



UILENBURG 14 '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
- 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 14 's-HERTOGENBOSCH

Aan één van de meest gefotografeerde en karaktervolle plekken van de Bossche binnenstad bevindt zich dit unieke monumentale poortgebouw aan de Uilenburg. Een zeldzame kans om te wonen in een Rijksmonument op een locatie waar historie, architectuur en de sfeer van de Binnendieze samenkomen. Achter de beroemde poort met sluitsteen uit 1649 gaat een bijzonder verhaal schuil dat terugvoert naar de tijd van schuilkerken, verborgen doorgangen en het rijke verleden van de Uilenburg. Uilenburg 14 was de toegang tot de schuilkerk, die achter het 'Huys van Boxtel' (Postelstraat 46-48) was gevestigd.

Algemene informatie

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1979
Perceeloppervlakte:	68 m ²
Woonoppervlakte:	61 m ²
Inhoud:	250 m ³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Wonen in een iconisch monumentaal poortgebouw met rijke historie
- Ligging in het hart van de geliefde, sfeervolle en karakteristieke wijk de Uilenburg

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	dubbel glas







BEGANE GROND/ EERSTE VERDIEPING

In 2022 is het poortgebouw met grote zorg en vakmanschap gerestaureerd door restauratiespecialist Nico de Bont, waarbij historische details zijn behouden en tegelijkertijd ruimte werd gecreëerd voor comfortabel wonen. Het resultaat is een uitzonderlijk object waarin monumentale allure en hedendaags wooncomfort naadloos samenkomen.

Achter de karakteristieke poort bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte die tevens toegang biedt tot de achtergelegen panden en de opgang naar het volledig gerenoveerde appartement op de eerste verdieping van het poortgebouw.

Hier geniet u dagelijks van een uitzicht dat maar weinig Bosschenaren gegeven is: de schilderachtige Binnendieze die zich tussen de historische gevels door slingert. Het water, de fluisterbootjes, de rust, het naast gelegen jeux-de-boules baantje, het unieke uitzicht op de prachtige binnentuin van het naastgelegen voormalige klooster en de levendige binnenstad vormen samen een decor dat ieder seizoen een andere charme laat zien.



BEGANE GROND/ EERSTE VERDIEPING

De woning ademt sfeer dankzij de combinatie van authentieke elementen, hoogwaardige afwerking en een hoog plafond. De raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de ligging boven het water een bijzonder gevoel van vrijheid geeft. Vanuit de woonkamer kijkt u uit over één van de meest karakteristieke stukjes van de historische binnenstad. Het appartement heeft energielabel B en is o.a. voorzien van nieuwe cv- en airco-installaties, een Bulthaup keuken, een inloopdouche en een slaapkamer met geluidswerend isolatieglas. Op de begane grond bevindt zich een grote kast met een voorbereiding voor een wasmachine en wasdroger met veel opbergruimte.

In het entree gedeelte van de hal bevinden zich de brievenbussen en meterkasten van Uilenburg 14, 16 en 18 welke te allen tijde op bestaande wijze gehandhaafd dienen te blijven. In dezelfde ruimte kunnen enkel en alleen voor iedere woning maximaal twee fietsen gestald worden. Er geldt een recht van overpad door de hal naar de achtergelegen woningen voor de bewoners van Uilenburg 16, 18 en Postelstraat 44A&B. Voor de opgang van Uilenburg 16 is in de hal een eeuwigdurend recht van opstal gevestigd waarvoor de eigenaar van Uilenburg 14 een jaarlijkse vergoeding van € 500 ontvangt, jaarlijks te verhogen middels de door het CBS vastgestelde inflatiecorrectie (CPI).















EXTERIEUR

De Uilenburg staat bekend als het meest pittoreske kwartier van 's-Hertogenbosch: een wirwar van sfeervolle straatjes, bruggetjes en monumentale panden waar de geschiedenis nog tastbaar aanwezig is. Restaurants, cafés, cultuur en winkels bevinden zich op loopafstand, terwijl u thuis geniet van een verrassende rust midden in de stad.

Dit is geen appartement zoals alle andere. Dit is wonen in een monument met een verhaal. Een plek waar eeuwen Bossche geschiedenis samenkomen met het comfort van vandaag. Een unieke kans voor liefhebbers van karakter, erfgoed en het bijzondere stadsleven dat alleen de binnenstad van 's-Hertogenbosch kan bieden.

Uilenburg 14 in het kort:

- Wonen in een iconisch monumentaal poortgebouw met rijke historie
- Ligging in het hart van de geliefde, sfeervolle en karakteristieke wijk de Uilenburg
- Fenomenaal uitzicht op de schilderachtige Binnendieze en de fluisterbootjes die onder het pand doorvaren
- Hoogwaardige restauratie van het poortgebouw uitgevoerd door restauratiespecialist Nico de Bont (gedocumenteerd, 2022)
- Uniek volledig gerenoveerd appartement van 61 m² gelegen op de begane grond en eerste verdieping
- Karaktervolle combinatie van historie en modern wooncomfort
- Eén van de meest bijzondere woonlocaties van 's-Hertogenbosch
- Rustige woonomgeving midden in het historische centrum van 's-Hertogenbosch
- Per direct beschikbaar
- Op loopafstand van de Markt, de Parade, winkels, horeca en culturele voorzieningen
- Centraal Station binnen enkele minuten op loopafstand

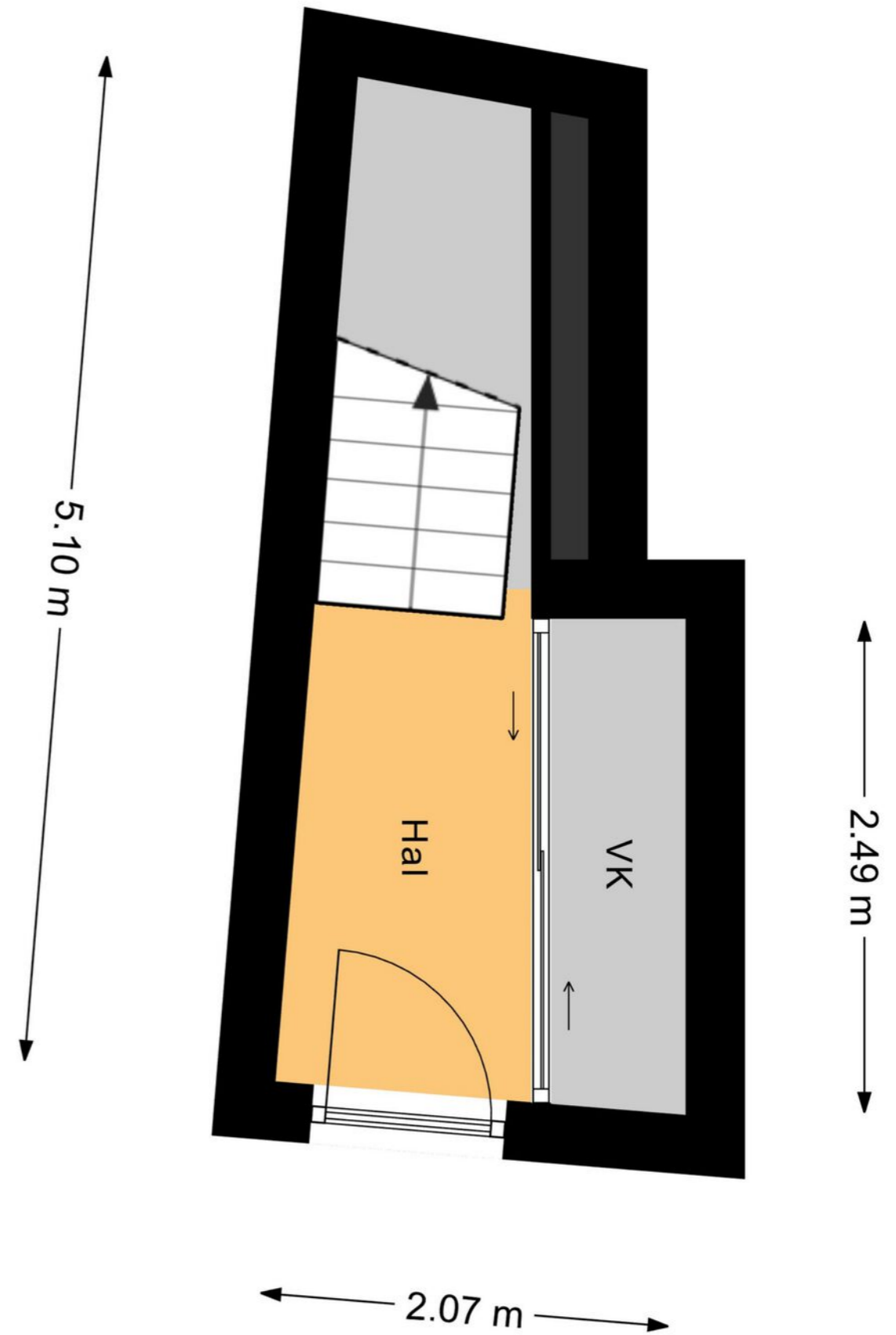


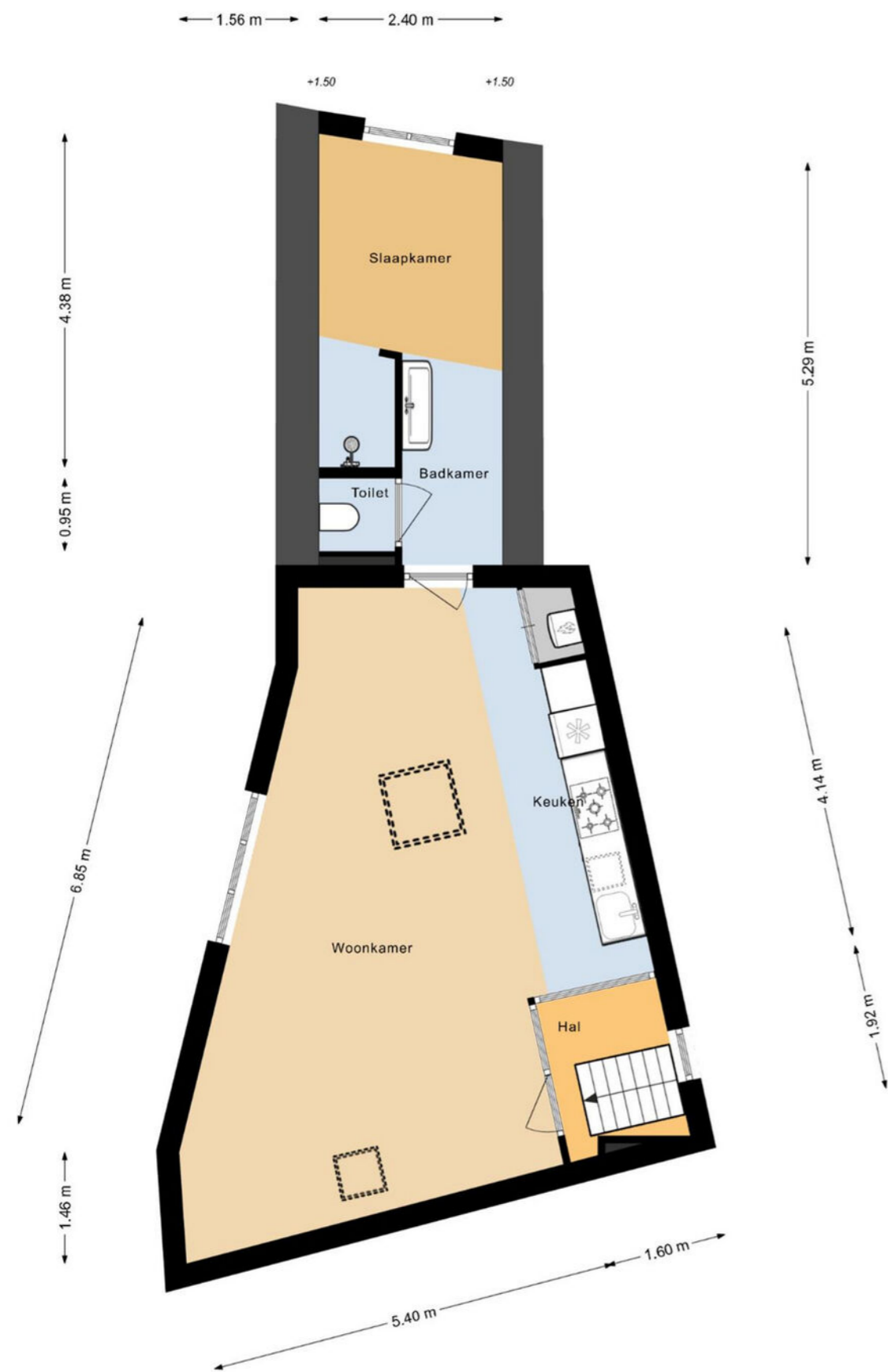












Voorwaarden

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

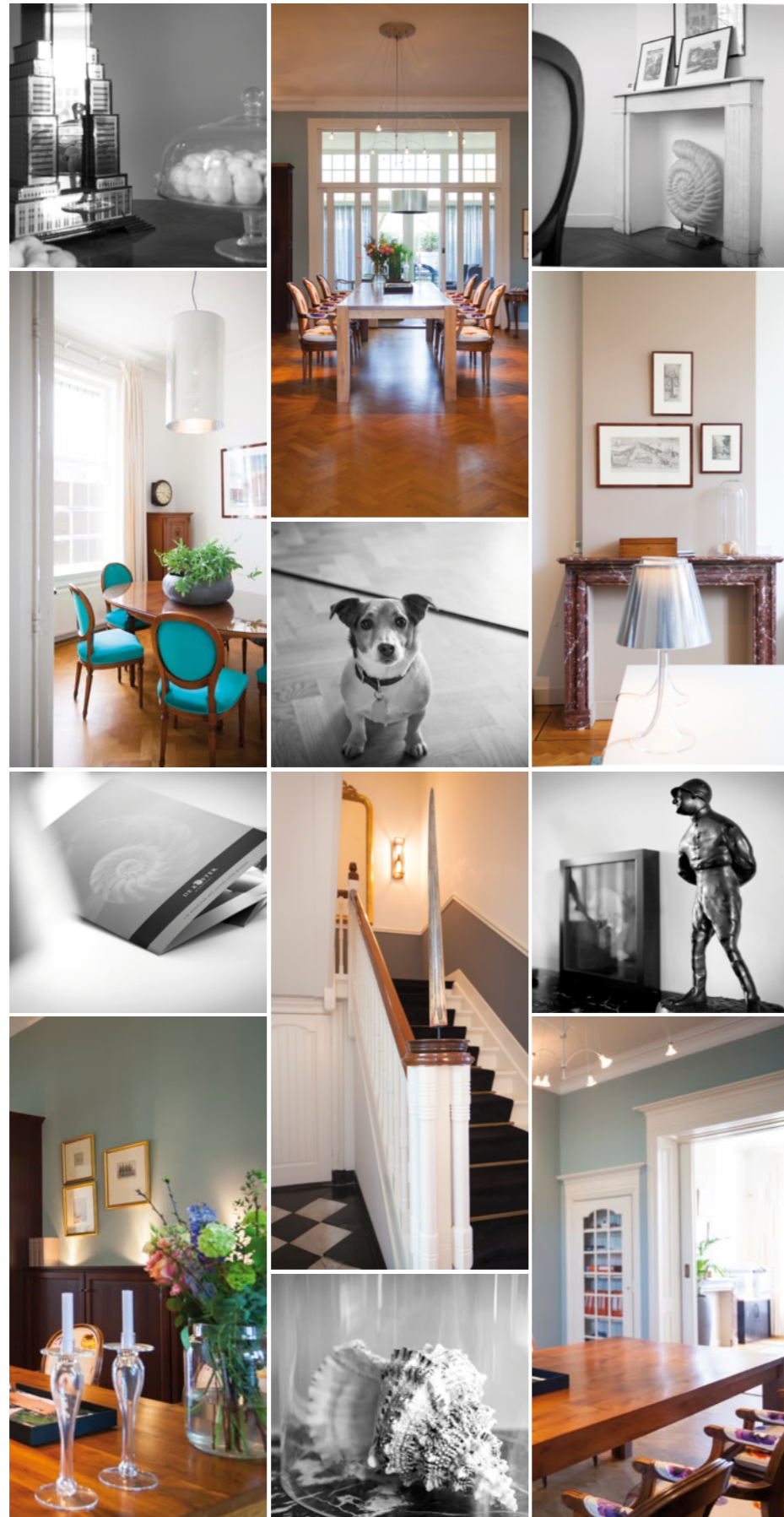
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.



