



WATER EN VUURPLEIN 21 '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.



WATER EN VUURPLEIN 21 's-HERTOGENBOSCH

Aan het Water en Vuurplein woon je in alle rust, terwijl de levendigheid van de binnenstad zich letterlijk om de hoek bevindt. Het uitzicht op de Binnendieze, het groen en het rustige plein geeft deze woning met 2 slaapkamers, 2 balkons en een lift je een bijzonder geborgen gevoel. Een plek waar je thuiskomt in stilte en comfort, midden in het hart van de stad.

Algemene informatie

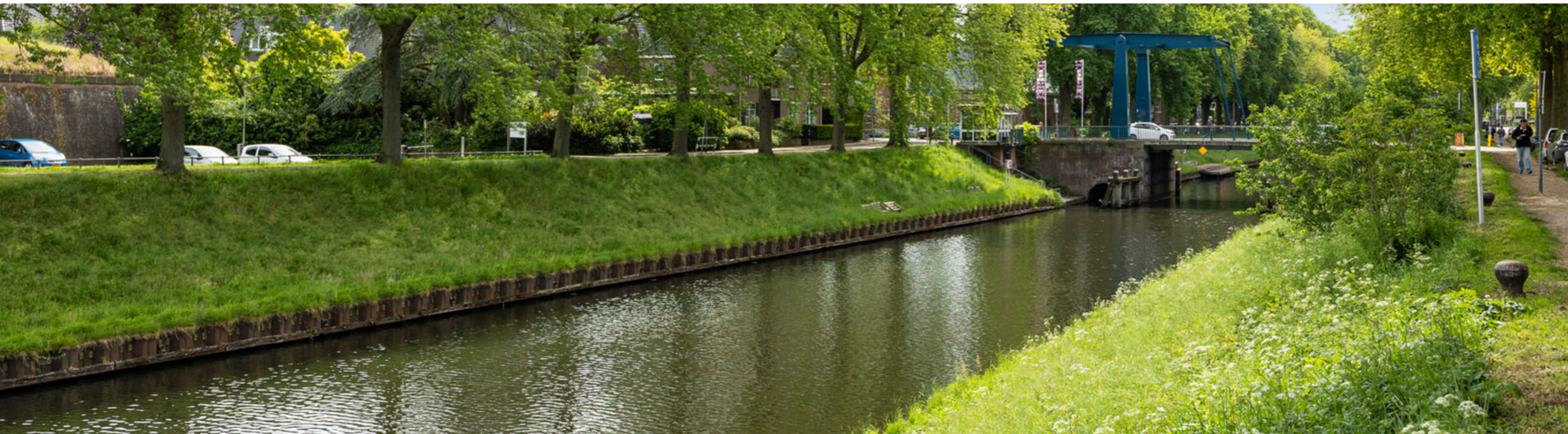
Soort woning:	portiekflat
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2000
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	96 m ²
Inhoud:	302 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Bijzonder gelegen op een "eilandje" in het centrum
- Op loopafstand van het Station en alle voorzieningen
- Privé parkeerplaats in afgesloten garage

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	2000
Isolatie:	volledig geïsoleerd





TWEEDE VERDIEPING

Dit appartement onderscheidt zich direct door de warme uitstraling en het hoogwaardige afwerkingsniveau. De lichte visgraat parketvloer loopt vrijwel naadloos door de gehele woning en vormt samen met de maatwerk elementen in het interieur, de zachte kleurtonen en rijke materialen een sfeervol en harmonieus geheel.

Alles voelt zorgvuldig ontworpen en perfect in balans. Verdiepingshoge binnendeuren met verdekte scharnieren en magneetsluitingen versterken de luxe uitstraling van het appartement nog verder.

De woonkamer

De leefruimte is royaal opgezet en omdat het op een hoek ligt, stroomt het daglicht gedurende de hele dag prachtig naar binnen. In de ochtend valt de zon binnen aan de kant van de keuken en de slaapkamer, terwijl later op de dag het licht richting de woonkamer en het balkon verschuift.

De lichte visgraat parketvloer maakt de ruimte elegant. In combinatie met de maatwerk elementen, zachte stoffering en donkere accenten ontstaat een sfeervol interieur met een luxe uitstraling. De indeling van de living voelt open en ruim: er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. Zo is het appartement niet alleen perfect voor ontspannen avonden thuis maar ook ideaal om uitgebreid te tafelen met vrienden of familie. Het maatwerk TV meubel, dat perfect aansluit op de keuken, blijft net als de andere maatwerkelementen, onderdeel van het appartement.

Vanuit de zithoek kijk je uit op het groen, het water van de Binnendieze en het serene plein rondom het complex. Met de deuren naar het balkon open krijgt de woonkamer bijna een buitengevoel.

Op zonnige dagen stroomt frisse lucht naar binnen en voelt de ruimte licht, open en ontspannen aan. Een plek waar luxe niet overheerst, maar juist voelbaar is in rust, materialen en comfort.











VERVOLG TWEEDE VERDIEPING

De keuken

Ook de verbinding met de keuken voelt vanzelfsprekend en uitnodigend. Terwijl er gekookt wordt aan het kookeiland, blijft het contact met de woonkamer altijd behouden. Hierdoor ontstaat een warme leefruimte waarin wonen, koken en samen zijn volledig in elkaar overlopen.

Het royale kookeiland met marmeren blad en bijpassende stol geeft de ruimte een krachtige maar verfijnde uitstraling. Hoogwaardige apparatuur, waaronder een Bora inductie-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker en een wijnklimaatkast, zorgen voor optimaal gebruiksgemak. Een plek waar de dag relaxed begint met koffie in de ochtendzon en avonden vanzelf overgaan in lange diners en ontspannen gesprekken.

Ook op technisch vlak is de woning zeer compleet uitgevoerd. Het gehele appartement beschikt over comfortabele vloerverwarming, aangestuurd via afzonderlijke thermostaten voor de woonkamer, slaapkamer en badkamer. Daarnaast is de woning volledig voorzien van een Casambi verlichtingssysteem waarmee verschillende lichtscènes per ruimte kunnen worden ingesteld en gedimd, passend bij ieder moment van de dag.

De slaapkamers

De slaapkamers ademen dezelfde elegantie. De hoofdslaapkamer is royaal van opzet en beschikt over een prachtige maatwerk kastenwand en een maatwerk achterwand bij het bed. De doorlopende visgraatparketvloer in combinatie met de gebruikte materialen geeft je ook hier het gevoel van tijdloze luxe. Deze slaapkamer heeft niet alleen een Frans balkon, maar ook directe toegang tot het tweede balkon van dit appartement.

Hier geniet je heel fijn van de ochtendzon. De tweede kamer is ideaal als werk-, logeer- of hobbyruimte. Hier is ook een grote kastenwand opgebouwd die zorgt dat je meer dan genoeg opbergruimte hebt.

Van uit deze slaapkamer kijk je uit op het groene plein en het water van de Binnendieze. Je stapt ook hier zó naar buiten; deze slaapkamer geeft je ook direct toegang tot het grote balkon.







VERVOLG VERDIEPING - PARKEREN EN OMGEVING

De badkamer

De badkamer is uitgevoerd in een rustige, luxe stijl waarbij hoogwaardige materialen en verfijnde details centraal staan. De royale inloopdouche met Gessi designkranen en bijpassende douchekop geeft de ruimte een bijna hotelachtige sfeer, terwijl het badkamermeubel en de subtiele verlichting bijdragen aan het gevoel van comfort en rust.

Dankzij de doordachte indeling voelt de badkamer ruim en ontspannen aan. De combinatie van zachte materialen, vloerverwarming en hoogwaardige afwerking maakt dit een plek waar de dag zowel ontspannen begint als eindigt. Een stijlvolle ruimte die perfect aansluit bij het hoogwaardige karakter van het appartement.

Parkeren

Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Veilig, comfortabel en uw auto staat altijd droog.

De ligging

Je bent in dit appartement aan alle kanten omringd door rust en groen terwijl de binnenstad zich op loopafstand bevindt. Even een koffie drinken in de Uilenburg? 5 minuten lopen. De Markt en je supermarkt? Binnen 5 minuten ben je er. De Parade of het station? Nog geen 10 minuten en dan ben je ook hier. En als je op zoek bent naar natuur, dan ben je ook zó in het Bossche Broek of de Gement.

Maar er is meer! Met projecten rondom de Tramkade, de Verkadefabriek, de nieuwe Diezebrug en de Bossche Stadsdelta ontstaat er vlakbij je nieuwe appartement een levendig en eigentijds stadsdeel waar wonen, cultuur en buitenleven samenkomen. Je hebt hier straks een nieuw stuk binnenstad op loopafstand. Centraler kun je niet wonen.









WATER EN VUURPLEIN - HIGHLIGHTS

- Appartement met 2 ruime slaapkamers
- Lift aanwezig
- Voorzien van vloerverwarming, afzonderlijk regelbaar via thermostaten
- Luxe leefkeuken met marmeren aanrechtblad & voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van AEG
- Badkamer met keramische tegels en Gessi designkranen
- Gessi regendouche en hoogwaardige sanitaire afwerking
- Geberit douche-wc eventueel ter overname
- Volledig Casambi verlichtingssysteem aanwezig
- Verlichting per ruimte dimbaar en instelbaar via verschillende lichtscènes
- Maatwerk interieur aanwezig, waaronder vaste kledingkasten en TV-meubel
- Verdiepings hoge binnendeuren met verdekte scharnieren en magneetsluitingen
- Hoogwaardig en instapklaar afgewerkt appartement met luxe designuitstraling
- Verschillende parken en natuurgebieden op loop- en fiets afstand
- Vlakbij uitvalswegen naar A2 en A59



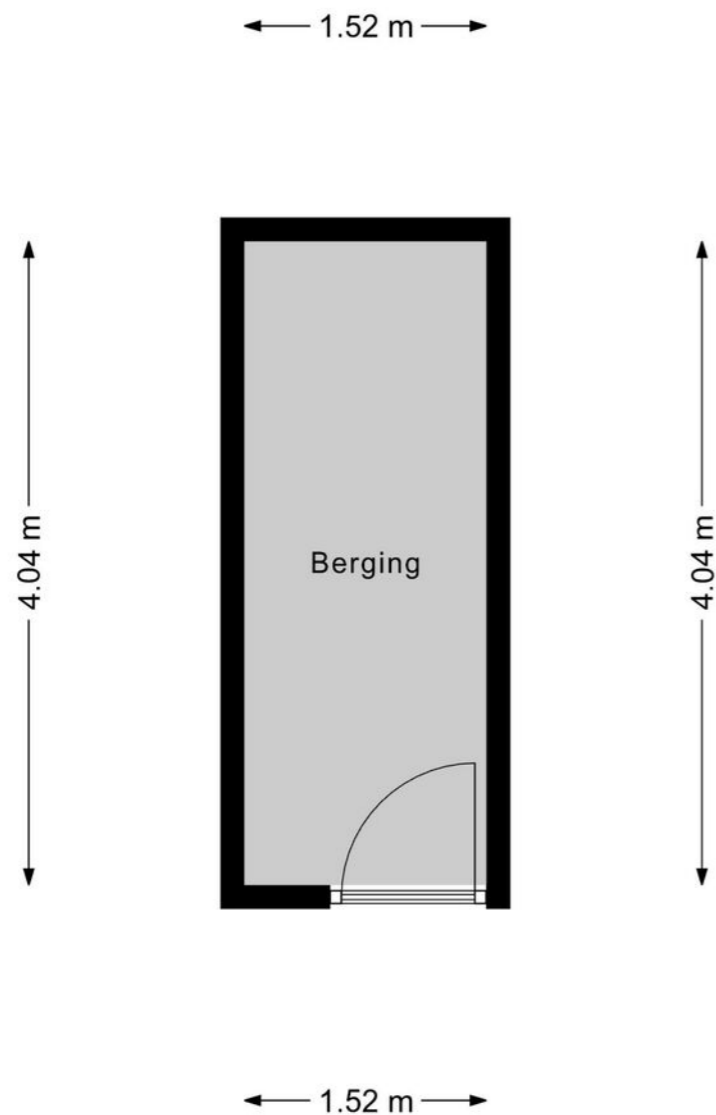












Voorwaarden

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

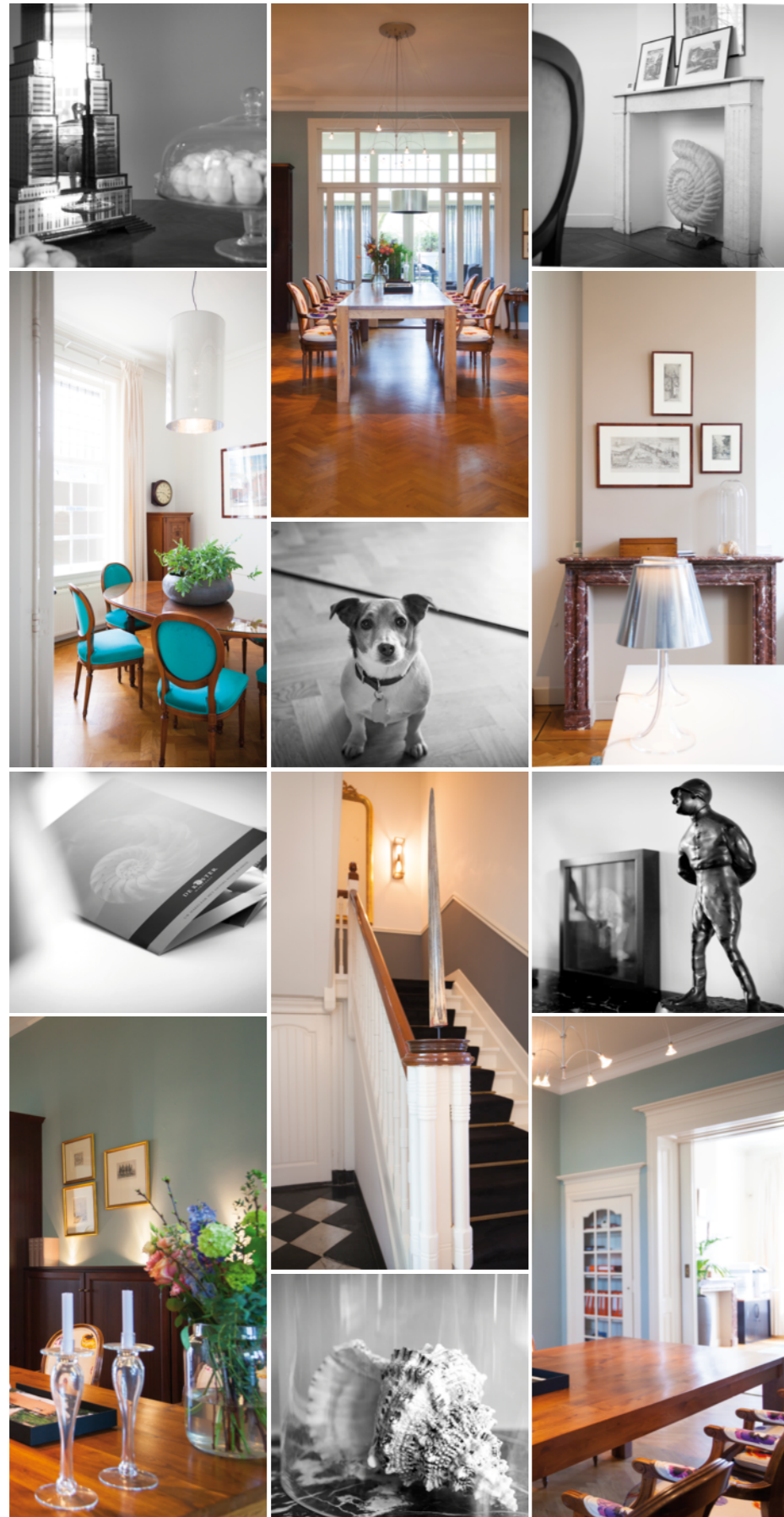
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 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