



VAN DER WEEGHENSINGEL 35 '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.



VAN DER WEEGHENSINGEL 35 's-HERTOGENBOSCH

Aan de karakteristieke Van der Weeghsingel, op korte loopafstand van het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch, ligt deze sfeervolle benedenwoning. De woning beschikt over een ruime woonkamer en-suite, een zeer royale slaapkamer en een diepe achtertuin, waardoor comfortabel wonen en karakter perfect samenkomen. Authentieke elementen zoals de originele terrazzovloer, paneeldeuren en natuurstenen schouwen geven de woning een warme uitstraling.

Algemene informatie

Soort woning:	benedenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1925
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	80 m ²
Inhoud:	314 m ³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Karakteristieke benedenwoning
- Royale achtertuin met meerdere toegangen
- Op loopafstand van de binnenstad

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND

Indeling

Begane grond

Entree

Via de entree komt u in de sfeervolle hal, waar direct de authentieke uitstraling van de woning opvalt. De originele terrazzovloer en paneeldeuren zorgen voor een karaktervolle ontvangst. Vanuit de hal zijn het separate toilet en de badkamer bereikbaar.

Woonkamer

De ruime woonkamer en-suite is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Twee fraaie natuurstenen schouwen benadrukken het karakter van de woning en geven de ruimte extra sfeer. Via de openslaande deuren aan de achterzijde staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin.

Keuken

Aansluitend bevindt zich de dichte keuken. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te renoveren en in te richten. Ook vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar.







VERVOLG BEGANE GROND

Slaapkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de bijzonder ruime slaapkamer. Dankzij de royale afmetingen biedt deze volop mogelijkheden voor een comfortabele slaapruiimte, eventueel gecombineerd met een werk- of kleedgedeelte. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten en laten veel natuurlijk daglicht binnen.

Badkamer

De badkamer is vanuit de hal bereikbaar en is voorzien van een douche en een wastafel.

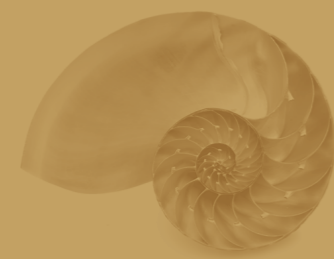
Tuin

De royale achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Dankzij de diepte van de tuin zijn er meerdere mogelijkheden voor het creëren van gezellige zitplekken. De tuin is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer en de slaapkamer, evenals via de keuken.

De woning dient op onderdelen gerenoveerd en gemoderniseerd te worden, maar biedt daarmee een uitstekende kans om geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten. Een unieke mogelijkheid voor liefhebbers van karakteristiek wonen op een toplocatie.

Bijzonderheden

- In de koopovereenkomst worden de niet-bewoningsclausule, asbestclausule en de "as is, where is"- clausule opgenomen.
- De woning wordt geleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging; er zijn geen lijst van zaken en vragenlijst beschikbaar.
- Verkoper zal vóór de datum van transport, voor eigen rekening en risico, een volledig nieuwe houten woonkamerpui met nieuwe beglazing laten plaatsen.
- Oplevering in overleg, kan spoedig.
- De V.v.E. is in oprichting en het beheer zal worden uitgevoerd door Megens VvE beheer te Oss, de getoonde servicekosten betreffen een indicatiebedrag.











EXTERIEUR

Ligging en omgeving

De Van der Weeghensingel is gelegen in de geliefde en karakteristieke wijk De Muntel, een van de meest gewilde woonlocaties van 's-Hertogenbosch. De straat maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht en wordt gekenmerkt door haar brede, groene opzet, fraaie vooroorlogse bebouwing en de ligging langs de rivier de Aa. Deze combinatie van rust, karakter en ruimte geeft de wijk een unieke uitstraling en maakt het een geliefde plek om te wonen.

Vanuit de woning wandelt u binnen enkele minuten naar het historische centrum van 's-Hertogenbosch. Hier vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige horecagelegenheden en culturele voorzieningen.

Geniet van een terras op de Parade, bezoek de imposante Sint-Jan, maak een vaartocht over de Binnendieze of ontdek de sfeervolle straatjes van de Uilenburg. Alles wat de bourgondische binnenstad zo aantrekkelijk maakt, ligt binnen handbereik.

Ook voor ontspanning en recreatie is de ligging uitstekend. Op korte afstand bevindt zich recreatiegebied De IJzeren Vrouw, waar u heerlijk kunt wandelen, hardlopen of genieten van het groen. Daarnaast zijn diverse supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de directe omgeving aanwezig. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zoals de A2 en A59 zijn omliggende steden bovendien uitstekend bereikbaar.











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

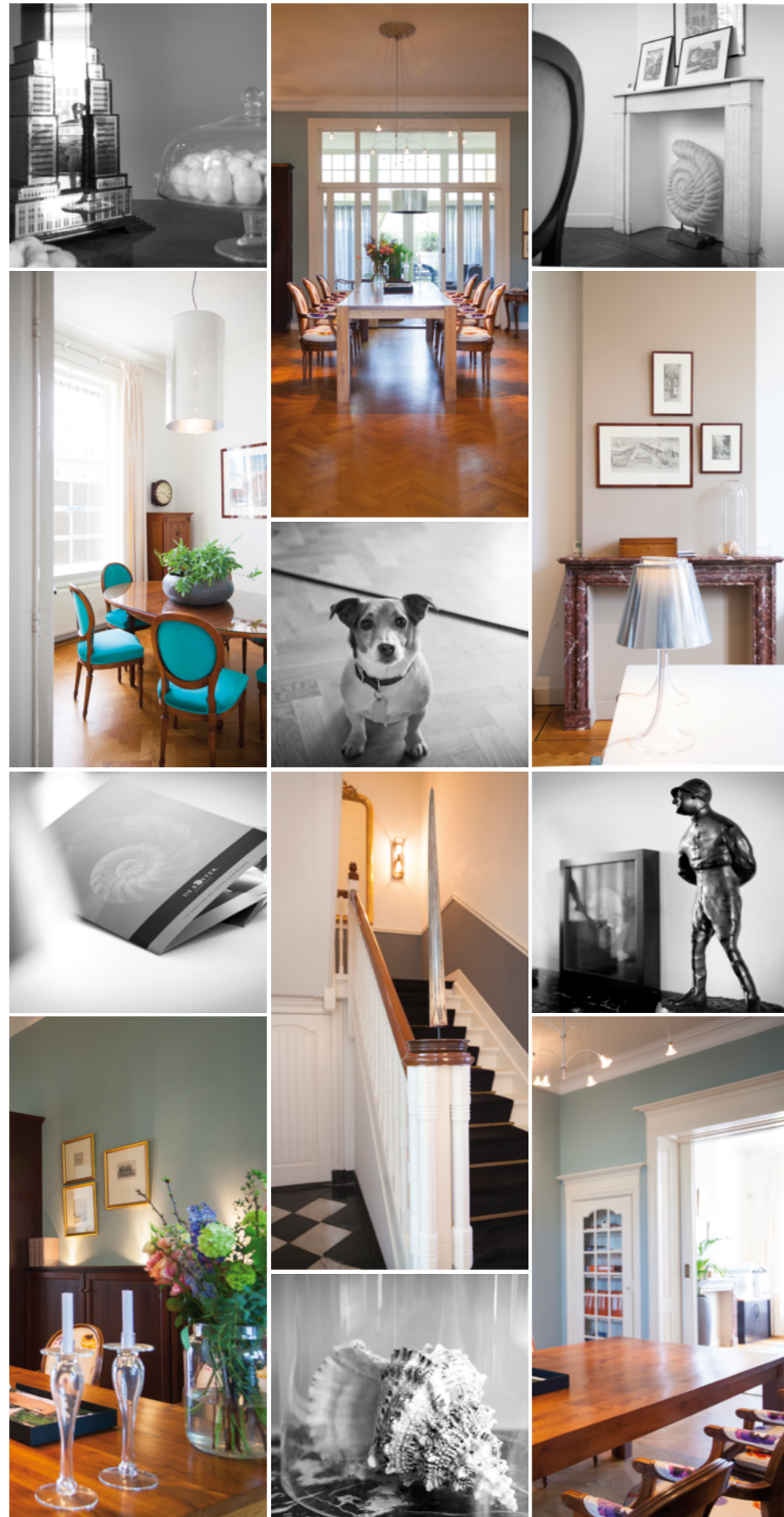
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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