



VERWERSSTRAAT 11 '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.



VERWERSSTRAAT 11 's-HERTOGENBOSCH

Op een van de meest geliefde locaties van de Bossche binnenstad, in het autoluwe gedeelte van de Verwersstraat, bevindt zich dit sfeervolle en goed onderhouden appartement. De Verwersstraat (onderdeel van het Museumkwartier) staat o.a. bekend om haar karakteristieke veelal monumentale gebouwen, exclusieve winkels, musea en gezellige restaurants. Dit is wonen nabij de Markt, de Parade en alle voorzieningen die het bruisende stadscentrum te bieden heeft.

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1463
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	73 m ²
Inhoud:	213 m ³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Gelegen in autoluwe deel van de Verwersstraat
- Royale en sfeervolle woonkamer met grote raampartijen

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND/EERSTE VERDIEPING

Indeling

Entree

Via de zeer verzorgde centrale entree en het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u het appartement. De indeling is speels en verrassend ruim. Vanuit de hal zijn alle vertrekken toegankelijk.

Woonkamer

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Deze royale leefruimte geniet van veel natuurlijk licht dankzij de maar liefst drie grote raampartijen aan de voorzijde en biedt een prachtig uitzicht over de levendige Verwersstraat. De ruimte ademt sfeer door de fraaie houten parketvloer, de hoge plinten, de strak afgewerkte wanden, stijlvolle plafondlijsten en de karakteristieke vaste boekenkast die de ramen omlijst. Een ideale plek om te ontspannen, te werken of gasten te ontvangen.

Keuken

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een tijdloze lichte kleurstelling met een natuurstenen werkblad. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken hier een waar plezier is.

Slaapkamer en badkamer

Aan de rustige achterzijde van het appartement bevindt zich de ruime slaapkamer. Deze comfortabele kamer beschikt eveneens over een houten parketvloer en biedt voldoende ruimte voor een royale garderobe. Aangrenzend ligt de nette, volledig betegelde badkamer, voorzien van een wastafelmeubel, een zwevend toilet, een designradiator en een ruime douche.

Berging

Daarnaast beschikt het appartement over een praktische inpandige berging met aansluitingen voor wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-combiketel.

Terras

De woning beschikt over een intiem en besloten terras.













EXTERIEUR

Ligging en omgeving

Wonen aan de Verwersstraat betekent wonen op een van de meest gewilde locaties van 's-Hertogenbosch. Deze statige en historische straat vormt al eeuwenlang een belangrijk onderdeel van het karaktervolle stadscentrum en staat bekend om haar fraaie monumentale bebouwing, exclusieve uitstraling en levendige sfeer. De combinatie van cultuur, historie, gastronomie en hoogwaardige voorzieningen maakt dit een unieke woonomgeving in het hart van de stad.

Direct vanuit de voordeur wandelt u door de sfeervolle binnenstad met haar gezellige straatjes, bijzondere winkels, kunstgaleries, boetieks en speciaalzaken. Op korte afstand bevinden zich de Markt en de Parade, twee van de bekendste pleinen van de stad, waar het hele jaar door een levendige sfeer heerst dankzij de vele terrassen, evenementen en culturele activiteiten. Ook de iconische Sint-Janskathedraal, diverse musea, theaters en horeca-gelegenheden bevinden zich op loopafstand.

De binnenstad van 's-Hertogenbosch staat bekend om haar Bourgondische karakter en uitstekende culinaire aanbod. Van sfeervolle lunchrooms en wijnbars tot gerenommeerde restaurants; alles bevindt zich binnen handbereik. Daarnaast zijn dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, drogisterijen, sportfaciliteiten en gezondheidsvoorzieningen eenvoudig bereikbaar.

Ondanks de centrale ligging zijn ook rust en natuur nooit ver weg. Op korte afstand liggen de Zuiderplas en natuurgebied Het Bossche Broek, een uitgestrekt natuurgebied aan de rand van de binnenstad waar u kunt genieten van prachtige wandel- en fietsroutes met uitzicht op de historische skyline van 's-Hertogenbosch. Ook de rivier de Dommel en de bekende Bossche vestingwerken dragen bij aan het unieke karakter van de omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend. Het Centraal Station bevindt zich op loop- en fietsafstand en biedt directe verbindingen naar onder meer Utrecht, Eindhoven, Tilburg en Amsterdam. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A2, A59 en A65 snel bereikbaar, waardoor steden als Eindhoven, Utrecht, Breda en Nijmegen binnen comfortabele reistijd liggen.





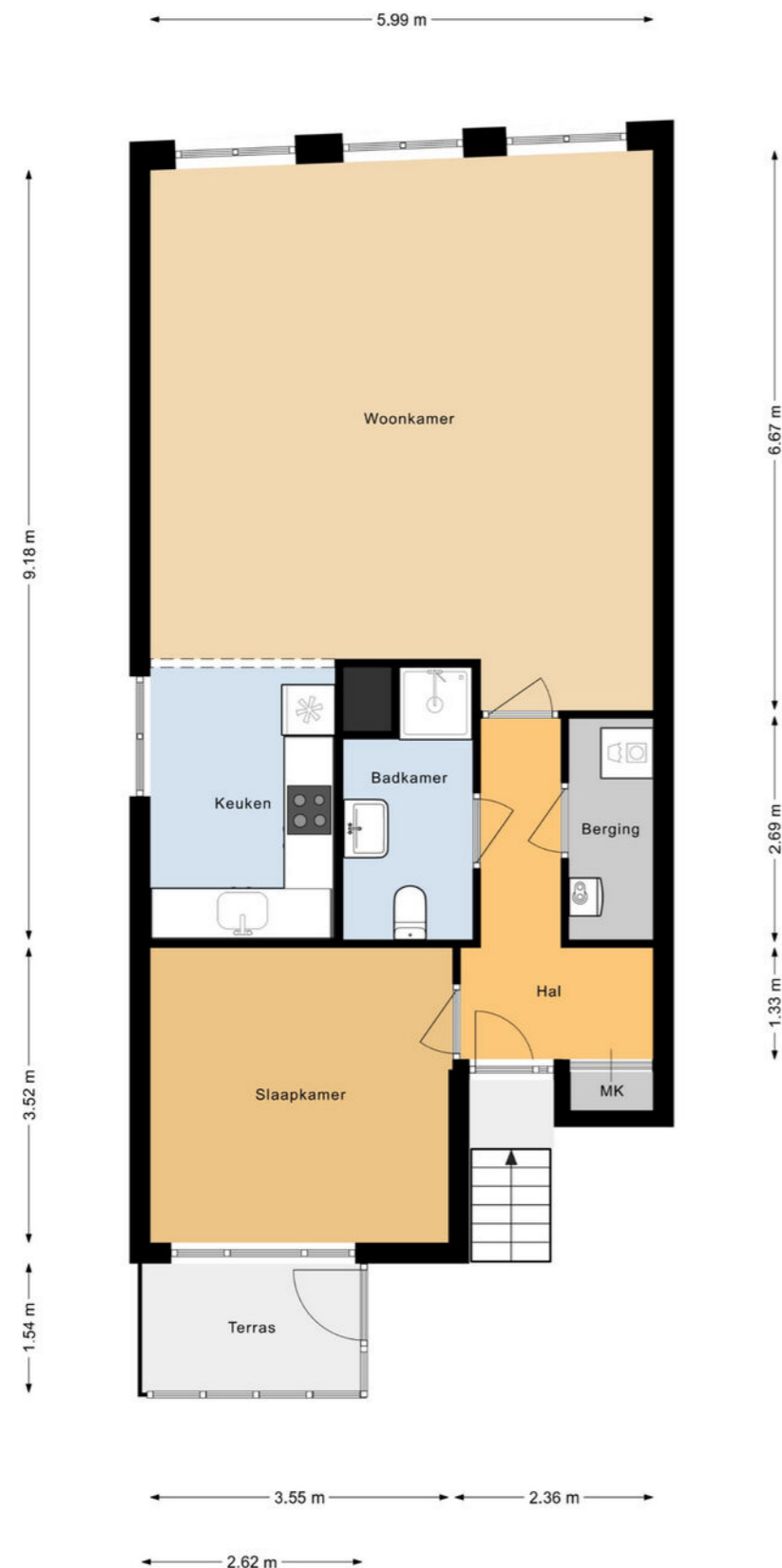












Voorwaarden

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

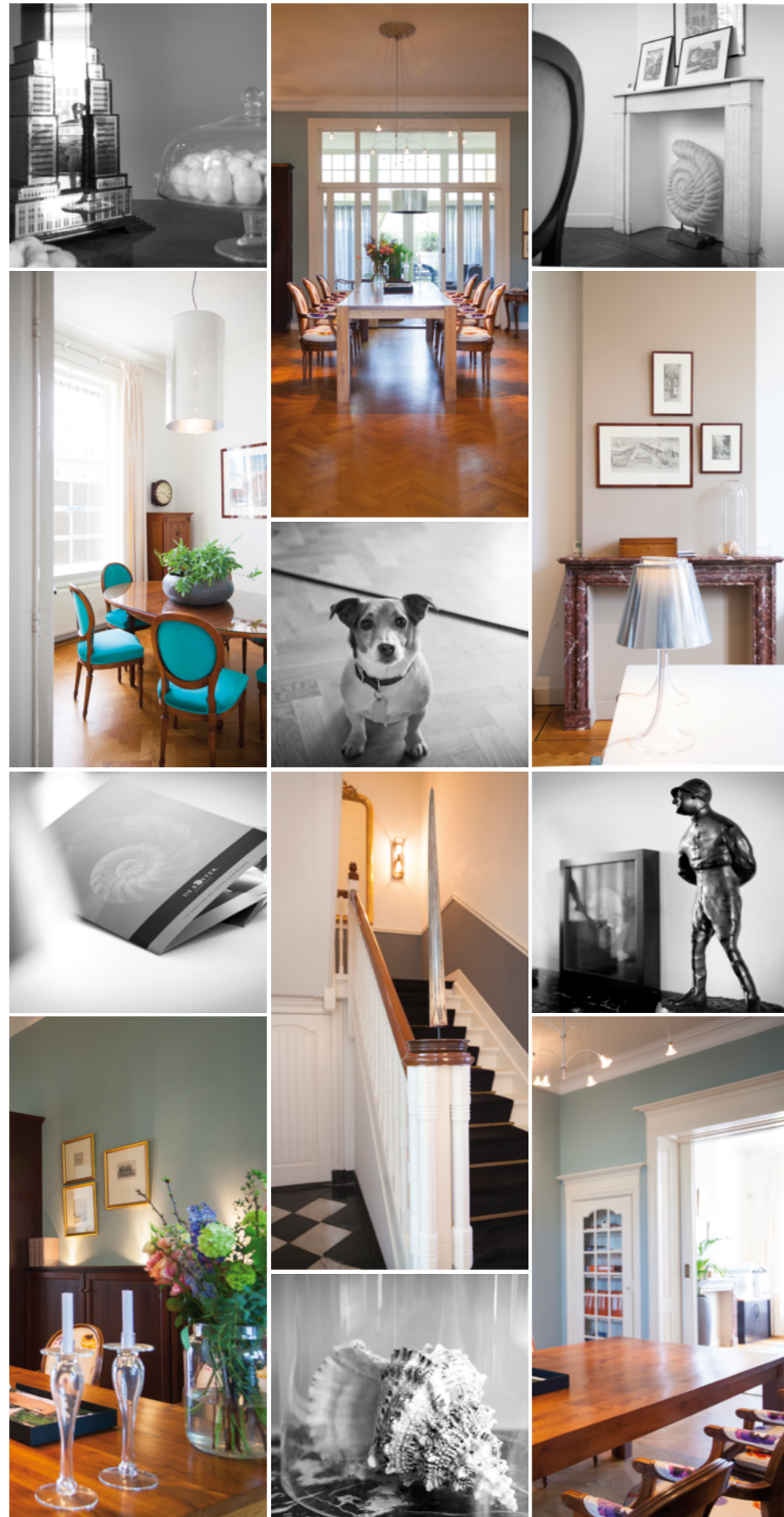
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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