



KRUISSTRAAT 4 '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
- waardebepaling
- 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.



KRUISSTRAAT 4 's-HERTOGENBOSCH

In de statige (autoluwe) Kruisstraat gelegen (De Uilenburg), fraai rijksmonumentaal bovenhuis (herenhuis) genaamd 'De Nobel'. Dit schitterende en royale object heeft nog veel authentieke elementen en deze zijn fraai gecombineerd met hedendagse voorzieningen. De woning heeft drie slaapkamers, twee badkamers, twee keukens alsmede een riant dakterras. Alles wat de binnenstad te bieden heeft is binnen handbereik en op loopafstand vinden we de natuur. Denk aan wandelen langs de Dommel of genieten in natuurgebied 't Bossche Broek.

Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis (verd. 1-2)
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1480
Woonoppervlakte:	224 m²
Inhoud:	942 m³
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	in overleg
Buitenruimte/terras:	Ca. 42m²
Zolders en opslag	Ca. 15m²

Bijzonderheden

- gelegen in hart van historische binnenstad
- monumentaal gebouw met een rijke geschiedenis
- dubbele bewoning mogelijk
- energielabel B

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	via c.v.-ketel
Electra:	voorzien van voldoende groepen, met beveiliging
Isolatie:	dubbel glas, dubbel geïsoleerd dak





BEGANE GROND en EERSTE VERDIEPING

Via de fraaie voordeur treden we deze bijzondere bovenwoning binnen. Bij binnenkomst valt meteen de ruimtelijkheid op, een aspect dat we in de gehele woning terug zullen vinden. Het hoge plafond van ca. 4.57 m en de natuurstenen vloertegels bepalen het beeld. In de hal treffen we verder de wijnkast, een opkamer van ca. 6m² en de trapopgang naar de eerste verdieping aan.

Eerste verdieping

Woonkamer

Middels de eikenhouten trap is de eerste verdieping toegankelijk. Hier vinden we meerdere 'eye-catchers'; het fraaie zicht op de Kruisstraat via de 5 grote ramen, de deels eeuwen oude balkenstructuur en de sfeervolle franse open haard.

Keuken

Grenzend aan de woonkamer is de separate keuken gesitueerd, Deze is voorzien van een 4-pits fornuis voorzien van een wokbrander /oven, een afzuigkap, vaatwasser en een koelkast. De keuken is over de volledige breedte van deze kamer opgesteld waardoor er genoeg opbergruimte is. Ook is er nog een extra deel van de keuken met o.a. een baropstelling en extra kastruimte. Een ideale plek om hier bijvoorbeeld de dag te starten met een ontbijt en de krant.

Badkamer

In het hart van deze verdieping is de ensuite badkamer gesitueerd met een apart te betreden (gasten-) toilet, toegankelijk vanuit zowel de badkamer als vanaf de overloop. De badkamer heeft een dubbele designwasbak, ontworpen door Philippe Starck, met spiegel, een inloopdouche voorzien van rainshower met handdouche, designradiator alsmede een royaal ligbad in hoekopstelling.

Slaapkamer

De slaapkamer gelegen aan de achterzijde is royaal en voelt heerlijk licht aan door de raampartijen aan weerszijden.













TWEEDE VERDIEPING

Tweede woonkamer

Deze verdieping kenmerkt zich door de fraaie open kapconstructie en het magnifieke en unieke grote raam van de dakkapel aan de voorzijde welke monumentaal is en waarvan er slechts twee in de stad te zien zijn. Deze tweede woonkamer is eveneens zeer ruimtelijk en uitermate sfeervol en biedt volop indelingsmogelijkheden. Ideaal zijn de dubbele openslaande deuren naar het ruime dakterras.

Kamers (slaapkamers)

Aan de voorzijde vinden we twee slaapkamers, waarvan één kamer een eigen badkamer heeft. Deze badkamer is voorzien van een douche met wastafelmeubel, spiegel en toilet.

Keuken

De praktische keuken in een L-opstelling is voorzien van een 5-pitsgasfornuis, afzuigkap en oven. Tevens is hier de opstelling voor een wasmachine en droger. Deze ruimte voelt heerlijk licht aan door het grote dakraam.

Bergzolder

Via een zogeheten 'plukladder', zijn drie bergzoldertjes te bereiken. In één van deze bergzoldertjes is de opstelling van de c.v. installatie.

Duaal wonen en werken aan huis

Deze bijzondere woning is uitermate geschikt voor duaal wonen én werken aan huis. Dankzij de aanwezigheid van twee keukens, twee badkamers en meerdere woonruimtes biedt het pand volop flexibiliteit en privacy voor verschillende bewoners of functies.

De indeling maakt het mogelijk om de verdiepingen deels zelfstandig te gebruiken, wat ideaal is voor bijvoorbeeld een inwonend familielid of het combineren van wonen en werken. Eén van de woonruimtes kan uitstekend dienen als praktijkruimte, kantoor of atelier aan huis, zonder dat dit ten koste gaat van het woongedeelte.











EXTERIEUR

Dakterras

De woning heeft twee dakterrassen gelegen op zowel de eerste verdieping als op de tweede verdieping. Het dakterras op de tweede verdieping is een royaal dakterras (42m²) waar heerlijk genoten kan worden van het weer in de zomer en waar ruimte is voor de opstelling van bijvoorbeeld een riante lounge set.

V.v.E.en energiekosten

Er is een actieve vereniging van eigenaren. Deze is gedeeld met Kruisstraat 2. De huidige bijdrage aan de V.v.E bedraagt 200 euro per maand. De energiekosten bedragen thans 147 euro per maand.

'De Nobel'

Het pand de Nobel was tot eind van de 15e eeuw onderdeel van een groot complex 'De Abdij van Sint Truiden'. In de 18e eeuw is het voorhuis voorzien van een nieuwe voorgevel en kap. Het voorhuis heeft na 1629 als schuilkerk dienst gedaan en het achtergedeelte was een brouwerij die tot aan de Dieze in de Uilenburg strekte. Nummer 4 vormde samen met het onderhuis nummer 2 en de bediendenwoning nummer 6, het reftershuis De Nobel. De Nobel dankt zijn naam aan een van oorsprong Engelse munt die ook in Nederland gebruikt werd. Kruisstraat 4 is gelegen aan de eerste stadsuitbreiding van de primaire binnenstad. Het pand werd via een overkluizing van de Dieze bereikt. Later is de loop van de Dieze gewijzigd.

Ligging, omgeving en parkeren

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. De woning is gelegen in het oudere gedeelte van de binnenstad van 's-Hertogenbosch 'De Uilenburg'. Het betreft een sfeergebied met winkels, woningen, cafe's, (monumentale) woningen alsook restaurants waaronder Faran en NomNom. Even verderop ligt de Frans aandoende Korte Putstraat. Het Museumkwartier en natuurlijk de diverse winkels en overige faciliteiten! Dat is het voordeel van leven en wonen in de binnenstad.

Bewoners van de Uilenburg parkeren vaak in de parkeergarage Visstraat op 100 meter afstand van deze woning. (Aanvraag vergunning duurt ca 6 maanden). Er zijn tal van mogelijkheden voor bewoners/bezoekers om elders te parkeren.



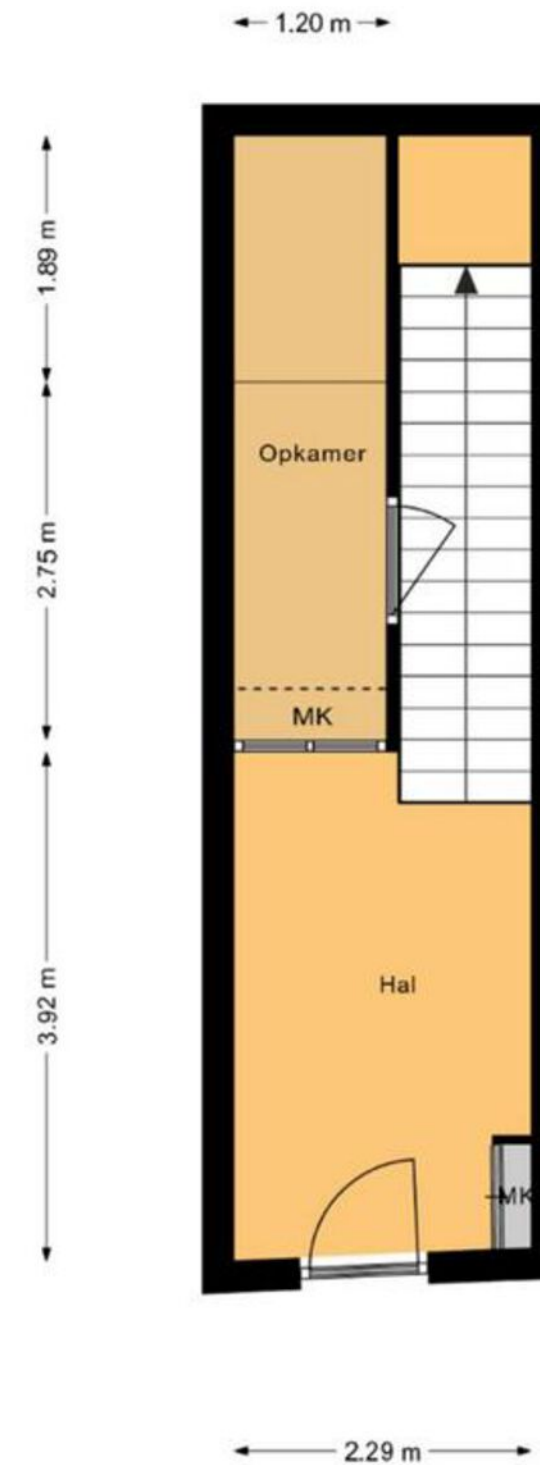
















Voorwaarden

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.

Bedenktime

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.

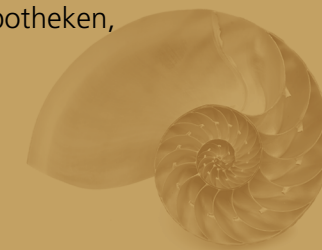
Algemeen

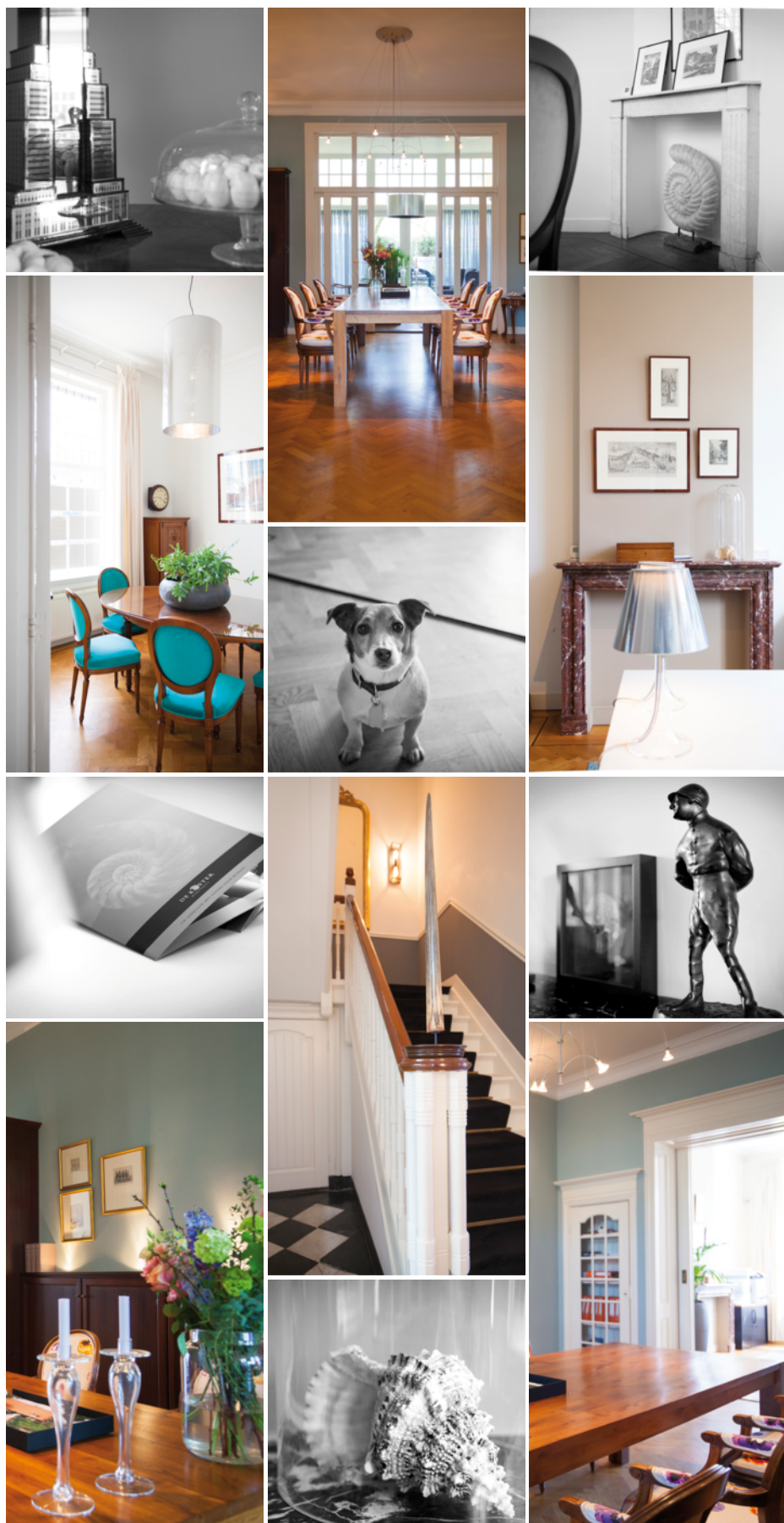
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. 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 monumentenaspect 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