



POSTELSTRAAT 32 A '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 de 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.



POSTELSTRAAT 32 A 's-HERTOGENBOSCH

In een beeldbepalend en monumentaal (gemeentelijk)winkel-woonhuis op de tweede en derde verdieping is dit karakteristieke en sfeervol afgewerkte 3-kamer appartement met zonnig dakterras gelegen. De locatie is uniek; midden in de Uilenburg, rustig en autoluw, maar met de bruisende mogelijkheden van de binnenstad op steenworp afstand. De Postelstraat is een charmante mix van historisch en eigentijds, omringd door gezellige horeca, boetiekjes en het sfeervolle water van de Binnendieze. En dat alles op loopafstand van het station, de Parade, de Sint-Jan en natuurgebied 't Bossche Broek.

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1475
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	89 m ²
Inhoud:	373 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Unieke ligging in de geliefde Uilenburg
- Met zonnig dakterras
- Station, natuur én uitvalswegen binnen handbereik

Technische gegevens:

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





INDELING

Een warm welkom!

Achter een fraaie voordeur met glas in lood bovenraam aan de Postelstraat kom je bij de entree met het trappenhuis naar 1e en 2e verdieping.

Tweede en derde verdieping

Overloop.

Via de gezamenlijke entree op de begane grond bereik je via de trap het appartement op de tweede verdieping. Hier word je verrast door een speelse indeling, hoge ramen en veel lichtinval. De royale woonkamer biedt een prachtig uitzicht over de levendige straat met zijn karakteristieke gevels. De open keuken is stoer en modern, voorzien van inbouwapparatuur én volop opbergruimte. De vaatwasser en koelkast zijn nieuw (eind 2025). De keuken is een kwaliteitskeuken van Van den Berg uit Heeswijk. Vanuit de keuken heb je via dubbele deuren toegang tot een ruime kamer, ideaal als tweede slaapkamer, thuishkantoor of creatieve ruimte.

Via de hal bereik je het toilet, de praktische wasruimte én het heerlijke dakterras – jouw privéplekje in de zon midden in de stad.

Slapen onder de sterren

De derde verdieping biedt de sfeervolle hoofdslaapkamer onder het schuine dak, met dakramen die zorgen voor een gezellige, intieme sfeer. Er is ruimte genoeg voor een royale garderobekast.

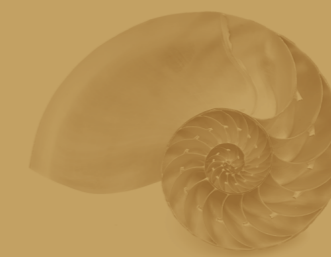
Tijdloos genieten in de badkamer

De badkamer is stijlvol en strak uitgevoerd in zwart-wit tegelwerk en beschikt over een ligbad met douche, dubbele wastafel en een tweede toilet. Alles wat je nodig hebt voor een ontspannen start of einde van de dag.

Tevens zijn de (nieuwe) wasmachine, droger en oven ter overname.

Waarom jij hier wilt wonen:

- * Unieke ligging in de geliefde Uilenburg, in een rustige straat met alles op loopafstand
- * Instapklaar en trendy afgewerkt appartement
- * Zonnig dakterras
- * Moderne keuken en royale badkamer
- * Twee slaapkamers of werken & wonen combineren
- * Station op loopafstand, natuur en stad binnen handbereik



























EXTERIEUR

Omgeving, ligging

De Postelstraat en in het verlengde de Kruisstraat is een levendige maar voor doorgaand verkeer afgesloten straat in de populaire Uilenburg!

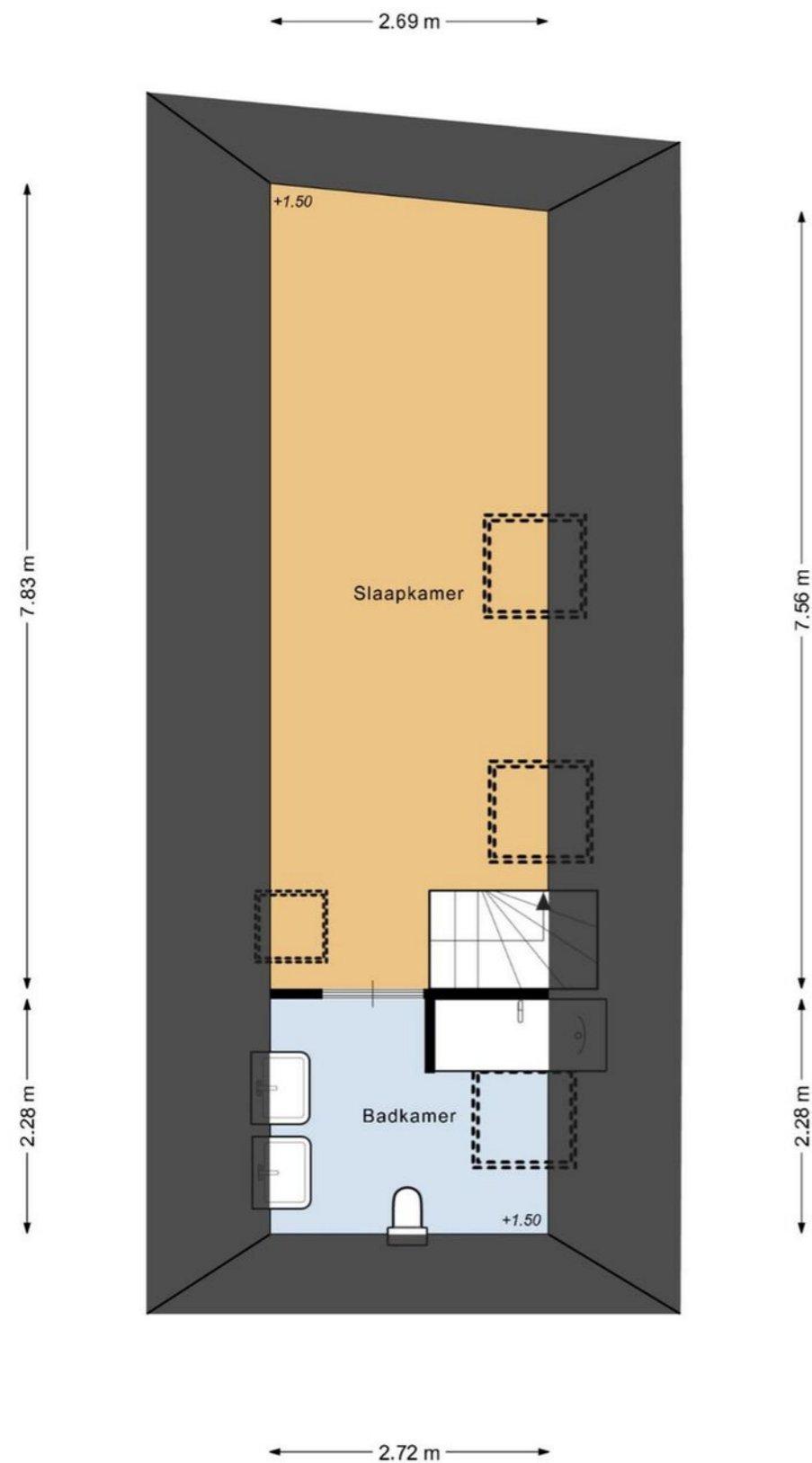
We treffen er een mix van functies aan zoals hippe interieur- en specialiteiten winkels, kapperszaken, leuke restaurants en cafés, vintage kledingzaken, kantoren en natuurlijk wordt er ook volop gewoond. De nabijgelegen Vughterstraat is een zeer lange gevarieerde winkelstraat met eveneens een brede mix van functies zoals winkelen (ook een AH en een EKO Plaza), wonen, werken en horeca.

Over de ligging van deze woning in de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn: alle faciliteiten waar 's-Hertogenbosch zo bekend om staat, liggen op loopafstand. Van het Centraal Station, de Sint Jan tot de gezellige terrasjes in o.a. de Uilenburg, de Parade, het Museumkwartier en natuurlijk de winkels! Dat is het voordeel van leven en wonen in de binnenstad. Zoekt u de rust en de natuur, op loopafstand is het natuurreservaat 't Bossche Broek waar u heerlijk kunt ontspannen, nog dichterbij is het stadsparkje wat onderdeel is van de Mariënborg.









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

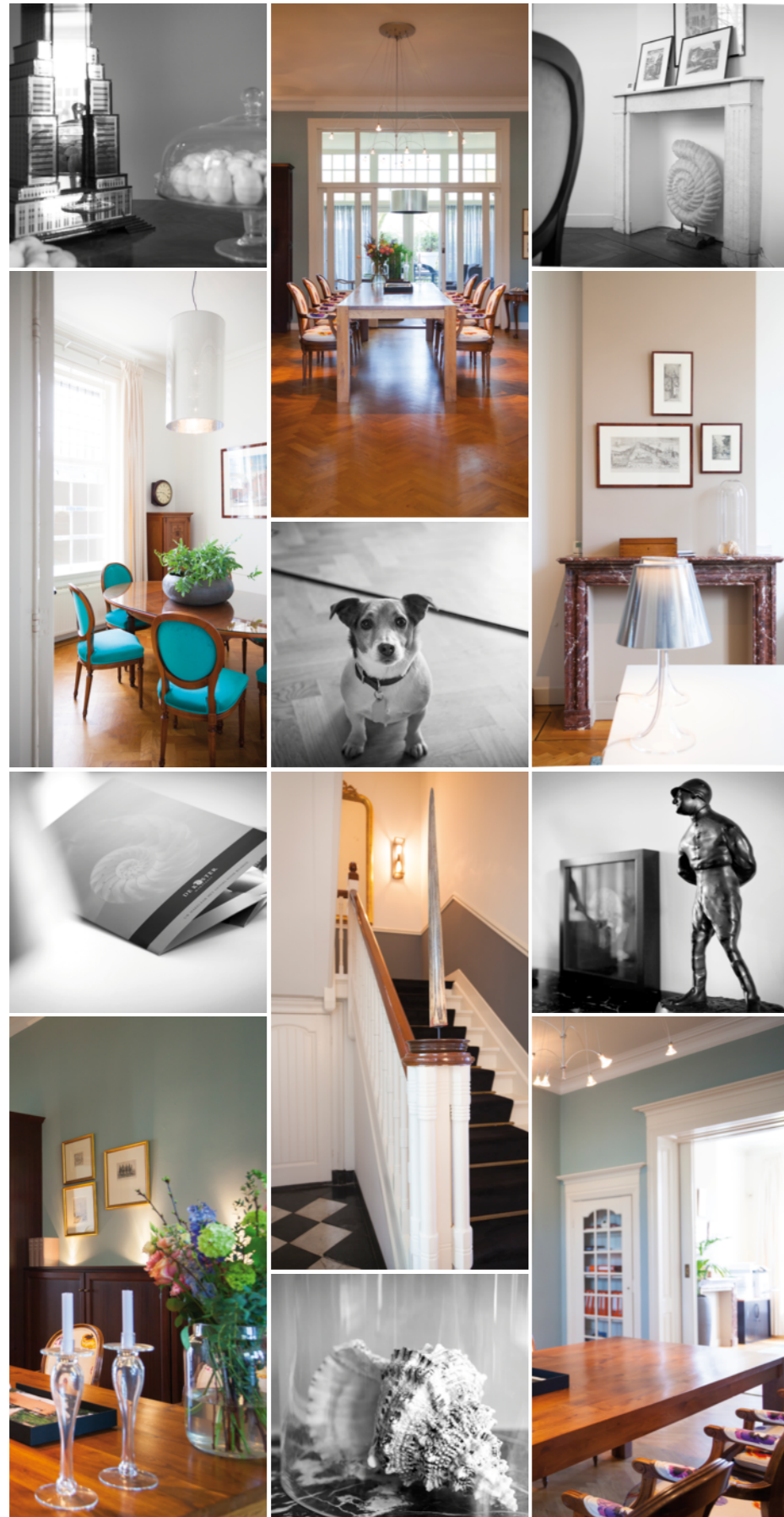
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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