



TAALSTRAAT 139 VUGHT

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.



TAALSTRAAT 139 VUGHT

Een architectonisch meesterwerk op een toplocatie in Vught

Op één van de mooiste locaties van Vught, aan de statige Taalstraat, ligt deze unieke woning. Deze villa combineert een zorgvuldig in oude glorie hersteld deel uit de 18de eeuw met een moderne, onder architectuur gebouwde vleugel. Hier heeft Wakker Architecten een waar architectonisch kunststuk ontworpen: aan een bestaand woonhuis met de status van gemeentelijk monument, is een eigentijdse en moderne uitbreiding gecreëerd die in alles een statement is.

Algemene informatie

Soort woning:	villa
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1905 en deels 2019
Perceeloppervlakte:	1275 m ²
Woonoppervlakte:	324 m ²
Inhoud:	1282 m ³
Aantal kamers:	8
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- een uniek ensemble
- Fijne locatie nabij centrum Vught en 's-Hertogenbosch
- Heerlijk buitenzwembad met poolhouse

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Warm water:	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom





ALGEMEEN

Op één van de mooiste locaties van Vught, aan de statige Taalstraat, ligt deze unieke woning. Deze villa combineert een zorgvuldig in oude glorie hersteld deel uit de 18de eeuw met een moderne, onder architectuur gebouwde vleugel.

Hier heeft Wakker Architecten een waar architectonisch kunststuk ontworpen: aan een bestaand woonhuis met de status van gemeentelijk monument, is een eigentijdse en moderne uitbreiding gecreëerd die in alles een statement is.

Van buiten toont deze nieuwe vleugel zich ingetogen. De voorgevel ligt ver terug van de straat en oogt abstract door het gebruik van beton. Wat deze woning echt bijzonder maakt, is het grote contrast dat als rode draad overal terugkomt: de grandeur en historie van het gemeentelijk monument tegenover de strakke, moderne architectuur van de aangebouwde vleugel. Maar ook het ingetogen karakter van de woning aan de straatzijde tegenover het volledig open karakter aan de achterzijde.

De tuin ligt circa één meter lager dan de straat, waardoor zowel binnen als buiten interessante ruimtes ontstaan. In het interieur bevindt zich achter de voordeur een open patio waaromheen op verschillende niveaus de woonruimtes zijn gegroepeerd. Hoge ruimtes worden afgewisseld met lagere ruimtes, terwijl kleine niveauverschillen zorgen voor een dynamische woonervaring. Vanaf het eerste moment dat je binnenkomt, ervaar je hoe historie, moderne architectuur, licht, zichtlijnen en natuur op een unieke manier met elkaar zijn verweven. Het huis verrast voortdurend en laat zich niet in één oogopslag doorgronden. Iedere ruimte vertelt zijn eigen verhaal, terwijl het geheel één harmonieus ontwerp vormt.

Geslaagd huwelijk van historie en moderne architectuur

De woning bestaat uit twee werelden die elkaar versterken. Aan de voorzijde bevindt zich het gemeentelijk monument, waar de sfeer van een klassiek herenhuis nog altijd voelbaar is. Hier zorgen authentieke details, karaktervolle ruimtes en een warme uitstraling voor een gevoel van geborgenheid en historie. Daarnaast ontvouwt zich in de moderne vleugel juist een volledig eigentijdse woonbeleving. Grote glaspartijen, strakke lijnen, open zichtassen en een directe verbinding met de tuin creëren een indrukwekkende ruimtelijkheid. Juist het contrast tussen beide delen maakt deze woning zo uitzonderlijk.



BEGANE GROND

Via de entree in het monumentale gedeelte betreed je de woning. Hier word je direct verwelkomd door de karakteristieke sfeer van het historische pand.

Aan de voorzijde van het gemeentelijk monument bevindt zich een sfeervolle zitkamer. Een warme en intieme ruimte waar je je kunt terugtrekken met een goed boek, gasten ontvangt of simpelweg geniet van de rust. Hier ervaar je nog volop de charme van het oorspronkelijke woonhuis.

Vanuit de entree ontvouwt zich vervolgens het moderne gedeelte van de woning. Rondom de bijna mediterrane, centrale patio ontstaat een fascinerend spel van niveauverschillen, doorkijken en wisselende plafondhoogtes. Terwijl je door de woning beweegt, ontdek je steeds nieuwe perspectieven en verrassende zichtlijnen. De royale living vormt het absolute hart van het huis. Deze heeft meer weg van een paviljoen in het groen dan van een traditionele woonkamer. Hier word je direct gegrepen door de indrukwekkende glazen achtergevel die de ruimte volledig opent naar de tuin. Grote schuifpuien laten binnen en buiten naadloos in elkaar overvloeien, waardoor het groen een integraal onderdeel van het interieur wordt.

Een bijzonder architectonisch element is de vrijstaande designhaard. Deze haard vormt een natuurlijk ankerpunt in de living en brengt warmte, sfeer en intimiteit in de open leefruimte. Vanuit de zithoek kijk je uit over de tuin, terwijl de patio zorgt voor extra daglicht diep in de woning. Hier ervaar je iedere dag opnieuw de bijzondere wisselwerking tussen architectuur, licht en natuur.

De moderne woonkeuken sluit naadloos aan op de leefruimte en vormt een vanzelfsprekende ontmoetingsplek binnen het huis. Terwijl je kookt, schuiven gesprekken vanzelf mee van keuken naar patio en van patio naar living. De ruimte is ontworpen om samen te komen, een ruimte waar iedereen zich welkom voelt. Aangrenzend bevinden zich een praktische bijkeuken, diverse bergruimtes en technische voorzieningen die het wooncomfort verder vergroten.

Op de begane grond bevindt zich tevens een indrukwekkende master bedroom. Deze suite voelt als een privéverblijf binnen de woning. Vanuit bed kijk je uit op het groen van de tuin, terwijl de directe verbinding met de badkamer zorgt voor dezelfde vanzelfsprekende luxe die je eerder verwacht in een boutique hotel dan in een woonhuis.

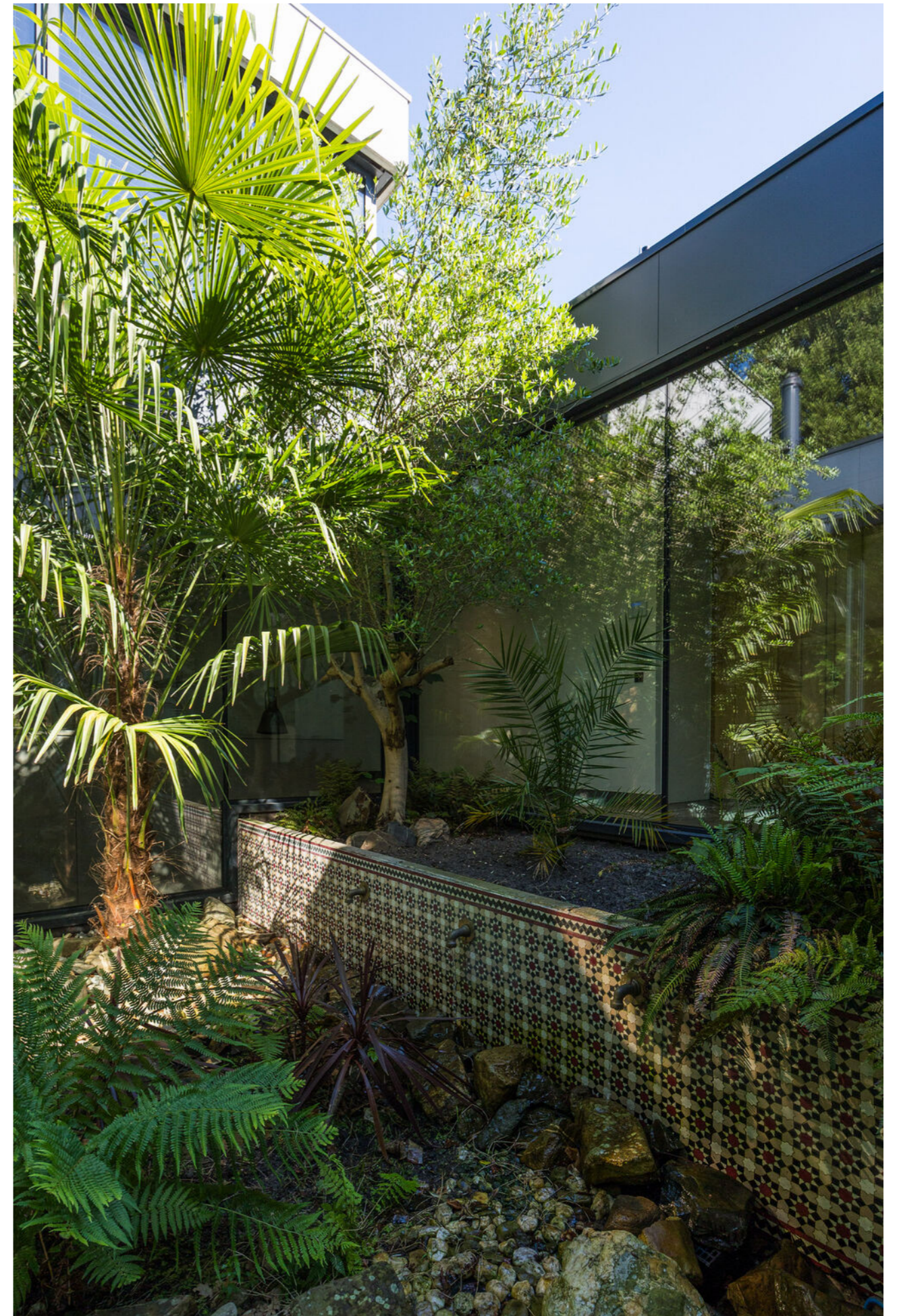
De aangrenzende badkamer is uitgevoerd met hoogwaardige materialen en beschikt over een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche, dubbele wastafel en een separaat toilet.

























EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

Eerste verdieping van het monumentale gedeelte

De eerste verdieping van het monumentale deel beschikt over meerdere ruime slaapkamers, ieder met een eigen karakter en uitzicht op de groene omgeving.

De royale slaapkamer aan de voorzijde ademt dezelfde warme sfeer als de rest van het historische woonhuis. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht en een fraai uitzicht over de Taalstraat.

Via een tussenkamer bereik je een tweede ruime slaapkamer. Deze ruimte leent zich niet alleen uitstekend als slaapkamer, maar kan ook worden ingericht als werkkamer, bibliotheek, kleedkamer of extra lounge.

Op deze verdieping bevinden zich tevens twee badkamers, waardoor gezinsleden en gasten optimaal comfort en privacy ervaren.

De combinatie van karakteristieke elementen, royale afmetingen en moderne voorzieningen maakt deze verdieping bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen of gastenverblijf.

Tweede verdieping van het monumentale gedeelte

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een vierde slaapkamer. Onder de karakteristieke kapconstructie is een sfeervolle ruimte ontstaan die zich uitstekend leent als atelier, gym of werkruimte. Dankzij de aanwezige bergruimtes wordt ook de beschikbare ruimte optimaal benut.







EXTERIEUR

Buitenleven op hoog niveau

De tuin vormt een essentieel onderdeel van de woonbeleving. Zodra de schuifpuien openstaan, wordt buiten een vanzelfsprekend verlengstuk van binnen.

Rondom de woning geniet je van volwassen groen, prachtige bomen en volledige privacy. De zorgvuldig aangelegde tuin sluit perfect aan bij de architectuur van de woning en biedt gedurende de dag altijd een plek in zon of schaduw.

Het verwarmde zwembad vormt samen met het stijlvolle poolhouse een geweldige plek om te ontspannen. Op warme zomerdagen wandel je vanuit de living zo naar het terras voor een verfrissende duik, terwijl het poolhouse uitnodigt tot lange lunches, ontspannen middagen en sfeervolle avonden met familie en vrienden.

De overdekte lounge maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Hierdoor voelt deze tuin niet als een toevoeging aan de woning, maar als een ruimte op zichzelf.

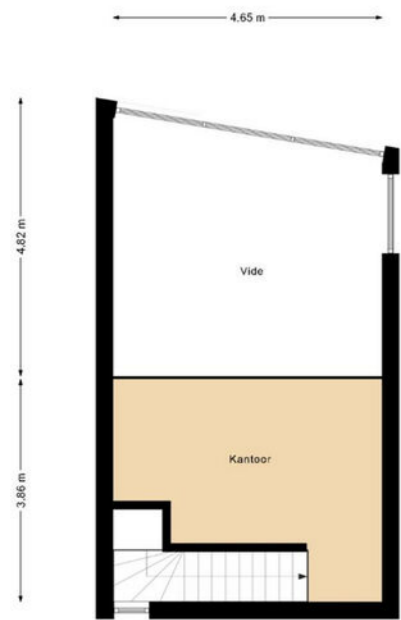




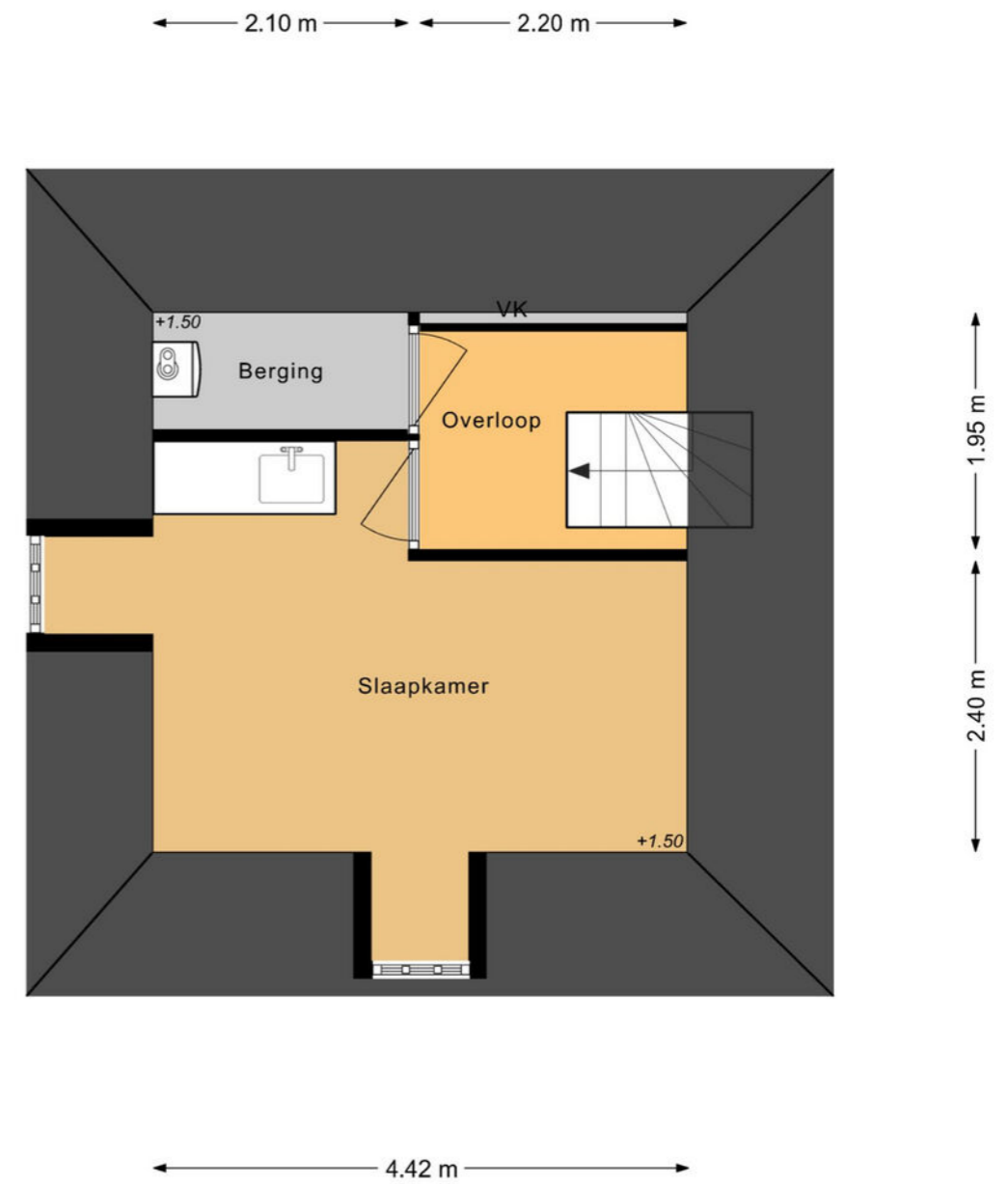








5.01 m



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.

Bedenktime

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

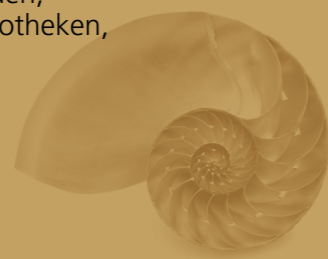
Door koper te bepalen.

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.



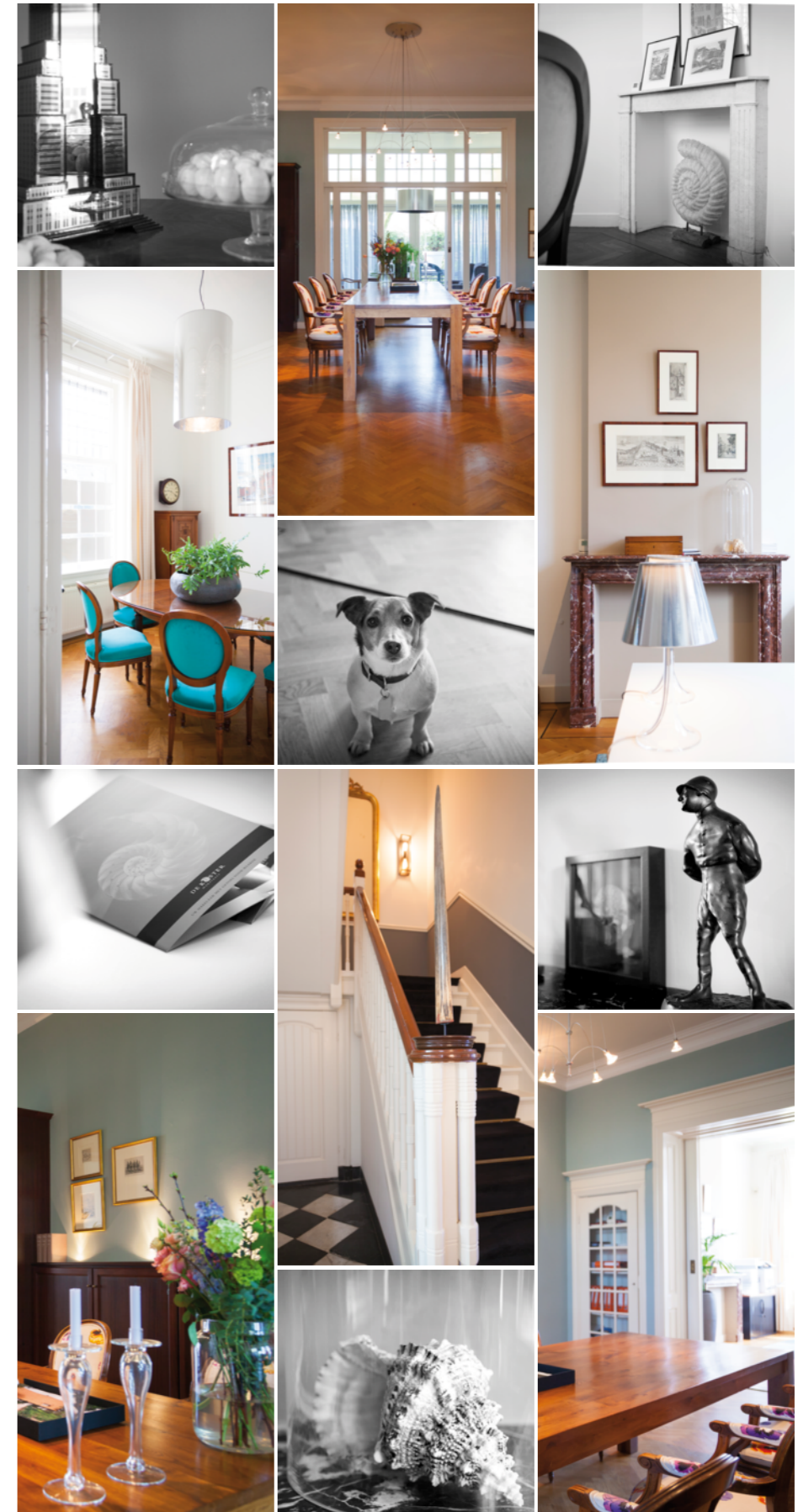
Algemeen

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.



ALGEMEEN

Een woning die je moet ervaren

Sommige woningen zijn bijzonder door hun formaat. Andere door hun locatie. Taalstraat 139 onderscheidt zich door iets wat veel zeldzamer is: een vanzelfsprekende ontmoeting tussen drie eeuwen architectuur, zonder dat één van beide werelden concessies heeft hoeven doen.

Juist daardoor laat deze woning zich niet vergelijken met wat er verder op de markt beschikbaar is.

In het kort

Hoogstaande combinatie van een 18e-eeuws gemeentelijk monument en een eigentijdse villa
Ontworpen door WakkerArchitecten
Wonen tussen historie, licht en natuur
Royale leefvleugel rondom een mediterrane patio
Master bedroom op de begane grond met directe verbinding naar de tuin
Living als paviljoen in het groen met designhaard en glazen achtergevel
Hoogwaardige leefkeuken met complete Gaggenau-opstelling
Gelijkvloerse master suite met luxe wellnessbadkamer
Vier slaapkamers en meerdere badkamers
Verwarmd zwembad met poolhouse en buitenvoorzieningen
Volledig omsloten, parkachtige tuin met maximale privacy aan de achterzijde grenzend aan boomrijk landgoed Zionsburg
Duurzame en moderne installaties
Een van de meest bijzondere woningen van Vught
Alarm- en camerainstallatie aanwezig
Dichtbij A2 en A59

