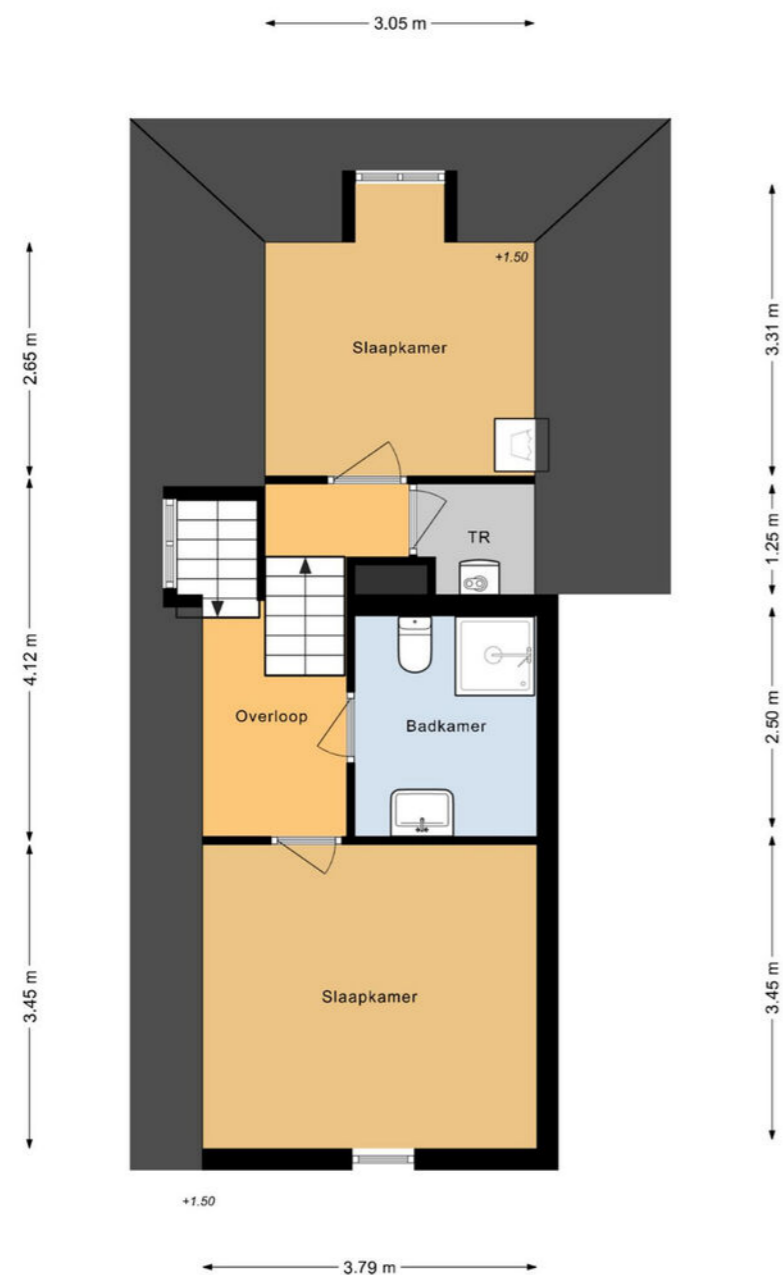












Voorwaarden

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

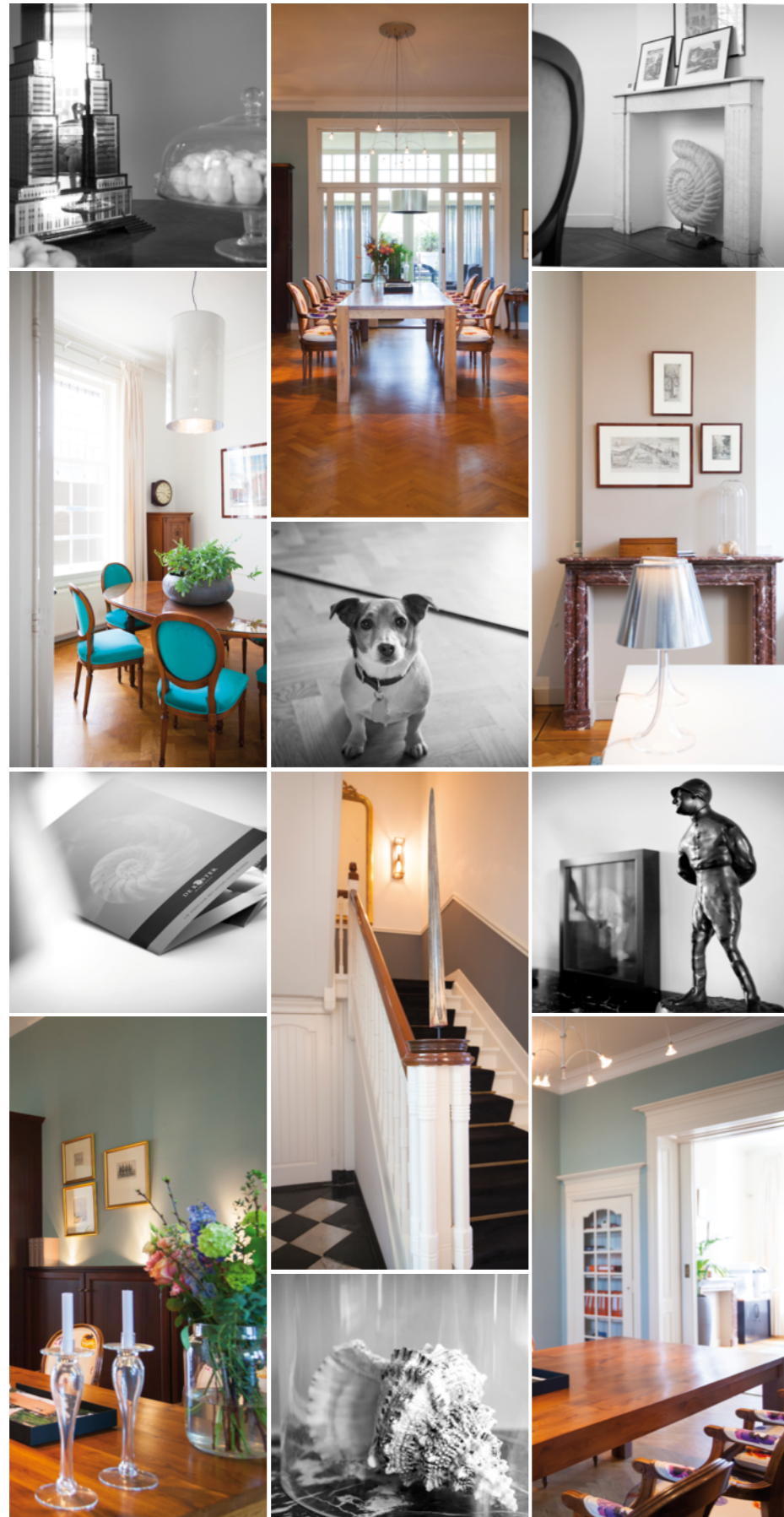
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.



