



PETTELAARSEWEG 155 '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.



PETTELAARSEWEG 155

's-HERTOGENBOSCH

Zeer fraai gelegen op de vijfde verdieping in de geliefde wijk Zuid, bevindt zich dit complete en goed onderhouden 3-kamer hoekappartement. Door de strategische ligging op de hoek en de grote raampartijen is er veel lichttoetreding en geniet u van een mooi uitzicht. Dit is heerlijk wonen met alle voorzieningen zoals winkels en volop natuur in de directe nabijheid op loop-en fietsafstand.

Algemene informatie

Soort woning:	Portiekflat
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1960
Perceeloppervlakte:	0 m²
Woonoppervlakte:	85 m²
Inhoud:	360 m³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Hoekappartement op de bovenste verdieping
- Vier balkons met weids uitzicht.
- Op loopafstand van de Bossche binnenstad en De Bossche Broek

Technische gegevens:

Verwarming:	blokverwarming
Warm water	elektrische boiler eigendom
Electra:	voldoende groepen met aardlek (in 2024 compleet nieuwe groepenkast en electra-aansluiting gerealiseerd)
Isolatie:	dubbel glas





BEGANE GROND

Indeling

Begane grond

Via de centrale entree met lift en trappenhuis bereikt u het appartement op de vijfde verdieping. Op de begane grond beschikt u tevens over een inpandig bereikbare privé-berging.

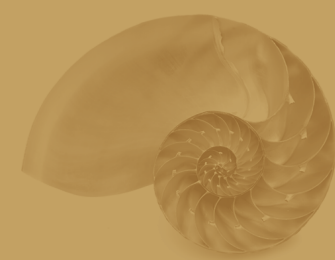
Vijfde verdieping

Via het portiek bereikt u de entree van het appartement. De ruime hal is voorzien van authentieke vaste kasten, waaronder de meterkast, een moderne toiletruimte en een fraaie PVC-vloer die is doorgelegd in de living en beide slaapkamers. Dankzij de royale afmetingen biedt de hal bovendien voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een bureau of dressoir.

De royale living vormt het hart van de woning en geniet dankzij de hoekligging en de grote raampartijen van een prachtige lichtinval. Vanuit de woonkamer is er toegang tot maar liefst drie balkons, waarvan twee kleinere balkons aan de zijde van de Pettelaarseweg. Het balkon aan de achterzijde van het complex is bereikbaar via dubbele openslaande deuren, beschikt over een praktische bergkast en is gelegen op het noordwesten. Hier geniet u aan het einde van de dag van de zon en een fraai uitzicht richting de Bossche binnenstad.

De living staat in open verbinding met de moderne keuken in L-opstelling. De keuken is voorzien van een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, heteluchtoven, magnetron, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken bereikt u het grootste terras, gelegen op het zonnige zuidoosten. Dankzij de dubbele openslaande deuren kan deze buitenruimte eenvoudig gedeeltelijk worden afgesloten, waardoor een beschutte wintertuin of serre ontstaat en u er gedurende meerdere seizoenen comfortabel gebruik van kunt maken.

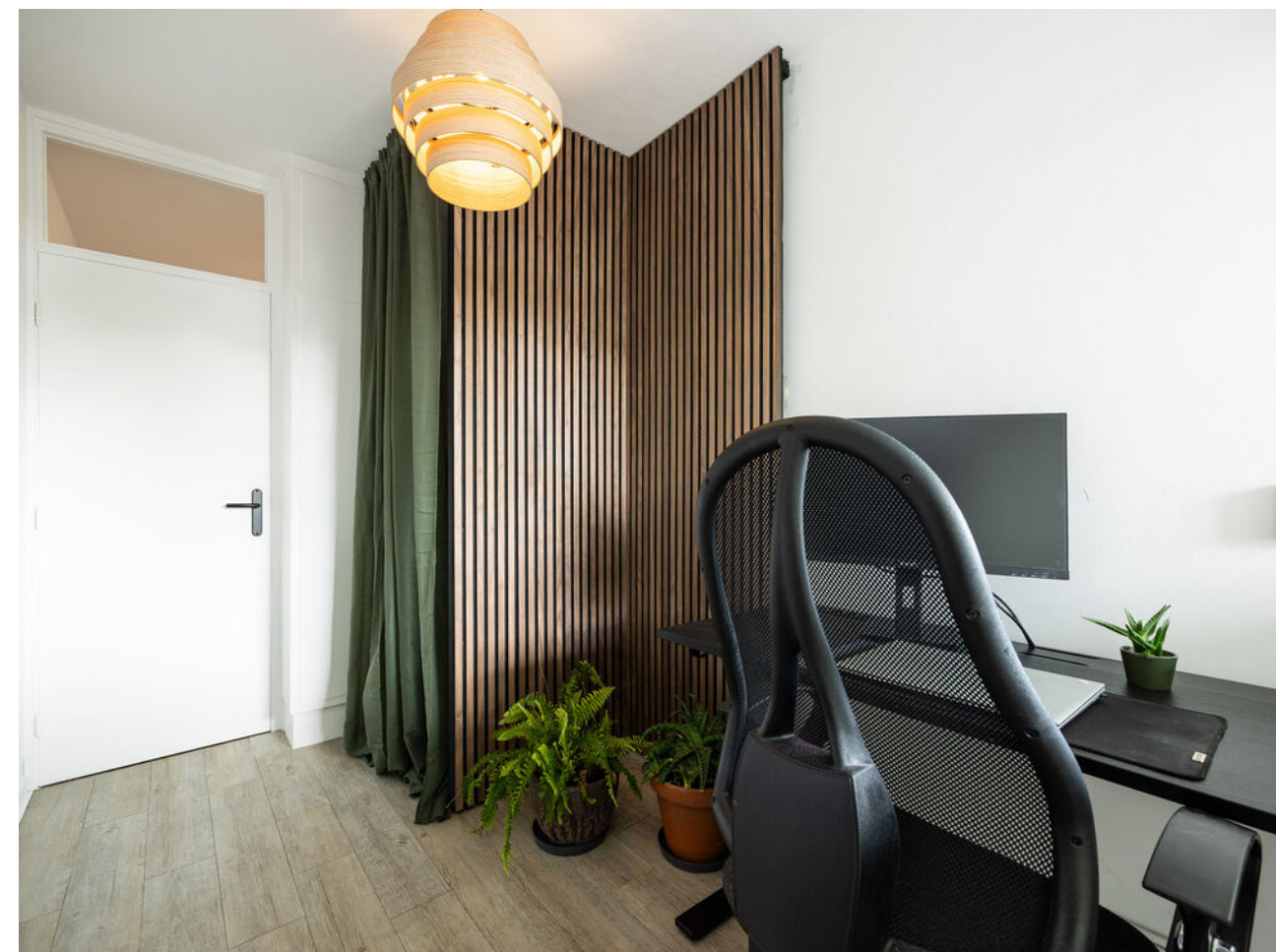
Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning (2021) en staat in verbinding met de badkamer. De moderne badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche met regen- en handdouche en een wastafelmeubel. In de tweede multifunctionele kamer bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur. Thans is deze kamer in gebruik als study.

















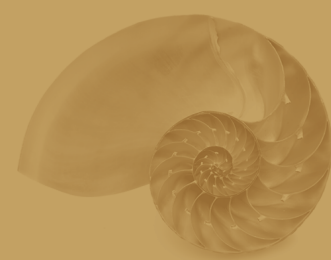
EXTERIEUR

Ligging en omgeving

Het appartement is gelegen in de geliefde wijk 's-Hertogenbosch-Zuid, één van de meest gewilde woonlocaties van de stad. Hier woont u in een groene en rustige omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Winkelcentrum Pettelaarpoot, diverse scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand van de woning.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie liggen zowel natuurgebied Het Bossche Broek als de Zuiderplas op loopafstand. Hier kunt u heerlijk wandelen, hardlopen of ontspannen in het groen. Ook de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch bevindt zich op slechts enkele minuten afstand. Daar kunt u genieten van een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige terrassen, restaurants en culturele voorzieningen.

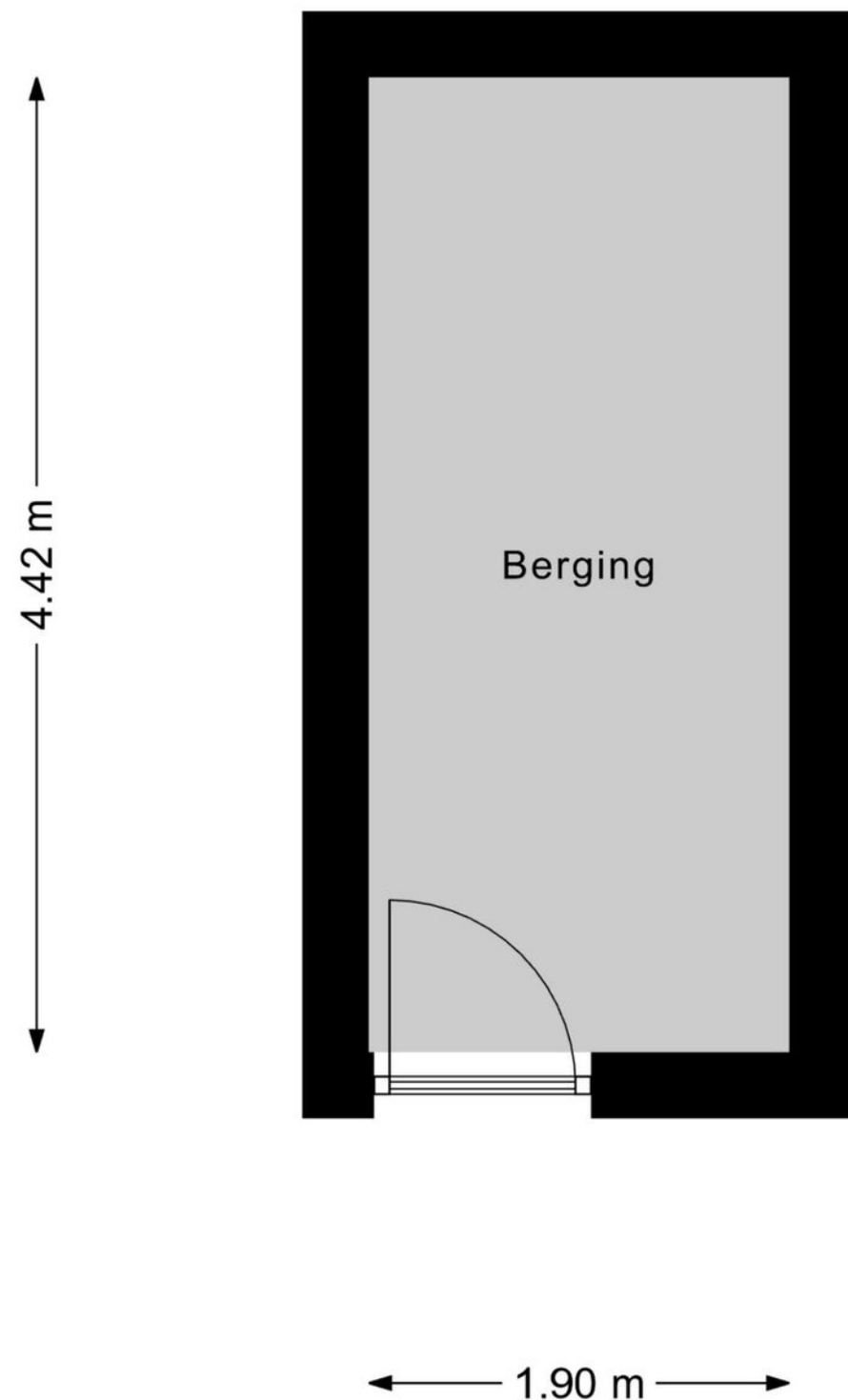
Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Het Centraal Station is eenvoudig per fiets bereikbaar en ook de uitvalswegen richting de A2 en A59 liggen vlakbij. Een ideale locatie waar rust, natuur en het bruisende stadsleven op een prettige manier samenkomen.











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.

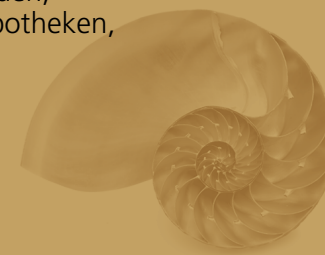
Algemeen

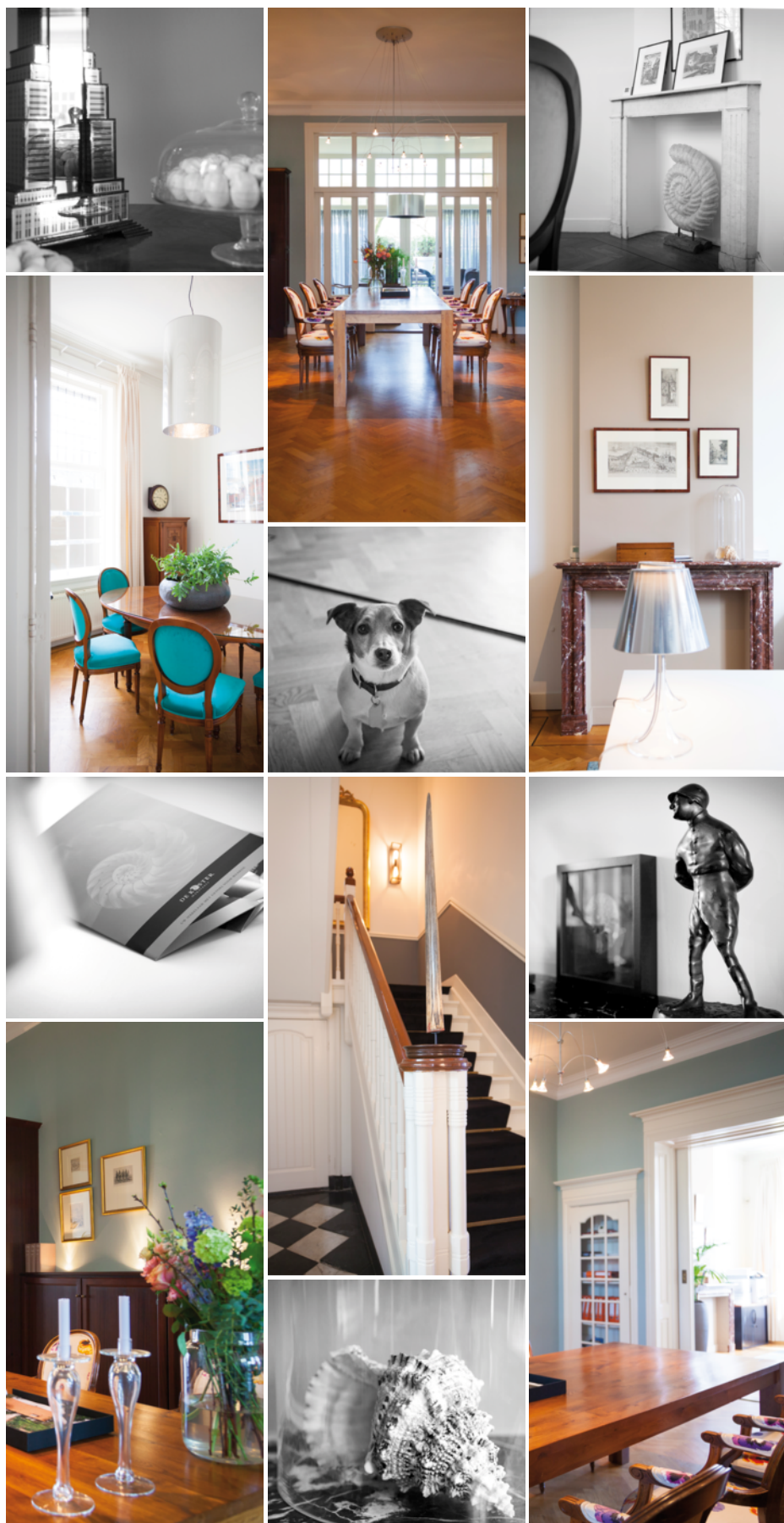
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 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