



OUDE DIEZE 9 '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.



OUDE DIEZE 9 's-HERTOGENBOSCH

Fraai gelegen tussen de Parade/St. Jan en 't Bossche Broek in, historisch en monumentaal (gemeentelijk)herenhuis met unieke details, meer dan voldoende slaapkamers, twee badkamers, heerlijke achtertuin met berging en achterom!

Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1810
Perceeloppervlakte:	121 m²
Woonoppervlakte:	195 m²
Inhoud:	787 m3
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	In overleg

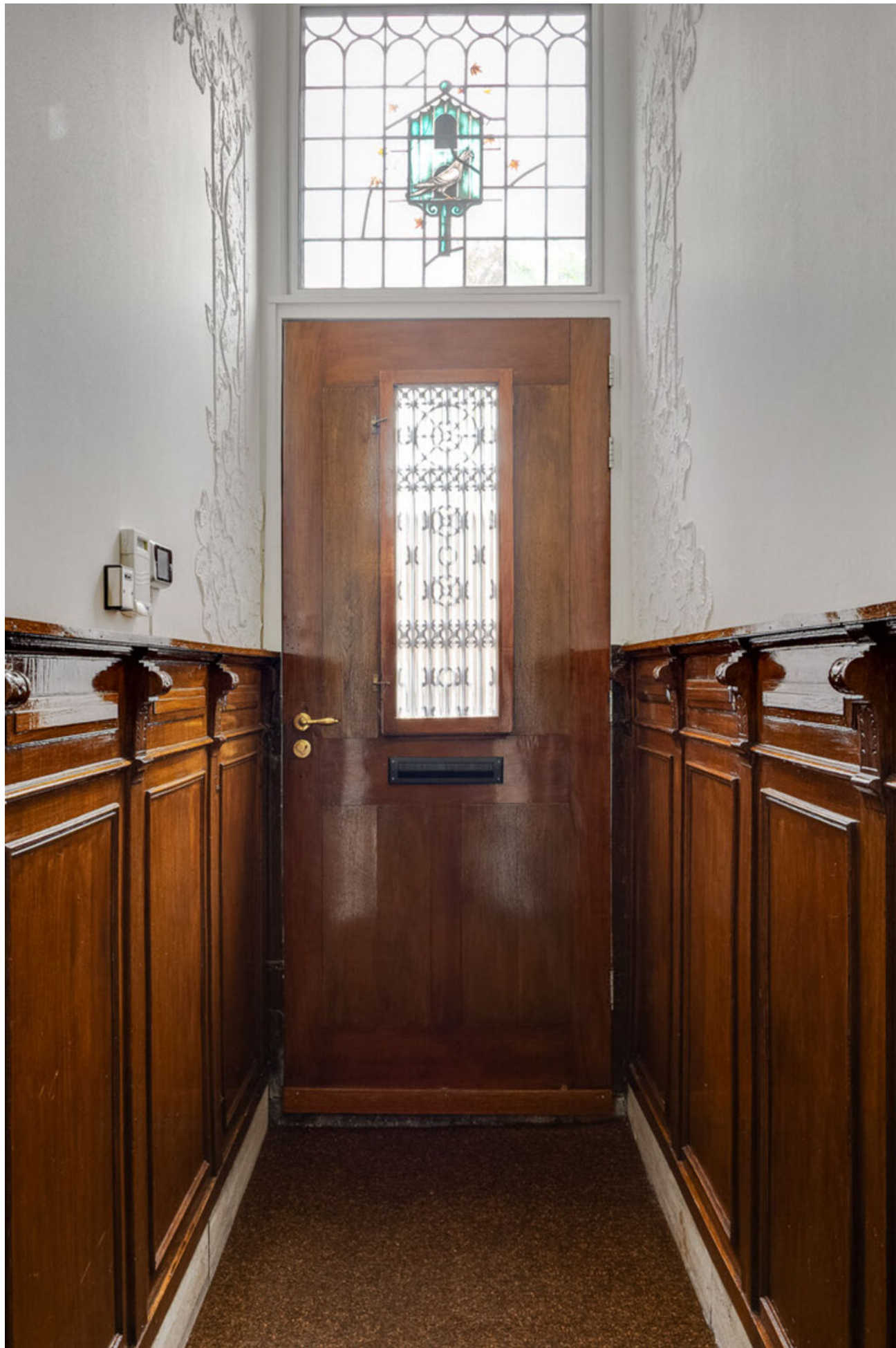
Bijzonderheden

- Wonen met veel allure op een schitterende en historische locatie
- Zowel het centrum met al zijn voorzieningen als 't Bossche Broek op loopafstand

Technische gegevens:

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







BEGANE GROND

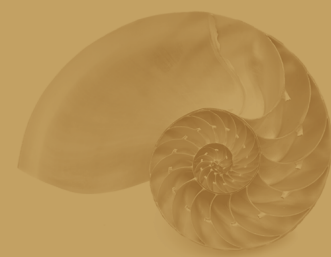
We kunnen in grote lijnen zeggen dat de Oude Dieze 9 een fraai en fors herenhuis is. Een huis met historie en allure, en met zicht op zowel de Sint-Jan als het Bossche Broek. Maar dit is nu juist een herenhuis dat je niet in grote lijnen móet beschrijven, want het is een verzameling van vele fraaie details die erom vragen ontdekt te worden: houtsnijwerk in de voordeur, uniek stucwerk met bloemstructuren, glas-in-lood en gebrandschilderde ramen, een luxueus bad dat vrij geplaatst is in de master bedroom, en een studeerkamer die fraai in kersenhout is gedecoreerd. Dit huis vraagt om een aandachtige bestudering om zo ook te ontdekken met hoeveel aandacht en liefde de bewoners het hebben gerestaureerd. We leiden u graag rustig rond.

Groots binnenkomen

De voordeur van het herenhuis verraaft al veel van de klasse die hier wacht: fraai smeedwerk en prachtig houtsnijwerk vormen de entree van dit gemeentelijk monument uit 1810. Achter deze deur vinden we een fors tochtportaal met de originele, rijk gedecoreerde lambrisering en daarboven uniek stucwerk met een bloemenreliëf. Historisch stucwerk dat met veel zorg is gerestaureerd. Achter de tochtdeur met glas-in-lood bevindt zich een mooie lange gang met hardstenen plavuizen, die ons naar de woonkamer leidt, maar ook naar de trap richting de bovenverdiepingen en het ruime toilet met fonteintje. Goed verstopt vinden we in deze gang ook de toegang tot een minikelder: een wijnkelder voor kleine drinkers.

Een woonkamer met allure

Via een deur met glas-in-lood bereikt u de ruime woonkamer met marmeren vloer. Aan de achterzijde komt via de serre een zee van licht binnen en ook aan de voorzijde valt fraai licht naar binnen, als de oude blinden niet gesloten zijn. Daar zien we op de gebrandschilderde bovenramen de wapens van Wassenaar en Rosmalen, waarvan de geschiedenisboeken de herkomst niet direct verklaren. Ze brengen in elk geval allure, net als de historische schouw en houtkachel in de voorkamer. Van de levendigheid van de straat komt, door het goed isolerende glas, maar weinig binnen. In de achterkamer is alle ruimte voor een enorme eettafel. Goed geplaatst, want de keuken is hier op slechts enkele meters afstand.





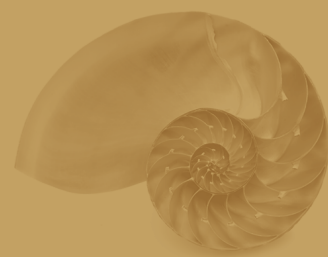
VERVOLG BEGANE GROND

Oui chef

De lichte uitbouw met keuken achter de woning heeft een open verbinding met de woonkamer. Deze uitbouw biedt echt alle ruimte voor uw culinaire aspiraties: een enorm fornuis met vijf pitten, twee ovens en een cooker staan klaar voor de chef. Verder zien we vooral veel kastruimte en een heerlijk groot werkblad in hardsteen. De keuken is strak, maar heeft voldoende details om ook perfect te passen in deze meer historische context. Vanuit de keuken (en de woonkamer) heeft u toegang tot de tuin op het zuiden. Deze is bovendien ook bereikbaar via de afgesloten brandgang naast het huis. Dat is praktisch: u kunt de fiets dus via een achterom in een van de twee bergingen zetten die de tuin aan de zuidzijde begrenzen.

Tuin op het zuiden

De beschutte tuin ademt rust uit, heeft wat niveauverschil, en zowel direct bij de keuken als achterin is een overdekt terras gecreëerd waaronder alle ruimte is voor een lounge-set. Hier kunt u lange zomeravonden zitten met zicht op uw eigen bijzondere achtergevel, die recent volledig is gerestaureerd. Door de ligging op het zuiden en de beslotenheid begint het terrasseizoen hier al in het vroege voorjaar en duurt het vele lange maanden. De brandgang naast het pand deelt u met enkele burens en is zó schilderachtig dat menig toerist hier een foto maakt.



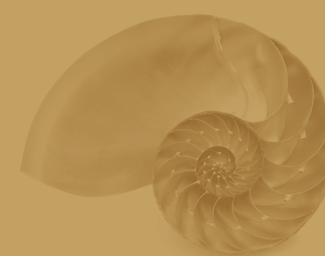


EERSTE VERDIEPING

Er valt meer te ontdekken. De luie trap leidt ons naar de eerste verdieping met bijzondere contrasten. Aan de achterzijde van de woning vinden we immers niet alleen een zeer moderne badkamer met douche, toilet en dubbele wastafel, maar ook de 'Herenkamer'. Een kamer die ons direct terugbrengt naar tijden van weleer, toen heren van stand hier in een fauteuil tussen de boeken onder het met kersenhout gedecoreerde plafond waarschijnlijk hun sigaren rookten. Juist omdat het pand zo ruim is, hebben de huidige bewoners deze ruimte qua stijl ongemoeid kunnen laten, en waant u zich even in andere tijden. Dit is een ultieme studeerkamer met zicht op de natuur. De kamer geeft ook toegang tot een balkon op het zuiden, dat via een deels glazen vloer zicht geeft op het terras beneden.

Wegdromen

Aan de voorzijde van de woning vinden we op deze verdieping de zeer ruime ouderslaapkamer. Die biedt niet alleen veel ruimte aan een flink bed, maar ook een fors vrijstaand ligbad en een handige ruime nis waarin haast onzichtbaar enorm veel kastruimte is gerealiseerd. De kamer heeft een donkere houten vloer, met op de plaats van het ligbad hardstenen tegels die wél bestand zijn tegen wat spetters. Dit is een ruimte om in weg te dromen: vanuit het bad naar bed en vanuit dat bed zicht op de tv, met daaronder de gashaard in een historische schouw.











TWEEDE VERDIEPING

We zijn er nog niet. Een verdieping hoger wachten immers nóg drie kamers en een luxe badkamer. Aan de zonnige achterzijde een heerlijke lichte kamer met fraai uitzicht op het Bossche Broek; vanuit de kamer of vanaf het ruime balkon. Daarnaast een moderne badkamer met hardstenen vloer, douche, wastafel én toilet. Verder vinden we hier nog een slaapkamer met inbouwkast. En over kasten gesproken: in de hal op deze verdieping zijn achter schuifdeuren zowel de cv-installatie als de wasmachine en droger zeer netjes weggewerkt. Deze hal brengt ons bij de laatste slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Hier reikt het plafond tot aan de nok van het huis. Via een luik bereikt u hier een bergzolder.

Hier op de bovenste verdieping wordt de unieke ligging van dit herenhuis nog eens duidelijk. Vanuit de voorste kamer kijkt u immers uit op de volle breedte van de Sint-Janskathedraal, terwijl u aan de andere zijde ver uitkijkt over de unieke natuur van het Bossche Broek.

Dit is een bijzondere plek: midden in Bourgondisch 's-Hertogenbosch en heel dicht bij de natuur. Op een plek waar, naar het lijkt, de succesvolle Bosschenaren zich steeds vaker huisvesten.

En dat begrijpen we. Want hier komt alles wat deze stad zo mooi maakt samen: de historie, het comfort, de gezelligheid en de elegantie. De Oude Dieze biedt u nieuwe kansen.

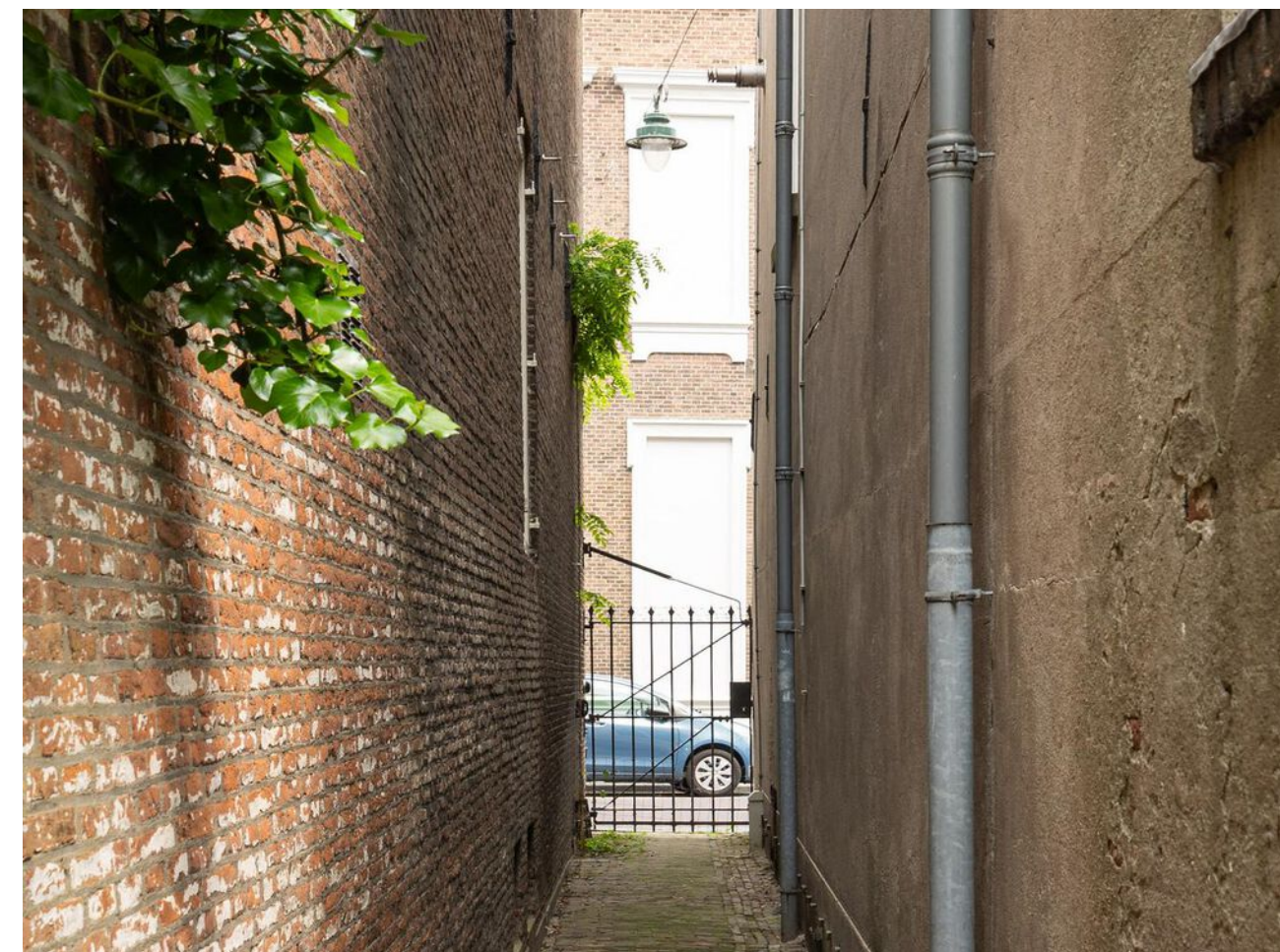






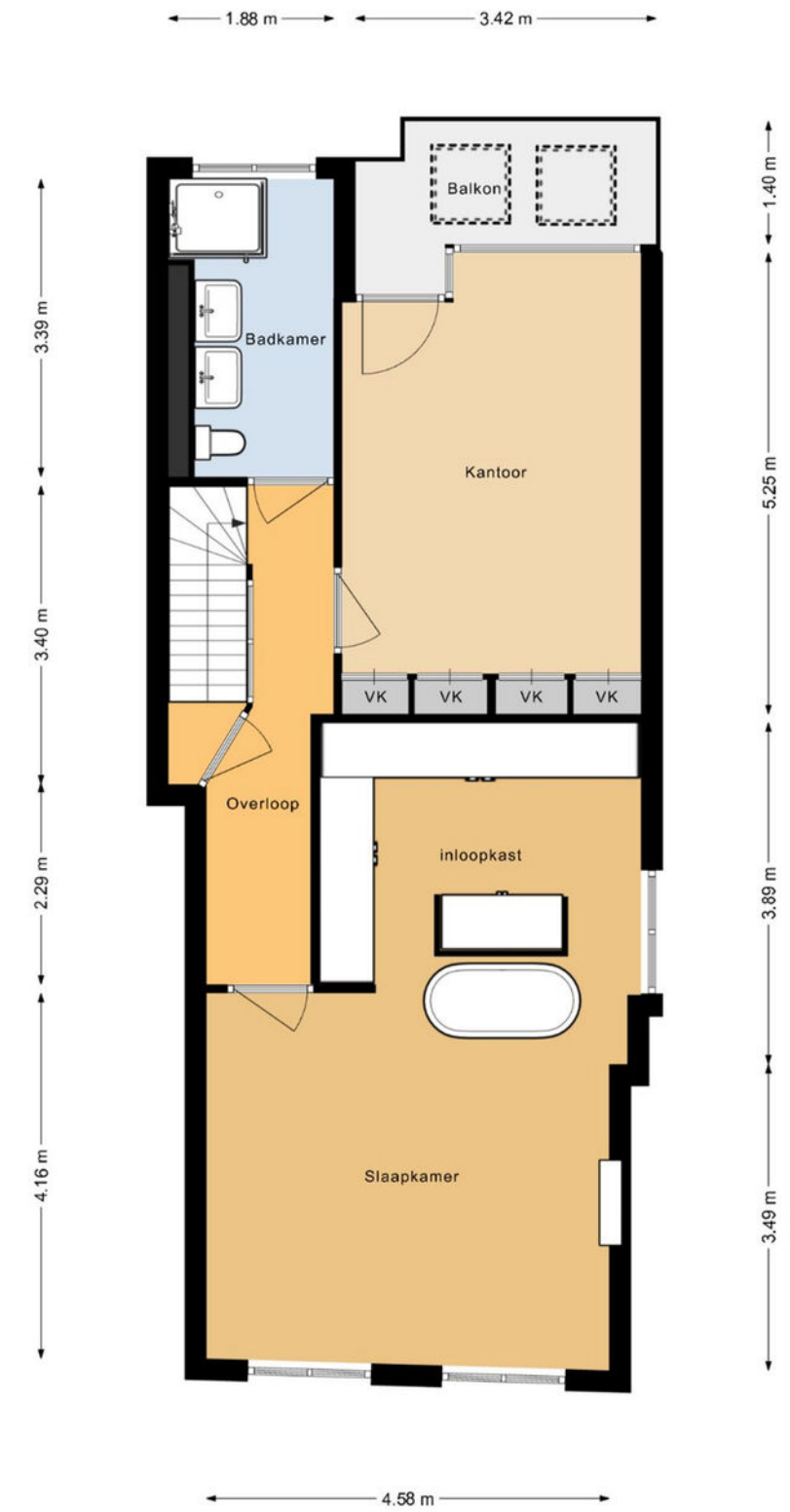
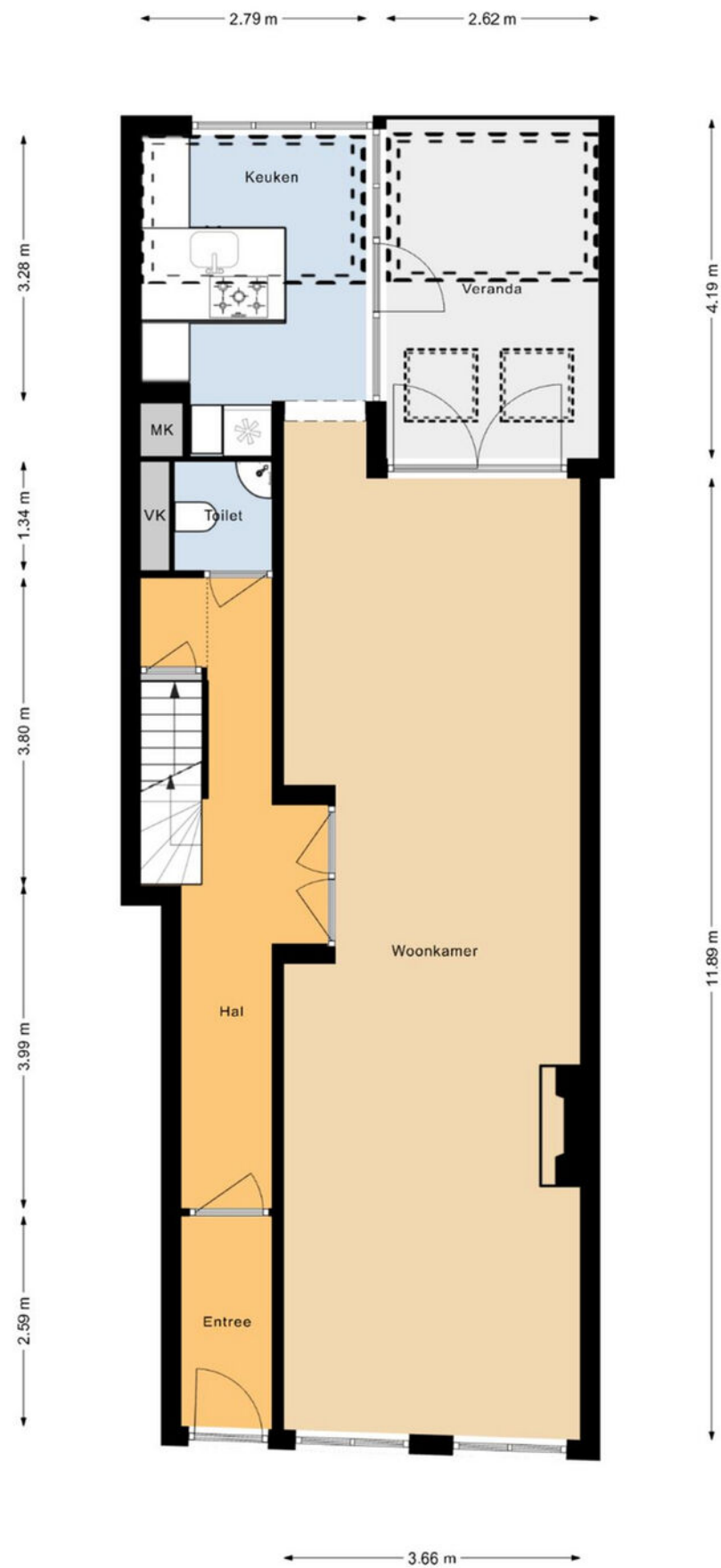


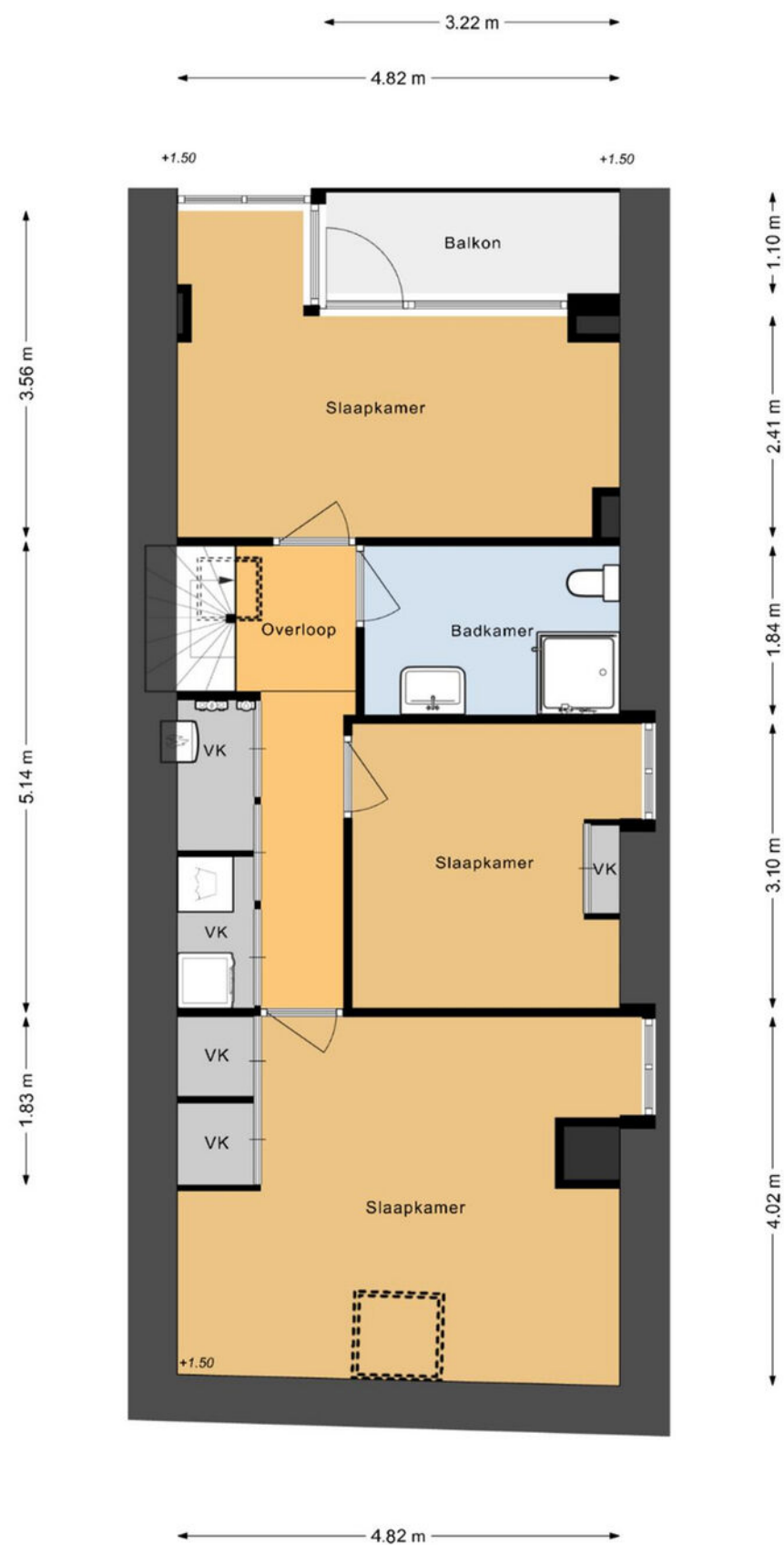




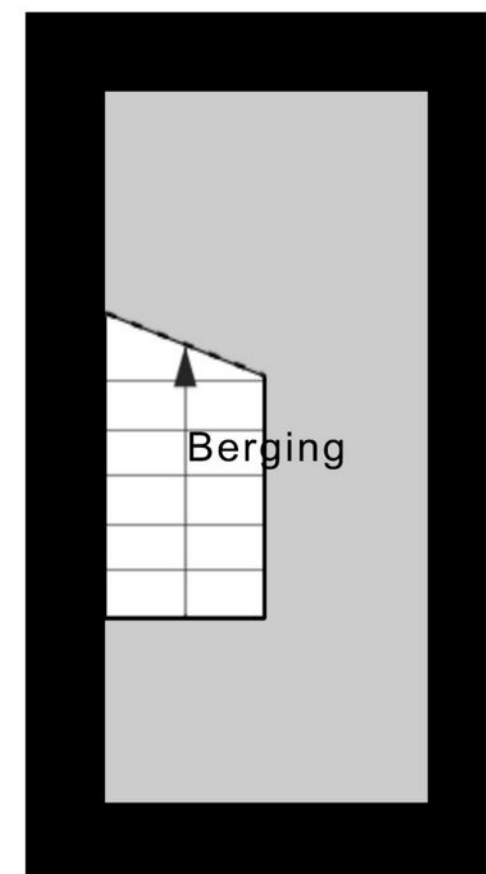




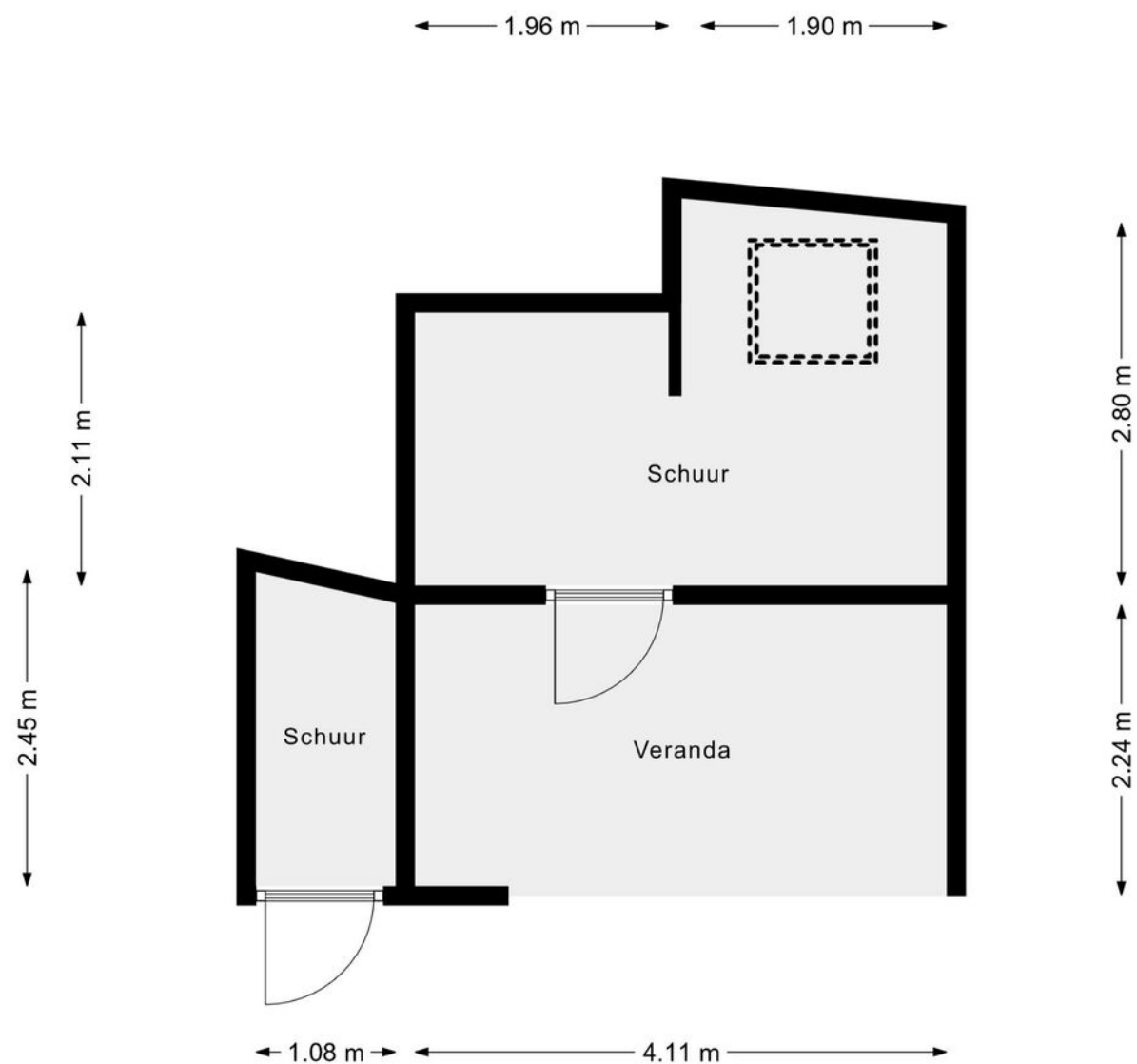




3.13 m



1.42 m



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.

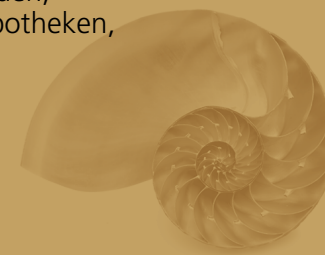
Algemeen

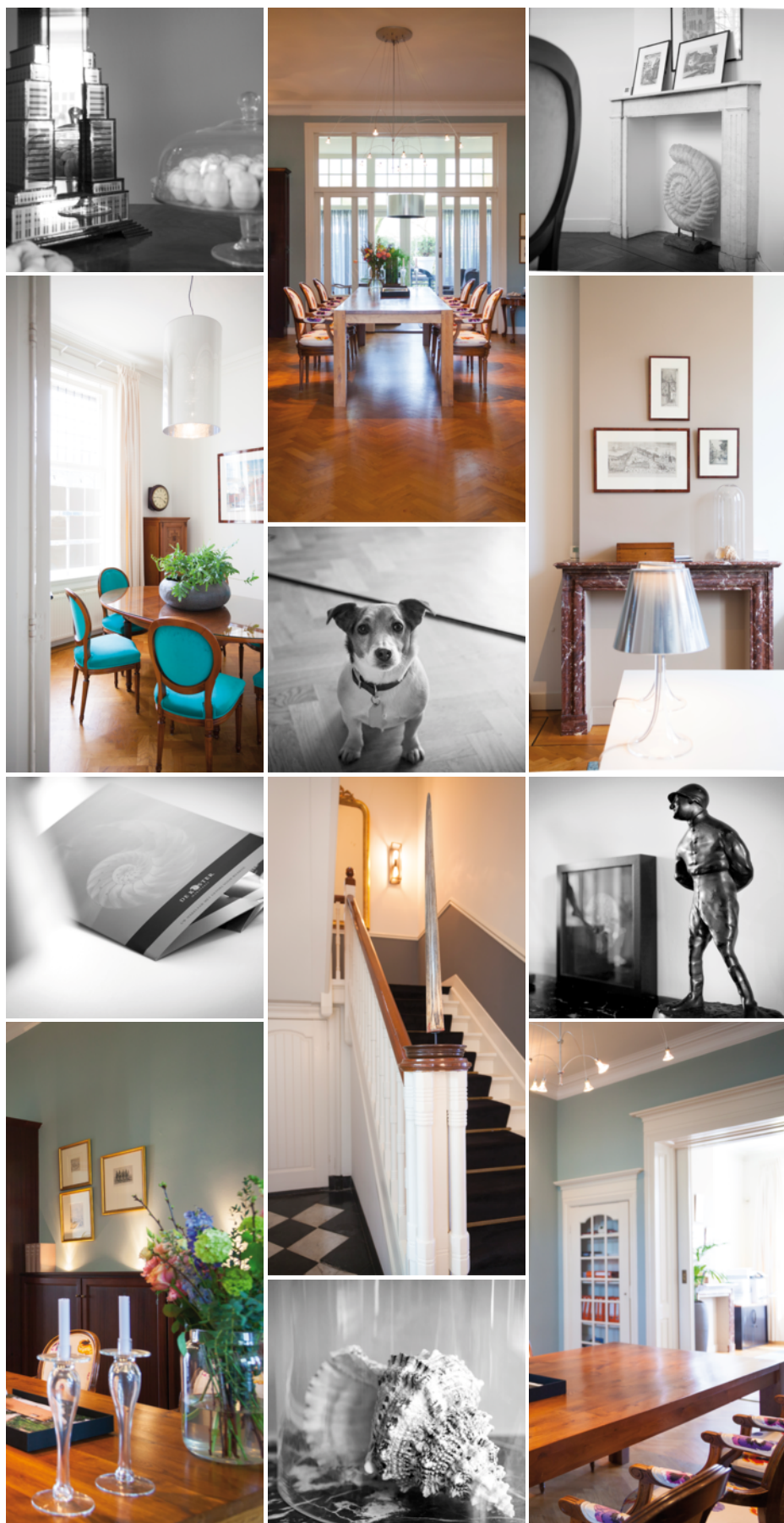
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.

Meetinstructie

De verkoopbrochure is met de uiterste zorgvuldigheid samengesteld, waarbij voor wat betref 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 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