



MAIJWEG 1 B '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.



MAIJWEG 1 B 's-HERTOGENBOSCH

Op een verrassend rustige en verscholen locatie, vrijwel direct naast het station, ligt dit bijzondere en veelzijdige woonhuis. Oorspronkelijk was het onderdeel van een statig Rijksmonument aan de Oranje Nassaulaan, maar nu is het een zelfstandig woonhuis met twee woonlagen die je op veel verschillende manieren kunt gebruiken. Hier woon je letterlijk op loopafstand van de Bossche binnenstad. Binnen enkele minuten sta je tussen de terrassen, restaurants, speciaalzaken en culturele hotspots die de stad zo geliefd maken. Tegelijkertijd woon je hier opvallend rustig, verborgen achter de Oranje Nassaulaan en de moderne kantoren aan het Stationsplein. Een plek die je hier eigenlijk niet verwacht. De indeling van de twee woonlagen maakt dit huis verrassend veelzijdig. Elke woonlaag beschikt over een eigen woonkamer, keuken en slaapkamer. De eerste verdieping heeft ook nog een eigen opgang. Perfect als je aan huis werkt of een eigen praktijkruimte of creatieve studio wilt inrichten.

Maar er is nog veel meer mogelijk. Zoek je een huis waar je studerende of werkende kind zelfstandig kan wonen, maar toch dichtbij blijft? Hier creëer je eenvoudig een eigen leefgedeelte, terwijl je toch samen onder één dak woont. Ook als je vooruitdenkt richting mantelzorg of samenwonen met familie is dit een praktisch huis. Je woont dicht bij elkaar, maar kunt tegelijkertijd een eigen leefruimte behouden. Dat maakt het dagelijks leven prettiger én flexibeler.

Algemene informatie

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1910
Perceeloppervlakte:	-
Woonoppervlakte:	100 m ²
Inhoud:	343 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Veel mogelijkheden ook dubbele bewoning
- Goed onderhouden
- Heerlijke besloten stadstuin
- Screens op eerste verdieping

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	monumentenglas en dakisolatie





BEGANE GROND & EERSTE VERDIEPING

Begane grond

De begane grond heeft gewoon sfeer. De woonkamer grenst aan de tuin en wordt momenteel gebruikt als muziek- en werkruimte. Hier kun je gemakkelijk een werkruimte, een atelier, een praktijkruimte of een zelfstandige woonverdieping realiseren. Dankzij de aangrenzende keuken kun je deze verdieping op veel manieren gebruiken.

Via de hal bereik je de slaapkamer, de badkamer en de woonkamer. De slaapkamer heeft een aangenaam, ruim formaat en daglicht komt binnen via het raam aan de kant van de tuin. Hier heb je alle ruimte voor een tweepersoonsbed en de kastruimte die je nodig hebt. De badkamer is compact maar verzorgd uitgevoerd met een moderne inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

Tuin

De besloten stadstuin sluit mooi aan op je eigen huis: beschut, onderhoudsvriendelijk en groot genoeg om in alle rust buiten te zitten midden in de stad. Hier drink je in de ochtend rustig je koffie, terwijl de binnenstad met al haar heerlijke drukte letterlijk om de hoek ligt.

Eerste verdieping

Aan de achterzijde van de woning ligt een tweede hal. Hier vind je een apart toilet en de zelfstandige opgang naar de eerste verdieping. De woonkamer voelt licht en comfortabel aan dankzij de grote ramen en het hoge plafond met twee grote daklichten. De houten vloer en gaskachel zorgen ook hier voor de sfeer, terwijl je hier gewoon plaats hebt voor zowel een ruime zithoek als een eettafel. Aansluitend ligt de moderne open keuken, uitgevoerd in een rustige kleurstelling met veel kastruimte. De slaapkamer heeft een prettig formaat en veel lichtinval. Hier is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een werk- of studieplek. Met de enorme inbouwkast in deze kamer weet je zeker dat je ook hier opbergruimte genoeg hebt.

















DUURZAAMHEID & IN HET KORT

Duurzaamheid

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn al belangrijke stappen gezet. Zo is de woning voorzien van dakisolatie, monumentenglas, negen zonnepanelen en domotica. Dit maakt het plaatje compleet: Je hebt hier een perfecte woning voor als je centraal wil wonen, met alle comfort en zonder in te leveren op rust en mogelijkheden.

In het kort

Verborgen en rustige locatie direct naast het station
 Op loopafstand van de Bossche binnenstad met horeca, winkels en cultuur
 Zelfstandig woonhuis met karakter en onderdeel van Rijksmonument
 Twee volwaardige woonlagen met veel gebruiksmogelijkheden
 Beide woonlagen beschikken over een eigen woonkamer, keuken en slaapkamer
 Eerste verdieping heeft een eigen opgang
 Ideaal voor werken aan huis, praktijkruimte of creatieve studio
 Geschikt voor inwonende studerende/werkende kinderen of mantelzorg
 Besloten en onderhoudsvriendelijke stadstuin
 Voorzien van dakisolatie, monumentenglas, zonnepanelen en domotica
 Natuurgebieden Bossche Broek en Gement op loopafstand
 Dichtbij uitvalswegen A2 en A59

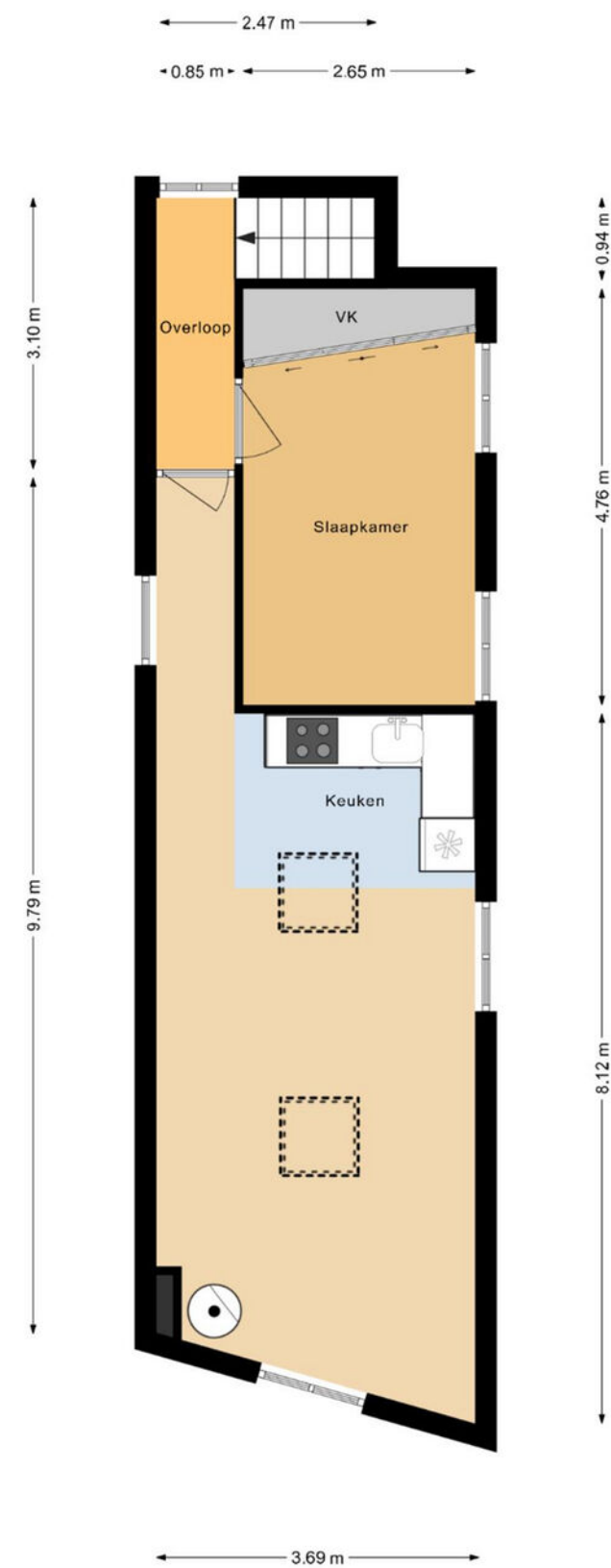












Voorwaarden

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.

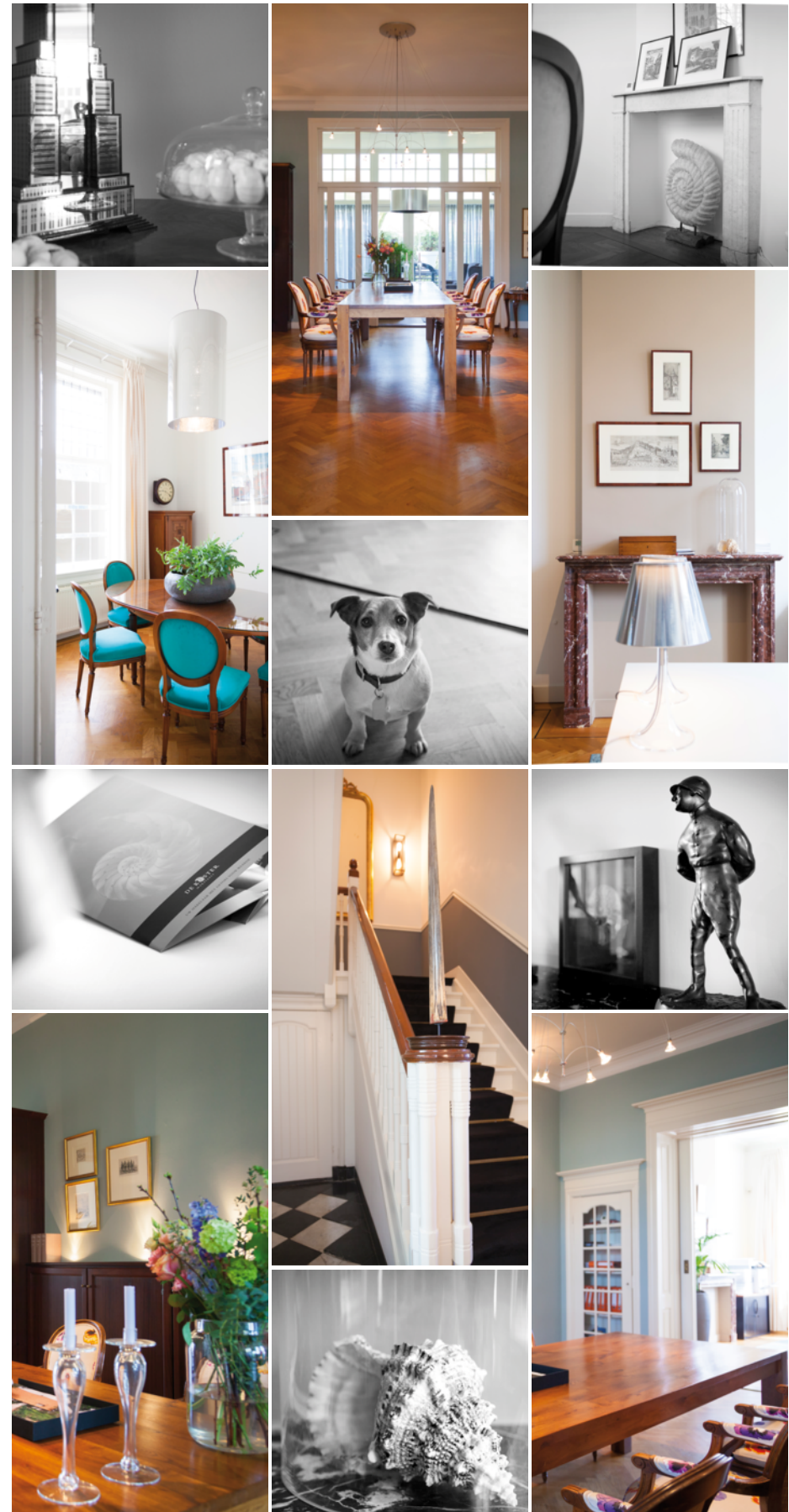
Algemeen

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 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.

