



VUGHTERSTRAAT 175 '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.



VUGHTERSTRAAT 175 's-HERTOGENBOSCH

Dit verwacht je niet in de Vughterstraat

De stad lééft in deze straat. Mensen zijn onderweg met hun boodschappen, fietsers rijden af en aan en op het terras verderop klinkt gelach. Het is levendig, zoals je dat mag verwachten in de langste winkelstraat van Den Bosch.

Des te verrassender is wat er gebeurt zodra je nummer 175 binnenstapt.

Zodra de deur achter je dichtvalt, verandert de sfeer volledig. De drukte van buiten maakt plaats voor rust. Je blik wordt vanzelf naar achteren getrokken, dwars door de woning richting de tuin. Dankzij de grote raampartijen valt er volop natuurlijk licht naar binnen. De hoge plafonds versterken het gevoel van ruimte en ineens lijkt de binnenstad verrassend ver weg. Het is zo'n huis dat je niet hoeft uit te leggen.

Algemene informatie

Soort woning:	benedenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1850
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	136 m ²
Inhoud:	556 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Drie slaapkamers
- Rustig en veilig wonen in het centrum met 2x buitenruimte
- Alle voorzieningen op loop- fietsafstand
- Instapklaar - direct genieten

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND

Leven met licht en ruimte

Ruimte zit hier niet alleen in de afmetingen, maar vooral in de manier waarop het huis is ontworpen. Zo verbindt de gietvloer de woonkamer en keuken, waarbij ze wel hun eigen sfeer behouden. De maatwerk inbouwkasten in de garderobe en de woonkamer laten zien dat kwaliteit echt bijdraagt aan het wooncomfort. Ze zorgen niet alleen voor veel opbergruimte, maar dragen ook zichtbaar bij aan de uitstraling van de woning.

Het licht verandert hier voortdurend. In de ochtend valt het zacht naar binnen, later op de dag krijgt de leefruimte een warmere uitstraling. Daardoor voelt het huis op ieder moment van de dag weer net even anders.

De openslaande deuren naar de tuin versterken de verbinding tussen binnen en buiten. Als het mooi weer is, lopen woonkamer en tuin gewoon in elkaar over.

Hier komt de dag vanzelf samen

De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is van alle gemakken voorzien. Aan het grote kookeiland is het fijn koken. Terwijl jij kookt, schuiven vrienden of familie vanzelf aan het eiland. Zo blijft iedereen met elkaar in contact. En op een warme dag? Dan zet je de openslaande deuren open en verplaatst je gezelschap zich net zo makkelijk naar de tuin.

Twee tuinen, twee momenten van de dag

Ook buiten heeft iedere plek zijn eigen karakter. De stadstuin aan de woonkamer is de plek waar je op mooie dagen vanzelf naartoe trekt.

Ontbijten in de ochtendzon, uitgebreid tafelen met vrienden of nog even buiten zitten na een werkdag; er is alle ruimte voor. Aan de andere kant van de woning vind je een heel andere sfeer. De patio, direct grenzend aan de hoofslaapkamer, voelt intiem en rustig.

Een plek waar je de deuren opent zodra je wakker wordt of nog even buiten zit voordat de dag eindigt. Precies die afwisseling geeft je het gevoel van wonen in een riante bungalow.







VERVOLG BEGANE GROND

Elke dag comfortabel

In dit deel van het huis is een nieuwe houten vloer gelegd die doorloopt in alle slaapkamers. Dat geeft de ruimtes een warme uitstraling. In de hoofdslaapkamer zorgen de openslaande deuren ook nog voor veel natuurlijk daglicht. .

De tweede slaapkamer met grote lichtstraat is ruim opgezet en voorzien van een grote, volledig nieuwe kastenwand. Deze biedt meer dan voldoende ruimte voor een uitgebreide garderobe. Een luxe die je in een huis in de binnenstad niet vaak tegenkomt.

De derde slaapkamer is licht en veelzijdig. Vandaag misschien een rustige thuiswerkplek met daglicht dat via de grote lichtstraat binnenvalt. Morgen een logeerkamer voor vrienden die na een avond in de stad blijven slapen. Of een hobbyruimte, bibliotheek of atelier. Doordat de kamer licht en ruim is, kun je haar gemakkelijk aanpassen aan een nieuwe fase.

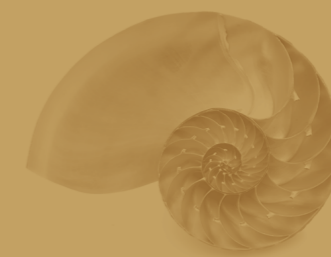
Ook de badkamer is rustig en tijdloos afgewerkt. De royale inloofdouche, dubbele wastafel en hoogwaardige materialen zorgen voor het comfort dat je in de rest van de woning ook terugziet.

Wonen waar alles dichtbij is

Vanuit huis wandel je zo naar de bakker, een goed restaurant of je favoriete terras. Ook een concert, een film of een avond uit liggen op een paar minuten lopen.

En als je behoefte hebt aan natuur sta je binnen 5 minuten in het Bossche Broek of de Gement.

En als je aan het einde van de dag weer thuiskomt, trek je de deur achter je dicht en merk je iedere keer opnieuw hoe stil het hier is. Dat contrast is precies wat deze woning zo aantrekkelijk maakt: alle levendigheid van de Bossche binnenstad binnen handbereik, terwijl je thuis juist de rust en geborgenheid vindt.













IN HET KORT

- Zeer ruime benedenwoning met drie slaapkamers
- Een geborgen en veilige woonomgeving middenin de binnenstad
- De hele woning is gelijkvloers
- Ruimtelijke indeling met een logische verbinding tussen woonkamer, keuken en tuin
- Royale woonkamer met veel daglicht en directe toegang tot de tuin
- Moderne keuken met royaal kookeiland, voorzien van nieuw blad
- Siemens kookplaat met geïntegreerde afzuiging en Liebherr wijnklimaatkast
- Hoge plafonds, grote ramen, lichtstraten en openslaande deuren
- Twee buitenruimtes met tuinverlichting
- Ruime hoofdslaapkamer met directe toegang tot de patio
- Tweede ruime slaapkamer met grote kastenwand
- Derde kamer geschikt als thuiswerkplek, logeer-, kinder- of hobbykamer
- Moderne badkamer met royale inloopdouche, breed badkamermeubel
- Op loopafstand van winkels, restaurants, terrassen, cultuur en uitgaansgelegenheden
- Nabij natuurgebieden zoals het Bossche Broek en de Gement
- Unieke combinatie van bruisend stadsleven en een rustige, beschutte woonomgeving
- Parkeervergunning mogelijk
- Dichtbij uitvalswegen naar A2 en A59







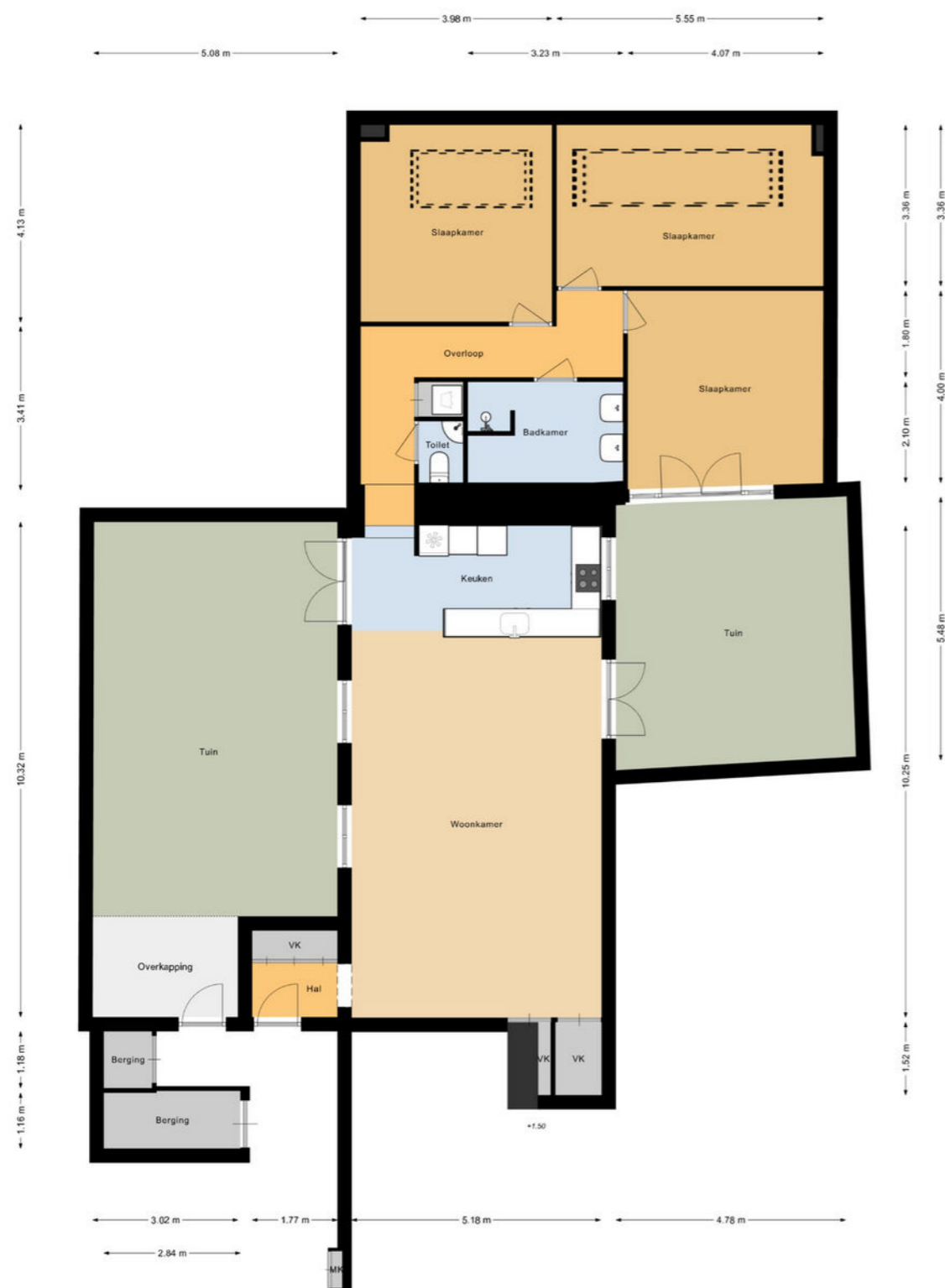












Voorwaarden

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.

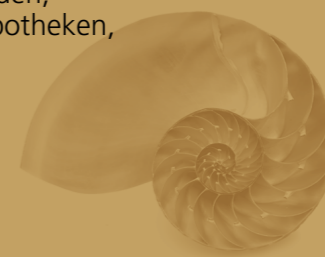
Algemeen

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.





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