



ZUID WILLEMSVAART 107 '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.



ZUID WILLEMSVAART 107 's-HERTOGENBOSCH

Welkom aan de Zuid-Willemsvaart 107, waar modern wooncomfort, hoogwaardige afwerking en duurzaamheid samenkomen.

Dit royale en trendy drie kamer-appartement op de begane grond is onderdeel van een eigentijds & modern complex en beschikt over een heerlijke tuin op het zuiden, een eigen parkeerplaats en een externe berging. Dankzij de indrukwekkende plafondhoogte van 3.30 m, hoogwaardige afwerking en grote raampartijen ervaart u direct een gevoel van ruimte en licht. Dit alles tegenover het Zuid-Willemspark met haar bijzondere voetgangersbrug.

Algemene informatie

Soort woning:	benedenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2022
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	87 m ²
Inhoud:	395 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Luxe bg appartement met tuin op het zuiden
- Privéparkeerplaats en een externe berging
- Duurzaam wonen, energielabel A+++

Technische gegevens:

Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warm water:	warmtepomp
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	dubbel glas, HR++





BEGANE GROND

Het appartement is volledig instapklaar en voorzien van alle moderne gemakken. De royale living met luxe open keuken vormt het hart van de woning, terwijl de zonnige tuin een heerlijke verlenging van de leefruimte is. Met twee ruime slaapkamers, een stijlvolle badkamer, energielabel A+++ en een duurzame installatie is dit een woning die klaar is voor de toekomst.

Indeling

Begane grond

Entree

Via de verzorgde gezamenlijke entree met bellentableau en videofoon bereikt u het appartement. Daarnaast beschikt u over een eigen parkeerplaats en een externe berging, waardoor comfort en praktische voorzieningen optimaal zijn geregeld.

Bij binnenkomst valt direct de royale plafondhoogte van 3.30 m en de hoogwaardige afwerking op. De ruime ontvangsthall biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken en is voorzien van een fraaie visgraat PVC-vloer die doorloopt door het gehele appartement.

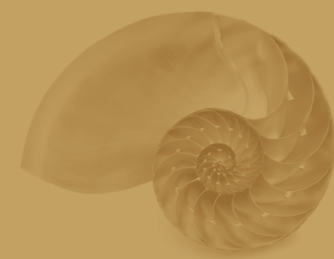
Woonkamer

Aan de voorzijde bevindt zich de royale living. Dankzij de grote raampartijen en de hoge plafonds geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval en een bijzonder ruimtelijk gevoel. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en vormt een sfeervolle plek om te ontspannen. Uiteraard vergeten we niet te benadrukken dat er een fraai zicht is op het Zuid-Willemspark!

Keuken

Vanuit de woonkamer loopt u door naar de moderne open leefkeuken met aangrenzende eetkamer. De stijlvolle keuken heeft een strak design, veel kastruimte en diverse inbouw-apparatuur.

De ruime opstelling maakt koken en tafelen bijzonder aangenaam. Via de openslaande deuren staat de woon-eetkeuken in directe verbinding met de zonnige achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.





BEGANE GROND VERVOLG

Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat, voorzien van een riante inbouwkast en kijkt uit op de tuin. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Badkamer

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en hoogwaardige afwerking. Daarnaast beschikt de woning over een separate toiletruimte.

Technische ruimte

Tot slot bevindt zich in pandig een praktische technische ruimte met de warmtepomp, WTW-installatie, aansluitingen voor de wasapparatuur en extra berging.

Tuin

De op het zuiden gelegen tuin is fraai aangelegd en biedt volop privacy. Hier geniet u nagenoeg vrijwel de gehele dag van de zon en beschikt u over voldoende ruimte voor meerdere zitgelegenheden. Een heerlijke plek om buiten te eten of in alle rust te ontspannen.

De tuin loopt bijna naadloos over in een fraai aangelegde gezamenlijke binnentuin (waar je de laatste zonnestralen van de dag kan pakken), die alleen toegankelijk is voor de bewoners. We kunnen wel spreken over een kleine besloten, groene oase midden in het Gasthuiskwartier.

Dit appartement is volledig instapklaar en voorzien van alle hedendaagse comfort:

Energie label A+++

Volledige vloerverwarming

Warmtepomp en WTW-installatie

Hoge plafonds voor een extra ruimtelijk gevoel

Luxe visgraat PVC-vloer door het gehele appartement

Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur

Tuin op het zuiden

Een privéparkeerplaats in de parkeerkelder v/h Gasthuiskwartier

Externe berging in voornoemde kelder





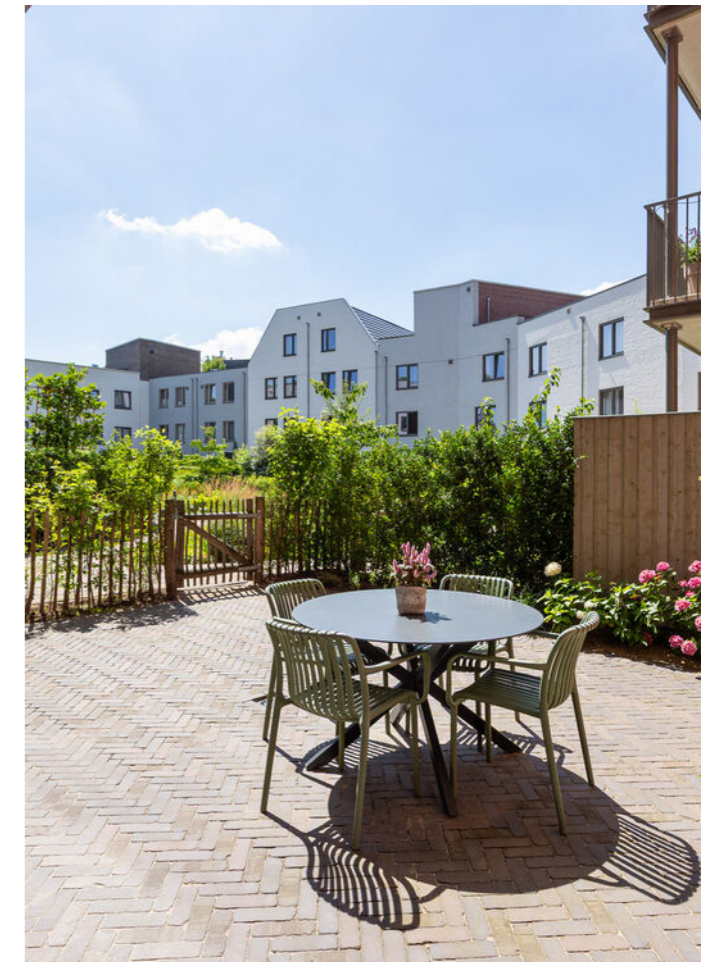
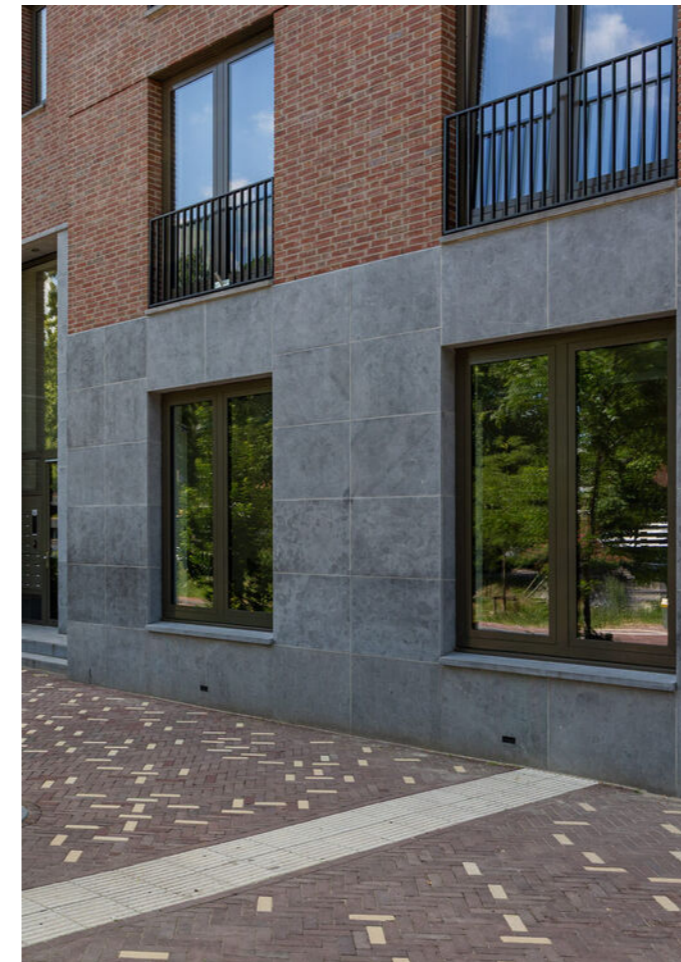
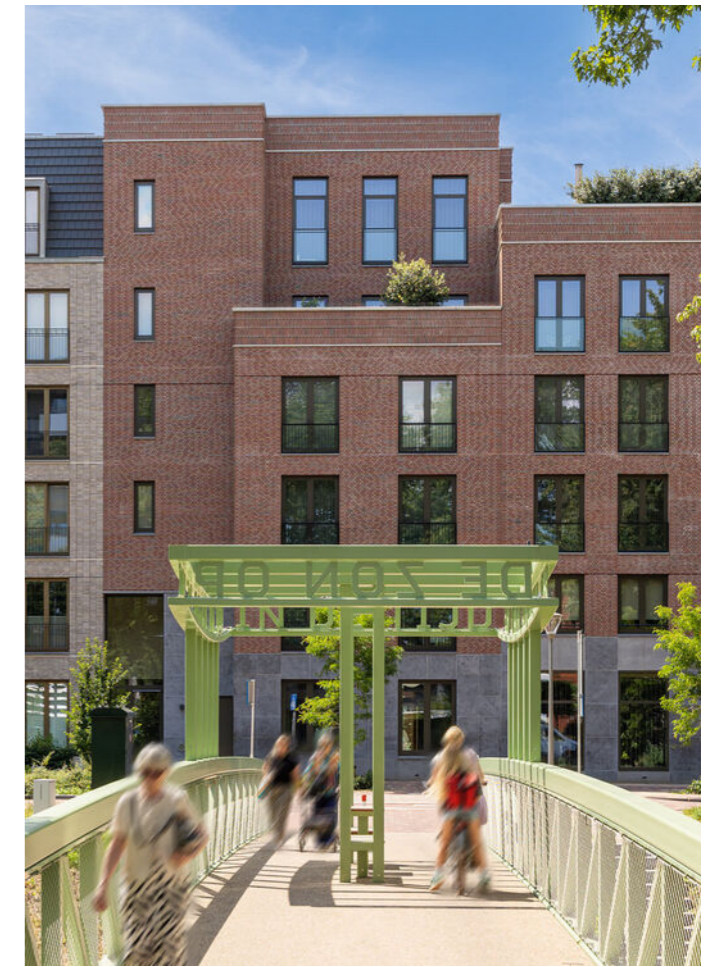


















EXTERIEUR

Exterieur

Wonen aan de Zuid-Willemsvaart betekent genieten van een uitstekende combinatie van rust, ruimte en de levendigheid van de Bossche binnenstad.

Vanuit de woning wandelt of fietst u direct naar het historische centrum van 's-Hertogenbosch met haar gezellige terrassen, winkels, restaurants en culturele voorzieningen. Ook het Centraal Station, het Bossche Broek en de IJzeren Vrouw bevinden zich op korte afstand.

In de directe omgeving zijn diverse supermarkten, sportvoorzieningen en uitvalswegen aanwezig, waardoor zowel de dagelijkse voorzieningen als steden als Eindhoven, Utrecht en Tilburg uitstekend bereikbaar zijn. De combinatie van een centrale ligging, moderne architectuur en hoogwaardige woonkwaliteit maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

Kortom:

Een royaal, instapklaar en duurzaam afgewerkt appartement met een zonnige tuin op het zuiden, een privéparkeerplaats, een hoogwaardige afwerking op een uitstekende locatie in het centrum van 's-Hertogenbosch.

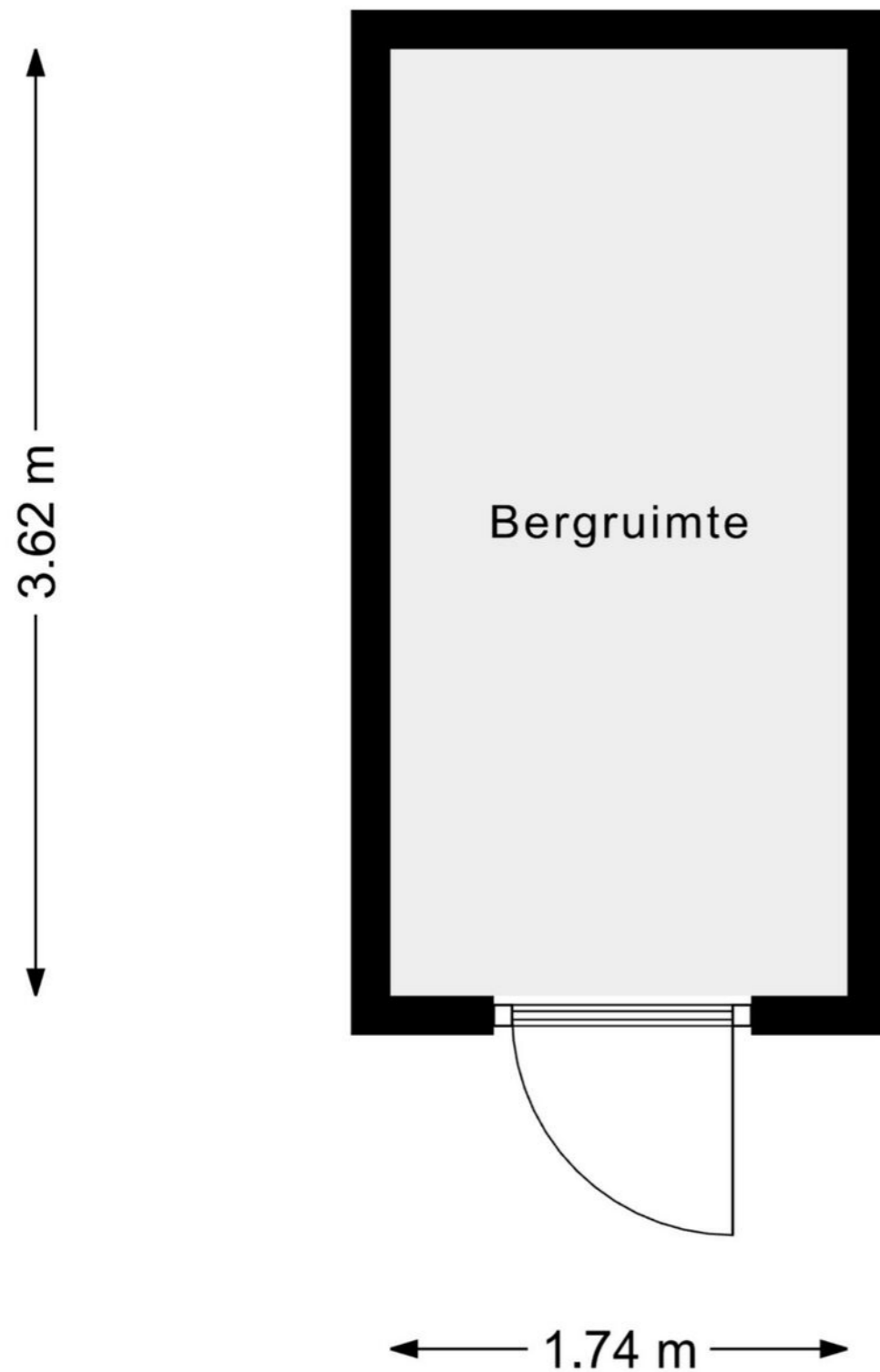












Voorwaarden

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

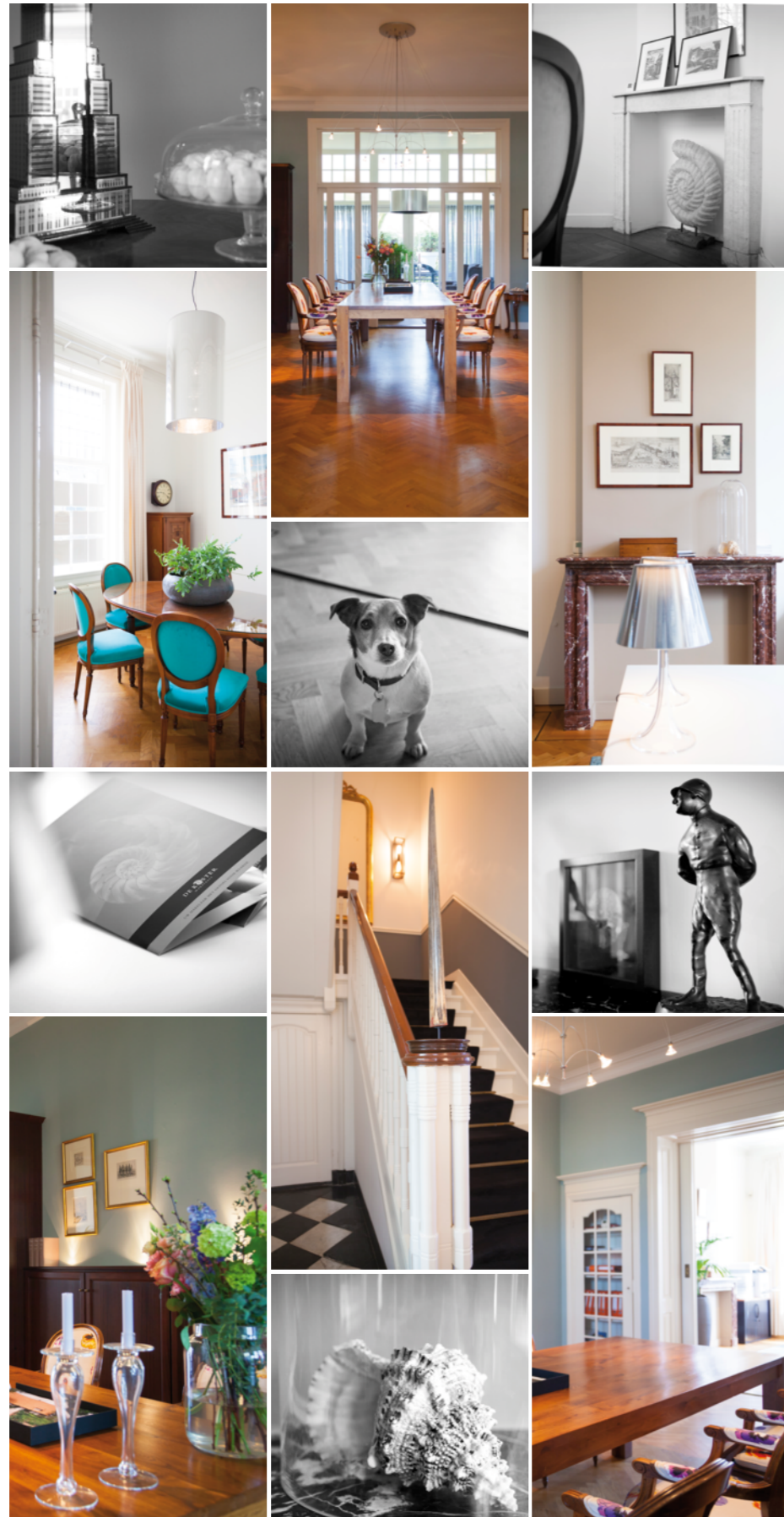
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.



