



PETTELAARSEWEG 247 D '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.



PETTELAARSEWEG 247 D 's-HERTOGENBOSCH

In de wijk "Zuid" in fraai appartementencomplex gelegen instapklaar 3-kamer hoek-appartement met balkon en eigen parkeerplaats en bergkast. Het appartement ligt heerlijk centraal tussen het Zuiderpark en natuurgebied 't Bossche Broek, boven diverse winkels voor uw dagelijkse boodschappen én op loopafstand van de binnenstad van 's-Hertogenbosch.

"Zuid" is één van de meest gewilde stadsdelen van de stad, zowel vanwege het hoge eigen voorzieningenniveau, als vanwege het feit dat het op fiets-/loopafstand van het centrum is gelegen.

Algemene informatie

Soort woning:	portiekflat
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1997
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	98 m ²
Inhoud:	325 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Liftinstallatie
- Heerlijke locatie in de wijk Zuid nabij volop voorzieningen
- Eigen parkeerplaats in P-kelder

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND - KELDER EN VIERDE VERDIEPING

Begane grond

Gezamenlijke, verzorgde, overdekte en moderne entree van het complex Pettelaarpoort met brievenbussen, bellentableau, trappenhuis en 2 liften.

Kelder

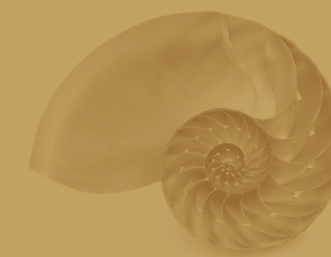
Middels de lift of trap is de ruime en overzichtelijke parkeerkelder bereikbaar, waar u de beschikking heeft over een bergkast en één parkeerplaats. Via de autolift komt u aan de achtergevel van het complex, zijnde de Tacitusstraat.

Vierde verdieping

De gezamenlijke portiekhall biedt toegang tot het ruime en zeer lichte appartement, waar we binnenkomen in een ruime hal. Vanuit de hal heeft u toegang tot verschillende vertrekken van het appartement.

De royale woonkamer met strak gestucte wanden en plafonds en een moderne open keuken, is dankzij de raampartijen een heerlijk lichte ruimte. Vanuit de woonkamer is middels een deur het prettige balkon te bereiken, deze is ook bereikbaar vanuit de grote slaapkamer.

In de woonkamer is ruimte voor een ruime zithoek, vanwaar mede van vanwege de ligging op de vierde verdieping een bijzonder fraai uitzicht heeft over een gedeelte van de wijk Zuid, zijnde een groot plantsoen en woonhuizen. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de witte open keuken, deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductie-kookplaat, koel-/vriescombinatie, een combi-oven/magnetron en een vaatwasmachine.









VIERDE VERDIEPING & OMGEVING

De 2 slaapkamers bevinden zich aan de achterkant van het appartement tegen het balkon aan. Via de grote slaapkamer heeft u ook toegang tot het balkon. De tweede slaapkamer is in feite multifunctioneel, denk aan bijvoorbeeld aan een kledingkamer-study of logeerkamer.

Balkon

Heerlijk gelegen op het Zuid-westen en bereikbaar via de woon- en hoofdslaapkamer is dit ca. 16 m² grote overdekte balkon met een zonnenscherm over de volle breedte. Uiteraard ook vanaf het balkon is er een mooi zicht op de omgeving.

Badkamer

Modern en geheel betegeld is deze badkamer welke is ingericht met een inloopdouche, een fraai groot wastafelmeubel en dubbele wasbak.

Berging

Het appartement beschikt verder over een praktische in pandige berging met daarin de aansluitingen voor wasmachine en droger, aanrecht met spoelbak alsmede de opstelling van de CV installatie (combi-ketel bj. 2025).

Ligging en exterieur

Het appartement is gelegen in de gewilde wijk "Zuid" op 10 minuten loopafstand van het historische én gezellige centrum van 's-Hertogenbosch.

Diverse voorzieningen zoals een supermarkt, apotheek en bushalte zijn direct bereikbaar en op 10/15 minuten loopafstand bent u op de Parade in het hart van de altijd gezellig Bossche binnenstad.

Zoekt u meer de rust van de natuur, dan biedt deze locatie ook een ruime keuze: zowel natuurgebied 't Bossche Broek, als het Zuiderpark en de Zuiderplas liggen op loopafstand.

De uitvalswegen naar de A2 en A59 zijn vanuit hier snel te bereiken.

Kortom: een ruim en prettig appartement met parkeerplaats en in de omgeving een hoog voorzieningenniveau!









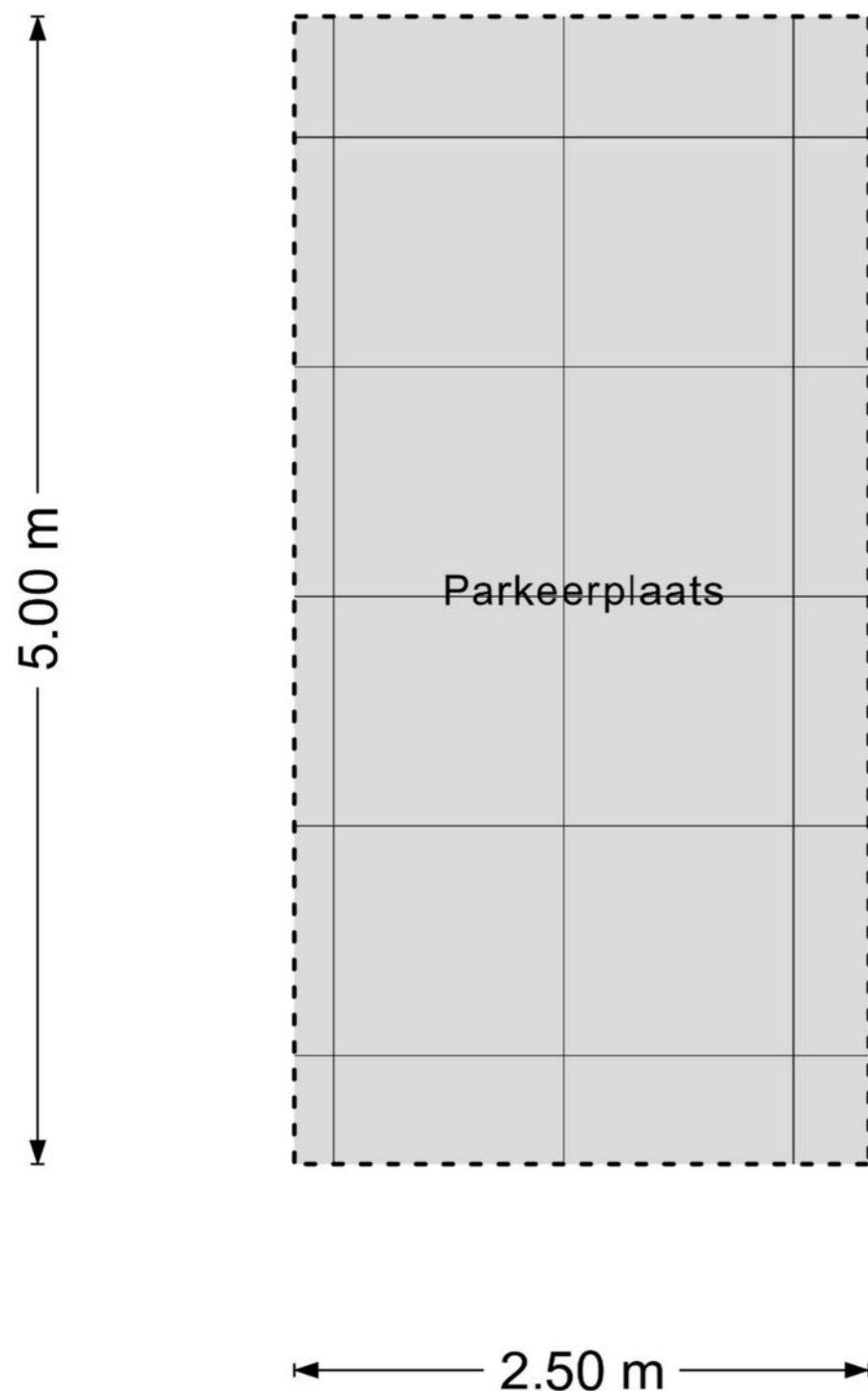












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

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

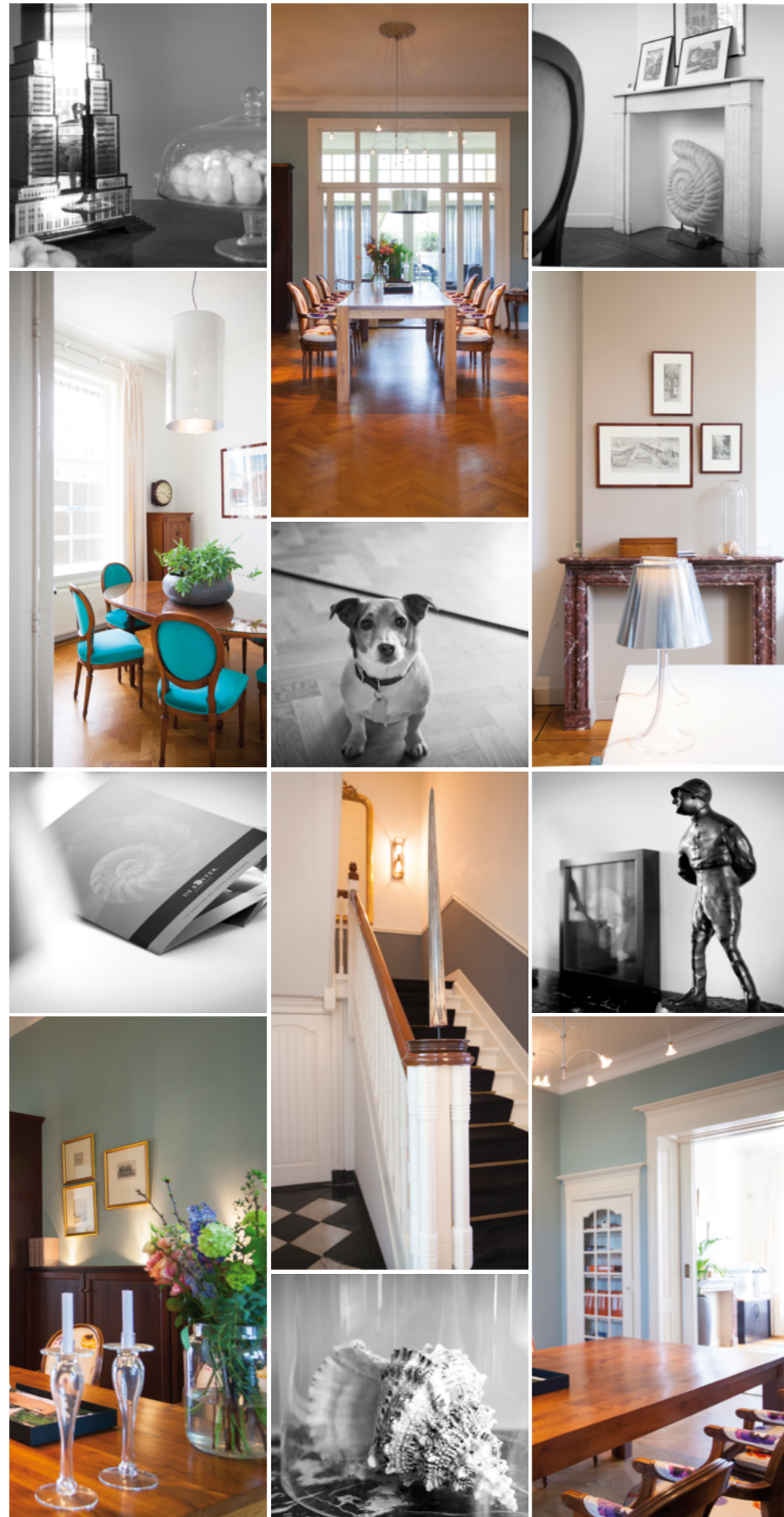
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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