



VUGHTERSTRAAT 200 '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.



VUGHTERSTRAAT 200

's-HERTOGENBOSCH

In de sfeervolle Vugterstraat, één van de meest geliefde winkelstraten van 's-Hertogenbosch, bevindt zich dit ruime en instapklare 3-kamerappartement. Achter de karakteristieke gevel gaat een comfortabele woning schuil waar licht, ruimte en een uitstekende indeling samenkomen. De royale woonkamer, twee ruime slaapkamers én het magnifieke dakterras op het zuiden maken dit een bijzondere plek om thuis te komen.

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1550
Perceeloppervlakte:	0 m²
Woonoppervlakte:	93 m²
Inhoud:	346 m³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Instapklaar 3-kamerappartement
- Magnifiek dakterras op het zuiden
- Luxe badkamer en complete keuken
- Gelegen in hartje centrum van 's-Hertogenbosch
- Energielabel B

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	Voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	Dubbel glas





BEGANE GROND/ EERSTE VERDIEPING

Wat dit appartement extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van levendig stadswonen en een verrassend rustige buitenruimte. Het royale dakterras vormt een volwaardig verlengstuk van de woning en biedt volop ruimte om te ontspannen, uitgebreid te dineren of de hele dag van de zon te genieten. Aan de voorzijde kijkt u uit over de levendige Vughterstraat, terwijl de slaapkamers en het dakterras juist aan de rustige achterzijde zijn gelegen. Zo geniet u dagelijks van het beste van twee werelden: alle voorzieningen van de binnenstad binnen handbereik én een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten.

Indeling

Via de gezamenlijke entree bereikt u de eerste verdieping, met de entree voor nummer 200 en een entree voor het op de tweede verdieping gelegen appartement. Achter de voordeur van nummer 200 komt u binnen in het sfeervolle appartement. De imposante hal vormt de centrale verbinding tussen alle vertrekken en geeft direct een gevoel van ruimte.

De woonkamer is royaal opgezet en wordt gekenmerkt door de grote raampartijen aan de voorzijde, die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een levendig uitzicht over de Vughterstraat. De warme eikenhouten vloer geeft de ruimte een sfeervolle uitstraling en vormt een mooie basis voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

De lichte open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische L-opstelling. Dankzij de complete inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, koel-/vriescombinatie, afzuigkap en een vijf pits gasfornuis, is deze keuken van alle gemakken voorzien. De open verbinding met de woonkamer maakt dit een fijne plek waar koken en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.













VERVOLG EERSTE VERDIEPING

Aan de rustige achterzijde van het appartement bevinden zich de twee slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte en geeft via een schuifpui direct toegang tot het zonnige dakterras.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim bemeten en ideaal als logeer-, werk- of hobbykamer. Ook vanuit deze kamer is het terras bereikbaar, waardoor beide slaapkamers een prettige verbinding met buiten hebben.

De badkamer is modern en hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een royale inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel met dubbele wastafel en aansluitingen voor de wasapparatuur, die netjes uit het zicht zijn verwerkt. Het separate toilet is vanuit de hal bereikbaar.

Een van de absolute pluspunten van dit appartement is zonder twijfel het ruime dakterras van circa 21 m², gelegen op het zuiden. Hier geniet u vrijwel de hele dag van de zon, terwijl u midden in de binnenstad toch verrassend veel rust en privacy ervaart. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele lounge-set als een grote eettafel, waardoor het terras een volwaardig verlengstuk van de woning vormt.

De berging is separaat achter het complex gelegen en mag gerust zeer comfortabel en verzorgd genoemd worden en is onderdeel van meerdere bergingen.

Dit appartement is door de jaren heen met zorg onderhouden en biedt een comfortabele basis om direct te betrekken.

- Instapklaar 3-kamerappartement in hartje centrum.
- Ruim dakterras op het zuiden (ca 21 m²) voorzien van Bankirai hout, in 2025 gelegd en goed onderhouden
- Moderne keuken en luxe badkamer.
- Badkamer voorzien van vloerverwarming.
- CV-ketel (Nefit ProLine, 2017).
- Bitumen dakbedekking van het dakterras vernieuwd in 2020.
- Binnenzijde volledig geschilderd in 2021.
- Eigen berging aanwezig.
- Gelegen binnen beschermd stadsgezicht.















EXTERIEUR

Ligging en omgeving

Wonen aan de Vughterstraat betekent wonen op één van de meest karakteristieke locaties van 's-Hertogenbosch. Zodra u de voordeur uitstapt bevindt u zich midden in het bruisende stadsleven, met een uitgebreid en gevarieerd aanbod aan winkels, boetieks, speciaalzaken, restaurants en gezellige terrassen op loopafstand. De Vughterstraat staat bovendien bekend om haar sfeervolle uitstraling, met authentieke steegjes en verborgen hofjes die uitnodigen om de historische binnenstad verder te ontdekken. Binnen enkele minuten wandelt u naar de Markt, de Parade of de Sint-Jan, terwijl ook culturele voorzieningen en evenementen altijd dichtbij zijn.

Naast alle levendigheid van de binnenstad is er volop ruimte voor rust en ontspanning. Op korte loopafstand liggen het charmante Tilmanshofje, een geliefd stadsparkje met speelgelegenheid, een grote picknicktafel en een schaaktafel, evenals het groene Mariabastion aan de Westwal, een heerlijke plek om te genieten van een picknick of een drankje in de buitenlucht. Ook natuurgebied Het Bossche Broek en het Zuiderpark bevinden zich vlakbij en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen of simpelweg te genieten van het groen.

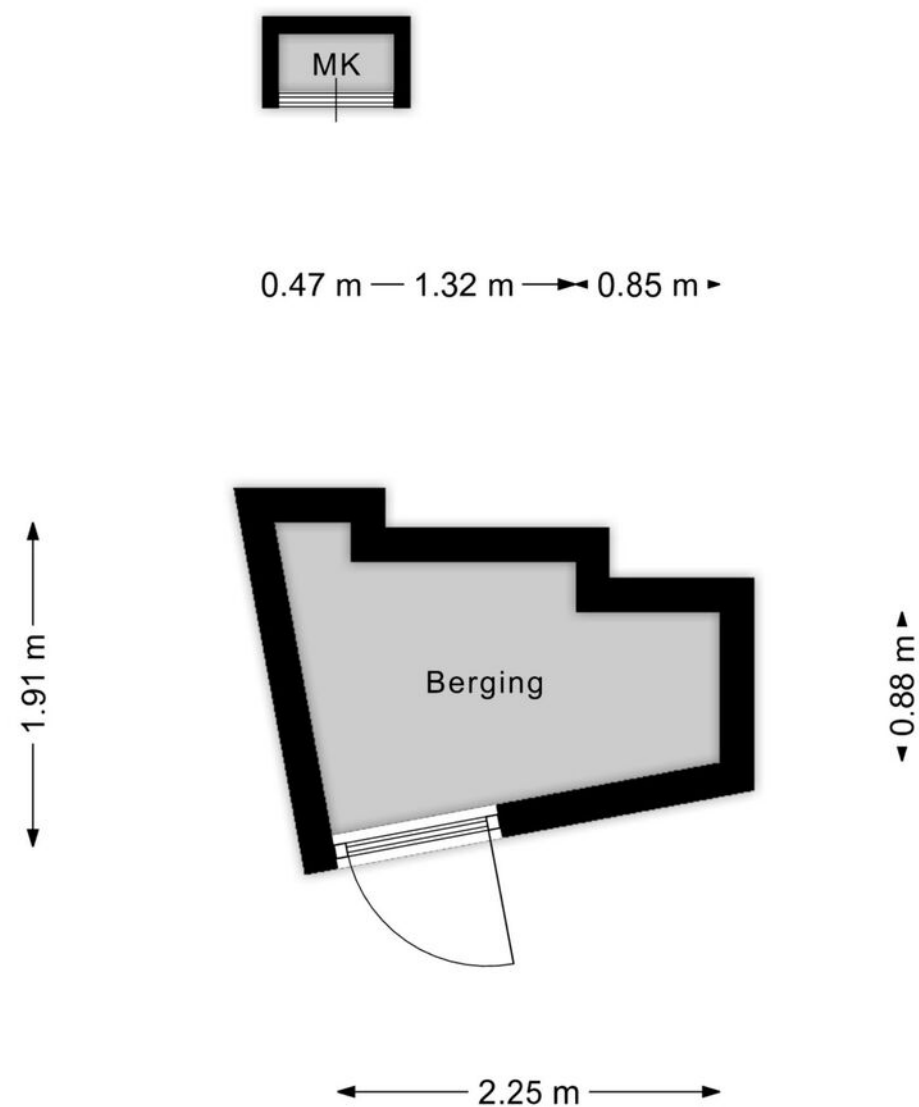
De bereikbaarheid is uitstekend. Het Centraal Station bevindt zich op korte afstand en ook de uitvalswegen richting de A2 en A59 zijn snel bereikbaar. Daarmee is deze locatie niet alleen ideaal voor liefhebbers van het historische stadscentrum, maar ook bijzonder aantrekkelijk voor forenzen die comfortabel willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.











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

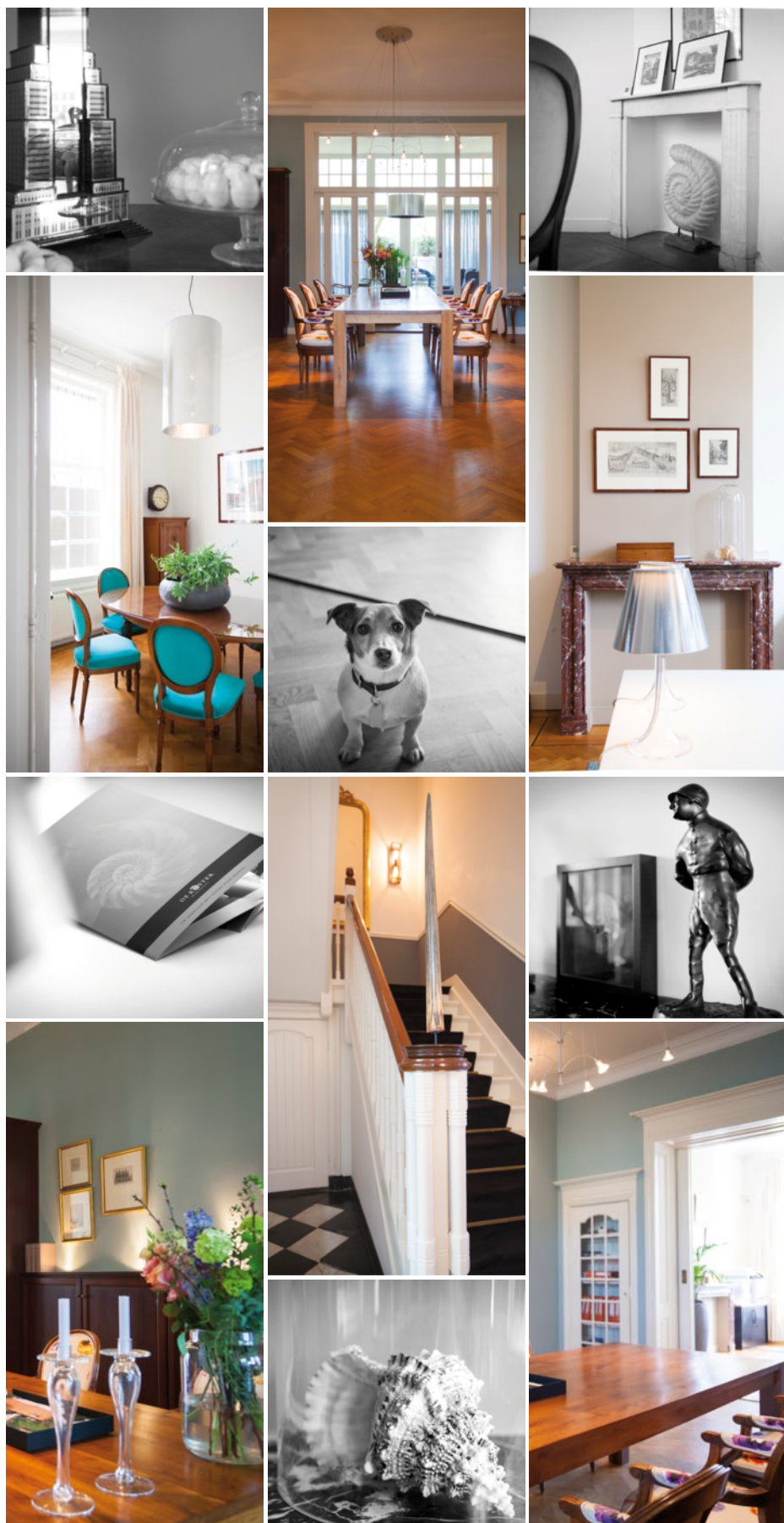
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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