



KERKSTRAAT 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, 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.



KERKSTRAAT 35 's-HERTOGENBOSCH

Midden in de sfeervolle Kerkstraat, één van de meest geliefde winkelstraten van de Bossche binnenstad, ligt deze verrassend ruime en karaktervolle bovenwoning. Hier woon je letterlijk tussen de gezellige terrassen, winkels en culturele voorzieningen, terwijl je ook binnen enkele minuten in het groene Bossche Broek staat. Dit is heerlijk wonen op een zeldzame locatie te midden van de stadse dynamiek.

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1770
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	100 m ²
Inhoud:	357 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Royale bovenwoning met zonnig dakterras
- Gelegen op een toplocatie in de historische Bossche binnenstad.

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel (2025)
Warm water:	c.v.-ketel (2025)
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	dubbel glas





BEGANE GROND EN VERDIEPINGEN

Indeling
Begane grond

Via de gezamenlijke entree aan de Kerkstraat bereik je de verzorgde trapopgang naar de woning.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de eigen entree. Vanuit de hal zijn het toilet, een praktische trapkast met de meterkast en een ruime garderobe bereikbaar. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping

De tweede verdieping vormt het hart van de woning. De royale leefruimte van circa 40 m² is verdeeld in een gezellige woonkamer aan de voorzijde en een ruime woonkeuken aan de achterzijde.

Vanuit de woonkamer geniet je van een prachtig uitzicht over het karakteristieke Kerkplein met de imposante Grote/Protestantse Kerk. De warme houten vloer en de stijlvolle zwarte natuurstenen schouw geven deze ruimte veel sfeer en karakter.

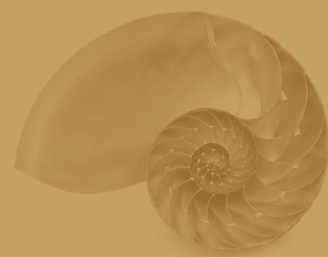
Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de royale woonkeuken, waar voldoende plaats is voor een grote eettafel. De moderne L-vormige keuken beschikt over een granieten werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, magnetron, vaatwasser en een 5-pits gaskookplaat met RVS-afzuigkap.

Via de keuken stap je direct het zonnige dakterras op. Dit rustige terras, gelegen op het zuidwesten, biedt volop privacy en is een heerlijke plek om tot in de avond van de zon te genieten.

Derde verdieping

De bovenste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers,= gelegen onder de sfeerbolle kapconstructie. Beide kamers hebben maatwerk inbouwkasten.

De moderne badkamer is ingericht met een ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel en is voorzien van vloerverwarming.





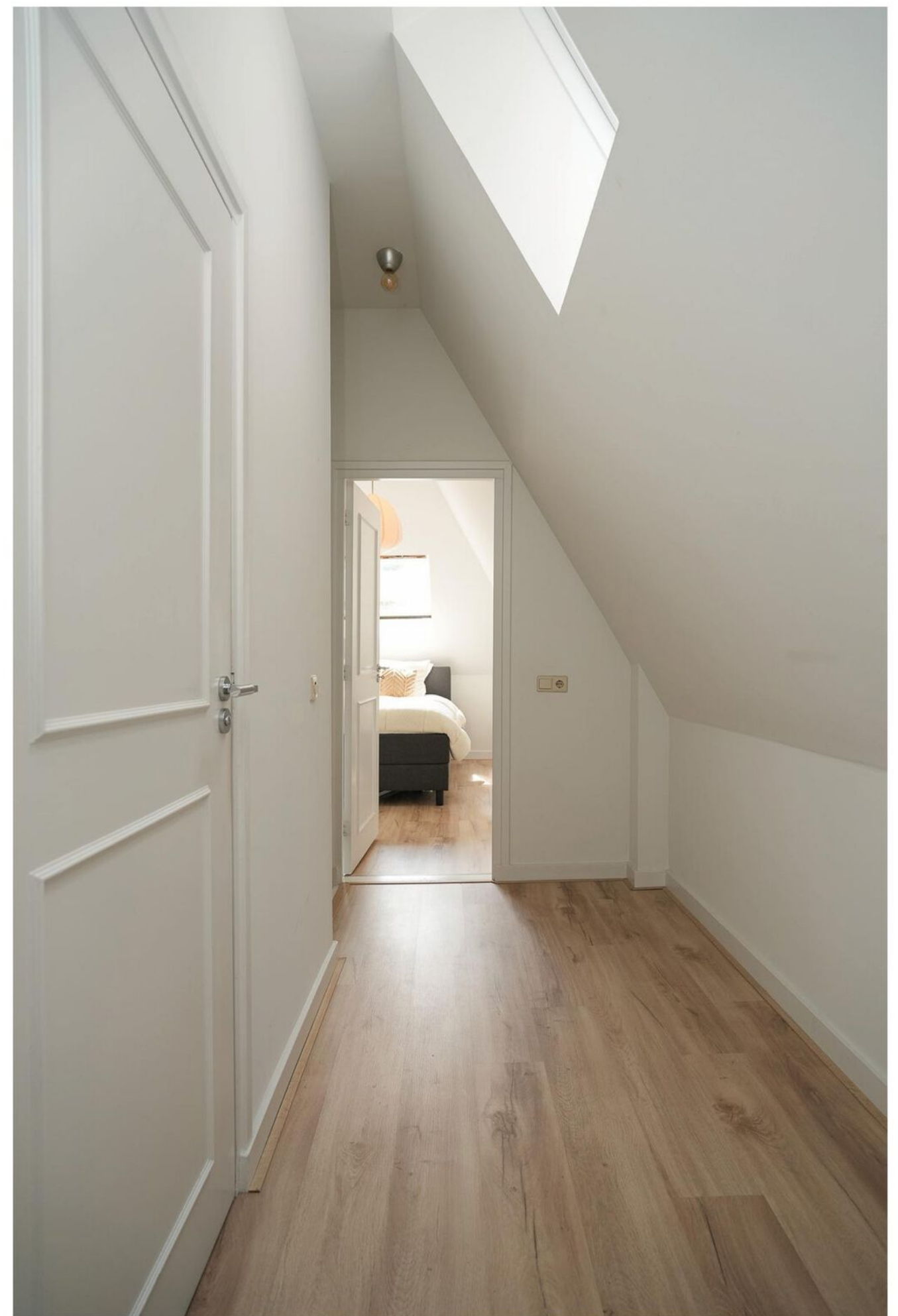














EXTERIEUR

Ligging en omgeving

De Kerkstraat behoort tot de meest karakteristieke en geliefde straten van de Bossche binnenstad. Vanuit de woning wandel je binnen enkele minuten naar de Markt, de Parade en de gezellige Korte Putstraat met haar vele restaurants en terrassen.

Ook op cultureel gebied ligt alles binnen handbereik. Zo bevinden onder andere het Jheronimus Bosch Art Center, het Museumkwartier, Theater aan de Parade en de fantastische stadsbibliotheek zich op loopafstand.

Voor ontspanning in het groen ligt natuurgebied 't Bossche Broek op slechts enkele minuten wandelen. Dit uitgestrekte recreatiegebied is ideaal om te wandelen, hard te lopen of te genieten van de rust. Ook de Zuiderplas met haar strand is eenvoudig per fiets bereikbaar en vormt tijdens warme zomerdagen een fijne plek om te recreëren.

Bereikbaarheid

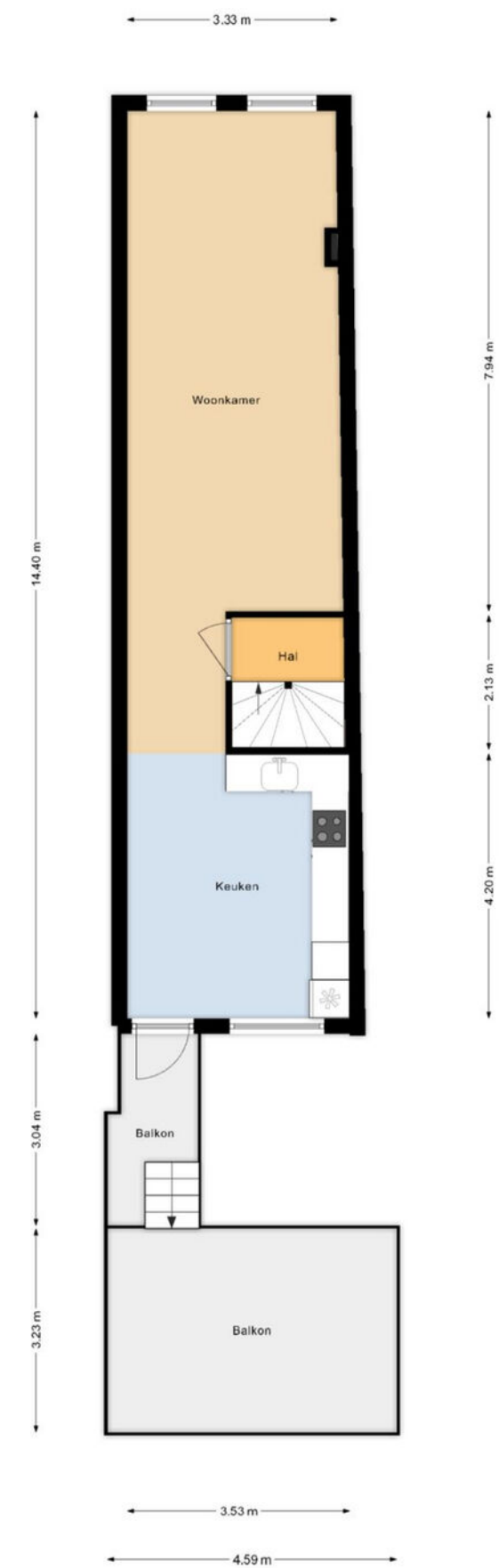
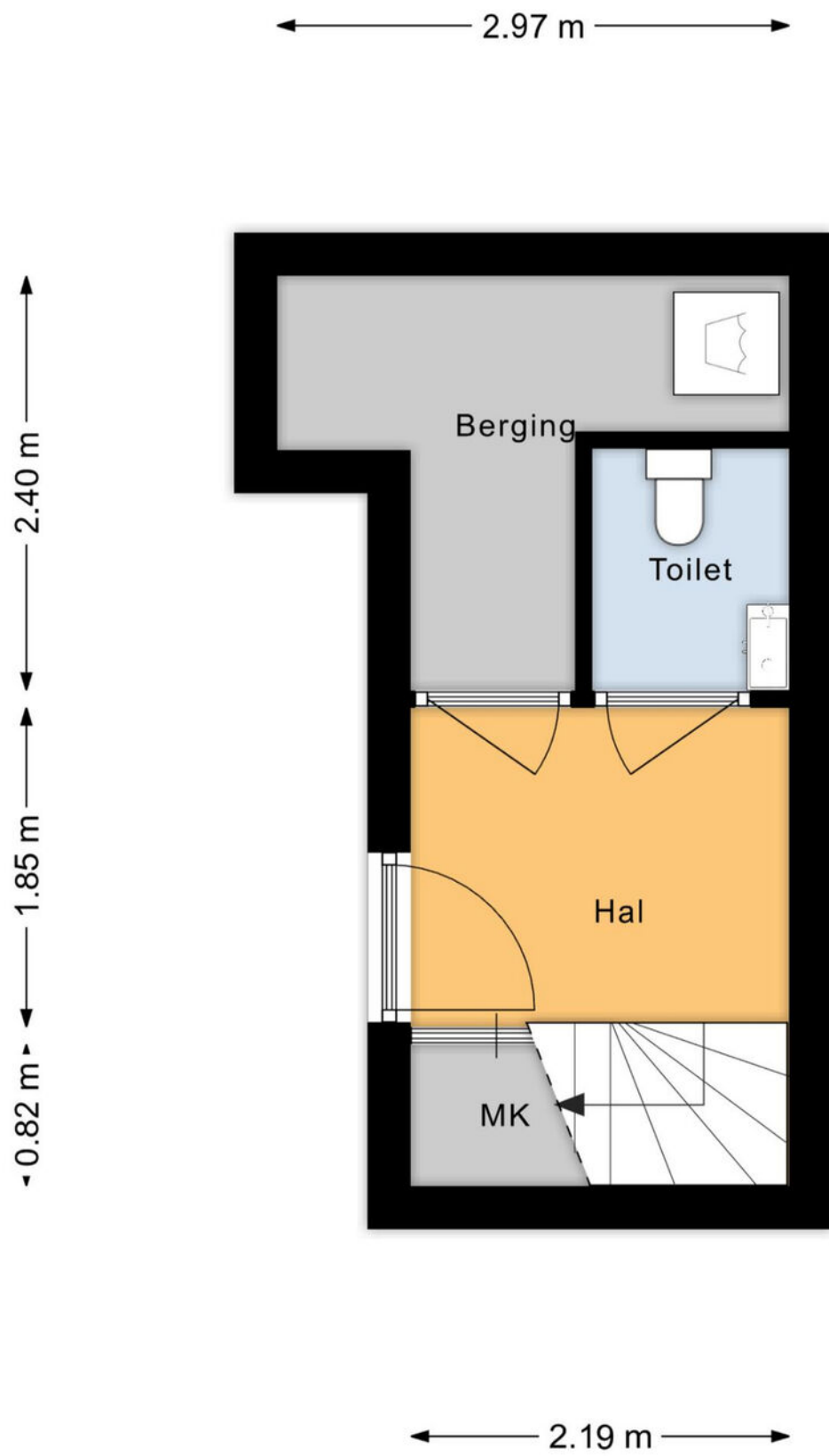
De bereikbaarheid is uitstekend. Het Centraal Station van 's-Hertogenbosch ligt op ongeveer tien minuten lopen en met de auto zijn de uitvalswegen richting de A2 snel bereikbaar.

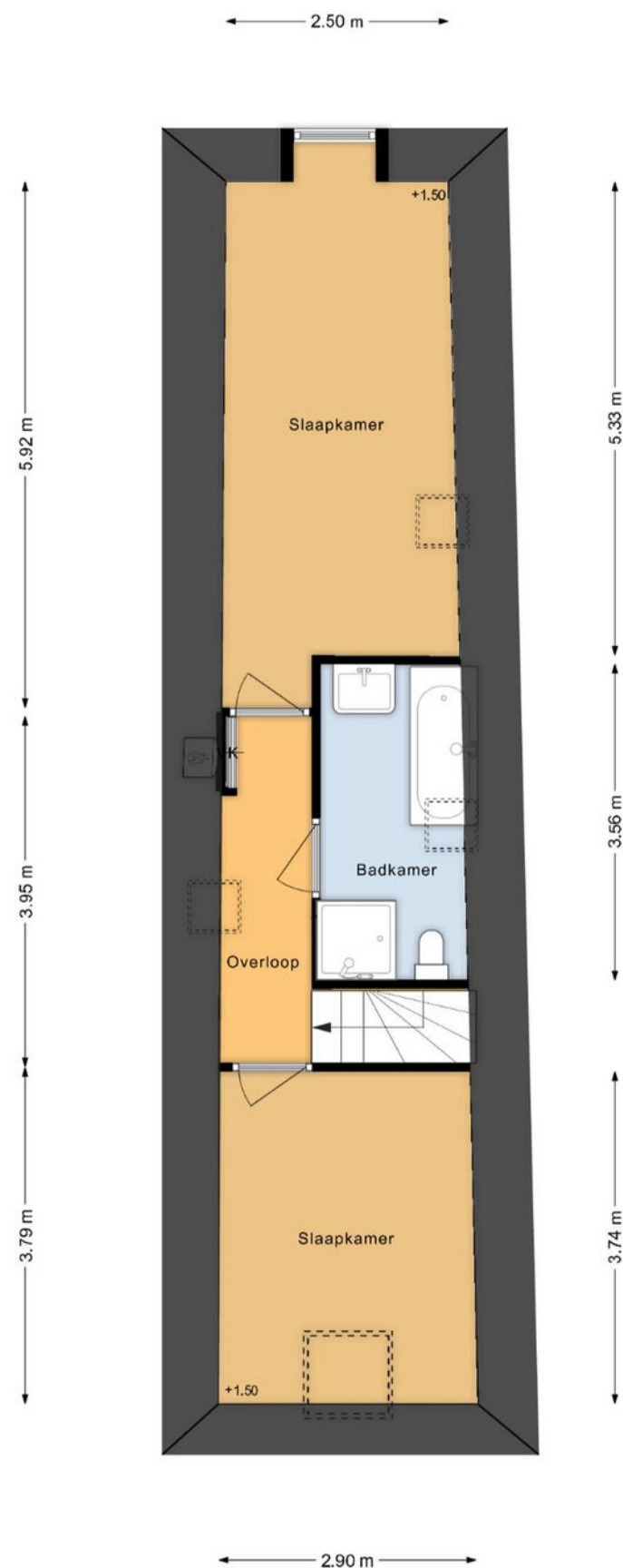
Voor bezoekers zijn meerdere P+R-locaties beschikbaar, terwijl parkeren in de nabijgelegen parkeergarage St. Joseph eveneens tot de mogelijkheden behoort.











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.

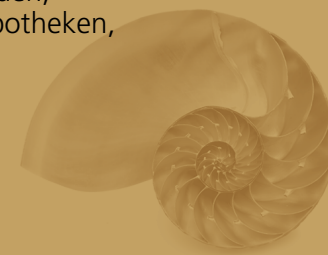
Algemeen

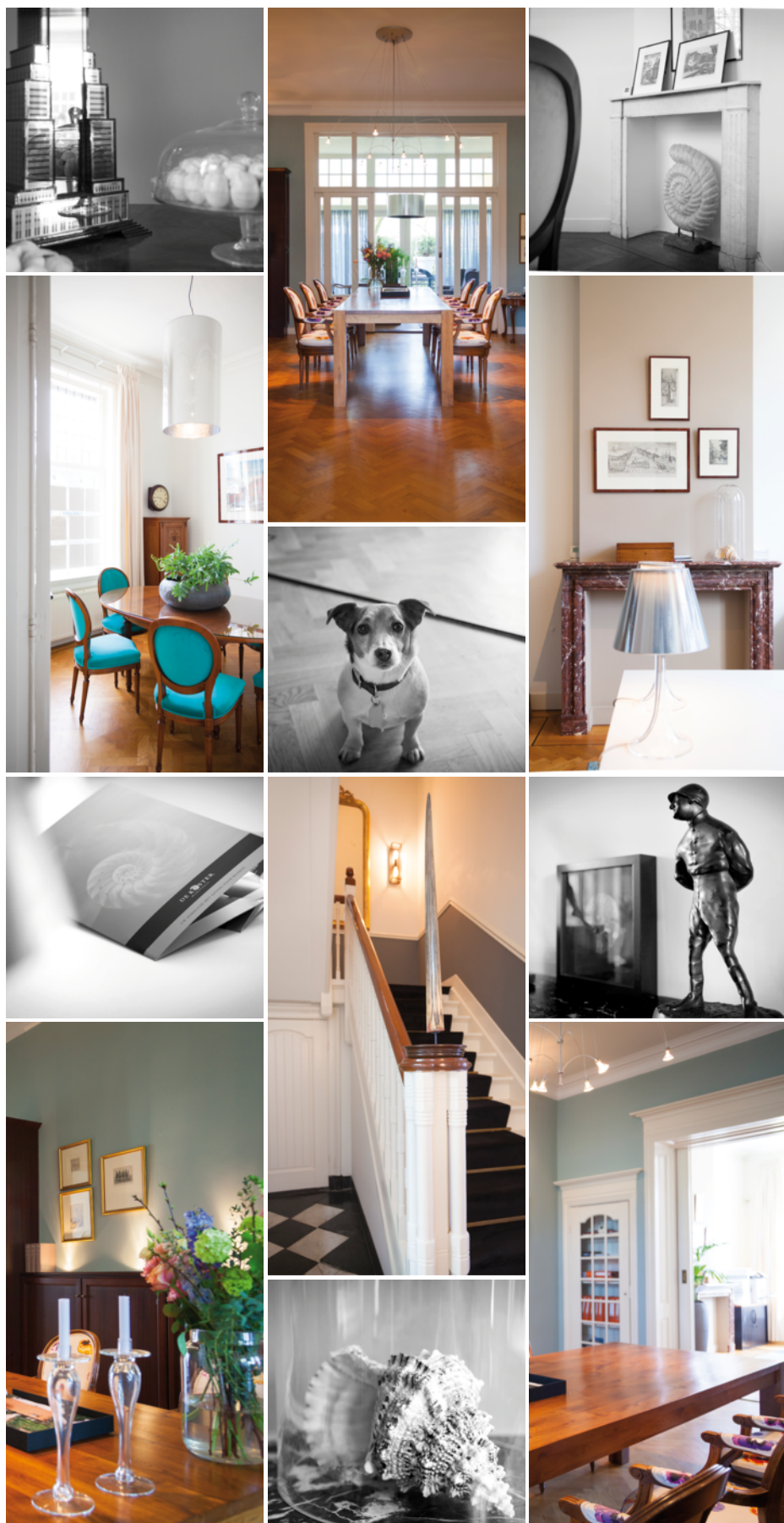
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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