



BOSCHVELDWEG 203 '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.



BOSCHVELDWEG 203 's-HERTOGENBOSCH

In een voormalig veilinghuis uit begin vorige eeuw op een bijzondere en strategische locatie, rand centrum nabij Station gelegen, treffen we dit spectaculaire en ruimtelijk, uiterst hip & trendy appartement met een hoog plafond, eigen berging en twee parkeerplaatsen (op afgesloten parkeerterrein). Het appartement biedt een bijzondere mix van modern comfort en historie; een unieke combinatie! De ligging is ideaal; nabij alle voorzieningen zoals de Tramkade en de Verkadefabriek én op loop-fietsafstand van de binnenstad.

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1917
Perceeloppervlakte:	0 m²
Woonoppervlakte:	109 m²
Inhoud:	494 m³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Uniek loftachtig appartement
- Inclusief eigen parkeerplaatsen en berging
- Toplocatie nabij station en 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

Middels de imposante, royale en gemeenschappelijke entree/hal komen we via de industriële trap bij de voordeur van nummer 203.

Eerste verdieping

Entree

Achter de voordeur is de hal met toegang tot de slaapkamer aan de voorkant, de meter kast, het toilet met wastafeltje en ernaast gelegen technische ruimte met aansluitingen voor wasapparatuur.

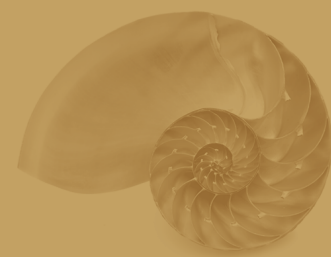
Woonkamer en keuken

Doorlopend komen we in een grote open riante en sfeervolle ruimte, die je min of meer overvalt in zijn grootsheid. Het hoge plafond met de in het zicht zijnde spanten is uniek en tevens uiterst sfeervol. De woonruimte is verdeeld in een riante leefruimte en een open keuken. De ruimte biedt zeker de mogelijkheid tot het plaatsen van een lekkere loungehoek alsmede een riante eettafel met stoelen.

De open keuken is ingericht met een lichte en strakke moderne keukeninrichting, welke is voorzien van een kookplaat, koelkast, vaatwasmachine en oven.

Balkon

Vanuit de woonkamer is tevens het zonnige balkon te bereiken. Hier kunt u heerlijk van buiten genieten.











EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

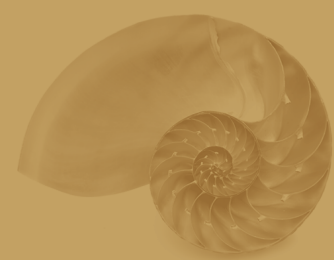
Vanuit de hal is de ruime slaapkamer aan de voorkant toegankelijk, die in rechtstreekse verbinding staat met de moderne badkamer, voorzien van wastafel en inloofdouche.

De tweede slaapkamer is bereikbaar vanuit de living en heeft ook zijn eigen aangesloten badkamer die uitgerust is met een inloofdouche, wastafel en toilet.

Berging

Op de begane grond bevindt zich tevens nog een externe berging, ideaal voor extra opslag.

Kortom een instapklaar en uniek appartement, min of meer gelegen in de "luwte", maar toch op loopafstand van het centraal station en alle centrumvoorzieningen. Voeg hierbij de parkeerplaatsen en de berging en je weet dat je hier een meer dan bijzonder object aantreft.











EXTERIEUR

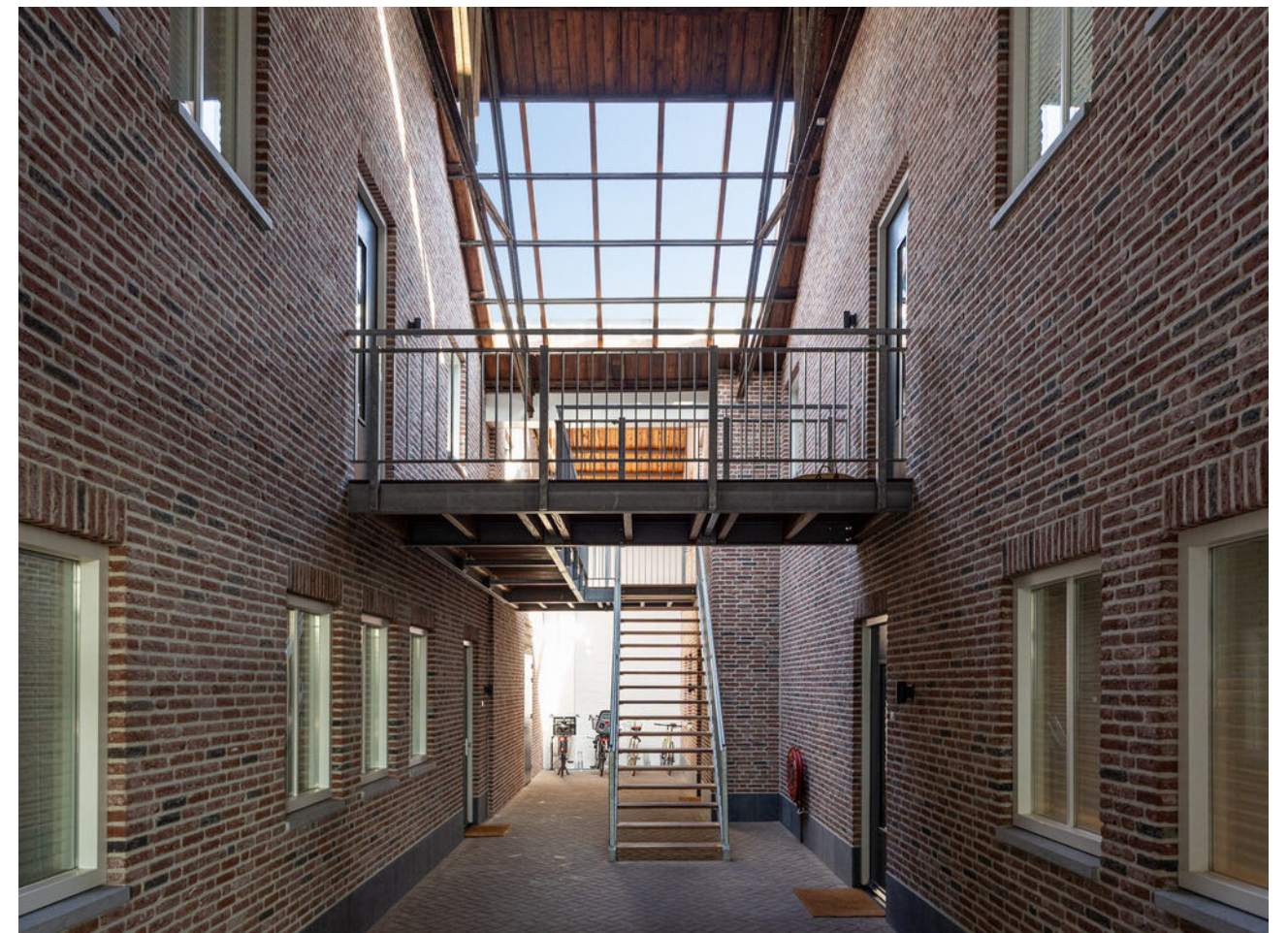
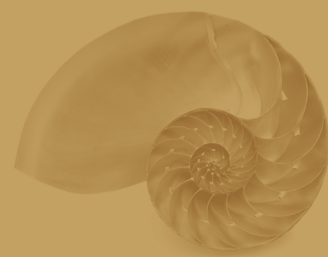
De Boschveldweg ligt net buiten het centrum in de wijk 't Zand. Dit gebied is ook het eerste gebied dat omstreeks 1885 buiten de oorspronkelijke stadsmuren is bebouwd. De wijk heet 't Zand omdat de grond ongeveer 4 meter is opgehoogd om bebouwing mogelijk te maken.

Kenmerkend voor de wijk is het duidelijke stratenplan evenals het feit dat de wijk een zekere onderlinge architectonische samenhang vertoont. Dit blijkt o.a. uit een veelvuldig gebruik van traditionele bouwtechnieken en veelal toepassingen van 17e-eeuwse Hollandse renaissance stijlkenmerken. De Boschveldweg biedt een mix van traditionele en moderne bouwkenmerken. Deze woning is met recht vooroorlogs te noemen en de omgeving is ingericht met een idyllisch pleintje met mooie oude bomen. Het Centraal Station is op loopafstand.

De Boschveldweg ligt eveneens nabij het Zuid Willemspark, een waterpark met horeca, recreatie en ook volop cultuur (denk aan de Willem Twee toonzaal, de Verkadefabriek en het Kruithuis) alsmede bijna tegen de Bossche stadsdelta aan.

Over de ligging van de bovenwoning ten opzichte van de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn. Alle faciliteiten, waar 's-Hertogenbosch zo bekend om staat, liggen op loop-fietsafstand. Van de Sint Jan tot de gezellige terrasjes op de Parade, de Uilenburg, het Museumkwartier en natuurlijk de winkels.

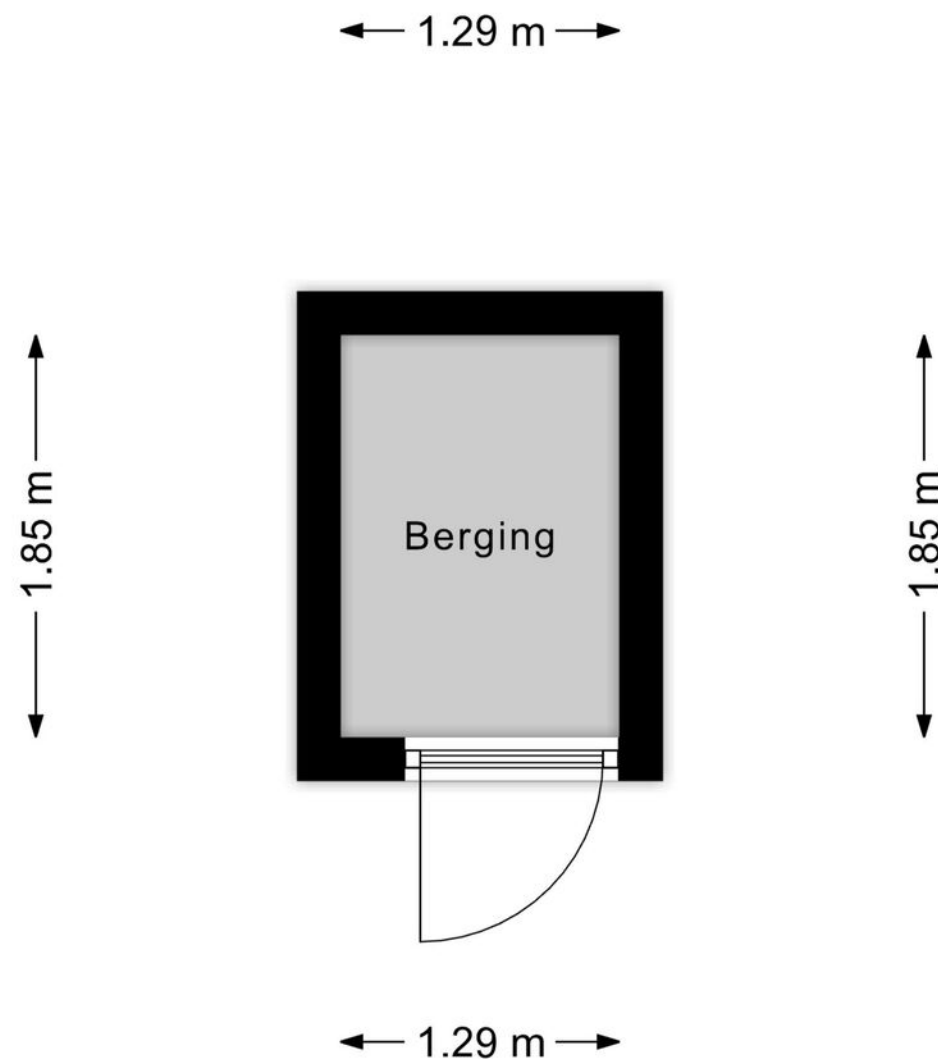
Zoek je de rust en de natuur, op loop-/fietsafstand zijn o.a. het natuurreservaat het Bossche Broek, het gebied rondom de Citadel en de IJzeren Vrouw/ Prins Hendrikpark, waar je heerlijk kunt ontspannen. Uitvalswegen naar de snelwegen A2 en A59 zijn op korte afstand.











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.

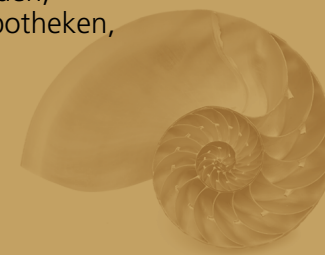
Algemeen

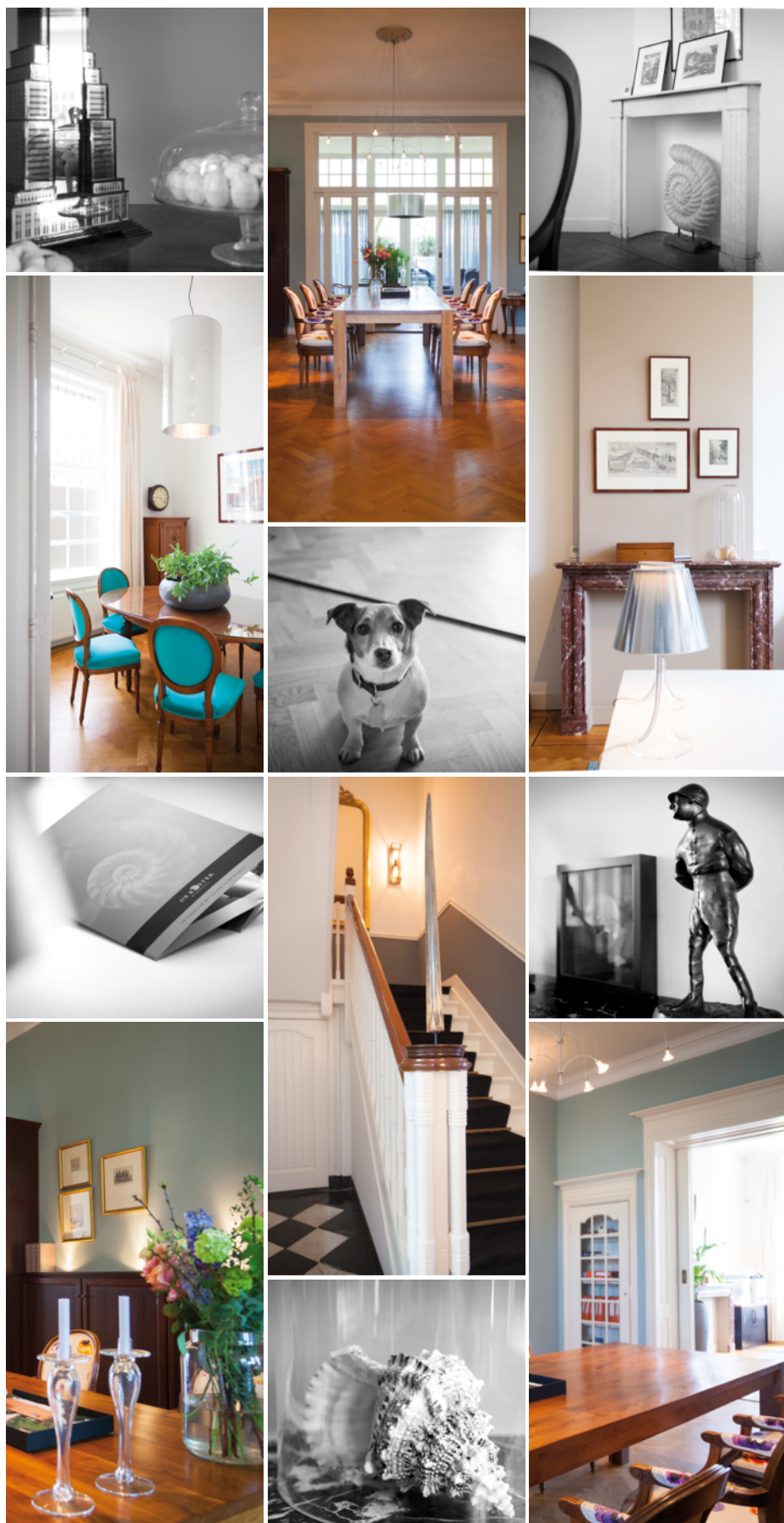
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.





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