



VERWERSSTRAAT 116 '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 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 116 's-HERTOGENBOSCH

Op een absolute toplocatie in de binnenstad van 's-Hertogenbosch, op de karakteristieke, markante hoek van de Verwersstraat en de Peperstraat, bevindt zich dit bijzondere en sfeervolle appartement. Dit charmante dubbele benedenhuis, verdeeld over een souterrain en een eerste verdieping, biedt een verrassend ruime en eigennuttige indeling met een mogelijkheid voor dubbele bewoning.

Algemene informatie

Soort woning:	dubbel benedenhuis
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1903
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	71 m ²
Inhoud:	273 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Bijzonder en sfeervol appartement
- Unieke locatie
- Dubbele bewoning mogelijk

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	voorzetramen





BEGANE GROND, EERSTE VERDIEPING EN SOUTERRAIN

Indeling

Begane grond

Via de karakteristieke entree op straatniveau, voorzien van een fraaie glas-in-loodpartij en afgesloten middels een sierlijk smeedijzeren hekwerk, wordt toegang verkregen tot het appartement. Vanuit de entree leidt een vaste trap naar zowel de eerste verdieping als het souterrain.

Eerste verdieping

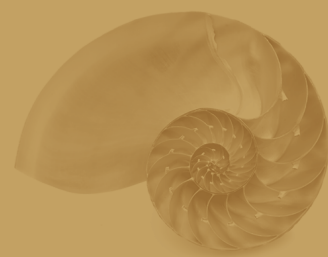
Op de eerste woonlaag bevindt zich de centrale hal met toegang tot de royale badkamer, de woonkamer en de vaste trap naar het souterrain. De woonkamer vormt het hart van de woning en profiteert optimaal van de unieke hoekligging. De vele raampartijen zorgen voor een uitstekende lichtinval en bieden een levendig uitzicht over de Verwersstraat en de Peperstraat. Het hoge plafond versterkt het gevoel van ruimte, terwijl de houten vloer en sfeervolle gashaard bijdragen aan de warme uitstraling van het geheel. De originele houten kozijnen met roedeverdeling zijn behouden gebleven en voorzien van voorzetramen. De ruime badkamer biedt volop mogelijkheden en is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en toilet.

Souterrain

Via de vaste trap wordt het souterrain bereikt. Hier bevinden zich een portaal, de keuken, de slaapkamer en een praktische berging met toilet. De ruime keuken biedt voldoende plaats voor een eethoek, waardoor het een fijne plek is om te koken en te tafelen. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur. De slaapkamer beschikt over prettig daglicht en een vaste kast. De berging met toilet zorgt voor extra praktische bergruimte.

Bijzonderheden

In de koopakte worden zowel de ouderdomsclausule als de niet-bewoningsclausule opgenomen. De NVM-vragenlijst zal niet worden ingevuld.















EXTERIEUR

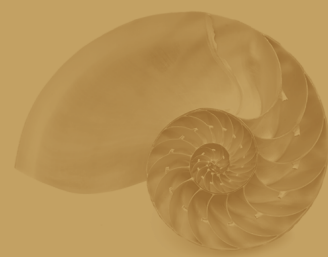
Ligging

De ligging van dit appartement is zonder twijfel een van de grootste pluspunten. Gelegen op de hoek van de Verwersstraat en de Peperstraat woont u hier midden in het historische en bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. De Verwersstraat behoort tot de meest karaktervolle straten van de stad en staat bekend om haar monumentale panden, exclusieve boetieks, kunstgaleries en bijzondere speciaalzaken. De sfeervolle Peperstraat vormt een directe verbinding met het bruisende stadshart en ademt de rijke historie waar de stad om bekendstaat.

Op enkele minuten wandelen bevinden zich de Markt, de Parade en de iconische Sint-Janskathedraal. Hier vindt u een uitgebreid aanbod aan gezellige terrassen, restaurants, cafés en culturele voorzieningen. Ook de charmante straatjes van de Uilenburg, met haar pittoreske bruggetjes en historische gevels, liggen letterlijk om de hoek. Het hele jaar door vormt de binnenstad het decor van diverse evenementen, festivals en culturele activiteiten, waardoor er altijd iets te beleven valt.

Ondanks de zeer centrale ligging zijn rust en natuur eveneens dichtbij. Het prachtige natuurgebied Het Bossche Broek bevindt zich op korte loopafstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen of ontspannen in het groen, met uitzicht op de historische skyline van de stad. Ook recreatiegebieden zoals de Zuiderplas zijn eenvoudig bereikbaar.

De bereikbaarheid is uitstekend. Het Centraal Station ligt op slechts enkele minuten fietsen en biedt snelle verbindingen naar onder meer Utrecht, Eindhoven, Tilburg en Amsterdam. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A2, A59 en N65 goed bereikbaar, waardoor omliggende steden en regio's eenvoudig te bereiken zijn.













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.

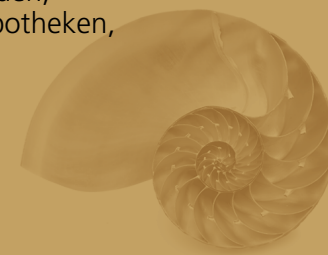
Algemeen

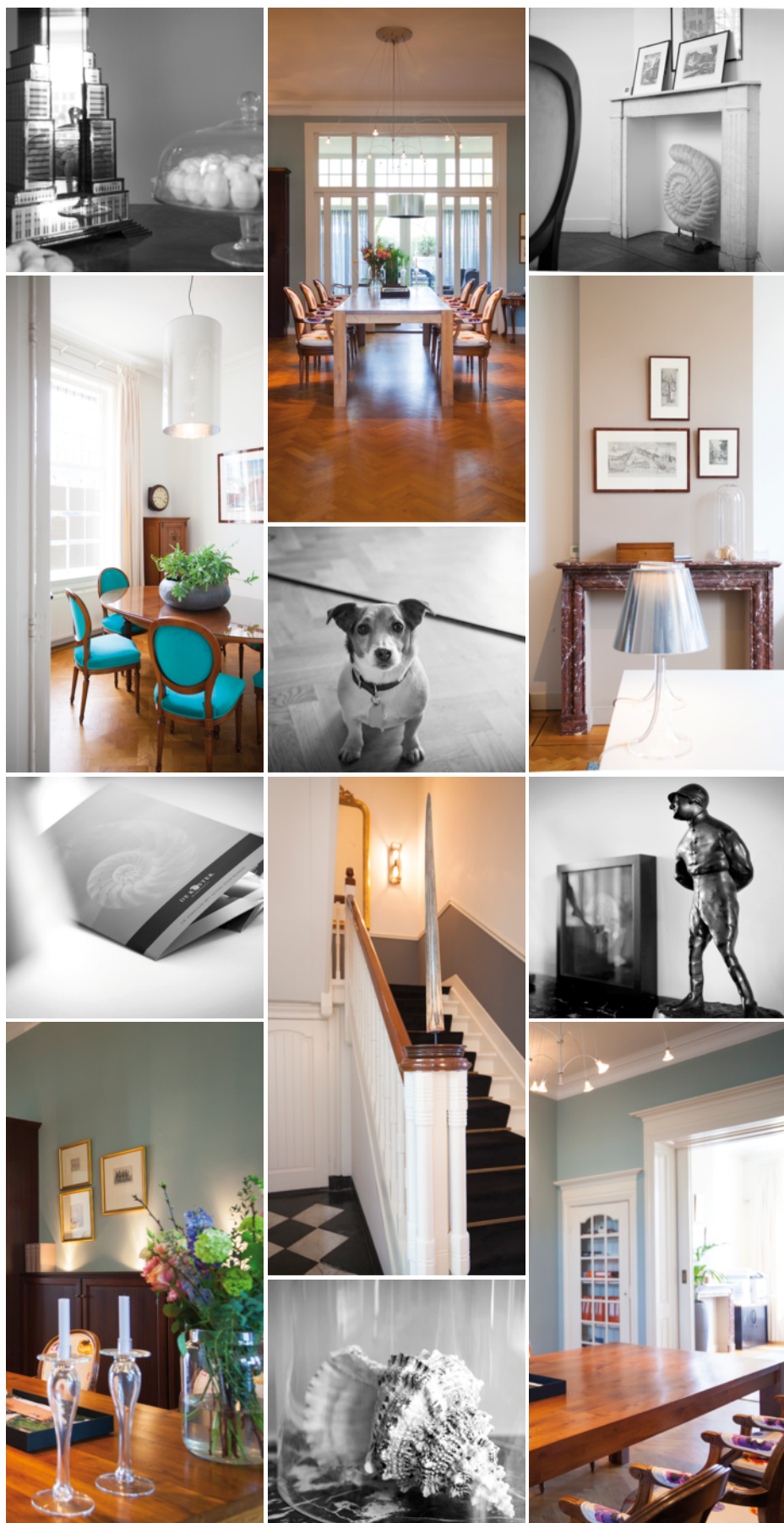
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 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